

**Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 49 „Dreigrenzen“
Wuppertal-Nächstebreck**

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Offenlegung, August 2012

**Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
Ressort 105 – Bauen und Wohnen**

**Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH
Gildenstraße 2s
48157 Münster**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und –ziele.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planungsrechtliche Situationen	6
3.1	Landesplanerische Vorgaben.....	6
3.2	Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	8
3.3	FNP	8
3.4	Bauleitpläne	8
3.5	Landschaftsplan Wuppertal-Nord.....	9
3.6	Umweltbelange	10
3.7	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)	10
4.	Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung	10
4.1	Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen	10
4.2	Zentrums- und Versorgungsstruktur.....	11
4.3	Verkehr und sonstige Erschließung	12
5.	Planinhalt.....	12
5.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	12
5.2	Allgemeine Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Bodenbelastungen	15
6.	Zusammenfassung Umweltbericht	15
7.	Verwendete Gutachten.....	15

1. Planungsanlass und –ziele

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH beabsichtigen die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums in Wuppertal.

Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Stadt Wuppertal und ihre BewohnerInnen wurden seit 2008 mehrere mögliche Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung für dieses Projekt geprüft. Als geeignetes Gebiet kristallisierte sich der Bereich „Nächstebreck-West“ in Wuppertal-Oberbarmen heraus.

Die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums am Standort Wuppertal ist aus verschiedenen Gründen bedeutsam. Allgemein handelt es sich bei einem solchen Vorhaben um einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten, der zu einem weiteren Imagegewinn und einer Kaufkraftbindung für die Stadt führt.

Wuppertal hat in verschiedenen Sortimentsbereichen des Einzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland. Dies betrifft insbesondere den Sortimentsbereich Möbel, nur 60% der Kaufkraft werden gem. des Regionalen Einzelhandelskonzeptes am Standort gedeckt, über 46 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen im Einzelhandel im Oberzentrum Wuppertal zu schließen. Neben der Bindung der abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens neue Käuferschichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen werden.

Unter dem Gesichtspunkt der Zentrenverträglichkeit wurde von der Stadt Wuppertal eine Einzelhandel-Wirkungsanalyse erstellt (Büro GMA), die vorschlägt, das Angebotsprofil im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren und damit eine Abgrenzung gegenüber den Angeboten in den Innenstädten und Stadtteilzentren des Einzugsbereiches sicher zu stellen. Das vorliegende Sortimentskonzept ist aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht vertretbar sowie wirtschaftlich umsetzbar.

Durch das Bauvorhaben entstehen neue Arbeitsplätze für die Stadt Wuppertal. Das fachmarktbezogene Einkaufszentrum wird ca. 400 Arbeitsplätze schaffen. Hinzu kommt, dass die Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 100 Mio. € auch für hiesige Handwerksbetriebe kleinteilig ausgeschrieben werden sollen. Dies kann zum einen in der Bauphase Synergieeffekte nach sich ziehen, zum anderen können sicherlich die in Wuppertal ansässigen Handelsbetriebe mit Verlagerungswunsch im Rahmen des beabsichtigten Nutzungsspektrums berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger äußerte außerdem, dass er Wert darauf lege, dass die örtlichen Betriebe von dem geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrum profitieren würden.

Mit der Ansiedlung von IKEA in Wuppertal wird das Gewerbesteueraufkommen erhöht. Die Stadt Wuppertal wird künftig an der insgesamt von IKEA in der Bundesrepublik Deutschland zu zahlenden Gewerbesteuer beteiligt werden.

Die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums wird sich für die Stadt Wuppertal als zukunftsfruchtig erweisen.

Im Folgenden sollen die verschiedenen Standortanforderungen des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums genannt und die Eignung des gewählten Gebiets zur Entsprechung dieser Faktoren erläutert werden.

Der langfristige Prozess der Standortprüfung und Suche nach einem geeigneten Standort wird dargestellt. Daher sind neben städtebaulichen Aspekten auch die Flächenverfügbarkeit, die Eignung und die Beachtung von ökonomischen Sachzwängen zu beachten.

Um einen möglichen Standort für das fachmarktbezogene Einkaufszentrum in Wuppertal zu finden, wurde im gesamten Stadtgebiet eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. Insgesamt wurden 8 Potentialstandorte im Stadtgebiet Wuppertal für eine mögliche Eignung zur Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums vorgeprüft (siehe Abb. 1).

