

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:	17.09.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0495/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.10.2012	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
02.10.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1136 V - Dreigrenzen - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von Planungsrecht für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum

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 zur Hausnr. 83 führend, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis in Höhe der Autobahnauffahrt, wie in Anlage 06 analog Bereich A ersichtlich.

2. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – mit Einleitungsbeschluss vom 07.12.2011 wird um einen kleineren Teilbereich der Schmiedestr. und um weitere Teilbereiche B und C erweitert.

Der Bereich B ist zum Zwecke des erforderlichen Straßenausbaues erforderlich, der die Abfahrt Oberbarmen bis zum Kreisel Mollenkotten umfasst, wie aus Anlage 05 ersichtlich. Der Bereich C südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnellage der Kohlenbahntrasse) in einer Größe von ca. 1,6 ha dient zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen und ist ebenso der Anlage 05 zu entnehmen.

Die Aufstellung zur geringfügigen Erweiterung und der Teilbereiche B und C wird beschlossen.

3. Die Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die unter Punkt 1. und 2. beschriebene Geltungsbereiche beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt. Begründung und Umweltbericht sind gem. § 2a BauGB beigelegt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

a. Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V „Dreigrenzen“ 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 und wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss geringfügig erweitert.

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 Geltungsbereich wird durch einen Planteil B ergänzt, der den Bereich für die benötigte Ertüchtigung des Straßenausbaues über den Bereich Kreisel Mollenkotten bis zur Autobahnbrücke umfasst.

Der Erweiterungsbereich C liegt südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse der Kohlenbahn auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten und 1,6 ha großen Fläche, wo anfallende Kompensationsmaßnahmen (u.a. Waldersatz) gesichert werden sollen.

b. Planungsziel:

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die IKEA Centre Deutschland GmbH beabsichtigen seit 2008 die Errichtung eines Möbel-Einrichtungshauses und weiteren Fachmärkten auf Wuppertaler Stadtgebiet. Es wurden mehrere Standorte anhand von Auswahlkriterien vorgeprüft, wobei sich die Fläche der ehemaligen Fertighausausstellung als die geeignetste herausstellte. Geplant sind auf zwei Dritteln des ca 105.000 qm großen Geländes die Errichtung eines Einrichtungshauses mit 25.050 qm Verkaufsfläche sowie ein weiterer Fachmärkteanteil mit 20.800 qm Verkaufsfläche zuzüglich 500 qm Gastronomie. Auf einem weiteren Drittel der Fläche sind Parkplätze, zum Teil als Parkpalette vorgesehen. Als weitere bauliche Anlage ist die weithin sichtbare Werbeanlage (Pylon bzw. „Verkehrslenkungsanlage“) Bestandteil des Bebauungskonzeptes

Da die Stadt Wuppertal derzeit ein Angebotsdefizit insbesondere im Bereich Möbelanbieter 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. bisherige Verfahrensschritte:

Zur Schaffung des Baurechts für die geplante Bebauung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1136V wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 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 erfolgte 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 jeweilig 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. Eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen ist als separate Anlage beigefügt. Die Beantwortung der im öffentlichen Beteiligungszeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 01 „Würdigung der Belange“ enthalten.

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 Protokolle sind in den Anlagen beigefügt.

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 nach Redaktionsschluss etwaig eingehenden Stellungnahmen werden separat im Zuge des Verfahrens zum nächsten Verfahrensschritt mit abgearbeitet.

Noch während der Erstellung des Offenlegungsbeschlusses waren 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) und (5) LPLG Ende August 2012 gestellt wurde. 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 wurden im Zuge dessen die Haupteinwände der Nachbarstädte mit betrachtet und inhaltlich aufgegriffen. Ein Aspekt ist dabei die notwendige Anpassung der Sortimentsliste der Stadt Wuppertal, die die bis dahin noch gültige „bergische Liste“ aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept ablöst. Die Wuppertaler Sortimentsliste wurde am 17.09.2012 dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

d. 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. Aus der zu beauftragenden Ausbauplanung werden die Detailmaßnahmen bis zum Abschluss des Verfahrens festgelegt.

e. 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 vor Rechtskraft des Verfahrens 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.

f. 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 dahin 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 seinerzeit gültigen

Bergischen Liste ein Anteil der zentrenrelevanten Sortimente in Höhe von knapp 35 % gegeben wäre. 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 nach der Beschlussfassung in der Ratssitzung am 17.09.2012 Gültigkeit erlangt. Demnach 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. Wuppertaler Liste ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von ca. 15%.

g. 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 Regionalplanes. 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 Autobahnzufahrtsrampe 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 C 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 eine für Aufforstungsmaßnahmen geeignete Fläche als Wald ausgewiesen 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. An der Stelle kann begründbar ein bestehender Waldbereich funktional 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.

Insofern werden die Umweltbelange an den einschlägigen EU-Richtlinien und den bis zur kommunalen Planungshoheit beachtlichen Grundsätzen der Vermeidung – Minimierung -

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

-Gewerbe- und Verkehrslärm / Luftgutachten:

Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA-Lärm beurteilt. 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. Aufgrund der Überschreitungen sind jedoch für Aufenthaltsräume Festsetzungen im Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen, um gegebenenfalls unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude zu vermeiden.

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, lärmreduzierende Maßnahmen vorzusehen. Als wirkungsvollste aktive Schallschutzmaßnahme wird dabei der Auftrag von lärmminderndem Asphalt vorgeschlagen, die über entsprechende Festsetzung gesichert ist. Detaillierte Regelungen zur Sicherung der Umsetzung erfolgen dazu im Durchführungsvertrag.

