

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.04.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0374/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.05.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.05.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Planungsrechtliche Vorbereitung zur Revitalisierung und Attraktivierung des Geländes der ehemaligen Brauerei Bremme.

### Beschlussvorschlag

1. Die Offenlage des Bauleitplanverfahrens (Flächennutzungsplanänderung Nr. 21 und Bebauungsplan Nr. 913 – Albertstraße -) für den Geltungsbereich zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg, Unterer Lichtenplatzer Straße und Albertstraße, wie in Anlage 02 als Bebauungsplanentwurf näher dargestellt, wird gem. § 3 Abs.2 BauGB einschließlich der Begründungen beschlossen.

2. Die dieser Änderung entgegenstehenden planungsrechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne, insbesondere die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 und die Nummern 272 und 273, förmlich festgestellt am 29.01.1914, werden aufgehoben.

### Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Entsprechend den Zielen des Aufstellungsbeschlusses sollten, soweit möglich, die städtebaulichen Konzeptionen der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“ (Drs. Nr. 3056/97) umgesetzt werden. Im Rahmen des Verfahrens wurde zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 913 – Albertstraße - untersucht, inwieweit die ehemaligen städtebaulichen Vorstellungen, bezogen auf die heutigen Rahmenbedingungen, auch im Zusammenhang mit den Planungsabsichten des Eigentümers / Investors umzusetzen sind.

In Verbindung mit der aktuellen Bebauungskonzeption zugunsten eines großflächigen Verbrauchermarktes auf dem Grundstück der früheren Brauerei besteht die Möglichkeit, die gewünschte wohnbauliche Nutzung im Südteil des Geländes zu realisieren. Der Offenlegungsbeschluss dieses Bebauungsplanes zeigt in seinen Festsetzungen daher die ursprüngliche Planungsabsicht einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Einzelhandel) auf dem ehemaligen Brauerei-Gelände in einer realisierbaren Bebauungskonzeption. Seitens des Grundstückseigentümers wurden in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte entwickelt, die jedoch aufgrund der schlechten Marktsituation für Wohnungsbau nicht umzusetzen waren. Somit steht das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei nach wie vor weitestgehend leer oder wird städtebaulich unter Wert genutzt.

Aufgrund wirtschaftlicher und betrieblicher Umstrukturierungs- und Rationalisierungsprozesse im Bereich des Umfeldes wurden frühere Gewerbestandorte zunehmend aufgegeben, ohne dass Folgenutzungen eintraten, da bei der Vermarktung dieser Flächen immissionschutzrechtliche Auflagen zu Wettbewerbsverzerrungen führten. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen wurden bei der v. g. Rahmenplanung Heidter Berg berücksichtigt. Ziel dieser Rahmenplanung war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße konnten somit erhalten bleiben.

Die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsnutzung soll die städtebauliche Gesamtentwicklung des Grundstücks fördern. Nur über die hier angedachte Größenordnung von ca. 3150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (aufgeteilt in ca. 2250 m<sup>2</sup> Verbrauchermarkt und ca. 890 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) besteht die Chance, die weniger renditeträchtige aber stadtplanerisch sinnvolle wohnbauliche Nutzung auf dem südlichen Grundstücksbereich entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße mit zu entwickeln.

Das vorliegende Gesamtkonzept wurde seit dem Aufstellungsbeschluss nur geringfügig modifiziert. Im nördlichen und mittleren Teil des Grundstücks soll ein Getränkemarkt und ein Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter entstehen, der durch sein Angebot sowohl die Nahversorgung für das Umfeld leisten kann, als auch aufgrund eines qualitativ besonders hochwertigen Sortimentes einen deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich bedient. Für den südlichen Bereich - unter weitgehender Erhaltung der dortigen Baudenkmale - bleibt die Möglichkeit erhalten, kleinteilige Einheiten für nicht störendes Gewerbe bzw. Büros anzusiedeln und gleichzeitig hochwertige Wohnnutzungen zu errichten.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde die Nutzung des Standortes für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt mit ca. 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Getränkemarkt ca. 890 m<sup>2</sup>) auf seine städtebaulichen Auswirkungen im engeren und weiteren Umfeld des Planbereiches geprüft. In diesem Zusammenhang erschien die Vereinbarkeit mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen für den Raum Heckinghausen wesentlich. Zudem wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die dortige Verkehrssituation untersucht.