IKEA Wuppertal - Standortsuche

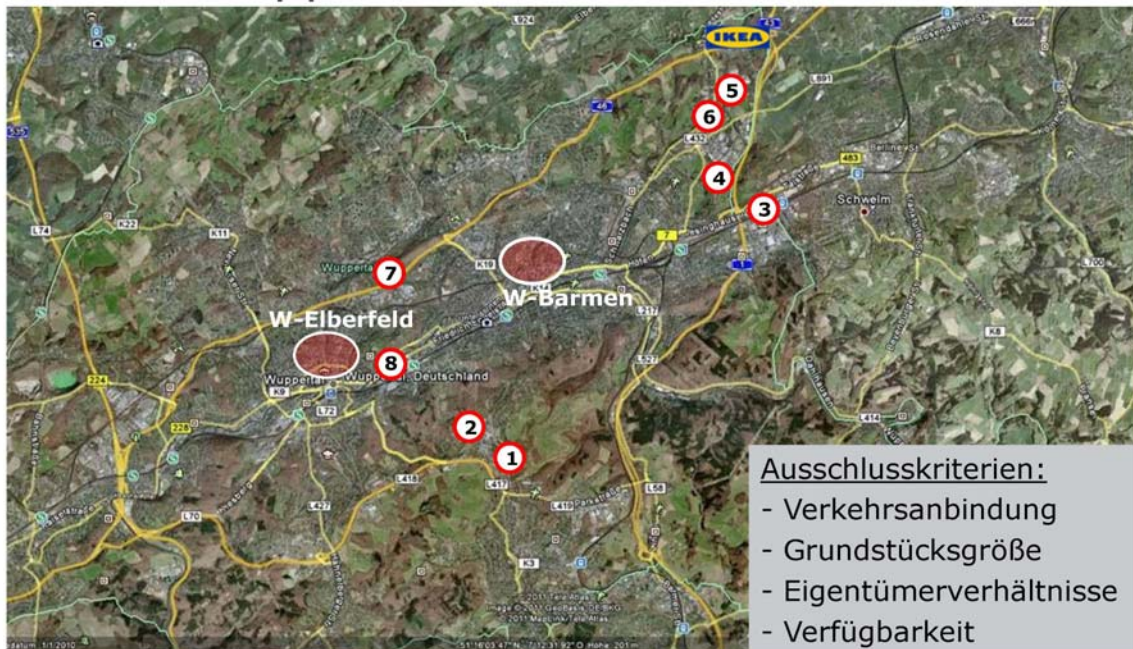


Abb. 1

EXPANSION & FACILITIES | IKEA Verwaltungs-GmbH | Inter IKEA Centre Group | 7

1. EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)
2. Lichtscheidt/Oberbergische Straße (Barmen)
3. Industriegebiet Dieselstraße (Langerfeld)
4. Jesinghausen (Langerfeld)
5. Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)
6. Hölker Feld/Nächstebrecker Straße (Nächstebreck)
7. Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)
8. Wicküler Park (Elberfeld)

Es zeigte sich, dass 3 der Standorte aufgrund jeweiliger Restriktionen (Verfügbarkeit, rechtliche, wirtschaftliche Hemmnisse) nicht zur weiteren Prüfung geeignet waren. In einer Detailanalyse wurden deswegen folgende Areale näher betrachtet:

- a. EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)
- b. Lichtscheidt/Oberbergische Straße (Barmen)
- c. Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)
- d. Jesinghausen (Langerfeld)
- e. Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)

Als Ergebnisse sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

Zu a.) Der EngineeringPark Wuppertal (Bebauungsplan Nr. 1066) ist gemäß Ratsbeschluss auf eine gewerbliche / industrielle Nutzung in Ergänzung und zur Förderung der Technologieachse Süd ausgerichtet. Die Aufgabe des nachgefragten Gewerbebestandes muss deswegen als nachrangig aufgefasst werden. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Flächengröße mit einer ebenen Topographie nicht zur Verfügung steht bzw. nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erzeugt werden kann. Ergänzend hierzu stehen benötigte Teilflächen schon nicht mehr zur Verfügung. Einer der Hauptverkehrsströme zu IKEA wäre nur über die heute schon stark belastete Blombachtalbrücke / A1 abwickelbar, was ohne entsprechende und sehr aufwändige Ertüchtigungsmaßnahmen nicht gelöst werden kann. Ob und wann die avisierte Ausbauplanung der L 419 des Landes NRW hier eine Verbesserung der Erschließungssituation ermöglicht, kann seitens der Stadt nicht abgeschätzt werden.

Begründung

Zu b.) Das Areal Oberbergische Straße (Lichtscheidt) kam aufgrund seiner Flächengröße mit verfügbaren 70.000 m² nur eingeschränkt in Frage, da ca. 110.000 m² benötigt werden. Konzeptpläne haben die topografisch schwierige Lage sowie die begrenzte Zuwegung noch verstärkt dargestellt. Zudem weisen aufgrund des Einzugsgebietes die im Wuppertaler Norden gelegenen Standorte bessere verkehrliche Anbindungen auf. Wie bei Standort a.) wäre einer der Hauptverkehrsströme zu IKEA nur über die heute schon stark belastete Blombachtalbrücke / A1 abwickelbar (siehe Ausführungen zu a.). Aktuell wird die Fläche für die Ansiedlung eines Baumarktes und eines Nahversorgungsmarktes geprüft.

Zu c.) Das Gewerbegebiet – Schwesterstraße / Clausen kommt aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich nicht in Frage, da es verkehrlich nur durch ein Wohngebiet zu erreichen ist. Ergänzende Verkehrsuntersuchungen haben zwar belegt, dass eine Abwicklung über die Autobahnausfahrten in Form von sogenannten holländischen Rampen hätte erfolgen können; durch das nachfolgende Verkehrsnetz ist eine Verkehrsführung im Bereich der Thomas Kirche jedoch nicht möglich. Diesbezüglich müssen kaum lösbare verkehrliche sowie immissionsschutzrechtliche Hemmnisse befürchtet werden. Hinzu kommt, dass es sich regionalplanerisch um eine Ausweisung als Gewerbe- und Industriebereich handelt und dass für die planerische Realisierung ein Allgemeiner Siedlungsbereich benötigt wird. Dieses Gebiet soll deswegen langfristig gewerblich entwickelt werden. Hinzu kommt, dass für IKEA die Nähe zur BAB A1 gesucht wird, um einen größeren Einzugsbereich abzudecken und einen größeren Abstand zum vorhandenen IKEA-Center in Düsseldorf zu realisieren.

Zu d.) Dieses Areal Jesinghausen ist zwar relativ gut an der BAB A1 gelegen, in der Örtlichkeit aber verkehrlich nur sehr schwer zu erreichen und auch topographisch nicht geeignet, so dass diese Fläche sowohl seitens der Stadt als auch von IKEA als nicht zielführend eingestuft wurde. Eine Verkehrsabwicklung über die Nächstebrecker Straße ist nicht möglich; eine geeignete Anbindung über Autobahn bzw. Bundesstraße ist insgesamt nicht gegeben.

Zu e.) Das Areal an der Linderhauser Straße / Blumenroth ist bei näherer Betrachtung in der derzeit gegebenen Situation aufgrund der Größe, der Topographie und der Verkehrsanbindung nicht geeignet. Insbesondere die Zu- und Abfahrtsverkehre über die Linderhauser Straße / Wittener Straße oder alternativ über die Gevelsberger Straße / Hattingerstraße (Schwelmer Stadtgebiet) und die zu befürchtenden Immissionskonflikte stehen der Planung an dieser Stelle entgegen.

