

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Parallelverfahren zur 1. Änd. Bebauungsplan 654 – Otto-Hausmann-Ring -)

**Begründung zum Vorentwurf
Offenlegungsbeschluss**

Stand: Juli 2016

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Planungsziel	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	4
3.1.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)	8
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) / Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
3.4. Landschaftsplan	10
3.5. Bebauungsplan	10
4. Bestandsbeschreibung	11
4.1. Städtebauliche Situation	11
4.2. Infrastruktur	11
4.3. Naturhaushalt	11
4.4. Landschaft – Stadtbild	11
4.5. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene)	12
4.6. Altlasten / Bodenbelastungen	13
4.7. Klima / Lufthygiene	13
5. Planinhalte	14
5.1. Darstellungen	14
6. Städtebauliche Kenndaten	18
7. Umweltbericht	18
8. Parallelverfahren	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wuppertal liegt im Stadtteil Elberfeld- West im Bereich des Otto- Hausmann- Ringes.

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Otto-Hausmann-Ring – erfasst einen Bereich zwischen der A46, der Nordbahntrasse und der Nützenberger Straße. Der Änderungsbereich erfasst hierbei unterschiedlich genutzte Bauflächen (u.a. Produktion, Dienstleistung, Groß- und Einzelhandel, Hotel, kirchliche Nutzung) in einer Größe von ca. 15,8 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Änderungsbereich verkleinert und erfasst nun nicht mehr Teilflächen der ehemaligen Bahntrasse (Nordbahntrasse). Die vorhandene Kleingartenfläche im Randbereich der Trasse wird aber weiterhin durch den Änderungsbereich erfasst.

2. Anlass der Planung und Planungsziel

Innerhalb eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu einem Bauantragsverfahren hat sich bezüglich des Bebauungsplans 654 gezeigt, dass eine der Kernregelungen zur Steuerung des Einzelhandels nicht den Bestimmtheitsanforderungen¹ genügt. Entsprechend wurde seitens des Verwaltungsgerichtes inzident der Plan – bezogen auf die konkrete Bauantragsstellung – für nicht anwendbar erklärt. In Folge musste im Plangebiet ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL genehmigt werden, der zwischenzeitlich errichtet wurde. Es wurden zudem weitere Bauanfragen zur Errichtung von Lebensmittelmärkten gestellt, die ebenso zu bescheiden wären. Um die aufgezeigten Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf die Bestimmtheit von Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Wirksamkeit zu korrigieren, soll nun die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654, Otto- Hausmann- Ring hat sich zudem herausgestellt, dass insgesamt die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan angepasst werden müssen, um den neuen landesplanerischen Regelungen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW Rechnung zu tragen. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB. In Folge muss auch der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die dort enthaltenen Sondergebietsdarstellungen im sog. Parallelverfahren geändert werden, damit weiterhin der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

In diesem Zusammenhang hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 11.12.2015 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) ohne landesplanerische Bedenken bestätigt.

Im Wesentlichen sollen die Bauflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden, so dass im größeren Umfang Sondergebietsflächen zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt werden sollen. Dieses Ziel stützt sich auch auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal vom März 2011, in dem ein weiterhin hoher jährlicher Bedarf von bis zu 15 ha an gewerblichen Bauflächen für das klassische Gewerbe konstatiert wurde

¹ Die Bestimmtheit einer bauleitplanerischen Festsetzung wird anhand der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze für die Auslegung von Festsetzungen in Bebauungsplänen überprüft (vgl.: Beschlüsse des BVerwG vom 14.12.1995 -4 N 2.95- und 21.11.2005-4 BN 63.05.

die momentan nur schwer bereitgestellt werden können. Die 54. Änderung des FNP sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 soll demnach auch einen Beitrag liefern, bestehende Gewerbefläche zu sichern und baulich insb. für die bestehenden Nutzer zu optimieren. Damit können auch positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzausstattung im Plangebiet erwartet werden, da in der Regel das Handwerk und das produzierendes Gewerbe mehr Arbeitsplätze pro Flächeneinheit generiert, als dies Einzelhandelsnutzungen ermöglichen würde.

Auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 soll der Standort des neu entstandenen LIDL- Markt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dem großflächigen Markt selber soll ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugestanden werden. Hierdurch wird die Verkaufsfläche für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente auf den genehmigten Bestand begrenzt. Der Standort soll somit längerfristig für klassische gewerbliche Nutzungen geöffnet werden (s.o.).

Der benachbarte Produktionsbetrieb, der bisher innerhalb des Sondergebietes nur über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst war, ist in dem geplanten Gewerbegebiet nunmehr allgemein zulässig. Der sich daran anschließende nördliche Bereich soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hier war entgegen den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Zwischenzeit bereits eine Autowaschanlage zu genehmigen. Entsprechend zeigt sich heute bereits eine „klassische“ gewerbliche Nutzung von relevantem Gewicht.

Östlich des Otto- Hausmann- Ringes soll der Standort des neu gebauten EDEKA-Marktes und der beiden Geschäftshäuser am Otto- Hausmann- Ring planungsrechtlich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments- und Flächenbegrenzungen abgesichert werden. Dieser Einzelhandelsstandort von relevantem Gewicht stellt u.a. einen Baustein in der Nahversorgung des Stadtteils Elberfeld-West dar. Erweiterungen an dem Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel sollen aber aufgrund der schon gegebenen hohen Zentralität nicht zugestanden werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal vom Januar 2015 wurde detailliert auch über Kundenbefragungen herausgearbeitet, welche Bedeutung diesem Betrieb als Vollversorgungsbetrieb zukommt.

Auf Wunsch der Firma Karl Deutsch auf der östlichen Seite des Otto- Hausmann- Ringes soll die bisherige Sondergebietsdarstellung zugunsten einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um den Betrieb langfristig am Standort zu erhalten und die notwendige Planungssicherheit zu verschaffen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

3.1.1 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 (von 1995, derzeit im Neuaufstellungsverfahren) und dem LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP EH), welcher am 13.07.2013 in Kraft getreten ist, ergeben.

Wuppertal ist diesbezüglich im LEP NRW die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungskerns Wuppertal.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung, die im rechtswirksamen FNP dargestellten Sondergebietsflächen mit der Flächenbezeichnung:

SO 20, Nr. 1.3, Otto-Hausmann-Ring (Nord) und

SO 20, Nr. 1.4, Otto-Hausmann-Ring (Süd)

sowohl hinsichtlich der Flächengröße, als auch hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen anzupassen, ist diese Planung mit den Zielen des LEP EH abzugleichen. Im Rahmen der Planung sollen u.a. die vorhandenen Nutzungen erfasst und in geeigneter Art und Weise berücksichtigt werden. Dies geht zum Teil mit einer deutlichen Reduzierung der dargestellten Sondergebietsflächen aber auch einer Veränderung der maximalen zulässigen Verkaufsflächen einher. Drei Kernpunkte sollen im Rahmen der Anpassung der Sondergebietsflächen berücksichtigt werden:

a.

Die Sondergebietsteilflächen für den großflächigen Einzelhandel, in denen heute eine (klassische) gewerbliche Nutzung stattfindet, sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Hierbei wird u.a. auch der Standort des LIDL- Lebensmittelmarktes sowie ein bestehender Logistikbetrieb als gewerbliche Baufläche überplant. Hierdurch entsteht insgesamt ein Gewerbebereich in einer für eine sinnvolle Vermarktung / Nutzung erforderlichen Größenordnung, um hier eine mittel bis langfristige Entwicklung im Sinne des o.g. „Handlungsprogrammes Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal zu ermöglichen.

b.

Die Sondergebietsteilflächen für den großflächigen Einzelhandel, in denen bereits heute großflächiger Einzelhandel stattfindet, sollen bestehen bleiben (Ausnahme siehe a.). Die maximalen Verkaufsflächen werden dabei weiterhin so festgelegt, dass diese als Potentialflächen für den nicht zentren-relevanten Einzelhandel erhalten bleiben.

c.

Die zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen EDEKA- Lebensmittelmarkt mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird bestandsbezogen angepasst.

Zu der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP EH im Einzelnen:

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung der Sondergebiete SO 1.3, SO 1.4 und SO 1.5 (siehe nachstehende Tabelle und auch Punkt 5.1) im Bezug zu den Zielen und Grundsätzen des LEP EH wie folgt zu bewerten:

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche	Konkretisierung der Zweckbestimmung	Max. Verkaufsfläche		
				Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Randsortiment	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Kernsortiment	Insgesamt
1.3	Otto- Hausmann-Ring (Nord)	0,9 ha	Möbelmarkt	800 qm		10.000 qm

1.4	Otto- Hausmann- Ring (Süd)	2,0 ha	SB- Markt, Fliesenfachmarkt Getränkemarkt		3800 qm 400 qm	6.500 qm
1.5	Otto- Hausmann- Ring (Süd)	0,6 ha	Möbelmarkt	800 qm		9.000 qm

- Ziel 1** – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen -
Die Sondergebiete SO 1.3, 1.4 und 1.5 als Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen dem Ziel 1 des LEP EH, da diese innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt / festgesetzt werden sollen.
- Ziele 2** – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen-
Die Sondergebiete SO 1.3 und SO 1.5 entsprechen dem Ziel 2 des LEP EH, da für die geplanten Sondergebiete nicht zentrenrelevante Kernsortimente vorgesehen sind. Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen gemäß den geplanten Darstellungen / Festsetzungen nur als Randsortimente zulässig sein. Das SO 1.4 entspricht hinsichtlich des nicht zentrenrelevanten Sortimentes für den Fliesenfachmarkt dem Ziel 2. Hinsichtlich des ebenso geplanten zentrenrelevanten Sortimentes wird auf die Ausnahme des Ziels 7 verwiesen, wonach auch vorhandene Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete –allerdings nur bestandsbezogen mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten- dargestellt werden können.
- Ziel 3** – Beeinträchtigungsverbot-
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei den geplanten SO 1.3 und SO 1.5 soll das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment als Randsortiment zu den zulässigen Möbelmärkten jeweils auf maximal 800 qm beschränkt werden. Eine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal oder von Nachbargemeinden steht aufgrund der geringen Verkaufsflächen für die jeweils theoretisch zulässigen Sortimente nicht zu befürchten. Mit dem SO 1.4 soll im Wesentlichen der bestehende Lebensmittel- Markt erfasst werden, insoweit wird auf Ziel 7 verwiesen. Die 400 qm Verkaufsfläche für Getränkemarkte erfasst den bestehenden nicht großflächigen Getränkemarkt. Auswirkungen – auch kumulativ – stehen nicht zu befürchten.
- Grundsatz 4** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche -
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
Mit der Planung ist die Darstellung von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen (Ausnahme: SO 1.4). Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente eines Möbelmarktes soll für das SO 1.3 auf 10.000 qm begrenzt werden. Im Bestand ist hier der Boss Möbelmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 3.100 qm vorhanden. In dem SO 1.5 soll die Verkaufsfläche für Möbelmärkte auf

