

<b>Grundsatzbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 1.2 - Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.05.2002
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0276/02</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.06.2002</b>	<b>Verwaltungsvorstand</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>18.06.2002</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>20.06.2002</b>	<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>18.06.2002</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>02.07.2002</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Konzeptänderung Wupperhöfe</b>		

### Grund der Vorlage

Veränderung der Nutzungsstruktur durch den Investor

### Beschlussvorschlag

1. Die zuletzt vorgelegte städtebauliche Konzeption für den Bereich Bredde mit der Kernnutzung SB-Warenhaus mit 3.000-3.500 qm VKF soll nicht weiterverfolgt werden.
2. Das Bauleitplanverfahren wird nur auf der Grundlage der ursprünglich beantragten städtebaulichen Konzeption weiterbetrieben.

### Unterschrift

Beig. Uebrick

### Begründung

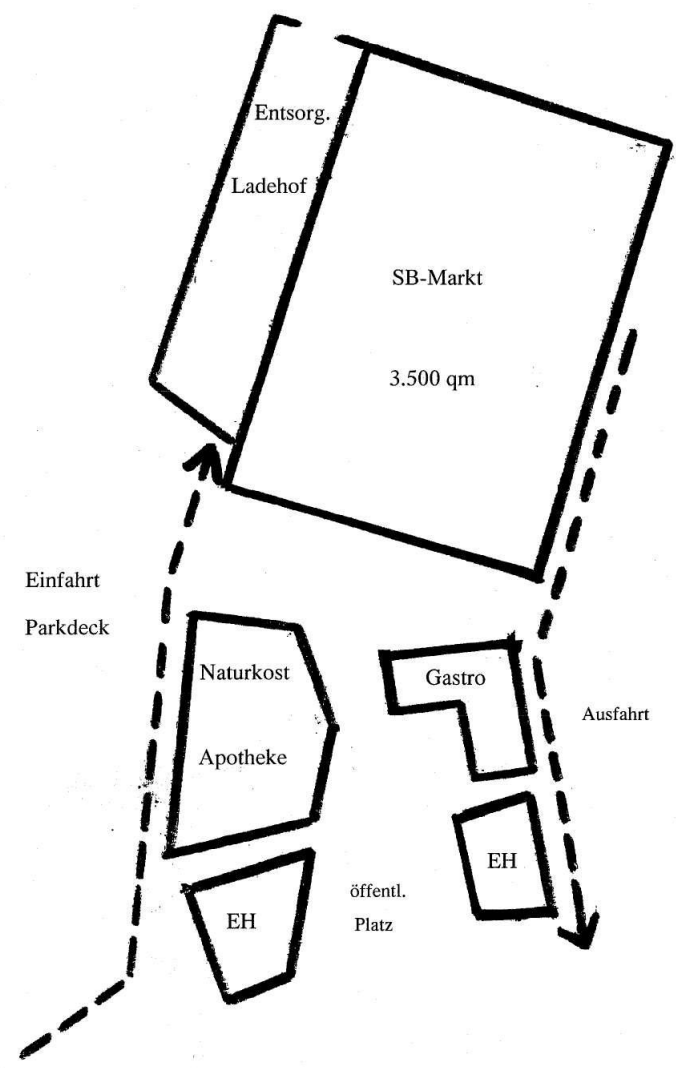
Das im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1043 –Bredde- mit Aufstellungsbeschuß vom 11.12.2000 betriebene Verfahren des Investors sah ursprünglich ein ökologisches Kauf-, Dienstleistungs- und Kulturhaus mit ca. 5.000 qm Verkaufsfläche vor,

das als möglicher Bestandteil der Regionale einen städtebaulichen Akzent im östlichen Bereich der Wuppertaler Talachse setzen sollte. Aufgrund der Besonderheit des unter dem Begriff 'Wupperhöfe' propagierten Projektansatzes ist es mit hohem Begründungsaufwand analog des Einzelhandelsansatzes gelungen, die Zustimmung der Landesplanung einzuholen. Zuletzt wurden der Verwaltung Nutzungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Nachfolgenutzung des angrenzenden IMO-Geländes vorgestellt, die vom selben Investor als ergänzender Bestandteil und als verbindendes Element zur Barmer Innenstadt entwickelt werden sollte. Die Finanzierung des Projektes Wupperhöfe sollte u.a. durch Städtebaufördermittel gesichert werden, dazu wurden Gespräche mit dem MSWKS geführt. Weil die Finanzierung durch den Investor nicht gesichert war, konnte eine wesentliche Voraussetzung der Förderung, die Platzierung öffentlicher Einrichtungen, nicht erfüllt werden. Dies führte letztendlich auch zu der Ablehnung erforderlicher Zuschüsse für den Kinokomplex aus Mitteln der Filmstiftung NRW.

Aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen ist nunmehr ein Konzept entwickelt worden, das im Hintergelände der Bredde einen SB-Markt mit 3.000-3.500 qm VKF und ein zweigeschossiges Parkhaus vorsieht. Vorgelagert ist ein kleinteiliges Mischnutzungskonzept. Der Vorhabenträger bittet um Entscheidung, ob das laufende Verfahren auf die neuen Nutzungsüberlegungen angepasst werden kann. Das Bauleitplanverfahren müsste neu begonnen, die landesplanerische Zustimmung erneut eingeholt werden. Bauplanungsrechtlich ist im Falle der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum VBP Nr. 1043 Bredde der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Der ursprünglich betriebene Bauleitplan Nr. 729 Bredde mit der Zielsetzung Gewerbe (Aufstellungsbeschluss vom 17.3.97) ist mittlerweile in seiner Zielsetzung überholt und somit rechtlich nicht mehr heranzuziehen.

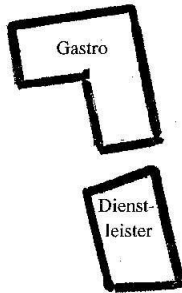
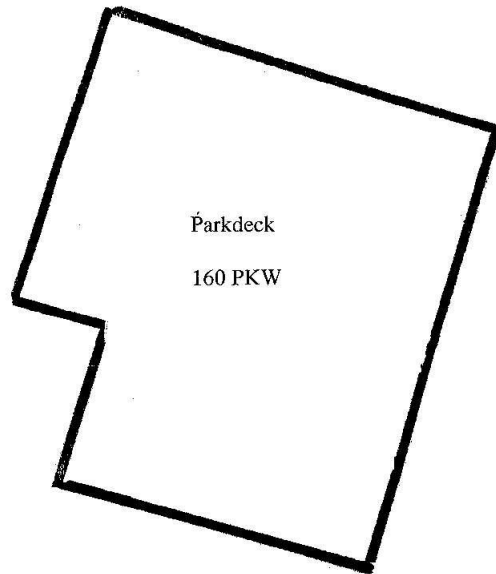
In dem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass bereits im Rahmen des erwähnten Bebauungsplanverfahrens Nr. 729 Bredde ein Einzelhandelsantrag in ähnlicher Lage abgelehnt wurde, der ähnlich wie diese Anfrage eine vernünftige Gesamtlösung verbaut hätte, was zu einer Unter- bzw. Mindernutzung einer städtebaulich bedeutsamen Fläche geführt hätte. Auch für das vorgelegte Nutzungskonzept kann festgestellt werden, dass es in keiner Form die städtebauliche Erwartungshaltung erfüllen kann, die mit dem Projekt Wupperhöfe verknüpft ist. Allenfalls die vorgelagerten kleinteiligen Mischnutzungen wären vor dem Hintergrund einer ansprechenden Gesamtlösung denkbar. Diese müsste sich allerdings sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung, als auch in Bezug auf die architektonische Darstellung an der ursprünglich eingereichten Konzeption orientieren. Durch die Abänderung des Konzeptes ist das Projekt nicht nur kein Signal mehr für den notwendigen Strukturwandel in der Talachse, es ist vielmehr in seinen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur – insbesondere im Hinblick auf die Citylagen von Barmen und Oberbarmen – als eher schädlich einzuschätzen.

Vor dem Hintergrund der Beurteilung nach § 34 BauGB ist im Hinblick auf das Einfügungsgebot festzustellen, dass der ursprünglich vorhandene Gebietscharakter einer rein gewerblichen Struktur heute allenfalls noch durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb nachweisbar ist, während die übrigen baulichen Nutzungen abgängig sind oder allenfalls durch mischgebietstypische Betriebe geprägt sind. Angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, die allenfalls von Kleinbetrieben durchsetzt ist, ist eine städtebauliche Entwicklung vorstellbar, die eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und der Nahversorgung dienendem Einzelhandel vorsieht.

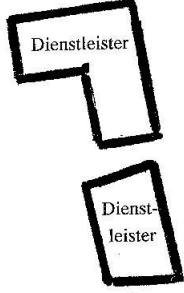
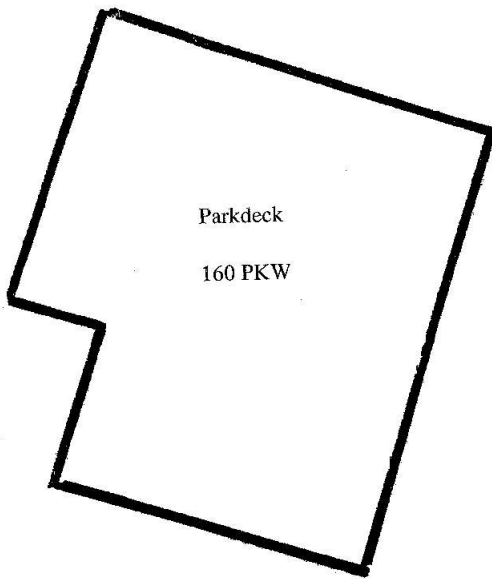


14.05.2002

EG



1. OG



2. OG