Insgesamt zeigt sich mit Blick auf die besondere Stadtstruktur von Wuppertal, dass im gesamten Stadtgebiet keine Alternativflächen der entsprechenden Größenordnung, topographischen Beschaffenheit und verkehrlicher Anbindung verfügbar sind, so dass sich letztendlich der Standort „Dreigrenzen“ beim Autobahnkreuz Nord, auf dem Gebiet der ehemaligen Fertighausausstellung, als Idealstandort herauskristallisiert hat. Entsprechend würde auch das Beibehalten der derzeitigen Flächennutzung des Standortes als gewerbliche Baufläche (Nullvariante) dazu führen, dass sich selbst in mittel- und langfristiger Perspektive keine alternative Flächenlösung finden ließe.

Die vorhandene Flächengröße, die gute verkehrliche Anbindung sowie die perspektivische Verfügbarkeit waren demnach im Wesentlichen ausschlaggebend für die Wahl des Gebietes Nächstebreck. Der Vorhabenträger plant dort die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit dem Kernsortiment Möbel mit insgesamt 45.850 m² Verkaufsfläche sowie Gastronomieflächen.

Auf ca. einem Drittel der Fläche sind ca. 1.600 m² Stellplätze in der Freifläche sowie auf einer Parkpalette vorgesehen. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 104.720 m².

Die Flächen sind insofern verfügbar, dass sie derzeit zwar noch von der Firma Eigenheim und Fertighausausstellung belegt sind, deren Mietverhältnis allerdings am 31.12.2013 endet. Die Firma strebt nach eigener Aussage mittelfristig ohnehin eine Reduzierung der Fläche an. Nach den vorliegenden Angaben zieht die Ausstellung ins Ruhrgebiet um. Die vorhandenen Häuser können demontiert und wiederverwendet werden.

Verkehr

Das Gebiet liegt verkehrstechnisch in einer günstigen Lage direkt an der Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur Bundesautobahn (BAB) A 46 (Ausfahrt Nr. 37). Es besteht somit verkehrliche Erschließung mit unmittelbarer Anbindung an das überregionale Netz auf kurzem Wege.

Begründung

Die Erschließung soll über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und über die Schmiedestraße / L 58 erfolgen. Unabhängig von der Errichtung des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord geplant. Der Ausbau wird aus Bundes- beziehungsweise Landesmitteln finanziert.

Alle Maßnahmen, die ab der Ausfahrt Wuppertal-Oberbarmen und auf die Ansiedlung des Vorhabens zurückzuführen sind, werden vom Vorhabenträger finanziert. Der Zu- und Abfahrtspunkt zum Gelände ist im südwestlichen Teil des Grundstückes, das an die L 58 grenzt, geplant. Der bestehende Kreisverkehrsplatz (KVP) Mollenkotten (im Norden der Autobahnauffahrt) wird erweitert und optimiert, um die Mehrbelastung im Verkehrsnetz aufzufangen. Geplant ist eine KVP-Lösung mit zwei Bypässen (Radius 16 m) sowie einer zusätzlicher Fahrspur im Nahbereich des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit zwei gesonderten Linksabbiegern. Diese zusätzliche Fahrspur ist an der östlichen Seite der Schmiedestraße vom Knoten Einkaufszentrum bis zur Autobahnbrücke geplant. Die Knoten der Anschlussstellen der BAB Wuppertal-Oberbarmen und Schmiedestraße / L 58 sollen lichtsignalisiert werden. An den Knoten an den Abfahrrampen werden Rückstaudetektoren montiert, die mit der Lichtsignalanlage verbunden sind und einen unfallträchtigen Rückstau auf der Autobahn verhindern.

Der Einleitungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 – Dreigrenzen – wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 7.12.2011 gefasst. Mittlerweile wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Anregungen dieser Beteiligung gingen in die textlichen Festsetzungen sowie Begründung und Umweltbericht ein. Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1136 V „Dreigrenzen“ aufgestellt und im Parallelverfahren bearbeitet. Dieser enthält an einigen Stellen Konkretisierungen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen sind.

Ebenso fanden 3 frühzeitige Bürgerbeteiligungen im Sinne vom § 3 Abs. 1 BauGB am 21.03.2012 zum Thema „Einzelhandel“, am 22.03.2012 zum Thema „verkehr“ und am 19.04.2012 zu den Umweltbelangen statt, deren Ergebnisse ebenfalls in die vorliegende FNP-Änderung übernommen wurden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 – Dreigrenzen – liegt im Stadtteil Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West. Er wird nördlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 46 unmittelbar durch die Autobahnrampe Wuppertal – Oberbarmen (Süd) sowie durch den Eichenhofer Weg begrenzt. Diese Geltungsbereichsgrenze wird im Osten durch den Erlenroder Weg bis zum Wald fortgesetzt und knickt dann südlich vor der Bebauung Richtung Schmiedestr. ab. In diesem Waldbereich folgt die Grenze teilweise einigen Flurstücksgrenzen. Weiter verläuft sie am westlichen Rand der Schmiedestraße bis zur Brücke über die BAB A 46 und umschließt dort die gesamte Straßenfläche.

Eine weitere Teilfläche liegt südlich der BAB A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnelanlage der Kohlenbahntrasse), um im Rahmen der FNP-Änderung die erforderliche Waldkompensation mit darstellen zu können. Diesbezüglich wird die ca. 1,6 ha große und derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche zukünftig als Wald dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situationen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich aus dem LEP NRW und dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ergeben.

Wuppertal ist im LEP NRW als Oberzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungsraums Wuppertal. Eng benachbart befinden sich ausgedehnte Freiräume sowie ferner Waldbereiche dieser als Ballungsrandzone ausgewiesenen Flächen. Soweit in diesem großmaßstäblichen Plan zu erkennen, liegt das Plangebiet genau auf der Schnittstelle zwischen diesen benannten Bereichen, hauptsächlich im Bereich der Freiräume.

