

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.08.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0496/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.09.2012	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
05.09.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums

Beschlussvorschlag

1. Der Bereich der 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen – wird nördlich begrenzt durch die A 46 und den Eichenhofer Weg, östlich durch den Erlenroder Weg bis zum Wald, südlich vor der Bebauung durch den Wald in gerader Linie zur Schmiedestr. verlaufend bis Höhe Haus Nr. 83, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis zur Höhe der Autobahnauffahrt auf die A 46 (wie aus Anlage 05 ersichtlich).

2. Der Änderungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen – wird um eine kleinere Teilfläche südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnellage der Kohlenbahntrasse) in einer Größe von ca. 1,6 ha erweitert, wie diese aus der Anlage 05a ersichtlich ist. Die Aufstellung zur Erweiterung der 49. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.

3. Die Offenlegung der 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1 und Punkt 2 genannten Änderungsbereich beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt. Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB beigelegt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

a. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West. Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 46 unmittelbar an der Autobahnzufahrt Wuppertal – Oberbarmen und den Eichenhofer Weg begrenzt. Östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang des Erlenroder Weges bis zur Nordgrenze des Waldes „Kämperbusch“. Im Süden bildet die Nordgrenze des Flurstückes 34, und teilweise des Flurstückes 36 die Änderungsbereichsgrenze, während sie die Flurstücke 14 und 36 im geraden Verlauf durchquert (jeweils in Flur 394). Im Westen stellt die Verkehrsfläche der Schmiedestraße – soweit hier bauliche Verkehrsertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sind – die Begrenzung dar. Der Geltungsbereich innerhalb der Schmiedestraße erstreckt sich bis auf Höhe der Autobahnbrücke.

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage auf dem Gelände, das derzeit zu großen Teilen durch die Fa. Eigenheim und Fertighausausstellung genutzt wird. Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Standorte im Westen, Norden und Süden, aber auch durch die Nachbarschaft von Wohn- und Dauerkleingartengebieten im Osten. Im Süden grenzt als Pufferzone zum Gewerbegebiet Erlenrode Wald an. Die Meise mit ihrer Speisung aus dem Regenrückhaltebecken verläuft ebenso wie das Rinnsal des Fertighausgießens in südlicher Richtung.

Der vorgenannte Änderungsbereich wird zur Offenlage um eine kleinere Teilfläche südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnellage der Kohlenbahntrasse) erweitert, um bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens die erforderliche Waldkompensationsmaßnahme mit darstellen zu können. Diesbezüglich soll eine ca. 1,6 ha große und als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche zukünftig als Wald dargestellt werden.

b. Planungsziel:

Geplant ist auf zwei Dritteln des ca. 105.000 qm großen Geländes die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 45.850 qm zuzüglich 500 qm Gastronomie. Auf einem weiteren Drittel der Fläche sind Parkplätze zum Teil als Parkpalette vorgesehen.

Da die Stadt Wuppertal derzeit ein Angebotsdefizit insbesondere im Bereich Möbel aufweist, wird mit dem Vorhaben die Möglichkeit gesehen dem hohen Kaufkraftabfluss in das Umland entgegenzuwirken. Um die Zentrenverträglichkeit nachweisen zu können wurde frühzeitig eine Einzelhandels-Wirkungsanalyse erstellt, die vorschlägt das Angebot im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren und damit eine Abgrenzung gegenüber den Stadtteilzentren des Einzugsbereiches sicher zu stellen. Der Nachweis der landesplanerischen und der städtebaulichen Verträglichkeit ist im Zuge des Verfahrens entsprechend zu begründen.

c. Standortalternativenprüfung:

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die IKEA Centre Deutschland GmbH beabsichtigen seit 2008 die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses sowie einen weiteren Fachmärkteanteil auf Wuppertaler Stadtgebiet. Es wurden mehrere Standorte anhand von Auswahlkriterien vorgeprüft, wobei sich die Fläche der ehemaligen Fertighausausstellung als die geeignetste herausstellte.

