Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 02 zur VO/1084/15

Ressort Bauen und Wohnen

90. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Einrichtungshaus Dreigrenzen -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und –ziele ... 3
1.1 Planbereich ... 3
1.2 Planungsanlass ... 3
1.3 Planungsziel ... 3
2. Standortsuche ... 4
- EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf) ... 5
- Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen) ... 5
- Jesinghausen (Langerfeld) ... 6
- Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld) ... 6
- Projektstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-West) ... 6
3. Verfahren ... 7
4. Räumlicher Geltungsbereich ... 7
5. Planungsrechtliche Situation ... 7
5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ... 7
5.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP) ... 9
5.3 Flächennutzungsplan (FNP) ... 10
5.4 Bauleitpläne ... 11
5.5 Landschaftsplan Wuppertal-Nord ... 12
5.6 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) ... 13
5.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal / Sortimentsliste ... 13
6. Planungsfaktoren und -belange ... 14
6.1 Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen ... 14
6.2 Zentrenstruktur und sonstige Infrastruktur ... 14
6.3 Verkehr und sonstige Erschließung ... 15
6.4 Umweltbelange / Mensch ... 15
7. Analysen, Gutachten und Bewertungen ... 15
7.1 Auswirkung der Einzelhandelsnutzung ... 15
7.2 Verkehrliche Auswirkungen / Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ... 16
7.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm / Gewerbelärm ... 17
7.4 Immissionsschutz – Klima / Lufthygiene ... 18
7.5 Waldeingriff / Eingriff in Biotope/ Artenschutz ... 19
7.6 Hydrogeologie ... 25
7.7 Bodenbelastungen ... 26
8. Planinhalte ... 26
8.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept ... 26
8.2 Darstellungen ... 27
9. Flächen ... 27
10. Umweltbericht ... 27
11. Anhang ... 27

1. Planungsanlass und –ziele

1.1 Planbereich

Der Planbereich für die anstehende 90. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, des Weiteren im Osten durch den Erlenroder Weg bis zum Wald südlich abknickend vor der Bebauung Richtung Schmiedestraße. In diesem Waldbereich folgt der Planbereich teilweise einigen Flurstücksgrenzen. Weiter verläuft er am westlichen Rand der Schmiedestraße bis zur Brücke über die BAB A 46 und umschließt dort die gesamte Straßenfläche. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 10,4 ha.

1.2 Planungsanlass

Die Stadt Wuppertal weist insbesondere im Sortimentsbereich – Möbel - ein Angebotsdefizit und einen hohen Kaufkraftabfluss in das Umland auf. Die Stadt Wuppertal bemüht sich deswegen seit Jahren einen weiteren attraktiven großflächigen Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet ansiedeln zu können. Mit der IKEA Verwaltungs-GmbH konnte nun ein Investor gefunden werden, der am avisierten Standort die Errichtung eines Einrichtungshauses (EH) mit dem Kernsortiment – Möbel - beabsichtigt

Ausweislich des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) und den Erkenntnissen aus der gutachterlichen Auswirkungsanalyse für das ruhende Planverfahren 1136V – Dreigrenzen – aus dem Jahr 2013 werden in dem Bereich Möbel am Standort Wuppertal nur ca. 60% der Kaufkraft gedeckt, über 46 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen zu schließen. Neben einer Rückgewinnung der erkennbar abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens auch neue Käuferschichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen und damit die Funktion Wuppertals als regionalplanerisch festgelegtes Oberzentrum gestärkt werden.

Mit der Errichtung des avisierten EH sind zudem neue dauerhafte Arbeitsplätze und mögliche Synergieeffekte für das örtliche Bauhandwerk im Rahmen der Bauphase verbunden. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung des EH in Wuppertal das Gewerbesteueraufkommen erhöht. Der Standort eines EH im Stadtgebiet von Wuppertal stellt einen bedeutsamen städtebaulichen Magneten dar, der zu einem weiteren Imagegewinn für die Stadt beitragen kann.

Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Stadt Wuppertal und ihre Einwohnerinnen und Einwohner wurden seit 2008 mehrere mögliche Standorte zur Errichtung eines EH im Stadtgebiet auf ihre Eignung geprüft. Als geeignetes Gebiet hierfür ist weiterhin der hier angefragte Bereich östlich der Schmiedestraße in Wuppertal-Oberbarmen, Quartier Nächstebreck-West festzustellen (s. Kapitel 2).

1.3 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EH zu schaffen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 25.500 m² aufweisen. Von den vorgesehenen 25.500 m² VKF mit dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment „Möbel“ sollen maximal 2.500 m² VKF für zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig sein. Es ist diesbezüglich planerisch die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vorgesehen. Die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Standortes wurde im Detail für das konkrete Projekt im Rahmen des Bebauungsplanes 1202 über die Erstellung einer entspre-

chenden Auswirkungsanalyse[1] nachgewiesen. Auf diese Ergebnisse kann zur Bewertung dieser Flächennutzungsplanänderung zurückgegriffen werden, siehe hierzu im Näheren Punkt 7.1.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Wuppertal aktuell die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes vorbereitet, erste Schritte hierzu wurden bereits eingeleitet. In dem Einzelhandelskonzept soll dieser Standort als Sonderstandort für den großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel berücksichtigt werden.

Zusammen mit dem EH sind auf etwa 1/3 der Fläche des 10,4 ha großen Projektgrundstücks ca. 1.100 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, um den zu erwartenden Kundenverkehr abwickeln zu können. Aus dem beschriebenen Projektumfang ist ersichtlich, dass ggf. eine Betroffenheit der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 a-g BauGB gegeben sein könnte. Entsprechend ist die Prüfung der Verträglichkeit des Standortes auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in der entsprechenden Tiefe erforderlich.

Ergänzend zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist des Weiteren die Neudarstellung von Waldflächen im östlichen Planbereich vorgesehen, um einen ortsnahen Ausgleich für den erforderlichen Eingriff in eine bestehende Waldfläche zu berücksichtigen.

2. Standortsuche

Um einen möglichen Standort für ein EH in der geplanten Form in Wuppertal zu finden, wurde im gesamten Stadtgebiet eine Analyse möglicher Standorte durchgeführt. Dabei waren neben städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen und verkehrlichen Aspekten auch die Flächenverfügbarkeit, die Topographie und betriebswirtschaftliche Sachzwänge des Betreibers (z.B. Nähe zur BAB A 1; ausreichende Distanz zu bestehenden IKEA-Standorten) zu berücksichtigen.

Insgesamt wurden neun Potentialstandorte im östlichen Stadtgebiet von Wuppertal für eine mögliche Eignung zur Ansiedlung eines EH vorgeprüft (siehe Abb. 1).

[1] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in Wuppertal, GMA, Köln November 2014

Abb. 1: Potentielle Standorte für das Vorhaben in Wuppertal.

1. EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)
2. Industriegebiet Dieselstraße (Langerfeld)
3. Jesinghausen (Langerfeld)
4. Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)
5. Hölker Feld/Nächstebrecker Straße (Nächstebreck)
6. Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)
7. Wicküler Park (Elberfeld)
8. Lichtscheid / Oberbergische Str. (Barmen)
9. Dreigrenzen (Nächstebreck)

Es zeigte sich, dass nunmehr 4 der insgesamt 9 potentiellen Standorte (Industriegebiet Dieselstraße, Hölker Feld/Nächstebrecker Straße, Wicküler Park, Lichtscheid / Oberbergische Str.) aufgrund jeweiliger Restriktionen (Verfügbarkeit, rechtliche bzw. wirtschaftliche Hemmnisse) für eine Ansiedlung schon auf einer ersten Prüfungsstufe nicht in Betracht kamen. In einer Detailanalyse wurden deswegen folgende Areale näher betrachtet:

EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf) (Fläche 1)
Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen) (Fläche 6)
Jesinghausen (Langerfeld) (Fläche 3)
Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld) (Fläche 4)
Projektstandort Dreigrenzen (Nächstebreck) (Fläche 9)

Im Ergebnis sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

- EngineeringPark Wuppertal (Barmen/Ronsdorf)

Der EngineeringPark Wuppertal (Bebauungsplan 1066) ist gemäß Ratsbeschluss auf eine gewerbliche / industrielle Nutzung in Ergänzung und zur Förderung der Technologieachse Süd ausgerichtet. Die Aufgabe des nachgefragten Gewerbestandortes muss deswegen als nachrangig aufgefasst werden. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Flächengröße mit einer ebenen Topographie an diesem Standort nicht zur Verfügung steht bzw. nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erzeugt werden kann. Aufgrund der kontinuierlich laufenden Entwicklung und Vermarktung des Gebietes ist ein zusammenhängender Grundbesitz überdies nun nicht mehr gegeben. Einer der Hauptverkehrsströme zum geplanten EH wäre darüber hinaus nur über die heute schon stark belastete Blombachtalbrücke / A1 abwickelbar, was ohne sehr aufwändige Ertüchtigungsmaßnahmen nicht gelöst werden kann. Ob und wann die avisierte Ausbauplanung der L 419 des Landes NRW hier eine Verbesserung der Erschließungssituation erbracht hätte, braucht dahingehend nicht mehr betrachtet werden.

- Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen (Barmen)

Das Gewerbegebiet Schwesterstraße/Clausen kommt aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich nicht in Frage, da es nur über die Durchfahrt eines Wohngebietes erschlossen ist. Ergänzende Verkehrsuntersuchungen haben zwar belegt, dass eine Abwicklung über die Autobahnausfahrten in Form von sogenannten holländischen Rampen hätte erfolgen können; eine Anbindung an das städtische Verkehrsnetz im Bereich der Thomas-Kirche ist jedoch nicht möglich. Diesbezüglich müssen kaum lösbare verkehrliche sowie immissionsschutzrechtliche Probleme befürchtet werden. Hinzu kommt, dass es sich regionalplanerisch um einen Gewerbe- und Industriebereich handelt und dass die Realisierung

des geplanten Vorhabens nur innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches zulässig ist. Das Gewerbegebiet Schwesternstraße soll deswegen langfristig für gewerbliche Nutzungen weiterentwickelt werden. Hinzu kommt, dass für das EH die Nähe zur BAB A1 gesucht wird, um eine leistungsfähige Anbindung zu erhalten und einen größeren Einzugsbereich abzudecken.

- Jesinghausen (Langerfeld)

Das Areal Jesinghausen ist zwar nahe der BAB A1 gelegen, in der Örtlichkeit aber verkehrlich nur sehr schwer zu erreichen und auch topographisch extrem problematisch. Eine Verkehrsabwicklung über die Nächstebrecker Straße ist verkehrs- und lärmtechnisch nicht darstellbar; eine leistungsfähige Anbindung über die Autobahn bzw. Bundesstraße ist insgesamt nicht gegeben. Somit ist diese Fläche als nicht geeignet einzustufen.

- Linderhauser Straße/Blumenroth (Langerfeld)

Das Areal an der Linderhauser Straße / Blumenroth ist bei näherer Betrachtung der örtlichen Verhältnisse in der derzeit gegebenen Situation aufgrund der Größe, der Topographie, Ver- und Entsorgung und der Verkehrsanbindung nicht geeignet. Insbesondere die Zu- und Abfahrtsverkehre über die Linderhauser Straße / Wittener Straße oder alternativ über die Gevelsberger Straße / Hattingerstraße (Schwelmer Stadtgebiet) und die zu befürchtenden Immissionskonflikte stehen der Planung an dieser Stelle entgegen.