§ 24 a LEPro enthält auf Landesebene die maßgeblichen Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Zu beachten ist, dass das LEPro am 31.12.2011 außer Kraft getreten ist.

Mit der Billigung des von der Landesplanungsbehörde erarbeiteten Entwurfs des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- (LEP (E)) durch die Landesregierung am 17.4.2012 ist gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 LPIG NRW von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung auszugehen, das gemäß §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Für das Planverfahren hat sich das Büro GMA mit den Zielen und Grundsätzen des in Aufstellung befindlichen LEP (E) auseinandergesetzt. Da ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung fachmarktbezogenes Einkaufszentrum vorgesehen ist, ergibt sich folgende Beurteilung hinsichtlich des Entwurfes des LEP:

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 1**, da es in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt (siehe hierzu auch Kapitel 3.2).
- Das Vorhaben wird weder von **Ziel 2**, noch von **Ziel 3** erfasst, da das geplante Vorhaben einen eindeutigen Sortimentsschwerpunkt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Kernsortimente aufweist. Wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet können ausgeschlossen werden.
- Dem **Grundsatz 4** wird entsprochen, da die zu erwartende Umsatzleistung in den einzelnen Sortimenten, sowohl bei nicht zentrenrelevanten als auch bei zentrenrelevanten Sortimenten, die Kaufkraft der Wuppertaler Wohnbevölkerung nicht überschreitet
- Den Aussagen von **Ziel 5** im Hinblick auf Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und ihrer zentrenrelevanten Randsortimente wird dahingehend widersprochen, dass bei dem geplanten Einkaufszentrum mit 15,9 % nach der in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Liste mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche durch zentrenrelevante Sortimente belegt werden. Dagegen entspricht das Vorhaben dem in **Ziel 5** postulierten Beeinträchtigungsverbot im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente, da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen durch die zentrenrelevanten Randsortimente zu erwarten sind. Da die in Aufstellung befindlichen Ziele im Rechtssinne Grundsätze der Raumordnung sind und somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG einer Abwägungsentscheidung unterliegen, ist die Gewichtung in der Weise vorzunehmen, dass ein Verstoß gegen diese Grundsätze hinzunehmen ist, da städtebauliche Auswirkungen nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal und umliegenden Kommunen führen.

Bei dieser Abwägung ist zu berücksichtigen, dass Wuppertal als Oberzentrum seit langem massive Kaufkraftabflüsse nicht nur im Bereich der Möbel, sondern auch im Bereich der sonstigen Fachmärkte aufweist. Hinzu kommt, dass in der vorgenommenen Variantenprüfung keine Standorte in Wuppertal gegeben waren, die eine solche Ansiedlung in einer zentrenrelevanten Lage ermöglichen würden, sodass kein alternativer, in die Siedlungsstruktur integrierter Standort zur Verfügung steht. Dieser Standort ist auch unter verkehrlicher Hinsicht ein geeigneter Standort, da die generierten Verkehre in einer innerstädtischen Lage nicht abwickelbar wären und hier eine optimale Anbindung an den Individualverkehr als auch eine noch akzeptable Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben ist und speziell die dort angebotenen großvolumigen Waren primär über den Individualverkehr transportiert werden.

Die entsprechenden Prozentzahlen im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente von ca. 13,2 % nach den NRW-Leitsortimenten bzw. ca. 15,9 % nach der in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Liste, liegen darüber hinaus in einem Rahmen, der am Markt üblich ist. Dieses wird belegt durch das durch die Landesregierung im Auftrag gegebenen Gutachten von Junker und Kruse, in dem großflächige Möbelstandorte zwischen 10.000 und 30.000 m² Verkaufsfläche im Schnitt mehr als 10% zentrenrelevanter Randsortimentsanteile aufweisen. In der Grö-

ßenkategorie 10.000 – 20.000 m² liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente im Durchschnitt bei 15,4 %, in der Größenkategorie 20.000 – 30.000 m² im Durchschnitt bei 12,2 % (Junker und Kruse 2011, Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, S. 42). Hierbei ist im Besonderen zu berücksichtigen, dass das fachmarktbezogene Einzelhandelszentrum durch den Bereich Möbel dominiert wird. Allein im vorgesehenen IKEA Haupthaus und in den übrigen Bereichen liegt der Möbelanteil bei über 25.000m², so dass ein Vergleichsbezug gegeben ist.

- Dem **Grundsatz 6** der absoluten Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten in dem Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment von 2.500 m² Verkaufsfläche wird bei diesem Vorhaben nicht Genüge getan, da hier – auch nach Anpassung der aktuellen in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Liste – mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen sind. Bei der aktuellen Planung ist von 7.305 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente nach der in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Liste auszugehen. Maßgeblich ist dabei, dass diese Größe gemäß Verträglichkeitsgutachten schon aufgrund der standortbedingten Streuwirkungen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen führt. Von daher ist das Schutzgut zentraler Versorgungsbereich in ausreichender Weise beachtet.
- **Ziel 7**, Überplanung von vorhandenen Standorten, ist hier nicht zu beachten, da es sich hier um die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes handelt.
- **Ziel 8** ist nicht einschlägig, da es sich bei dem geplanten Vorhaben eines einzigen Einkaufszentrums nicht um eine Einzelhandelsagglomeration handelt. Zudem liegt keine Zentrenschädlichkeit vor.
- **Grundsatz 9** ist hier nicht von Belang, da es vorliegend nicht um die Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen geht.

