Anlage 03 zu VO/0005/09

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1111
– Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße –

Begründung zum Satzungsbeschluss

Ressort 105 Bauen und Wohnen

Januar 2009

Inhaltsverzeichnis

I. Räumlicher Geltungsbereich 3

II. Planungsrechtliche Situation 3

1. Landes- und Regionalplanung 3

2. Flächennutzungsplan 3

3. Bebauungspläne 3

4. Landschaftsplanung 4

5. Sonstige städtebaulichen Planungen 4

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5

1. Anlass der Planung 5

2. Entwicklungsziele 5

IV Bestandsbeschreibung 6

1. Städtebauliche Situation 6

2. Verkehr 7

3. Strom, Gas, Wasser 7

4. Entwässerung 7

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 7

6. Immissionsschutz 7

7. Altlasten 8

8. Denkmalschutz 10

V. Umweltbelange in der Planung 11

1. Boden, Pflanzen und Tiere, Wasserhaushalt, Ortsbild 11

2. Klima, Lufthygiene, Lärmverhältnisse 12

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen 12

1. Art der baulichen Nutzung 12

2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung 13

3. Verkehrsflächen 14

4. Immissionsschutz 14

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen 15

6. Nachrichtliche Übernahme 16

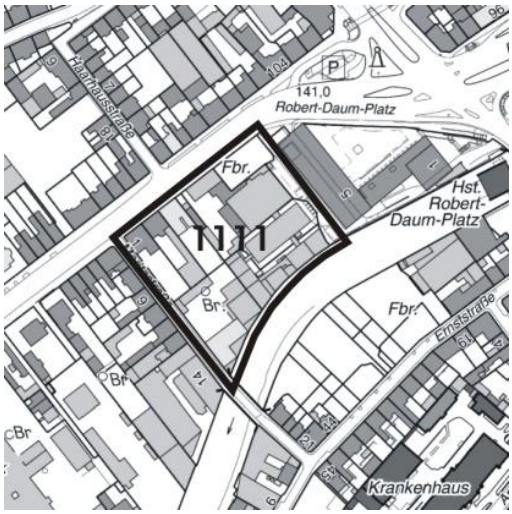
7. Hinweise 16

8. Kennzeichnung 16

9. Gutachten 16

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17

I. Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 1111 umfasst ein Areal im Stadtbezirk Elberfeld-West, welches im Nordwesten durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Nordosten durch das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 61, im Südosten durch die Wupper und im Südwesten durch die Moritzstraße begrenzt wird (vgl. nebenstehende Übersichtskarte). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.100 qm.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Bereich der Planung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Die unmittelbar südlich verlaufende Schwebebahn ist als Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt (Stadtbahn). Darüber hinausgehende Angaben wurden nicht getroffen.

2. Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – Sondergebiet „SO“ - (Nummer 1.5) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) dargestellt. Das SO wird wie folgt konkretisiert:

Einkaufszentrum mit einer Flächengröße von 0,9 ha. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Damaliges Ziel des Flächennutzungsplans war es, die brachgefallene Liegenschaft der Fa. Elba in unmittelbarer Nähe zum Elberfelder Zentrum einer Einzelhandelsnutzung für Fachgeschäfte zuzuführen.

Aufgrund der anvisierten planungsrechtlichen Ausweisung als Mischgebiet ist eine zukünftige Ausweisung als „SO“ (Sondergebiet) nicht zielführend bzw. erforderlich. Daher soll der FNP in diesem Bereich durch die Ausweisung von „MI“ (Mischgebiet) berichtigt werden.

3. Bebauungspläne

Im Bereich des BPL Nr. 1111 befinden sich mehrere Bauleitpläne, die städtebauliche Regelungen für das Areal um die Friedrich-Ebert-Straße östlich des Robert-Daum-Platzes treffen.

So setzt der Durchführungsplan Nr. 44A für den Straßenbereich der Friedrich-Ebert-Straße Bau- und Fluchtlinien für den Straßenverlauf der Friedrich-Ebert-Straße fest.

Im östlichen Bereich des BPL Nr. 1111 schließt unmittelbar der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 945 – Robert-Daum-Platz – an. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich Kerngebiet „MK“ fest und sichert den Dienstleitungs- und Wohnkomplex am Robert-Daum-Platz.