- Projektstandort Dreigrenzen (Oberbarmen/Nächstebreck-West)

Insgesamt zeigte sich mit Blick auf die besondere Stadtstruktur von Wuppertal, dass im gesamten Stadtgebiet keine Alternativflächen der entsprechenden Größenordnung, topographischen Beschaffenheit und verkehrlicher Anbindung verfügbar sind, so dass sich letztendlich der Standort „Dreigrenzen“ beim Autobahnkreuz Nord, auf dem ehemaligen Gebiet der Firma Eigenheim und Garten - Fertighausausstellung -, als Idealstandort herauskristallisiert hat. Allerdings sind auch hier weiter Aufwendungen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung bzw. Erhalt der Leistungsfähigkeit erforderlich. Aufgrund der teilweise vorhandenen Wohnbebauung und gegebener hoher Vorbelastung ist die Immissionssituation im Verfahren auch im Hinblick auf die städtebauliche Vertretbarkeit näher zu betrachten.

Ausschlaggebend für die Wahl des Gebietes Dreigrenzen waren insbesondere folgende Aspekte:

Flächenverfügbarkeit/Grundstücksgröße
Geplant ist die Errichtung eines EH mit dem Kernsortiment Möbel mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 21.250 m² und insgesamt maximal 25.500 m² Verkaufsfläche. Auf etwa einem Drittel der Fläche des Projektgrundstücks (10,4 ha) sind ca. 1.100 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, während ca. 7.450 m² für die Neuanlegung von Wald im östlichen Planbereich vorgesehen sind. Hinzu kommen weitere Flächenanteile für Grünflächen und Böschungen im Übergang zur nördlich angrenzenden Autobahn. Die projektierte Gesamtplanung lässt sich auf dem Grundstück unter verhältnismäßigen Aufwand realisieren.

Die ehemalige Nutzung als Ausstellungsfläche Eigenheime wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Ausstellungsgebäude rückgebaut. Es liegt hier aktuell ein gewerbliche Brachfläche vor.

Im Zuge der Planung ist ein Eingriff in die bestehende Waldfläche Kämperbusch erforderlich, der auch im Rahmen einer Variantenbetrachtung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht vermieden werden kann. Siehe hierzu auch Punkt 7.5 der Begründung.

Verkehr

Das Gebiet liegt in verkehrstechnischer Hinsicht in einer günstigen Lage direkt an der Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur Bundesautobahn (BAB) A 46 (Nr. 37) und in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Anschluss v. a. an die BAB A 1 und ferner die BAB A 43 besteht. Es besteht somit eine verkehrliche Erschließung mit unmittelbarer Anbindung an das überregionale Netz – sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung.

Die Erschließung des EH für den Kundenverkehr soll über die Bundesautobahn (BAB) A 46, Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen sowie über die Schmiedestraße / L 58 erfolgen. Die Anlieferung mittels Lastkraftwagen soll über den Eichenhofer Weg erfolgen. Unabhängig von der Errichtung des EH ist seit einigen Jahren der Umbau des Autobahnkreuzes Wuppertal-Nord geplant, dieses erfolgt durch den Bund/Land und liegt nicht in der Planungshoheit der Stadt Wuppertal. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung[2] zeigt sich, dass auf der Ebene des Bebauungsplanes Straßenausbaumaßnahmen bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich werden, um die Leistungsfähigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs nach der Umsetzung des Projektes zu gewährleisten. Siehe hierzu Punkt 7.2 der Begründung.

3. Verfahren

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 BauGB mit entsprechender Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren 1202 – Einrichtungshaus Dreigrenzen –. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 01.10.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte in dem Zeitraum vom 29.09.2014 bis zum 29.10.2014. Die hieraus ergangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in diesen Planentwurf als zu bewertende Belange eingestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Flächennutzungsplan
Wie unter Punkt 1.1 näher beschrieben.

Der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes 1202** weicht hiervon leicht ab und erfasst zusätzliche Flächen im Bereich des Kreisels Mollenkotten und der Autobahnauffahrt. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens werden im Umfeld des Planbereiches Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1202 wird die derzeit erkennbaren jeweils betroffenen Verkehrsbereiche mit erfassen. Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen / Flächenbedarf (Umbau des Kreisverkehres Schmiedestraße / Mollenkotten) liegen jedoch erkennbar mit ein paar 100 m² Fläche unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplanes, so dass eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt. Die Maßnahmenbereiche werden nachfolgend zum besseren Verständnis der Gesamtplanung mit aufgeführt und sind im Punkt 7.2 der Begründung ausgeführt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich u. a. aus dem LEP NRW (1995) ergeben. Das LEPro NRW ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten.

[2] Anbindung eines IKEA-Einrichtungshauses an die L58 (Schmiedestraße) in Wuppertal, BBW, Bochum Januar 2015

Wuppertal ist im LEP NRW als Oberzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungsraums Wuppertal. Eng benachbart befinden sich ausgedehnte Freiräume sowie ferner Waldbereiche dieser als Ballungsrandzone ausgewiesenen Flächen. Soweit in diesem großmaßstäblichen Plan zu erkennen, liegt das Plangebiet genau auf der Schnittstelle zwischen diesen benannten Bereichen, hauptsächlich im Bereich der Freiräume.

Im Weiteren beachtlich ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –, welcher als Rechtsverordnung am 13.07.2013 in Kraft getreten ist.

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung in Bezug auf die Ziele und Grundsätze des LEP wie folgt zu bewerten:

- **Ziel 1** – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen -
  Das geplante Sondergebiet als Standort für ein EH entspricht dem Ziel 1 des LEP (E), da das Sondergebiet innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt / Festgesetzt werden soll.

- **Ziele 2** – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen-
  Das geplante Sondergebiet als Standort für ein EH entspricht dem Ziel 2 des LEP (E), da für das geplante Sondergebiet ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment vorgesehen ist. Zentrenrelevante Sortimente sollen gemäß den geplanten Darstellungen / Festsetzungen nur als Randsortimente zulässig sein (siehe auch Ziel 5). Im Rahmen der geplanten Darstellungen ist diesbezüglich eine differenzierte Regelung vorgesehen, der zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente auf maximal 2.500 m² vorsieht.

- **Ziel 3** – Beeinträchtigungsverbot-
  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für das konkrete Projekt des EH wurde eine Verträglichkeitsanalyse[3] erstellt, in dem u.a. die relevanten Einzugsbereiche (Gemeinden) und die Auswirkungen der Planung auf deren zentrale Versorgungsbereiche jeweils ermittelt wurden. Es kann dabei festgestellt werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten stehen, so dass auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes das Ziel 3 gewahrt wird. Siehe hierzu im Näheren Punkt 7.1.

- **Grundsatz 4** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche -
  Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. Mit der Planung ist die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung – Einrichtungshaus - vorgesehen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Kernsortimente soll auf 25.500 m² begrenzt werden. Innerhalb der erstellten Auswirkungsanalyse für das konkrete Projekt wurde hierfür die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsumfanges mit dem Grundsatz 4 nachgewiesen. Siehe hierzu im Näheren Punkt 7.1.

[3] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in Wuppertal, GMA, Köln November 2014

- **Ziel 5** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Sortimente -
  Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
  Das geplante Sondergebiet als Standort für ein EH entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Regelungen dem Ziel 5 des LEP. Von den maximal zulässigen 25.500 m² Verkaufsfläche sollen maximal 2.500 m² für zentrenrelevante Randsortimente und damit nicht mehr als 10% der Gesamtfläche zulässig sein. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes soll keine weitere Differenzierung der jeweiligen zulässigen Einzelsortimente vorgenommen. Dieses ist insoweit regelmäßig Gegenstand der konkreten verbindlichen Bauleitplanung und soll auch in diesem Fall auf diese abgeschichtet werden. Entsprechend ist innerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes 1202 eine dezidierte Sortimentsfestlegung auf Basis der bekannten Projektplanung vorgesehen. Auf dieser Ebene erfolgt auch die Zuordnung mit der städtischen Sortimentsliste, siehe hierzu auch Punkt 5.7

- **Grundsatz 6 –** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente –
  Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Der Grundsatz 6 wird durch die geplante Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche eingehalten. Die genaue Sortimentszuordnung und Aufteilung erfolgt - wie vor beschrieben - auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Bebauungsplanes 1202.

- **Ziel 7** – Überplanung von vorhandenen Standorten –
  Das Ziel 7 wird durch die Planung nicht betroffen, da es sich hier um die Neuansiedlung eines Standortes handelt.

- **Ziel 8** – Einzelhandelsagglomeration –
  Das Ziel 8 wird durch die Planung nicht betroffen, da hier die Neuansiedlung eines einzelnen EHes ohne zusätzliche weitere Einzelhandelsstandorte vorgesehen ist.

- **Grundsatz 9** – Regionale Einzelhandelskonzepte –
  Der Grundsatz 9 wird durch die städtische Planung nicht betroffen

- **Ziel 10** - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
  Nur deklaratorische Klarstellung, insoweit auch nicht von der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 1202 betroffen.

5.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von herkömmlichen Einzelhandelsgeschäften unterscheiden, sind geeignet, die städtebauliche Struktur nachhaltig zu beeinflussen. Aus diesem Grunde erfolgen auf den Planungsebenen Landesentwicklungsplan und Regionalplan oberhalb des kommunalen Flächennutzungsplans bereits Entwicklungsvorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, die für die Kommunen teilweise bindend sind.

Zu beachten bzw. berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die Ziele und Grundsätze des GEP, vgl. Kapitel 1.2 des GEP. Hiernach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Darüber hinaus ist im GEP bestimmt, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind schließlich den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Mit der 8. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde der Bereich um die Autobahnauffahrt Wuppertal-Oberbarmen zur BAB A46 als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Südlich grenzt der Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) an. Die beabsichtigte Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung - Einrichtungshaus - ist daher an diesem Standort mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Soweit im GEP bestimmt ist, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot) und Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen sind (Integrationsgebot), entspricht dies den Formulierungen des § 24 Abs. 3 LEPro NRW a.F. Jene Vorschrift ist unbestimmt und stellt somit kein Ziel der Raumordnung dar, weshalb sie mit Gesetz vom 19.06.2007 aufgehoben wurde.

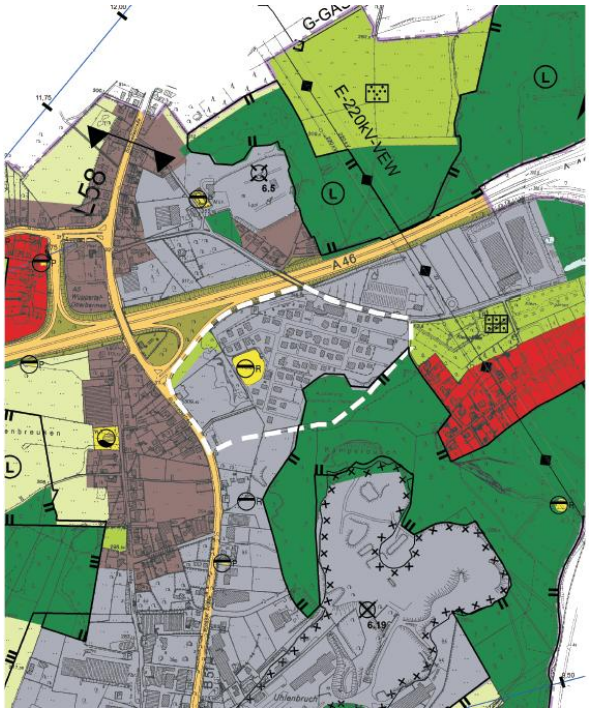
Die Vorgaben des GEP sind als Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insoweit war im Verfahrensverlauf nachzuweisen, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in der Stadt Wuppertal durch die Umsatzerwartung des projektierten EH nicht überschritten wird, dieses ist nicht der Fall (siehe hierzu 7.1).