3.2 Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Mit der 8. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde der Bereich um die Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB A 46 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Südlich grenzt der Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) an. Einzelhandelsnutzungen sind im ASB an diesem Standort regionalplanerisch grundsätzlich möglich. Zu beachten sind allerdings in diesem Zusammenhang die Ziele des GEP. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von herkömmlichen Einzelhandelsgeschäften unterscheiden, sind geeignet, die städtebauliche Struktur nachhaltig nachteilig zu beeinflussen. Aus diesem Grunde erfolgen auf den Planungsebenen Landesentwicklungsplan und Regionalplan oberhalb des kommunalen Flächennutzungsplans bereits Entwicklungsvorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, die für die Kommunen teilweise bindend sind.

Das Vorhaben ist in dieser Hinsicht gemäß dem Verträglichkeitsgutachten des Büros GMA [4] folgendermaßen einzuordnen:

- 1) Die Planungen entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Standortkommune, d. h. die Umsatzerwartung des Vorhabens überschreitet nicht die Kaufkraft der Wohnbevölkerung im Oberzentrum Wuppertal.
- 2) Der Standort befindet sich nicht in einem Siedlungsschwerpunkt: Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in Ausnahmefällen möglich. Das fachmarktbezogene Einkaufszentrum verfügt über nicht zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte.

- 3) Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Regionalplan den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Da der Regionalplan keine Differenzierung zwischen Kern- und Randsortimenten vornimmt, kann die Vereinbarkeit im Hinblick auf diese Zielsetzung nicht abschließend beurteilt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der FNP stellt in seiner rechtsverbindlichen Fassung vom 17.01.05 den überwiegenden Bereich als gewerbliche Fläche dar. Im westlichen Bereich ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit dem Zusatz Regenwasser dargestellt. Der südliche Teil ist als Wald mit Landschaftsschutzabgrenzung mit besonderen Festsetzungen dargestellt. Dieser Teil des Waldes ist das Landschaftsschutzgebiet „Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal östlich von Nächstebreck“ mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“. Ein Bereich südlich der Autobahnzufahrt ist als breiter Streifen mit Grünfläche, die B 51 / L 58 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Als überwiegend öffentliche Verkehrsfläche sind ebenfalls die Flächen des geringfügig erweiterten Geltungsbereiches dargestellt.

Geplant ist die zukünftige Darstellung als ein Sondergebiet Einzelhandel und der näheren Bezeichnung als „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“.

3.4 Bauleitpläne

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 473 „Eichenhofer Weg“ (letzte Änderung: 1989) zum größten Teil. Im Bebauungsplan Nr. 473 wurden die Flächen größtenteils als zonierte Gewerbegebiet (GE) mit variierender Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ferner sind großzügig bemessene Versorgungs-, Straßenverkehrs- und Grünflächen (Parkfläche) sowie Flächen für die Forstwirtschaft im südlichen Bereich festgesetzt. Zur BAB und B 51 / L 58 besteht eine Anbauverbotszone bzw. die Zone mit Genehmigungspflicht (§ 9 (2) FStrG), die zu beachten ist. Im Südwesten wird ein kleineres Teilstück vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 479 „Östlich Wittener Straße“, der am 30.5.1986 in Kraft getreten ist, überlagert. Dieses Teilstück ist im genannten Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 477 „Erlenrode“ an. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 479 „Östlich Wittener Str.“ an, der überwiegend die Gebietskategorie Gewerbegebiet festsetzt. Ferner liegen für Flächen weiter südlich und nördlich der BAB weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, während westlich der Schmiedestraße lediglich für kleinere Bereiche Bebauungspläne vorliegen. Durch die Ausstellung Fertighaus und Eigenheim wurden die Bebauung ähnlich einem Wohngebiet gestaltet und gewerblich eher extensiv genutzt. Aus städtebaulicher Sicht ist das überplante Gebiet derzeit als baulich dauerhaft untergenutzte Fläche mit Entwicklungspotential zu bezeichnen.

3,5 Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal-Nord umfasst im südlichen Geltungsbereich ca. 0,94 ha Waldfläche. Dort ist ein Landschaftsschutzgebiet „Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal östlich von Nächstebreck“ (2.4.26) mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Es ist das Entwicklungsziel 6.1 „temporäre Erhaltung“ angegeben, für die der GEP eine nicht im FNP ausgewiesene Baufläche darstellt. „Das von altem Buchen- und Feuchtwald umgebene Bachtal ist in mehrere Quellbächläufe gegliedert und besitzt besondere Bedeutung für das Stadtbild und die Biotopverbundfunktion in diesem stark durch Verkehrswege isolierten Landschaftsraum.“

Die Darstellung des Entwicklungsziels hat zur Folge, dass bei Rechtskraft eines Bebauungsplanes der Landschaftsplan für diesen Bereich zurücktritt bzw. außer Kraft tritt. Zudem ist im Bereich des LSG die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft dargestellt. Zur Kompensation des entstehenden Eingriffes in den Wald soll bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine für Aufforstungsmaßnahmen geeignete Fläche als Wald dargestellt werden. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Kohlenbahntrasse die in diesem Bereich in einer Tunnelanlage verläuft. Es kann hier ein bestehender Waldbereich sinnvoll ergänzt und gestärkt werden.

3.6 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse zur Flächennutzungsplan-Änderung sind im Umweltbericht – Teil B der Begründung dargelegt.

3.7 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde 2006 von den Räten der Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal beschlossen. Als informelle Planung entfaltet das Konzept keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist. Das Konzept kann bei konsequenter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Der geplante Standort für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum ist im REHK nicht als Potenzialfläche vorgesehen. Für Abweichungen bei Standortfragen gibt es eine vereinbarte Vorgehensweise. Im regionalen Arbeitskreis Einzelhandel werden durch die Städte Standorte für Einzelhandel vorgestellt und diskutiert. Wenn ein regionaler Konsens erreicht wird, können neue Einzelhandelsstandorte entwickelt werden. Für die hier geplante Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums konnte im regionalen Arbeitskreis kein regionaler Konsens herbeigeführt werden. Dennoch soll aufgrund fehlender Standortalternativen und der Zielsetzung, Kaufkraft insbesondere im Sortiment Möbel an den Standort Wuppertal zurückzuholen und zu binden, die FNP-Änderung und die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 1136 V umgesetzt werden.

