

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten 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:	25.08.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1067/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.09.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>14.09.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1083V -Friedrich-Ebert-Straße (Frowein)- Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung</b>		

### Grund der Vorlage

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flächen der Firma Frowein an der Friedrich-Ebert-Straße

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne Nr. 1083 und Nr. 1083V erfasst den Bereich der Friedrich-Ebert-Straße 125 (ehemalige Textilfabrik Frowein), wie in der Anlage 1 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1083 –Friedrich-Ebert-Straße (Frowein)- wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2(1) BauGB beschlossen.
3. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 1083V –Friedrich-Ebert-Straße (Frowein)- gem. § 12 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB soll durchgeführt werden.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Die Fortress Immobilien Aktiengesellschaft als Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche ein großflächiges Einzelhandelsobjekt zu errichten.

Die Planungen (siehe Anlage 2) beinhalten den vollständigen Abbruch aller Gebäude auf der 20.500 m<sup>2</sup> großen Fläche. Einzige Ausnahme ist ein rückwärtiges kleineres Bürogebäude, in dem die bestehende Nutzung der Post AG (330 m<sup>2</sup>) fortgeführt werden soll. Zusätzlich ist hier auf 280 m<sup>2</sup> der Standort einer zukünftigen Frowein-Verwaltungsgesellschaft vorgesehen.

Im Rahmen eines „Multi-Service Centers“ sind geplant:

- Tankstelle, zwei Fast Food Restaurants, Sonnenstudio, Autoreparatur Service, Restaurant
- Teppichmarkt (3200 m<sup>2</sup> VK)
- Discounter (700 m<sup>2</sup> VK)
- Getränkemarkt (650 m<sup>2</sup> VK)
- 180 Stellplätze.

Insgesamt ergibt sich eine geplante Nutzfläche von ca. 11.380 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf Dienstleistungen und Gastronomie ca. 5.400 m<sup>2</sup> (ca. 47v.H.) Nutzfläche. Die Einzelhandelsnutzung umfasst eine Größenordnung von ca. 5.980 m<sup>2</sup> (ca. 53%). Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind Verkaufsflächen von insgesamt 5.550 m<sup>2</sup> vorgesehen.

In Gesprächen mit dem Oberbürgermeister und dem zuständigen Beigeordneten haben der Eigentümer und der Investor deutlich gemacht, dass das konkret dargestellte Projekt umgesetzt werden soll. Dies wird als Antrag gemäß § 12 BauGB gewertet, für den betreffenden Planbereich ein Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) einzuleiten. Ein schriftlicher Antrag liegt noch nicht vor.

Der Geltungsbereich der Planung ist in der Anlage 01 zeichnerisch dargestellt und umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Frowein an der Friedrich-Ebert-Straße.

Gemäß § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Im Rahmen dieses pflichtgemäßen Ermessens ist aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde bei der Einleitung eines VBP zu entscheiden, ob oder ggf. in welchem Maße dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt werden soll.

Dann ist als erster Schritt zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eine Planungsvereinbarung abzuschließen, in dem insbesondere die Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger geregelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig gewerblich genutzte Brachfläche.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um ein Einkaufszentrum im Sinne des §11 Abs. 3 Bau NVO, des „Einzelhandelserlasses“ NRW und der einschlägigen Rechtsprechung („einheitlich geplanter und gebauter Gebäudekomplex“). Einkaufszentren sind nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig. Da zweifelsfrei die nähere Umgebung nicht als Kerngebiet einzustufen ist, besteht die Notwendigkeit einer Sondergebietsausweisung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Das vorliegende Konzept wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens bis zur öffentlichen Auslegung der Planung in enger Abstimmung mit der Verwaltung konkretisiert werden. Hierzu ist es zudem notwendig, die Ergebnisse der noch durchzuführenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in das Konzept einzuarbeiten. Zu nennen sind insbesondere

Untersuchungen zur Zentrenverträglichkeit des Nutzungskonzeptes und zu den verkehrlichen Auswirkungen.

Die Gemeinde wird nach erfolgter Einleitung des Verfahrens den Vorhabenträger über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB informieren. Eine erste Einschätzung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung ist als Anlage 3 beigelegt.

Nach der Feinabstimmung mit den Fachressorts wird der Vorhabenträger den zeichnerischen Planteil erstellen und eine ausführliche Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB zur Offenlage abgeben. Der zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und der Durchführung des Projektes.

### **Zeitplan**

- 3. Quartal 2005 – Einleitungsbeschluss-
- 2. Quartal 2006 – Offenlegung der Planung-
- 4. Quartal 2006 – Rechtskraft der Planung

### **Anlagen**

- Anlage 1 Geltungsbereich der Bauleitpläne
- Anlage 2 Nutzungs- und Bebauungskonzept des Vorhabenträgers
- Anlage 3 voraussichtlicher Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung