

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **15. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1 Begründung**

**Stand:**

**August 2007**

## **Gliederung**

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Lage im Raum**
- 3. Anlass der Planung**
- 4. Derzeitiges Planungsrecht**
  - 4.1 Landes und Regionalplanung**
  - 4.2 Flächennutzungsplan**
  - 4.3 Bebauungsplan**
- 5. Regionales Einzelhandelskonzept**
- 6. Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**
- 7. Zukünftige Planungsrechtliche Darstellungen**
  - 7.1 Flächenabgrenzung und Zweckbestimmung**
  - 7.2 Geplante Verkaufsflächen**
- 8. Planungsfaktoren**
  - 8.1 Erschließung**
  - 8.2 Anbindung an den ÖPNV**
  - 8.3 Ver- und Entsorgung**
  - 8.4 Immissionsschutz**
  - 8.5 Altlasten**
  - 8.6 Belange der Natur und Landschaft / Klima**

## **1. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Bereich zwischen Müngstener Str., Oberbergische Str. und Obere Lichtenplatzer Str., wie dieser in der Anlage 01 zur VO/0610/07 näher zeichnerisch dargestellt ist. Der faktische Änderungsbereich betrifft hiervon die bestehende Sondergebietsfläche und einen nördlich daran angrenzenden Grundstückstreifen von ca. 40 m Tiefe zwischen der Oberbergischen Straße und der Oberen Lichtenplatzer Straße.

## **2. Lage im Raum**

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Stadtbezirkes Barmen (Bereich Lichtscheid) an der Grenze zu dem Stadtbezirk Ronsdorf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig gewerblich (Einzelhandel / Produktion / Dienstleistung) genutzten Bereich zwischen dem Kreisel-Lichtscheid (L419), der Oberbergischen Straße, der Oberen Lichtenplatzer Straße und der Müngstener Straße. Das Areal hat eine Größe von ca. 9 ha, wobei der reine Änderungsbereich zur Erweiterung der SO-Fläche für den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) nur eine Teilfläche von ca. 0,7 ha erfasst. Das bislang dargestellte Sondergebiet für den Baumarkt hat eine Größe von ca. 2,5 ha (Brutto).

## **3. Anlass der Planung**

Der vor Ort ansässige Baumarktbetreiber ist an die Stadt Wuppertal mit dem Wunsch herangetreten, seinen bestehenden Baumarkt zu erweitern (u.a. Baustoffabhollager). Mit der Erweiterung soll auf die derzeitigen Marktanforderungen / -trends reagiert werden, um den Standort zukunftssicher gestalten zu können. Die hierfür notwendigen Flächen können von einem angrenzenden Gewerbebetrieb erworben werden, da dieser durch Umstrukturierung und Neubebauung die benötigten Flächen abtreten kann. Durch die Planung wird sich die Verkaufsfläche von derzeit ca. 10.400 m<sup>2</sup> auf ca. 17.400 m<sup>2</sup> erhöhen. Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment wird dabei auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **4. Derzeitiges Planungsrecht**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den näheren Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die bestehende Baumarktfläche ist als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der lfd. Nummer 5.4 dargestellt. Innerhalb des Erläuterungsberichtes (Begründung) ist unter der lfd. Nummer 5.4 (Flächenbezeichnung Lichtscheid) konkretisiert, dass diese Fläche (ca. 2,5 ha) für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 10.700 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.

### **4.3 Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 911 – Oberbergische Straße / Obere Lichtenplatzer Straße – und ist in diesem als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bereich des bestehenden Baumarktes ist als SO-Gebiet mit der Zweckbe-

stimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die maximale Verkaufsfläche auf 10.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das zulässige Sortiment festgelegt worden.

## **5. Regionales Einzelhandelskonzept**

Das erstellte Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck hat sich mit dem Bereich um den vorhandenen Baumarkt an der Oberen Lichtenplatzer Straße auseinandergesetzt. Der Standortbereich Wuppertal-Lichtscheider Höhe wurde als Potentialstandort / Ergänzungsstandort für Möbel-, Bau-/ Gartenmärkte aufgefasst. Dieses unter der Maßgabe, dass eine wirksame Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt. Dieses beachtend wird im konkreten Planungsfall, zu dem auch die Erweiterung des bestehenden Baumarktes zu zählen ist, von einer regionalen Konsensfähigkeit ausgegangen.

## **6. Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit- und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde vorgenommen. Gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken unter der Voraussetzung, dass im Sondergebiet die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortimente auf max. 800 m<sup>2</sup> beschränkt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren wurde durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen zu der Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Von Seiten der beteiligten Nachbargemeinden werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben, insoweit eine wirksame Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Sortimente erfolgt.

