

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

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

Stand: erneute Offenlegung, 25. Januar 2013

**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
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Planungsziel.....	3
2.	Standortsuche.....	4
2.1	EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf).....	5
2.2	Lichtscheidt/Oberbergische Straße (Barmen).....	6
2.3	Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen).....	6
2.4	Jesinghausen (Langerfeld).....	6
2.5	Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld).....	6
2.6	Vorhabenstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-West).....	6
3.	Verfahren.....	7
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
5.	Planungsrechtliche Situation.....	8
5.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....	8
5.2	Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	10
5.3	Flächennutzungsplan.....	11
5.4	Bauleitpläne.....	11
5.5	Landschaftsplan Wuppertal-Nord.....	11
5.6	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK).....	11
5.7	Wuppertaler Liste.....	12
5.8	Umweltbelange.....	13
6.	Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung.....	13
6.1	Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen.....	13
6.2	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur.....	13
6.3	Verkehr und sonstige Erschließung.....	14
7.	Planinhalt.....	15
7.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	15
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bodenbelastungen.....	17
8.	Zusammenfassung – Umweltbericht.....	17
9.	Verwendete Gutachten.....	17

## 1. Planungsanlass und –ziele

### 1.1 Planungsanlass

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH (Vorhabenträger) beabsichtigen die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums im Gebiet der Stadt Wuppertal. Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Einkaufszentrums soll im Sortimentsbereich Möbel liegen.

Die Stadt Wuppertal weist in verschiedenen Sortimentsbereichen des Einzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland auf. Dies betrifft verschiedene Bereiche, insbesondere in den Bereichen Möbel, Einrichtungsbedarf, Sport und Freizeit. Ausweislich des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und der GMA-Auswirkungsanalyse werden in dem Bereich Möbel am Standort Wuppertal nur 60% der Kaufkraft gedeckt [18: S. 40f.], über 46 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland [4: S. 31]. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen im Einzelhandel im Oberzentrum Wuppertal zu schließen. Neben einer Rückgewinnung der abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens auch neue Käufer-schichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen und damit die Funktion Wuppertals als Oberzentrum gestärkt werden.

Darüber hinaus werden durch das fachmarktbezogene Einkaufszentrum ca. 400 neue Arbeitsplätze in der Stadt Wuppertal geschaffen. Hinzu kommt, dass die Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 100 Mio. € auch für hiesige Handwerksbetriebe kleinteilig ausgeschrieben werden sollen. Dies kann in der Bauphase Synergieeffekte für das örtliche Bauhandwerk nach sich ziehen. Auch in Wuppertal ansässige Einzelhandelsunternehmen, die an ihrem derzeitigen Standort notwendige Erweiterungen der Verkaufsfläche nicht realisieren können und Verlagerungsabsichten haben, können im Rahmen des beabsichtigten Nutzungsspektrums berücksichtigt werden. Die örtliche Wirtschaft soll von dem geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrum profitieren.

Mit der Ansiedlung von IKEA in Wuppertal wird zudem das Gewerbesteueraufkommen erhöht. Die Stadt Wuppertal wird zukünftig von der insgesamt von IKEA in der Bundesrepublik Deutschland zu zahlenden Gewerbesteuer profitieren.

Die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums am Standort Wuppertal ist für die weitere Stadtentwicklung daher von besonderer Bedeutung. Nicht zuletzt handelt es sich bei einem solchen Vorhaben um einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten, der zu einem weiteren Imagegewinn beiträgt sowie zu einer Bindung der bisher abfließenden Kaufkraft für die Stadt Wuppertal führt.

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 östlich der Schmiedestraße in Wuppertal-Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West heraus (s. Kapitel 2).

Neben dem oben beschriebenen (großen) Änderungsbereich, der den Standort für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrums umfasst, gibt es einen zweiten, deutlich kleineren Änderungsbereich, der als Waldfläche dargestellt werden soll. Dieser liegt ca. 1,5 km westlich des größeren Änderungsbereichs nahe der BAB A 46 und dient dazu, im Rahmen der FNP-Änderung die erforderliche Waldkompensation mit darstellen zu können.

### 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums zu schaffen. Das fachmarktbezogene Einkaufszentrum soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 45.050 m<sup>2</sup> sowie auf 550 m<sup>2</sup> Gastronomieflächen in einem separaten vorgelagerten Gebäude nebst zugeordneter Stellplatzanlage aufweisen. Auf etwa einem Drittel der Fläche des Vorhabengrundstücks sind ca. 1.600 Stellplätze ebenerdig sowie auf einer Parkpalette vorgesehen.

Der Sortimentssschwerpunkt des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums soll mit einer Verkaufsfläche von 25.110 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Möbel liegen. Gemäß Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 4.475 m<sup>2</sup> zulässig sein, was einem Anteil von 9,9 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Diese Sortimentsstruktur ist Ergebnis intensiver Untersuchungen zur Zentrenverträglichkeit des Vorhabens [4] / [16].

Bereits auf Grundlage des ursprünglich seitens der Vorhabenträger vorgestellten Sortimentskonzeptes, das ein Angebot zentrenrelevanter Sortimente gemäß der vormals geltenden Bergischen Sortimentsliste auf einer Verkaufsfläche von 17.520 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtverkaufsfläche von 46.600 m<sup>2</sup> vorsah, wurde unter dem Gesichtspunkt der Zentrenverträglichkeit im Auftrag der Stadt Wuppertal durch das Büro GMA eine Auswirkungsanalyse erstellt [4]. Diese Auswirkungsanalyse aus September 2012 [4] kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere die benachbarten Kommunen Gevelsberg, Schwelm und Sprockhövel aufgrund der Nähe zum Planstandort in Wuppertal-Oberbarmen und aufgrund der Angebotsüberschreitungen in verschiedenen Sortimenten von städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein können. Die GMA empfahl der Stadt Wuppertal daher eine Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Verkaufsflächen.

In Umsetzung dieser Empfehlung wurde die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche in den Sortimenten Heimtextilien, Hausrat, Kunst, Elektrowaren und Sportartikel auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert. Zur ersten Offenlegung der 49.FNP-Änderung im September 2012 waren gemäß der seinerzeit gültigen Wuppertaler Liste 8.270 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente bei 45.850 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant. Danach wurde - wie oben bereits dargestellt - mit der Änderung der Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 eine Neubewertung der Zentrenrelevanz des geplanten Sortimentskonzeptes möglich.

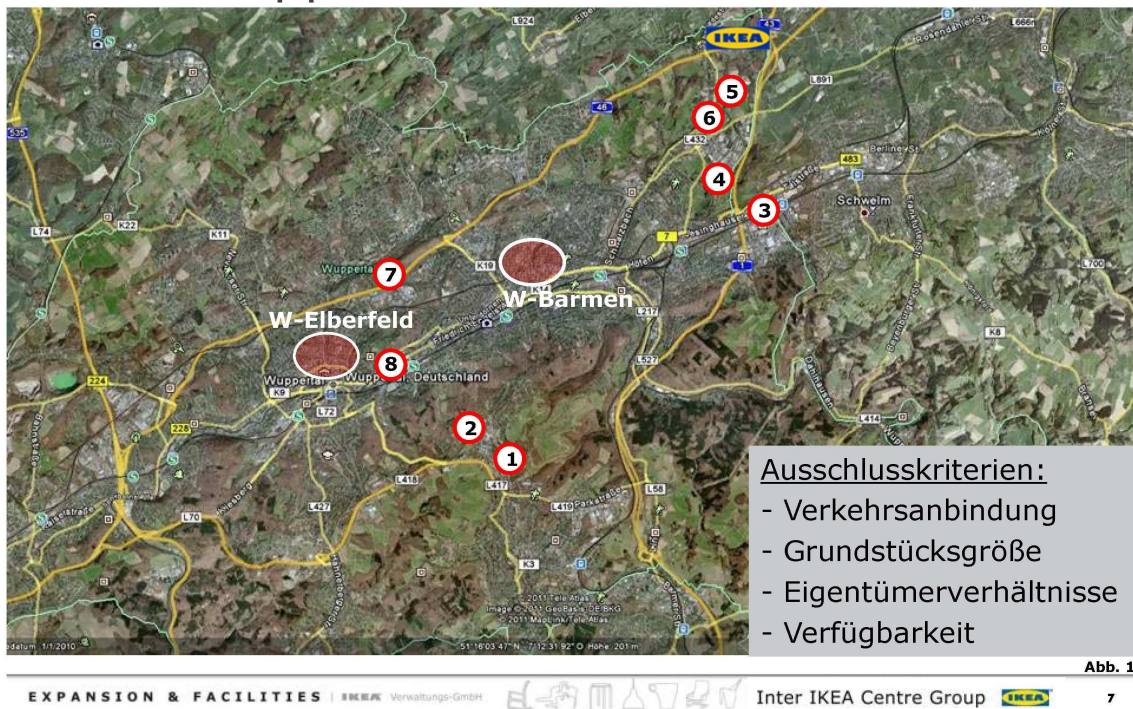
Das nun vorliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept für das Vorhaben am Standort Wuppertal-Nächstebreck führt – gegenüber dem Stand des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung, Offenlage Sept./Okt. 2012 – noch einmal zu einer Reduzierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente Lebensmittel und Sportartikel. Mit einem Austausch von rd. 400 m<sup>2</sup> kleinteiliger Sportartikel (zentrenrelevant) gegen nicht zentrenrelevante Sportgroßgeräte und dem Wegfall eines Lebensmittelmarktes ist eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche gegenüber dem Stand des Entwurfs der Flächennutzungsänderung, Offenlage Sept. / Okt. 2012, um 800 m<sup>2</sup> verbunden (damals 45.850 m<sup>2</sup> VK, aktuell 45.050 m<sup>2</sup> VK). Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche ergibt – unter Beachtung der Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 – lediglich noch 9,9 % (4.475 m<sup>2</sup>).

