

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.08.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0425/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.09.2014</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.09.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1202 - Einrichtungshaus Dreigrenzen - (Parallelverfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses

### Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1202 – Einrichtungshaus Dreigrenzen – umfasst die Planbereiche A, B. Der **Planbereich A** (Gemarkung Nächstebreck - Flur 394: Flurstück 14, 26, 35, 36 und 60 teilweise; Flurstücke 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31 und 34 vollständig- Flur 389, Flurstück 60 teilweise) 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 endend;  
der **Planbereich B** (Gemarkung Nächstebreck - Flur 390 Flurstücke 12, 31, 33, 78, 114 und 117 teilweise, Flurstücke 32 und 72 vollständig) umfasst die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße Mollenkotten / L 432 ab der Hausnr. 277 Richtung Osten inkl. des Bereichs des Knotens der Autobahnzu- und -abfahrt bis zum Kreisverkehrsplatz (KVP) / Schmiedestr sowie die Schmiedestraße vom KVP bis in Höhe der Hausnr. 51- wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1202 – Einrichtungshaus Dreigrenzen – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Die Stadt Wuppertal hat im Bereich des Möbeleinzelhandels ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, das bestehenden Angebotsdefizite durch die Ansiedlung eines attraktiven Möbeleinzelhändlers im Oberzentrum Wuppertal zu schließen und dadurch die Kaufkraft stärker am Standort zu binden.

Es bestand zunächst die Absicht zusammen mit dem Investor IKEA im Bereich Oberbarmen – Schmiedestraße / Erlenroder Weg – die Errichtung eines Fachmarktbezogenen Einkaufszentrums anzustreben. Hierbei sollte ein IKEA-Einrichtungshaus zusammen mit zusätzlichen Einzelhandelsangeboten (sog. Homepark-Konzept) zum Tragen kommen. Das entsprechende Planverfahren 1136V – Dreigrenzen – wurde am 07.12.2011 parallel mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet und in den darauffolgenden Jahren intensiv bearbeitet. Es zeigte sich aber, dass seitens der Landesplanungsbehörde des Landes NRW Bedenken gegen das Fachmarktbezogene Einkaufszentrum bestanden und bestehen. Es wird insoweit vorgebracht, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Insbesondere bestünde ein Dissens zu den Regelungen des beschlossenen Teilentwicklungsplanes Großflächiger Einzelhandel (LEP-E) des Landes NRW. Trotz intensiver Bemühungen konnten die Bedenken gegen die Planung nicht ausgeräumt werden, so dass seitens der Bezirksregierung eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes weiterhin nicht in Aussicht gestellt wird. Für die Stadt bleibt somit nur der u.U. langwierige Rechtsweg offen, um eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes zu erwirken. Diesbezügliche rechtliche Schritte hierzu wurden bereits eingeleitet.

Mit Blick auf die zeitlichen und inhaltlichen Unwägbarkeiten eines solchen Rechtsstreites hat IKEA nun beschlossen von seinem ursprünglichen Konzept Abstand zu nehmen. Nach den Vorstellungen von IKEA soll nun ein IKEA-Einrichtungshaus mit 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne ergänzende andere Einzelhandelsnutzungen errichtet werden. Diesen Weg will die Stadt Wuppertal durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanverfahrens 1202 und der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes positiv begleiten, da das wesentliche städtebauliche Kernziel, die Ansiedlung eines attraktiven Möbeleinzelhändlers, hierdurch weiterhin erreicht werden kann. Die Ursprungsverfahren 1136V und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht weiterbetrieben.

Im Rahmen von Vorgesprächen wurde die Bezirksregierung Düsseldorf über die Abänderung der Planung informiert und die nun erforderlichen Planungsschritte abgestimmt. Prinzipielle raumordnerische Bedenken gegen ein IKEA-Einrichtungshaus wurden nicht vorgebracht. Die abschließende Klärung erfolgt im formellen Verfahren nach dem Landesplanungsgesetz NRW.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss soll die Konkretisierung der Planung forciert und die erforderlichen Gutachten neu erstellt oder angepasst werden. Aufgrund der zu erwartenden Abnahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die alleinige Errichtung eines IKEA-Einrichtungshaus werden die Auswirkungen auf den Verkehr und die Immissionen geringer ausfallen als bei der Ursprungsplanung. Dieses ist im Näheren nachzuweisen.

Hinsichtlich des erforderlichen Grundstücksbedarfes ergeben sich aus verschiedensten Gesichtspunkten nur geringe Veränderungen, so dass sich hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Stadtraum weiterhin keine plausiblen Alternativstandorte aufzeigen.

### **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.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kostenübernahme der notwendigen Gutachten und erforderlichen Planungsleistungen durch den Investor ist durch eine Planungsvereinbarung vereinbart. Die Kosten zur Durchführung der Planung trägt der Investor, hierzu wird – soweit erforderlich – vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

### **Zeitplan**

4. Quartal 2014 bis 1. Quartal 2015	Offenlage der Planung
2. Quartal 2015	Satzungsbeschluss
3. Quartal 2015	Rechtskraft

### **Anlagen**

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1202
Anlage 02	Vorentwurfsplan des IKEA-Einrichtungshauses
Anlage 03	vorläufige Begründung BPL 1202
Anlage 04	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung