

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dieter Bieler-Giesen 563 6258 563 8418 dieter.bieler- giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.01.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0003/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.02.2005	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
08.02.2005	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
23.02.2005	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
28.02.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 622 B -Friedrich-Engels-Allee/Ost- 4. Änderung des Bebauungsplanes		

Grund der Vorlage

Aufstellungsbeschluss zur vereinfachten Änderung

Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 4. Änderung (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB) des seit 27.6.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 622 B – Friedrich-Engels-Allee/Ost -, wie in den Anlagen 03 und 04 beschrieben und näher kenntlich gemacht, wird gemäß §§ 2(1), 1(8) und 13 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Das brachliegende GWT – Grundstück an der Friedrich-Engels-Allee 223-233 (Eigentümer: G.Wittenstein-Troost GmbH (GWT)), das zuletzt als Fabrikationsstätte der Firma Textilveredelungsunion (TVU) diente, soll auf der Grundlage des folgenden Nutzungskonzeptes entwickelt werden (s. auch Anlagen 01 und 02):

- **Öffnung des geschlossenen Fabrikbereiches und städtebauliche Neugestaltung, insbesondere auch zur Friedrich-Engels-Allee und zur Wupper**

Im Nutzungskonzept heißt es:

“ Die drei historischen Gebäude (Baudenkmäler) entlang der Friedrich-Engels-Allee werden erhalten und weiter als Wohn bzw. Verwaltungsgebäude genutzt. Die bestehenden Mietverhältnisse werden fortgesetzt. Durch den Erhalt der Gebäude wird der sogenannte historische Abschnitt der Friedrich-Engels-Allee in seinem Charakter gefestigt und kann mit der geplanten Neugestaltung der Allee mit beidseitiger Baumstellung harmonieren. Durch den Abbruch der mittleren Gebäudeteile zwischen westlicher Halle und Hochregallager wird der bislang dicht bebaute hintere Bereich des Geländes räumlich geöffnet. Es entsteht eine neue Situation, mit der eine bessere städtebauliche Integration des Geländes möglich wird. Durch den Rückbau der Mauern an der Friedrich-Engels-Allee soll die Zufahrt auf das Gelände sowohl links, als auch rechts von dem mittleren Verwaltungsgebäude ermöglicht werden, so dass eine für den Kunden großzügige und offene Situation entsteht ... Die Öffnung des mittleren Grundstücksbereichs ermöglicht außerdem die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die neuen Nutzungseinheiten. Das GWT-Gelände lässt sich in drei Bereiche, die sich jeweils von der Friedrich-Engels-Allee bis zur Wupper erstrecken, aufteilen: Der westliche Teil mit der Färbereihalle, die mittlere Parkplatzfläche und das östlich gelegene Hochregallager. Diese Dreiteilung soll sich auch in einem differenzierten Umgang mit dem Bodenbelag zeigen. Die Stellplätze im mittleren Bereich sollen sich an der Verbindungsrichtung zwischen Friedrich-Engels-Allee und Wupper orientieren (Nord-Süd) und dabei von Baum- und (Boden-)lichtreihen begleitet werden. Hierdurch wird eine erfahrbare Anbindung des Geländes an die Wupper ermöglicht. Dies entspricht auch den Vorstellungen der Stadt bezüglich des Umgangs mit an die Wupper grenzenden Grundstücken. Der qualitätsvolle und ideenreichen Umgang mit den Außenanlagen, durch den die drei historischen Gebäude an der Straßenseite und die zwei Bestandshallen räumlich zusammenfasst werden, lässt ein individuelles Ambiente entstehen. Dieses trägt wesentlich zur neuen Adressbildung für das Gelände „gegenüber dem Polizeipräsidium“ bei. Neue Blickbeziehungen zwischen Friedrich-Engels-Allee und Schwebebahn bringen Orientierung in den Stadtraum. Mit der Herstellung einer qualitätsvollen Uferzone in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kornmühle können die Besonderheiten der Lage am Fluss herausgestellt werden. ... Es ist geplant, diese Uferpromenade im Bereich des GWT-Geländes mit sogenannten Wupperbalkonen, die zum Verweilen einladen, weiter aufzuwerten.“ Im Bebauungsplan Nr. 622 - seit 1985 rechtskräftig - ist eine 5 Meter, breite öffentliche Grünfläche (Wupperwanderweg) enthalten. Das Konzept trägt dieser Festsetzung Rechnung und würde die Realisierung des Konzeptes Lebensader Wupper auf großen Teilen der Fläche ermöglichen.