## **2. Standortsuche**

Um einen möglichen Standort für das fachmarktbezogene Einkaufszentrum in Wuppertal zu finden, wurde im gesamten Stadtgebiet eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. Dabei waren neben städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen und verkehrlichen Aspekten auch die Flächenverfügbarkeit, die Topographie und betriebswirtschaftliche Sachzwänge (z.B. Nähe zur BAB A 1; ausreichende Distanz zu bestehenden IKEA-Standorten) zu berücksichtigen.

Insgesamt wurden neun Potentialstandorte im Stadtgebiet Wuppertal für eine mögliche Eignung zur Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums vorgeprüft (siehe Abb. 1).

## IKEA Wuppertal - Standortsuche



**Abb. 1: Potentielle Standorte für das Vorhaben in Wuppertal.**

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 drei der insgesamt neun potentiellen Standorte (Industriegebiet Dieselstraße, Hölker Feld/Nächstebrecker Straße, Wicküler Park) aufgrund jeweiliger Restriktionen (Verfügbarkeit, rechtliche bzw. wirtschaftliche Hemmnisse) für eine Ansiedlung schon auf einer ersten Prüfungsstufe nicht in Betracht kamen. 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)
- f. Vorhabenstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-West)

Als Ergebnisse sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

### 2.1 EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)

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

an diesem Standort 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 darüber hinaus nur über die heute schon stark belastete Blombachtalbrücke / A1 abwickelbar, was ohne 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 nicht abgeschätzt werden.

### 2.2 Lichtscheidt/Oberbergische Straße (Barmen)

Das Areal Oberbergische Straße (Lichtscheidt) kam aufgrund seiner Flächengröße mit verfügbaren 70.000 m<sup>2</sup> nur eingeschränkt in Frage, da reduziert ca. 100.000 m<sup>2</sup> 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 dem Standort EngineeringPark wäre einer der Hauptverkehrsströme zu IKEA nur über die heute schon stark belastete Blombachtalbrücke / A1 abwickelbar (siehe Ausführungen zu 2.1). Zwischenzeitlich steht die Fläche nicht mehr zur Verfügung.

### 2.3 Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)

Das Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen kommt aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich nicht in Frage, da es nur über ein Wohngebiet erschlossen ist. Ergänzende Verkehrsuntersuchungen haben zwar belegt, dass eine Abwicklung über die Autobahnausfahrten in Form von sogenannten holländischen Rampen hätte erfolgen können; eine Anbindung an das städtische Verkehrsnetz im Bereich der Thomas-Kirche ist jedoch nicht möglich. Diesbezüglich müssen kaum lösbare verkehrliche sowie immissionsschutzrechtliche Probleme befürchtet werden. Hinzu kommt, dass es sich regionalplanerisch um einen Gewerbe- und Industriebereich handelt und dass die Realisierung des geplanten Vorhabens nur innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches zulässig ist. Das Gewerbegebiet Schwesterstraße soll deswegen langfristig für gewerbliche Nutzungen weiterentwickelt 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-Standort in Düsseldorf einzuhalten.

### 2.4 Jesinghausen (Langerfeld)

Das Areal Jesinghausen ist zwar nahe der BAB A1 gelegen, in der Örtlichkeit aber verkehrlich nur sehr schwer zu erreichen und auch topographisch problematisch. Eine Verkehrsabwicklung über die Nächstbrecker Straße ist nicht möglich; eine leistungsfähige Anbindung über die Autobahn bzw. Bundesstraße ist insgesamt nicht gegeben. Somit ist diese Fläche ebenfalls als nicht geeignet einzustufen.

