

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:	22.11.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0879/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.12.2011	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
07.12.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1136 V - Dreigrenzen - - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Ansiedlung eines IKEA - Einrichtungshauses und Fachmarktzentrum

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – wird nördlich durch die A 46 und den Eichenhofer Weg begrenzt, östlich durch den Erlenroder Weg bis zum Wald, südlich vor der Bebauung durch den Wald in gerader Linie zur Schmiedestr. bis Hausnr. 83, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis in Höhe der Autobahnauffahrt, wie in Anlage 01 ersichtlich.
2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – gem. § 12 BauGB für den genannten Geltungsbereich beschlossen (siehe Anlage 02/2a).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Feinabstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller vorzubereiten.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durchgeführt.
5. Die Umweltprüfung wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird erstellt und mit anschl. Monitoring gem. § 4 c BauGB durchgeführt.

6. Die Kostenübernahme der notwendigen Gutachten und erforderlichen Planungsleistungen wird in einer Planungsvereinbarung und evtl. erforderliche Folgekosten durch die bauliche Entwicklung im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass:

Der Stadt liegt aktuell ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit 25.500 qm Verkaufsfläche (VKF) in Verbindung mit einem Fachmarktzentrum in der Größenordnung von 21.100 qm und mit 300 qm Gastronomie vor.

Seit 2008 wurden mehrere mögliche Standorte im Stadtgebiet auf Eignung geprüft. Es kristallisierte sich letztendlich der Bereich Nächstebreck als geeigneter Standort heraus. Lagegunst, Flächengröße, die Erschließungsmöglichkeit und die Flächenverfügbarkeit gaben den Ausschlag. Die Fläche ist derzeit noch belegt von der Fa. Eigenheim und Fertighausausstellung deren Mietverhältnis am 31.12.2013 endet. Dem bisherigen Pächter wurden alternative Flächenvorschläge zur Standortverlagerung unterbreitet, da die Stadt Wuppertal ein Interesse daran hat, die Fertighausausstellung in Wuppertal an einem anderen Standort anzusiedeln. Überdies strebt die Fa. Eigenheim und Fertighausausstellung nach eigener Aussage mittelfristig ohnehin eine Flächenreduzierung an. Mit dem Ansiedlungsinteresse von IKEA verbindet sich die Chance einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten in verkehrstechnisch günstiger Lage zu realisieren, was zu einem weiteren Imagegewinn und einer Kaufkraftbindung führen wird. Die damit verbundenen Ausstrahlungseffekte auf den Arbeitsmarkt und die damit verbundenen positiven Effekte für die Stadt insgesamt liegen auf der Hand.

Die Stadt Wuppertal hat in verschiedenen Sortimentsbereichen des Einzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland. Dies betrifft insbesondere den Sortimentsbereich Möbel, aber auch weitere Bereiche. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen im Einzelhandel im Oberzentrum Wuppertal zu schließen und dadurch die Kaufkraft stärker am Standort zu binden.

Einem gemeinsamen Antrag der SPD und CDU folgend wurde in der Ratssitzung am 30.03.2009 die grundsätzliche politische Zustimmung bestätigt. Seitdem ist die Verwaltung mit der Wirtschaftsförderung und dem Vorhabenträger in einen intensiven Arbeits- und Abstimmungsprozess, um zunächst die Machbarkeit des Vorhabens im Hinblick auf die erforderliche weitere planerische, verfahrenstechnische und rechtliche Umsetzbarkeit nachzuweisen. Dazu war zunächst die Vergabe mehrstufiger Gutachten für die Bereiche Einzelhandel und Verkehr erforderlich, deren Ergebnisse je nach Erkenntnisstand im Zuge des Verfahrens fortwährend kommuniziert werden.

Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Autobahzufahrt Wuppertal - Oberbarmen zur A 46 auf dem Gelände, das derzeit zu großen Teilen durch die Fa. Eigenheim und Fertighausausstellung genutzt wird. Der Planungsraum ist geprägt durch gewerbliche Standorte im Norden und Süden, aber auch durch die Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten im Osten und Westen. Im Süden grenzt als Pufferzone zum

Gewerbegebiet Erlenrode Wald an. Der Meinebach mit Quellbereich verläuft am Rande des Ausstellungsgeländes in südlicher Richtung.

