

Beschlussvorlage	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:	25.01.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0974/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.02.2013	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
20.02.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen - - erneuter Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planänderung für die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums nach Reduzierung der Sortimentsliste

Beschlussvorschlag

1. Der Bereich 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. verlaufend bis Höhe Haus Nr. 83, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis zur Höhe der Autobahnauffahrt auf die A 46 bis zur Autobahnbrücke einschließlich der Straßenflächen, ergänzt durch eine kleinere Teilfläche südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Kohlenbahntrasse (wie aus Anlage 05 b ersichtlich).

2. Für den unter 1. genannten Änderungsbereich wird die erneute Offenlegung der 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird erneut durchgeführt. Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB beigefügt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

a. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 49 – Dreigrenzen – liegt im Stadtteil Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West. Er wird nördlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 46 unmittelbar durch die Autobahnrampe Wuppertal – Oberbarmen (Süd) sowie durch den Eichenhofer Weg begrenzt. Diese Geltungsbereichsgrenze wird im Osten durch den Erlenroder Weg bis zum Wald fortgesetzt und knickt dann südlich vor der Bebauung Richtung Schmiedestr. ab. In diesem Waldbereich folgt die Grenze teilweise einigen Flurstücksgrenzen. Weiter verläuft sie am westlichen Rand der Schmiedestraße bis zur Brücke über die BAB A 46 und umschließt dort die gesamte Straßenfläche.

Das ca. 11,36 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage auf dem Gelände, das derzeit zu großen Teilen durch die Firma „Eigenheim und Garten – Fertighausausstellung“ genutzt wird. Das Umfeld ist geprägt durch mischgebietstypische Strukturen, sowohl Gewerbebetrieben und Wohngebäuden im Westen und Norden, aber auch durch die Nachbarschaft von Wohn- und Dauerkleingartengebieten im Osten. Im Süden grenzt als Pufferzone zum Gewerbegebiet Erlenrode Wald an. Der Meinebach verläuft am westlichen Rand des Ausstellungsgeländes in südlicher Richtung.

Eine weitere Teilfläche liegt südlich der BAB A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnellage der Kohlenbahntrasse), um im Rahmen der FNP-Änderung die erforderliche Waldkompensation mit darstellen zu können. Diesbezüglich wird die ca. 1,6 ha große und derzeit hauptsächlich als Wald und ferner als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche zukünftig ausschließlich als Waldfläche dargestellt.

b. Planungsanlass und -ziel:

Anlass der Planung ist die Absicht, den Flächennutzungsplan mit den derzeitigen im Änderungsbereich dargestellten und durch Bebauungspläne festgesetzten Gebietsausweisungen (Gewerbegebiet, Grünfläche Waldfläche) in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ zu ändern.

Geplant ist auf zwei Dritteln des ca. 11,36 ha großen Geländes die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.050 qm, davon max. 4.475 qm zentrenrelevant, zuzüglich 550 qm Restaurantbetrieb. Auf einem weiteren Drittel der Fläche sind ca. 1.600 Stellplätze - zum Teil als vorgelagertes Parkdeck - vorgesehen. Ein Verkehrslenkungsturm ist im Zufahrtsbereich der Schmiedestr. außerhalb der Anbauverbotszone zur A 46 geplant.

Da die Stadt Wuppertal derzeit ein Angebotsdefizit und erhebliche Kaufkraftabflüsse in verschiedenen Sortimentsbereichen (insbesondere Möbel- und Einrichtungsbedarf, Sport und Freizeit) aufweist, wird mit dem Vorhaben die Möglichkeit gesehen, dem hohen Kaufkraftabfluss vor allem in diesen Branchen entgegen zu wirken. Zusätzlich soll durch Erschließung neuer Käuferschichten die Nachfrage im Sortimentsspektrum des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums abgedeckt werden. Um die Zentrenverträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung prüfen zu können, wurde frühzeitig eine Einzelhandels-Wirkungsanalyse erstellt. Diese kommt u. a. zu dem Ergebnis, das Angebot im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren, um damit eine Abgrenzung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich sicher zu stellen.

c. Verkehr:

Die Erschließung soll über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und über die Schmiedestraße / L 58 erfolgen. Unabhängig von der Errichtung des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord geplant.

Der derzeitigen Konkretisierung des Verkehrskonzeptes liegt eine Verkehrssimulation zugrunde, die vom Worst-Case-Ansatz ausgeht und somit frühzeitig die Machbarkeit eines funktionierenden Verkehrsflusses auch zu belastungsstarken Zeiten nachgewiesen hat.

Der Zu- und Abfahrtspunkt zum Gelände ist im südwestlichen Teil des Grundstückes, das an die L 58 grenzt, geplant. Der bestehende Kreisverkehrsplatz (KVP) Mollenkotten (im Norden der Autobahnauffahrt) wird erweitert und optimiert, um die Mehrbelastung im Verkehrsnetz aufzufangen. Geplant ist eine KVP-Lösung mit zwei Bypässen (Radius 16 m) sowie einer zusätzlichen Fahrspur im Nahbereich des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit zwei gesonderten Linksabbiegern. Diese zusätzliche Fahrspur ist an der östlichen Seite der Schmiedestraße vom Knoten Einkaufszentrum bis zur Autobahnbrücke geplant. Die Knoten der Anschlussstellen Wuppertal-Oberbarmen und Schmiedestraße / L 58 sollen lichtsignalisiert werden. An den Knoten der Abfahrrampen werden Rückstaudetektoren montiert, die mit der Lichtsignalanlage verbunden sind und einen unfallträchtigen Rückstau auf der Autobahn verhindern.

Aufgrund weiterer Optimierungen der verkehrlichen Ertüchtigungen ist am westlichen Rand der Schmiedestraße im Bereich gegenüber dem geplanten sonstigen Sondergebiet (außerhalb des Änderungsbereichs) eine separate Anwohnerstraße / Andienspur nebst Parkstreifen vorgesehen, die gegenüber den anderen Fahrspuren durch einen Grünstreifen abgetrennt ist. Durch diese Maßnahme wird eine bessere Erreichbarkeit und größere Sicherheit für die Anlieger erreicht. Zudem bietet diese Fläche die Möglichkeit für die Errichtung evtl. erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen.

d. Umweltbelange:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse zur Flächennutzungsplan-Änderung sind im Umweltbericht – Teil B der Begründung dargelegt.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche Veränderungen wie weitgehende Versiegelung, Umgestaltung der Entwässerung, Umsiedlung zahlreicher Amphibien sowie Überplanung eines Waldstückes und einiger Einzelbäume. Weiterhin wird das Stadtbild durch die Errichtung eines Verkehrslenkungsturms verändert. Nach Umsetzung der zahlreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die relevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen.

e. Anpassung der Sortimentsliste seit dem ersten Offenlegungsbeschluss (Beschlussdrucksache VO/0496/12)

Der Offenlegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan erfolgte am 05.09.2012 mit der bis dahin für das Projekt festgelegten Sortimentsstruktur, die einen Anteil zentren- und

nahversorgungsrelevanter Sortimente von 18 %¹ bei einer Gesamtverkaufsfläche von 45.850 qm vorsah.

Während des Offenlegungszeitraumes vom 24.09. bis 26.10. 2012 und der gewährten Verlängerung bis 02.11.2012 wurden die umfangreich eingegangenen Stellungnahmen - insbesondere die der Nachbargemeinden - ausgewertet. Parallel dazu wurden Gespräche mit der Bezirksregierung in Bezug auf die ursprünglich gestellte landesplanerische Anfrage vom 29.08.2012 auf Grundlage der Unterlagen zum Offenlegungsbeschluss geführt. Aufgrund der Empfehlungen der Aufsichtsbehörde wurde die ursprüngliche Anfrage in Folge dessen am 24.10.2012 zurückgezogen.

Mit dem Kabinettsbeschluss vom April 2012 zum sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel² hat die Landesregierung neue Ziele der Raumordnung und Landesplanung formuliert, die auch bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Insofern wurde auch eine neue Bewertung der Sortimentsstruktur vorgenommen. Daraufhin erfolgte seitens des Vorhabenträgers erneut eine deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente um insgesamt 2.540 qm auf 10 %³.