9.000 qm begrenzt werden. Im Bestand ist hier der der Möbelmarkt Fischers Lagerhaus mit derzeit ca. 1.950 qm Verkaufsfläche vorhanden. In dem SO 1.4 soll neben den zentrenrelevanten Kernsortimenten für einen EDEKA-Lebensmittelmarkt auch ein Baumarkt / Fachhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in einer Größe von maximal 6.500 qm zulässig sein. Im Bestand ist hier der Fliesenfachmarkt „Fliesenwelt Wuppertal“ mit ca. 900 qm vorhanden. Die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsumfanges mit dem Grundsatz 4 ist gegeben.

- **Ziel 5** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Sortimente –

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

In dem SO 1.3, SO 1.4 (nur Teilregelung Fliesenfachmarkt) und dem SO 1.5 wird jeweils der Umfang von maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eingehalten. Dem Ziel wird entsprochen.

- **Grundsatz 6** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente –

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In den SO 1.3, SO 1.4 (nur Teilregelung Fliesenfachmarkt) und dem SO 1.5 beträgt die maximal zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente jeweils deutlich unter 2.500 qm. Dem Grundsatz wird entsprochen.

- **Ziel 7** – Überplanung von vorhandenen Standorten –

Im Rahmen der Regelungen für das SO 1.4 soll der bestehende großflächige EDEKA-Fachmarkt bestandsbezogen erfasst werden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf Basis der vorhandenen Verkaufsfläche von 3.750 qm gerundet auf 3.800 qm festgelegt.

Gemäß Ziel 7 des LEP EH dürfen abweichend von den Zielen 1-6 vorhandene Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dann als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ausnahmsweise geringfügig erweitert werden, wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Diese ist für den hier erfassten EDEKA-Markt der Fall; die geplante Aufrundung um 50 qm liegt deutlich unterhalb der Relevanzgrenze. Der ebenso in der Fläche vorhandene Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortiment liegt deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist dahingehend unter dem Blickpunkt des LEP EH nicht näher zu betrachten. Dieser wird bestandsbezogen erfasst.

Nicht betroffen sind:

- **Ziel 8** – Einzelhandelsagglomeration –
- **Grundsatz 9** – Regionale Einzelhandelskonzepte –
- **Ziel 10** - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO-

3.1.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Das Plangebiet ist im Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (REP-E) mit Stand vom August 2014 ist der Planbereich ebenso als ASB enthalten.

Zu beachten bzw. berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang 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.

In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeführt, dass für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zunächst der LEP Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel (LEP EH) maßgeblich ist. Die im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben einschließlich ihrer Erläuterungen sind eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der landesplanerischen Regelungen. Der LEP EH trifft bereits weitreichende Festlegungen im Hinblick auf die Verortung und Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben (siehe hierzu Punkt 3.1.1.).

Der Regionalplanentwurf (RPD-E) übernimmt die zeichnerischen Darstellungen für den Änderungsbereich der 54. FNP-Änderung unverändert.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für den Änderungsbereich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, sowie gewerbliche Bauflächen dar.

In dem Erläuterungsbericht zum FNP (2005) sind die Zweckbestimmungen der Einzelhandelsnutzungen sowie die maximal zulässige Verkaufsflächen näher erläutert. Unter Punkt 1.3 der Tabelle 17 des Erläuterungsberichtes wird für die Westseite des Otto- Hausmann- Ringes festgehalten, dass dort Möbelmärkte auch mit einem noch realisierbaren Entwicklungspotenzial vorgesehen sind. Die Verkaufsfläche wird dort mit zusammen maximal 21.000 qm, davon 12.000 qm Entwicklungspotenzial, angegeben, wobei für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 1.050 qm berücksichtigt sind.

Auf der Ostseite des Otto- Hausmann- Ringes ist unter Punkt 1.4 der Tabelle 17 im Erläuterungsbericht dargelegt, dass dort hinsichtlich der Zweckbestimmung ein SB- Markt, ein Fliesen- und Getränkefachmarkt, ein Bau- und Gartenmarkt und noch Flächenpotenziale für weitere Verkaufsflächen von maximal 25.000 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 41.500 qm genannt. Im Sondergebiet sind auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt 2.100 qm Verkaufsfläche zulässig.