Soweit sich der geplante Standort nicht innerhalb eines bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunktes befindet, steht dies der Planung aufgrund der vorgesehenen nicht zentrenrelevanten Kernsortimente nicht entgegen. Nach den Erläuterungen des GEP ist die geplante Darstellung des Projektes auch außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes ausnahmsweise zulässig (vgl. Kapitel 1.2 des GEP – Ziel 4). Die Ansiedlung des geplanten EH innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Stadt Wuppertal ist schon wegen der erforderlichen Grundstücksgröße für einen Möbelmarkt heutiger Prägung inklusive des ruhenden Verkehrs nicht umsetzbar. Geeignete Flächen stehen nicht in absehbarer Zeit zur Verfügung. Darüber hinaus muss der Standort aufgrund der zu erwartenden Kunden- und Anlieferungsverkehre gut erreichbar sein. Dieses ist innerhalb zentraler Lagen der Stadt Wuppertal aufgrund der hohen verkehrlichen Grundbelastung und den geringen Leistungsfähigkeitsreserven nicht gegeben, sodass das städtebauliche Interesse einer Ansiedlung des Projektes an dem hier geplanten Standort das Interesse an einer Zuordnung des Projektes zu einem bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkt überwiegt.

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der näheren Zweckbestimmung -Einrichtungshaus - ist daher insgesamt als regionalplanerisch zulässig zu bewerten.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Wuppertal stellt in seiner rechtswirksamen Fassung vom 17.01.2005 den überwiegenden Bereich als gewerbliche Fläche dar. Im westlichen Bereich ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit dem Zusatz Regenwasser dargestellt. Der südliche Teil ist als Wald mit Landschafts-



schutzabgrenzung mit besonderen Festsetzungen dargestellt. Dieser Teil des Waldes ist das Landschaftsschutzgebiet „Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal östlich von Nächstebreck“ mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“. Ein Bereich südlich der Autobahnzufahrt ist als breiter Streifen mit Grünfläche, die L 58 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Als überwiegend öffentliche Verkehrsfläche sind ebenfalls die Flächen des geringfügig erweiterten Geltungsbereiches dargestellt.

Geplant ist die zukünftige Darstellung als ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der näheren Zweckbestimmung – Einrichtungshaus -. Die zulässige Verkaufsfläche soll 25.500 m² betragen, hiervon maximal 2.500 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente. Des Weiteren ist im Änderungsbereich die Neudarstellung von Wald in einer Größenordnung von ca. 0,74 ha vorgesehen um eine ortsnahe Teilkompensation des erforderlichen Waldeingriffes zu berücksichtigen.

Zum besseren Verständnis siehe die nachstehenden Abbildungen.

SO 20 6.4: Großflächiger Einzelhandel
- Einrichtungshaus -
Max. Verkaufsfläche (VKF) = 25.500 m²
davon max. 2.500 m² VKF für zentren- u./o.
nahversorgungsrelevante Randsortimente

5.4 Bauleitpläne

Der vorgesehene Bebauungsplan 1202 überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 473 „Eichenhofer Weg“ (In-Kraft getreten: 30.12.1982) zum größten Teil. Im Bebauungsplan 473 wurden die Flächen größtenteils als zoniertes Gewerbegebiet (GE) mit variierender Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ferner sind großzügig bemessene Versorgungs-, Straßenverkehrs- und Grünflächen (Parkfläche) sowie Wald im südlichen Bereich fest-

gesetzt. Nachrichtlich eingetragen sind die jeweiligen Anbauverbotszonen bzw. die Zonen mit Genehmigungspflicht zur BAB und B 51 / L 58 gem. FStrG. Im Südwesten wird ein kleineres Teilstück des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 479 „Östlich Wittener Straße“, der am 30.5.1986 in Kraft getreten ist, überlagert. Dieses Teilstück ist im genannten Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan 477 „Erlenrode“ an. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan 479 „Östlich Wittener Str.“ an, der überwiegend die Gebietskategorie Gewerbegebiet festsetzt. Ferner liegen für Flächen weiter südlich und nördlich der BAB weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, während westlich der Schmiedestraße lediglich für kleinere Bereiche Bebauungspläne vorliegen. Die ehemalige Nutzung des Planbereiches als Ausstellungsgelände für Fertighäuser wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Gebäude rückgebaut. Die Nutzungsaufgabe erfolgte im Hinblick auf das nun ruhende Planverfahren 1136V. Aktuell liegt eine gewerbliche Brachfläche vor.

5.5 Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Der Landschaftsplan der Stadt Wuppertal-Nord umfasst im südlichen Geltungsbereich ca. 0,94 ha Waldfläche. Dort ist ein Landschaftsschutzgebiet „Kämperbusch und oberes Erlenroder Bachtal östlich von Nächstebreck“ (2.4.26) mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Es ist das Entwicklungsziel 6.1 „temporäre Erhaltung“ angegeben, für das der GEP eine nicht im FNP ausgewiesene Baufläche darstellt. Das von altem Buchen- und Feuchtwald umgebene Bachtal ist in mehrere Quellbachläufe gegliedert und besitzt besondere Bedeutung für das Stadtbild und die Biotopverbundfunktion in diesem stark durch Verkehrswege isolierten Landschaftsraum.
Weiterhin ist im Bereich des LSG die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft dargestellt.

Zur Kompensation des erforderlichen Eingriffes in den Wald (siehe hierzu im Näheren Pkt. 7.5) soll bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Waldfläche in einer Größenordnung von 0,74 ha innerhalb des Änderungsbereiches neu dargestellt werden. Hierdurch kann jedoch ein kompletter Ausgleich nicht erreicht werden. Es ist deswegen eine Restkompensation für die verbleibenden ca. 0,2 ha Waldfläche über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 1202 vorgesehen. Konkret soll im nahen Umfeld der Planung (Hasenkamp, siehe nachstehende Abbildung) ein bestehender Waldbereich durch Aufforstungsmaßnahmen eines Lichtungsbereiches sinnvoll ergänzt und gestärkt werden. Bei der Aufforstungsfläche handelt es sich nicht um eine wertvolle Offenlandfläche. Die Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde ist erfolgt, die keine Bedenken gegen diese Regelung vorbringen.

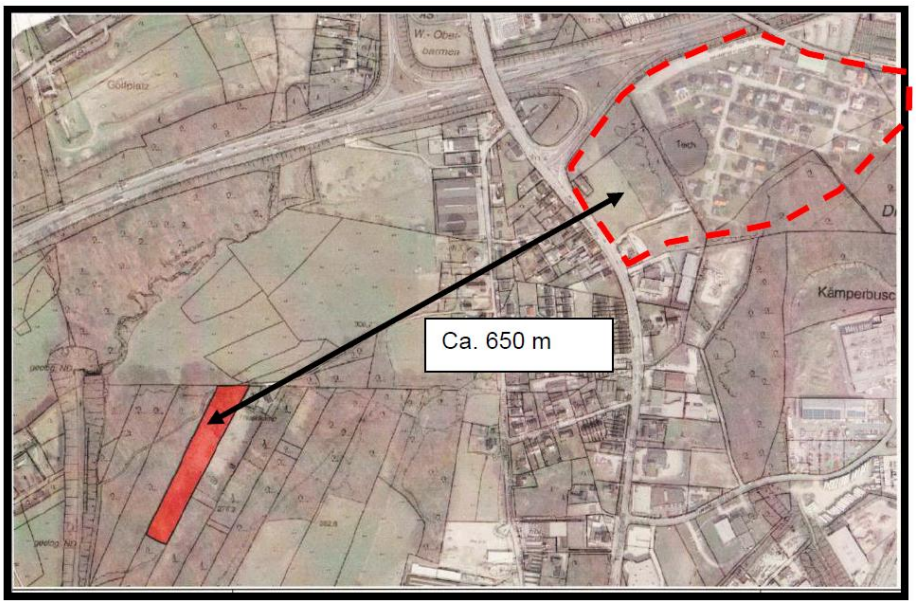


Abbildung: Landschaftspflegerischer Begleitplan[4]

5.6 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde 2006 von den Räten der Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal beschlossen. Als informelle Planung entfaltet das Konzept keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich jedoch um ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen ist. Das Konzept kann bei konsequenter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Der geplante Standort für ein EH ist im REHK nicht als Potenzialfläche vorgesehen. Für Abweichungen bei Standortfragen gibt es eine vereinbarte Vorgehensweise. Im Arbeitskreis Regionaler Einzelhandel werden Einzelhandelsvorhaben in der Region vorgestellt und mit Vertretern der Bergischen Städte, der Einzelhandels- und Dienstleistungsverbände sowie der Industrie- und Handelskammern und der Bezirksregierung im Hinblick auf eine Konsensbildung diskutiert. Wenn ein regionaler Konsens erreicht wird, können Einzelhandelsvorhaben beschleunigt realisiert und neue Einzelhandelsstandorte entwickelt werden. Die Abstimmung mit den REHK Kommunen und den relevanten Nachbarkommunen erfolgt im Rahmen der Regelbeteiligung der beiden Planverfahren.

An dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wuppertal derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept erstellt, welches das REHK ergänzen / ersetzten wird. Nach den Vorstellungen der Stadt Wuppertal soll der hier geplante Standort für ein EH innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als Sonderstandort für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel berücksichtigt werden. Dieses ist im Rahmen des Arbeit- und Beteiligungsprozesses zur Aufstellung des Konzeptes noch zu verifizieren.

5.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal / Sortimentsliste

Aufgrund aktueller Entwicklungen der Landesplanung hat der Rat der Stadt Wuppertal am 17.12.2012 (mit redaktioneller Änderung am 03.04.2013) eine Neufassung der Wuppertaler Sortimentsliste unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – beschlossen. Zur Verdeutlichung und Plausibilisierung der getroffenen Sortimentsbestimmung soll die Wuppertaler Liste innerhalb des in Aufstellung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzeptes (siehe Drucksache VO/0520/14 und VO/1015/15) eingebracht und im Rahmen der anstehenden Beteiligungsprozesse zur Diskussion gestellt werden. Die Beteiligung soll ab März 2015 unter Beteiligung der Nachbargemeinden und betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange stattfinden. Der Ratsbeschluss zum Konzept soll voraussichtlich im Juni 2015 erfolgen.

Hinsichtlich der geplanten Flächennutzungsplanänderung ergeben sich mit Blick auf die Sortimentsliste Bezüge zur erstellten Auswirkungsanalyse für das parallel betriebene Bebauungsplanverfahren 1202 auf die zur Bewertung der Flächennutzungsplanänderung für das sonstige Sondergebiet aufgrund des bekannten Projektbetreibers IKEA zurück gegriffen werden kann. Insoweit wird hier zunächst angenommen, dass die Wuppertaler Sortimentsliste unverändert bleibt (siehe auch VO/1015/15, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, GMA, Januar 2015, Seite 95). Der Standort für das EH ist in dem Konzeptentwurf als perspektivischer Sonderstandort enthalten (siehe hierzu vorgenanntes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 163).

[4] Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) zum Bebauungsplan Nr. 1202, Wuppertal, „Einrichtungshaus Dreigrenzen“, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; November 2014, Arbeitsstand: Januar 2015

6. Planungsfaktoren und -belange

6.1 Städtebauliches Umfeld und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in nord-östlicher Stadtrandlage an der Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen (Nr. 37). In nördlicher Richtung liegt die BAB A 46. Westlich an das Plangebiet grenzt die L 58 (Schmiedestraße) an, in nord-östlicher Richtung wird das Gebiet durch den Eichenhofer Weg begrenzt. Direkt westlich der L 58 (Schmiedestraße) liegt ein Gebiet mit gemischter Bebauung, südöstlich des Plangebiets findet sich ein Wohngebiet (allgemeine Wohnbaufläche) sowie die Kleingärtenanlage „Mollenkotten“ und eine bandförmige Parkanlage. Das Änderungsgebiet selber ist zum größten Teil eine gewerbliche Baufläche (aktuell brach liegend), im Westen direkt angrenzend an die Rampe Süd der Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen schließt sich ein schmaler Grünstreifen an. Erschlossen wird der Bereich durch die klassifizierte Schmiedestraße (L 58) sowie der Straße Eichenhofer Weg. Weiterhin umfasst der Planbereich eine bestehende Waldfläche im Süden (0,94 ha).

Im Planbereich befinden sich drei Stillgewässer, von denen das größte sowohl planerisch als auch faktisch der Regenwasserentsorgung dient. Im Gelände verläuft ein teilverrohrter Graben, der im weiteren Verlauf den Namen Meine trägt. Zwei der drei Stillgewässer sowie ein weiterer Nasswiesenbereich im Planbereich sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG anzusprechen. In einem der Sillgewässer wurde ein Exemplar des geschützten Kammmolches festgestellt (siehe hierzu im weiteren Pkt. 7.5)

6.2 Zentrenstruktur und sonstige Infrastruktur

In nächster Nähe zum geplanten Standort des EH ist aufgrund der Stadtrandlage kein Versorgungszentrum angesiedelt. Gemäß dem REHK für das Bergische Städtedreieck bildet Wuppertal-Barmen das nächste Hauptzentrum, in dessen Nähe wiederum befinden sich die drei Nebenzentren Wuppertal-Oberbarmen, -Heckinghausen und -Langerfeld. Ein Hauptzentrum ist dadurch gekennzeichnet, dass es ein umfangreiches und vielseitiges Angebot aller zentrenrelevanten Sortimente insbesondere auf mittlerem und gehobenem Niveau sowie bedarfsergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen anbietet [18: S. 22]. Nebenzentren sind zentrale Einkaufslagen einwohnerstarker Stadtbezirke, die Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs auf zumeist mittlerem Sortimentsniveau anbieten. [18: S. 23] Des Weiteren gibt es nördlich des Hauptzentrums Barmen noch den Nahversorgungsschwerpunkt „Weiher Straße / Am Diek“, welcher die qualifizierte Nahversorgung eines Wohnbereiches sicherstellt und ergänzend auch einzelne Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs enthält.

Der Standort des geplanten EH ist nicht im REHK enthalten. Gemäß den Vorstellungen der Stadt Wuppertal soll hier ein Ergänzungsstandort entwickelt werden, welcher der Zielsetzung dient, die heute abfließende Kaufkraft im Möbelsegment in das Oberzentrum Wuppertal und in die Region zurückzulenken und neue Käuferschichten zu binden. Diesbezüglich ist für die Stadt Wuppertal ein Angebotsdefizit im Bereich Möbel verbunden mit einem hohen Kaufkraftabfluss in das Umland festzustellen. Mit Blick auf die Erkenntnisse aus dem ruhenden Bebauungsplanverfahren 1136V ist zu attestieren, dass nur ca. 60 % der Kaufkraft am Standort gedeckt werden, über 45 Mio. € fließen jedes Jahr in das Umland. Auch der nun schon etwas ältere Endbericht des REHK bestätigt, dass durchschnittlich nur 55 % der Einwohner des Bergischen Städtedreiecks Möbel / Einrichtungsbedarf in eben diesem kaufen. Unter den sonstigen Einkaufsorten spielen dabei aber die jeweiligen Nachbarn im Bergischen Städtedreieck nur eine relativ geringe Rolle. Größere Bedeutung haben offenbar Düsseldorf, Köln, Witten und Haan sowie in geringem Umfang auch Essen und Bochum.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, um die derzeitigen und zukünftigen Verhältnisse bzw. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden zu ermitteln (siehe hierzu 7.1)

6.3 Verkehr und sonstige Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in verkehrstechnisch günstiger Lage mit direktem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Es liegt unmittelbar an der BAB A 46 mit der Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen (Nr. 37) und in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Anschluss v. a. an die BAB A 1 und ferner die BAB A 43 besteht. Als überörtlicher Verkehrsweg liegt der Planbereich an der L 58 (Schmiedestraße), die bereits jetzt gut ausgebaut ist und sich zur Aufnahme beträchtlicher Verkehrsmengen eignet. Gemäß den derzeitigen Planungsvorstellungen soll der an- und abfahrende Kundenverkehr über die L 58 abgewickelt werden, während der Anlieferverkehr über die Straße Eichenhofer Weg geführt werden sollen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßenabschnitte bzw. Knotenpunkte auch in Bezug zu den Autobahnauffahrten kann erbracht werden. Allerdings sind hierzu auf der Ebene des Bebauungsplanes sowohl bauliche als auch verkehrssteuernde Maßnahmen zur Optimierung des Verkehrsgeflechtes erforderlich (siehe Pkt. 7.2).

6.4 Umweltbelange / Mensch

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. Unter Rückgriff auf das Vorgängerverfahren liegen diesbezüglich bereits Erkenntnisse vor, die nun im Näheren mit der geänderten Planung zu bewerten und teilweise durch Neubegutachtung neu zu ermitteln waren. Es ergeben sich folgende Aspekte die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung näher betrachtet werden müssen:

Artenschutz: Biotope gem. § 30 BNatschG, Kammmolch, Turmfalke
Lärmschutz: Verkehrs- und Gewerbelärm
Lufthygiene: Belastung des Bereiches Schmiedestraße / Mollenkotten mit Luftschadstoffen
Altlasten: mit polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Auffüllung
Waldeingriff: Unvermeidbarkeit des Eingriffes, Kompensationsmaßnahmen
Ökologie: Eingriffe und Ausgleich
Gewässer: Quellbereiche, Gewässer

Im Detail wird hierzu auf den Umweltbericht zur 90. Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die planerische / städtebauliche Bewertung ist im Folgenden dargelegt.

7. Analysen, Gutachten und Bewertungen

Zur Bewertung der Planung kann im Wesentlichen auf die Erkenntnisse aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1202 – Einrichtungshaus Dreigrenzen – zurück gegriffen werden.

7.1 Auswirkung der Einzelhandelsnutzung

Für die Errichtung eines EH mit ca. 25.500 m² Verkaufsfläche wurde eine Auswirkungsanalyse[5] erstellt. Innerhalb der Auswirkungsanalyse wurde u.a. die Wirkung der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden (Wuppertal und Nachbarstädte) untersucht. Die Geplante Ansiedlung des EH ist zusammenfassend folgendermaßen zu bewerten:

[5] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in Wuppertal, GMA, Köln November 2014

Von den maximal 25.500 m² Verkaufsfläche entfallen rd. 18480 m² auf das Möbelkernsortiment (ca. 72%), rd. 4520 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimente[6] (ca. 18%) und rd. (maximal) 2.500 m² auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 10%). Für die Auswirkungsanalyse wurde bei den zentrenrelevanten Sortimenten ein Flächenpool von rd. 3.000 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit rd. 1.206.200 Einwohner, davon rd. 280.300 Einwohner in der Zone I, 604.300 Einwohner in Zone II und 321.600 Einwohner in Zone III.

Die Angebotssituation im Möbel- und Einrichtungshaussegment ist in Wuppertal sowie in einigen Städten im Einzugsgebiet insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten. Außer den Anbietern Knappstein in Remscheid sowie Rehmann & Söhne in Velbert sind keine größeren Vollsortimenter im Möbelsegment im Einzugsgebiet ansässig. Die Stadt Wuppertal weist derzeit in der Hauptwarengruppe Hausrat, Einrichtung eine Einzelhandelszentralität von rd. 60 auf. Entsprechend fließt heute ein großer Anteil der Kaufkraft aus Wuppertal zugunsten der größeren Einkaufsstandorte in Dortmund, Düsseldorf oder Köln ab.

Für das EH wurde über das Marktanteilkonzept ein Umsatz von ca. 80 – 82 Mio. € ermittelt, davon entfallen knapp 50 Mio. € auf das Kernsortiment Möbel.

Die höchsten relativen Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind in den Sortimenten Heimtextilien zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Hauptzentren in Wuppertal als auch im Sortiment Heimtextilien die Hauptzentren in Gevelsberg, Schwelm, Hattingen, Remscheid, Velbert, Solingen und Hagen. Vor dem Hintergrund der spezifischen Anbieterstrukturen sowie der geringen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Heimtextilien ist nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Die Umverteilungseffekte in den zentralenrelevanten Sortimenten sowie den weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegen selbst bei der durchgeführten „worst-case“ Betrachtung größtenteils unterhalb von 6 % bzw. zum Teil unterhalb der Nachweisgrenze.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht sowohl dem Landesentwicklungsplan NRW als auch dem Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf. Der Standort befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches, die zu erwartende Umsatzleistung des EH überschreitet nicht die Kaufkraft der Wuppertaler Bevölkerung. Darüber hinaus werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet generiert. Das EH ist demnach städtebaulich verträglich und kann dazu beitragen, die heute aus Wuppertal abfließende Kaufkraft zurückzulenken.

Im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die maximale Verkaufsfläche auf 25.500 m² begrenzt werden. Der Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auf maximal 2.500 m² begrenzet werden Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist eine dezidierte Festlegung der einzelnen Sortimente / Verkaufsflächen anhand des konkreten Projektes vorgesehen.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen / Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das gegebene örtliche und überörtliche Straßennetz wurde durch das Büro BBW eine Verkehrsuntersuchung[7] für den Bebauungsplan 1202 erstellt. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Das geplante EH erzeugt ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von c. 8.600 Kfz an einem Spitzenwerktag und von ca. 14.800 Kfz an einem Spitzensamstag (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr). In der werktäglichen Nachmittagsspitzenstunde entspricht dies ca. 370 Kfz/h im Quellverkehr und 380 Kfz/h im Zielverkehr. In der Spitzenstunde am Samstag ist mit einem zusätzlichen Ver-

[6] Wuppertaler Sortimentsliste, Stand Februar 2015
[7] Anbindung eines IKEA-Einrichtungshauses an die L58 (Schmiedestraße) in Wuppertal, BBW, Bochum Januar 2015

kehrsaufkommen von ca. 690 Kfz/h im Quellverkehr und von ca. 780 Kfz/h im Zielverkehr zu rechnen (alle Zahlen gerundet).

Es zeigt sich, dass ohne verkehrsverbessernde Maßnahmen die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Knotenpunkte nicht gewährleistet werden kann. Mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurden deshalb bauliche und signaltechnische Maßnahmen entwickelt, mit denen das prognostizierte Verkehrsaufkommen an allen relevanten Knotenpunkten im näheren Umfeld des Bauvorhabens leistungsfähig und mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität (QSV D) abgewickelt werden kann.

Diese Maßnahmen sind:
o Umbau des Kreisverkehrs Mollenkotten / Schmiedestraße in einen Turbokreisverkehr,
o Ausbau und Signalisierung des Knotenpunktes Mollenkotten / BAB-Anschlussstelle,
o Ausbau und Signalisierung des Knotenpunktes Schmiedestraße / BAB-Anschlussstelle,
o Anlage eines neuen signalisierten Knotenpunktes Schmiedestraße / Anbindung IKEA,
o Optimierung der Verkehrsführung im Fußgänger- und Radverkehr und
o Umgestaltung der Verkehrsführung im Zuge der Schmiedestraße.

Die im Gutachten dargestellten Simulationsergebnisse zur Verkehrsqualität gelten bislang für eine Festzeitsteuerung. Durch den Einsatz verkehrsabhängiger Signalsteuerungen werden sich in der Realität daher noch günstigere Kennziffern der Verkehrsqualität (Wartezeiten, Rückstaulängen) einstellen.