### 2.5 Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)

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.

### 2.6 Vorhabenstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstbreck-West)

Insgesamt zeigte 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 derzeitigen Gebiet der Firma Eigenheim und Garten - Ferntausausstellung -, als Idealstandort herauskristallisiert hat.

Ausschlaggebend für die Wahl des Gebietes Nächstbreck waren insbesondere folgende Aspekte:

## Begründung

*Flächenverfügbarkeit/Grundstücksgröße*

Geplant ist die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit dem Sortimentsschwerpunkt Möbel mit insgesamt 45.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ergänzenden Gastronomieflächen auf insgesamt 550 m<sup>2</sup>. Auf etwa einem Drittel der Fläche des Vorhabengrundstücks sind ca. 1.600 Stellplätze in der Freifläche sowie auf einer Parkpalette vorgesehen. Diese Nutzungen lassen sich auf dem Grundstück an der Schmiedestraße / L 58, das eine reduzierte Größe von ca. 99.855 m<sup>2</sup> aufweist, unproblematisch realisieren.

Zwar sind die Flächen derzeit noch von der Firma „Eigenheim und Garten - Fertighausausstellung“ belegt, deren Pachtverhältnis endet allerdings am 31.12.2013. Die Firma „Eigenheim und Garten - Fertighausausstellung“ 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 darüber hinaus in verkehrstechnischer Hinsicht in einer günstigen Lage direkt an der Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur Bundesautobahn (BAB) A 46 (Nr. 37) und in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Anschluss v. a. an die BAB A 1 und ferner die BAB A 43 besteht. Es besteht somit eine verkehrliche Erschließung mit unmittelbarer Anbindung an das überregionale Netz – sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung.

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.

**3. Verfahren**

Am 07.12.2011 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 49 – Dreigrenzen – gefasst.

Am 21.03.2012 zum Thema „Einzelhandel“, am 22.03.2012 zum Thema „Verkehr“ und am 19.04.2012 zum Thema „Umweltbelange“ fanden insgesamt drei frühzeitige Bürgerbeteiligungen im Sinne vom § 3 Abs. 1 BauGB statt, deren Ergebnisse in die vorliegende FNP-Änderung eingeflossen sind. Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 02.05.2012 eingeleitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen haben in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Umweltbericht Berücksichtigung gefunden.

Am 05.09.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal die Offenlage des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage selbst fand in der Zeit vom 24.09.2012 - 26.10.2012 (einschließlich) statt. Der ca. 1,5 km westlich des größeren Änderungsbereichs nahe der BAB A 46 liegende Bereich, der in Vorbereitung der Ausgleichsmaßnahmen zukünftig als Waldfläche dargestellt werden soll, war bereits zu diesem Zeitpunkt Gegenstand der Änderung bzw. Offenlage.

Mit Bescheid vom 22.11.2012 hat die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen die Fortführung der Planung in der Fassung des Beschlusses der Offenlegung vom 05.09.2012 gem. § 36 Landesplanungsgesetz NRW untersagt.

In Reaktion auf die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie den Untersagungsbescheid der Staatskanzlei des Landes NRW wurde die ursprüngliche Planung geändert, so dass eine erneute Offenlegung notwendig wird. Gegenüber dem vorgenannten Stand wurde insbesondere das Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept für das Vorhaben auf Grund der Gespräche mit der Landesplanungsbehörde des Landes NRW bei der Staatskanzlei sowie des aktualisierten Standes der Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 angepasst. Der Anteil zentren- und nahversorgungs-

relevanter Sortimente beläuft sich nunmehr auf nur noch 9,9 % gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums. Für fast alle anderen Themenbereiche entspricht der Projektstand dem Stand der Planung in der Fassung des Offenlegungsbeschlusses vom 05.09.2012.

#### **4. 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 (Tunnelage der Kohlenbahntrasse), um im Rahmen der FNP-Änderung die erforderliche Waldkompensation mit darstellen zu können. Diesbezüglich wird die insgesamt ca. 1,6 ha große und derzeit hauptsächlich als Wald und ferner als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche zukünftig ausschließlich als Waldfläche dargestellt.

