

## **Vorläufige Begründung**

### **90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einrichtungshaus Dreigrenzen)**

**(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1202- Einrichtungshaus Dreigrenzen-)**

**Stand: August 2014**

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Planungsanlass und –ziele .....                                        | 3  |
| 1.1 | Änderungsbereich.....                                                  | 3  |
| 1.2 | Planungsanlass.....                                                    | 3  |
| 1.3 | Planungsziel .....                                                     | 3  |
| 2.  | Standortsuche .....                                                    | 4  |
| -   | EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf) .....                      | 5  |
| -   | Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen) .....                   | 5  |
| -   | Jesinghausen (Langerfeld) .....                                        | 5  |
| -   | Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld) .....                      | 5  |
| -   | Projektstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-West) .....       | 6  |
| 3.  | Verfahren.....                                                         | 6  |
| 4.  | Einzelhandelskonzept – kommunale Sortimentsliste .....                 | 6  |
| 5.  | Räumlicher Geltungsbereich .....                                       | 7  |
| 6.  | Planungsrechtliche Situation.....                                      | 7  |
| 6.1 | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....              | 7  |
| 6.2 | Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP) ..... | 8  |
| 6.3 | Flächennutzungsplan (FNP) .....                                        | 9  |
| 6.4 | Bauleitpläne .....                                                     | 10 |
| 6.5 | Landschaftsplan Wuppertal-Nord .....                                   | 10 |
| 6.6 | Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) .....                           | 10 |
| 6.7 | Wuppertaler Sortimentsliste (ortstypische Liste) .....                 | 11 |
| 7.  | Planungsfaktoren und -belange .....                                    | 11 |
| 7.1 | Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen .....                  | 11 |
| 7.2 | Zentrenstruktur und sonstige Infrastruktur .....                       | 11 |
| 7.3 | Verkehr und sonstige Erschließung .....                                | 12 |
| 7.4 | Umweltbelange.....                                                     | 12 |
| 8.  | Planinhalte.....                                                       | 13 |
| 8.1 | Bebauungs- und Erschließungskonzept .....                              | 13 |
| 8.2 | Darstellungen / Festsetzungen.....                                     | 13 |

## **1. Planungsanlass und –ziele**

### **1.1 Planbereich**

Der Planbereich für die anstehende 90. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, des Weiteren im Osten durch den Erlenroder Weg bis zum Wald südlich abknickend vor der Bebauung Richtung Schmiedestraße. In diesem Waldbereich folgt der Planbereich teilweise einigen Flurstücksgrenzen. Weiter verläuft er am westlichen Rand der Schmiedestraße bis zur Brücke über die BAB A 46 und umschließt dort die gesamte Straßenfläche. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 10,4 ha.

### **1.2 Planungsanlass**

Die Stadt Wuppertal weist insbesondere im Sortimentsbereich – Möbel - ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland auf. Die Stadt Wuppertal bemüht sich deswegen seit Jahren einen weiteren attraktiven Möbelmarkt im Stadtgebiet ansiedeln zu können. Mit der IKEA Verwaltungs-GmbH konnte nun ein Investor gefunden werden, der am avisierten Standort die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses beabsichtigt. Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Einrichtungshauses soll im nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel liegen.

Ausweislich des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) und den Erkenntnissen aus der gutachterlichen Auswirkungsanalyse für das ruhende Planverfahren 1136V – Dreigrenzen – aus dem Jahr 2013 werden in dem Bereich Möbel am Standort Wuppertal nur ca. 60% der Kaufkraft gedeckt, über 46 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen zu schließen. Neben einer Rückgewinnung der erkennbar abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens auch neue Käuferschichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen und damit die Funktion Wuppertals als regionalplanerisch festgelegtes Oberzentrum gestärkt werden.

Mit der Errichtung des avisierten Einrichtungshauses sind zudem neue dauerhafte Arbeitsplätze und mögliche Synergieeffekte für das örtliche Bauhandwerk im Rahmen der Bauphase verbunden. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung des Einrichtungshauses in Wuppertal das Gewerbesteueraufkommen erhöht. Die Stadt Wuppertal wird zukünftig von der insgesamt von IKEA in der Bundesrepublik Deutschland zu zahlenden Gewerbesteuer profitieren. Ein IKEA-Einrichtungshaus am Standort Wuppertal stellt einen bedeutsamen städtebaulichen Magneten dar, der zu einem weiteren Imagegewinn beitragen wird.

Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Stadt Wuppertal und ihre BewohnerInnen wurden seit 2008 mehrere mögliche Standorte für den großflächigen Möbeleinzelhandel im Stadtgebiet auf ihre Eignung geprüft. Als geeignetes Gebiet hierfür ist weiterhin der hier angefragte Bereich östlich der Schmiedestraße in Wuppertal-Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West festzustellen (s. Kapitel 2).

### **1.3 Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen IKEA-Einrichtungshauses zu schaffen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 25.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Von den vorgesehenen 25.500 m<sup>2</sup> VKF mit dem Kernsortiment „Möbel“ sollen maximal 2.500 m<sup>2</sup> VKF für zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Randsortimente mit Bezug zur beschlossenen ortstypischen Sortimentsliste zulässig sein. Es ist diesbezüglich planerisch die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vorgesehen. Die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächen(anteile) ist im weiteren Verfahren über ein Fachgutachten nachzuweisen. Mit der Bearbeitung wurde bereits begonnen, aber es liegen noch keine näheren Ergebnisse vor.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Wuppertal aktuell die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes vorbereitet, erste Schritte hierzu wurden ebenso bereits eingeleitet. In dem Einzelhandelskonzept soll dieser Standort für ein Einrichtungshaus berücksichtigt werden. Des Weiteren soll im

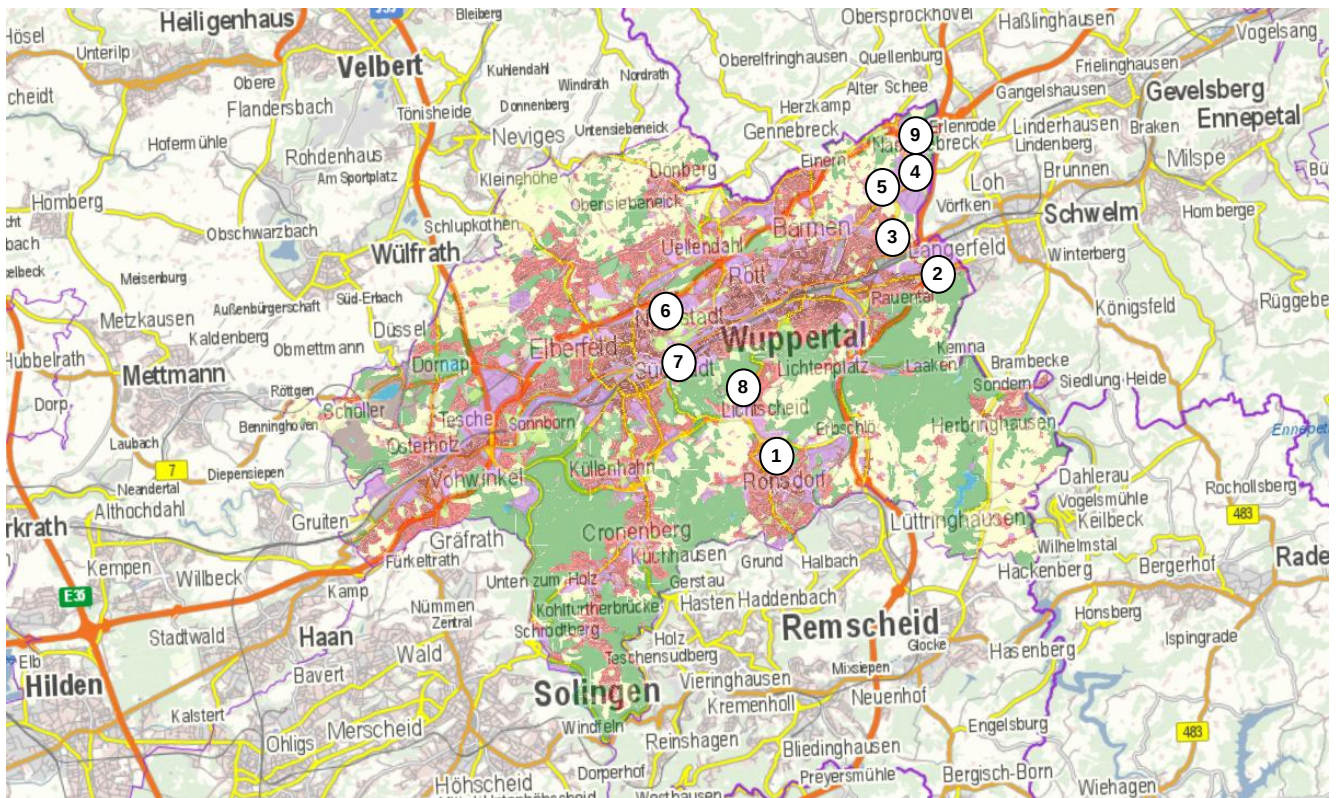
Rahmen des Bearbeitungsprozesses auch die ortstypische Sortimentsliste für die zentrenrelevanten Sortimente auf ihre Plausibilität hin überprüft und den Planungsbeteiligten vorgestellt werden.

Zusammen mit dem Einrichtungshaus sind auf etwa 1/3 der Fläche des 10,4 ha großen Projektgrundstücks ca. 1.300 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, um den zu erwartenden Kundenverkehr abwickeln zu können. Im Zuge der Planung ist die Neudarstellung von Waldflächen im östlichen Planbereich vorgesehen, um einen ortsnahe Ausgleich für den erforderlichen Eingriff in eine bestehende Waldfläche zu berücksichtigen.

## 2. Standortsuche

Um einen möglichen Standort für einen Möbelmarkt der geplanten Form 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 östlichen Stadtgebiet von Wuppertal für eine mögliche Eignung zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses vorgeprüft (siehe Abb. 1).



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

1. EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)
2. Industriegebiet Dieselstraße (Langerfeld)
3. Jesinghausen (Langerfeld)
4. Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)
5. Hölker Feld/Nächstebrecker Straße (Nächstebreck)
6. Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)
7. Wicküler Park (Elberfeld)
8. Lichtscheid / Oberbergische Str. (Barmen)
9. Dreigrenzen (Nächstebreck)

Es zeigte sich, dass nunmehr 4 der insgesamt 9 potentiellen Standorte (Industriegebiet Dieselstraße, Hölker Feld/Nächstebrecker Straße, Wicküler Park, Lichtscheid / Oberbergische Str.) 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:

- EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf) (Fläche 1)
- Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen) (Fläche 6)
- Jesinghausen (Langerfeld) (Fläche 3)
- Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld) (Fläche 4)
- Projektstandort Dreigrenzen (Nächstebreck) (Fläche 9)

Im Ergebnis sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

- 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. Aufgrund der kontinuierlich laufenden Entwicklung und Vermarktung des Gebietes ist ein zusammenhängender Grundbesitz überdies nun nicht mehr gegeben. Einer der Hauptverkehrsströme zu geplanten Einrichtungshaus 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 erbracht hätte, braucht dahingehend nicht mehr betrachtet werden.

- Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)

Das Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen kommt aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich nicht in Frage, da es nur über die Durchfahrt eines Wohngebietes 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 das Einrichtungshaus die Nähe zur BAB A1 gesucht wird, um eine leistungsfähige Anbindung zu erhalten und einen größeren Einzugsbereich abzudecken.

- 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 extrem problematisch. Eine Verkehrsabwicklung über die Nächstebrecker Straße ist verkehrs- und lärmtechnisch nicht darstellbar; eine leistungsfähige Anbindung über die Autobahn bzw. Bundesstraße ist insgesamt nicht gegeben. Somit ist diese Fläche als nicht geeignet einzustufen.

- Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)

Das Areal an der Linderhauser Straße / Blumenroth ist bei näherer Betrachtung der örtlichen Verhältnisse in der derzeit gegebenen Situation aufgrund der Größe, der Topographie, Ver- und Entsorgung 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.

- Projektstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-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 ehemaligen Gebiet der Firma Eigenheim und Garten - Fertighausausstellung -, als Idealstandort herauskristallisiert hat. Allerdings sind auch hier weitere Aufwendungen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung bzw. Erhalt der Leistungsfähigkeit erforderlich. Aufgrund der teilweise vorhandenen Wohnbebauung und gegebener hoher Vorbelastung ist die Immissionssituation im Verfahren auch im Hinblick auf die städtebauliche Vertretbarkeit näher zu betrachten.

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

#### *Flächenverfügbarkeit/Grundstücksgröße*

Geplant ist die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit dem Sortimentsschwerpunkt Möbel mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 21.250 m<sup>2</sup> und insgesamt maximal 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf etwa einem Drittel der Fläche des Projektgrundstücks (10,4 ha) sind ca. 1.300 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, während ca. 7.400 m<sup>2</sup> für die Neuanlegung von Wald im östlichen Planbereich vorgesehen sind. Hinzu kommen weitere Flächenanteile für Grünflächen und Böschungen im Übergang zur nördlich angrenzenden Autobahn. Die projektierte Gesamtplanung lässt sich auf dem Grundstück unter verhältnismäßigem Aufwand realisieren.

Die ehemalige Nutzung als Ausstellungsfläche Eigenheime wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Ausstellungsgebäude rückgebaut. Es liegt hier aktuell ein gewerbliche Brachfläche vor.

#### *Verkehr*

Das Gebiet liegt 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 des Einrichtungshauses soll über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen sowie über die Schmiedestraße / L 58 erfolgen. Die Anlieferung (LKW) und die Mitarbeiterfahrten sollen über den Eichenhofer Weg erfolgen. Unabhängig von der Errichtung des Einrichtungshauses ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord geplant. Der Ausbau wird aus Bundes- beziehungsweise Landesmitteln finanziert.

### **3. Verfahren**

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 BauGB mit entsprechender Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung ist im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vorgesehen. Die öffentliche Auslegung ist für Ende 2014 / Anfang 2015 avisiert.

### **4. Einzelhandelskonzept – kommunale Sortimentsliste**

Unabhängig von diesem Planverfahren beabsichtigt die Stadt Wuppertal die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Derzeit erfolgt hierzu bereits die Erhebung der relevanten Bestandsdaten. Das Einzelhandelskonzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Wuppertal aufzeigen, entsprechend wird es im Rahmen der anstehenden Bauleitplanungen der Stadt zu beachten sein. Hinsichtlich dieser Planverfahren ist davon auszugehen, dass ein beschlossenes Konzept vor Abschluss des Planverfahrens vorliegen wird. Anknüpfungspunkt wird

hierbei neben der Standortberücksichtigung auch die dem Konzept beinhaltete kommunale Sortimentsliste für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sein.

## 5. Räumlicher Geltungsbereich

### Flächennutzungsplan

Wie unter Punkt 1.1 näher beschrieben.

### Bebauungsplan

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan 1202 wird im Wesentlichen den gleichen Geltungsbereich, wie die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes aufweisen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens werden im Umfeld des Planbereiches aber voraussichtlich Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1202 wird die derzeit erkennbaren jeweils betroffenen Verkehrsbereiche mit erfassen. Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen (Umbau des Kreisverkehrs Schmiedestraße / Mollenkotten) liegen jedoch erkennbar unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplanes, so dass eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt. Die Maßnahmenbereiche werden nachfolgend zum besseren Verständnis der Gesamtplanung mit aufgeführt:

Der Zu- und Abfahrtspunkt zum Gelände ist im südwestlichen Teil des Projektgrundstückes, das an die L 58 grenzt, geplant. Der bestehende Kreisverkehrsplatz (KVP) Mollenkotten (im Norden der Autobahnauffahrt) soll erweitert und optimiert werden, um die Mehrbelastung im Verkehrsnetz aufzufangen. Des Weiteren werden voraussichtlich zusätzliche technische Maßnahmen (Lichtzeichenanlagen, Verkehrsdetektoren) an den betroffenen Knotenpunkten erforderlich. Der Lieferverkehr und die Mitarbeiterfahrten sollen aus Gründen der Entzerrung über den Eichenhofer Weg abgewickelt werden.

