

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.03.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0226/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.04.2008	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
15.04.2008	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren - Kaiserstraße/Lienhardstraße - (Bebauungsplan Nr. 1127 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 41) Aufstellungsbeschluss		
Bauleitplanverfahren Nr. 615- Kaiserstr./ Bissingstr.- Bauleitplanverfahren Nr. 965 - Lienhardstr. - Jeweils Aufhebung der verfahrensleitenden Beschlüsse		

Grund der Vorlage

1. Steuerung der Einzelhandelsaktivitäten im Bereich östlich des Lienhardplatzes zwischen Kaiserstraße und Bahngelände.
2. Ratsbeschlüsse vom 19.12.05 zu VO/1520/05 und vom 17.05.06 zu VO/0548/06 sowie die Beschlüsse des Ausschusses Bauplanung vom 31.01.06 zu VO/0030/06 und vom 23.01.2007 zu VO/1137/06 (Aufhebung überholter Planverfahren).

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus der Begründung und der Anlage 02 zu diesem Beschluss.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1127 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durchgeführt.
4. Im Stadtbezirk Vohwinkel werden die zwei nicht in das Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung aufgenommenen laufenden Bauleitplanverfahren Nr. 965 – Lienhardstraße– und Nr. 615 –Kaiserstraße / Bissingstraße- nicht weiterverfolgt. Die dazu ergangenen verfahrensleitenden Beschlüsse werden hiermit aufgehoben.

Unterschrift

Peter Jung

Begründung

Der **Geltungsbereich** des Bauleitplanverfahrens Nr. 1127 – Kaiserstraße/Lienhardstraße – umfasst eine Fläche im Zentrum von Vohwinkel, die im Süden durch die B 228, die Kaiserstraße, im Norden durch die Park and Ride Parkplätze des Bahnhofs Vohwinkel, im Westen durch die Lienhard- und Bahnstraße sowie im Osten durch das Grundstück zu Kaiserstraße 49 begrenzt wird.

Die Flächen wurden bzw. werden gewerblich genutzt.

Auf dem Grundstück Kaiserstraße 45 befand sich bis vor kurzem ein russischer Lebensmittelmarkt. Der angrenzende östliche Bereich war der Standort einer Seidenweberei, der Gebäudekomplex wurde später zur Eissporthalle umgenutzt. Durch einen Brand wurde sie zerstört, die straßenseitige Fassade und das Erdgeschoss sind erhalten geblieben. Im westlichen Bereich befindet sich ein Holzhandel, dessen Lagerflächen verlagert werden sollen. Dazwischen liegt ein Postgebäude mit Arztpraxen.

Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, Nutzungen zu ermöglichen, die

- der Lage zum Zentrum Vohwinkels,
- der baulichen Umgebung sowie
- den räumlichen Grundstücksgegebenheiten

entsprechen.

Das **Planungsrecht** stellt sich wie folgt dar:

Regionalplan:

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Planbereich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Flächennutzungsplan:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Planbereich Kerngebiet und für den östlichen Bereich Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist ggf. an die sich aus einem Gesamtkonzept ergebende Zielsetzung anzupassen.

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan Nr. 1127 umfasst die Bebauungspläne Nr. 965 -Lienhardstraße- (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 13.02.1995) und Nr. 615 -Kaiserstraße/Bissingstraße- (Stand: letzter Tag der Offenlage am 20.10.1994). Die ursprüngliche Zielsetzung beider Bauleitplanverfahren wurde seit mehr als 10 Jahren nicht weiterverfolgt. Da nun ein durch Gutachten gestütztes Gesamtkonzept für den Bereich westlich des Lienhardplatzes entwickelt wird, soll dieses durch das Bauleitplanverfahren Nr. 1127 – Kaiserstraße/Lienhardstraße– abgesichert werden. Die beiden Bauleitpläne Nr. 965 und Nr. 615 können vor diesem Hintergrund und in Übereinstimmung mit der VO/1137/06 (Aufhebung überholter Planverfahren) komplett aufgehoben werden.

