

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.10.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0657/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.11.2013</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.11.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1136 V - Dreigrenzen - - erneuter Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Planrecht für ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum.  
 Umplanung führt zur Notwendigkeit einer erneuten Offenlegung.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – umfasst die Planbereiche A, B und C. Der **Planbereich A** (Gemarkung Nächstebreck - Flur 394: Flurstück 14, 26, 35, 36 und 60 teilweise; Flurstücke 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 30, 31 und 34 vollständig- Flur 389, Flurstück 60 teilweise) wird nördlich durch die A 46 und den Eichenhofer Weg begrenzt, östlich durch den Erlenroder Weg bis zum Wald, südlich vor der Bebauung durch den Wald in gerader Linie zur Schmiedestr. bis zur Hausnr. 83 führend, westlich einschließlich der Schmiedestr. bis in Höhe der Autobahnauffahrt endend;

der **Planbereich B** (Gemarkung Nächstebreck - Flur 390 Flurstücke 12, 31, 33, 78, 114 und 117 teilweise, Flurstücke 32 und 72 vollständig) umfasst die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße Mollenkotten / L 432 ab der Hausnr. 277 Richtung Osten inkl. des Bereichs des Knotens der Autobahnzu- und -abfahrt bis zum Kreisverkehrsplatz (KVP) / Schmiedestr sowie die Schmiedestraße vom KVP bis in Höhe der Hausnr. 51;

der **Planbereich C** (Gemarkung Nächstebreck - Flur 547 Flurstücke 41, 54, 60, 61 und 62) umfasst eine ca. 1,54 ha große Fläche südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse (Tunnellage der Kohlenbahntrasse).

2. Die erneute Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V – Dreigrenzen – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die unter Punkt 1 beschriebenen Geltungsbereiche zu den Teilplänen A, B (einschließlich der geringfügigen Erweiterung) und C beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt. Begründung und Umweltbericht sind gem. § 2a BauGB beigefügt.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1136 V „Dreigrenzen“ liegt im Stadtteil Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West. Der Planbereich des Hauptteiles A wird nördlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 46, unmittelbar an der Autobahnzufahrt Wuppertal – Oberbarmen und den Eichenhofer Weg gelegen, begrenzt. Östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang des Erlenroder Weges bis zur Nordgrenze des Waldes „Kämperbusch“. Im Süden bildet die Nordgrenze des Flurstückes 34 und teilweise des Flurstückes 36 die Planbereichsgrenze, während sie die Flurstücke 14 und 36 im geraden Verlauf durchquert (jeweils in Flur 394). Im Westen stellt die Verkehrsfläche der Schmiedestraße die Begrenzung dar. Der Geltungsbereich innerhalb der Schmiedestraße erstreckt sich bis auf Höhe der Autobahnbrücke einschließlich der zur ersten Offenlegung beschlossenen geringfügigen Erweiterung.

Das Plangebiet A des Vorhabens liegt in verkehrsgünstiger Lage auf dem Gelände, das bisher zu großen Teilen durch die Fertighausausstellung „Eigenheim & Garten“ genutzt wurde. Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Standorte im Westen, Norden und Süden, aber auch durch die Nachbarschaft von Wohn- und Dauerkleingartengebieten im Osten. Im Süden grenzt als Pufferzone zum Gewerbegebiet Erlenrode Wald an. Der Bach Meine mit ihrer Speisung aus dem Regenrückhaltebecken verläuft ebenso wie das Rinnsal des Fertighaussiefens in südlicher Richtung.

Der Geltungsbereich wird durch einen Planteil B ergänzt, der für die Ertüchtigung des Straßenausbaues über den Bereich Kreisel Mollenkotten bis zur Autobahnbrücke benötigt wird und umfasst die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Mollenkotten“ / L 432 ab der Hausnr. 277 Richtung Osten inkl. des Bereichs des Knotens der Autobahnzu- und -abfahrt bis zum Kreisverkehrsplatz (KVP) / Schmiedestr sowie die Schmiedestraße vom KVP bis in Höhe der Hausnr. 51. Eine geringfügige Erweiterung einer Böschungsfäche im öffentlichen Verkehrsraum wird zu Arrondierungszwecken hinzugenommen.

Der Planbereich C liegt südlich der A 46 und westlich der ehemaligen Bahntrasse der Kohlenbahn auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten und ca. 1,54 ha großen Fläche, wo anfallende Waldersatzmaßnahmen gesichert werden sollen.