Die konkreten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren gutachterlich (verkehrstechnisch und lärmtechnisch) zu ermitteln.

## 6. Planungsrechtliche Situation

### 6.1 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 (1995) 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.

Im Weiteren beachtlich ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –, welcher als Rechtsverordnung am 13.07.2013 in Kraft getreten ist.

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung in Bezug auf die Ziele und Grundsätze des LEP wie folgt zu bewerten:

- **Ziel 1** – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen -  
Das geplante Sondergebiet als Standort für ein Einrichtungshaus entspricht dem Ziel 1 des LEP, da das Sondergebiet innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt / festgesetzt werden soll.

- **Ziele 2** – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen-  
Das geplante Sondergebiet als Standort für ein Einrichtungshaus entspricht dem Ziel 2 des LEP, da für das geplante Sondergebiet ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment vorgesehen ist. zentrenrelevante Sortimente sollen gemäß den geplanten Darstellungen / Festsetzungen nur als Randsortimente zulässig sein (siehe auch Ziel 5). Eine konkrete Sortimentszuordnung zu der ortstypischen Sortimentsliste kann erst nach Vorliegen des in Aufstellung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzeptes erfolgen.
- **Ziel 3** – Beeinträchtigungsverbot-  
Durch die geplanten Festlegung auf nicht zentrenrelevante Kernsortiment nicht betroffen.
- **Grundsatz 4** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche -  
Es ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Einrichtungshaus- vorgesehen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll auf 25.500 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Innerhalb des weiteren Verfahrens ist die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsumfanges (Flächen- und Sortimentsbezogen) mit dem Grundsatz 4 nachzuweisen. Das erforderliche Einzelhandelsgutachten ist in Bearbeitung; Ergebnisse liegen noch nicht vor.
- **Ziel 5** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Sortimente -  
Das geplante Sondergebiet als Standort für ein Einrichtungshaus entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Regelungen dem Ziel 5 des LEP. Von den zulässigen 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen maximal 2.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente und damit nicht mehr als 10% der Gesamtfläche zulässig sein.
- **Grundsatz 6** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente –  
Der Grundsatz 6 wird durch die geplante Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingehalten.
- **Ziel 7** – Überplanung von vorhandenen Standorten –  
Das Ziel 7 wird durch die Planung nicht betroffen, da es sich hier um die Neuansiedlung eines Standortes handelt.
- **Ziel 8** – Einzelhandelsagglomeration –  
Das Ziel 8 wird durch die Planung nicht betroffen, da hier die Neuansiedlung eines einzelnen Einrichtungshauses ohne zusätzliche weitere Einzelhandelsstandorte vorgesehen ist.
- **Grundsatz 9** – Regionale Einzelhandelskonzepte –  
Der Grundsatz 9 wird durch die städtische Planung nicht betroffen
- **Ziel 10** - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung-  
Nur deklaratorische Klarstellung, insoweit auch nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1202 betroffen.

## 6.2 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 Entwicklungs-

vorgaben 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 den großflächigen Einzelhandel - Einrichtungshaus - ist daher an diesem Standort mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

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.

Die Vorgaben des GEP sind als Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insoweit ist im weiteren Verfahrensverlauf nachzuweisen, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in der Stadt Wuppertal durch die Umsatzerwartung des projektierten Einrichtungshauses nicht überschritten wird.