Im Rahmen eines Sammelaufhebungsbeschlusses sind für den Stadtbezirk Elberfeld-West in 2008 mehrere verfahrensleitende Beschlüsse aufgehoben worden. Dies betraf in der unmittelbaren Umgebung die Bebauungspläne Nr. 341, Nr. 948 und Nr. 1083 V.

Der Geltungsbereichs des BPL Nr. 1111 überlagert den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1048 / 1048V. Dieser verfahrensleitende Beschluss ist vom Ausschuss Bauplanung am 19.02.2008 mittlerweile aufgehoben worden.

Im Rahmen der Aufstellung des BPL Nr. 1048 / 1048V wurden jedoch umfangreiche Voruntersuchungen getätigt, deren Inhalte z.T. in die folgende Begründung einfließen.

4. Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Wuppertal-Mitte. Nach dem derzeitigen Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durch den Landschaftsplan Wuppertal-Mitte berührt, die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Zur Zeit finden jedoch Untersuchungen statt, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Landschaftsplans vorsehen. So soll u.a. die Wupper in den Landschaftsplan Mitte aufgenommen werden. Auswirkungen auf die Planungen sind dadurch nicht zu erwarten.

5. Sonstige städtebaulichen Planungen

Das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ist am 13.11.2006 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden. Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und dem weiteren Entgegenwirken eines Bedeutungsverlustes zentraler Lagen. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft. Der für den Planbereich relevante Versorgungsstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe das Hauptzentrum Elberfeld.

Der Bereich des Aufstellungsbeschlusses ist neben dem Frowein-Gelände (in westlicher Richtung entlang der Friedrich-Ebert-Straße) und dem Bereich der Steinbecker Meile im regionalen Einzelhandelskonzept von der Stadt Wuppertal als Potenzialstandort zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches der City Elberfeld in die Diskussion gebracht worden. Für die Einstufung dieser Standorte als Potentialstandort konnte jedoch kein regionaler Konsens erzielt werden. Das Verfahren zum BPL 1083V (Frowein) ist mittlerweile eingestellt worden, da eine landesplanerische Zustimmung zum geplanten Einzelhandelsvorhaben nicht erfolgte. Zur Zeit wird dort Einzelhandel in geringerer Form als im Bebauungsplan vorgesehen nach § 34 BauGB errichtet. Der sich in Aufstellung befindliche BPL Nr. 1130 sieht vor, weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Für den Bereich der Steinbecker Meile wird mit dem BPL Nr. 1125 das städtebauliche Ziel verfolgt, die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes

vorzubereiten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1111 wird nun den im regionalem Einzelhandelskonzept formulierten Bedenken Rechung getragen und die Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Standort ELBA-Gelände mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung des Zentrums Friedrich-Ebert-Straße gesteuert.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Für das Grundstück der ehemaligen ELBA-Ordner-Fabrik an der Friedrich-Ebert-Straße lagen Anfragen für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 800 qm Verkaufsfläche vor. Eine Zulässigkeit der beantragten Vorhaben richtet sich zur Zeit nach dem § 34 Abs. 2 BauGB, da die Eigenart der näheren Umgebung als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO anzusehen ist.

Eine weitere relevante Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße östlich des Robert-Daum-Platzes ist vor dem Hintergrund der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich nicht gewünscht. Es ist zu befürchten, dass mögliche Betriebsverlagerungen aus diesem Zentrum an den ELBA-Standort eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches und u.U. damit dauerhaft Leerstände zur Folge haben (z.B. noch bestehende Discounter im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße). Weiterführend ist in diesem Zusammenhang auch auf den mit öffentlichen Mitteln erfolgten Ausbau der Tiefgarage Deweerth´scher Garten hinzuweisen, der die Erreichbarkeit der Friedrich-Ebert-Straße auch für motorisierte Bevölkerungsgruppen verbessert hat. Eine Schließung von Magnetbetrieben im Zentrum der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Verlagerung auf das ELBA-Gelände würde die getätigten öffentlichen Investitionen zur Stärkung diesen Bereiches in Frage stellen.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung auf dem ELBA-Gelände ist auch in Zusammenhang mit der Erweiterung des Einzelhandelsbereichs an der Steinbecker Meile (Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, siehe auch Bebauungsplan Nr. 1125 – Tannenbergstraße –) sowie der aktuellen Einzelhandelsentwicklung auf dem Frowein-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten (Entwicklung eines sog. Multi-Service-Centers mit Verlagerung eines Discounters, siehe auch Bebauungsplan Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße –). Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe der Einzelhandelsprojekte können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Friedrich-Ebert-Straße für den oben genannten Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – ist gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt worden, der in Ergänzung zu den Zulässig-

keitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellt. Dabei enthält der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf das langfristige planerische Ziel der Stadt Wuppertal, den Verlauf der Wupper in der Stadt fußläufig erlebbar zu machen („Lebensader Wupper“), wird im Bereich der Wupper eine öffentliche Wegefläche gesichert, um langfristig eine fußläufige Wegeverbindung von der Moritzstraße bis zum Robert-Daum-Platz zu ermöglichen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht notwendig. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist verzichtet worden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen und dies auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentliche Auswirkungen hat. Darüber hinaus wurde bereits am 02.03.2006 für den Bebauungsplan Nr. 1048 und 1048V eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die dort vorgebrachten Stellungnahmen zielten im Wesentlichen dahingehend ab, dass befürchtet wurde, dass aufgrund der projektierten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bestehende Nahversorgungsmärkte (z.B. im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße) geschlossen würden. Aufgrund der Barrierewirkung des Robert-Daum-Platzes und der Friedrich-Ebert-Straße (B7) würde dies eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung zukünftig erschweren. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im neuen Verfahren nun aufgegriffen und berücksichtigt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben (Discountern) ist nicht länger vorgesehen.

IV Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der Firma ELBA südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nord-östlich der Moritzstraße. Aufgrund der früheren gewerblich-industriellen Nutzung ist das Plangebiet weitestgehend bebaut und versiegelt.

Die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 107 und Moritzstraße 1 besitzen eine viergeschossige Straßenrandbebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 105 und 109 ist nahezu vollständig bebaut. Die Grundstücke weisen derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn-, Büro- und Handelsnutzung auf. In den westlichen und östlichen Randbereichen des ehemaligen Betriebsgrundstücks sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 107 stehen ältere Einzelbäume. Im Süden begrenzt der Flusslauf der Wupper das Plangebiet. Das Umfeld des Plangebietes ist entlang der Friedrich-Ebert-Straße durch eine Mischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt.

Stadthistorisch entstand im Bereich der heutigen Friedrich-Ebert-Straße ab Robert-Daum-Platz eines der dicht besiedeltsten Industrieareale der Stadt. Der ab 1837 bis um 1890 über den ganzen Block von der Tannenbergstraße bis zur Moritzstraße errichtete Fabrikkomplex markiert den Beginn der Industrialisierung in Wuppertal. Hier entstand der erste Fabrikbau für die neuen Textilstoffe, die die Entwicklung der damaligen Königsstraße (heute Friedrich-Ebert-Straße) prägten. Unter anderem entstand hier 1851 der erste für damalige Fabrikbauten typische Shedbau. Ende der 1920er Jahre wurde die Produktion aufgegeben und durch

eine neue Nutzung, der Produktion von Büroartikeln („ELBA-Ordner“), ersetzt. 1998 beendete der Konkurs die Entwicklung der zweiten großen Firma an diesem Standort (aus: Bergischer Geschichtsverein: Fäden, Farben, Wasser, Dampf – Industriezeitalter in Wuppertal, 2007).

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Ebert-Straße (B 7) im Norden und die Moritzstraße im Westen erschlossen. Diese binden den Bereich an die weiteren Stadtteile Wuppertals an.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Robert-Daum-Platz, der über die straßenbegleitenden Fußwege entlang der Friedrich-Ebert-Straße zu erreichen ist. Im Hinblick auf das langfristige planerische Ziel der Stadt Wuppertal, den Verlauf der Wupper in der Stadt fußläufig erlebbar zu machen, sind im Plangebiet entlang der Wupper Flächen vorgesehen, die eine Wegeverbindung von der Moritzstraße nach Norden in Richtung Robert-Daum-Platz ermöglichen.

Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt der Schwebebahn am Robert-Daum-Platz sowie die auf der Friedrich-Ebert-Straße an der Haltestelle Treppenstraße verkehrenden Buslinien 600 und 611 gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Darüber hinaus verkehrt in den Nachtstunden an Wochenenden der NE1 (Nachtexpress), der jedoch nur die Haltestelle Richtung Innenstadt anfährt.

3. Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Eine Versorgung des Areals durch die entlang der Wupper verlaufende Fernwärmeleitung ist grundsätzlich möglich.

4. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehende, ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation in der Friedrich-Ebert-Straße eingeleitet.

Das Abwasser der bestehenden Bebauung Friedrich-Ebert-Straße 107 und 109 sowie Moritzstraße 1 wird ebenfalls in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig bebaut und weitestgehend versiegelt. Im westlichen Planbereich befinden sich einige Einzelbäume.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1048V wurden die von den öffentlichen Straßen (B7, Moritzstraße) und Schienenwegen (Schwebebahn) auf

das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich untersucht[1]. Demnach sind die Lärmimmissionen, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, im Plangebiet pegelbestimmend. Die Beurteilungspegel durch den Schwebebahnbetrieb tragen nur auf den der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten südöstlichen Bereich relevant zum Gesamt-Beurteilungspegel bei.

Auf den der Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Fassaden ist mit einer z.T. deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Mischgebiete zu rechnen. Hier werden Lärmpegel von über 70 dB (A) erreicht. Diese Überschreitung fällt an den der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Seiten geringer aus.

Mit Ausnahme eines Immissionsortes an der Moritzstraße 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete an den der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Fassaden eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa ein Lärmschutzwall oder eine Schallschutzwand, scheiden in dieser innerstädtischen Situation, die von einer straßenbegleitenden Bebauung geprägt ist, aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf der Grundlage des o.g. Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109, auf der Basis der im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die verschiedenen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.

7. Altlasten

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal als Teilfläche der Nummer 7880F003 (FIS AlBo) bzw. 524 (ISAL) geführt. Im Rahmen von Nutzungsrecherchen und Altlastenuntersuchungen wurden verschiedene Gutachten[2]

[1] Geräusch-Immissionsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1048 V" in Wuppertal-Elberfeld in Bezug auf die durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche, Ing.-Büro Buchholz, Hagen, Mai 2006

[2] a) Untersuchung auf mögliche Altlasten auf einem Teilbereich des Grundstücks „Friedrich-Ebert-Str. 105" (heute Flurstück 59), Das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH, Solingen, 23.05.1995

b) Nutzungsrecherche und Erstbewertung, Erweiterungsfläche B-Plan 948 – Moritz./Friedrich-Ebert-Str./Pestalozzistr., GFM-Umwelttechnik, Wesseling, 02.08.1999

c) Orientierende Untersuchung B-Plan 948 – Moritz./Friedrich-Ebert-Str./Pestalozzistr., GFM-Umwelttechnik, Wesseling, 30.05.2001

d) Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehem. ELBA-Bürosysteme Erich Kaut GmbH & Co.KG in Wuppertal, Orientierungs- und Detailphase, Teilfläche A, UCR Umweltkonzept Ruhr GmbH, Essen, 29.10.2001

e) Neubau eines ALDI-Marktes auf dem Gelände der ehem. ELBA-Werke in Wuppertal, Untersuchung von

f) Grundwasser- und Materialproben, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 21.10.2005

g) Neubau eines ALDI-Marktes, Grundwasseranalysen – Nachuntersuchung vom 04. und 16.11.2005, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 22.11.2005

h) Neubau eines ALDI-Marktes, Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der Gefährdungsabschätzung, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 27.03.2006

i) Prognose der Schadstofffracht im Grundwasser durch PAK, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 08.06.2006

j) Neubau eines ALDI-Marktes, Untersuchung von Grundwasserproben, Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 02.08.2006

k) Neubau eines ALDI-Marktes, Nachuntersuchung von Grundwasserproben, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 23.08.2006

erstellt, deren Ergebnisse für das Bebauungsplanverfahren 1048V (verfahrensleitende Beschlüsse sind aufgehoben) in einer gutachterlichen Stellungnahme zusammengefasst worden sind. Aufgrund der Aktualität der Untersuchungen können die Gutachten auch für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1111 herangezogen werden.

Seit den Anfangsjahren des vergangenen Jahrhunderts befanden sich auf dem Grundstück verschiedene Gewerbe wie Kfz-Betriebe, Tankstellen, Weberei, diverse Handwerksbetriebe und zuletzt die Fa. ELBA-Bürosysteme.