### Planungsziel:

Die IKEA Verwaltungs-GmbH und die IKEA Centre Deutschland GmbH beabsichtigen seit 2008 die Errichtung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit Möbel-Einrichtungshaus und weiteren Fachmärkten auf Wuppertaler Stadtgebiet. Es wurden mehrere Standorte anhand von Auswahlkriterien vorgeprüft, wobei sich die Fläche der

ehemaligen Fertighausausstellung als die geeignetste herausstellte. Geplant ist auf zwei Dritteln der insgesamt ca. 13,63 ha großen Plangebiete 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 (ebenerdig und über Parkpalette) vorgesehen. Ein Verkehrslenkungsturm ist im Zufahrtbereich der Schmiedestr. außerhalb der Anbauverbotszone zur A 46 geplant.

Der Sortimentschwerpunkt des geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrums soll mit einer Verkaufsfläche von 25.050 qm im Sortimentsbereich Möbel liegen. Gemäß Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 (redaktionelle und formelle Klarstellung vom 04.03.2013) sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 4.475 qm zulässig sein, was einem Anteil von 9,9 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Diese Sortimentsstruktur ist Ergebnis intensiver Untersuchungen zur Zentrenverträglichkeit des Vorhabens.

Da die Stadt Wuppertal derzeit ein Angebotsdefizit insbesondere im Bereich Möbelanbieter aufweist, wird mit dem Vorhaben die Möglichkeit gesehen dem hohen Kaufkraftabfluss in das Umland entgegenzuwirken. 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 Stadtteilzentren des Einzugsbereiches sicher zu stellen. Der Nachweis der landesplanerischen und der städtebaulichen Verträglichkeit ist im Zuge des Verfahrens entsprechend begründet.

#### Planänderung seit der ersten Offenlegung mit Drucksachennr. VO/0495/12:

Der erste Offenlegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136 V erfolgte am 02.10.2012. Während des Offenlegungszeitraumes vom 22.10. bis 23.11. 2012 und der gewährten Verlängerung bis 03.12.2012 wurden die umfangreich eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Parallel dazu wurden Gespräche mit der Bezirksregierung in Bezug auf die Abstimmung mit der Landesplanung geführt, die letztlich zu einer Umplanung seitens des Vorhabenträgers führte. In Anpassung an den mittlerweile beschlossenen „Sachlichen Teilplan Einzelhandel“ wurde eine Reduzierung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche vorgenommen. Dies führte zur Notwendigkeit einer mittlerweile durchgeführten erneuten Offenlegung auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Die 49. FNP-Änderung wurde daher zeitlich vorgezogen und vom bisherigen Parallelverfahren abgekoppelt. Eine weitere Umplanung wurde in der Stellung des Parkdeckes und der Baukörper vorgenommen. Zusätzlich führte die Anpassung des Verkehrskonzeptes zu einer Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung, sodass nunmehr eine erneute Offenlegung erforderlich wird.

#### Änderungsinhalte im Einzelnen:

##### Einzelhandel:

Bereits auf Grundlage des ursprünglich seitens des Vorhabenträgers vorgestellten Sortimentskonzeptes, das ein Angebot zentrenrelevanter Sortimente gemäß der vormals geltenden Bergischen Sortimentsliste auf einer Verkaufsfläche von 17.520 qm bei einer Gesamtverkaufsfläche von 46.600 qm vorsah, wurde unter dem Gesichtspunkt der Zentrenverträglichkeit im Auftrag der Stadt Wuppertal durch das Büro GMA eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese Auswirkungsanalyse mit Stand September 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere die benachbarten Kommunen Gevelsberg, Schwelm und Sprockhövel aufgrund der Nähe zum Planstandort in Wuppertal-Oberbarmen und aufgrund der Angebotsüberschreitungen in verschiedenen Sortimenten von städtebaulichen

Auswirkungen betroffen sein können. Die GMA empfahl der Stadt Wuppertal daher eine Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Verkaufsflächen.

In Umsetzung dieser Empfehlung wurde die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche in den Sortimenten Heimtextilien, Hausrat, Kunst, Elektrowaren und Sportartikel auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert. Zur ersten Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Oktober 2012 waren gemäß der seinerzeit gültigen Wuppertaler Liste 8.270 qm zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente bei 45.850 qm Gesamtverkaufsfläche geplant. Danach wurde mit der Änderung der Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 (redaktionelle und formelle Klarstellung vom 04.03.2013) eine Neubewertung der Zentrenrelevanz des geplanten Sortimentskonzeptes möglich.

Das nun vorliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept für das Vorhaben am Standort Wuppertal- Nächstebreck führte – gegenüber dem Stand des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Oktober 2012 – noch einmal zu einer Reduzierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente Lebensmittel und Sportartikel. Mit einem Austausch von 400 qm kleinteiliger Sportartikel (zentrenrelevant) gegen nicht zentrenrelevante Sportgroßgeräte und dem Wegfall eines Lebensmittelmarktes ist eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche gegenüber dem Stand des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Oktober 2012, um 800 qm verbunden (damals 45.850 qm VK, aktuell 45.050 qm VK). Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche ergibt – unter Beachtung der Wuppertaler Liste vom 17.12.2012 (redaktionelle und formelle Klarstellung vom 04.03.2013) – lediglich noch 9,9 % (4.475 qm).

#### Verkehrskonzept:

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal- Oberbarmen und die Schmiedestraße / L 58. Unabhängig von der Errichtung des fachmarktbezogenen Einkaufszentrums ist nach wie vor seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord geplant. Der Zeitrahmen für das Planfeststellungsverfahren bzw. der Umsetzungszeitraum ist derzeit noch nicht absehbar. Die Abstimmung mit dem Strassenbaulastträger hat frühzeitig stattgefunden. Alle erforderlichen Ausbaumaßnahmen, die ab der Ausfahrt Wuppertal-Oberbarmen bis zur inneren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück erforderlich sind werden vom Vorhabenträger finanziert. 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 eine zusätzliche 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.

Aufgrund weiterer Optimierungen der verkehrlichen Ertüchtigungen ist am westlichen Rand der Schmiedestraße im Bereich gegenüber dem geplanten sonstigen Sondergebiet eine separate Anwohnerstraße / Andienspur nebst Parkstreifen vorgesehen, die gegenüber den anderen Fahrspuren durch einen Grünstreifen abgesetzt ist. Dies erfordert einen zusätzlichen Flächenbedarf an der östlichen Seite der Schmiedestraße. Durch diese Maßnahme wird eine bessere Erreichbarkeit und größere Sicherheit für die Anlieger erreicht. Zudem ist durch die etwas größere Entfernung der verkehrsführenden Straßenspuren von den Bestandsgebäuden eine geringere Lärmbelastung an den Gebäuden zu erwarten.

## Städtebauliche Konzeption

Im östlichen Teil des Plangebietes ist das IKEA-Einrichtungshaus vorgesehen. Dieses weist eine Ausrichtung des Eingangsbereiches Richtung Westen aus. Im hinteren, östlichen Teil befindet sich ein automatisches Hochregallager.

An der südlichen Seite der BAB A 46 außerhalb der Anbauverbotszone wird ein Gebäude für Fachmärkte errichtet, das parallel zur Autobahn ausgerichtet ist. Die Gebäudefassade besteht im Wesentlichen aus Holz, Glas und Beton. Südwestlich der Gebäude ist eine großflächige Kundenstellplatzanlage mit Parkpalette vorgesehen. Abgerundet wird dieses Gebäudeensemble durch ein kleineres vorgelagertes Gebäude für Gastronomie. Die Gebäudehöhen sind im Wesentlichen höhenmäßig von West (kleiner) nach Nordost (größer) gestaffelt. Umlaufend befindet sich eine Umfahrungsstraße, die die Zufahrt und die Kundenstellplätze sowie im rückwärtigen Teil der Gebäude die Mitarbeiterstellplätze und die Anlieferzonen verbindet und fortlaufend zur Ausfahrt führt. Von der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie von der Schmiedestraße aus führen überdies separate öffentlich zugängliche Gehwege zu den Eingangsbereichen der Einzelhandelsbetriebe, um eine gute fußläufige Anbindung des Plangebietes sicherzustellen. Das SO-Gebiet wird – mit Ausnahme der westlichen Seite mit der Zu- und Abfahrt – zur Abrundung mit bepflanzten Grünflächen umgeben. Diese werden mit unterschiedlichen Gehölzen bepflanzte, die die Kanten der Architektur abmildern und das Gelände in die Landschaft einbinden sollen. Im Zufahrtsbereich auf das Gelände befindet sich die bis zu 58 m hohe Verkehrslenkungsanlage.