Soweit sich der geplante Standort nicht innerhalb eines bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunktes befindet, steht dies der Planung aufgrund der vorgesehenen nicht zentrenrelevanten Kernsortimente nicht entgegen. Nach den Erläuterungen des GEP ist die geplante Darstellung des Projektes auch außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes ausnahmsweise zulässig (vgl. Kapitel 1.2 des GEP – Ziel 4). Die Ansiedlung des geplanten Einrichtungshauses innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Stadt Wuppertal ist schon wegen der erforderlichen Grundstücksgröße für einen Möbelmarkt heutiger Prägung inklusive des ruhenden Verkehrs nicht umsetzbar. Geeignete Flächen stehen nicht in absehbarer Zeit zur Verfügung. Darüber hinaus muss der Standort aufgrund der zu erwartenden Kunden- und Anlieferungsverkehre gut erreichbar sein. Dieses ist innerhalb zentraler Lagen der Stadt Wuppertal aufgrund der hohen verkehrlichen Grundbelastung und den geringen Leistungsfähigkeitsreserven nicht gegeben, sodass das städtebauliche Interesse einer Ansiedlung des Projektes an dem hier geplanten Standort das Interesse an einer Zuordnung des Projektes zu einem bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkt überwiegt.

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der näheren Zweckbestimmung -Einrichtungshaus - ist daher insgesamt als regionalplanerisch zulässig zu bewerten.

### 6.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Wuppertal 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 Verkehrsflä-

che dargestellt. Als überwiegend öffentliche Verkehrsfläche sind ebenfalls die Flächen des geringfügig erweiterten Geltungsbereiches dargestellt.

Geplant ist die zukünftige Darstellung als ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“. Die zulässige Verkaufsfläche soll 25.500 m<sup>2</sup> betragen, hiervon maximal 2.500 m<sup>2</sup> für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente. Des Weiteren ist im Änderungsbe- reich die Neudarstellung von Wald in einer Größenordnung von ca. 0,74 ha vorgesehen um eine ortsnahe Teil- kompensation des erforderlichen Waldeingriffes zu berücksichtigen.

#### 6.4 Bauleitpläne

Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 1202 überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 473 „Eichenhofer Weg“ (In-Kraft getreten: 30.12.1982) zum größten Teil. Im Bebauungsplan Nr. 473 wurden die Flä- chen größtenteils als zonierte Gewerbegebiet (GE) mit variierender Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ferner sind großzügig bemessene Versorgungs-, Stra- ßenverkehrs- und Grünflächen (Parkfläche) sowie Wald im südlichen Bereich festgesetzt. Nachrichtlich einge- tragen sind die jeweiligen Anbauverbotszonen bzw. die Zonen mit Genehmigungspflicht zur BAB und B 51 / L 58 gem. FStrG. Im Südwesten wird ein kleineres Teilstück des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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. Da- rin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 479 „Östlich Wit- tener Str.“ an, der überwiegend die Gebietskategorie Gewerbegebiet festsetzt. Ferner liegen für Flächen wei- ter südlich und nördlich der BAB weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, während westlich der Schmiedestraße lediglich für kleinere Bereiche Bebauungspläne vorliegen. Die ehemalige Nutzung des Planbe- reiches als Ausstellungsgelände für Fertighäuser wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Gebäude rückge- baut. Die Nutzungsaufgabe erfolgte im Hinblick auf das nun ruhende Planverfahren 1136V. Aktuell liegt nun eine gewerbliche Brachfläche vor.

#### 6.5 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 Quellbachläufe 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 Waldfläche in einer Größenordnung von 0,74 ha innerhalb des Änderungsbereiches neu dargestellt werden. Hierdurch kann jedoch ein kompletter Ausgleich nicht erreicht werden. Es ist deswegen eine Restkompensation für die verbleibenden ca. 0,2 ha Waldfläche über eine vertragliche Regelung im nahen Umfeld der Planung vorgesehen, wo ein bestehender Waldbereich durch waldökologische Maßnahmen sinnvoll ergänzt und gestärkt werden kann. Die Vorabstim- mung mit der Unteren Forstbehörde ist erfolgt, die keine Bedenken gegen diese Regelung vorbringen.

#### 6.6 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 konsequen- ter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzun- gen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Der geplante Standort für ein Einrichtungshaus 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. Hinsichtlich des avisierten Standortes für ein Einrichtungshaus ist eine entsprechende Abstimmung noch erforderlich.

An dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wuppertal derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, welches das REHK in weiten Teilen ersetzen wird. Nach den Vorstellungen der Stadt Wuppertal soll der hier geplante Standort für ein Einrichtungshaus innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden. Dieses ist im Rahmen des Arbeit- und Beteiligungsprozesses zur Aufstellung des Konzeptes noch zu verifizieren.

#### 6.7 Wuppertaler Sortimentsliste (ortstypische Liste)

Aufgrund aktueller Entwicklungen der Landesplanung der Rat der Stadt Wuppertal im Dezember 2012 (mit reaktioneller Klarstellung im März 2013) eine Neufassung der Wuppertaler Sortimentsliste unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – beschlossen. Allerdings wurden Nachfolgend von den verschiedensten Seiten kritische Anmerkungen zu dem gewählten Verfahrensweg und zum Inhalt der Wuppertaler Sortimentsliste vorgebracht. Zur Verdeutlichung und Herleitung der getroffenen Sortimentsbestimmung soll die Wuppertaler Liste innerhalb des in Aufstellung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzeptes eingebracht und im Rahmen der anstehenden Beteiligungsprozesse zur Diskussion gestellt werden.

### 7. Planungsfaktoren und -belange

#### 7.1 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 Gebiet mit gemischter Bebauung, süd-östlich des Plangebiets findet sich ein Wohngebiet (allgemeine Wohnbaufläche) sowie die Kleingärtenanlage „Mollenkotten“ und eine bandförmige Parkanlage. Das Änderungsgebiet selber ist zum größten Teil eine gewerbliche Baufläche (aktuell brach liegend), im Westen direkt angrenzend an die Rampe Süd der Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen schließt sich ein schmaler Grünstreifen an. Erschlossen wird der Bereich durch die klassifizierte Schmiedestraße (L 58) sowie der Straße Eichenhofer Weg. Weiterhin umfasst der Planbereich eine bestehende Waldfläche im Süden (0,94 ha).

Im Planbereich befinden sich drei Stillgewässer, von denen das größte sowohl planerisch als auch faktisch der Regenwasserentsorgung dient. Im Gelände verläuft ein verrohrter Graben, der im weiteren Verlauf den Namen Meine trägt sowie einen kleinen Wasserlauf, den Fertighaussiefen.

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand. Die Verfügbarkeit der privaten Flächenanteile ist gemäß den geführten Vorgesprächen / Verträgen prinzipiell gegeben.

#### 7.2 Zentrenstruktur und sonstige Infrastruktur

In nächster Nähe zum geplanten Standort des Einrichtungshauses ist aufgrund der Stadtrandlage kein Versorgungszentrum angesiedelt. Gemäß dem noch geltenden 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 umfangreiches 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 Einrichtungshauses ist nicht im REHK enthalten. Gemäß den Vorstellungen der Stadt Wuppertal soll hier ein Ergänzungsstandort entwickelt werden, welcher der Zielsetzung dient, die heute abfließende Kaufkraft im Möbelsegment in das Oberzentrum Wuppertal und in die Region zurückzulenken und neue Käuferschichten zu binden. Diesbezüglich ist für die Stadt Wuppertal ein Angebotsdefizit im Bereich Möbel verbunden mit einem hohen Kaufkraftabfluss in das Umland festzustellen. Mit Blick auf die Erkenntnisse aus dem ruhenden Bebauungsplanverfahren 1136V ist zu attestieren, dass nur ca. 60 % der Kaufkraft am Standort gedeckt werden, über 45 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Auch der nun schon etwas ältere 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.

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens vorgesehen, um die derzeitigen und zukünftigen Verhältnisse bzw. Auswirkungen zu ermitteln.