## **7. Zukünftige planungsrechtliche Darstellungen**

### **7.1 Flächenabgrenzung und Zweckbestimmung**

Die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte 0,7 ha große Erweiterungsfläche soll zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel -Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt-“ dargestellt werden. Die maximale Verkaufsfläche soll auf 17.400 m<sup>2</sup> festgelegt werden, davon dürfen maximal 800 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen. Die gesamte Sondergebietsgröße beträgt nach Planung ca. 3,2 ha.

### **7.2 Geplante Verkaufsflächen**

Bislang wurde innerhalb des Erläuterungsberichtes des Flächennutzungsplanes der Stadt die maximale Verkaufsfläche des Kernsortimentes mit 10.700 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Begrenzung innerhalb des Flächennutzungsplanes aus 2005 wurde von dem seit dem 16.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 911 übernommen und steht im Bezug zu der erteilten Baugenehmigung für den Baumarkt aus dem Jahre 1995 und einer diesbezüglich eingetragenen Sortimentsbaulast. Die innerhalb des Bebauungsplanes vorgenommenen textlichen Festsetzungen zu den hier zulässigen Kernsortimenten sind als sog. Positivliste entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 1979) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB 1978) getroffen worden. Neben der Bestimmung, welche Sortimente innerhalb des Kernsortimentes zulässig sind, sind weder Randsortimente noch zentrenrelevante Randsortimente bestimmt bzw. zugelassen worden. Es führte in den Jahren des Bestehens des Betriebes immer wieder zu Konflikten, ob angebotene Ware noch dem Kernsortiment zugeordnet werden kann, oder aber unzulässig ist. Insoweit zeigte sich, dass bis zur heutigen Zeit immer wieder zentrenrelevante Sortimente mit der Begründung angeboten wurden, dass diese zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit vor dem Umfeld der allgemeinen Baumarktentwicklung zwingend erforderlich wäre und dass sich hierdurch keine negati-

ven Folgen für die gemeindliche Zentrenstruktur ergeben würden. Ein hierauf bezogenes Gutachten, welches die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt und der Nachbargemeinden darlegt, wurde vorgelegt.

Zur Lösung der aufgezeigten Problemstellung und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zur (nur eingeschränkt möglichen) Sortimentsbeschränkung von Baumärkten, sind hinsichtlich des Umgangs mit zentrenrelevanten Randsortimenten im Plangebiet die aufgezeigten Änderungen sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als auch auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll das Warenangebot des Betriebes zusätzlich nach Kern- / Rand- und zentrenrelevantem Randsortiment differenziert festgesetzt werden.

## **8. Planungsfaktoren**

### **8.1 Erschließung**

Das Gelände ist durch die Obere Lichtenplatzer Straße gut an das städtische sowie durch die L419 auch an das überregionale Straßennetz angebunden. Ausbaumaßnahmen werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sein, bzw. stehen nicht im Zusammenhang mit der Baumarkterweiterung (Ausbauplanung der L419). Da es sich um einen bereits bestehenden Baumarkt handelt und die Kunden- und Anlieferungsverkehre durch den Baumarkt bekannt sind, ist eine verkehrsgutachterliche Betrachtung nicht notwendig. Die Verkehre durch die Erweiterung werden hier auf Basis der Daten des Betreibers nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsbelastung führen.

### **8.2 Anbindung an den ÖPNV**

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich Haltepunkte verschiedener Buslinien. Die ÖPNV-Anbindung ist, soweit für einen Baumarktstandort relevant, als gut zu bezeichnen.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gelände ist an die öffentliche Kanalisation als auch an die Versorgungsleitungen in der Oberbergischen bzw. Oberen Lichtenplatzer Straße angeschlossen. Diese sind hinreichend leistungsfähig, um die Ver- und Entsorgung des Bereiches sicherzustellen. Ausbaumaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

### **8.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr auf der Oberen Lichtenplatzer Straße / Oberbergische Straße / L419 vorbelastet. Die Erweiterung des Baumarktes wird nach Darlegung des Betreibers nur zu einer geringen Steigerung des Andienungs- und Kundenverkehrs führen, die sich nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht relevant auf die derzeitige Lärmsituation auswirkt. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.5 Altlasten**

Die Altlastensituation wurde durch das Bauleitplanverfahren Nr. 911 abschließend geklärt. Auf dessen Ebene wurden bereits Kennzeichnungen der belasteten Bereiche aufgenommen. Für den Erweiterungsbereich des Baumarktes sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Kennzeichnungen erforderlich.

### **8.6 Belange der Natur und Landschaft / Klima**

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um einen derzeit fast vollständig versiegelten Bereich (ehemalige Stellplatzanlage der Firma Vorwerk). Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieser bereits im Plangebiet vorhandenen Eingriffe nicht erforderlich. Es wird auf den Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.