Um einen geeigneten Standort in Wuppertal zu finden, wurde im gesamten Stadtgebiet eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. In eine Detailanalyse wurden letztlich folgende Areale einbezogen.

- o EngineeringPark Wuppertal
- o Lichtscheidt/Oberbergische Straße
- o BAB 46 – Center Schwesternstraße
- o Jesinghausen (Langerfeld)
- o Linderhauser Straße (Langerfeld)

o Der EngineeringPark ist auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet und kommt deshalb nicht in Frage. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Flächengröße mit einer ebenen Topographie nicht zur Verfügung steht.

o Das Areal Oberbergische Straße kommt aufgrund seiner Flächengröße mit verfügbaren 70.000 qm nicht in Frage, 110.000 qm werden benötigt.

o Das BAB 46 – Center Schwesternstraße kommt von seiner Lage her nicht in Frage, da es verkehrlich nur durch ein Wohngebiet zu erreichen ist. Hinzu kommt, dass es sich um eine landesplanerische GIB (gewerblich-industrielle)-Ausweisung handelt und dass für die planerische Realisierung ein ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) benötigt wird. Auch dieses Gebiet soll langfristig gewerblich entwickelt werden.

o Das Areal Jesinghausen ist zwar relativ gut an der A1 gelegen, verkehrlich aber nur sehr schwer zu erreichen und auch topographisch nicht geeignet, sodass diese Fläche sowohl seitens der Stadt als auch von IKEA als nicht Ziel führend eingestuft wurde.

o Das Areal an der Linderhauser Straße ist aufgrund der Größe, der Topographie und der Verkehrsanbindung nicht geeignet.

Im gesamten Stadtgebiet sind somit keine Alternativflächen der entsprechenden Größenordnung und mit der entsprechenden Lagegunst bzw. Verkehrsanbindung verfügbar, sodass sich letztendlich der Standort im Autobahnkreuz Nord, auf dem Gebiet der ehemaligen Fertighausausstellung, als Idealstandort herauskristallisiert hat. Positiv wird die bevorzugte Lagegunst im östlichen Bereich des Wuppertaler Stadtgebietes in der Nähe zur A1 gesehen, um einen größeren Einzugsbereich abzudecken und einen möglichst großen Abstand zum vorhandenen IKEA - Standort in Düsseldorf zu erreichen.

d. bisherige Verfahrensschritte:

Zur Schaffung des Baurechts für die geplante Bebauung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1136V wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Nachgang zur 49. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136 V wurde am 07.12.2011 gefasst. Zur gleichen Zeit wurde im Rahmen eines Scopingtermines die Notwendigkeit der zu vergebenden Gutachten festgelegt. Für den Bereich der erforderlichen Umweltgutachten erfolgten die Auswahl der Gutachterbüros und die Anforderungen der Untersuchungsbedarfe in direkter Abstimmung mit den städtischen Fachressorts. Die bis dahin erarbeiteten groben Machbarkeitsnachweise im Hinblick auf die verkehrliche Abwicklung und die Einzelhandelsverträglichkeit wurden in einer weiteren Stufe konkretisiert und weiterentwickelt. Nach Vorliegen erster Ergebnisse wurden die jeweiligen abgestimmten Zwischenstände der Gutachten im Rahmen eines transparent angelegten Planverfahrens für die Öffentlichkeit auf der Internetseite der Stadt Wuppertal zugänglich gemacht.

Schwerpunktmäßig im Zeitraum 4. Quartal 2011 bis 1. Quartal 2012 gingen bei der Verwaltung zahlreiche Stellungnahmen betroffener Bürger ein, z.T. in Form von Offenen Briefen und als Bürgeranträge. Zwei Bürgeranträge wurden durch den Hauptausschuss abschließend behandelt. Mehrere Petitionen wurden bei der Bezirksregierung eingereicht