Zur Offenlage des Bebauungsplanes musste die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung durch Einzelhandelsgutachten hinsichtlich der Verträglichkeit zu den umgebenden Einzelhandelsbetrieben und der Zentrenstruktur im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, um eine wesentliche Abwägungsgrundlage sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die landesplanerische Zustimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes zu erhalten. Die Untersuchungen werden durch die Analyse des in Erarbeitung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die drei bergischen Großstädte gestützt. In dem bereits erarbeiteten Zwischenbericht wird der Hauptgeschäftsbereich Heckinghausen als Nebenzentrum eingestuft.

Hinsichtlich der Bewertung des Einzelhandelstandortes südlich der Gewerbeschulstraße erstellte im Jahr 2005 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Einzelhandelsuntersuchung für den gesamten Stadtbezirk Heckinghausen, um die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel im Stadtteil bewerten zu können. Ziel ist es, im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes eine städtebauliche und planungsrechtliche Bewertung im Sinne des §11 Abs.3 BauNVO für die verschiedenen Ansiedlungsvorhaben zu erhalten. Dabei sollten die Entwicklungsperspektiven des Stadtbezirks von Heckinghausen bis Mitte des nächsten Jahrzehnts ermittelt werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential bis 2015 im Stadtbezirk insgesamt von ca. 2500 m<sup>2</sup> gegeben ist. Hierbei sollten ca. 1630 m<sup>2</sup> für den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie u.a.) entstehen, und die restlichen Flächenpotenziale sollten zur Aufstockung des mittelfristigen Bedarfs, wie Bekleidung, Schuhe, Baumarkt u.a. genutzt werden. Durch die Standortwahl der Einzelhandelsbetriebe werden ebenso wie durch die geplanten Verkaufsflächengrößen abwägungsrelevante städtebauliche Auswirkungen hervorgerufen.

Der Hauptgeschäftsbereich von Heckinghausen ist heute bereits durch Angebots- und Strukturdefizite gekennzeichnet, daher kommt in der Abwägung den städtebaulichen Auswirkungen, bezogen auf die zentrennahe Einzelhandelsentwicklung, eine besondere Bedeutung zu. Im Gutachten wird demnach empfohlen, die zusätzlichen zentralen Flächenpotenziale im Bereich des Gaskesselgeländes und ggf. der Freifläche Werléstraße / Waldeckstraße zu nutzen. Als möglichen Nahversorgungsstandort sieht das Gutachten das Grundstück der ehemaligen Brauerei an der Albertstraße vor, soweit eine versorgungsstrukturelle und städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann. Dabei wäre eine Größenbeschränkung der Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> einzuhalten.

In einer ergänzenden Untersuchung wurde der Standort der Brauerei vom gleichen Gutachterbüro (GMA) vertiefter bewertet. Im Ergebnis zeigt sich erneut, dass durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes von ca. 2.250 m<sup>2</sup> Größe auf dem Brauereigrundstück Beeinträchtigungen für den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen nach sich ziehen würden.

Der Investor vergab im gleichen Zeitraum ein Gutachten an die BBE-Unternehmensberatung (BBE). Ziel der Verträglichkeitsanalyse war es, die absatzwirtschaftlichen Effekte des Vorhabens zu ermitteln und die versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu überprüfen.

Untersucht wurde das besondere Betriebskonzept mit ca. 25.000 - 30.000 weitestgehend frischebezogenen Artikeln, mit hohem qualitativen Anspruch an Beratung und Präsentation und bezogen auf den Standort des Brauereigrundstückes. Zur Ermittlung des relevanten Nachfragevolumens wurde zudem der Einzugsbereich für den Verbrauchermarkt definiert.

