

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB

## **hier: Bauleitplanverfahren zur 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen –**

### **1 Lage des Änderungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich**

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

Das Änderungsgebiet 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 Meine mit ihrer Speisung aus dem Regenrückhaltebecken verläuft ebenso wie das Rinnsal des Fertighausgießens in südlicher Richtung.

Das Änderungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Nächstebreck

- Flur 394: Flurstück 14, 26, 35, 36 und 60 teilweise; Flurstücke 10, 11, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 30, 31 und 34 vollständig
- Flur 389, Flurstück 60 teilweise;

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung des Vorentwurfs (Anlage 08B) hervor.

### **2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele und formelles Planverfahren**

#### **2.1 Anlass der Planung**

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Deutschland GmbH beabsichtigen die Errichtung eines IKEA Einrichtungshauses sowie eines Fachmarktzentrums in Wuppertal. Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Stadt Wuppertal wurden seit 2008 mehrere mögliche Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung für dieses Projekt geprüft. Als geeignetes Gebiet kristallisierte sich der Bereich „Nächstebreck-West“ in Wuppertal-Oberbarmen heraus.

Der Vorhabenträger plant auf zwei Dritteln des Geländes die Errichtung eines Einrichtungshauses mit 25.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Fachmarktzentrums (Homepark) mit 20.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 300 m<sup>2</sup> Gastronomie. Auf einem weiteren Drittel der

Fläche sind Parkplätze in den Freianlagen, bzw. als Parkpalette vorgesehen. Das eigentliche Grundstück hat eine Größe von ca. 106.000 m<sup>2</sup>.

Die jetzige Gebietsausweisung v. a. als gewerbliche Flächen soll in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden.

## **2.2 Entwicklungsziel**

Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses am Standort Wuppertal ist aus verschiedenen Gründen bedeutsam.

Allgemein handelt es sich bei einem solchen Vorhaben um einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten, der zu einem weiteren Imagegewinn und einer Kaufkraftbindung für die Stadt führt.

Wuppertal hat in verschiedenen Sortimentsbereichen des Einzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland. Dies betrifft insbesondere den Sortimentsbereich Möbel: Lediglich 60% der Kaufkraft werden gem. des Regionalen Einzelhandelskonzeptes am Standort gedeckt, während über 46 Mio. € jedes Jahr in das Umland fließen. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen im Einzelhandel im Oberzentrum Wuppertal zu schließen. Neben der Bindung der abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens neue Käuferschichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen werden.

Um der Zentrenverträglichkeit zu entsprechen, wurde von der Stadt Wuppertal eine Einzelhandel-Wirkungsanalyse erstellt, die vorschlägt, das Angebotsprofil im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren und damit eine Abgrenzung gegenüber den Angeboten in den Innenstädten und Stadtteilzentren des Einzugsbereiches sicher zu stellen. Das vorliegende Sortimentskonzept ist aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht somit vertretbar, sowie wirtschaftlich umsetzbar (Anlage 07).

Es ist ersichtlich, dass sich die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses mit abgeschlossenem Fachmarktzentrum für die Stadt Wuppertal als zukunftsfruchtig erweist.

Das Gebiet liegt verkehrstechnisch in einer günstigen Lage direkt an der Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB A 46. Es besteht somit verkehrliche Anbindung mit unmittelbarer Anbindung an das überregionale Netz.

Die Erschließung soll über die BAB A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und über die B 51/ L 58 erfolgen. Unabhängig von der Errichtung des Einrichtungshauses mit Fachmarktzentrum ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord (A 46/ A 1/ A 43) geplant. Der Ausbau wird aus Bundes- beziehungsweise Landesmitteln finanziert. Nach ersten verkehrstechnischen Berechnungen kann auch der Mehrverkehr durch das Vorhaben ohne Umbau des BAB-Kreuz A 46/ A 1/ A43 abgewickelt werden. Alle Maßnahmen, die ab der Ausfahrt Wuppertal-Oberbarmen auf städtischem Grundstück fallen, werden vom Vorhabenträger finanziert. Der Zu- und Abfahrtsknotenpunkt zum Gelände ist im südwestlichen Teil des Grundstückes, das an die B 51/ L 58 grenzt, geplant. Der bestehende Kreisverkehr L 432/ Mollenkotten (im Norden der Autobahnauffahrt) müsste erweitert und optimiert werden, um die Mehrbelastung im Verkehrsnetz aufzufangen. Für die beiden südlichen Knotenpunkte Schmiedestraße / Zu- und Abfahrt BAB A 46 und Schmiedestraße (B 51/ L58) / Zu- und Abfahrt IKEA gibt es zwei Modellvarianten, die sowohl eine Kreisverkehrslösung als auch einer favorisierten

Lösung in Mittellage („T-Kreuzung“) mit lichtsignalgesteuerte Ampelanlagen vorschlagen (Anlage 02).