Verkehrsanbindung:

Die vom Vorhabenträger beauftragte Verkehrsuntersuchung hat in einer ersten Phase die zukünftigen Belastungsdaten eines IKEA-Einrichtungshauses einschließlich eines IKEA-Fachmarktzentrums für die Ausbaupläne des Knotens A 46 / A 1 ermittelt, um für den zukünftigen Ausbau des Knotenpunktes die zu erwartende maximale Belastung mit zu berücksichtigen. Diese Daten sind in der Planung beim Landesbetrieb Straßenbau enthalten und beziehen sich auf die Verkehre bis zur Abfahrtsspur Wuppertal - Oberbarmen. Der Umfang des Ausbaues des Autobahnkreuzes ist nach derzeitigem Stand noch nicht abschließend festgelegt, da im Auftrag des Verkehrsministeriums NRW eine kostenreduzierte Lösung erarbeitet werden soll. Erste Ergebnisse sind für Ende des Jahres angekündigt. Die zweite Stufe der Ermittlung der Verkehrsbelastung für den örtlichen Verkehr ab Ausfahrt Oberbarmen über den Kreisel auf Wuppertaler Stadtgebiet wird im Anschluss untersucht. Die grundsätzliche Machbarkeit ist mit dem Antrag auf Einleitung eingebracht worden und wird im weiteren Verfahren bezüglich der Umsetzbarkeit konkretisiert. Die bisherige Zufahrt zur Fertighausausstellung über den Eichenhofer Weg leidet derzeit bereits an mangelnder Fahrbahnbreite und ist daher für einen weiteren Ausbau wegen fehlender Flächenverfügbarkeit ungeeignet. Folglich kann die Erschließung nur über die Schmiedestraße kurz vor der Autobahnzufahrt erfolgen.

Wirkungsanalyse Einzelhandel:

Die bestehende planungsrechtliche Situation des Standortes erfordert eine Machbarkeit des Vorhabens in landes- und regionalplanerischer, sowie städtebaulicher Hinsicht. Es sollte zunächst die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LePro) untersucht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass § 24a LePro mittlerweile nunmehr als Grundsatz anzusehen ist und somit der gemeindlichen Abwägung zugänglich ist. Die Einbringung eines Entwurfes im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist für das kommende Jahr angekündigt. Über den Zeitpunkt der Wirksamkeit kann derzeit nur spekuliert werden.

Für das erforderliche Bauleitplanverfahren ist darüber hinaus eine belastbare Abwägungsgrundlage bereit zu stellen. Im Rahmen einer Erfassung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Einzugsbereich (siehe Anlage 05) wurde die Datengrundlage zusammengetragen. Darauf aufbauend wurden in einem ersten Analyseschritt die branchenbezogenen Entwicklungspotentiale für die Stadt Wuppertal ermittelt.

Diese Analyse bildete die Grundlage für einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen Vorhabenträger und der Stadt, in dessen Verlauf mehrere Varianten für ein Sortimentskonzept diskutiert und unter städtebaulichen, planungsrechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft wurden. Die Ergebnisse dieses Prozesses bilden die Grundlage der vorliegenden Drucksache. Das vorliegende Sortimentskonzept ist aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht vertretbar, sowie wirtschaftlich umsetzbar. Aus Sicht der Stadt Wuppertal ging es wesentlich darum, das Angebotsprofil im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren und damit zugleich eine Abgrenzung gegenüber den Angeboten in den Innenstädten und Stadtteilzentren des Einzugsbereiches sicher zu stellen.

Um einen transparenten und offenen Kommunikationsprozess mit den Nachbarstädten und der Bezirksregierung zu führen, wurden im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept die Fragestellungen und die erforderlichen Arbeitsschritte für die Wirkungsanalyse abgestimmt. Die Ergebnisse der Bestandserhebung wurden im Arbeitskreis vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus wurde regelmäßig über den Stand des Verfahrens berichtet.

Derzeitiges Planungsrecht:

Landes- und Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) (GEP):

Mit der 8. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde der Bereich um die Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB 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.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP stellt in seiner rechtsgültigen Fassung von 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 dargestellt.

Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 473 „Eichenhofer Weg“. Überwiegend wird darin ein zonierte Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken, ein Streifen öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im nördlichen Bereich an der Autobahnzufahrt und eine Fläche für die Forstwirtschaft im südlichen Bereich festgesetzt. Zur BAB und L 58 besteht eine Anbauverbotszone bzw. die Zone mit Genehmigungspflicht (§ 9 (2) FStrG), die ebenso zu beachten ist.

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 Gewerbe (GE) festsetzt.

Landschaftsplan Wuppertal-Nord:

Der Landschaftsplan Wuppertal - Nord enthält die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal mit besonderen Festsetzungen Nr. 2.4.26: „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.“

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird das Entwicklungsziel 6.1 „temporäre Erhaltung“ dargestellt, d.h. die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bleibt bis zur Verwirklichung von Vorhaben über die Bauleitplanung bestehen.

Regionales Einzelhandelskonzept:

Ausgehend vom Regionalen Einzelhandelskonzept, welches vor allem für den Sortimentsbereich Möbel eine für ein Oberzentrum extrem niedrige Verkaufsflächenausstattung und damit eine ebenso geringe Kaufkraftbindung nachweist, war die Ansiedlung eines Möbelhauses ein wesentliches Ziel. Ein regionaler Konsens bezüglich eines potentiellen Standortes für ein solches Möbelhaus bestand für eine Fläche im Bereich Lichtscheid. Wie bereits im Punkt Planungsanlass dargestellt, führte eine Eignungsprüfung zur Auswahl des Standortes am Autobahnkreuz Wuppertal-Nord.

Zukünftiges Planungsrecht:

Geplant ist die Neuausweisung eines Sondergebietes (SO)-Gebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Möbel-Einrichtungshaus mit max. 25.500 qm Verkaufsfläche in Verbindung mit einem Fachmarktzentrum mit 21.100 qm Verkaufsfläche sowie 300 qm Gastronomie. Die Aufteilung und planungsrechtliche Festsetzung von zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten erfolgt im weiteren Verfahren. Parallel dazu wird ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt. Die Aufhebung des geltenden Planrechtes soll nach hinreichender Planreife erfolgen.

Beschreibung des Vorhabens:

Nach den vorgelegten Unterlagen beträgt die Grundstücksgröße ca. 107.000 qm. Geplant sind zwei Gebäudeeinheiten, bestehend aus einem IKEA-Einrichtungshaus und einer Einheit mit weiteren Fachmärkten. Ein weiteres Drittel der Fläche wird für die Parkplätze benötigt, weitere Parkplätze sollen im erforderlichen Umfang auch unter den Gebäuden angeordnet werden.

Das IKEA-Einrichtungshaus umfasst eine Verkaufsfläche von 25.500 qm. Das Fachmarktzentrum umfasst 21.100 qm VKF mit Einzelhandelseinheiten in verschiedenen Größenordnungen, die durch ein 300 qm großes Gastronomieangebot ergänzt werden sollen.

Neben dem Gelände der Fa. Eigenheim und Fertighausausstellung ist die Verfügbarkeit der übrigen benötigten Flächen aus privaten Grundstücksankäufen im Laufe des Verfahrens nachzuweisen.

Erschließung:

In der zweiten Stufe der Verkehrsuntersuchung wird die Verteilung der Verkehre auf das Stadtgebiet untersucht. Die vorgesehenen Ausbaumaßnahmen sind durch den Gutachter aufzuzeigen und sollen im Zuge des Verfahrens weiter differenziert werden. Dabei sind sowohl Varianten mit Ausbau von Kreisverkehren als auch mit lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereichen vorstellbar. In einer Ersteinschätzung wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Belastung nach dem Ausbau abzuwickeln sein wird. Anpassungsnotwendigkeiten werden in der Anschlussstelle gesehen, für deren Planungsabstimmung die Regionalniederlassung Rhein-Berg in Gummersbach zuständig ist. Die Erschließung soll über die BAB A 46 Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und die L 58 erfolgen. Entsprechende Abstimmungen sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zu führen. Der bestehende Kreisverkehr Mollenkotten muss erweitert und optimiert werden. Der Hauptknotenpunkt zur Erschließung des IKEA-Geländes ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Für die interne Erschließung sind Stellplätze in der Größenordnung von ca. 1.800 z.T. unter dem Gebäude auf ca. einem Drittel des Plangebietes vorgesehen.

Weiterer Untersuchungsbedarf zur Standortverträglichkeit:

Der Drucksache beigelegt ist in der Anlage 06 eine Liste der relevanten Umweltbelange, die weiteren Untersuchungsaufwand auslösen. Bei Vorhaben dieser Größenordnung ist nach UVPG eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich. Eine formelle Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Hervorzuheben sind in dem Zusammenhang der Eingriff in einen alten Laubmischwaldbestand, in drei Stillgewässer, einen Quellbach und Artenschutzaspekte. Die Niederschlagsentwässerung ist voraussichtlich problematisch bzw. aufwändig, Auswirkungen in Form von Lärm und zusätzlichen lufthygienischen Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind zu untersuchen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Einleitung des Verfahrens werden die relevanten Gutachten vergeben, deren jeweilige Zwischenstände in einem transparenten Verfahren im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit dem Vorhaben vorgestellt werden sollen. Die Flächenverfügbarkeit für das Gesamtvorhaben und der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen ist möglichst frühzeitig nachzuweisen.

Demografiecheck

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

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten.

Zeitplan

- 4. Quartal 2011 Einleitungsbeschluss
- 2. Quartal 2012 Offenlegungsbeschluss
- 4. Quartal 2012 Satzungsbeschluss
- 1. Quartal 2013 Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01: Plan mit Geltungsbereich
- Anlage 02: Antrag auf Einleitung
- Anlage 02a: Projektbeschreibung
- Anlage 03: Entwurfsskizze des Vorhabens
- Anlage 04: bestehendes Planrecht
- Anlage 05: Einzugsbereich Einzelhandelsgutachten
- Anlage 06: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
- Anlage 07: Demografiecheck