Als Datengrundlage diente ebenfalls das Regionale Einzelhandelskonzept. Das Gutachten wurde unter der Prämisse eines konkurrierenden Vergleiches unter den geplanten Märkten typengleicher Anbieter mit ähnlicher Zielgruppenorientierung und im Hinblick auf einen festgelegten Einzugsbereich erstellt. Unter Berücksichtigung der Raum- und Wettbewerbsstruk-

turen ergaben sich vier Zonen mit unterschiedlichen Verflechtungsintensitäten und einer Potentialplattform von insgesamt ca. 62.000 EW (siehe: Anlage 10, BBE- Gutachten)

Das BBE- Gutachten kommt u.a. zu der Einschätzung, dass der Standort aufgrund seiner Einbindung in ein hochverdichtetes Wohnumfeld in hohem Maße Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Daher sei der Standort als städtebaulich integriert anzusehen, auch wenn er nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen liegt.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse sieht der Gutachter - bezogen auf die sog. "Versorgungsbevölkerung" - keine Gefährdung für das Zentrum Heckinghausen. Wesentliche absatzwirtschaftliche Effekte würden sich aber außerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen (insb. Standortbereiche Unterdörnen/ AKZENTA, Wicküler Park/ WALMART, GE-Gebiet Langerfeld/ REAL) auswirken. Allenfalls könnten bei den Betrieben im Bereich der Brändströmstraße (KAUFPARK) Umsatzumverteilungen mit existentiellen Effekten auftreten.

Aufgrund der ausgewerteten Gutachten lässt sich kein einheitliches Ergebnis darstellen. Die methodischen Untersuchungsschwerpunkte (GMA im Bereich stadtökonomischer und städtebaulicher Kriterien – BBE im Bereich wirtschaftlicher/ betriebswirtschaftlicher Tragfähigkeitsnachweise) wurden unterschiedlich gesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante Entwicklung an dem Brauereistandort im vorgesehenen Umfang wohl nicht ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen bleiben wird. (Siehe Vorlage Nr. VO/1276/05, Begründung zum Aufstellungsbeschluss). Zumindest wird durch die geplante Baumaßnahme keine Stärkung des Zentrums erreicht.

In ihrer Stellungnahme von April 2006 folgt die Industrie- und Handelskammer (IHK) nur bedingt den Gutachten, besonders hinsichtlich der prognostizierten Schwächung des Zentrums von Heckinghausen. Sie erwartet eine Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen insbesondere durch eine Erweiterung der Nahversorgungsangebote im Bereich Werléstraße / Waldeckstraße. Im Ergebnis wird der geplanten Baumaßnahme aber grundsätzlich zugestimmt.

Aus Sicht des Bergischen Einzelhandelsverbandes wird den Planungen zugunsten eines Sondergebietes für das ehemalige Brauereigelände nicht zugestimmt. Die Kaufkraft werde aus anderen Stadtteilen abgezogen, und zudem gäbe es keine rechtliche Begründung, das Sondergebiet ohne eine räumliche und funktionale Zuordnung zu einem Siedlungsschwerpunkt festzusetzen. Die planerischen Zielstellungen der Stadt zur Kompensation der nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse werden nicht mitgetragen und als unrealistisch eingestuft.

Als städtebaulicher Belang sind dieser Aussage die versorgungsstrukturellen Vorteile der Flächenentwicklung des Quartiers Albertstr./ Heidter Berg entgegen zu stellen. Der Rahmenplan Heidter Berg von 1997 konnte trotz intensiver Bestrebungen mit seinen Zielen bisher nicht umgesetzt werden. Das vorgesehene Bauvorhaben, insbesondere in Kombination mit der geplanten Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße, bietet die konkret realisierbare Chance, das seit mehr als 10 Jahren städtebaulich ungeordnete und brachliegende Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei durch eine hochwertige Mischnutzung zu reaktivieren.

Die Lebensqualität des Bezirks Heckinghausen durch die städtebauliche Entscheidung zugunsten eines lebendigen und attraktiven Anziehungspunktes auf dem ehemaligen Brauereigelände zu steigern, muss als große Chance gesehen werden. Insbesondere die Integration eines hochwertigen Einzelhandelsbetriebes und einer Wohnbebauung in einer attraktiven Architektur wird die Außenwirkung dieses Stadtbezirks wieder steigern.

Die nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse durch die Projektentwicklung auf dem ehemaligen Brauereigelände erfordern eine stadtentwicklungspolitische Gesamtabwägung, um planerische Strategien zur Kompensation für das Geschäftszentrum Heckinghausen zu entwickeln. Im GMA-Gutachten wird empfohlen, im unmittelbaren räumlichen Anschluss an die bestehenden Geschäftslagen entlang des Zentrums zusätzliche potentielle Einzelhandelsflächen aufzubereiten (Siehe Vorlage VO/1276/05 –Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 913). Zusätzlich muss zur längerfristigen Funktion des vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums die fußläufige Erreichbarkeit besonders beachtet werden. Im Bereich des Gaskesselgeländes, der Mohrenstraße bzw. der Werlé / Waldeckstraße besteht solch ein zentrennahes Flächenpotential zur Einzelhandelsentwicklung, unabhängig von der eigentumsrechtlichen Situation.