Regionales Einzelhandelskonzept:

Das Regionale Einzelhandelskonzept stuft Vohwinkel als innerstädtisches Nebenzentrum ein. Der „Zentrale Versorgungsbereich“ erstreckt sich vom Stationsgarten im Westen über die Kaiserstraße bis zum Einmündungsbereich der Lützowstraße. Die potenzielle Erweiterungsfläche umfasst u. a. das Gelände der Eissporthalle sowie die westlich angrenzenden Flächen bis zur Bahntrasse. Ein „Regionaler Konsens“ besteht derzeit für die Ansiedlung von Supermärkten und Discountern. Für andere Vertriebsformen wie z. B. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte ist die Einholung des „Regionalen Konsens“ erforderlich. (Vgl.: REHK, S. 120)

Städtebauliche Ausgangssituation

Wuppertal weist eine polyzentrische Struktur auf. Dieses System unterschiedlicher Zentren ist dann besonders leistungsfähig, wenn eine sinnvolle „Arbeitsteilung“ zwischen der City, den Stadtbezirkszentren und den Nahversorgungsschwerpunkten in den Stadtteilen und Quartieren besteht.

Insbesondere die Stadtbezirkszentren (innerstädtische Nebenzentren) stehen vor großen Herausforderungen. Neben der Erhaltung und Entwicklung von zentrentypischen Nutzungsmischungen (Wohnen, Dienstleistungen, öffentliche Infrastruktur etc.) wird es im Bereich des Einzelhandels intensiver Anstrengungen des Handels selbst und der Immobilieneigentümer -flankiert durch die Stadtentwicklung- bedürfen, um diese Geschäftslagen auch in Zukunft als attraktive Handelsstandorte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu profilieren und damit eine angemessene Versorgung der Bevölkerung vor Ort -im Stadtbezirk- zu gewährleisten.

Für Vohwinkel mit über 30.000 Einwohnern sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, um sich als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort für den Stadtbezirk auch zukünftig zu behaupten. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Regionalen Einzelhandelskonzept mit dem Lienhardplatz und den nördlich angrenzenden Bereichen definiert. Diese Potenziale sollten auch dazu genutzt werden, das Angebot insbesondere im Bereich des mittelfristigen Bedarfs z. B. bei Schuhen und Textilien (weniger bei Lebensmitteln) auch für großflächigere Angebote auszubauen und zu ergänzen (vgl.: REHK, S. 92). Dabei kommt aus städtebaulicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht der Wahrung der vorhandenen Maßstäblichkeit sowie der räumlichen und funktionalen Integration in den bestehenden Geschäftsbesatz wesentliche Bedeutung zu. Auch sollten sich die zusätzlichen Flächen an dem vorhandenen Bevölkerungspotenzial und damit an der Tragfähigkeit des Stadtbezirks orientieren. Entwicklungen zu Lasten anderer Geschäftslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, benachbarter Zentren oder der Nahversorgung in den Quartieren müssen in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden. Damit kommt dem Bebauungsplan Nr. 1127 im wesentlichen die Aufgabe zu, die Aktivierung bis dato unter Wert genutzter Flächen durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsflächen zentrenverträglich zu steuern.

Plananlass

Derzeit gibt es erste Anfragen zur Aktivierung der ehemaligen Eissporthalle. In diesem Zusammenhang wurden erste Vorgespräche zur Entwicklung eines SB- Warenhauses mit dem Investor geführt.

Vor diesem Hintergrund prüft das Ressort 105 derzeit die Genehmigungsfähigkeit des Projektes nach § 34 BauGB.

Dabei ist als Zwischenergebnis festzustellen, dass in einem überwiegenden Kerngebiet- wie es in diesem Bereich des Zentrums Vohwinkels besteht- Einzelhandelsnutzungen auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig sind.

Eine abschließende Prüfung nach § 34 BauGB ist jedoch erst dann möglich, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB erfolgt ist.

Unabhängig von der Frage der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB löst jedoch das Vorhaben aufgrund seiner Größenordnung und der damit einhergehenden städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen planerischen Steuerungsbedarf aus.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Aspekte anzuführen:

- die verkehrliche Situation,
- die stadträumliche und funktionale Einbindung des Vorhabens in eine Entwicklung des Zentrums Vohwinkels und

- die Sicherung und Weiterentwicklung der Geschäftslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vohwinkels.

Darüberhinaus ist auf das von den Räten der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal im Jahre 2006 beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen.

Danach besteht für die Ansiedelung eines SB- Warenhauses in Nebenzentren grundsätzlich kein regionaler Konsens. Hieraus ergibt sich ein Abstimmungsbedarf mit den Nachbargemeinden.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzustellen, dass die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Vohwinkel gewährleistet,
- strategische Handlungsoptionen für die Stadt eröffnet und letztendlich auch den Einsatz der planerischen Sicherungsinstrumente ermöglicht.

Anlagen

Anlage 01: Bebauungsplanübersicht

Anlage 02: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1127 –Kaiserstraße / Lienhardstraße-

Anlage 03: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung