Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.10.2018
	Drucks.-Nr.:	**VO/0841/18** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.10.2018	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
08.11.2018	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

120. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Unterkirchen - (Parallelverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen -)
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Im Zuge der Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - zur Realisierung der geplanten Erweiterung des bestehenden Discountmarktes ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche, welche sich südlich des Ortskerns Cronenberg befindet und nordwestlich an das bestehende Einkaufszentrum Unterkirchen angrenzt, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Stadt Wuppertal liegt von der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten (Vorhabenträger) ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - vor. Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes von derzeit 910 m² auf rd. 1.270 m² Verkaufsfläche. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich in Richtung Nordwesten auf die jetzige öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz.

Mit der 120. Flächennutzungsplanänderung soll für den Bereich der geplanten Erweiterung die derzeitige Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dem angrenzenden Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO20) zugeordnet werden. Außerdem soll der nördliche Teil der Grünfläche, welcher derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) noch als Kerngebiet dargestellt ist der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugeordnet werden. Damit wird die tatsächliche Fläche der Grünfläche berücksichtigt und der nach der Erweiterung der Sondergebietsfläche größtmögliche Grünflächenanteil als Darstellung im FNP übernommen. Die Inhalte der geplanten 120. Flächennutzungsplanänderung sind in der Anlage 01 zeichnerisch dargestellt.

Die Einleitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen – wird parallel im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der ersten verwaltungsinternen Vorprüfung und Eingang der entsprechenden fachlichen Stellungnahmen, ergeben sich folgende für die Flächennutzungsplanänderung planungsrelevante Themen:

Einzelhandelskonzept

Die vorliegende Planung widerspricht dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. Das vorhandene Einkaufszentrum liegt im Randbereich jedoch noch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Nebenzentrum Cronenberg. Der geplante Erweiterungsbereich auf der Fläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Spielplatznutzung wurde im Einzelhandelskonzept weder als zentraler Versorgungsbereich noch als mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt (siehe Abb. 1). Mit der vorliegenden Erweiterungsplanung wird eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes notwendig.

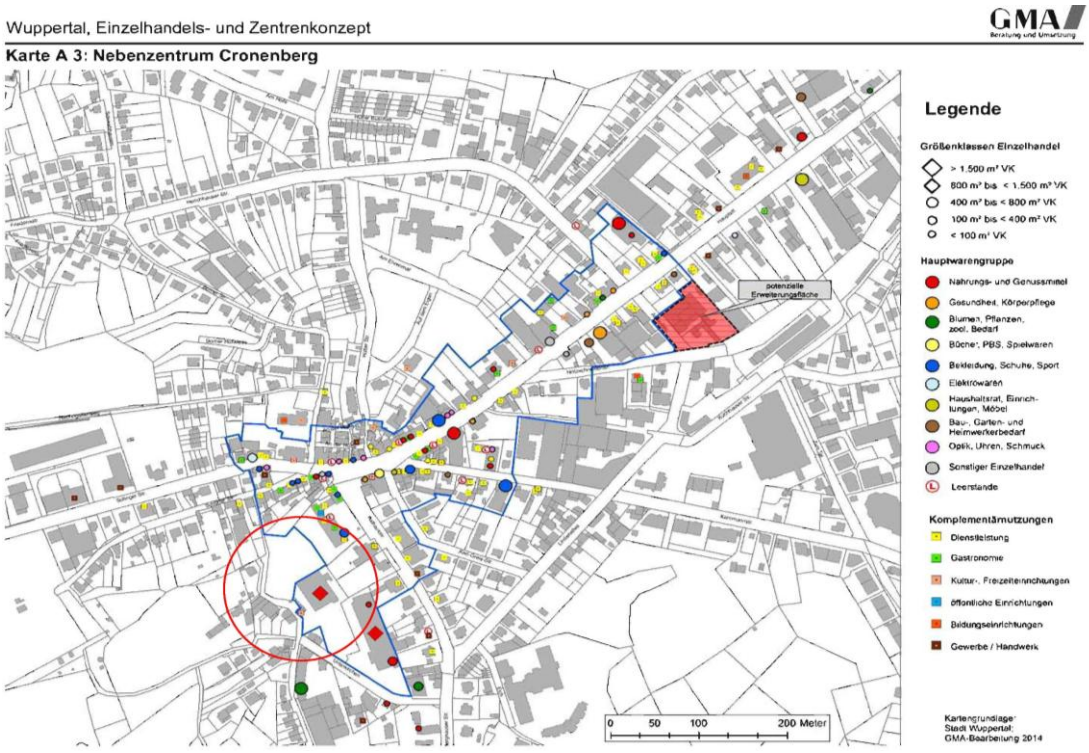

Abb. 1: Karte A3 aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal mit Markierung der Lage des geplanten Erweiterungsbereiches

Spielplatzfläche
Die geplante Erweiterung des Discounter-Gebäudes überlagert einen großen Teil der vorhandenen, stark frequentierten Spielplatzfläche. Ca. 1.200 m² der jetzigen Wiesenfläche mit altem Baumbestand würden als Bewegungsfläche für die Kinder verloren gehen. Die Qualität des Spielplatzes, welcher mit hohem Bürgerengagement aufgewertet wurde, würde mit der geplanten Maßnahme nicht nur flächenmäßig gemindert. Mit einer möglichen Realisierung der geplanten Erweiterung ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen, welcher im Rahmen des Verfahrens noch benannt und die Umsetzung durch den Vorhabenträger vertraglich bestimmt werden muss.

Der vorhandene Bolzplatz müsste in seiner Lage angepasst werden. Die Bolzplatznutzung soll auch nach einer möglichen Erweiterung uneingeschränkt gesichert sein. Die Kosten für die Wiederherstellung der Nutzung sowie für ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Grundsätzlich werden die im Vergleich zu anderen Stadtteilen wenigen Spielflächen in Cronenberg als erhaltungswürdig und unverzichtbar für diesen Stadtteil eingestuft.

Natur und Umwelt
Durch das geplante Vorhaben und die oben genannten zusätzlichen Maßnahmen, welche für eine Realisierung notwendig werden, wird die vorhandene öffentliche Grünfläche deutlich verkleinert. Außerdem ist der Verlust mehrerer älterer, gut entwickelter Bäume unvermeidlich. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich.

Altlasten
Die geplante Erweiterungsfläche liegt im Bereich einer ehemaligen Sägenfabrik. Durch den Vorhabenträger ist eine Überprüfung auf Altlasten durchzuführen.

Immissionen
Der Vorhabenträger muss mit einem Schallgutachten nachweisen, dass die Grenzwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1070V sind diese Werte schon fast ausgeschöpft.
Darüber hinaus sind die Immissionswerte im Hinblick auf die Bolzplatznutzung in der geänderten Lage im Verfahren zu überprüfen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	**0**
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	**0**
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	**0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit der möglichen Erweiterung wird der bestehende Einzelhandelsstandort gestärkt und gesichert. Die Qualität des Freiraumes im Quartier wird durch die Reduzierung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche beeinträchtigt. Das in diesem Bereich ohnehin geringe Angebot an Spielflächen würde mit der Realisierung des Vorhabens weiter geschwächt. Gesamtstädtisch hat die geplante Maßnahme keine relevanten demografischen Auswirkungen.

Kosten und Finanzierung

Da es sich bei der 120. FNP-Änderung um ein Parallelverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten für Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zeitplan

Einleitungsbeschluss	4. Quartal 2018
Offenlegungsbeschluss	3. Quartal 2019
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2020
Rechtskraft	2. Quartal 2020

Anlagen

Anlage 01 - 120. FNP-Änderung