##### *Verkehr*

Alle Maßnahmen, die ab der Ausfahrt Wuppertal-Oberbarmen und auf die Ansiedlung des Vorhabens zurückzuführen sind, werden vom Vorhabenträger finanziert. Sie liegen jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereichs und werden hier lediglich nachrichtlich aufgeführt: 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 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.

Aufgrund weiterer Optimierungen der verkehrlichen Ertüchtigungen ist am westlichen Rand der Schmiedestraße im Bereich gegenüber dem geplanten sonstigen Sondergebiet (außerhalb des Änderungsbereichs) eine separate Anwohnerstraße / Andienspur nebst Parkstreifen vorgesehen, die gegenüber den anderen Fahrspuren durch einen Grünstreifen abgetrennt ist. Durch diese Maßnahme wird eine bessere Erreichbarkeit und größere Sicherheit für die Anlieger erreicht.

#### **5. Planungsrechtliche Situation**

##### 5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich u. a. aus dem LEP NRW ergeben. Das LEPro NRW ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten.

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.



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 LPlG 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.

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele des LEP (E) wie folgt zu bewerten:

- Das geplante Vorhaben entspricht **Ziel 1** des in Aufstellung befindlichen LEP (E), da das Sondergebiet innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt wird.
- **Ziele 2 und 3** des in Aufstellung befindlichen LEP (E) sind auf das geplante Einkaufszentrum nicht anwendbar. Die Differenzierung zwischen Kern- und Randsortimenten, an die der LEP (E) insoweit anknüpft, ist innerhalb eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen. Legt man die Zielbestimmung dahingehend aus, dass mit dem Begriff „Kernsortiment“ innerhalb von Einkaufszentren der Sortimentsschwerpunkt gemeint ist, entspricht die beabsichtigte Darstellung den in Aufstellung befindlichen Zielen, da das nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans zulässige Vorhaben den Sortimentsschwerpunkt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, in erster Linie im Sortimentsbereich Möbel aufweist. Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal sowie benachbarter Gemeinden werden durch die Darstellung nicht (wesentlich) beeinträchtigt.
- **Grundsatz 4** des LEP (E) ist aus vorgenannten Gründen auf die Darstellung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum nicht anwendbar. Ungeachtet dessen überschreitet der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die Darstellung ermöglichten Einzelhandelsnutzung weder bei den nicht zentrenrelevanten noch bei den zentrenrelevanten Sortimenten die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Wuppertal, sodass Grundsatz 4 des LEP (E) bei der gebotenen Auslegung des Begriffes „Kernsortiment“ als Sortimentsschwerpunkt entsprochen wird.
- **Ziel 5** des LEP (E) ist aus vorgenannten Gründen auf die Darstellung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum nicht anwendbar. Unter Berücksichtigung der gebotenen Auslegung des Begriffes „Kernsortiment“ als Sortimentsschwerpunkt entspricht die Darstellung Ziel 5 des LEP (E). Der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 beträgt 9,9 % der Gesamtverkaufsfläche des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums. Gemessen an den Leitsortimenten gem. LEP (E) beläuft sich der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf nicht mehr als 10 %. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch den absoluten Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht wesentlich beeinträchtigt.
- **Grundsatz 6** des LEP (E) ist aus vorgenannten Gründen auf die Darstellung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum nicht anwendbar. Unter Berücksichtigung der gebotenen Auslegung des Begriffes „Kernsortiment“ als Sortimentsschwerpunkt ist Grundsatz 6 des LEP (E) nicht Genüge getan, da zentrenrelevante Sortimente auf mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden. Bei der aktuellen Planung ist von 4.475 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auszugehen. Schon aufgrund der standortbedingten Streuwirkung führt der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente jedoch nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen. Das Schutzgut der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist daher in ausreichender Weise beachtet.
- **Ziel 7** des LEP (E) ist auf die Planung neuer Einzelhandelsstandorte nicht anwendbar.
- **Ziel 8** des LEP (E) ist nicht anwendbar, da die Darstellung des Flächennutzungsplans die Entstehung einer zentrenschädlichen Einzelhandelsagglomeration nicht erlaubt. Bei dem geplanten Einkaufszentrum handelt es sich nicht um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, sondern um einen eigenständigen Betriebstyp. Darüber hinaus gehen von dem dar-

gestellten Sondergebiet keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

- **Grundsatz 9** des LEP (E) ist nicht anwendbar, da die Änderung des Flächennutzungsplans einer Änderung von Regionalplänen nicht gleichsteht.

## 5.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von herkömmlichen Einzelhandelsgeschäften unterscheiden, sind geeignet, die städtebauliche Struktur nachhaltig 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.