Zur Schaffung des Baurechts für die geplante Bebauung wird die 49. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V (Anlage 01) durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss für die 49. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 22.11.2011 gefasst.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Bei Einzelhandelsansiedlungen waren bislang die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 zu berücksichtigen. Das LEPro ist allerdings zum 31.12.2011 vollständig außer Kraft getreten, so dass in NRW in einer Übergangsphase kein gesetzliches Regelwerk zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel existierte.

Ganz aktuell liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor. 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 in Aufstellung befindliche Ziele 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.

Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit Fachmarktzentrum gem. Auswirkungsanalyse zu diesem Vorhaben (April 2012, Anlage 07) entspricht überwiegend dem Entwurf des Sachlichen Teilplans – Großflächiger Einzelhandel – sowie dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck.

Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

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 GEP. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen.

Die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit Fachmarktzentrum gem. Auswirkungsanalyse zu diesem Vorhaben (April 2012, Anlage 07) entspricht überwiegend auch dem GEP des Regierungsbezirkes Düsseldorf.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der FNP stellt in seiner rechtsverbindlichen 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 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 und die B 51/ L 58 (Schmiedestraße) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

### **3.3 Landschaftsplan Wuppertal-Nord**

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal-Nord umfasst für den Änderungsbereich 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 GEP 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.

## **4 Ökologische Gegebenheiten**

Gem. Anlage 1, Ziff. 18.8 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens erforderlich. Eine formelle Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen.

Das Ressort Umweltschutz der Stadt Wuppertal empfiehlt, die Gewässer und den alten Laubmischwaldbestand nach Möglichkeit zu erhalten. Da Erschließungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungen auch außerhalb des Änderungsgebietes erforderlich werden können, werden solche Fläche in die Untersuchungen mit einbezogen und u.U. auch eingriffs- bzw. ausgleichspflichtig. Zur Sondierung der Situation wurden hydrologische – und artenschutzrechtliche Gutachten sowie ein landespflegerischer Fachbeitrag beauftragt, die diese Themengebiete umfassen.

Geschützte Biotop § 62 LG NW, Biotopkataster und Biotopverbundflächen, FFH-Gebiete, Naturdenkmäler

Nach den Kurzinformationen des Kartenservers des Naturschutz-Fachinformationssystems NRW (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Änderungsgebiet mehrere Objekte verzeichnet. Diese werden wie folgt beschrieben:

Es gibt mehrere nach § 62 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen – LG NW) geschützten Biotop / Biotopverbundflächen, die sich teilweise oder vollständig auf dem Änderungsgebiet befinden. Dies ist z.B. bachbegleitender Erlenwald. Daneben findet

sich das planungsrelevante Biotop „Wald Kämperbusch nÖ W-Nächstebreck“, das als LSG mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen ist.

Das nächste FFH-Gebiet ist der in westlicher Richtung etwa 8 km entfernte Gevelsberger Stadtwald. Im Umkreis sind keine Naturdenkmäler vorhanden.

#### Artenschutz

Das Änderungsgebiet beheimatet möglicherweise einige rote Liste Arten. Kartierungen aus dem Jahr 1998 liegen für Teilbereiche vor. Die Untersuchung für den B-Plan Nr. 992 erfasste seinerzeit 36 Rote Liste Arten, davon sieben im Änderungsbereich. Gemäß § 44 BNatSchG besteht Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbot für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, so ist der Verursacher verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Weitere faunistische und floristische Gutachten zur Untersuchung des Plangebiets und seiner Umgebung werden im Zuge eines „Landschaftspflegerischer Fachbeitrags“ (LFB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V für die floristischen Belange und als artenschutzrechtliche Prüfung insbesondere für die faunistischen Belange erstellt. Sie werden auf der Grundlage von Geländebegehung, fachlichen Recherchen und behördlichen Abstimmungen gefertigt und enthalten quantifizierbare Ausgleichserfordernisse, um den notwendigen Eingriff naturschutzrechtlich auszugleichen und um keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG für Tierarten auszulösen. Erste Vorabergebnisse aus dem März 2012 (Anlage 05) ergeben folgendes Bild: es gibt mehrere planungsrelevante Vogel- und eine Fledermausart, für die voraussichtlich keine Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind. Weiter gibt es einige Amphibien- und Fischarten, die nicht planungsrelevant sind, für die jedoch voraussichtlichen Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Überplanung eines Waldstücks ein Waldausgleichsverfahren stattfinden. Der Wald ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Es werden z. Zt. verfügbare Flächen auf ihre Eignung untersucht.

#### Gewässer

Im Änderungsbereich liegt der temporär wasserführende Fertighaussiefen, östlich davon der genannte große Teich, der die Funktion eines Regenrückhaltebeckens erfüllt und südlich - davon abgehend - die teilweise verrohrte Meine.

Der „Fertighaussiefen“ beginnt in einer wassergefüllten Mulde unterhalb des o. g. Teichs. Er fließt Richtung Süd ab und versickert an der Grenze des Änderungsgebietes vor der Shell-Tankstelle im Untergrund, um jedoch weiter südlich als Zuleiter zur Meine zutage zu treten.

Das Wasser des o. .g Teiches (0,7 m tief bei 0,2 m Sedimentmächtigkeit) fließt in einer Verrohrung ab. Es tritt an der Geländegrenze in einer Rinne zutage. Neben diesem größeren Stillgewässer gibt es noch zwei weitere kleine Stillgewässer. Dies sind ein Tümpel im Bereich des Erlenwalds und ein kleinerer Teich im Nordwesten.

Zu beachten ist bei diesen Fließgewässern, dass sie in einem anthropogen sehr stark durch die Gewinnung von Bodenschätzen (Tongruben) geprägten Gebiet fließen. Die betreffenden Bereiche im westlichen Teil des Änderungsbereichs wurden nach der Aufgabe der Tongruben großflächig und durchgehend um mehrere Meter künstlich aufgefüllt, so dass hier bislang keine *natürlichen* Quellen- oder Bodenformationen mehr festgestellt werden konnten (Anlage 04). Die Fließgewässer fallen zudem im Sommer regelmäßig

trocken. In einer Bestandsaufnahme der Benthosbesiedlung wurde ebenfalls keine dauerhafte Benthosbesiedlung nachgewiesen, für Quellen typische Benthosorganismen traten nur vereinzelt auf (Anlage 03). Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt aus gewässerökologischer Sicht von keiner hohen Wertigkeit dieser Fließgewässer und „Quellen“ auszugehen und eine sehr hohe anthropogene Überprägung zu konstatieren (Anlage 06).

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 wird eine hydrologische Machbarkeitsstudie bzw. ein Gutachten erstellt und die Gewässer weiter untersucht (Abflussmengen, Morphologie.). Eine Einleitung in „Quellbereiche“ wird kritisch gesehen. Es müssen die Gewässerschutzabstände, sowie der Hochwasserschutz an der Meine eingehalten werden. Letzteres wird derzeit vom Wupperverband untersucht.

#### Anlagen:

- 01 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1136V (Vorentwurf)
- 02 Zwischenbericht zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung - Verkehrliche Untersuchung – IKEA Standort Wuppertal, Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrsweisen, Karlsruhe (04/2012)
- 03 Makrozoobentosuntersuchung der Meine und Quellbereich in Wuppertal, Dr. Späh über Büro BGU, Bielefeld (03/2012)
- 04 Vorbericht zu den Baugrundverhältnissen auf dem Grundstück für den Neubau IKEA Wuppertal, Büro BGU, Wuppertal (03/2012)
- 05 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) IKEA Wuppertal 1. Zwischenbericht März 2012, Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf
- 06 IKEA Wuppertal – Aktueller Sachstand zur Erkundung des Quellbereiches der Meine, Büro BGU, Bielefeld (04/2012)
- 07 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und eines Homeparks in Wuppertal, Büro GMA, Köln (04/2012)
- 08B Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung / bestehender Flächennutzungsplan