

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.11.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/0943/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.12.2006	Bezirksvertretung Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
28.11.2006	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
13.12.2006	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
18.12.2006	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan - Vereinfachte Änderung gemäß §4a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. §13 Abs. 1 BauGB - Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Bremme Brauerei in Wuppertal-Heckinghausen

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den Bauleitplänen Nr. 913 - Albertstraße - mit dem Geltungsbereich wie in den Anlagen Nr 05 verbal beschrieben und in der Anlage 04 zum Übersichtsplan näher kenntlich gemacht, werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 21 (Anlage 03 a-c) zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 wird beschlossen, der Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs.5 BauGB ist beigefügt (Anlage 03).
3. Die nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB vorgenommene Vereinfachte Änderung ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht und wird hiermit beschlossen.

4. Der Bebauungsplan Nr. 913 – Albertstraße - wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB einschließlich des Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB ist beigefügt (Anlagen 05 und 06).

5. Die dieser Änderung entgegenstehenden planungsrechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne, insbesondere die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 und die Nummern 272 und 273, förmlich festgestellt am 29.01.1914, werden aufgehoben.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Anlass der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, soweit möglich, die städtebaulichen Konzeptionen der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“ (Drs. Nr. 3056/97) umzusetzen. Im Rahmen des Verfahrens wurde untersucht, inwieweit die ehemaligen städtebaulichen Vorstellungen, bezogen auf die heutigen Rahmenbedingungen, auch im Zusammenhang mit den Planungsabsichten des Eigentümers / Investors umgesetzt werden können.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte entwickelt, die jedoch im Zusammenhang mit den baulichen Restriktionen nicht umzusetzen waren. Somit steht das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei nach wie vor weitestgehend leer oder wird städtebaulich weit unter Wert genutzt.

Mit der in der Offenlage des Bebauungsplanes konzipierten Festsetzung zugunsten eines großflächigen Verbrauchermarktes auf dem früheren Brauereigrundstück besteht die Möglichkeit, auch die städtebaulich gewünschte wohnbauliche Nutzung im Südteil des Geländes entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße zu realisieren. Die hier vorgesehene Größenordnung von ca. 3.140 m² Verkaufsfläche (aufgeteilt in ca. 2.250 m² Verbrauchermarkt und ca. 890 m² Getränkemarkt) eröffnet realistisch die Chance, die weniger renditeträchtige aber stadtplanerisch gewollte wohnbauliche Nutzung zu entwickeln.

Der Bebauungsplanentwurf zeigt daher die ursprüngliche Planungsabsicht einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Einzelhandel) in einer realisierbaren Baukonzeption. Der heute vorhandene Missstand kann so beseitigt werden.

Eine gewerblich/ produktionsmäßig strukturierte Entwicklung des Grundstücks ist aus immissionsschutzrechtlichen Auflagen kaum realistisch. Durch betriebliche Umstrukturierungs- und Rationalisierungsprozesse im Umfeld wurden frühere Gewerbestandorte zunehmend aufgegeben, ohne dass Folgenutzungen eintraten. Die Rahmenplanung Heidter Berg berücksichtigte gerade diese ökonomisch begründeten Veränderungen, daher sollte der in Rede stehende Baublock als Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße konnten somit erhalten bleiben.

Das bebauungsplanmäßig festgesetzte Gesamtkonzept schafft für den nördlichen und mittleren Teil des Grundstücks die Voraussetzungen zur Errichtung eines geplanten Getränkemarktes sowie eines Einzelhandelsbetriebes. Als Vollsortimenter dient das Angebot sowohl der Nahversorgung im Umfeld, als auch aufgrund seines qualitativ besonders hochwertigen Sortiments einem deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich. Für den südlichen Be-

reich - unter weitgehender Erhaltung der dortigen Baudenkmale - bleibt die Möglichkeit erhalten, kleinteilige Einheiten für nicht störendes Gewerbe bzw. Büros anzusiedeln und gleichzeitig hochwertige Wohnungen zu errichten.