Zu beachten bzw. berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die Ziele und Grundsätze des GEP, vgl. Kapitel 1.2 des GEP. Hiernach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Darüber hinaus ist im GEP bestimmt, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind schließlich den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Mit der 8. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde der Bereich um die Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB A46 als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Südlich grenzt der Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) an. Die beabsichtigte Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum ist an diesem Standort daher regionalplanerisch zulässig.

Soweit im GEP bestimmt ist, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot) und Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen sind (Integrationsgebot), entspricht dies den Formulierungen des § 24 Abs. 3 LEPro NRW a.F. Jene Vorschrift ist unbestimmt und stellt somit kein Ziel der Raumordnung dar, weshalb sie mit Gesetz vom 19.06.2007 aufgehoben wurde.

Auch die Vorgaben des GEP sind daher lediglich als Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insoweit ist zunächst von Bedeutung, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in der Stadt Wuppertal gemäß der Auswirkungsanalyse des Büros GMA [4] durch die Umsatzerwartung des Vorhabens nicht überschritten wird. Der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Wuppertal wird mit der beabsichtigten Planung daher entsprochen.

Soweit sich der geplante Standort nicht innerhalb eines bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunktes befindet, steht dies der Planung nicht entgegen. Im Schwerpunkt (90,1 % der Gesamtverkaufsfläche) weist das geplante fachmarktbezogene Einkaufszentrum nicht zentrenrelevante Sortimente auf. Nach den Erläuterungen des GEP ist die geplante Darstellung des Vorhabens auch außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes ausnahmsweise zulässig (vgl. Kapitel 1.2 des GEP – Ziel 4). Die Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes ist schon wegen der angesichts der beabsichtigten Sortimentsstruktur erforderlichen Grundstücksgröße ausgeschlossen. Darüber hinaus muss der Standort – wie hier – verkehrlich gut erreichbar sein, was innerhalb zentraler Lagen regelmäßig ausgeschlossen ist, sodass das städtebauliche Interesse einer Ansiedlung des Vorhabens an dem geplanten Standort das Interesse an einer Zuordnung des Vorhabens zu einem bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkt überwiegt.

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum wird daher insgesamt als regionalplanerisch zulässig bewertet.

### 5.3 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 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 sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“.

### 5.4 Bauleitpläne

Der ebenfalls in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1136V überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 473 „Eichenhofer Weg“ (In-Kraft getreten: 30.12.1982) zum größten Teil. Im Bebauungsplan Nr. 473 wurden die Flächen größtenteils als zoniertes 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 wurde 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.

### 5.5 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 das 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.

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 Waldfläche dargestellt werden. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich südlich der BAB 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.

### 5.6 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 jedoch 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 Arbeitskreis Regionaler Einzelhandel werden Einzelhandelsvorhaben in der Region vorgestellt und mit Vertretern der Bergischen Städte, der Einzelhandels- und Dienstleistungsverbände sowie der Industrie- und Handelskammern und der Bezirksregierung im Hinblick auf eine Konsensbildung diskutiert. Wenn ein regionaler Konsens erreicht wird, können Einzelhandelsvorhaben beschleunigt realisiert und 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 und neue Käuferschichten an den Standort des Oberzentrums Wuppertal zurückzuholen und zu binden, die FNP-Änderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 Bebauungsplans Nr. 1136 V beachtet. Gemäß des Verträglichkeitsgutachtens des Büros GMA [4] erfüllt das Vorhaben in der geplanten Größenordnung und Sortimentierung Teile der Zielsetzung des REHK; anderen Zielsetzungen wird dagegen nicht entsprochen. Da – wie oben ausgeführt – das REHK eine Abwägungsgrundlage darstellt, wird mit der vorliegenden Planung von diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept abgewichen. Für die Stadt Wuppertal stellt es ein vordringliches Planungsziel dar, den derzeitigen Kaufkraftabfluss gerade im Bereich Möbel zu reduzieren sowie neue Käuferschichten zu gewinnen. Da zudem eine Verträglichkeit prognostiziert ist, kann vor diesem Hintergrund von dem REHK abgewichen werden.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass Sortimente des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums auch in großem Umfang nahversorgungs- und 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 in bisher in Wuppertal unterrepräsentierten Branchen 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 Auswirkungsanalyse des Büros GMA sowie die ergänzende Untersuchung zeigen zudem, dass es keine unzumutbaren 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.