Damit die Errichtung des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums keine Konkurrenz für die Innenstädte und Stadtteilzentren darstellt, wurde das Angebotsprofil im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit konzentriert, um damit eine Abgrenzung sicher zu stellen. Diese Konzeption wird in der verbindlichen Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136 V beachtet. Gemäß des Verträglichkeitsgutachtens des Büros GMA [12] erfüllt das Vorhaben in der geplanten Größenordnung und Sortimentierung Teile der Zielsetzung des REHK; anderen Zielsetzungen wird dagegen nicht entsprochen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch festzuhalten, dass Sortimente des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums auch in großem Umfang zentrenrelevante Sortimente umfassen (vgl. Tab. 1). Damit wird dem Ziel entgegengewirkt, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Hauptzentren in Wuppertal, Remscheid und Solingen zu stärken. Das Vorhaben führt einerseits zu erhöhtem Wettbewerbsdruck auf zentrale Versorgungsbereiche, andererseits kann es durch eine Abminderung von Kaufkraftabflüssen auch dazu führen, dass Kunden verstärkt in Wuppertal und der Region einkaufen, weil sie für den Möbel- oder Sportartikeleinkauf nicht ins anderweitige Umland fahren müssen. Die GMA-Auswirkungsanalyse zeigt jedoch, dass es keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Solingen und Remscheid sowie den umliegenden Gemeinden gibt. Dies lässt daher in der Abwägung zu, dass die für die Stadt Wuppertal bedeutende Minderung von Kaufkraftabflüssen durch das Vorhaben erfolgreich umgesetzt werden kann. Da – wie oben ausgeführt – das REHK als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist, wird im Rahmen der Abwägung von diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept abgewichen, da es für die Stadt Wuppertal ein vorrangiges Planungsziel darstellt, einen Kaufkraftabfluss gerade im Bereich Möbel zu reduzieren. Da zudem eine Verträglichkeit prognostiziert ist, kann vor diesem Hintergrund von dem REHK abgewichen werden.

4 Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung

4.1 Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in nord-östlicher Stadtrandlage an der Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen (Nr. 37). In nördlicher Richtung liegt die BAB A 46. Westlich an das Plangebiet grenzt die L 58 (Schmiedestraße) an, in nord-östlicher Richtung wird das Gebiet durch den Eichenhofer Weg begrenzt. Direkt westlich der L 58 (Schmiedestraße) liegt ein Mischgebiet, süd-östlich des Plangebiets findet sich ein Wohngebiet (allgemeine Wohnbaufläche) sowie die Kleingärtenanlage „Mollenkotten“ und eine bandförmige Parkanlage. Das Änderungsgebiet selber ist größtenteils als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, im Westen direkt angrenzend an die Rampe Süd der Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen schließt sich ein schmaler Streifen an, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Grünfläche ausgewiesen wurde, während die Schmiedestraße / L 58 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich einen als Wald festgesetzten Bereich im Süden (0,94 ha), der als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen ist.

Des Weiteren befindet sich im Süden, wie bereits beschrieben, ein größeres Waldgebiet. Dieses ragt zum Teil (ca. 0,94 ha) in den Änderungsbereich herein. Das größte Stillgewässer auf dem Grundstück (Teich 1- siehe hierzu [1]) ist als Fläche für die Regenwasserentsorgung ausgewiesen, daneben gibt es zwei kleinere Tümpel sowie einen verrohrten Graben, der im weiteren Verlauf den Namen Meine trägt sowie einen kleinen Wasserlauf, den Fertighausgraben.

Zurzeit wird ein Teilgebiet noch durch die Firma Eigenheim und Fertighausausstellung genutzt. Das Pachtverhältnis endet Ende 2013. Weitere Grundstücksflächen sind im privaten und öffentlichen Besitz (Bundesstraßenbauverwaltung), deren Verfügbarkeit im Laufe des VBP-Verfahrens nachzuweisen ist.

Es handelt sich beim Änderungsbereich um eine wie ein Wohngebiet gestaltete Eigenheimausstellung, die trotz der Gewerbegebietsfestsetzung als extensiv versiegelter Bereich mit zahlreichen naturnäheren Strukturen wie den Gewässern, dem Waldbereich oder dem Grünland. Durch die prägenden Infrastrukturbänder mit teilweise hoher bis sehr hoher Verkehrsdichte sowie die nachweislich anthropogene Überprägung des Untergrundes in der Vergangenheit ist diese naturnähere Ausprägung jedoch zu relativieren.

4.2 Zentrums- und Versorgungsstruktur

In nächster Nähe zum geplanten Standort des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums ist kein Versorgungszentrum angesiedelt, da das Plangebiet am äußersten Stadtrand Wuppertals liegt. Gemäß des REHK für das Bergische Städtedreieck bildet Wuppertal-Barmen das nächste Hauptzentrum, in dessen Nähe wiederum befinden sich die drei Nebenzentren Wuppertal-Oberbarmen, -Heckinghausen und -Langerfeld. Ein Hauptzentrum ist dadurch gekennzeichnet, dass es ein umfangreiches und vielseitiges Angebot aller zentrenrelevanten Sortimente insbesondere auf mittlerem und gehobenem Niveau sowie bedarfsergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen anbietet. Nebenzentren sind zentrale Einkaufslagen einwohnerstarker Stadtbezirke, die Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs auf zumeist mittlerem Sortimentsniveau anbieten. Des Weiteren gibt es nördlich des Hauptzentrums Barmen noch den Nahversorgungsschwerpunkt „Weiher Straße / Am Diek“, welcher die qualifizierte Nahversorgung eines Wohnbereiches sicherstellt und ergänzend auch einzelne Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs enthält.