Auf dieser Grundlage erfolgte am 13.11.2012 die erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Eingang am 16.11.2012). Die vorgelegten Planunterlagen wurden jedoch als informell und nicht prüfungsrelevant eingestuft, sodass keine abschließende Beurteilung der landesplanerischen Zulässigkeit erfolgte.

Die zwischenzeitlich seitens der Staatskanzlei ergangene befristete Untersagungsverfügung⁴ basiert auf den Planunterlagen, die Gegenstand des Offenlegungsbeschlusses der Flächennutzungsplanänderung vom 05.09.2012 waren. Die Planinhalte verstießen nach Auffassung der Staatskanzlei gegen die im sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

Im Zuge weiterführender Gespräche bestand die Staatskanzlei darauf, dass die Bewertung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten ausschließlich auf der Grundlage der kommunalen Sortimentslisten zu erfolgen habe.

Die Untersagungsverfügung und die im Rahmen der Gespräche gewonnenen Erkenntnisse machten neben der Veränderung der Planinhalte auch eine erneute Anpassung der konzeptionellen Planungsgrundlagen der Stadt Wuppertal erforderlich.

Folglich wurde die Anpassung der Wuppertaler Liste vorgenommen und am 17.12.2012 vom Rat beschlossen. Auf dieser Grundlage liegt nun eine aktualisierte Sortimentstruktur für das Projekt vor, die einen Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen von 9,9 % (insgesamt 4.475 qm) bei einer Gesamtverkaufsfläche von 45.050 qm vorsieht.

f. Auswirkungen auf das Planverfahren:

¹ Die Ermittlung des Anteils der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgte auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Offenlegungsbeschlusses in Aufstellung befindlichen Wuppertaler Sortimentskonzeptes (Stand September 2012).

² Der Teilplan Großflächiger Einzelhandel soll in der ersten Hälfte 2013 in Kraft treten und ist Bestandteil des im Aufstellungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan 2025.

³ Die Ermittlung des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente erfolgte auf der Grundlage der im Teilplan Großflächiger Einzelhandel festgelegten zentrenrelevanten Leitsortimente für das Land NRW.

⁴ Dabei handelt es sich um ein Instrument der Plansicherung, dass die Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gewährleisten soll. Die gesetzliche Grundlage bildet § 36 Landesplanungsgesetz NRW.

Da die am Projekt vorgenommenen Anpassungen letztlich auch die Grundzüge der Flächennutzungsplanänderung verändert haben, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Diese kann nach Auswertung der flächennutzungsplanrelevanten Stellungnahmen und den für die Flächennutzungsplanänderung überarbeiteten Anlagen und angepassten Gutachten nunmehr erfolgen. Damit sind folglich auch formell prüffähige Unterlagen für eine erneute landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung gegeben.

Da ein Großteil der Unterlagen bereits zur ersten Offenlage einsehbar war und unverändert gebliebenen ist, kann der Offenlegungszeitraum auf zwei Wochen verkürzt werden. Fortgeschrieben und angepasst wurden die Begründung und der Umweltbericht, neu erstellt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Das Einzelhandelsgutachten (Stand: 05. September 2012) wurde um die „Stellungnahme zum geänderten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept“ der GMA vom November 2012 ergänzt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

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

Kosten und Finanzierung

Alle Ausbaumaßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert, sodass der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zum VBP.

Zeitplan

- 1. Quartal 2013: erneute Offenlage
- 2. Quartal 2013: Feststellungsbeschluss
- 2. Quartal 2013: Genehmigung des Flächennutzungsplanes

Anlagen

- Anlage 01: Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 02: Würdigung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlegung
- Anlage 03: Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 04: Begründung – Umweltbericht
- Anlage 05: Flächennutzungsplan (FNP)
 - a: rechtswirksamer FNP
 - b: geplanter FNP
 - c: Legende zum FNP
- Anlage 06: Demografiecheck