



**Der Oberbürgermeister
der Stadt Wuppertal**

Anschrift

Rathaus
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Telefon

+49 202 563 5893

Telefax

+49 202 563 8020

E-Mail

oberbuergermeister
@stadt.wuppertal.de

Stadt Wuppertal – Oberbürgermeister - 42269 Wuppertal

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im
Rat der Stadt Wuppertal
-Im Hause-

28. September 2015

Sehr geehrte Frau Liebert, sehr geehrter Herr Schulz,

die Kleine Anfrage Ihrer Fraktion vom 15. September 2015 hinsichtlich des geplanten FOC am Döppersberg wird seitens der Verwaltung wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Auf welcher Rechtsgrundlage wurde der positive Bauvorbescheid für den 1. Bauabschnitt erteilt?

Antwort zu Frage 1:

Der Bauvorbescheid für die Errichtung eines Factory / Design Outlet Centers (FOC / DOC) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² wurde am 18. Juni 2015 auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans 954 – Döppersberg - erteilt. Der Bebauungsplan setzt das Baugrundstück der ehemaligen Bundesbahndirektion als Kerngebiet im Sinne des § 7 der BauNVO fest. Innerhalb eines Kerngebietes sind u.a. Einkaufszentren, um das es sich bei einem FOC handelt, prinzipiell zulässig. Die Bauvoranfrage bezieht sich allein auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsart im Kontext mit der beantragten Verkaufsfläche von 10.000 m² zu der eine Auswirkungsanalyse vorgelegt wurde.

Frage 2:

Liegen mittlerweile gutachterliche Erkenntnisse zu Verkehr, Einzelhandel und zum Denkmalschutz vor, auf deren Basis nachgewiesen wurde, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen in der Stadt und der Region zu erwarten sind bzw. auf deren Basis die Abwägung möglich ist, welche negativen Auswirkungen durch die positiven Effekte für den Standort Wuppertal durch das FOC ausgewogen werden?

- a. Wenn ja, warum wurden diese nicht am 26.02.2015 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr angekündigt, in der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert?
- b. Wenn nein, wie wird sichergestellt, dass durch den positiven Bauvorbescheid für den 1. Bauabschnitt keine rechtlichen Fakten geschaffen wurden, die im Widerspruch zu möglichen Ergebnissen der Gutachten stehen könnten?

Antwort zu Frage 2:

Für den aktuellen Bauvorbescheid wurde eine Auswirkungsanalyse durch ein bekanntes Gutachterbüro vorgelegt. In der Analyse wurden zwei Szenarien betrachtet: zum einen die alleinige Betrachtung der Ansiedlung des FOC mit 10.000 m² Verkaufsfläche und zum anderen die kombinierte Betrachtung des FOC und eines Textilkaufhauses mit weiteren Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt 6.670 m² Verkaufsfläche (es werden damit die bekannten Nutzungen am Döppersberg (Primark. u.a.) erfasst). Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass bei beiden betrachteten Szenarien eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der relevanten Nachbarkommunen nicht zu befürchten steht. Innerhalb der Innenstadt von Elberfeld sind bei dem Szenario II höhere Umverteilungsquoten von über 10 % in den betrachteten drei Sortimentsbereichen „Bekleidung“, „Schuhe / Lederwaren“ und „Sportartikel“ zu erwarten. Unter Berücksichtigung der dargestellten Einzelhandelsauswirkungen war die Bauvoranfrage durch die Bauordnungsbehörde positiv zu bescheiden. Weitere gegebenenfalls erforderliche Nachweise der Verträglichkeit z.B. zu Verkehr, Lärm und Denkmalschutz, sind innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Bauliche Veränderungen der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bundesbahndirektion sind zwingend noch mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird hierzu am Verfahren beteiligt. Der Bauvorbescheid entfaltet zu den vorgenannten Aspekten keine Verbindungswirkung. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist innerhalb eines Bauvorbescheid- / Baugenehmigungsverfahrens nicht vorgesehen.