und durch Stellungnahmen der Stadt beantwortet. Die angesprochenen Themenfelder waren in der Hauptsache die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Einzelhandelsverträglichkeit und die Umweltbelange. Alle Anfragen wurden direkt im Sinne einer vorgezogenen Würdigung beantwortet und die vorgebrachten Inhalte in das Verfahren eingestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in drei Veranstaltungen für die Themenbereiche - Einzelhandel – Verkehr – Umweltbelange - aufgesplittet und jeweils am 21.03./22.03 und 19.04.2012 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung wurde am 27.04 bis 02.05.2012 eingeleitet. Dazu wurden die umfangreichen Gutachten an ausgewählte Träger zur Begutachtung mit versendet. Die Nachbarstädte wurden in einem größeren Einzugsgebiet als üblich angeschrieben. Grundlage für den Verteiler war das erstellte Einzelhandelsgutachten, in dem Zonierungsbereiche nach Intensität der voraussichtlichen Auswirkungen festgelegt wurden. Die Rückäußerungen von Nachbargemeinden reichen bis in das Ruhrgebiet hinein, auch von Gemeinden, die nicht explizit angeschrieben wurden. Erbetene Fristverlängerung einzelner Gemeinden ist in ausreichender Form bis zum 13.07.2012 gewährt worden. Die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen findet sich in Anlage 01.

Noch während der Erstellung des Offenlegungsbeschlusses sind informelle Gespräche mit der Bezirksregierung anhängig, um methodische und inhaltliche Fragestellungen in Bezug auf die Einzelhandelsuntersuchung zur Standortverträglichkeit zu klären, bevor der offizielle Antrag auf landesplanerische Anpassung nach § 34 (1) LPLG gestellt werden soll. Fragestellungen, die sich aus dem neu aufgestellten sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel ergeben, wurden bereits frühzeitig im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept thematisiert. Mit der Erarbeitung der Unterlagen zum Offenlegungsbeschluss sollen im Zuge dessen die Haupteinwände der Nachbarstädte mit betrachtet und inhaltlich aufgegriffen werden. Ein Aspekt ist dabei die notwendige Anpassung der Sortimentsliste der Stadt Wuppertal, die die noch gültige „bergische Liste“ ablösen soll. Diese Wuppertaler Sortimentsliste befindet sich derzeit in Aufstellung und liegt am 17.09.2012 dem Rat zur Beschlussfassung vor.

e. verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung soll über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und über die Schmiedestr. (B 51/ L 58) erfolgen. Unabhängig von dem Planungsziel ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord (A 46/ A 1/ A 43) seitens des Landesbetriebes Straßen geplant. Der Ausbauezeitraum ist zeitnah angekündigt, jedoch noch nicht festgelegt. Nach ersten verkehrstechnischen Berechnungen seitens des beauftragten Gutachterbüros kann die durch das Vorhaben erzeugte Verkehrszunahme ohne Umbau des Autobahnkreuzes abgewickelt werden. Alle erforderlichen Ausbaumaßnahmen, die ab der Ausfahrt Wuppertal-Oberbarmen auf städtischem Grundstück anfallen, werden vom Vorhabenträger finanziert. Der bestehende Kreisverkehr Mollenkotten / L 432 (im Norden der Autobahnauffahrt) wird erweitert und optimiert, um die Mehrbelastung im Verkehrsnetz aufzufangen. Für die beiden südlichen Knotenpunkte B 51 / L 58 / Zu- und Abfahrt BAB A 46 und B 51/ L 58 / Zu- und Abfahrt IKEA wurden zwei Modellvarianten mit Kreisel und Ampelanlage geprüft, die Variante in Mittellage („T-Kreuzung“) mit lichtsignalgesteuerten Ampelanlagen wurde festgelegt. Der Zu- und Abfahrtsknotenpunkt zum Gelände ist im südwestlichen Teil des Grundstückes, das an die B 51/ L 58 grenzt, geplant. Durch die Planung innerhalb der Abstandsbereiche mit Zustimmungspflicht des Straßenbaulastträgers der A 46 sind kontinuierliche Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb erforderlich.

f. technische Infrastrukturerschließung:

Zur sicherzustellenden erschließungstechnischen Anbindung des Vorhabengebietes spielt neben der Strom- und Gasversorgung die Entwässerungsthematik sowohl für Regen- als auch für Schmutzwasser eine zentrale Rolle. Von großem Vorteil erweist sich in Bezug auf die erforderliche Ableitung des Regenwassers das Vorhaben der WSW vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Reinigung für das verschmutzte Niederschlagswasser auf einer Fläche südlich des Plangebietes anschließend zu realisieren, das die anfallenden Niederschläge des Plangebietes aufnehmen kann. Die aufgrund des Trennerlasses erforderliche Aufbereitung des Schmutzwassers wird derzeit hinsichtlich der baulichen Umsetzung seitens der WSW geprüft und sichergestellt. Seitens des Vorhabenträgers ist keine Vorklärung beabsichtigt, jedoch kann über eine vorgesehene Dachbegrünung das Regenwasser separat vom Grundstück abgeleitet werden. Anfallende Kanalanschlussbeiträge und Benutzungsgebühren werden derzeit ermittelt.

g. Einzelhandelsverträglichkeit:

Das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erarbeitete Einzelhandelsgutachten wurde fortentwickelt und ein Sortimentskonzept erarbeitet. Die Konzentration auf Möbel, Sport und Freizeit wurde weiter ausdifferenziert und der Zwischenstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit versendet. Die Empfehlungen sehen eine Verkaufsflächenreduzierung vor, da die Sortimentsflächenanteile für Heimtextilien, Hausrat / Kunst und Elektrowaren in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen kritisch gesehen werden.

Mittlerweile sind die durch den Kabinettsbeschluss zum Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel im Rahmen der geplanten Neufassung des LEP NRW getroffenen Regelungen als abwägungserhebliche Belange zu berücksichtigen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist demnach nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig und die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. In Bezug auf die bis dato gültige Bergische Liste stellte sich im Weiteren die Frage nach der Zentrenrelevanz der Sortimente Teppiche, Leuchten und Elektrogroßgeräte. Dem Einzelhandelsgutachten ist zu entnehmen, dass auf der Basis der derzeit gültigen Bergischen Liste ein Anteil der zentrenrelevanten Sortimente in Höhe von knapp 35 % gegeben ist. Da die Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entspricht wurde auf Grundlage dieser Situationsbeschreibung im Gutachten ein Vorschlag zur Anpassung der Bergischen Liste gemacht.

Aus der Diskussion im Arbeitskreis der Bergischen Städte wurde folglich festgelegt die jeweiligen städtischen Sortimentslisten anzupassen. Dafür wurde eine neue Wuppertaler Sortimentsliste erstellt, die sich derzeit in der Trägerbeteiligung befindet und in der Ratssitzung am 17.09. verabschiedet werden soll. Hierbei wird u.a. davon ausgegangen, dass der Bereich Elektrogroßgeräte nicht zentrenrelevant ist, ebenso wie der Bereich Sportgroßgeräte.

Folgt man den Empfehlungen des Gutachtens, so sind z. B. Leuchten- und Elektroinstallation, zoologischer Bedarf, Sportgroßartikel und Fahrräder nicht mehr zentrenrelevant. Dieses entspricht der realen Wuppertaler Situation. Diese Sortimente sollten auch nicht mehr als Steuerung für die Innenstadtentwicklung herangezogen werden. Auf dieser Basis ergibt sich gem. in Aufstellung befindlicher Wuppertaler Liste ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von ca. 15 %.

h. Planrecht:

o. Landes- und Regionalplanung

Aktuell liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor. Dieser befindet sich derzeit bis 04.10.2012 in der öffentlichen Auslegung. Der Entwurf dieses Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel legt sechs Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels unter Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ dar. Da es sich bei dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel um einen Entwurf handelt, sind die hier genannten Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu behandeln. Wuppertal ist im LEP NRW als Oberzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungsraums Wuppertal. Eng benachbart befinden sich ausgedehnte Freiräume sowie Waldbereiche dieser als Ballungsrandzone ausgewiesenen Flächen. Das Plangebiet liegt in diesem Bereich. 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 Regionalplans. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen.

o. Flächennutzungsplan (FNP)

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.