3.3. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) / Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept

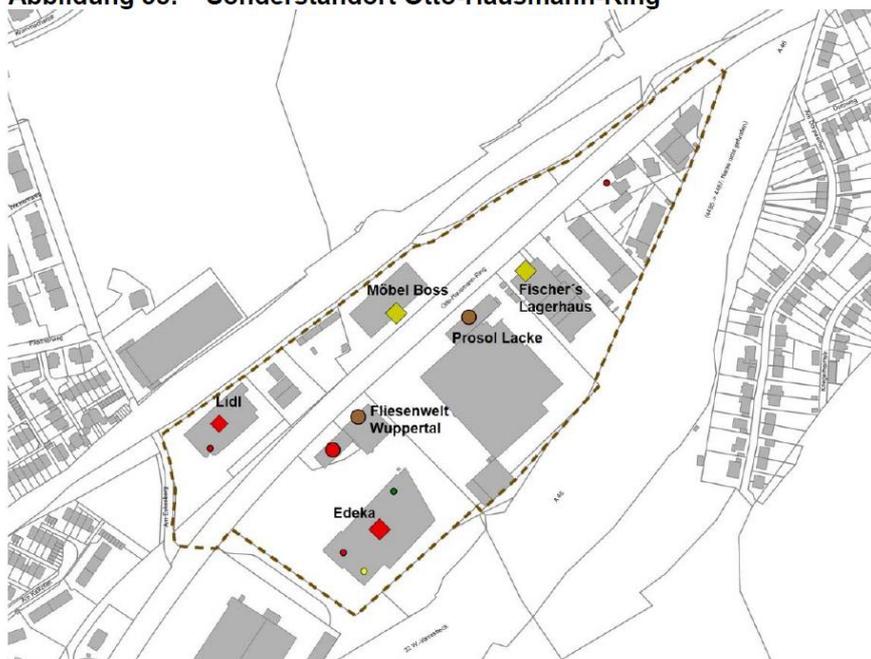
Die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben im Jahr 2006 ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) beschlossen. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 ein ergänzendes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (KEZK) verabschiedet, das nun an Stelle des Regionalen Konzeptes die inhaltlichen Zielvorstellungen für die kommunale Einzelhandelsentwicklung enthält. Durch das Regionale Einzelhandelskonzept werden nunmehr nur noch die Abstimmungsprozedere zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zwischen den Kommunen festgelegt. Als informelle Planungen entfalten die Konzepte keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich jedoch um städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen sind. Die Konzepte können bei konsequenter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Im Kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten. Die bestehenden Verkaufsflächen und die räumliche Verortung sind in den nachstehenden Auszügen (Seiten 161 und 163) des Konzeptes wiedergegeben.

Otto-Hausmann-Ring	Edeka Hövener, Lidl, SB-Möbel Boss, Fischer's Lagerhaus	NuG	4.820
		Nonfood	6.520
		gesamt	11.340

(NuG = Nahrungs- und Genußmittel)

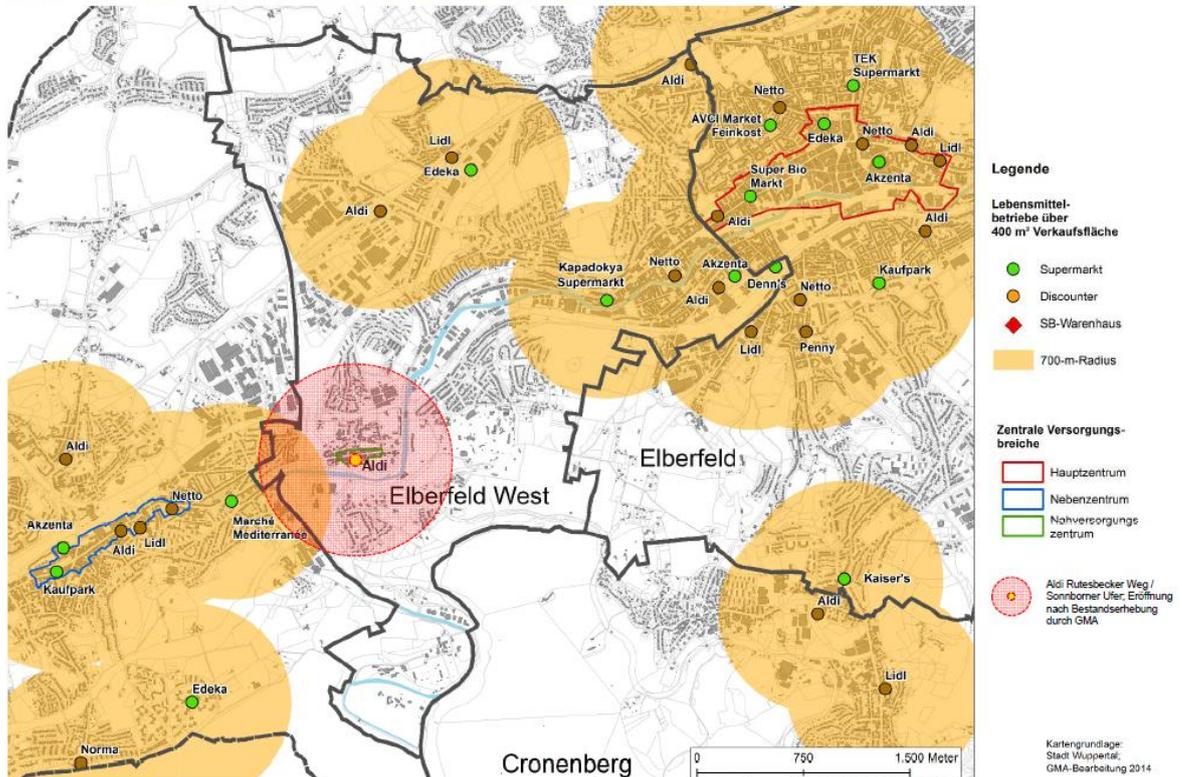
Abbildung 35: Sonderstandort Otto-Hausmann-Ring



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2015

Die bestehenden Lebensmittelmärkte übernehmen dabei eine Versorgungsfunktion im Raum. Wobei festzuhalten ist, dass ein Großteil der Kaufkraftbindung über den relevanten Einzugsbereich für die eigentliche Nahversorgungsfunktion hinaus erfolgt. Innerhalb des Einzugsbereiches von 700 Metern befinden sich insoweit größere Außenbereichs- bzw. Grünflächen, sowie gewerbliche Bauflächen. Die Wohndichte ist eher gering.

