

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.11.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0880/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.12.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.12.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen -          (Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136 V)          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und Fachmarktzentrum

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen – wird nördlich begrenzt durch die A 46 und den Eichenhofer Weg, östlich durch den Erlenroder Weg bis zum Wald, südlich vor der Bebauung durch den Wald in gerader Linie zur Schmiedestr. bis Hausnr. 83, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis Höhe der Autobahnauffahrt.

2. Die Aufstellung der 49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

#### Planungsanlass:

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

### Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Autobahnezufahrt Wuppertal - Oberbarmen zur A 46 auf dem Gelände, das derzeit zu großen Teilen durch die Fertighausausstellung genutzt wird. Der Planungsraum ist geprägt durch gewerbliche Standorte im Norden und Süden, aber auch durch die Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten im Osten und Westen. Im Süden grenzt als Pufferzone zum Gewerbegebiet Erlenrode Wald an. Der Meinebach mit Quellbereich verläuft am Rande des Ausstellungsgeländes in südlicher Richtung.

### Verkehrsanbindung:

Die vom Vorhabenträger beauftragte Verkehrsuntersuchung hat in einer ersten Phase die zukünftigen Belastungsdaten eines IKEA-Einrichtungshauses einschließlich eines Fachmarktcenters für die Ausbaupläne des Knotenpunktes A 46 / A 1 ermittelt, um für den zukünftigen Ausbau die zu erwartende maximale Belastung mit zu berücksichtigen. Diese Daten sind in der Planung beim Landesbetrieb Straßenbau enthalten und beziehen sich auf die Verkehre bis zur Abfahrtsspur Wuppertal - Oberbarmen. Die zweite Stufe der Ermittlung der Verkehrsbelastung für den örtlichen Verkehr ab Ausfahrt Oberbarmen über den Kreisel auf Wuppertaler Stadtgebiet wird im Anschluss Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

### Wirkungsanalyse Einzelhandel:

Die bestehende planungsrechtliche Situation des Standortes erfordert eine Machbarkeit des Vorhabens in landes- und regionalplanerischer, sowie städtebaulicher Hinsicht. Es sollte zunächst die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LePro) untersucht werden. Für das erforderliche Bauleitplanverfahren ist darüber hinaus eine belastbare Abwägungsgrundlage bereit zu stellen.

### Derzeitiges Planungsrecht:

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

Mit der 8. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde der Bereich um die Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB 46 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Südlich grenzt der Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) an. Einzelhandelsnutzungen sind im ASB an diesem Standort regionalplanerisch grundsätzlich möglich. Zu beachten sind allerdings in diesem Zusammenhang die Ziele des GEP.

### Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP stellt in seiner rechtsgültigen Fassung von 17.01.05 den überwiegenden Bereich als gewerbliche Fläche dar. Im westlichen Bereich ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit dem Zusatz Regenwasser dargestellt. Der südliche Teil ist als Wald mit Landschaftsschutzabgrenzung dargestellt.

### Bebauungspläne:

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

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 477 „Erlenrode“ an. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 479 „Östlich Wittener Str.“ an, der überwiegend Gewerbe (GE) festsetzt.

Landschaftsplan Wuppertal-Nord:

Der Landschaftsplan Wuppertal - Nord enthält die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal mit besonderen Festsetzungen.

#### Zukünftiges Planungsrecht:

Geplant ist die Neuausweisung eines Sondergebietes (SO)-Gebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Möbel-Einrichtungshaus mit max. 25.500 qm Verkaufsfläche in Verbindung mit einem Fachmarktzentrum, bestehend aus Fachmärkten mit 21.100 qm Verkaufsfläche sowie 300 qm Gastronomie. Die flächenmäßige Aufteilung und planungsrechtliche Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenzahlen von zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten werden im Zuge des Verfahrens festgelegt.

#### Beschreibung des Vorhabens:

Nach den eingereichten Unterlagen beträgt die Grundstücksgröße ca. 107.000 qm.

Geplant sind zwei Gebäudeeinheiten, bestehend aus einem IKEA-Einrichtungshaus und einer Einheit mit weiteren Fachmärkten. Ein weiteres Drittel der Fläche wird für die Parkplätze benötigt.

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

#### Erschließung:

In der zweiten Stufe der Verkehrsuntersuchung wird die Verteilung der Verkehre auf das Stadtgebiet Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung soll über die BAB A 46 Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und die B 51 erfolgen. Entsprechende Abstimmungen sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zu führen.

Das Stellplatzangebot umfasst nach dem Entwurfskonzept ca. 1.800 St., die z.T. unter dem Gebäude angeordnet sind.

#### Weiterer Untersuchungsbedarf zur Standortverträglichkeit:

Bei Vorhaben dieser Größenordnung ist nach UVPG eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich. Eine formelle Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Neben der Versickerungsfähigkeit ist der Untersuchungsbedarf bezüglich Eingriff in den Wald, in drei Stillgewässer, einen Quellbach und Artenschutz hervorzuheben.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>0</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch das Vorhaben werden positive Arbeitplatzeffekte und Mitnahmeeffekte für das Stadtgebiet insgesamt erwartet.

### **Anlagen**

Anlage 01: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Anlage 02: geplanter FNP

Anlage 03: Legende FNP

Anlage 04: Demografiecheck