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

Der erweiterte Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Wald dargestellt werden.

o. Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal-Nord umfasst im südlichen Geltungsbereich ca. 1 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 Regionalplan eine nicht im FNP ausgewiesene Baufläche darstellt. „Das von altem Buchen- und Feuchtwald umgebene Bachtal ist in mehrere Quellbachläufe gegliedert und besitzt besondere Bedeutung für das Landschaftsbild 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 Tunnellage verläuft. Es kann hier ein bestehender Waldbereich sinnvoll ergänzt und gestärkt werden.

o. Bauleitpläne

Der vorhabenbezogene 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.

o. Umweltbelange

Eine formelle Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen und aus der beigefügten Anlage ersichtlich. Die Gewässer und der alte Laubmischwaldbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Da Erschließungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, wurden diese Flächen in die Untersuchungen mit einbezogen und auch hinsichtlich der Eingriffs- bzw. Ausgleichspflichtigkeit geprüft. Zur Sondierung der Situation wurden hydrologische und artenschutzrechtliche Gutachten sowie ein landespflegerischer Fachbeitrag beauftragt, die die Themengebiete geschützte Biotop, Biotopkataster und Biotopverbundflächen, Naturdenkmäler u.a. umfassen, da es im Plangebiet Untersuchungsbedarf dafür gibt. Das nächste FFH-Gebiet ist der in westlicher Richtung etwa 8 km entfernte Gevelsberger Stadtwald. Im Umkreis sind keine Naturdenkmäler vorhanden.

Zu den nachfolgend aufgeführten umweltrelevanten Einzelaspekten sind die jeweils erstellten Gutachten maßgebend:

-Gewerbe- und Verkehrslärm / Luftgutachten:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich durch Verkehrslärm des umliegenden Straßennetzes geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete, die als hinnehmbar zu bezeichnen sind.

Die heutigen Verkehrslärmbelastungen entlang der Schmiedestr. sind bereits mit über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als sehr hoch anzusehen. Aufgrund von Erhöhungen der Lärmbelastungen durch den neu induzierten Verkehr der geplanten Nutzungen wird empfohlen auf der Schmiedestraße im Bereich des neuen Anschlusses zum Bebauungsplangebiet und im Bereich Mollenkotten, wo ebenfalls Ertüchtigungen des Straßenverkehrsnetzes vorgenommen werden, geeignete lärmreduzierende Maßnahmen festzulegen. Dies erfolgt durch Regelungen im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V. Der Anlieferungsbetrieb ist ausschließlich im Tageszeitraum zu organisieren und der Restaurantbetrieb auf einen, analog zu den Geschäftszeiten von IKEA und den sonstigen Fachmärkten abgestimmten Zeitraum auszulegen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen keine unzumutbaren Lärmbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes oder für die vorhandene Wohnbebauung.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken (vgl. Umweltbericht, Anlage 04).

-Eingriff/Ausgleich:

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 473, 1. Änderung, Eichenhofer Weg. Sowohl im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, als auch im Vorhabenplan ist für den jeweiligen Geltungsbereich die gleiche Festsetzung (GRZ 0,8) getroffen. Der Eingriff gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan besteht in dem Eingriff in den Wald (9.400m²), die Teichfläche (3.550m²) und der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park (ca. 6.000m²). Auf dieser Grundlage wurde der Eingriff mit 144.000 Punkten ermittelt. Als Minimierungsmaßnahme auf dem Grundstück sind anrechenbar die Ausbildung eines Gehölzstreifens auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan als GE festgesetzten Fläche am Ostrand des Plangebietes, Schaffung eines Waldmantels am Südrand des Plangebietes und die Anordnung einer Heckenstruktur am Eichenhofer Weg. Aus diesen Maßnahmen ergibt sich eine Minimierung von ca. 125.000 Punkten. Das noch verbleibende Defizit ist ggf. ausgleichbar über die vorgesehene Dachbegrünung auf den Fachmärkten (7 Punkte pro m²).