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2014

Gegenüber den Aussagen im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergeben sich leichte Abweichungen in den Angaben der Verkaufsflächen durch die Betreiber / Baugenehmigungen. Im Weiteren werden die nachstehenden Verkaufsflächen, die den Baugenehmigungen entnommen sind, zur Bewertung herangezogen werden:

Der EDEKA- Lebensmittelmarkt = Verkaufsfläche von ca. 3.750 m²

Der LIDL Markt = Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²

Der Getränkemarkt = Verkaufsfläche von ca. 380 m²

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.5. Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan 654 – Otto-Hausmann-Ring-. Der Bebauungsplan trifft in Analogie zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan Festsetzungen zu Gewerbeflächen, Sondergebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grün- und Straßenflächen. Die ehemalige Bahnstrecke (heute Rad- und Fußweg) ist nachrichtlich enthalten.

In einem Verwaltungsgerichtsverfahren, das im Zusammenhang mit der Genehmigung des LIDL- Marktes stand, wurden die Regelungen zu den Sortimentslisten als nicht eindeutig genug bemängelt. Zur Behebung dieser Rechtsunsicherheit ist die 1. Änderung des Bebauungs-

planes im Parallelverfahren zu dieser 54. Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Die Sondergebietsflächen sollen hierbei deutlich reduziert werden.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich im Stadtbezirk Elberfeld-West wird durch gewerbliche Bauflächen längs des Otto-Hausmann-Ringes als wichtige Verbindungsstraße im Straßensystem bestimmt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich sowohl die unter Punkt 3.3 dargestellten Einzelhandelsbetriebe als auch verschiedenste Gewerbebetriebe (Fa. Karl Deutsch, Pressehaus, Kloss-Autofedern, Tryp-Hotel u.a.). Der Bereich wird südöstlich von der Autobahn A46 und nordwestlich von dem Rad- und Fußweg „Nordbahntrasse“ flankiert. Hier schließen sich auch Wohngebiete und Freiflächen an.

4.2. Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Otto- Hausmann- Ring erschlossen, der die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A46 herstellt.

Die Medien der technischen Infrastruktur liegen überwiegend innerhalb des Otto- Hausmann- Ringes.

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Im gesamten Plangebiet verlaufen aufgrund der topographischen Situation Schmutz- und Regenwasserkanäle sowohl innerhalb als auch außerhalb von öffentlichen Flächen über private Baugrundstücke. Die innerhalb des Plangebietes verrohrten Gewässer Eskesberger Bach und Varresbeck dienen als Regenwassersammelleitungen auch der öffentlichen Niederschlagswasserableitung. Die Wuppertaler Stadtwerke AG beabsichtigt in 2016/2017 das Regenrückhaltebecken in der Beek zu sanieren. Hierdurch wird das Überflutungsrisiko im Plangebiet reduziert.

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Sie hat aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in über 100 Meter Höhe überstreicht, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

4.3. Naturhaushalt

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzungsstruktur bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Unbebaute Grundstücksteile sind nur noch in geringem Umfang vorhanden.

Es bestehen größere Gehölzbestände entlang des Otto- Hausmann- Ringes, in dessen Verlauf sich auch eine ganze Reihe von erhaltenswerten Straßenbäumen befinden. Auch die bestehenden, mit Gehölzen bestandenen Böschungen im Bereich der Baugrundstücke tragen zur Gliederung und zum positiven Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Im Bereich des Änderungsgebietes befinden sich drei verrohrte Gewässer. Dabei handelt es sich um die Varresbeck, den Eskesberger Bach der von Nordwesten kommend ebenfalls in die Varresbeck mündet sowie den Weyerbushbach der kurz nach der Unterquerung der A46 in den verrohrten Varresbecker Bach mündet.

4.4. Landschaft – Stadtbild

Der Änderungsbereich wird durch den Verlauf der Autobahn A46 von den östlich angrenzenden Landschaftsräumen abgeschnitten. Die Autobahn wirkt sowohl funktional als auch optisch als Barriere. Die ehemalige Bahntrasse (Nordbahntrasse) belebt mit ihrem Begleitbe-

wuchs das Landschaftsbild und stellt eine Verbindung mit zu den angrenzenden Landschaftsräumen und Schutzgebieten dar.

Durch die Terrassierung der Baugrundstücke und den vergleichsweise dichten Grünbestand sowohl im Straßenverlauf des Otto- Hausmann- Ringes als auch im Bereich von Böschungen sind die Gebäude gut eingebunden.

Auch von der Höhenentwicklung gehen keine größeren städtebaulichen Brüche aus. Das Redaktionsgebäude der Westdeutschen Zeitung ist ein weithin sichtbarer „Landmark“, der den Standort städtebaulich markiert.

4.5. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene)

Das Plangebiet liegt bzgl. des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Autobahn A46. Auch der Otto-Hausmann Ring, der die Funktion einer örtlichen Verbindungsstraße übernimmt und ebenso stark frequentiert wird, trägt zur Lärmbelastung bei.

