

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>                          | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr                                     |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                  | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung                         |
|  | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Uwe Graurock<br>563 6621<br>563 8419<br>uwe.graurock@stadt.wuppertal.de |
|  | Datum:  | 12.01.2005  |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/0047/05</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am                                       | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>01.02.2005</b>                                | <b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>                     | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>08.02.2005</b>                                | <b>Ausschuss Bauplanung</b>                             | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>Flächenentwicklung Berliner Str. / Bredde</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Sachstandsbericht

### Beschlussvorschlag

1. Die Flächenentwicklung Berliner Str./Bredde auf der Grundlage einer Planungs- und Realisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die planungsrechtliche Umsetzung der Vereinbarung sicherzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt bei Nichteinhalten der in der Vereinbarung festgelegten Vorhaben von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1069 Bredde Gebrauch zu machen.

### Unterschrift

gez. Uebrick

## **Begründung**

### o Bisheriger Sachstand:

Bereits im Jahre 1996 wurde ein Antrag auf Errichtung eines Nahversorgers auf dem Grundstück im Bereich Bredde gestellt. Es erfolgte eine Zurückstellung und der erneute Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 729 am 17.03.1997 mit der Zielsetzung die gewerbliche Entwicklung im gesamten Baublock neu festzusetzen und den Handel mit citytypischen Artikeln zu verhindern. Der Versuch der Verwaltung, mit einem Neuordnungskonzept das Verfahren zum Offenlegungsbeschluss zu führen, stieß seinerzeit auf Ablehnung; der Bauantrag wurde zurückgezogen.

Im Jahr 2000 wurde das Projekt „Wupperhöfe“ beantragt, das die Realisierung eines Öko-Kaufhauses und begleitender Nutzungen vorsah. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1043 V Bredde am 11.12.2000 gefasst. Hiermit verband sich die Hoffnung, einen städtebaulichen Anziehungspunkt am östlichen Rand der Barmer Innenstadt platzieren zu können. Bei der Bezirksregierung wurde der Nachweis der Standortverträglichkeit über eine zentrenverträgliche Sortimentsliste erbracht. Im Zuge der Aufstellung des neuen, inzwischen rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung SO für Sondergebiet im überwiegend gewerblich dargestellten Bereich festgelegt. Nachdem das Projekt aufgrund mangelnder Investitionsbereitschaft aufgegeben werden musste, wurde in der Folgezeit seitens des Antragstellers versucht, anstatt des Öko-Kaufhauses einen herkömmlichen großflächigen Einzelhandel zu beantragen, was mit Beschluss des AVB vom 18.06.02 Drs.: VO/0276/02 abgelehnt wurde.

Großflächiger Einzelhandel an dem citynahen Standort ist seit jeher ein immer wiederkehrendes Thema gewesen, was aufgrund der zentrenschädigenden Wirkung in der Vergangenheit wiederholt zu Ablehnungen führte. Bereits im Jahr 1983 ging ein Antrag einer Baumarktkette ein, zwei Jahre später das Begehren zur Umsetzung eines 1.500 qm großen SB –Marktes, beides führte zur Ablehnung.

### o Aktueller Planungsanlass:

Die Umsetzung eines ähnlichen Großprojektes wie seinerzeit die „Wupperhöfe“ scheint auf absehbare Zeit nicht realistisch zu sein. Schrittweise Aufwertungsmaßnahmen auf Nachbargrundstücken wie bspw. die Modernisierung des Peugeot Autohauses oder die Instandsetzung des angrenzenden Backsteingebäudes in Büronutzungen deuten auf eine allmähliche Aufwertung hin. Diese soll nunmehr auch auf dem Antragsgrundstück ermöglicht werden. Aktueller Planungsanlass ist die Beantragung eines Nahversorgers vom 05.04.04, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm nach gängiger Rechtsprechung im innerstädtischen Misch- bzw. Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist. Da jedoch seitens des Antragstellers zeitgleich ein weiterer Markt beabsichtigt war, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1069 Bredde am 19.07.04 gefasst, um eine unzulässige Häufung von Einzelhandelseinrichtungen an der Stelle zu verhindern und städtebaulich steuernd eingreifen zu können. Dies führte zunächst zur Zurückstellung des Antrages.