Der Untergrund im Plangebiet wird hauptsächlich durch Felsformationen des sog. Schwelmer Kalks gebildet, über denen aufgrund der Nähe zur Wupper fluviatile Ablagerungen in Form von Sand, Kies und Lehm vorhanden sind.

Oberflächennah kommen Anschüttungen aus schluffig-sandigen Böden mit Bauschutt und Schlackebeimengungen von 1,0 m bis 6,3 m Mächtigkeit vor. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit beträgt 2,0 m.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass im Bebauungsplangebiet örtlich erhöhte Schadstoffgehalte vorhanden sind. Im Bereich der Lager- und Produktionshallen wurden signifikante Verunreinigungen der Betonböden und der unmittelbar unterlagernden Schichten durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gefunden. MKW-Belastungen sind außerdem im Bereich der ehemaligen Tankstellen auf den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße Nr. 101 und 105 zu erwarten.

Im westlichen Teil des ELBA-Geländes und der zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche (Flur 328, Flurstück 59) traten in den Anschüttungen ferner erhöhte Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf, die teilweise den Grenzwert Z 2 der LAGA überschreiten (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall, Heft 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Stand November 2003). Auch in den tieferen Anschüttungen wurden vereinzelt erhöhte MKW- und Schwermetallkonzentrationen (z.B. Blei, Kupfer, Zink) festgestellt.

Bei den Untersuchungen wurden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zumeist nicht überschritten. Ausnahme ist das erwähnte Parkplatzgelände, wo die Schwermetallkonzentrationen die Vorsorgewerte der BBodSchV überschreiten. Die Böden werden aus altlastentechnischer Sicht insgesamt als unproblematisch eingestuft, wenngleich nicht ausgeschlossen werden kann, dass an einzelnen nicht untersuchten Stellen erhöhte Konzentrationen auftreten können.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist ein Gefährdungsrisiko über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen. Sollte es im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben zu Entsiegelungsmaßnahmen kommen, ist entweder durch Untersuchungen nachzuweisen, dass eine Gefährdung über den Direktkontakt nicht gegeben ist oder durch eine vorsorgliche Abdeckung der entsiegelten Flächen mit geeignetem Boden ein etwaiger Direktkontakt mit belasteten Oberböden zu verhindern.

Darüber hinaus bestehen örtliche mit PAK belastete Anschüttungen, die bis in das Grundwasser reichen. Eine lokale Belastung des Grundwassers hatten auch die Untersuchungen des Ing.-Büros Barth ergeben.

In ergänzenden Untersuchungen wurde die Belastung des Grundwassers im Plangebiet detailliert untersucht. Die im Grundwasser auftretenden Schadstoffrachten sind demnach jedoch so gering, dass sie zu vernachlässigen sind.

Die tiefer reichenden Anschüttungen sind bei Bauarbeiten zu kontrollieren und ggf. gegen sauberes Material auszutauschen. Es wird gutachterlich empfohlen, bei Bauvorhaben die Grundwasserbeobachtungsrohre erneut auf PAK zu beproben.

Aushubmaterial, das von den Schadstoffgehalten her die Zuordnungswerte Z 2 der LAGA überschreitet, muss einer geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist erforderlich.

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftigen öffentlichen Wegefläche entlang der Wupper (Rad- und Fußweg) ist darauf zu achten, dass in den unversiegelten Bereichen eine nach den einschlägigen aktuellen Regelwerken geeignete durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird und das Durchsickern der tieferen PAK-belasteten Auffüllungshorizonte mit Oberflächenwasser z.B. Anpflanzen von niedrig wurzelnden Pflanzen minimiert wird.

Da die Sanierungsmaßnahmen insgesamt mit einfachen Mitteln durchführbar sind, ist es gemäß Altlastenerlass[3] Kap. 2.1.5 in Verbindung mit Kap. 2.2.2 wie 2.3.3.2 vertretbar, dass die Fläche gekennzeichnet und die Konkretisierung in nachfolgende Verfahren, hier Baugenehmigungsverfahren, verlagert wird. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Mischgebietsnutzung trotz der vorhandenen Bodenbelastungen möglich und nutzungsverträglich ist.

8. Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 1111 ist das Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 107 in die Denkmalliste unter der laufenden Nummer 3200 am 15.11.1993 in die Denkmalliste eingetragen.

„Das Objekt Friedrich-Ebert-Straße 107 ist ein dreigeschossiges, unterkellertes Geschäftshaus. Das Gebäude wurde in der Zeit zwischen 1867 und 1873 in massiver Bauweise als Wohnhaus errichtet. Es bildete das östliche Drittel des für drei Inhaber der bedeutenden Wuppertaler Textilfirma Wilhelm und Friederich Boeddinghaus erbauten, symmetrischen, repräsentativen Wohngebäudes (Nr. 107, 109 und 111) , von welchem nur das Objekt Nr. 107 erhalten ist. Das Wohngebäude entstand auf einem direkt an das Fabrikgelände anschließenden Grundstück und wurde im historischen Renaissance-Stil ausgeführt, der für die zweite Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts typisch war.

Zwischen dem Wohngebäude und der Wupper erstreckte sich um die Jahrhundertwende ein großer, mit Gartenhaus und Springbrunnen angelegter Park, der heute nicht mehr existiert. Im Elberfelder Adressbuch von 1883 ist Wilhelm Boeddinghaus jun. als Besitzer und Bewohner des Hauses Nr. 107 eingetragen. (...).

Das Objekt ist ein typisches Beispiel für die Architekturauffassung der frühen Gründerzeit. Darüber hinaus bildet das Gebäude einen unverzichtbaren Bestandteil der weitgehend erhaltenen, historischen Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße, an der sich ab der ersten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts die Stadterweiterung Elberfelds nach Westen vollzogen hat. Diese städtebauliche Entwicklung ist anhand der erhaltenen historischen Bebauung deutlich ablesbar.

[3] Gem. RdErl. d. MSWKS und MUNLV vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)"

Das Nebeneinander von Fabriken und Wohnhäusern, das als typisch für die Städte des bergisch-märkischen Industriegebietes gelten kann, ist entlang der Friedrich-Ebert-Straße in besonderer Dichte und Ausdehnung erhalten und stellt somit ein Zeugnis für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse der Zeit dar. Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude ohne den östlichen, nachträglich errichteten Garagenanbau“ (Auszug aus der Begründung zur Unterschutzstellung).

V. Umweltbelange in der Planung

1. Boden, Pflanzen und Tiere, Wasserhaushalt, Ortsbild

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der großflächigen Versiegelungen ist in den überwiegenden Bereichen nicht mehr von unveränderten, gewachsenen **Böden** auszugehen. Die Bodenuntersuchungen (s. IV.7) ergaben über den fluviatilen (durch Wasserbewegungen) Ablagerungen Anschüttungen aus schluffig-sandigen Böden mit Bauschutt- und Schlackebeimengungen von 1,0 - 6,3 m Mächtigkeit (durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit ca. 2,0 m).

Entsprechend der derzeitigen gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für **Pflanzen und Tiere**. Lediglich die an der Moritzstraße und im westlichen Planbereich wachsenden älteren Einzelbäume (Rosskastanie, Rotbuche und Eiche) können eine Nistplatz- und Ansitzfunktion für die Avifauna (Gesamtheit der Vogelarten) des städtischen Bereichs übernehmen. Gleiches gilt für den lückigen Gehölzstreifen östlich angrenzend an das Plangebiet.

Die **biologische Vielfalt** ist entsprechend der vorgefundenen Biotoptypen als siedlungstypisch gering einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Wupper in begradigtem und befestigtem Ausbau. Die Ufervegetation am Nordufer besteht nahezu ausschließlich aus dem Neophyt „Japanischer Staudenknöterich“. Im Bereich der Wupper ist in Abhängigkeit des Wasserstandes mit hohen und schnell wechselnden **Grundwasserständen** zu rechnen. Örtlich bestehen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastete Anschüttungen, die bis in das Grundwasser reichen (s. Kap. IV.7). Im Plangebiet befindet sich ein Brunnen, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhalten bleiben sollte.