## Immissionsschutz:

Durch das Vorhaben ergibt sich für die vorhandene Bebauung keine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation gegenüber dem Bestand, da die Erhöhungen durch den Mehrverkehr des Bauvorhabens durch das Abrücken der führenden Fahrbahnen der Schmiedestraße südlich der BAB A 46 und dem lärmindernden Straßenbelag zumindest ausgeglichen werden.

Im Weiteren haben die Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens gezeigt, dass die Ausführung einer Lärmschutzwand in dem Grünstreifen zwischen Anliegerstraße und Schmiedestraße bezüglich ihrer schalltechnischen Wirkung von geringem Nutzen wären. Aufgrund der Erschließungssituation ist die Anlage einer Lärmschutzwand nur über eine begrenzte Länge möglich, so dass für die nicht abgeschirmten Bereiche nur eine geringe schallmindernde Wirkung für einen zu kleinen Bereich zu erwarten ist. Von einer spürbaren Lärminderung begünstigt wären dabei nur die Gebäude Schmiedestraße 72-76, die durch ihre von der Schmiedestraße abgerückten Lage Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in nur geringem Umfang aufweisen. Da durch die Wirkung eines lärmoptimierten Asphaltbelages für diese Gebäude ein gleichwertiger Schutz erzielt wird, der auch für die anderen Gebäude entlang der Schmiedestraße einen deutlichen schalltechnischen Vorteil bringt, ist diese aktive Schallschutzmaßnahme allen passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Für Einzelobjekte sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern ggf. in einem gesonderten Verfahren zu gewähren, wenn sich im Rahmen des Monitorings die Notwendigkeit erweist.

Für das südöstlich des Teilbereiches A gelegene Wohngebiet Erlenrode ergibt sich kein Anstieg der Lärmbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, da der Verkehrslärm von der BAB A 46 durch den Gebäuderiegel des Fachmarktzentriums abgeschirmt wird und der Gewerbelärm hier keine relevanten Auswirkungen hat.

Für das Vorhabengrundstück wurden die Lärmpegelbereiche entsprechend des Fortschrittes der gutachterlichen Erkenntnisse angepasst und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dies geschah auf der Grundlage des direkten Nachweises der zu erwartenden Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen des konkreten Bauvorhabens, so dass unter den in der schalltechnischen Untersuchung genannten Voraussetzungen (Einschränkung der Betriebszeiten, Restaurant und Anlieferung nur im Tageszeitraum) von keinen unzumutbaren Lärmauswirkungen auszugehen ist.

#### Umweltbelange:

Seit dem Zeitraum der ersten Offenlegung wurden die entsprechenden Gutachten und der Umweltbericht weiter fortgeschrieben, die Gegenstand der Beschlussvorlage sind.

Die erforderlichen Zielsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen durch den Eingriff werden in Plan und Erläuterungstext dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine vergleichende und bewertende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Bilanzierung).

Die Planung erstreckt sich in wesentlichen Teilen auf bereits bebaute Flächen (Fertighausausstellung „Eigenheim & Garten“). Ein Rückbau der Ausstellung wird während des Planverfahrens abgewickelt. Weitere zur Überbauung vorgesehene Flächen finden sich überwiegend in Bereichen, welche nach heutigen Festsetzungen bereits GE (Gewerbegebiet) Status besitzen. Überplant werden zudem ein Teilbereich der Waldfläche „Kämperbusch“, unterschiedlich strukturierte Parkanlagen und ein Regenrückhaltebecken.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanz erfolgte im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) in ökologischen Werteinheiten (ÖW). Als Biotoptypen fließen die Waldfläche, das Regenrückhaltebecken, die Parkanlagen (Grünflächen) in unterschiedlicher Ausprägung sowie die vorhandene Bebauung in die Bilanz ein. Ausgleichsmaßnahmen finden in Planteil A durch Dachbegrünung und Anpflanzungsmaßnahmen statt, in Teilbereich C werden Waldersatzmaßnahmen kompensiert. Der Eingriff in den Wald wird innerhalb der Kompensationsfläche, die derzeit als Grünland genutzt wird, auf 0,94 ha im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Künftig soll hier, westlich angrenzend an den Buchen-Altholzbestand, eine Fläche für Wald entwickelt werden. Ein geringer Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird zudem über eine Ersatzzahlung ausgeglichen. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Ebenfalls beachtlich ist, dass u.a. Lebensräume von Amphibienarten überplant werden und an anderer Stelle neu zu errichten sind. Hervorzuheben ist die Art Kammmolch, die zu den Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie zählt und somit streng geschützt ist. Zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten sind im Rahmen des rechtlichen Artenschutzes (gem. § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG), insbesondere für die Art Kammmolch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die gleichzeitig die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme übernehmen können. Diese Maßnahmen befinden sich bereits während des Verfahrens in der Umsetzung. Grundsatz dieser Planung ist die Schaffung eines Ersatzlaichgewässers mit optimiertem Landlebensraum. Zur Verringerung von baubedingten Individuenverlusten im Bereich des aktuellen Laichhabitats werden vorhandene Amphibien vor Beginn der Bauarbeiten abgefangen und in das neu angelegte Habitat überführt.