Gegenwärtig ist nicht einschätzbar, ob vor dem Hintergrund der geringen Flächenerweiterungsspielräume bis 2015 in Heckinghausen für eine Einzelhandelsentwicklung überhaupt noch weiteres Investoreninteresse besteht. Gleichzeitig bedeuten die begrenzten Entwicklungs- und Verteilungsspielräume, dass neben den hier dargestellten Erweiterungsstandorten und dem Bauvorhaben auf dem ehem. Brauereigelände im Prinzip keine zusätzlichen Einzelhandelsentwicklungen im Bereich Heckinghausen befürwortet werden können. Mit diesem Offenlegungsbeschluss fällt die stadtentwicklungspolitische Entscheidung zugunsten des großflächigen Einzelhandelsstandortes auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei an der Albertstraße/ Heidter Berg. Die übrigen Flächenpotentiale für das Stadtteilzentrum Heckinghausen zugunsten des Einzelhandels müssen ggf. im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt gesteuert werden.

Die beigefügte Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zeigt, dass durch die vorgesehenen Baumaßnahmen die umweltrelevante Situation nicht verschlechtert, jedoch auch nicht wesentlich verbessert wird.

Die Realisierung der vorgesehenen Planung / Baukonzeption eines großflächigen Verbrauchermarktes mit zusätzlichem Getränkefachmarkt sowie eine neue Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße erfordert baulich gesehen den Abriss einzelner denkmalwerter Bauteile auf dem heutigen Brauereigelände. Die Untere Denkmalbehörde hat den erforderlichen Maßnahmen im Prinzip zugestimmt. Dagegen macht der Landschaftsverband Rheinland erhebliche Bedenken gegen den Abriss von denkmalgeschützter Bausubstanz geltend.

Die durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen ausgelösten verkehrlichen Auswirkungen (Kunden- und Lieferverkehr) lösen keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung aus.

Die noch nicht abgeschlossene Altlastenuntersuchung zeigt in ersten Bewertungen bzw. Ergebnissen, dass die zukünftige Bebauungskonzeption grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist.

Ausgelöst durch die geplante Baukonzeption eines großflächigen Verbrauchermarktes auf dem ehem. Brauereigrundstück an der Albertstraße muss der im Januar 2005 genehmigte Flächennutzungsplan geändert werden. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich bisher vollständig als Mischgebiet dargestellt. Zukünftig wird nur noch die Blockrandzone nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße als Mischgebiet dargestellt, ebenso wie der Bereich einer Grundstückstiefe entlang der Albertstraße (bis ca. gegenüber des Gebäudes Albertstraße 49a). Die verbleibende Fläche wird aufgrund des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels als Sondergebietsausweisung dargestellt.

## **Kosten und Finanzierung**

Die im Laufe des Verfahrens entstehenden gutachterlichen Kosten werden durch den Investor übernommen.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2006
Rechtskraft	1. Quartal 2007

### **Anlagen**

Anlage 01	Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 913
Anlage 01a-c	zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung
Anlage 02	Bebauungsplanentwurf zur Offenlage Nr. 913 – Albertstraße-
Anlage 03	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 913 Offenlage
Anlage 04	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 913 zur Offenlage
Anlage 05	Besondere textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 913
Anlage 06	Schaubilder zur Projektplanung Brauereigelände Heckinghausen
Anlage 07	Schallaussagen Projektplanung Verbrauchermarkt
Anlage 08	Auszug aus der Verkehrsuntersuchung
Anlage 09	Einzelhandelsentwicklung Heckinghausen
Anlage 10	Einzelhandelsuntersuchungsbereich Heckinghausen
Anlage 11	Stellungnahme des Bergischen Einzelhandelsverbandes 13.04.2006
Anlage 12	Stellungnahme der IHK vom 06.04.2006
Anlage 13	Protokoll der Bürgerdiskussion vom 24.04.2006