Das Sortiment des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums enthält schwerpunktmäßig Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Sortimentsbereich Möbel wird den größten Anteil des Angebots ausmachen. Der Endbericht des REHK bestätigt allerdings, dass durchschnittlich nur 55 % der Einwohner des Bergischen Städtedreiecks Möbel / Einrichtungsbedarf in eben diesem kaufen. Unter den sonstigen Einkaufsorten spielen dabei aber die jeweiligen Nachbarn im Bergischen Städtedreieck nur eine relativ geringe Rolle. Größere Bedeutung haben offenbar Düsseldorf, Köln, Witten und Haan (Ostermann) sowie in geringem Umfang auch Essen und Bochum.

Das Oberzentrum Wuppertal hat in verschiedenen Sortimentsbereichen des Einzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland. Dies betrifft insbesondere den Sortimentsbereich Möbel. Nur 60 % der Kaufkraft werden gem. der Auswirkungsanalyse GMA [4] am Standort gedeckt, über 45 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland.

Grundsätzlich wurde in der Auswirkungsanalyse (GMA 2012) [4] festgestellt, dass trotz einer graduellen Verschärfung der Konkurrenzsituation in den bestehenden Versorgungszentren bei Umsetzung der Planung mit den hier festgelegten Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wuppertal oder der Umgebung zu erwarten sind (vgl. auch Fazit, Seite 78, 2. und 3. Absatz in der Verträglichkeitsanalyse). Dabei wurde den Empfehlungen des Gutachtens [4] zur Flächenreduzierung der Sortimente (siehe Kapitel IV, 5.) gefolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche gemäß des Gutachtens durch die Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Wuppertal, Remscheid und Solingen, aber auch der direkt angrenzenden kleineren Städte und Gemeinden wie beispielsweise Gevelsberg, Schwelm oder Sprockhövel nicht zu erwarten sind. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Realisierung des Vorhabens nicht gefährdet.

Im Übrigen wird hervorgehoben, dass das Vorhaben mit einem Verkaufsflächenschwerpunkt im Möbel- und Einrichtungssegment städtebaulich verträglich ist und dazu beitragen kann, heute abfließende Kaufkraft aus Wuppertal und dem Umland zurückzugewinnen. Somit könnte die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums sogar zu Kaufkraftbindung und der Gewinnung neuer Käufer-schichten aus dem Umland führen.

4.3 Verkehr und sonstige Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich in verkehrstechnisch günstiger Lage mit direktem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Es liegt unmittelbar an der BAB A 46 mit der Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen (Nr. 37). Als überörtlicher Verkehrsweg liegt der Änderungsbereich an der L 58 (Schmiedestraße), die bereits jetzt gut ausgebaut ist und – im Gegensatz zum Eichenhofer Weg – sich zur Aufnahme beträchtlicher Verkehrsmengen eignet.

Nach Aussagen der aktuellen verkehrlichen Untersuchung (KOEHLER & LEUTWEIN Juli 2012) [9] entstehen bedingt durch die relativ hohe Verkehrsbelastung bereits heute im Zuge der Schmiedestraße zu einzelnen Tageszeiten Verkehrsprobleme. Der Anschluss der Rampe Süd der Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen wurde bereits in der Vergangenheit umgestaltet und mit einer Lichtsignalanlage versehen, um die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes zu verbessern.

5. Planinhalt

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums in verkehrsgünstiger Lage vor, das den starken Abfluss von Kaufkraft im Bereich Möbel eindämmt und die Einzelhandelssituation bzgl. Möbeln in der Region verbessert. Dazu kristallisierte sich nach langjähriger Suche in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal der Standort an der Schmiedestraße heraus. Die v. a. als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, die seit Jahren baulich untergenutzt ist, soll zur Sonderbaufläche für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum umgewidmet werden. Eingebettet ist die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn-Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen in eine Umgebungsbebauung aus Misch- und Gewerbegebieten, östlich angrenzend an die Kleingartenanlage „Mollenkotten“, eine bandförmige, schmale Parkanlage sowie Allgemeines Wohngebiet und Waldflächen.

Die Inanspruchnahme der Parkanlagen und Waldflächen ist zwingend erforderlich, um die notwendigen Baukörper und Verkehrsflächen realisieren zu können. Alternativen hierzu bestehen nicht. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung realisiert. Für den Waldersatz ist in dieser FNP-Änderung eine 1,6 ha große Teilfläche einer bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche zukünftig als Wald dargestellt

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die eigentliche Baufläche außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Als Sonderbauflächen werden die Bauflächen bezeichnet, deren Merkmale sich nicht in die übrige Baugebietstypisierung

Begründung

einfügen. Als Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ definiert.

Neben der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dient die Darstellung von Sonderbauflächen der planerischen Vorbereitung bzw. Sicherung von Nutzungen, die nicht über das typisierende Spektrum der Baunutzungsverordnung erfasst werden.

Es sollen ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum sowie eine Stellplatzanlage errichtet werden. Das Einkaufszentrum hat nicht-zentrenrelevante Sortiment als Angebotsschwerpunkt.

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Sonderbaufläche mit einer Fläche von ca. 10,47 ha wird anstelle des jetzigen Gewerbegebietes (8,88 ha), öffentlicher Grünfläche (0,3 ha), Abwassereinrichtung Teich (0,35 ha) und Wald (0,94 ha) festgesetzt.

Es sind insgesamt max. 45.850 m² Verkaufsfläche geplant. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. „Möbel“) und hat einen Anteil von ca. 84,7% (siehe Tabelle 1).

Das Sortiment „Möbel“ ist sowohl nach der in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Sortimentsliste als auch der bereits überholten „Bergischen Liste“ als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Des Weiteren umfasst die Verkaufsfläche weitere zentren- und nicht zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente, deren Verträglichkeit in der Auswirkungsanalyse [4] nachgewiesen ist. Nach den in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP betragen die zentrenrelevanten Leitsortimente ca. 13% (siehe Tabelle 1)

Nach der in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Sortimentsliste betragen die zentrenrelevanten Sortimente ca. 15%. (Siehe Tabelle 1)

Diese Randsortimente sind, ebenso wie die Kernsortimente, in der Verträglichkeitsanalyse [4] Grundlage der Prognose der Auswirkungen. Gutachterlich wird die Verträglichkeit der Sortimentsausweisungen nachgewiesen.

