



Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V
- Dreigrenzen –
IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Informationen über
Einzelhandelsuntersuchungen
21. März 2012

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Herr Graurock, Tel.: 563-6621



Diskussionsleitung

- Bezirksbürgermeisterin Frau Simon

Stadtverwaltung Wuppertal

- Ressort Bauen und Wohnen (R 105)
Herr Braun
- Ansprechperson Planverfahren (R 105)
Herr Graurock
- Ansprechperson Einzelhandel (R 101)
Herr Schulte

IKEA

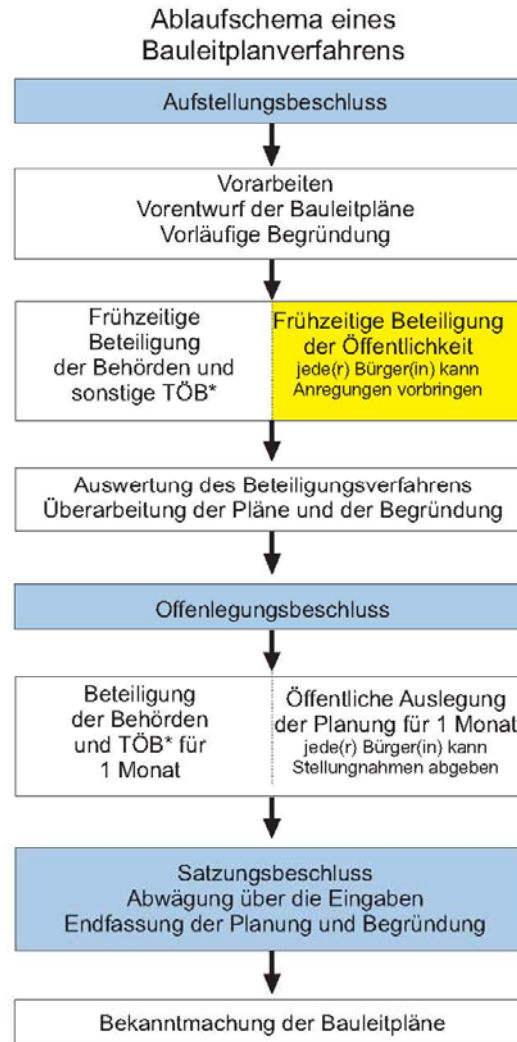
- Herr Bastians

Gutachter Büro GMA

- Frau Wachs
- Herr Dr. Holl



Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen – IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum



TÖB* = Träger öffentlicher Belange. Behörden und solche Stellen, die aufgrund ihrer Aufgaben einen Bezug zur Bauleitplanung haben.



Stadt Wuppertal

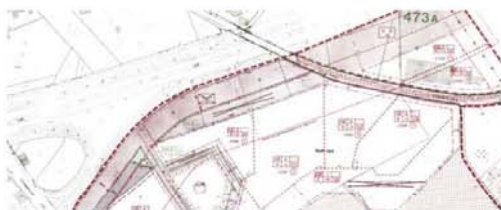
Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen – IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

Die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der städtischen Grundstücke gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auszurichten. Sie schafft somit die planungsrechtlichen Grundlagen. Die Bauleitplanung besteht einerseits aus den Flächennutzungsplänen (FNP) und andererseits aus den Bebauungsplänen (B-Plan oder vorhabenbezogener B-Plan).



Dabei bildet der FNP den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung. Er dient als Grundlage für die bauliche Entwicklung in der Stadt und stellt die unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Gewerbe, Wohnen, Sonderbauflächen, Grün) für das Stadtgebiet dar. Er ist behördenverbindlich, hat jedoch keine direkte Rechtswirkung auf die BürgerInnen. Aus ihm werden in einem zweiten Schritt die Bebauungspläne entwickelt.