Die Funktionsfähigkeit des geplanten Ausbaustandes im Bereich Mollenkotten im Zusammenspiel mit einer möglichen Zuflussregelungsanlage in der nördlichen Rampe zur A 46 wurde mit Hilfe der Simulation nachgewiesen. Abschließend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen auch nach Errichtung des EH ein leistungsfähiger und sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und ist des Weiteren Gegenstand eines mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

7.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm / Gewerbelärm

Zur Bewertung des bestehenden und des zukünftigen Verkehrs- und Gewerbelärms wurde ein Immissionsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes 1202 erstellt[8]. Das Gutachten zeigt, dass der Planungsraum (Plangebiet und angrenzende Gebiete) bereits heute durch Straßen- und Gewerbelärm belastet wird, wobei der Straßenverkehrslärm dominiert. Insbesondere die empfindlichen Wohnnutzungen entlang der Straßen: Schmiedestraße, Mollenkotten, Alte Schmiede werden erheblich durch Lärmemissionen oberhalb des jeweiligen Richtwertes der DIN 18005 belastet, so dass eine Vorbelastungssituation gegeben ist. Mit Blick auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImschV war deswegen u.a. zu bewerten, ob die Planung eines sonstigen Sondergebietes mit den angrenzenden Nutzungen (Mischgebiete und Wohngebiete) verträglich ist. Der Gutachter kommt hierbei zu der Erkenntnis, dass die gewerblichen Immissionen seitens des geplanten EH mit der Umgebungsbebauung verträglich sind, wenn auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die geplante Zu- und Abfahrt für den Lieferverkehr über den Eichenhofer Weg erfolgt. Des Weiteren ist im Rahmen der Projektkonkretisierung eine geeignete Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferzone zu errichten, um die angrenzende Wohnbebauung am Erlenroder Weg zu schützen. Als weitere Empfehlung ist die Abschaltung der Lichtzeichenanlage im Bereich der Zufahrt zum EH an der Schmiedestraße im Nachzeitraum vorzunehmen. Hinsichtlich der Projekt generierten Mehrverkehre wurde die Grund- und die Prognosebelastung ermittelt. Es zeigt sich, dass die Verkehrsbedingten Lärmzunahmen unterhalb von 2 dB(A) und insgesamt unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte bleiben.

[8] Schalltechnische Untersuchung - gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau - Stadt Wuppertal, Bebauungsplan Nr. 1202 m "Einrichtungshaus Dreigrenzen" – Erläuterungsbericht, Planungsbüro für Lärmschutz vom Februar 2015

Emissionspegel - **LME** (in 25 m Abstand zur Straße) in dB(A) **tags/nachts**:

Straße	Schmiedestraße				Mollenkotten
*Abschnitt *)*	*KP 1- KP 2*	*KP2 - KP3*	*KP3 - KP4*	*südl. KP1*	*westl. KP1*
Analyse	***66,1/57,3***	***66,1/57,3***	***66,0/57,2***	***65,7/57,0***	***65,7/56,9***
PLANfall P1	66,2/57,3	67,0/57,5	66,9/57,2	67,3/57,0	66,4/57,1
Änderung (+/-)	**0,1/ 0,0**	**0,9/ 0,2**	**0,9/ 0,0**	**1,6/ 0,0**	**0,7/ 0,2**

Änderung = Differenz zwischen Analyse und PLANfall P1

Da der maßgebliche Schwellenwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts für Gebäude im Außenbereich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Lichtsignalanlagen nicht überschritten werden, ist diese Erhöhung der Lärmbelastung hinnehmbar.

Im Bereich der Anbindung des Mollenkotten an die AS Wuppertal-Oberbarmen, Rampe Nord, wird mit der baulichen Veränderung, d. h. Bau von zusätzlichen Abbiegebeziehungen eine Lichtsignalanlage installiert. Der bauliche Eingriff mit Schaffung der neuen Abbiegebeziehungen führt bei gegebener Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung von mind. 3 dB(A). Da die notwendige Erhöhung der Lärmbelastung mit der Kennzeichnung als wesentliche Änderung mind. 3 dB(A) betragen muss, begrenzen sich die Ansprüche auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen nur auf die Gebäude, bei denen die Störwirkung der Lichtsignalanlage mind. 2 dB(A) beträgt. Dies betrifft die Gebäude Mollenkotten 274 und 277 sowie Alte Schmiede 2.

An der Bebauung ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel durch den baulichen Eingriff in Verbindung mit der Anordnung der Lichtsignalanlage von mehr als 2,1 dB(A). Die Lärmbelastungen betragen dennoch weniger als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der beiden o. g. baulichen Anlagen scheidet aus, da mit der Erschließung der Wohnhäuser über die Straße Mollenkotten kein lückenloser aktiver Lärmschutz hergestellt und auch keine ausreichenden Überstandslängen erreicht werden können. Des Weiteren würden sich hinsichtlich der 3-geschossigen Bauweise der Gebäude notwendige Höhen des aktiven Lärmschutzes ergeben, die städtebaulich aber auch kostenmäßig unverträglich und unverhältnismäßig sind. Entsprechend ergibt sich für diese Gebäude der Anspruch auf passivem Schallschutz.

Letztendlich bleibt beim Themenkomplex Lärm festzuhalten, dass es sich bei der Schalltechnischen Untersuchung für ein IKEA-Einrichtungshaus auch um ein realistisches worst-case-Szenario für alle möglichen im SO-Gebiet genehmigungsfähigen Nutzungen handelt. Entsprechend sind bis auf die beschriebenen Regelungen zur Anlieferungsbeschränkung und Ampelsteuerung keine weiteren Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Die – wie dargestellt – Veränderungen der örtlichen Lärmsituation ist rechtlich zulässig und mit Blick auf die für die Stadt Wuppertal wichtige Bereitstellung von Bauflächen für den Möbeleinzelhandel erforderlich und hinzunehmen.

7.4 Immissionsschutz – Klima / Lufthygiene

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima[9] der Stadt Wuppertal zurück gegriffen. In der Klimafunktionskarte ist der Planbereich im westlichen Bereich als Freiland-Klimatop und im östlichen Bereich als Stadtrand-Klimatop bzw. als Gewerbe-Klimatop dargestellt. Weitere Funktionen sind dem Bereich nicht zugewiesen. Das Freiland-Klimatop zeichnet sich durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte aus. Er ist eher windoffen und Entstehungsgebiet von Frisch- und Kaltluft. Im Stadtrand-Klimatop ist eine wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Luftfeuchte und Wind gegeben. Das lokale Windsystem ist gestört. Beim Gewerbe-Klimatop sind alle Klimaelemente stark gestört. Es zeichnet sich regelmäßig durch einen Wärmeinseleffekt und hohe Luftschadstoffbelastung aus. In der Planhinweiskarte ist der westliche Bereich als Freifläche mit mittlerer Klimaaktivität dargestellt, während der östliche und größere Bereich als bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen / geringen bis mittleren thermischen Belastungen dargestellt ist. Das Plangebiet ist nicht als klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich ausgewiesen. Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität haben nur einen geringen Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb des entsprechenden Klimaraumes. Sie sind relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsverändernden Eingriffen. Bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stellt die geplante Änderung von gewerblicher Baufläche hin zu einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zunächst keine Nutzungsintensivierung dar. Aus der Planhinweiskarte ergeben sich somit zunächst keine Friktionen mit der hier betrieben Flächennutzungsplanänderung. Das Plangebiet liegt zudem nicht innerhalb einer ausgewiesenen Umweltschutzzone. Die näheren Auswirkungen der konkreten Planung des EH auf die lokalen klimatischen Verhältnisse ist im Rahmen des Bebauungsplanes 1202 dargelegt. Es zeigt sich, dass mit der Planung des EH eine Nutzungsintensivierung zu Lasten der Klimatope verbunden ist. Aufgrund der Zonierung der Planung mit Stellplatzzone im Westen und Bebauung im Osten, liegt die Nutzungsintensivierung in den jeweiligen Klimatopen noch im hinzunehmenden Bereich. Der Erhalt von Grünstrukturen entlang der A46, die umfangreiche Stellplatzdurchgrünung sowie umfangreiche randliche Grünstreifen und anzupflanzender Wald mildern die Auswirkungen deutlich ab. Zum Thema Lufthygiene siehe auch nachstehend.

Zur Bewertung der Belastung des Planbereiches mit Luftschadstoffen vor und nach der Planung wurde ein Luftschadstoffgutachten[10] für den Bebauungsplan 1202 erstellt. Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass im Betrachtungsgebiet aufgrund der Nähe zur A 46 teilweise hohe NO_2-Belastungen an der bestehenden Bebauung vorliegen, dort die Grenzwerte der 39. BImschV zum Schutz der menschlichen Gesundheit jedoch nicht überschritten werden. Aufgrund der mit den Planungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen ist entlang den bestehenden Straßen ohne bauliche Änderungen eine Erhöhung der Schadstoffbelastungen verbunden. An dem Kreisverkehr Schmiedestraße/Mollenkotten sind aufgrund der geplanten baulichen Änderungen und der damit verbundenen Verkehrsverflüssigung keine nennenswerten Änderungen der Immissionen an nächstgelegener Bebauung berechnet. Auch im Planfall werden die geltenden Grenzwerte der 39. BImschV für NO_2, PM10 und PM2,5 im Betrachtungsgebiet nicht überschritten. Somit ist auch für die Ebene des Flächennutzungsplanes die Vereinbarkeit der Planung eines sonstigen Sondergebietes mit der angrenzenden empfindlichen Bebauung gegeben.

7.5 Waldeingriff / Eingriff in Biotope/ Artenschutz

Im Rahmen der Planung des konkreten EH wurde durch eine Variantenbetrachtung inklusive Null-Variante überprüft, ob der Eingriff in den Wald und den anderen ökologischen Strukturen vermieden werden kann. Mit Blick auf die enge Koppelung der beiden im Parallelverfahren betriebenen Planungen zeigt sich, dass ein Eingriff in den Waldbereich Kämperbusch und auf die bestehenden Biotope

[9] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000
[10] Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan Nr. 1202 „Einrichtungshaus Dreigrenzen“ der Stadt Wuppertal, Lohmeyer, Dezember 2014

auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht gänzlich vermieden werden kann, so dass auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein entsprechender Eingriff (in die Waldfläche) planerisch erfolgen muss. Hierzu im Näheren wie folgt:

Mit den Planverfahren sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Möbelmarktes geschaffen werden. Die Stadt Wuppertal bemüht sich seit Jahren die im Bereich des Möbeleinzelhandels bestehende Unterversorgung im Stadtgebiet durch die Ansiedlung eines marktgängigen Anbieters zu verbessern. Die Stadt Wuppertal übernimmt dabei als Oberzentrum im Siedlungsraum des bergischen Städtedreiecks besondere Versorgungsfunktionen, die im Bereich des Möbeleinzelhandels derzeit nur unzureichend abgedeckt sind. Innerhalb des laufenden Verfahrens zur Ansiedlung eines Möbelanbieters wurden deswegen verschiedene Standorte innerhalb des Stadtgebietes auf ihre Geeignetheit hin überprüft (siehe hierzu Pkt. 2). Es kann festgehalten werden, dass dieser Standort Dreigrenzen unter den gegebenen Bedingungen der einzig sinnvoll mögliche innerhalb des Stadtgebietes ist. Ein Verzicht auf die Planung ist mit Blick auf die gewünschte und erforderliche Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt nicht zielführend. Eine alternative Entwicklung einer Baufläche im Außenbereich kommt nicht zuletzt aufgrund der Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht in Betracht. Im Rahmen der Planaufstellung zur Umnutzung dieser bestehenden Gewerbefläche müssen deswegen die örtlichen ökologischen Gegebenheiten ermittelt und in Abgleich mit der Planung gestellt werden. Es zeigt sich hierbei, dass innerhalb des Plangebietes verschiedene Biotope / Biotopstrukturen vorhanden sind, die zum Teil in Konflikt mit der neuen Planung stehen. Auswirkungen zeigen sich vor allem zu den Aspekten:

a) Biotopflächen

In dem westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich drei Biotopstrukturen die als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG anzusprechen sind und teilweise als Parkplatzfläche in Anspruch genommen werden sollen. Der Tümpel 2 zugleich Biotop gem. § 30 BNatschG und festgestellter Lebensraum des Kammmolches soll bestandserhaltend im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

b) Regenrückhaltebecken (RRB)

In dem westlich bis zentral gelegenen Bereich des Plangebiets befindet sich ein RRB als öffentliche Entsorgungseinrichtung. In der Örtlichkeit stellt sich das RRB als naturnaher Teich mit Wasserspiel (Außerbetrieb) dar. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens soll als Parkplatzfläche überplant werden. Als Entsorgungsanlage wird das Becken nicht mehr benötigt.

c) Wald (Kämperbusch)

Das geplante Sondergebiet für den Großflächigen Möbeleinzelhandel erstreckt sich im südlichen Bereich über eine ca. 9.450 m² große Teilfläche des Waldgebietes Kämperbusch. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Dieser Bereich soll als Baugrundstück überplant werden.