- **Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im westlichen Teil**

Die bestehende Färbereihalle soll abgerissen werden. Die Anlieferung des neuen Nahversorgungsmarktes soll sich auf der Rückseite befinden. Das vorgesehene Einzelhandelsobjekt mit ca. 750 qm Verkaufsfläche (ca. 1230 qm Bruttogeschossfläche) ist als kleinflächiges Vorhaben grundsätzlich ohne Einzelhandelsgutachten genehmigungsfähig. Vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation (Bedarfsfrage, Qualität der Bedarfsdeckung, Einzugsbereiche) im Bereich Unterbarmen und der Festsetzung ‚Gewerbe‘ ist eine Prüfung dieses Aspektes im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens

vorgesehen.

- **Entwicklung eines gewerblichen Nutzungskonzeptes im östlichen Teil**
Für das Hochregallager, eine 13,5 Meter hohe Neubauhalle aus den 80er Jahren, soll eine neue gewerbliche Nutzung ohne Einzelhandel bzw. nur mit Einzelhandel im unmittelbaren Zusammenhang mit einem handwerklichen und produzierenden Betrieb gefunden werden.
Im Nutzungskonzept sind folgende Optionen geprüft worden:
Indoor-Spielwelt, Service-Lager, Autohaus, Schaulager für Classic Cars & Bikes (Oldtimer), Neubau eines Bürogebäudes, Diskothek, Lagerhalle.
Die im Konzept genannte Nutzungsoption mit einem Computereinzelhandelsmarkt, der sich durch ein neuartiges Event Store Konzept auszeichne, ist von Seiten der Stadtverwaltung als nicht möglich abgelehnt worden, wenn der Einzelhandelsanteil dominiert. Hinzu kommt, dass Computer und damit verbundene Produkte eindeutig als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen sind. Denkbar ist lediglich ein Unternehmen, bei dem der Großhandel, die Reparatur und der Service überwiegen und der Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle im Rahmen der handwerklichen oder produzierenden Betriebsfunktionen einnimmt.

Mit der Eigentümerin ist der Abschluss eines **Städtebaulichen Vertrages** vereinbart.
Folgende Aspekte sind zu regeln:

- Die neu entstehenden **Stellplätze** sind hinsichtlich Anzahl und Zuordnung zu den Teilnutzungen zu regeln.
- Die **gewerbliche Nutzung im östlichen Teil** ohne Einzelhandel bzw. nur mit Einzelhandel im unmittelbaren Zusammenhang mit einem handwerklichen und produzierenden Betrieb soll klar festgelegt werden.
- Die **attraktive Gestaltung** entsprechend den formulierten städtebaulich-architektonischen Qualitäten des Nutzungskonzeptes (Anlagen 1 und 2) sollen verbindlich abgesichert werden.
- Dies gilt auch für die **Gestaltung und Zugänglichkeit des Wupperufers**.

Voraussetzung zur Realisierung des Konzeptes ist die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 622 B –Friedrich-Engels-Allee/Ost -. Im betreffenden Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan abgefasste Nutzungskatalog (sogenannte Positivliste) für das betreffende Gewerbegebiet soll um Einzelhandel bis 750 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Diese Änderung ist ausschließlich für die Fläche des Einzelhandelsgeschäftes und dessen Stellplätze vorgesehen. Die planungsrechtliche Bereitstellung der Flächen für andere gewerbliche Aktivitäten wird als Angebot erhalten, so dass die Grundzüge der Planung insofern nicht berührt werden.

Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange werden durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes i.S. des § 13 (2) BauGB i.V. mit § 3(2) BauGB zu einem späteren Zeitpunkt Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Kosten und Finanzierung

Keine öffentlichen Investitionskosten (z.B. durch Erschließungskosten).

Zeitplan

Offenlegung 2/2005, Satzung 3/2005, Rechtskraft 4/2005

Anlagen

Anlage 01 Lageplan zum Nutzungskonzept

Anlage 02 Schaubilder zum Nutzungskonzept

Anlage 03 Ausschnitt aus dem BPL Nr. 622 B

Anlage 04 Gesamtübersicht BPL 622 B