Die Aufstellung eines B-Planes ist der verbindliche Teil der Bauleitplanung. In Wuppertal wird ein solcher B-Plan vom Stadtrat beschlossen und ist als kommunale Satzung für jede/n rechtsverbindlich und damit ein Ortsgesetz.

Der B-Plan regelt die möglichen Nutzungen aller Grundstücke, die in seinem Geltungsbereich liegen. Festgesetzt wird zum Beispiel die Art der Nutzung, also ob ein Wohnhaus, ein Bürogebäude oder ein Gewerbebetrieb gebaut werden darf. Außerdem trifft der Bebauungsplan Aussagen über die erlaubte Lage und Höhe von Gebäuden. In einem B-Plan finden sich jedoch auch Flächen, auf denen überhaupt nicht gebaut werden darf, weil eine Grünfläche, ein Spielplatz, eine Straße oder Ähnliches vorgesehen ist.

Das Bauleitplanverfahren

Ablaufschema eines Bauleitplanverfahrens



TÖB* = Träger öffentlicher Belange. Behörden und solche Stellen, die aufgrund ihrer Aufgaben einen Bezug zur Bauleitplanung haben.

Bürgerinformation



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1136 V
„Dreigrenzen“

In Wuppertal
Gelände am Eichenhofer Weg

Information zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit

März 2012



Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen -

IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

Das Baugrundstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die IKEA Unternehmensgruppe plant auf dem Gelände zwischen Schmiedestraße und Eichenhofer Weg, auf dem sich derzeit noch eine Fertighausausstellung befindet, die Ansiedlung eines Möbelhauses mit integriertem Fachmarktzentrum. Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Stadt Wuppertal soll allen interessierten BürgerInnen die Möglichkeit eingeräumt werden, sich umfassend über dieses Projekt zu informieren. Nur ein gleicher Informationsstand schafft ein faires und offenes Diskussionsklima.

Geplant ist die Neuausweisung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Bebauungskonzept sieht zum einen das IKEA Einrichtungshaus (25.500 m² Verkaufsfläche) und zum anderen ein Fachmarktzentrum (21.100 m² Verkaufsfläche und 300 m² Gastronomie) vor. Darüber hinaus sollen am Gesamtstandort ca. 1.600 Parkplätze geschaffen werden. Das Gelände liegt in verkehrstechnisch günstiger Lage an der Auffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur A 46. Die Erschließung soll über diese Anschlussstelle und die L 58/B 51 erfolgen. Dazu ist ein Zu- und Abfahrtspunkt im süd-westlichen Teil des Grundstückes, das an die B 51 grenzt, geplant. Der bestehende Kreisverkehr Mollenkotten (im Norden der Autobahnauffahrt) sowie angrenzende Knotenpunkte müssen erweitert und leistungsfähig ausgebaut werden.

Mit diesem Bauvorhaben bietet sich die Chance einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten zu realisieren, was zu einem Imagegewinn, Kaufkraftbindung und Kaufkraftrückholung für die Region führt. Dies hat ebenfalls positive Effekte auf den Arbeitsmarkt und die Stadt insgesamt zur Folge.

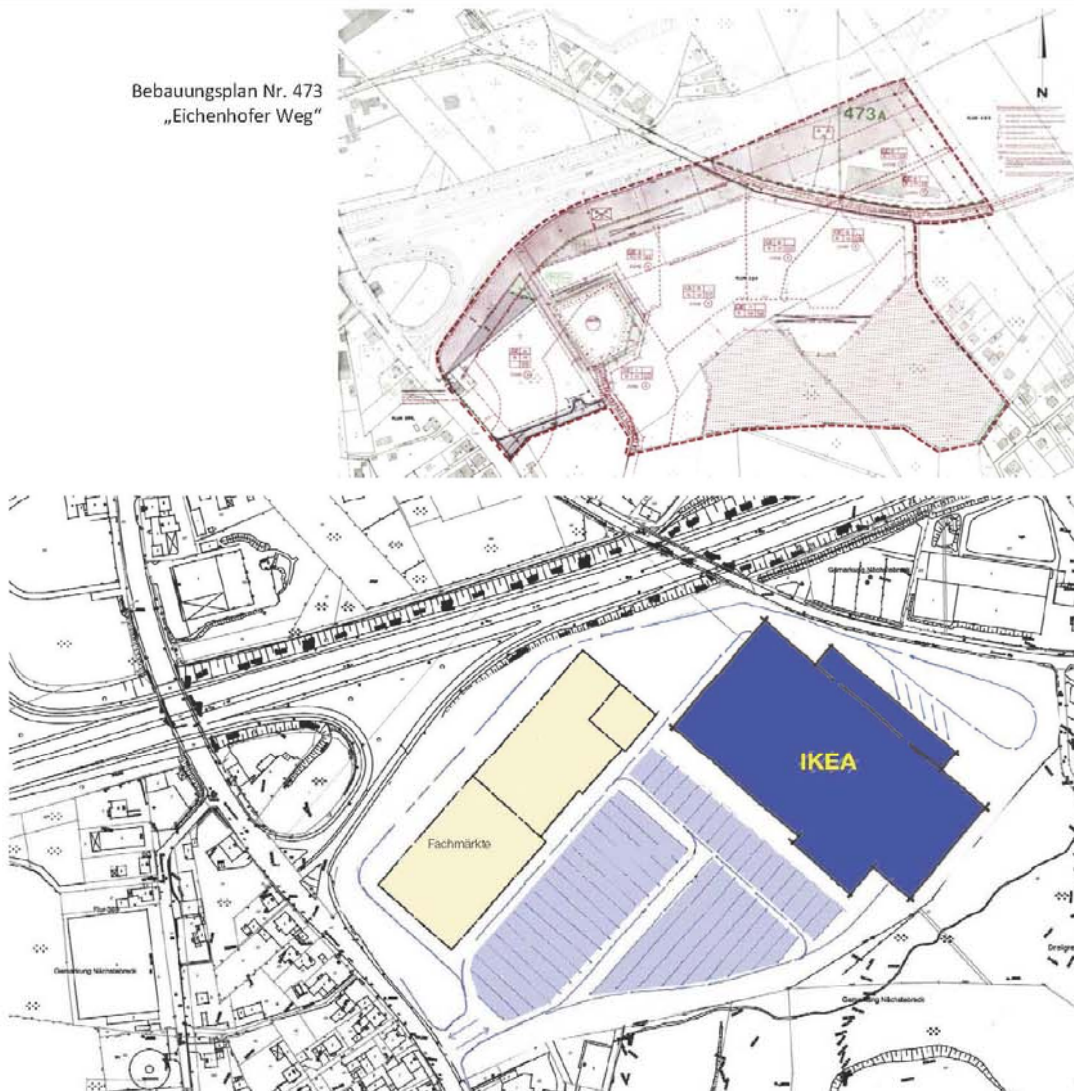
Ansprechpartner für das Bebauungsplanverfahren:

Ressort Bauen und Wohnen (105.17)
Herr Graurock
Telefon: 0202 563 66 21
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
www.wuppertal.de/ikea
uwe.graurock@stadt.wuppertal.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen
Layout: Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH (PGSJ) Münster

Bebauungsplan Nr. 473
„Eichenhofer Weg“





Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen -

IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

Informationen über Einzelhandelsuntersuchungen



Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Fülle von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

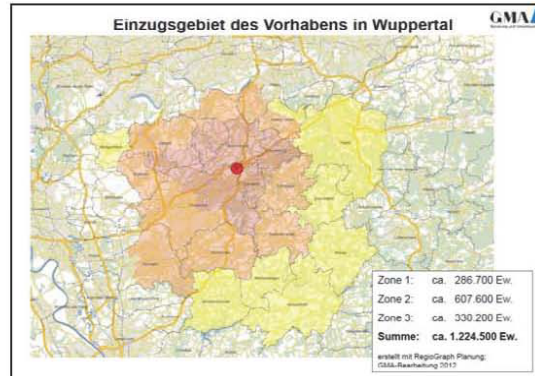
Hierzu gehören unter anderem:

der Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

der Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Verbrauchernahe Versorgung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll dafür gesorgt werden, dass die Kunden Geschäfte für ihren täglichen Versorgungsbedarf gut erreichen können und diese ihren Bedürfnissen angepasst sind. Weite Wege zum Einkauf von zum Beispiel Lebensmitteln, aber auch Möbeln sollen vermieden werden. Zentrale Versorgungsbereiche haben dabei auch städtebaulich eine hohe Bedeutung. Hauptzentren, Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren sind Schutzgüter und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese Zentren werden üblicherweise in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der jeweiligen Kommunen definiert.



Verträglichkeitsgutachten

Ein Verträglichkeitsgutachten soll die Ziele der verbrauchernahen Versorgung sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Planaufstellungsverfahren sicherstellen. Dabei untersuchen Gutachter, welche Auswirkungen ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt auf zentrale Versorgungsbereiche in der eigenen Kommune sowie umliegenden Kommunen hat.

Die bundesweit bekannte GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde mit einem solchen Gutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und eines Fachmarktzentrums in Wuppertal beauftragt.

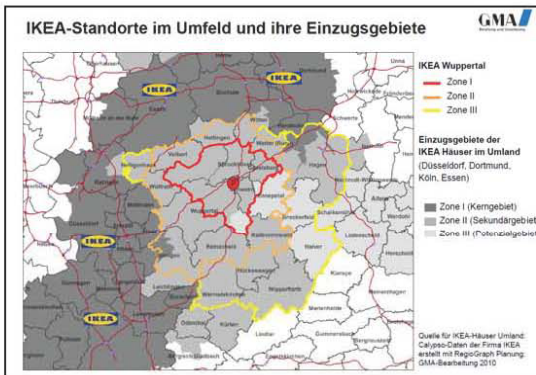
Ergebnis

Das Ergebnis eines Verträglichkeitsgutachtens zeigt, ob großflächige Einzelhandelsprojekte städtebaulich verträglich sind und in welcher Höhe Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich erwartet werden.

Für das IKEA-Projekt kann die Aussage getroffen werden, dass das Gesamtvorhaben städtebaulich verträglich ist und die Umsatzumverteilungen moderat sind.

Methodik des Verträglichkeitsgutachtens

- Woher kommen potenzielle Käufer?**
Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes wird erhoben.
- Über welche Kaufkraft verfügt das Einzugsgebiet?**
Die Einwohner- und Kaufkraftwerte werden untersucht.
- Welcher Anteil an Kaufkraft wird durch das Projekt gebunden?**
Kaufkraft-Umverteilungen werden prognostiziert.
- Welche sortimentsbezogenen Verkaufsflächen existieren in den Kommunen?**
Für Wuppertal sowie die umliegenden Kommunen wird untersucht, welche Verkaufsflächen existieren, die vergleichbare Waren anbieten. Zur Beurteilung stehen nur solche Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen an.
- Welche Umsatzumverteilungen entstehen?**
Es erfolgt eine Bewertung, gegliedert nach verschiedenen Kommunen, deren zentralen Versorgungsbereichen und Sortimenten.
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind anzunehmen?**
Es kommt zu einer abschließenden Prognose, wie sich das geplante Projekt auf den zentralen Versorgungsbereich (nicht auf einzelne Verkaufsstellen) auswirkt.

