



Industrie- und Handelskammer
Wuppertal-Solingen-Remscheid

Ressort 101	1/0
Stadtentwicklung und Stadtplanung	1
10. APR. 2006	2
	HR
	FL

IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid | Postfach 42 01 01 | 42401 Wuppertal

Stadt Wuppertal
Ressort Stadtentwicklung
und Stadtplanung
42269 Wuppertal

Stabsbereich

Innovation und Umwelt
Raumordnung Industrie Technologie

Ihre Zeichen/Nachricht vom
101.21 / 02.03.06
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Dipl.-Phys. Volker Neumann
E-Mail
v.neumann@wuppertal.ihk.de
Telefon
(0202) 2490 - 305
Telefax
(0202) 2490 - 399

6. April 2006
Nm/pt

**Bauvorhaben zur Umnutzung des Geländes der ehemaligen Bremme-Brauerei,
Gemarkung Wuppertal-Barmen
Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße
(Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 913 - Albertstraße. Für das Plangebiet hat der Rat der Stadt Wuppertal im Jahr 1990 einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, eine Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe für das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei zu entwickeln. Diese Zielsetzungen ließen sich bisher nicht realisieren. Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar. In einem Mischgebiet sind unter anderem das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, insbesondere Geschäfts- und Wohngebäude, gastronomische Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe.

Nach aktuellen Planungen sollen auf dem derzeit brachliegenden Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei ein Verbrauchermarkt mit 2.250 qm Verkaufsfläche sowie ein Getränkemarkt mit 890 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die grundsätzlich nur in Kerngebieten oder speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Die geplanten Nutzungen sind dann zulässig, wenn nachweislich negative städtebauliche Aus-

wirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie auf vorhandene Versorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Heckinghausen ausgeschlossen sind.

Die im Rahmen der Planungen erstellten Einzelhandelsgutachten kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen möglicher Einzelhandelsnutzungen am Standort der ehemaligen Bremme-Brauerei. Bei der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde für das Stadtteilzentrum Heckinghausen ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von 1.630 qm ermittelt. Fakt ist, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Heckinghauser Straße sowie unmittelbar angrenzend kurzfristig keine aktivierbaren Potenzialflächen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen. Somit kommt der bereits im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aufgeworfenen Frage, ob der nebenzentrale Anspruch in Heckinghausen aufrecht zu erhalten ist, oder ob alternativ eine Verlagerung des Einzelhandelschwerpunktes zugelassen werden sollte, eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der derzeitigen Situation ist die Entwicklung des Standortes der ehemaligen Bremme-Brauerei aus unserer Sicht durchaus eine Alternative und bietet die Chance, das brachliegende Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei einer neuen Nutzung zuzuführen und städtebaulich aufzuwerten. Die im Auftrag des Investors erarbeitete gutachtliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Verbraucher- und Getränkemarktes kommt zu dem Schluss, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal zu erwarten sind. Allerdings entsteht ein Einfluss auf die bestehende Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel im Wuppertaler Osten. Hieraus resultieren keine negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen an der Heckinghauser Straße. Diesen Schluss können wir aus Sicht der IHK nicht uneingeschränkt teilen, da in Anbetracht der ermittelten begrenzten Entwicklungs- und Verteilungsspielräume im Stadtteilzentrum Heckinghausen, die Möglichkeit einer Schwächung der zentralen Geschäftslage an der Heckinghauser Straße nicht auszuschließen ist. Um hier gegenzusteuern und die Mindestanforderungen an ein Nebenzentrum zu erfüllen, empfehlen wir ebenso die Entwicklung von Einzelhandelsflächen für eine Erweiterung der Nahversorgungsangebote in den Bereichen Werléstraße / Waldeckstraße sowie Mohrenstraße weiter zu verfolgen. Aus den genannten Gründen können wir dem Vorhaben zustimmen.

Bedingt durch die Größenordnung der geplanten Einzelhandelsnutzungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Wir empfehlen die Erstellung eines Verkehrsgutachtens zwecks Ermittlung einer optimalen Verkehrserschließung und Nachweis der Verträglichkeit aus verkehrlichen Gesichtspunkten.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag



Dipl.-Phys. Volker Neumann