Bei Zugrundelegung aller auf dem Betriebsgelände entstehenden maßgeblichen Geräuscherzeugungen wie Lüftungsanlagen, Anlieferungsgeräusche, Parkplatzverkehr und Verkehr der Zu- und Abfahrtsstraßen ergeben sich im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm. Im Nachtzeitraum ergeben sich jedoch unter Zugrundelegung von drei Anlieferungen im Nachtzeitraum und eines Schnellrestaurantbetriebs Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Es ist daher der Anlieferungsbetrieb im Tageszeitraum zu organisieren und der Restaurantbetrieb auf einen, analog zu den Geschäftszeiten von IKEA und des Fachmarktzentrums bestehenden Zeitraum auszulegen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen keine unzumutbaren Lärmbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes oder für die vorhandene Wohnbebauung.

Aus lufthygienischer Sicht ist aus dem Gutachten festzuhalten, dass mit dem geplanten Bauvorhaben eine Erhöhung der Schadstoffbelastungen im Untersuchungsgebiet verbunden ist, die zu einem Erreichen, aber zu keiner Überschreitung der geltenden Grenzwerte an der zur L 58 nächstgelegenen Bebauung führt (siehe Umweltbericht).

-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 dem Fachmarkt (7 Punkte pro m²)

- Waldausgleich:

Durch den Landesbetrieb Wald und Holz ist der Ausgleich 1:1 gefordert, der möglichst in unmittelbarer Umgebung erfolgen soll. Die im überplante Waldfläche hat innerhalb der Baugrenzen eine Größe von ca. 7.300 m², die planungsrechtliche Umwidmung gegenüber dem B-Plan Nr. 473 umfasst ca. 9.400 m². Das ausgewählte Ersatzgrundstück in Teilbereich C südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Kohlenbahntrasse gelegen ist mit etwa 15.400 m² als Wiederaufforstungsfläche aufgrund der bereits bestehenden Waldfunktion gut geeignet und wurde mit der Oberen Forstbehörde vorabgestimmt. Diese favorisierte Fläche scheint grundsätzlich auch für sonstige anfallende Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages 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 Kammolch- und eine größere Erdkrötenpopulation festgestellt. Diese Arten erfordern vor Baubeginn eine „CEF-Maßnahme“ (*continuous ecological function*; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG), ähnlich wie diese bereits beim Bau der JVA in Wuppertal ausgeführt wurde. Das heißt, die Kammolche und Erdkröten werden eingefangen und bis zu einem Jahr in einem geeigneten Ausweichquartier gehalten. Als Ausgleichsmaßnahme für Kammolche 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 Kammolch und Erdkröte erreicht wird. Im Waldbereich wurden artenschutzrechtlich keine Auffälligkeiten festgestellt.

- Gewässer:

Im Änderungsbereich liegt der temporär wasserführende Fertighausgießen, 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.

- Standort der Verkehrslenkungsanlage und Landschaftsbild:

Die unmittelbar der Nutzung dienende Werbeanlage (Pylon bzw. Verkehrslenkungsanlage) ist grundsätzlich nach Fernstraßengesetz nur außerhalb der 100 Meter-Zone mit Anbaubeschränkung entlang der Autobahn zulässig, was durch aktuelle Rechtsprechung noch untermauert wird. Weiterhin sollte ein Standort mit möglichst geringem Störgrad auf die Nachbarnutzung gefunden werden. Daher wurde vom ursprünglich angedachten Standort in unmittelbarer Nähe zur Siedlung Erlenrode abgesehen und eine Verschiebung auf den Eingangsbereich der Schmiedestr. vorgenommen. Die Wirkungen der 58 Meter hohen Werbeanlage auf die Nachbarnutzungen sind an der Stelle noch am ehesten begründbar. Dennoch sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um trotz Einhaltung der gesetzlich geforderten Abstände den Störgrad weiter zu minimieren. Diese Maßnahmen wie bspw. Regelungen zur Beschränkung zulässiger Beleuchtungszeiten sind sowohl durch Festsetzungen als auch durch Beschränkungen im Durchführungsvertrag zu regeln.

h. Grundstücksverfügbarkeit:

Für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist der Erwerb von Fremdgrundstücken erforderlich. Dieser ist bis zum Abschluss des Verfahrens durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

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

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine direkten Investitionskosten, z.B. durch Erschließungsmaßnahmen. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Vorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Kosten verpflichten.

Zeitplan

- 4. Quartal 2012: Offenlage
- 1. Quartal 2013 Satzungsbeschluss
- 1. Quartal 2013 Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01: Würdigung der Stellungnahmen
- Anlage 01a: Übersicht sonstiger eingegangener Stellungnahmen seit Verfahrenseröffnung
- Anlage 01b: Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Einzelhandel
- Anlage 01c: Verkehr
- Anlage 01d: Umweltbelange
- Anlage 02: Begründung gem. § 9 (8) BauGB
- Anlage 03: Begründung – Umweltbericht
- Anlage 04: Liste verwendeter Gutachten
- Anlage 05: Vorhabenbezogener Plan (VBP):
- Anlage 05a: Planteil 1
- Anlage 05b: Planteil 2
- Anlage 06: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum VBP
- Anlage 06a: Planteil 3
- Anlage 06b: Planteil 4
- Anlage 07: Textliche Festsetzungen
- Anlage 08: Demografiecheck