Auf der Ebene des laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V – FOC / Kleeblatt – wurde mit der Erstellung der erforderlichen Gutachten für das Gesamtprojekt (FOC mit ca. 30.000 m² Verkaufsfläche) begonnen. Der Nachweis der Vereinbarkeit des Gesamtprojektes mit den gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen ist in diesem

Bebauungsplanverfahren noch zu führen. Die Erkenntnisse / Ergebnisse aus den Gutachten werden innerhalb des Planverfahrens der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und erläutert. Diese Beteiligung ist durch die Regelungen des § 3 bzw. § 4 BauGB gesetzlich vorgeschrieben.

Frage 3:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass der Denkmalschutz für das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion bei den notwendigen Eingriffen in das Gebäude berücksichtigt wird, insbesondere im Zusammenhang mit der stadtbildprägenden Fassade und möglichen erhaltenswerten Bauteilen im Inneren, z.B. Treppenhäusern?

Antwort zu Frage 3:

Bauliche Veränderungen der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bundesbahndirektion sind zwingend mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes NRW. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird hierzu am Verfahren beteiligt.

Frage 4:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Elberfelder Innenstadt entstehen?

Antwort zu Frage 4:

Im Rahmen des noch anstehenden Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit des vorgesehenen Projektes zur Ansiedlung eines FOC mit 10.000 m² zu führen. Entscheidend wird hier die Anzahl und Lage der erforderlichen Stellplätze sowie die geplante Anlieferung in Abhängigkeit mit den Quell- und Zielverkehren sein.

Für das Gesamtprojekt muss der Nachweis innerhalb des laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 1220V erbracht werden. Die maßgeblichen Rahmendaten werden derzeit ermittelt.

Frage 5:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass das FOC nur in einer Form, die den Einzelhandel in der Elberfelder Innenstadt nicht schädigt, sondern der Entwicklung der Innenstadt nützt, umgesetzt wird?

Antwort zu Frage 5:

Hinsichtlich der Einzelhandelsauswirkungen für das Projekt: siehe Aussagen zu Punkt 2. Von dem Vorhaben in der derzeit beantragten Form gehen keine schädlichen Einzelhandelsauswirkungen im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuches aus. Allerdings können Umstrukturierungsprozesse / Einzelhandelsverlagerungen innerhalb der Innenstadt von Elberfeld auch nicht ausgeschlossen werden. Dadurch, dass das Bauvorhaben innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs von Elberfeld liegt, wären solche Veränderungen zunächst nicht als schädlich anzusehen und unterliegen den üblichen Marktmechanismen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V müssen die Einzelhandelsauswirkungen für das Gesamtvorhaben noch ermittelt werden. Entsprechende Regelungen zur Einzelhandelssteuerung bzw. die generelle Entscheidung, ob das Vorhaben überhaupt zur Umsetzung kommen soll, werden innerhalb des Bauleitplanverfahrens als ergebnisoffenes Verfahren getroffen. Die Entscheidungshoheit liegt beim Rat der Stadt.

Frage 6:

Welche Gutachten zu den genannten Fachthemen wurden bereits vergeben?

Antwort zu Frage 6:

Für das bislang geplante FOC mit 10.000 m² ist hierzu auf die Ausführungen zu Punkt 2 zu verweisen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V, welcher ein Projekt mit 30.000 m² Verkaufsfläche vorsieht, sind Gutachten zu folgenden Themen erforderlich und beauftragt: Einzelhandel, Verkehr, Lärm, Lufthygiene, Altlasten.

Des Weiteren erfolgt eine Artenschutzrechtliche Begleitung sowie eine intensive Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde / LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland.

Frage 7:

Wann werden Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Diskussion gestellt?

Antwort zu Frage 7:

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V erforderlich und vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit unter gesonderter Ansprache der Einzelhändler sowie die frühzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll noch in diesem Jahr erfolgen, sobald die ersten Erkenntnisse aus den Gutachten vorliegen.

Frage 8:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass nicht nur eine Information der Öffentlichkeit über das Vorhaben erfolgt, sondern dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit am Entscheidungsprozess, die auch Einflussmöglichkeiten beinhaltet, stattfindet?

