

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	18.06.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0426/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.07.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.07.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.07.2013</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.07.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>49. Flächennutzungsplanänderung - Dreigrenzen - - Feststellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Planrecht für die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums

### 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. Die zur frühzeitigen Beteiligung und zur erneuten Offenlegung der 49. Flächennutzungsplanänderung – Dreigrenzen – eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung wie vorgeschlagen behandelt und wie vorgeschlagen beschlossen.

3. Die 49. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB beigefügt.

**Unterschrift**  
Meyer

## **Begründung**

### 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 südliche 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.

### Planungsanlass und -ziel:

Anlass der Planung ist die Absicht den Flächennutzungsplan mit der derzeitigen im Änderungsbereich dargestellten gewerblichen Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Typisierung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ zu ändern und in Bezug auf die Teilfläche die „Fläche für die Landwirtschaft“ zukünftig als „Waldfläche“ darzustellen.

Geplant ist auf zwei Dritteln des ca. 11,36 ha großen Plangebietes die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 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 vorgesehen.

Da die Stadt Wuppertal derzeit ein signifikantes Angebotsdefizit insbesondere im Bereich Möbel aufweist, wird mit dem Vorhaben die Möglichkeit gesehen dem hohen Kaufkraftabfluss von Sortimentsanteilen in dieser Branche in das Umland entgegen zu wirken. Um die Zentrenverträglichkeit nachweisen zu können wurde frühzeitig eine Einzelhandels-Wirkungsanalyse erstellt, die vorschlägt das Angebot im Hinblick auf Möbel, Sport und Freizeit zu konzentrieren und damit eine Abgrenzung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich sicher zu stellen.

### Planänderung seit der ersten Offenlegung mit Drucksachennr. VO/0974/12:

Der erste Offenlegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan erfolgte am 05.09.2012 mit einer angedachten Verkaufsfläche seitens des Investors, die einen Anteil zentrenrelevanter Sortimente von ca. 15 % 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 auf Grundlage der Unterlagen zum Offenlegungsbeschluss geführt. Aufgrund der Empfehlungen der Aufsichtsbehörde wurde die ursprüngliche Anfrage in Folge dessen zurückgezogen.

In Anlehnung an den seit dem Kabinettsbeschluss vom April 2012 vorliegenden Entwurf zum „Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel“ wurde eine neue Bewertung der Sortimentsstruktur vorgenommen. Daraufhin erfolgte seitens des Investors eine erneute deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Die seitens der Staatskanzlei ergangene Untersagungsverfügung vom 22.11.2012 basierte noch auf den ursprünglichen Beschlussunterlagen und der Sorge eines möglichen Verstoßes ggü. den „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“, der im Zuge der Aufstellung zum neuen Landesentwicklungsplan (LEP) als Entwurf vorlag und bis 2014 im Wege einer Rechtsverordnung in Kraft treten soll. Die mittlerweile seitens des Vorhabenträgers vorgenommene Anpassung der Sortimentsliste auf Grundlage der formulierten Ziele des Landes blieben somit bis dahin unberücksichtigt. Die zuvor am 13.11.2012 erneut gestellte Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Eingang am 16.11.2012) wurde auf der Grundlage der bis dahin aktualisierten Unterlagen vorgenommen.

Zwischenzeitig ist die erneute Anpassung der Wuppertaler Sortimentsliste auf die aktualisierte stadtplanerische Zielsetzung der Stadt Wuppertal erfolgt und durch Ratsbeschluss am 17.12.2012 wirksam geworden. Eine redaktionelle Klarstellung erfolgte mit Beschluss vom 04.03.2013. Auf dieser Grundlage liegt seit dem 18.12.2012 eine angepasste und aktualisierte Sortimentsliste des Vorhabens seitens des Investors vor, die den Anteil zentrenrelevanter Verkaufsfläche auf 9,9 % festlegt (siehe [18] der Begründung – Anlage 3).

Der erneute Offenlegungsbeschluss mit den bis dahin vorgenommenen Planänderungen erfolgte am 20.02.2013 und die Offenlegung fand im Zeitraum vom 04.03. bis 18.03.2013 statt. Da ein Großteil der übrigen Unterlagen bereits zur ersten Offenlage einsehbar war und unverändert geblieben ist, wurde der Offenlegungszeitraum auf zwei Wochen verkürzt. Fortgeschrieben und angepasst wurden die Begründung und der Umweltbericht, neu erstellt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und ergänzt wurde das Einzelhandelsgutachten zum November 2012 mit der „Stellungnahme geändertes Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept“ und im Januar 2013 mit dem „Ergänzungsgutachten zur Zuordnung der Sortimente Heimtextilien und Elektrogroßgeräte in der „Wuppertaler Liste“ vom Dezember 2012“ (siehe [18] der Begründung – Anlage 3).

Einer Fristverlängerung des Offenlegungszeitraumes wurde auf Antrag bis 22.03. stattgegeben, später eingegangene Stellungnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt. Die bis dahin auf der Grundlage der aktualisierten Plangrundlagen angepassten Gutachten waren Gegenstand der Offenlegung und wurden allen Planungsbeteiligten im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung in hinreichender Form zur Verfügung gestellt. Die zahlreich eingegangenen Stellungnahmen, hauptsächlich die der Nachbarstädte wurden sorgfältig abgewogen und sind aus der Abwägung zu den Stellungnahmen aus Anlage 01 und aus der Abwägung in Folge der erneuten Offenlegung aus Anlage 02 nachvollziehbar dargestellt. Die erneut eingeholte landesplanerische Stellungnahme auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 20.02.2013 liegt nunmehr seit dem 18.03.2013 vor und wurde inhaltlich mit in der Begründung behandelt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung kann nunmehr der Feststellungsbeschluss erfolgen.

### **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 Arbeitsmarkt- und Mitnahmeeffekte für das Stadtgebiet insgesamt erwartet.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten

### **Zeitplan**

III. Quartal 2013 Feststellungsbeschluss

IV. Quartal 2013 Genehmigung und Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes

### **Anlagen**

- Anlage 01: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 01a: aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 01b: zur Offenlegung
- Anlage 02: zur erneuten Offenlegung
- Anlage 03: Begründung
- Anlage 04: Umweltbericht
- Anlage 05a: rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 05b: geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 05c: Legende zum Flächennutzungsplan
- Anlage 06: Demografie-Check