Folgende Sortimente sind in dem fachmarktbezogenem Einkaufszentrum zulässig:

Begründung

Tabelle 1

Bewertung der Zentrenrelevanz auf der Grundlage der Vorlage zur "Wuppertaler Liste" sowie der Leitsortimente des LEP „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel" (Entwurf)			
Abgestimmtes Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept für das fachmarktbezogene Einkaufszentrum			
Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Zuordnung zur Wuppertaler Liste	Zuordnung zu den NRW-Leitsortimenten
Möbel	25.110	nzr	nzr
Leuchten/Elektroinstallation	1.550	nzr	nzr
Teppiche	650	nzr	nzr
zoologischer Bedarf	2.500	nzr	nzr
Motorradzubehör	2.000	nzr	nzr
Sportgroßgeräte	2.200	nzr	nzr*
Fahrräder/ -zubehör	1.600	nzr	nzr
Pflanzen	450	nzr	nzr
Farben, Lacke	300	nzr	nzr
Bodenbeläge	375	nzr	nzr
Aufbewahrung	400	nzr	nzr
Sanitärwaren	175	nzr	nzr
Baummarktartikel	270	nzr	nzr
Lebensmittel	965	nvr	nvr
Heimtex	1.000	zr	nzr
Hausrat, Kunst	2.190	zr	zr
Elektrogroßgeräte	255	zr	nzr*
Elektrowaren	1.200	zr	zr
Babybedarf	600	zr	zr
Sportartikel	1.800	zr	zr
Spielwaren	50	zr	zr
Büroorganisation	190	zr	zr
Bücher	10	zr	zr
Wanduhren	10	zr	zr
Summe	45.850	45.850	45.850
Summe nzr		37.580	38.835
Anteil nzr in %		82,0	84,7
Summe nvr		965	965
Anteil nvr in %		2,1	2,1
Summe zr		7.305	6.050
Anteil zr in %		15,9	13,2
Hinweis: Bei der obigen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur handelt es sich um eine für das weitere Verfahren mit IKEA und der Inter IKEA Centre Group abgestimmte Version auf der Grundlage der GMA - Empfehlung (vgl. Tab. 13, S. 73).			
* gemäß Empfehlung Junker + Kruse 2011			

5.3 Bodenbelastungen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136V wurde im westlichen Teil des Planbereiches eine relevante Belastung von angesäuerten Boden mit polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit den vorgefundenen Belastungen werden im nachfolgenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136V im Rahmen eines Bodenmanagements festgelegt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Kennzeichnung unter der laufenden Nr. 6.42 vorgesehen.

6. Zusammenfassung – Umweltbericht

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche an der Schmiedestraße. Durch Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich erhebliche Veränderungen wie weitgehende Versiegelung, Umgestaltung der Entwässerung, Umsiedlung zahlreicher Amphibien sowie Überplanung eines Waldstückes und einiger Einzelbäume. Weiterhin wird das Stadtbild durch die Errichtung eines Verkehrslenkungssturms mit mittlerer Intensität verändert. Nach Umsetzung der zahlreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Bauleitplanverfahren keine relevanten Auswirkungen oder Wechselwirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ausgelöst.

7. Verwendete Gutachten

Für die Planung und Umweltprüfung verwendete Gutachten:

- [1] Hydrogeologische Stellungnahme zu den „Meine-Quellen“, Neubau eines Einrichtungshauses in Wuppertal – Oberbarmen – Bebauungsplan Nr. 1136 V „Dreigrenzen“ – BÜRO FÜR GEOHYDROLOGIE UND UMWELTINFORMATIONSSYSTEME (BGU), Bielefeld vom 25.07.2012
- [2] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1136 V Wuppertal - „Dreigrenzen“ Zwischenbericht Juli 2012, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf
- [3] Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1136 V Wuppertal „Dreigrenzen“, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; August 2012
- [4] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und eines HOME-PARK in WUPPERTAL, GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Köln, Juli 2012
- [5] Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen zum Neubau eines IKEA-Einrichtungshauses mit Fachmarktzentrum im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1136 V, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH (IGW) / Wuppertal vom 27.07.2012
- [6] Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Bereich Schmiedestr. 73 u. 83, INGENIEURBÜRO FÜR HYDRO- UND GEOTECHNIK, 1988
- [7] Bodenuntersuchungen auf Verunreinigungen / Sanierungsmaßnahmen, Bauvorhaben DEA-Tankstelle, INGENIEURBÜRO FÜLLING, 31.03.1998
- [8] Untergrunduntersuchung, INGENIEURBÜRO HPC vom 11.10.1996
- [9] Verkehrliche Untersuchung, IKEA, Standort Wuppertal, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, im Juli 2012
- [10] Verkehrliche Untersuchung, IKEA, Standort Wuppertal, Zwischenbericht zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, im April 2012

Begründung

- [11] Standort Wuppertal-Oberbarmen: Schalltechnische Untersuchung zum VEP 1136V "Dreigrenzen", INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESSEN KOEHLER & LEUTWEIN Erläuterungsbericht, Karlsruhe, im August 2012
- [12] Luftschadstoffgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136 V „Dreigrenzen“ der Stadt Wuppertal, INGENIEURBÜRO LOHMEYER, Karlsruhe im Juli 2012
- [13] Erste Ergänzung zum geotechnischen Bericht für das Bauvorhaben IKEA Wuppertal, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH (IGW) / Wuppertal vom 08.08.2012
- [14] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene (LOHMEYER 2010)
- [15] Ökologische Kurzuntersuchung im avisierten Plangebiet „IKEA-Homepark in Wuppertal-Nord“, Büro LANA-PLAN / Nettetal, Juni 2010

Münster, 23.08.2012