### 5.7 Wuppertaler Liste

Aufgrund aktueller Entwicklungen der Landesplanung hat die Stadt Wuppertal die bislang geltende Wuppertaler Liste unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – abgeändert. Die bislang als zentrenrelevant eingestuft Sortimente Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren/-wäsche, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen sowie Elektrogroßgeräte werden zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft. Die neue Wuppertaler Liste wurde am 17.12.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen.

Das Verfahren zur 49. Flächennutzungsplanänderung wird mit deutlich geänderten Inhalten hinsichtlich des Sortimentskonzepts auf Grundlage der aktuell geltenden Wuppertaler Liste fortgeführt.

## 5.8 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB 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.

## 6. Bestandsbeschreibung und geplante Erschließung

### 6.1 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 Fertighausgießen.

Zurzeit wird ein Teilgebiet noch durch die Firma Eigenheim und Garten - 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 vorzufinden ist. 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.

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 hauptsächlich als Wald und ferner als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche im Nordosten dieses Änderungsbereichs zukünftig ausschließlich als Waldfläche dargestellt. Es ist zu beachten, dass dieser Geltungsbereich derzeit und zukünftig in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

### 6.2 Zentrenstruktur und sonstige Infrastruktur

In nächster Nähe zum geplanten Standort des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums ist kein Versorgungszentrum angesiedelt, da das Plangebiet am äußersten Stadtrand Wuppertals liegt. Gemäß dem 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 umfang-

reiches und vielseitiges Angebot aller zentrenrelevanten Sortimente insbesondere auf mittlerem und gehobenem Niveau sowie bedarfsergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen anbietet [18: S. 22]. Nebenzentren sind zentrale Einkaufslagen einwohnerstarker Stadtbezirke, die Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs auf zumeist mittlerem Sortimentsniveau anbieten. [18: S. 23] 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.

Der Standort des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums entspricht von seinen Lagequalitäten und aufgrund der vorgesehenen Nutzungen vielmehr der Standortkategorie eines regional bedeutsamen Ergänzungsstandortes des REHK Bergisches Städtedreieck, auch wenn kein regionaler Konsens zu diesem Standort hergestellt werden konnte. Durch die konkrete Festlegung der Einzelhandels assortimente innerhalb des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit einem klaren Schwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Segment und durch das Fehlen eines weitergehenden Nutzungsmixes aus Dienstleistungen, Gastronomie, kulturellen oder öffentlichen Einrichtungen wird auch die planerische Absicht erkennbar, hier keinen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, sondern vielmehr einen Ergänzungsstandort zu entwickeln, welcher der Zielsetzung dient, heute abfließende Kaufkraft im Möbel- und Sportsegment in das Oberzentrum Wuppertal und in die Region zurückzulenken und neue Käuferschichten zu binden.

Das Sortiment des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums enthält schwerpunktmäßig Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Sortimentsbereich Möbel wird den größten Anteil des Angebots ausmachen. 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 des Büros GMA [4] am Standort gedeckt, über 45 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Der Endbericht des REHK bestätigt, 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 sowie in geringem Umfang auch Essen und Bochum.

Grundsätzlich wurde in der Auswirkungsanalyse des Büros GMA [4] sowie der ergänzenden Stellungnahme vom November 2012 [16] 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 Auswirkungsanalyse [4]). 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 Käuferschichten aus dem Umland führen.

### 6.3 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) und in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Anschluss v. a. an die BAB A 1 und ferner die BAB A 43 besteht. 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 (vgl. Abschnitt 2.6).

## 7. Planinhalt

### 7.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums in verkehrsgünstiger Lage vor. 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 als sonstiges Sondergebiet für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum dargestellt 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 ein 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 wird in dieser FNP-Änderung eine 1,6 ha große Teilfläche einer bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche zukünftig als Wald dargestellt.

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die eigentliche Baufläche außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete werden die Gebiete bezeichnet, deren Merkmale sich nicht in die übrige Baugebietstypisierung einfügen.

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ soll der Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.050 m<sup>2</sup> nebst ergänzenden gastronomischen Nutzungen auf einer Fläche von 550 m<sup>2</sup> sowie ca. 1.600 Stellplätzen, ebenerdig und in Form einer Parkpalette dienen.

Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums liegt im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente (40.575 m<sup>2</sup> = 90,1% gemäß Wuppertaler Liste), davon allein entfallen 25.110 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich Möbel, der nach der Wuppertaler Sortimentsliste vom 17.12.2012 als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft ist. Des Weiteren umfasst die Verkaufsfläche weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Die städtebauliche Verträglichkeit ist in der Auswirkungsanalyse [4] nachgewiesen. Gemäß Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 4.475 m<sup>2</sup> zulässig sein, was einem Anteil von 9,9 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Im Einzelnen sind folgende Sortimente in dem fachmarktbezogenen Einkaufszentrum zulässig:

Tabelle 1 : Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept für das fachmarktbezogene Einkaufszentrum Wuppertal – Gesamtbetrachtung –

Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept fachmarktbezogenes Einkaufszentrum Wuppertal		
Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Zuordnung nach Wuppertaler-Liste vom 17.12.2012 <sup>1</sup>
Möbel	25.110	nzr
Leuchten/Elektroinstallation	1.550	nzr
Teppiche	650	nzr
zoologischer Bedarf	2.500	nzr
Motorradzubehör	2.000	nzr
Sportgroßgeräte	2.600	nzr
Fahrräder/ -zubehör	1.600	nzr
Pflanzen	450	nzr
Farben, Lacke	300	nzr
Bodenbeläge	375	nzr
Aufbewahrung	400	nzr
Sanitärwaren	175	nzr
Baumarktartikel	270	nzr
Heimtex	1.000	nzr
Lebensmittel	165	nvr
Hausrat	1.750	zr
Kunst	440	nzr
Elektrowaren (Großgeräte)	1.155	nzr
Elektrowaren	300	zr
Babybedarf	600	zr
Sportartikel	1.400	zr
Spielwaren	50	zr
Büroorganisation	190	zr
Bücher	10	zr
Wanduhren	10	zr
<b>Summe</b>	<b>45.050</b>	
Summe nvr	40.575	
<b>Anteil nvr in %</b>		<b>90,1</b>
Summe zr/nvr	4.475	
<b>Anteil zr in %</b>		<b>9,9</b>

<sup>1</sup> Die Aufstellung der Wuppertaler Liste beachtet die NRW-Leitsortimente laut Entwurf LEP NRW - Sachlicher Teilplan - großflächiger Einzelhandel

nvr = nicht zentrenrelevant  
 nvr = nahversorgungsrelevant  
 zr = zentrenrelevant

Diese nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente sind Grundlage der Auswirkungsanalyse des Büros GMA [4] sowie der diese ergänzenden Stellungnahme [16]. Die städtebauliche Verträglichkeit der Sortimentsausweisungen wird gutachterlich nachgewiesen.

Das sonstige Sondergebiet wird das derzeit im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet (GE), die öffentliche Grünfläche, die Abwassereinrichtung „Regenrückhaltebecken“ sowie eine Waldfläche ersetzen. Ferner soll in einem deutlich kleineren räumlich getrennten Änderungsbereich anstatt der jetzigen Darstellung als Wald und landwirtschaftliche Fläche zukünftig ausschließlich Wald dargestellt werden, um die erforderliche Waldkompensation für den Eingriff realisieren zu können.



### 7.3 Bodenbelastungen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136V wurde im westlichen Teil des Planbereiches eine relevante Belastung von angesäuertem 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.

## 8. Zusammenfassung – Umweltbericht

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Änderung einer gewerblichen Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum 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 Verkehrslenkungsturms 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.

## 9. 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“ Abschlussbericht Januar 2013, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf
- [3] Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bauvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1136 V Wuppertal „Dreigrenzen“, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; Januar 2013
- [4] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und eines HOME-PARK in WUPPERTAL, GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Köln, Sept. 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 VERKEHRSWESSEN KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, im Juli 2012

## Begründung

- [10] Verkehrliche Untersuchung, IKEA, Standort Wuppertal, Zwischenbericht zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe, im April 2012
- [11] Standort Wuppertal-Oberbarmen: Schalltechnische Untersuchung zum VEP 1136V "Dreigrenzen", INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN 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 2000)
- [15] Ökologische Kurzuntersuchung im avisierten Plangebiet „IKEA-Homepark in Wuppertal-Nord“, Büro LANA-PLAN / Nettetal, Juni 2010
- [16] Stellungnahme zum veränderten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept eines IKEA-Einrichtungshauses und eines Homepark in Wuppertal, GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Köln, Nov. 2012
- [17] Makrozoobenthosuntersuchungen Meine und Quellbereich in Wuppertal, Ergebnisse der Novemberuntersuchung 03.11.2012, Bielefeld, 23.11.2012
- [18] Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Endbericht), BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 25.08.2006

Münster, 25.01.2013