Mittlerweile wurden Gespräche mit dem Antragsteller geführt, die zu der Erarbeitung eines Flächenentwicklungskonzeptes für das ehemalige Wupperhöfe-Grundstück geführt haben. Daraus wurde eine Planungsvereinbarung erarbeitet, die neben dem Einzelhandel die Sicherung weiterer gewerblich orientierter Bestandteile vorsieht. Auf der der B 7 zugewandten Seite soll die bestehende Ruine zu einem Bürohaus umgebaut werden, in der benachbarten Halle soll eine Gebrauchtwagen-Ausstellungshalle entstehen und im rückwärtigen Bereich soll neben dem Einzelhandel ein Teilelager zur Gebrauchtwagenausstellung mit Büro entstehen. Mit der Planungsvereinbarung verpflichtet sich der Grundbesitzverwalter zur Umsetzung der o.a. Vorhaben. Gleichzeitig wird ein Katalog von Nutzungen festgelegt, die auf diesen Flächen auch zukünftig nicht realisiert

werden sollen. Hierzu gehören u.a. Lagerplätze, weitere Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Wenngleich der Verwaltung noch keine Investoren bekannt sind, kann die Realisierung des Einzelhandels eine Initialwirkung für die übrigen Flächen bewirken.

#### o Einschätzung zukünftiger Entwicklungsperspektiven:

Aus Sicht der Verwaltung ist nunmehr die Genehmigung eines Marktes zur Nahversorgung unkritisch, da eine weitere unzulässige Häufung von Einzelhandel an der Stelle nicht zu befürchten ist und die Versorgungssituation des nördlich angrenzenden Wohngebietes mit Waren des täglichen Bedarfes verbessert werden kann. Um negative Auswirkungen auf das Barmer Zentrum auszuschließen und die gewerblichen Mischstrukturen zu erhalten, sollten auch weiterhin auf dem Antragsgrundstück und darüber hinaus keine weiteren nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Die Verwaltung hat bei weiteren Anträgen jederzeit die Möglichkeit, aufgrund des bestehenden oder eines neu zu fassenden Aufstellungsbeschlusses städtebaulich regulierend einzugreifen.

Diese inhaltliche Zielsetzung gilt auch für den Bereich des gesamten Baublockes, in dem noch weitere Umnutzungstendenzen zu erwarten sind. Die Umsetzung der in dem Übersichtsplan zur Flächenentwicklung aufgezeigten gewerblichen Bestandteile würde den Gebietscharakter in der heutigen Form weitgehend erhalten, wobei die Tendenz der Aufgabe von störendem, hin zu nichtstörendem Gewerbe erkennbar ist und zukünftige Entwicklungschancen eröffnet.

Mit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung ist aber nur ein erster Schritt in Richtung einer Umnutzung eines Baublockes getan, da noch weitere Grundstücke zur Disposition stehen. U. a. ist aktuell das leerstehende Gebäude der ehemaligen IMO-Druckerei Kleiner Werth/Rauer Werth erwähnenswert, zu deren Nachfolgenutzung der Verwaltung bereits unterschiedliche Nutzungsüberlegungen vorgetragen wurden. Wohnungsbauorientierte Nutzungen sind jedoch derzeit wegen noch vorhandenem angrenzendem und störendem Gewerbe baurechtlich ebenso problematisch wie derzeit stark nachgefragte Standorte für Altenwohnungen. Mittelfristig wird jedoch die Möglichkeit gesehen nach Aufgabe störender Betriebe zugunsten einer Umnutzung in zentrennahe, ergänzende Kerngebietsnutzungen mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan Flächenentwicklung Berliner Str. / Bredde