- Waldausgleich:

Durch den Landesbetrieb Wald und Holz ist der Ausgleich 1:1 gefordert, der darüber hinaus ausschließlich in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erfolgen soll. Die überplante Waldfläche innerhalb der Baugrenzen hat eine Größe von ca. 7.300 m², die planungsrechtliche Umwidmung gegenüber dem B-Plan Nr. 473 umfasst ca. 9.400 m². Das ausgewählte Ersatzgrundstück - südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Kohlenbahntrasse gelegen - von etwa 15.400 m² ist als Wiederaufforstungsfläche gut geeignet und wurde mit der Oberen Forstbehörde bereits vorabgestimmt. Diese Fläche scheint grundsätzlich auch für sonstige anfallende Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Entsprechende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V mit Abschluss des Verfahrens an das Planverfahren gekoppelt.

- Artenschutz:

Der Mühlenteich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch. Problematisch stellt sich der nordwestlich gelegene Tümpel dar. Hier wurde eine Kammmolch und eine größere Erdkrötenpopulation festgestellt. Diese Arten erfordern vor Baubeginn eine „CF-Maßnahme“, ähnlich wie diese bereits beim Bau der JVA in Wuppertal ausgeführt wurde. Das heisst, die Kammmolche und Erdkröten werden eingefangen und bis zu einem Jahr in einem geeigneten Ausweichquartier gehalten. Als Ausgleichsmaßnahme für Kammmolche und Erdkröten wird eine Teichanlage mit einer Größe von ca. 500 m² vorgegeben. Diese muss rechtzeitig angelegt werden, damit die Voraussetzung für die Wiedereinsetzung von Kammmolch und Erdkröte erreicht wird. Als mögliche Fläche zur Umsetzung der Maßnahme wird die Waldausgleichsfläche geprüft. Im Waldbereich wurden artenschutzrechtlich keine Auffälligkeiten festgestellt.

- Gewässer:

Im Änderungsbereich liegt der temporär wasserführende Fertighaussiefen, östlich davon der genannte große Teich, der die Funktion eines Regenrückhaltebeckens erfüllt und südlich - davon abgehend - die teilweise verrohrte Meine. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt aus gewässerökologischer Sicht von keiner hohen Wertigkeit dieser Fließgewässer und „Quellen“ auszugehen und sehr hohe anthropogene Überprägung zu konstatieren. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele gingen bislang von der Existenz einer Quelle aus, die gestaltet und entwickelt werden sollte. Dieser Ansatz sollte nun den tatsächlich anzutreffenden Gegebenheiten angepasst werden. Im Verlauf der Bauleitplanung werden eine hydrologische Machbarkeitsstudie bzw. ein Gutachten erstellt und die Gewässer weiter untersucht (Abflussmengen, Morphologie.). Eine Einleitung in „Quellbereiche“ wird kritisch gesehen. Gewässerschutzabstände müssen beachtet werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch das Vorhaben werden positive Arbeitsplatzeffekte und Mitnahmeeffekte für das Stadtgebiet insgesamt erwartet.

Kosten und Finanzierung

Alle Ausbaumaßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert, sodass der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Zeitplan

- 3. Quartal 2012: Offenlage
- 4. Quartal 2012: Feststellungsbeschluss
- 1. Quartal 2013: Genehmigung des Flächennutzungsplanes

Anlagen

- Anlage 01: Würdigung der Stellungnahmen
- Anlage 02: Protokolle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum FNP
 - a. Einzelhandel
 - b. Verkehr
 - c. Umweltbelange
- Anlage 03: Begründung
- Anlage 04: Begründung – Umweltbericht
- Anlage 04a: Liste verwendeter Gutachten
- Anlage 05: Flächennutzungsplan (FNP)
 - a: rechtswirksamer FNP
 - b: geplanter FNP
 - c: Legende zum FNP
- Anlage 06: Demografiecheck