

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.06.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0486/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.07.2012	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
05.09.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
18.09.2012	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Entgegennahme o. B.
Bebauungsplan Nr. 1180 - Jesinghauser Str./ Clausewitzstr.- - Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1180 – Jesinghauser Straße / Clausewitzstr. – erfasst Flächen zwischen der Jesinghauser Straße im Norden und der Bahnstrecke Wuppertal- Schwelm im Süden sowie zwischen der Clausewitz- und der Dieselstraße. Die Fläche des Fastfood- Restaurants im Einmündungsbereich der Diesel- in die Jesinghauser Str. ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1180 - Jesinghauser Straße / Clausewitzstr.– wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der Öffentlichkeitsbeteiligung wird bei Bedarf im Zuge des Verfahrens Gebrauch gemacht.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld- Beyenburg, direkt westlich der Autobahn A1 in unmittelbarer Nähe der A1- Anschlussstelle Langerfeld. Die Flächen befinden sich südlich der Bundesstraße B7 (Jesinghauser Straße) und werden heute über die Clausewitzstraße erschlossen. Die A1 führt östlich am Plangebiet in Hochlage vorbei; im Süden verläuft ebenfalls in Hochlage die (Güter-) Bahnstrecke Wuppertal- Schwelm. Das Umfeld besteht aus einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Das Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt. Die Gebäude stehen derzeit leer.

Planungsanlass

Für das Grundstück ist ein Antrag auf Vorbescheid (eingegangen am 21.06.12) zur Errichtung eines Handels- und Dienstleistungszentrum gestellt worden. Folgende Nutzungen sind beantragt:

- Einzelhandelsbetrieb für Textilien und sonstige Innenstadtrelevante Sortimente mit 799 qm Verkaufsfläche,
- Werkzeug- Großhandel mit Lager,
- Sonnenstudio,
- Spiel- Entertainment,
- Restaurant mit Betreiberwohnung,
- Fitness- Center,
- Tankstelle.

Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1162V

Im Jahre 2011 hat ein Vorhabenträger für diesen Geltungsbereich einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Entertainment- Center gestellt; der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 13.04.11 den entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst.

Im Laufe der Planaufstellung wurden diverse Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse führten zu einer Konkretisierung der Planungen. Gemäß Beschluss des Ausschusses Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vom 01.02.2012 ruht das Verfahren derzeit, da der Investor das Nutzungskonzept gegenüber dem Einleitungsbeschluss geändert hatte und sich neue Erkenntnisse aus dem Entwurf des 1. Glücksspieländerungsstaatsvertrages ergeben haben. Die ursprünglich beantragte Großspielothek mit mehreren Konzessionen ist zukünftig demnach nicht mehr möglich.

Inwieweit die Ergebnisse der bereits vorliegenden Gutachten für das Verfahren Nr. 1180 genutzt werden dürfen, muss noch geklärt werden.

Notwendigkeit der Planaufstellung

Das beantragte Konzept steht im Widerspruch zu der bestehenden Zentrenstruktur. Im Rahmen der Bauvoranfrage ist ein Einzelhandelsbetrieb für Textilien und sonstige Innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen. Eine entsprechende Ansiedelung würde zu Kaufkraftabflüssen in den Stadtteilzentren im Wuppertaler Osten sowie der Nachbarstadt

Schwelm führen und ist deshalb städtebaulich unerwünscht. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Steuerung von zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Weiterhin enthält das Konzept Räumlichkeiten für ein Spiel- Entertainment.

Vor dem Hintergrund der Diskussion um die Spielhallenproblematik sowie der in Kürze geplanten Verabschiedung des 1. Glücksspieländerungsstaatsvertrages am 01.07.2012 sind sowohl Anhäufungen von Spielhallen unerwünscht als auch Größenbeschränkungen vorgesehen. Es wird die Gefahr gesehen, dass aufgrund von späteren Umnutzungsanträgen eine unerwünschte Anzahl bzw. Größe von Spielhallen entstehen könnten. Diesbezüglich soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Regelung erfolgen, die auch die Aussage des städtischen Spielhallenkonzeptes berücksichtigt.

Das ursprüngliche Konzept im Rahmen des VBP sah eine Erhaltung des historischen Backsteingebäudes sowie Grünanpflanzungen insbesondere im Straßenrandbereich und zur Abgrenzung der Tankstelle zu den sonstigen Nutzungen vor.

Das aktuell vorliegende Konzept sieht einen Abriss der bestehenden Gebäude und stattdessen Neubauten vor.

Da es sich bei diesem Grundstück um das Stadttor Wuppertal- Ost handelt, ist eine städtebaulich attraktive Gestaltung wünschenswert.

Mit Hilfe des Planverfahrens soll die Möglichkeit der städtebaulichen Steuerung für einen markanten Bereich geschaffen werden, um eine für den Bezirk Langerfeld wünschenswerte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sind auch Regelungen zu Werbeanlagen und ihren Dimensionen vorgesehen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Gewerbeflächen werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

Weil es sich um ein Verfahren zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Gewerbeflächen handelt, wird das Bebauungsplanverfahren als Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Durch den Aufstellungsbeschluss kann der Antrag auf Vorbescheid für ein Jahr zurückgestellt werden.

Die vorliegende Bauvoranfrage ist kurzfristig zu bescheiden. Um eine Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB veranlassen zu können liegt daher – entgegen der üblichen Vorgehensweise – dem Rat der Stadt die Vorlage zur Entscheidung vor, die im Nachgang dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen sowie der Bezirksvertretung Langerfeld- Beyenburg zur Kenntnis gegeben wird.

Kosten und Finanzierung

Es muss zunächst geklärt werden, ob die Ergebnisse der vorhandenen Gutachten aus dem Planverfahren Nr. 1162V verwendet werden dürfen. Sollte dies nicht der Fall sein, dann fallen Kosten für folgende Gutachten an:
Störfallbetriebe, Verkehr, Artenschutz, Altlasten, Emissionen

Zeitplan

3. Quartal: Aufstellungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01: Geltungsbereich
Anlage 02: UEP- Checkliste
Anlage 03: Demografiecheck