Die vorliegende Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt für die Bereiche westlich des Otto-Hausmann- Ringes Belastungen für den Tag von bis zu 65 dB(A) und für die Nacht von bis zu 58 dB(A) an den Gebäuden. Für die Gebiete östlich des Otto- Hausmann- Ringes, die im direkten Einwirkungsbereich der Autobahn A46 liegen, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass hier Lärmbelastungen für den Tag von bis zu 70 dB(A) und für die Nacht von bis zu 65 dB(A) an den Gebäuden auftreten können. Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse sollen auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, um insb. gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern. Dabei wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Bezug genommen.

Das Plangebiet zeigt bzgl. des Gewerbelärms keine Auffälligkeiten. Zur überschläglichen Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen wurden die relevanten gewerblichen Nutzungen anhand des Abstandserlasses NRW überprüft. Die im Änderungsreich vorkommenden Betriebsarten Produktion von Autofedern/ Stoßdämpfer sowie von Messtechnik werden der Abstandsklasse VII zugeordnet. Alle bestehenden Betriebe sind daher als verträglich anzusehen, da sie mindestens 100 Meter von der Produktionsstätte zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten und lärmabschirmende Dämme im Bereich der Autobahn und der ehemaligen Bahntrasse vorhanden sind. Auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind entsprechende Regelungen auf Basis des Abstandserlasses vorgesehen, um ein verträgliches Miteinander auch zukünftig sicherzustellen.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches der 54. FNP-Änderung liegt innerhalb des angemessenen Störfallabstandes von 700 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer². Der Störfallabstand erfasst dabei das Tryp-Hotel und den EDEKA-Markt als sog. empfindliche Nutzungen³ im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Darstellung als gewerblicher Baufläche bzw. als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Änderungsbereich wird durch einen Höhenzug (60 Meter und höher), der zwischen dem Änderungsbereich und dem Standort der Fa. Bayer liegt, weitestgehend abgeschirmt. Im Rahmen des erstellten Störfallgutachtens wurden diesbezüglich ggf. gegebene Abschirmwirkungen aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht näher betrachtet, so dass diese im Rahmen der Einzelfallbetrachtung einer Abschätzung zugänglich sind. Der Standort des EDEKA-Marktes liegt des Weiteren nur am Rand des relevanten Bereiches und wird nur teilweise erfasst.

² Abstand gemäß dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie (Artikel 12), TÜV Nord, April 2014

³ ARBEITSHILFE der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 11. März 2015



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal 2015 (Reliefkarte und angemessener Störfallabstand)

4.6. Altlasten / Bodenbelastungen

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro GFM Umwelttechnik im Jahr 2009 ein Gutachten zur Altlastensituation erarbeitet.

Darin wurde an den für das Änderungsgebiet des FNP relevanten Stellen (Lager für wassergefährdenden Stoffen der Firma Karl Deutsch und ehemalige chemische Reinigung im Bereich des EDEKA- Marktes) untersucht. Eine Gefährdung für die einzelnen Schutzgüter (Boden-Grundwasser, Boden-Mensch) kann unter den aktuellen und den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

4.7. Klima / Lufthygiene

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima⁴ der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal Bezug genommen⁵.

In der **Klimaanalysekarte** ist der Planbereich im westlichen Bereich als Gewerbe-Klimatop dargestellt. Weitere Funktionen sind dem Bereich nicht zugewiesen. Im Gewerbe-Klimatop sind alle Klimaelemente stark verändert. Es zeichnet sich regelmäßig durch einen Wärmeinseleffekt und hohe Luftschadstoffbelastung aus. In der **Planungshinweiskarte** ist der Änderungsbereich als bebauter Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen ausgewiesen. Eine Teilfläche des Änderungsbereichs ist zudem als

⁴ Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000

⁵ Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013

ein klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich dargestellt. Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität haben nur einen geringen Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb des entsprechenden Klimaraumes. Sie sind relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsverändernden Eingriffen. Bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

In der **Planungshinweiskarte 2000** zur Luft- Klimasituation ist der Bereich südwärts vom Otto-Hausmann-Ring 111 als Fläche mit einer „mäßig geringen bis mittleren Belastung“ dargestellt. Für den restlichen Änderungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stellt die geplante Änderung von Sondergebiet hin zur gewerblichen Baufläche keine relevante Nutzungsintensivierung dar. Aus der Planhinweiskarte ergeben sich somit zunächst keine Friktionen mit der hier betriebenen Flächennutzungsplanänderung.

Der Änderungsbereich liegt des Weiteren **nicht** innerhalb einer ausgewiesenen **Umweltzone**. Aufgrund der Nähe zur A46 und durch den stärker befahrenden Otto-Hausmann-Ring ist allerdings eine Belastung des Gebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) zu unterstellen. Hinsichtlich der hier gegebenen Nutzungen ist aber keine besondere Empfindlichkeit des Gebietes gegeben.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die beabsichtigte Änderung eines Teils der Sondergebietsflächen in gewerbliche Bauflächen keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Es werden bereits bestehende Betriebsflächen bestandsbezogen erfasst und insoweit das Planungsrecht bereinigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine klimaverbessernden Maßnahmen / Regelungen möglich ohne in Konflikt mit der genehmigten baulichen Bestandssituation zu treten. Bei dem Otto-Hausmann-Ring handelt es sich insoweit um ein gewerbliches Areal, welches auch zukünftig für den städtebaulichen und wirtschaftlichen Fortbestand und Entwicklung der Stadt Wuppertal benötigt wird, so dass eine langfristige Rückentwicklung / Nutzungsabschwächung des Bereiches nicht erfolgen soll.