### 7.3 Verkehr und sonstige Erschließung

Das Plangebiet 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 Planbereich an der L 58 (Schmiedestraße), die bereits jetzt gut ausgebaut ist und sich zur Aufnahme beträchtlicher Verkehrsmengen eignet. Gemäß den derzeitigen Planungsvorstellungen soll der an- und abfahrende Kundenverkehr über die L58 abgewickelt werden, während die Anliefer- und Mitarbeiterverkehre über die Straßen Eichenhofer Weg geführt werden sollen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßenabschnitte bzw. Knotenpunkte ist noch im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung nachzuweisen. Voraussichtlich werden auf der Ebene des Bebauungsplanes sowohl bauliche als auch verkehrssteuernde Maßnahmen zur Optimierung des Verkehrsgeflechtes erforderlich.

### 7.4 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. Unter Rückgriff auf das Vorgängerverfahren liegen diesbezüglich bereits Erkenntnisse vor, die nun im Näheren mit der geänderten Planung abzugleichen bzw. neu zu bewerten sind. Nach heutiger Einschätzung müssen folgende Aspekte im weiteren Verfahren näher betrachtet und ggf. Maßnahmen getroffen werden:

Artenschutz: Amphibien, Fledermäuse

Lärmschutz: Verkehrs- und Gewerbelärm

Altlasten: mit polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Auffüllung (siehe 8.2)

Waldeingriff: Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung der anliegenden Wohngebiete an der Schmiedestraße durch den Straßenverkehrslärm ist im Verfahren die städtebauliche Vertretbarkeit der geplanten Baumaßnahme besonders zu betrachten.

## 8. Planinhalte

### 8.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines Einrichtungshauses in verkehrsgünstiger Lage vor. Dazu kristallisierte sich im Rahmen der Standort- und Alternativprüfung der Standort an der Schmiedestraße heraus. Die v. a. als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, die seit Jahren baulich untergenutzt war (derzeit brach liegend), soll als Standort für ein IKEA-Einrichtungshaus überplant 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 erforderlich, um den notwendigen Baukörper und die Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen an den geplanten Stellen realisieren zu können. Aufgrund der Geländetopographie, des Raumprogramms und der logistischen Beziehungen ergeben sich keine sinnvollen Alternativen ohne die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des modernen Einrichtungshauses heutiger Prägung und damit das Planungsziel insgesamt zu gefährden. Des Weiteren kann durch die gewählte Lage des Baukörpers auf der Bebauungsplanebene eine Abschirmung des Wohngebietes Erlenrode vor dem Lärm der Besucherverkehre erreicht werden. Entsprechend erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Waldeingriff sollen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits durch die Neuausweisung einer Waldfläche im Planbereich berücksichtigt werden. Das trotzdem verbleibende Restdefizit von ca. 0,2 ha. soll extern ausgeglichen werden, wofür bereits eine geeignete Kompensationsmaßnahme im Nahbereich zur Planung gefunden wurde. Diesbezüglich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit IKEA vorgesehen.

### 8.2 Darstellungen

Die eigentliche Baufläche soll als ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt werden. Zur näheren Eingrenzung ist die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ mit 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und hiervon maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und Nahversorgungsrelevante Randsortimente vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll eine zusätzliche Eingrenzung der zulässigen Sortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen erfolgen. Die städtebauliche Verträglichkeit der vorzunehmenden Sortimentsausweisung ist im weiteren Verfahren gutachterlich nachzuweisen.

Des Weiteren ist im östlichen Planbereich die Neudarstellung von Wald in einer Größenordnung von ca. 0,74 ha vorgesehen um eine Teilkompensation der entstehenden Eingriffe in den Wald zu erreichen. Die Straßenfläche der L58 bleibt weiterhin als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1136V (Verfahren ruhend) 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 sollen im Rahmen eines Bodenmanagements festgelegt werden. Zur Wahrung der Anstoßfunktion soll eine Kennzeichnung des relevanten Bereiches in den Plankarten vorgenommen werden.