Einzelhandelnutzung /Gutachten

Die geplante großflächige Einzelhandelnutzung wurde daher durch Einzelhandelsgutachten hinsichtlich der Verträglichkeit zu den umgebenden Einzelhandelsbetrieben und der Zentrenstruktur im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft, um eine wesentliche Abwägungsgrundlage sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die landesplanerische Zustimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes zu erhalten. Die Untersuchungen sind in Analyse und Datenbank abgestimmt mit dem fertig gestellten Regionalen Einzelhandelskonzept für die drei bergischen Großstädte. Hier wird der Hauptgeschäftsbereich Heckinghausen als Nebenzentrum eingestuft. In diesem Zusammenhang ist die Vereinbarkeit mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen für den Raum Heckinghausen wesentlich. Zudem werden die entstehenden verkehrlichen Auswirkungen auf die dortige Verkehrssituation untersucht.

Die erstellten Gutachten (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) einschließlich Ergänzungsgutachten und die Verträglichkeitsanalyse der BBE Unternehmensberatung erarbeitet im Auftrag des Investors) lassen kein einheitliches Ergebnis erkennen. Die methodischen Untersuchungsschwerpunkte stadtökonomischer / städtebaulicher Kriterien bzw. wirtschaftliche/ betriebswirtschaftliche Tragfähigkeitsnachweise wurden unterschiedlich gesetzt. Die geplante Entwicklung an dem Brauereistandort wird jedoch nicht ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen bleiben. (Siehe Vorlage Nr. VO/1276/05, Begründung zum Aufstellungsbeschluss). Zumindest wird durch die geplante Baumaßnahme keine Stärkung des Zentrums erreicht. Im Rahmen der Begründung und der Abwägung werden diese verschiedenen gutachterlichen Aussagen vertieft dargestellt und bewertet.

Städtebaulicher Ansatz

Die städtebauliche Entscheidung, die Lebensqualität des Bezirks Heckinghausen und insbesondere des Heidt durch Schaffung eines lebendigen und attraktiven Anziehungspunktes auf dem ehemaligen Brauereigelände zu steigern, muss als große Chance gesehen werden. Die Integration eines hochwertigen Einzelhandelsbetriebes und einer Wohnbebauung in einer attraktiven Architektur wird die Außenwirkung dieses Stadtbezirks wieder steigern. Die Projektentwicklung erfordert im Hinblick auf die nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse eine stadtentwicklungspolitische Gesamtabwägung, um planerische Strategien zur Kompensation für das Geschäftszentrum Heckinghausen zu entwickeln.

Zur Zeit ist nicht einschätzbar, ob vor dem Hintergrund der geringen Flächenerweiterungsspielräume bis 2015 in Heckinghausen für eine Einzelhandelsentwicklung überhaupt noch weiteres Investoreninteresse besteht. Soweit neue Nachfragen entstehen, sind die standortgebundenen Auswirkungen zu prüfen und ggf. mit Mitteln der Bauleitplanung zu steuern. Hierzu zählt auch die mögliche Standortverlagerung des „Kaufparks“ von der Brändströmstraße zur Heckinghauser Straße. Dieser neue Standort befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich der im Regionalen Einzelhandelskonzept definiert wurde und trägt somit zur Stärkung des Nebenzentrums bei.

Umweltbericht/ Denkmalschutz

Die beigefügte Umweltprüfung (Anlage 06) zeigt, dass durch die vorgesehenen Baumaßnahmen die umweltrelevante Situation nicht verschlechtert, sondern –wenn auch nur geringfügig - verbessert wird.