Eigenschaft Baugrundstück

Der Zuschnitt und die Lage der geplanten baulichen Nutzung des Geländes resultieren aus der Ost-West-Ausrichtung des Gebietes aufgrund der Lage südlich der Autobahnabfahrt A46, südwestlich des Eichenhofer Weges, östlich der Schmiedestraße sowie nördlich des Waldgebietes Kämperbusch. Durch das gegebene Straßensystem ist eine verkehrsgünstige Anbindung, die für die Nutzung als Möbeleinzelhandelsstandort erforderlich ist, gegeben. Der sich so darstellende längliche Grundstückszuschnitt wird zusätzlich verengt durch die 40 m Anbauverbotszone entlang der BAB A 46, die zwar als Sondergebiet festgesetzt werden soll, aber von jeglicher Bebauung incl. Umfahrungsstraßen und Stellplatzflächen aufgrund der Regelungen des Fernstraßengesetzes freigehalten werden muss. Innerhalb dieser Fläche verlaufen zudem Hauptwasser-, Strom- und Gasleitungen der Wuppertaler Stadtwerke die der weiteren Gebietsversorgung dienen. Auf dem Grundstück sind durch den Verzicht auf die Vorgängerplanung (Fachmarktbezogenes Einkaufszentrum), welches mit einer Reduzierung

der geplanten Baumasse verbunden ist, zwar deutlich mehr Bewegungsspielräume vorhanden, die jedoch weiterhin durch eine schwierige Topographie, (Niveauunterschied West-Ost von ca. 8 Meter und Nord-Süd von ca. 10 Meter) Bodenbelastungen, Baugrundverhältnisse, Immissionsvorbelastungen und hydrologische Verhältnisse beeinflusst werden. Insoweit liegt kein idealtypisches restriktionsfreies Baugrundstück vor.

Variationen hinsichtlich des erforderlichen Maßes der baulichen Nutzung sind allein in Bauhöhe- und Volumen des geplanten Baukörpers denkbar. Es gibt hierbei jedoch auch eine Untergrenze der Ausnutzung, die den funktionalen und ökonomischen Notwendigkeiten u.a. zur Refinanzierung der Erschließungs- und Herrichtungsaufwendungen geschuldet ist. Mit Blick auf die Wettbewerbssituation im Sektor des großflächigen Möbeleinzelhandels liegt die hier betriebene Planung mit einer bereits reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 22.000 m² (geplante Verkaufsfläche 25.500 m²) bereits im unteren Bereich der Verkaufsflächen für den großflächigen Möbeleinzelhandel. Ortsnahe Mitbewerber, wie z.B. Ostermann / Trends in Haan weisen bereits größere Verkaufsflächen (32.000 m²) auf. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche der Top 30-Möbelhäuser in Deutschland bei ca. 51.000 qm (Jahr 2013)[11]. Eine weitere Flächenreduktion ist somit nicht möglich, ohne einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb und damit eine nachhaltige Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen sicherstellen zu können. Im Rahmen der Detailplanung wurden aber die Flächeninanspruchnahmen und damit Flächenversiegelungen unter Einbeziehung der differierenden Belange nach Möglichkeit minimiert. Nicht erhalten werden können nach dem derzeitigen Stand der Planung zwei der drei gesetzlich geschützten Biotope sowie der Altwaldbestand Kämperbusch in einer Größenordnung von 0,94 ha.

zu a) Biotope / Artenschutz - Variantenprüfung

Die drei Flächen der gesetzlich geschützten Biotope (entsprechen vier kartierten Biotoptypen) und das Regenrückhaltebecken liegen überwiegend mittig im westlichen Bereich des Teilbereichs A des Bebauungsplans 1202 - Einrichtungshaus Dreigrenzen -. Eine Planung mit Erhalt dieser Biotope ist aufgrund der multifunktionalen Verwendung dieser Flächen als Umfahrungsstraße in der Nähe der stark frequentierten Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr von und in Richtung Schmiedestraße sowie der großflächigen Stellplatzanlage mit ihren Fahrgassen organisatorisch nicht sinnvoll möglich. Insbesondere der Nasswiesenbereich liegt im zentralen Zufahrtsbereich zur Fläche. Ohne Inanspruchnahme der Fläche ist eine Andienung aufgrund der erforderlichen Zufahrtsbeziehungen (Abbiegespuren, Ampelanlagen, Übergänge, Fußwege, Zu-und Abfahrtsstraßen, Bushaltestelle) innerhalb der örtlichen Rahmenbedingungen der Schmiedestraße nicht möglich. Es zeigen sich hierzu keine sinnvollen und leistungsfähigen anderen Erschließungsvarianten. Lösungen mit separaten oder angebautem Parkhaus / Parkpalette zum Erhalt der Teich- und Tümpelflächen (Teich 1 = RRB, Tümpel 3) mit Umfahrung und Aussparung der Flächen sind ebenso kaum sinnvoll. Es würde einerseits die Leistungsfähigkeit der Frei- und Verkehrsanlagen durch die erforderlichen zahlreichen Verschwenkungen und damit verbundener schlechter Einsehbarkeit der Verkehrsführung erheblich geschwächt und neben den längeren Wartezeiten für den Kunden andererseits eine Rückstauung in das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu befürchten stehen. Hierdurch wären negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit des Verkehres durch die Beeinflussung der umliegenden Knotenpunkte zu befürchten. Hinzu kommt, dass in jeder Planungsvariante der ökologische Zusammenhang der Flächen mit ihrer Umgebung unterbrochen würde. Die Biotope würden Verinseln, ihr Zusammenhang zerschnitten. Wanderbewegung z.B. von Amphibien könnten nicht mehr stattfinden. Der Wasserhaushalt wird zwangsläufig bei jeder Planung wesentlich geändert und damit die Artenzusammensetzung negativ beeinflusst, bzw. der langfristige Erhalt / die Wertigkeit der Biotope in Frage gestellt. Beeinträchtigungen durch Lärm, Fahrzeugbewegungen, Luftschadstoffen und Erschütterungen aus unmittelbarer Nähe werden zu einer Verarmung der Biotope führen. Ein Erhalt der Biotope stellt unter den trotzallem eintretenden relevanten Veränderungen kein sinnvolles Scenario dar.

[11] EHI-Studie zum Möbelhandel: Die Grenzen des Wachstums, August 2014

Durch die bestehenden Höhenunterschiede sind zur Realisierung des Vorhabens bereits jetzt erhebliche Erdmassenbewegungen zwecks einer Nivellierung des Geländes unumgänglich. Hierbei müssen die erforderlichen Rampenneigungen für den barrierearmen Zugang (behindertengerecht) sowie Neigungen und Quergefälle der Stellplätze und ihre Zufahrten bautechnisch beachtet werden. Allein dadurch ergeben sich insbesondere zu den südlich gelegenen Biotopen größere Höhenunterschiede, die durch Böschungen oder Stützmauern abgefangen werden müssten. Davon abgesehen werden sich bei Erdmassenbewegungen erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes ergeben. Die für die Speisung der Tümpelflächen erforderlichen Einzugsbereiche werden in jeder Planungsvariante deutlich verringert. Da ein Zulauf aus den oberliegenden Gebieten aufgrund der Zäsur durch die A46 in der drainierenden Troglage nicht stattfindet (siehe auch hydrogeologisches Gutachten, BGU, November 2014), führt allein das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände zu einer Speisung der Tümpel. Wirksam sind dabei nur die Flächen mit gleichen oder höheren Niveau im Umfeld der Tümpel. Aufgrund der gegebenen alten Drainierung auf dem Grundstück selber (u.a. Sandbett der alten Abwasserleitungen) reduzieren sich die Zuflussmengen noch einmal deutlich. Aus dieser Situation ergibt sich bereits jetzt, wie das Gutachten von BGU zeigt, dass die Tümpel nur temporär Wasser führen bis hin zum trocken fallen der Tümpel in niederschlagsfreien Zeiträumen. Eine entsprechend große Varianz weist der Wasserstand bzw. die Flächen der Tümpel auf. Es muss befürchtet werden, dass jedwede Geländeveränderung im Umfeld und damit auch bei der Planvariante unter Beibehaltung des nördlichen Tümpels 2 im Randbereich der Anbauverbotszone ein dauerhaftes Trockenfallen der / des Tümpels zur Folge haben wird. Umso wahrscheinlicher, je mehr Flächen durch Versiegelungen und bauvorbereitende Maßnahmen, Böschungen, Stützmauern aus den natürlichen Gewässerregime für die Tümpel entnommen werden müssen.

Eine Variantenplanung durch den Bau eines Parkdecks, einer Parkpalette oder einer Tiefgarage zur Komprimierung der Größe der Stellplatzanlage ist mit Blick auf die Gesamtplanung kritisch und letztendlich nicht als sinnvoll zu bewerten. Parkhäuser werden von den Kunden nicht gerne angenommen, so dass erhöhte Parksuchverkehre nach „offenen“ Stellplätzen und damit auch Rückstauproblematiken nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Aspekt tritt insbesondere in den „dunklen“ Jahreszeiten stärker in Erscheinung, da hier ein Parkhaus dem erhöhten Sicherheitsempfinden der Kunden mehr entgegen steht, als eine übersichtliche, einsehbare, offen ebenerdige Stellplatzanlage. Es ergeben sich zudem weitere Planungsnachteile. So sind Parkhäuser beim Transport und beim Verstauen der dort zu kaufenden „Kofferraumwaren“ stärker hinderlich. Es müssen hierfür genügend leistungsfähige und barrierearme Zugänge und Fahrstühle berücksichtigt werden, zudem dauerhaft nutzbare / zugänglich Flucht und Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr. Es ergeben sich auch weiterhin rund um das Parkhaus zusätzliche Erschließungsflächen mit den entsprechenden Bodenversiegelungen. Ein aufstehendes Parkdeck, wie dieses in der Vorgängerplanung aufgrund des engen Raumprogrammes vorgesehen war, hat zudem zusätzliche bzw. stärkere Schallemissionen zur Folge. Aufgrund der schallharten Fahrflächen eines Parkdecks wie z.B. Pfeiler, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Unterzüge und Deckenkonstruktion ergeben sich an den offenen Fassadenseiten Schallverstärkungen bzw. eine gerichtete Abstrahlung[12]. Zudem ergeben sich zusätzlichen Geräusche durch das Überfahren von Dehnungsfugen und Übergangsstellen sowie höhere Motorgeräusche in den Auffahrtsrampen (siehe auch Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1136V, Köhler & Leutwein, Juni 2013). Durch die Zentralisierung der Stellplätze ergeben sich höhere Belastungen für die Bewohner an der Schmiedestraße im Gegensatz zu einer ebenerdigen Anordnung der Stellplätze in der Fläche[13]. Hinzu kommen auch die erhöhten Baukosten für ein Parkhaus der benötigten Größenordnung gegenüber einer ebenerdigen Stellplatzanlage die den Faktor von bis zu 1:5 betragen können[14], so dass diese Variante auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht befürwortet wird.