Antwort zu Frage 8:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung der Planung hat die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit sich in das Planverfahren einzubringen. Dieses ist durch die gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrensschritte sichergestellt. Die Entscheidungshoheit über die Planung und damit, welche der denkbaren Varianten einschließlich der Null-Variante zum Zuge kommen soll, liegt beim Rat der Stadt.

Frage 9:

Wie sichert die Verwaltung die optimale städtebauliche und verkehrliche Vernetzung des Vorhabens mit der Innenstadt in Elberfeld insbesondere für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen?

Antwort zu Frage 9:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V obliegt es dem Vorhabenträger, eine tragfähige Verkehrsplanung, die auch die Belange des nichtmotorisierten Verkehrs beinhaltet, zu konzipieren und vorzulegen. Die Planung muss selbstverständlich auch die bestehenden Rahmenbedingungen / Gesamtverkehrsplanung im Bereich Döppersberg berücksichtigen. Die Planung wird durch das Fachressort Straßen und Verkehr (104) kritisch geprüft und begleitet.

Frage 10:

Ist sichergestellt, dass der Zufluss an Kaufkraft in den vorhandenen Einzelhandel der Elberfelder Innenstadt von außerhalb Wuppertals durch das FOC größer ist als der Kaufkraftabfluss aus der Elberfelder Innenstadt zum FOC, da nur dann das FOC eine positive Wirkung auf den Einzelhandel in Wuppertal hat?

Antwort zu Frage 10:

Es liegen noch keine Erkenntnisse zu den Einzelhandelsauswirkungen der Gesamtplanung vor. Im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Gutachtens werden aber auch die zu erwartenden Kaufkraftverteilungen ermittelt. Auf Basis der dann vorliegenden Erkenntnisse liegt es innerhalb der Entscheidungskompetenz des Rates der Stadt, welche Auswirkungen des Gesamtprojektes letztendlich als noch tragfähig angesehen werden können.

Frage 11:

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass es sich bei dem angebotenen Sortiment des FOC tatsächlich dauerhaft um typisches FOC-Sortiment handelt, damit das Projekt nicht zu einer „normalen“ Erweiterung der Verkaufsfläche in Elberfeld als neue „Mall“ wird?

Antwort zu Frage 11:

Im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die diesbezüglich erforderlichen dezidierten Regelungen getroffen werden. Hierzu stehen differenzierte Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Des Weiteren wären ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V möglich.

Frage 12:

Wie erfolgt die weitere Abstimmung des Vorhabens in der Region, mit der Bezirksregierung und mit dem Land?

Antwort zu Frage 12:

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgt eine mehrstufige Beteiligung der Landesplanungsbehörde gemäß den Regelungen des Landesplanungsgesetzes, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sicherzustellen. Des Weiteren erfolgt eine Beteiligung der Bezirksregierung sowie der Nachbarkommunen an den Planverfahren (101. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan 1220V) im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen gem. § 2 Abs. 2 und § 4 BauGB.

Frage 13:

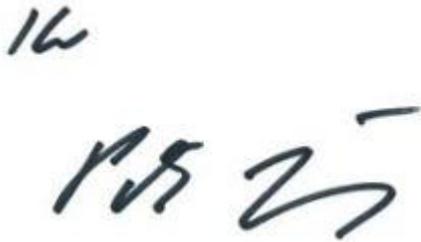
Inwieweit werden in dem Vorhaben Aspekte des Ressourcenschutzes, der Energieeinsparung, der Überwärmung der Innenstadt und des Regenwassermanagements berücksichtigt?

Antwort zu Frage 13:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aspekte / Schutzgüter zu berücksichtigen. Die genannten Aspekte sind insoweit unter die in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a), c), e), f) BauGB aufgeführten Schutzgüter zu subsumieren. Die Belange des Klimawandels sind gem. § 1a Abs. 5 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. In Welcher Art und Weise das Projekt auf die genannten Belange Einfluss hat bzw. von den Belangen betroffen ist, muss noch ermittelt werden.

Bei möglichen Rückfragen können Sie sich gerne an Herrn Kasten (Telefon 6672; E-Mail dirk.kasten@stadt.wuppertal.de) von unserem Ressort Bauen und Wohnen wenden.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Jung