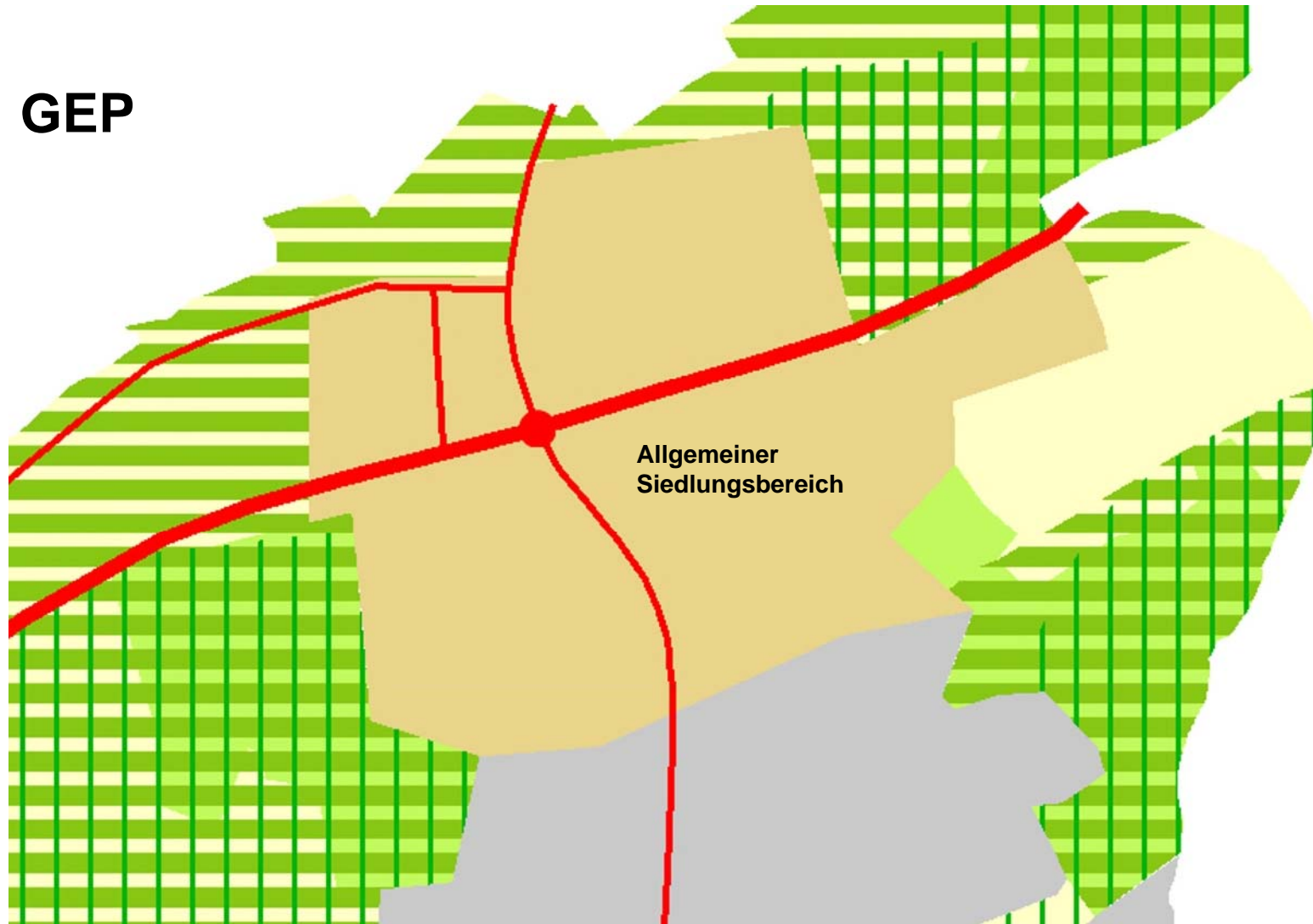




Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V
- Dreigrenzen –
IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