5. Planinhalte

5.1. Darstellungen

Gewerbliche Bauflächen

Die bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Ifd. Nr. 1.3) dargestellte Fläche nördlich des Otto-Hausmann-Ringes soll zukünftig zur Hälfte als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Ziel ist es hier, den Bereich längerfristig dem produzierenden Gewerbe zukommen zu lassen. Es wird hierdurch ein bereits bestehender Produktionsbetrieb für Autofedern und –stoßdämpfer sowie eine Autowaschanlage entsprechend erfasst.

Der bestehende LIDL- Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb soll überplant werden. Seine auf den genehmigten Bestand beschränkte, planungsrechtliche Zulässigkeit wird im Bebauungsplan über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt. Die Unterbindung der weiteren baulichen Entwicklung insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bzw. das langfristige Ziel, die Einzelhandelsnutzung hier auslaufen zu lassen, ist angemessen. Gemäß den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes in Abgleich mit den Zielsetzungen der Raumordnung (LEP - EH) soll sich der großflächige Einzelhandel mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sor-

timenten üblicherweise auf die Zentralen Versorgungsbereiche beschränken oder eine gebietsbezogene Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen. Ein solcher Zentraler Versorgungsbereich liegt hier nicht vor. Eine zukünftige Rückenwicklung aus diesem Aspekt ist somit angezeigt. Da überdies im Zusammenhang mit dem ebenso vor Ort vorhandenen großflächigen EDEKA Lebensmittelmarkt eine „Übersorgung“ der Mantelbevölkerung im relevanten Einzugsbereich (700 Meter Umkreis) stattfindet, ist ein Erhalt des Standortes zur Abdeckung der örtlichen Nahversorgung auch nicht erforderlich. Der Lidl-Markt trägt nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgung bei, da insoweit keine Defizite vorhanden waren bzw. sind. Auch bei einer Aufgabe des Standortes wäre die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete qualitativ und quantitativ über den bestehenden EDEKA Markt gesichert. Eine Überplanung beider Märkte in Richtung Gewerbegebiet soll nicht erfolgen, da damit eine Verschlechterung der Versorgungssituation verbunden wäre und sich neue „Versorgungslücken“ auftäten. Da der EDEKA Markt ein sog. Vollversorger darstellt soll an diesem Standort aufgrund des gegebenen hohen quantitativen und qualitativen Angebotes festgehalten werden.

Die auf der südlichen Seite des Otto-Hausmann-Ringes bestehende Sondergebietsfläche (Ild. Nr. 1.4) soll deutlich reduziert werden. Die zur Umplanung anstehenden Teilflächen sollen zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dieses betrifft zum einen das Werksgelände der Firma Karl Deutsch (Otto-Hausmann-Ring 101) als klassischen Gewerbebetrieb und zum anderen das derzeit überwiegend gewerblich genutzte Areal des Otto-Hausmann-Ringes 107. Mit der geplanten Darstellung wird insoweit der Bestand planungsrechtskonform auch mit Blick auf eine gewerbliche Weiterentwicklung erfasst.

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

SO 1.3

Der Standort des Möbelmarktes Boss mit derzeit ca. 3.100 qm Verkaufsfläche soll weiterhin als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt - dargestellt bleiben, um dem Bestand Rechnung zu tragen. Innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist dieser Bereich insoweit auch als entsprechender Sonderstandort definiert. Um am Standort aber auch weiterhin eine Erweiterung des fachmarktbezogenen Einzelhandels zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf 9.000 qm festgelegt. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen maximal 800 qm zur Verfügung stehen. Gegenüber der geltenden Ausweisung im Flächennutzungsplan wird damit die Gesamtverkaufsfläche um 12.000 qm und die Verkaufsfläche für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortiment um 250 qm reduziert.

SO 1.4

Das derzeit dargestellt SO 1.4 wird deutlich verkleinert und erfasst nun den Bereich des EDEKA Marktes und die vorgelagerten Geschäftsgebäude direkt am Otto- Hausmann- Ring. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird auf – SB-Markt, Getränkemarkt, Baumarkt – konkretisiert. Im Kern wird damit der großflächige EDEKA Markt mit seinen ca. 3750 qm Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur, der Fliesenfachmarkt mit ca. 900 qm Verkaufsfläche sowie der kleinflächige TOP Getränkemarkt mit ca. 380 qm Verkaufsfläche bestandsschützend erfasst. Insbesondere der EDEKA-Markt stellt an dieser Stelle schon seit Jahren ein attraktives und gut angenommenes Lebensmittelangebot dar. Aufgrund der Größe des Marktes und der Lage im Raum wird aber ein Großteil der Kaufkraft über den eigentlichen Nahversorgungsbereich hinaus gebunden, die meisten Kunden fahren den Standort mit dem Auto an. Das gilt auch für den Getränkemarkt.

Innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist der Bereich Otto-Hausmann-Ring mit seinen Einzelhandelsgeschäften nicht als Zentraler Versorgungsbereich / Nahversorgungszent-

rum ausgewiesen. Es erfolgte allein eine Berücksichtigung als Sonderstandort. Gemäß EHZK sollen die Sonderstandorte auch weiterhin als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den Zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Um die Zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten – wie hier - die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Unter dieser Zielrichtung sollen im SO 1.4 die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (EDEKA und Top Getränkemarkt) in ihrer Bestandsgröße (geringe Aufrundung auf ganze 100qm Verkaufsfläche) berücksichtigt werden. Des Weiteren wird im SO 1.4 der bestehende Fliesenfachmarkt (ca. 900 qm Verkaufsfläche) mit seinem nicht zentrenrelevanten Sortiment berücksichtigt. Im Einklang mit dem EHZK soll dem Standort zudem ein Entwicklungspotential für einen Baumarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 6.500 qm zugestanden werden.

SO 1.5

Die Fläche des Möbelmarktes „Fischers Lagerhaus“ am Otto-Hausmann-Ring 105 bleibt als Sondergebiet für den großflächigen Möbeleinzelhandel bestehen. Das Sondergebiet erhält die neue lfd. Nr. 1.5. Dem so definierten Sondergebiet wird ein Entwicklungspotential auf maximal 9.000 qm Verkaufsfläche für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel – Möbelmarkt – zugestanden. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen maximal 800 qm zur Verfügung stehen. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Sonderstandorten des EHZK verwiesen. Gegenüber den alten Darstellungen des SO 1.4 zu den neuen Darstellungen des SO 1.4 und SO 1.5 verringert sich die Verkaufsfläche insgesamt um 21.800 qm. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente steigt auf der Ebene des FNP nominell um 2.100 qm auf 3.800 qm aufgrund der Berücksichtigung des EDEKA-Marktes, welcher als Ersatz für den ehemaligen Kaufpark auf Basis der Regelungen des Bebauungsplanes 654 errichtet wurde.

Im Gegensatz zu den bisherigen Darstellungen des FNP werden insgesamt die Sondergebietsflächen im Bereich des Otto-Hausmann-Ringes um ca. 1,6 ha reduziert. Dieses geht einher mit einer Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche um 33.800 qm. Die maximalen Verkaufsflächen für das zentren- und nahversorgungsrelevante (Rand-) Sortiment orientieren sich an dem Bestand (die zulässigen Verkaufsflächen für den EDEKA und den Getränkehandel wurden geringfügig aufgerundet) sowie den Regelungen des LEP-EH (max. 10% für zentrenrelevante Nebensortimente und unter 2.500 qm) angepasst. In der nachstehenden angepassten Tabelle 17 des Erläuterungsberichtes (Begründung) des Flächennutzungsplanes sind die neuen Flächengrößen eingetragen.

Tabelle 17

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche	Konkretisierung der Zweckbestimmung	Max. Verkaufsfläche		
				Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Randsortiment	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Kernsortiment	Insgesamt
1.3	Otto- Hausmann-Ring (Nord)	0,9 ha	Möbelmarkt	800 qm		10.000 qm
1.4	Otto- Hausmann-Ring (Süd)	2,0 ha	SB- Markt, Fliesenfachmarkt Getränkemarkt		3800 qm 400 qm	6.500 qm
1.5	Otto- Hausmann-Ring (Süd)	0,6 ha	Möbelmarkt	800 qm		9.000 qm

Verkehrsflächen

Der Bereich des Otto- Hausmann- Ringes, der das Plangebiet durchschneidet wird weiterhin bestandsbezogen als Hauptverkehrszug im FNP dargestellt.

Grünflächen

Der als Grünfläche südlich des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 1.4 dargestellte Bereich bleibt bestehen. Hier befinden sich größer Grünbereiche, die die A46 flankieren. Durch diese Fläche verläuft auch eine Fußwegeverbindung in Richtung des Naherholungsgebietes Nützenberg.

Die vorhandene und ehemals als Bahnfläche dargestellte Kleingartenanlage im Norden des Plangebietes soll zukünftig bestandsbezogen als Grünfläche – Dauerkleingärten – dargestellt werden, insoweit ist die Kleingartenanlage in Nutzung und soll langfristig gesichert werden.

Die südwestlich dargestellte kleine Grünfläche soll Bestandteil einer größeren Fläche weiterhin auf der Ebene des FNP als Grünfläche dargestellt bleiben.

Gemeinbedarfsfläche

Die bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- dargestellte Fläche soll in gewerbliche Baufläche geändert werden. In den letzten Jahren wurde diesbezüglich mehrfach eine Aufgabe des Standortes seitens der Kirchengemeinde angedeutet und eine gewerbliche Nutzung informell angefragt. Das Grundstück wurde nun kürzlich an eine andere kirchliche Gemeinde mit anderer konfessioneller Ausrichtung verkauft. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich nicht zukünftig erneut andere Nutzungsabsichten ergeben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der kirchlichen Einrichtung als allgemein zulässige Nutzung festgesetzt werden.

6. Städtebauliche Kenndaten

Änderungsgebiet	15,8	Ha
Gesamtfläche der Bauflächen	13,4	Ha
G- Gebiete	7,2	Ha
S- Gebiete	6,2	ha
Verkehrsfläche	1,1	ha
Grünfläche	1,3	ha

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

8. Parallelverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 54. Änderung des FNP erfolgt parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654, Otto- Hausmann- Ring.