Die Realisierung der vorgesehenen Planung / Baukonzeption eines großflächigen Verbrauchermarktes mit zusätzlichem Getränkefachmarkt sowie eine neue Wohnbauzeile erfordert baulich gesehen den Abriss einzelner denkmalgeschützter Bauteile auf dem heutigen Brauereigelände. Die Untere Denkmalbehörde hat den erforderlichen Maßnahmen zugestimmt. Dagegen machte der Landschaftsverband Rheinland zunächst erhebliche Bedenken gegen

den Abriss von denkmalgeschützter Bausubstanz geltend. Zwischenzeitlich wurde hier jedoch eine Einigung erzielt, sodass die geplante Baumaßnahme auf dem Grundstück unter Erhalt der integrierbaren denkmalwerten Bausubstanz errichtet werden kann. Die Altlastenuntersuchung zeigt, dass die zukünftige Bebauungs- und Nutzungskonzeption grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist.

Verkehr / Schallschutz

Die durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen entstehenden verkehrlichen Auswirkungen (Kunden- und Lieferverkehr) sind aufgrund des vorhandenen Straßennetzes und der geplanten Verkehrstechnischen Maßnahmen lösbar und erfordern keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung. Jedoch wird für die geplante Wohnbauanlage entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße und Gebäude an der Albertstraße, bedingt durch das heute vorhandene Verkehrsaufkommen und die damit in Zusammenhang stehenden Emissionsbelastungen, die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Flächennutzungsplan

Die geplante Baukonzeption eines großflächigen Verbrauchermarktes erfordert eine Flächennutzungsplanänderung (Nr. 21) des seit Januar 2005 genehmigten Flächennutzungsplanes. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich vollständig als Mischgebiet dargestellt. Zukünftig wird nur noch die Blockrandzone nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße als Mischgebiet dargestellt, ebenso wie der Bereich einer Grundstückstiefe entlang der Albertstraße (bis ca. gegenüber des Gebäudes Albertstraße 49a). Die verbleibende Fläche wird aufgrund des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels als Sondergebietsausweisung dargestellt.

Vereinfachte Änderung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 i. V. mit § 13 Abs. 1 BauGB -

1. Im Hinblick auf die Anregungen zur Offenlegung ist es erforderlich geworden, die im Mischgebiet an der Unteren Lichtenplatzer Straße und Albertstraße grundsätzlich möglichen Einzelhandelsnutzungen dahingehend einzuschränken, dass hier nur Läden in Verbindung mit den dazugehörigen Handwerksbetrieben zugelassen werden, sowie Läden bis zu einer Größenordnung von je 50 m².

2. Die Festsetzungskriterien des Sondergebietes Einzelhandel erfordern eine stärkere planungsrechtliche Konkretisierung gegenüber den zum Offenlegungsbeschluss zulässigen Nutzungen (Siehe Nr. 7.3 der Bebauungsplanlegende). Sie werden hiermit dahingehend eingeschränkt, dass sonstige Gewerbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

3. Die durchgeführte Lärmuntersuchung erfordert die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße sowie an der Albertstraße. Die berechneten Schallschutzklassen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die v.g. Änderungen der Festsetzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und wurden mit dem Eigentümer abgestimmt. (Anlage 10). Weitere Beteiligte bzw. Träger Öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Kosten und Finanzierung

Die im Laufe des Verfahrens entstandenen gutachterlichen Kosten wurden durch den Investor übernommen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	14.03.2006
Offenlegungsbeschluss	30.05.2006

Offenlage vom	19.06.2006 bis 28.07.2006
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2006
Rechtskraft	1. Quartal 2007

Anlagen

Anlage 01	Vorgebrachte Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertsstraße -
Anlage 02	Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
Anlage 03	Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 913
Anlage 03a-c	zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung
Anlage 04	Bebauungsplanentwurf, Behandlung der Anregungen Satzungsbeschluss
Anlage 04a	Besondere textliche Festsetzungen/ Hinweise zum Satzungsbeschluss
Anlage 05	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 913 zum Satzungsbeschluss
Anlage 06	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 913 zum Satzungsbeschluss
Anlage 07	Schaubilder zur Projektplanung Brauereigelände Heckinghausen
Anlage 08	Schallaussagen Projektplanung Verbrauchermarkt
Anlage 09	Auszug aus der Verkehrsuntersuchung