GEP

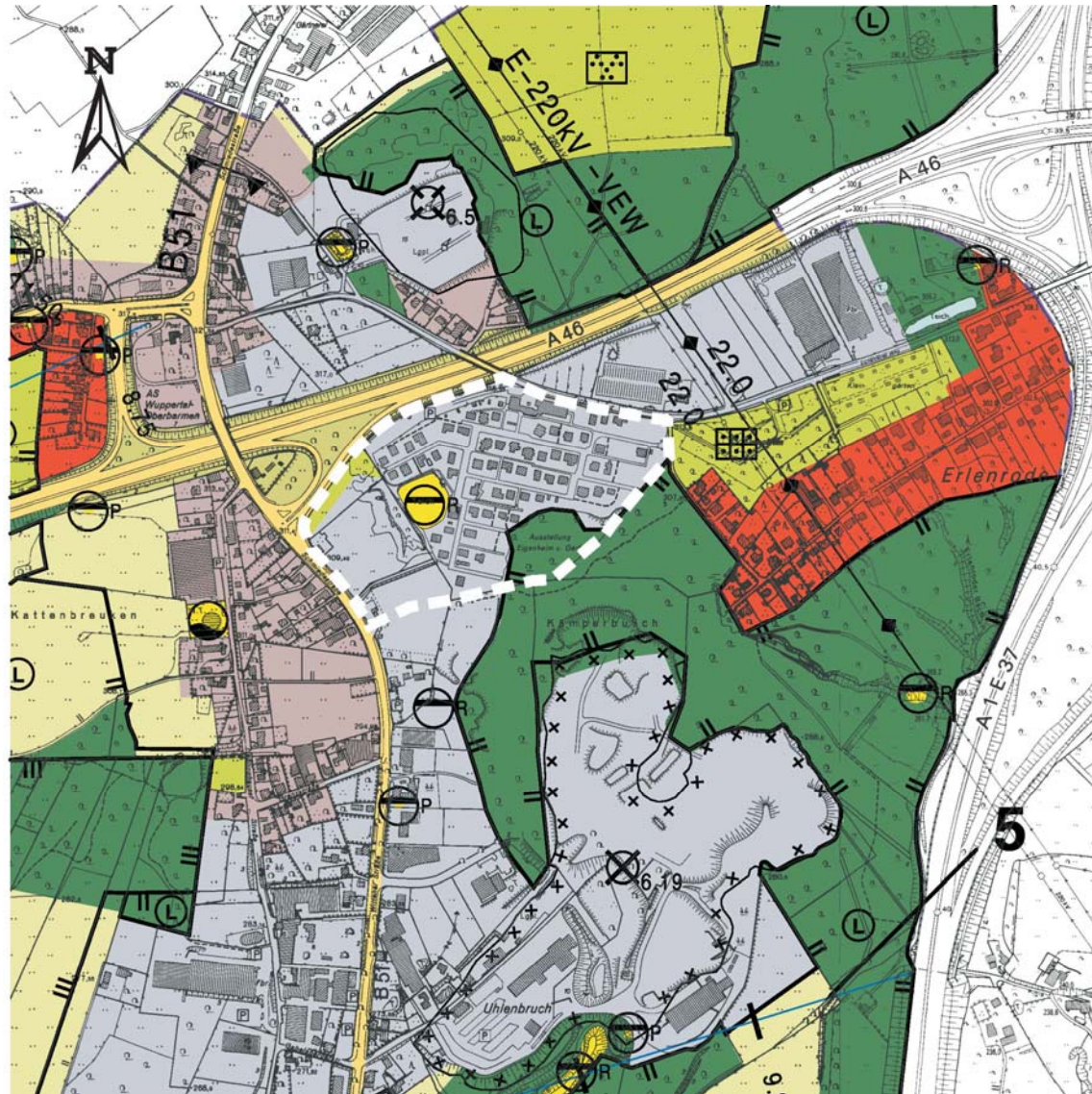




Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen – IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

FNP
gültig





Stadt Wuppertal

Bebauungsplan Nr. 1136V - Dreigrenzen – IKEA Einrichtungshaus und Fachmarktzentrum

FNP
geplant