Die CEF Maßnahme (continuous ecological function; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) der Anlage von Ersatzgewässern für Amphibien wurde bereits im August 2013 umgesetzt. Nach Abschluss der Arbeiten können die Gewässer die nötige Reife entwickeln, um im Frühjahr 2014 für eine mögliche Umsiedlungsaktion bereit zu stehen.

Durch den bereits andauernden Rückbau der Fertighausausstellung "Eigenheim & Garten" kam es weiterhin zu einem Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalken. Als vorgezogene Maßnahme wurden im April 2013 vorerst zwei Kästen am Wasserturm in Wuppertal-Nächstebreck angebracht, die bereits nachweislich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte angenommen wurden.

Alle Regelungsinhalte zur Sicherung der beschriebenen Maßnahmen werden – sofern nicht ohnehin über Festsetzungen gesichert – im Rahmen des Durchführungsvertrages und des Monitorings gesichert.

Nach Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen einschl. des o.a. Verfahrens zur Kompensation des verbleibenden Defizits gilt der Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW als kompensiert

### Wesentliche Fortschreibungen:

Die Würdigung der seit der ersten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurde neu vorgenommen und mit der bis dahin vorliegenden Würdigung harmonisiert. Fortgeschrieben und angepasst wurden die Begründung und der Umweltbericht, deren wesentliche Änderungen grau hinterlegt sind.

Bei der Fortschreibung der Gutachten sind die Ergänzungen des Einzelhandelsgutachtens aus den jeweiligen Anlagen zu entnehmen. Die verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchungen wurden mit dem Erläuterungsbericht im Juli 2013 aktualisiert und sind Gegenstand des neu offenzulegenden Plankonzeptes ebenso wie der nochmal im August fortgeschriebene Landschaftspflegerische Begleitplan und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Bis zum Satzungsbeschluss werden noch weitere Anpassungen der Gutachten vorgenommen, sofern erforderlich. Insbesondere für das Verkehrsgutachten sind notwendige Überarbeitungen vereinbart, die jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand keine wesentlichen Änderungen an der Planung zur Folge haben werden.

### **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**

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine direkten Investitionskosten, z.B. durch Erschließungsmaßnahmen. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Vorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Kosten verpflichten. Neben der anfallenden Bürgschaft, dem Straßen- und Gehwegausbau incl. verkehrstechnischer

Anlagen sind die Lärmschutzmaßnahmen, die Ablösung des Kanalanschlussbeitrages und die naturschutzrechtlichen Maßnahmen als Kostenpositionen für den Vorhabenträger hervorzuheben.

### **Zeitplan**

4. Quartal 2013. Erneute Offenlegung  
1. Quartal 2014: Satzungsbeschluss

### **Anlagen**

Anlage 01: Würdigung der bisher insgesamt eingegangenen Stellungnahmen mit Gutachtenliste

Anlage 02: Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Gutachtenliste

Anlage 03: Umweltbericht mit Gutachtenliste

Anlage 04: Vorhabenbezogener Plan (VBP) Planteil 01

Anlage 05: Planteil 02 (Festsetzungen)

Anlage 06: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum VBP Planteil 03

Anlage 07: Planteil 04

Anlage 08: Demografie-Check

Hinweis: Änderungen ggü. der ursprünglichen Fassung sind in den Anlagen 02 und 03 grau hinterlegt.