[12] Ermittlung des Innenschallpegels nach VDI 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten,1976
[13] DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 1999)
[14] BMVBS-Forschungskonferenz "Urbane Mobilität" Berlin, Mai 2009

Bei der präferierten ebenerdigen Stellplatzanlage ist zudem eine städtebauliche / gestalterische Begrünung der Flächen mit Gehölzen und damit eine bessere Einbindung in das Planungsareal möglich, während sich eine Parkpalette als zusätzlicher technogener Fremdkörper zum eigentlichen Baukörper aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eher als nachteilig erweist. Die aufgezeigten Vorteile einer ebenerdigen Stellplatzanlage (Schallemissionen, städtebauliche Einbindung, Vermeidung der Angstraumproblematik, komfortablere Nutzbarkeit, wirtschaftliche und betriebsökonomische Faktoren) überwiegen gegenüber einer anderen Lösungen unter Berücksichtigung der / die Tümpelfäche/n, deren dauerhafte Erhalt / Wertigkeit der Biotope nicht sicher prognostiziert werden kann. Trotz allem soll im Rahmen des Bebauungsplanes 1202 der Tümpel 2 (auch festgestelltes Biotop) erhalten und durch die Festsetzungen entsprechend erfasst werden. Eine langfristige ökologische Stabilität ist aber fraglich, so dass auch für dieses Biotop im Verfahren ein zusätzlicher Ersatz geschaffen werden soll.

Zwar wird nicht verkannt, dass es sich bei dem Projekt um eine lukrative Einzelhandelsnutzung handelt, andererseits ist durch eine direkte Verstellung des Eingangsbereichs durch einen Hochbau, z. B. einer Parkpalette, die Nicht-Sichtbarkeit des Eingangsbereiches nicht üblich und für das Vorhaben nicht förderlich. Die Anbindungsfreundlichkeit für Kunden mit Kundenwagen würde durch die vorgenannten Garagen-Parklösungen ebenfalls leiden und damit den Erfolg und die ökonomischen Aufwendungen des Vorhabens und dessen nachhaltige Nutzung in Frage stellen. Insbesondere eine Tiefgarage verursacht zudem unverhältnismäßig hohe Kosten, so dass diese spezielle Sonderbauformen lediglich regelmäßig im urban stark verdichteten Raum anzutreffen sind. Abgemildert wird dieses hier allerdings durch die gegebenen Hangneigungen, so dass ein Parkhaus / Parkpalette in die Höhensituation eingeschoben werden könnte. Die erhöhten Aufwendungen zur Andienung des Parkhauses / Parkpalette Abfangung des Erddruckes, Staunässe, Belüftung, Brandschutz und Rettungswege bleiben allerdings bestehen.

Ergänzend für den Gesamtzusammenhang ist festzuhalten, dass im westlichen Bereich unterhalb des Feuchtwiesen-Biotops großflächige Altlastenbelastungen vorhanden sind[15]. Es besteht hierbei zumindest eine latente Gefährdung des Schutzgutes Boden – Grundwasser, so dass mit Blick hierauf eine Beseitigung der Bodenbelastung sinnvoll ist. Dabei kann das darüber liegende geschützte Biotop nicht erhalten werden. Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass diese Fläche als Bedarfsfläche für die zentrale Erschließung des Grundstückes zwingend benötigt wird. In diesem Bereich ist deswegen auch die Errichtung einer Parkpalette verkehrstechnisch nicht möglich.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme für den Kammmolch (CEF-Maßnahmen) aufgrund der Altplanung durchgeführt, auf die auch in diesem Planverfahren zurückgegriffen werden kann. Wie ausgeführt zeigt sich, dass mit Blick auf den Artenschutz ein langfristiger Erhalt und eine konstante Besiedlung des Tümpels 2 nicht mit einer hinreichenden Sicherheit prognostiziert werden kann. Der Tümpel würde zukünftig in jedem Fall von Aufschüttungen bzw. technischen Anlagen begrenzt sein und durch Erschütterungen und sonstigen Immissionen durch den Autoverkehr belastet werden. Es ist mit Blick auf den langfristigen Erhalt des Kammmolches somit sinnvoller diesen durch die bereits angelegte CEF-Maßnahme sicher zustellen. Aufgrund der Lage und der Einbindung in den Wasserhaushalt mit natürlichen Zuflüssen, ist hier ein deutlich höheres Potential für die natürliche Population der Art gegeben. Der langfristige Erhalt der CEF-Maßnahme kann somit gesichert werden. Regelungen hierzu sind innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Des Weiteren wurden CEF-Maßnahmen für den Turmfalken im Zuge des Rückbaus der Eigenheimausstellung in der Nähe des Plangebietes vorgenommen (Nisthilfe am angrenzenden Wasserturm). Diese sind durch den Turmfalken gut angenommen worden. Da die Maßnahme am Wasserturm befristet ist, sollen dauerhafte Maßnahmen im Plangebiet vollzogen werden.

[15] Geotechnischen Bericht zu den Untergrundverhältnissen, Büro IGW 2014

zu b) Regenrückhaltebecken - Variantenprüfung
Das derzeit vorhandene Regenrückhaltebecken (Teich 1) liegt in Mitten des Plangebietes. Durch seine Größe und Lage steht es in jeder geprüften Planungsvariante in Konflikt mit der Planung zur Errichtung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsstandortes. Die Ausführungen zu den drei Biotopflächen treffen insbesondere auch die Möglichkeit des Erhalts des Regenrückhaltebeckens zu. Durch die für das Projekt erforderlich Anpassung der Geländeverhältnisse sowie durch das erforderliche Raumprogramm für einen Möbelmarkt, dass nicht unterschritten werden kann, ist ein Erhalt des Beckens nicht plausibel darstellbar. Da es sich zudem um ein Entwässerungsbauwerk handelt und nicht um ein Gewässer, ist ein Erhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch nicht erforderlich.

zu c) Wald - Variantenprüfung
Im Rahmen der Variantenprüfung zur Lage des Baukörpers und der Stellplatzflächen war zu prüfen ob ein Eingriff in den Waldbereich des Waldes Kämperbusch vermieden werden kann. Hierzu wurde insbesondere die Lage und Ausrichtung in Alternativen untersucht. Allerdings ergeben sich in jeder Variante Probleme die den Vollzug der Planung gefährden würde. Ein grundsätzlicher Lagetausch zwischen Gebäude und Parkplatz unter gleichzeitiger Reduzierung des Stellplatzangebotes würde dazu führen, dass der Markt nur von der Rückseite (straßenabgewandten Seite der Schmiedestraße) aus angedient werden könnte. Die Präsentations- und Eingangsseite ist für den zufahrenden Kunden nicht zu sehen. Dieses wiederspricht einer positiven Kundenorientierung, den organisatorischen Abläufen und den Präsentationsmechanismen die für die Kundenbindung erforderlich sind. Damit würde ein solches Plankonzept nicht den marktüblichen Anforderungen einer Großprojektplanung dieser Art genügen und somit die Planung insgesamt ins Leere laufen. In einer **Variantenüberlegung (1)** wurde deswegen geprüft, ob durch das Drehen des Gebäudekörpers an seiner östlichen Lage und ein Verschieben nach Norden der Eingriff in den Wald vermindert oder vermieden werden kann. Es zeigt sich, dass allein hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe und des Grundstückszuschnittes ein Eingriff nicht gänzlich vermieden werden kann. Zu der erforderlichen Marktgröße wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen, so dass hierin keine Möglichkeit der Eingriffsminimierung zu finden ist. Das Maß für die benötigte Gebäudetiefe sowie die Ein- und Zugangsflächen, Außenpräsentationsflächen sowie die Anlieferungszone mit Laderampen und Rangierbereiche beträgt über alles ca. 190 Meter. Die Breite des Gebäudes inklusive Umfahrungsfläche in der anderen Achse beträgt 210 Meter. Es ergibt sich ein fast quadratischer Grundflächenbedarf der nur hinsichtlich der „weichen“ Faktoren (Fahrgassen, Stellplätze, Rangierbereiche) in Grenzen abänderbar ist. Es wird an dieser Stelle vorsorglich angemerkt, dass es sich bei der Vorgängerplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1136V um die Errichtung eines Fachmarktbezogenen Einkaufszentrums handelte. Entsprechend kann das Raumprogramm und funktionale Baukörpergestaltung der Vorgängerplanung mit einer reduzierten Grundfläche nicht auf die hier in Rede stehende Planung eines reinen Einrichtungshauses übertragen werden. Um das geplante Gebäude mit den Umfahrten und den unmittelbar zugehörigen Funktionsflächen (Eingangsbereich, Anlieferungszone) gänzlich außerhalb des Waldbereiches aber noch innerhalb des verfügbaren Planungsraumes zu errichten, müsste die Planung um 90 Grad gedreht und ca. 85 Meter nach Westen verschoben werden. Hierdurch würde der Waldbereich unmittelbar an dem Gebäudezugang enden. Hierdurch ist nur noch ca. ¼ der ehemaligen Stellplatzfläche im westlichen und südlichen Bereich für Stellplätze nutzbar. Der entstehende östliche Grundstücksbereich (1/4 der Fläche) ist über das Gelände selbst nicht mehr verkehrsgerecht und sicher andienbar, so dass eine Zufahrt über den Eichenhofer Weg erforderlich ist. Hierdurch ergeben sich aber nicht lösbare verkehrstechnische Probleme, da der Eichenhofer Weg nicht für höhere Kundenverkehre aufgrund seiner geringen Leistungsfähigkeit (geringe Straßenbreite / Ausbauzustand, Anschluss an den Kreisel Schmiedestraße) ausgelegt ist. Unabhängig dessen, würde die bestehende Wohnbebauung „Erlenrode“ welche 50 Meter östlich des Plangebietes beginnt durch die Kundenverkehre bzw. durch die Parkplatzgeräusche (klappern der Einkaufswagen, Türenschlagen, Startgeräusche) seitens der östlichen als auch südlichen Stellplätze in unverhältnismäßiger Art und Weise belastet. Aufgrund der Topografie (Hangknick mit nach Westen stark abfallendem Gelände) müsste das Gebäude zudem stärker in das Gelände eingepasst werden, um die Anforderungen nach barrieref-

reier Zugänglichkeit sowie die An- und Ablieferung sicherstellen zu können. Der nutzbare Grundstücksbereich würde sich voraussichtlich durch weitere Stützmauern / Böschungsbereiche zudem einschränken. Hinzukommt eine unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ungünstige Stellung des Gebäudes, mit schlechter Präsentation und Zuordnung der Funktionsbereiche. Eine etwas bessere Nutzbarkeit des Grundstückes würde sich als **Variantenüberlegung (2)**durch ein Drehen des Gebäudes aus der Ursprungslage um 45 Grad und verschieben nach Norden ergeben. Allerdings würde trotzallem in einer Tiefe von 15 Meter in den Wald eingegriffen werden müssen um das Gebäude unterzubringen. Der westlich für Stellplätze und Zufahrten nutzbare Bereich vergrößert sich auf ca. 1/3 der Fläche, wenn auch durch die nicht mehr orthogonale / zickzackförmige Zuordnung der Stellplätze größere Restflächen entstünden und insgesamt das Verhältnis von Verkehrs- zu Parkplatzflächen ungünstig verschoben wird. Der östliche Bereich wäre weiterhin nur über den Eichenhofer Weg anzudienen und bleibt aufgrund der Erschließungs- und Immissionsproblematik voraussichtlich nicht sinnvoll für den Kundenverkehr nutzbar. Die Wohnbebauung Erlenrode würde auch in dieser Variante durch Emissionen des südwestlichen Parkplatzbereiches aufgrund der freien Schallausbreitung belastet, während in der Vorzugsvariante der Gebäudekörper hier eine Abschirmung vornehmen würde. Die Aufwendungen zur Grundstücksanpassung sind vergleichbar groß bzw. ungünstig. Bei einer Abänderung der vorbeschriebenen Varianten durch Ergänzung mit einer Parkpalette / Parkhauses um das erforderliche Stellplatzangebot bereitstellen zu können, könnte der östliche Grundstücksbereich von Kundenverkehren freigehalten werden, wobei aber die Anzahl der Stellplätze trotzallem geringer ist als bei der Vorzugsvariante. In Folge würden sich aber die bereits beschriebenen Problemstellungen der technisch aufwändigen Erstellung der Anlage mit den sich ergebenen erhöhten Emissionen durch Reflektionen / Schalltrichter- /Schallverstärkungen einstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass dann weitere aktive / passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung an der Schmiedestraße erforderlich werden. Die Variantenprüfung zeigt, dass ein Verzicht auf den Eingriff in den Wald nur zu Lasten der bautechnischen, immissionsschutztechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte der Planung möglich ist. Es muss zudem befürchtet werden, dass damit eine unter marktökonomischen Gesichtspunkten ungünstige Planungssituation geschaffen wird, die den Vollzug der Planung insgesamt gefährdet. Dem entgegen steht ein planerischer Eingriff in einen Teilbereich des über 23ha großen Waldgebietes Kämperbusch in einer Größenordnung von ca. 0,94ha., wovon ca. 0,74ha innerhalb des Plangebietes (sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als auch auf der Ebene des Bebauungsplanes) an geeigneter Stelle und in Anknüpfung an das bestehende Waldgebiet Kämperbusch ausgeglichen werden kann, so dass auch unter Prüfung der Eingriffsvermeidung an der Ursprungsplanung festgehalten werden soll.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung[16] ist innerhalb des Umweltberichtes dargelegt. Erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen, welche nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 1202 geregelt werden können, sind Regelungsinhalt des mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist für den Eingriff in die Waldfläche eine überwiegende Kompensation durch entsprechende Walddarstellung vorgesehen. Das Restdefizit von ca. 0,2 ha. soll ortsnah ausgeglichen werden (siehe zur Lage Pkt. 5.5). Die derzeit dargestellte kleine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung im Randbereich der A46 wird zugunsten des sonstigen Sondergebietes überplant. Die Regelungen zum Ausgleich erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes, insoweit bleibt der Bereich allerdings als begrünte Fläche im Sondergebiet (Bestandteil der Anbauverbotszone A46) erhalten.

7.6 Hydrogeologie

Zur Bewertung der hydrogeologischen Situation im Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten[17] aus dem Vorgängerverfahren aktualisiert und fortgeschrieben. Das Gutachten zeigt, dass das

[16] Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) zum Bebauungsplan Nr. 1202, Wuppertal, „Einrichtungshaus Dreigrenzen“, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; November 2014, Arbeitsstand: Januar 2015

[17] Hydrogeologisches Gutachten zu Quellen im Bereich und direkten Umfeld des geplanten Neubaus eines Einrichtungshauses in Wuppertal, BGU, Februar 2015

Gebiet durch zahlreiche historische und neuere Bodenveränderungen überformt ist. Natürliche Quellen / Strukturen liegen nicht mehr vor. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnte im Bereich des Oberlaufs der *„Meine“* keine permanent schüttende Quelle festgestellt werden. Für einen relevanten Zutritt von Grundwasser aus dem Festgestein in den *Teich 1 (RRB)* gibt es keine Hinweise. Insgesamt gesehen werden die derzeit vorhandenen Tümpel und die Meine im Wesentlichen durch Oberflächenwasser gespeist. Entsprechend fallen diese auch in den Sommermonaten trocken. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Weiteren Maßnahmen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sollen die Meine und der Tümpel 3 bestandsbezogen berücksichtigt werden. Durch die Einleitung von Flächendrainagen unterhalb der Parkplatzfläche in die Meine kann die Wasserführung der Meine verstetigt / verbessert werden.

7.7 Bodenbelastungen

Zur Bewertung der Altlastenbelastung kann auf die Erkenntnisse aus dem Geotechnischen Bericht[18] aus dem Vorgängerverfahren 1136V zurück gegriffen werden. Es zeigt sich, dass Teile des Plangebietes relevant mit Altlasten belastet sind. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine großflächige Altlastenbelastung (u. a. Schlackeschicht mit hoher Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen). Die Bodenbelastungen soll im Rahmen der konkreten Neubaumaßnahme beseitigt werden.

8. Planinhalte

8.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines EH in verkehrsgünstiger Lage vor. Dazu kristallisierte sich im Rahmen der Standort- und Alternativprüfung der Standort an der Schmiedestraße heraus. Die v. a. als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, die seit Jahren baulich untergenutzt war (derzeit brach liegend), soll als Standort für ein EH überplant werden. Eingebettet ist der geplante Standort für das EH in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn-Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen in eine Umgebungsbebauung aus Misch- und Gewerbegebieten, östlich angrenzend an die Kleingartenanlage „Mollenkotten“, eine bandförmige, schmale Grünfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet und Waldflächen.

Die Inanspruchnahme der Grünfläche und der Waldfläche ist erforderlich, um den notwendigen Baukörper und die Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen realisieren zu können (zur Variantenprüfung siehe Pkt. 7.5). Aufgrund der Geländetopographie, des Raumprogramms und der logistischen Beziehungen ergeben sich keine sinnvollen Alternativen ohne die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des modernen Einrichtungshauses heutiger Prägung und damit das Planungsziel insgesamt zu gefährden. Des Weiteren kann durch die gewählte Lage des Baukörpers auf der Bebauungsplanebene eine Abschirmung des Wohngebietes Erlenrode vor dem Lärm der Besucherverkehre / Anlieferverkehre erreicht werden. Entsprechend erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Waldeingriff sollen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Neuausweisung einer Waldfläche im Wesentlichen berücksichtigt werden. Das trotzallem verbleibende Restdefizit von ca. 0,2 ha., soll extern ausgeglichen werden, wofür bereits eine geeignete Kompensationsmaßnahme im Nahbereich zur Planung gefunden wurde (siehe Pkt. 5.5). Diesbezüglich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit IKEA vorgesehen.

Der Kundenquell- und Zielverkehr soll über die Schmiedestraße und das anschließende Straßennetz abgewickelt werden. Der Anlieferungsverkehr erfolgt über den Eichenhofer Weg um zu einer Entzerrung und Lärmminderung zugunsten der Bebauung entlang der Schmiedestraße beizutragen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind bauliche Veränderung in der Verkehrsführung und den Knoten (in-

[18] Geotechnischen Bericht zu den Untergrundverhältnissen, Büro IGW 2014

sbesondere Umbau des Kreisels Mollenkotten) erforderlich (siehe Pkt. 7.2) um die Leistungsfähigkeit des Verkehrs sicherstellen zu können. Wesentlich ist auch der Bau einer Anliegerstraße für die bestehende Bebauung parallel zur Schmiedestraße. Hierdurch kann die lärmintensive Schmiedestraße in einem Teilbereich deutlich von der Bestandsbebauung abgerückt werden.

8.2 Darstellungen

Die eigentliche Baufläche soll als ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt werden. Zur näheren Eingrenzung ist die Zweckbestimmung – Einrichtungshaus - mit 25.500 m² Verkaufsfläche und hiervon maximal 2.500 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll eine zusätzliche Eingrenzung der zulässigen Sortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen erfolgen. Die städtebauliche Verträglichkeit der vorzunehmenden Sortimentsausweisung konnte durch die Erstellung einer Auswirkungsanalyse (siehe Pkt. 7.1) nachgewiesen werden, so dass auch die Darstellung in der entsprechenden Größenordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes plausibel und zulässig ist.

Des Weiteren ist im östlichen Planbereich die Neudarstellung von Wald in einer Größenordnung von ca. 0,74 ha vorgesehen um eine Teilkompensation der entstehenden Eingriffe in den Wald zu erreichen. Die Straßenfläche der L 58 bleibt weiterhin als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1136V (Verfahren ruhend) wurde im westlichen Teil des Planbereiches eine relevante Belastung von angeschüttetem Boden mit polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit den vorgefundenen Belastungen sollen im Rahmen eines Bodenmanagements festgelegt werden. Zur Wahrung der Anstoßfunktion soll eine Kennzeichnung des relevanten Bereiches in den Plankarten vorgenommen werden.

9. Flächen

Bestehende Darstellungen

Gesamtfläche	10,4 ha
Gewerbliche Baufläche	8,8 ha
Wald	0,94 ha
Versorgungsfläche	0,35 ha
Grünfläche	0,31 ha

Geplante Darstellungen

Gesamtfläche	10,4 ha
Sonstiges Sondergebiet	9,66 ha
Wald	0,74 ha

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 90. Änderung bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als separates Dokument der Begründung beigefügt.

11. Anhang

Verwendete Untersuchungen und Gutachten

- Hydrogeologisches Gutachten zu Quellen im Bereich und direkten Umfeld des geplanten Neubaus eines Einrichtungshauses in Wuppertal – Oberbarmen – Bebauungsplan Nr. 1202 „Einrichtungshaus Dreigrenzen“ – BÜRO FÜR GEOHYDROLOGIE UND UMWELTINFORMATIONSSYSTEME (BGU), Bielefeld vom 03.02.2015

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), zum Bebauungsplan Nr. 1202, Wuppertal, „Einrichtungshaus Dreigrenzen“ BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; November 2014, Arbeitsstand: Januar 2015

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) zum Bebauungsplan Nr. 1202, Wuppertal, „Einrichtungshaus Dreigrenzen“, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf; November 2014, Arbeitsstand: Januar 2015

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in WUPPERTAL, GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Köln, November 2014

- Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen – Geotechnischer Bericht zum Neubau eines IKEA-Einrichtungshauses im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1202, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH (IGW) / Wuppertal vom 03.122.2014

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Bereich Schmiedestr. 73 u. 83, INGENIEURBÜRO FÜR HYDRO- UND GEOTECHNIK, 1988

- Bodenuntersuchungen auf Verunreinigungen / Sanierungsmaßnahmen, Bauvorhaben DEA-Tankstelle, INGENIEURBÜRO FÜLLING, 31.03.1998

- Untergrunduntersuchung, INGENIEURBÜRO HPC vom 11.10.1996

- Verkehrsuntersuchung – Anbindung eines IKEA-Einrichtungshauses an die L 58 (Schmiedestraße) in Wuppertal, Schlussbericht, BONDZIO BRILON WEISER (BBW), Bochum, Januar 2015

- Schalltechnische Untersuchung - gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau - Stadt Wuppertal, Bebauungsplan Nr. 1202 m “Einrichtungshaus Dreigrenzen“ – Erläuterungsbericht, Planungsbüro für Lärmschutz vom Februar 2015

- Luftschadstoffgutachten für den Bebauungsplan 1202„Einrichtungshaus Dreigrenzen“ der Stadt Wuppertal - Aktualisierung, INGENIEURBÜRO LOHMEYER, Karlsruhe im Dezember 2014

- Handlungskonzept Klima und Lufthygiene (LOHMEYER 2000)

- Ökologische Kurzuntersuchung im avisierten Plangebiet ,,IKEA-Homepark in Wuppertal-Nord", Büro LANA-PLAN / Nettetal, Juni 2010

- IKEA Einrichtungshaus Ersatzaufforstung, Wuppertal Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, Alsdorf, 29.07.2014

- Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbrauchschutz: HTTP://WWW.NATURSCHUTZINFORMATIONEN-NRW.DE/BK/DE/KARTEN/BK, Oktober 2014

- GeoPortal – Umweltdaten –Stadt Wuppertal: HTTP://GEOPORTAL.WUPPERTAL.DE, November 2014

- GeoPortal Stadt Wuppertal – Planungsdaten: HTTP://GEOPORTAL.WUPPERTAL.DE, November 2014

- Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2013