Hinsichtlich des Schutzguts **Landschaftsbild** ist aufgrund der innerörtlichen Lage vielmehr der Begriff „**Ortsbild**“ zu verwenden. Der Untersuchungsraum ist geprägt von den Strukturen „Gewerbebetriebe mit z.T. älterem Baumbestand“ und „Wupperlauf mit Schwebebahn“ im Süden. Die in der Vergangenheit stattgefundenen anthropogenen Überformungen sind anhand der Baukörper, der Begradigung und Befestigung der Wupperböschungen, der Schwebebahn und im Detail in der Fernwärmeleitung deutlich erkennbar, so dass Siedlungsstrukturen und technische Merkmale überwiegen. Positiv wirken die Bäume in den Randbereichen und im westlichen Bereich des Plangebiets. Insgesamt weist das Ortsbild in diesem Bereich kein nennenswert qualitätsvolles Erscheinungsbild auf.

2. Klima, Lufthygiene, Lärmverhältnisse

Die **klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse** im Plangebiet sind geprägt von den zwei klimatisch wirksamen Großstrukturen der versiegelten Flächen und des Wupperlaufs.

Die großflächigen Versiegelungen tragen zur Erwärmung des Klimas bei, weisen keine Filterfunktion und Sauerstoffproduktion auf und sind klimatisch negativ zu beurteilen.

Der Wupperlauf weist klimatisch positive Wirkungen auf. Er dient als Belüftungsschneise und transportiert aufgrund seiner Südwest-Nordost-Ausrichtung Frischluft aus der freien Landschaft in das Stadtgebiet von Elberfeld. Zudem trägt die Wasserfläche in ihrer Eigenschaft als Kaltluftentstehungsgebiet zu einer Glättung der Temperaturamplitude bei. Die älteren Gehölzbestände dienen der Filterung von Luftschadstoffen und der Sauerstoffproduktion – übernehmen also ebenfalls klimatisch positive Funktionen.

Emissionen aus Hausbrand sind für diese innerstädtische Lage charakteristisch, ebenso die Emissionen aus den Produktionsprozessen der Gewerbebetriebe. Ergänzt werden diese von den Schadstoffausstößen aus den motorisierten Verkehrsmitteln.

Die im Untersuchungsraum anzutreffenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bzw. Belastungen sind charakteristisch für die an der vielbefahrenen Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Siedlungsbereiche Elberfelds.

Diese Aussagen sind im Grundsatz auf die **Lärmverhältnisse** übertragbar. Die derzeitige gewerbliche Nutzung im Untersuchungsraum ist als Emittent nicht von nennenswerter Bedeutung, da sie in ihren Produktionsabläufen bereits die Richtwerte zum Schallschutz für die umliegende Wohnbebauung einzuhalten hat. Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen, insbesondere der Friedrich-Ebert-Straße, gehen Lärmemissionen aus, so dass die relevanten Orientierungswerte auf den zur Straße orientierten Fassaden deutlich überschritten werden.

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht die Option, auf diesem Teil des ehemaligen ELBA-Geländes die in diesem Abschnitt vorhandene Struktur beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße aufzunehmen und zu ergänzen. Sie knüpft dabei auch zum Teil an die langjährige Nutzung als Gewerbe- bzw. Dienstleistungsstandort an und berücksichtigt auch die aktuelle Nutzung im Bereich der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 107 und 109 sowie Moritzstraße 1.

Vor dem Hintergrund des sich in diesem Bereich der Friedrich-Ebert-Straße deutlich im Stadtbild ablesenden Strukturwandels von einem gewerblich-produktionsorientierten Bereich hin zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort, lässt eine Ausweisung als Gewerbegebiet keinen ausreichenden Spielraum für

zukünftige Nutzungen, die über gewerbliche Aktivitäten hinausgehen. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt daher nicht.

Die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes und eine gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle und Schwebebahnstation befinden sich in fußläufiger Entfernung) schaffen positive Rahmenbedingungen für die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Dienstleistungen.

2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Das Mischgebiet soll hinsichtlich der zulässigen Nutzungen untergliedert werden. Im gesamten Bebauungsplanbereich sollen aufgrund der exponierten städtebaulichen Situation entlang der Friedrich-Ebert-Straße im Eingangsbereich zum Zentrum Elberfeld Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Während Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Größe nicht in das innerstädtische Gefüge westlich der Innenstadt anzusiedeln sind, soll mit dem Ausschluss von Tankstellen eine städtebaulich nicht gewünschte Häufung von Tankstelleneinrichtungen auf der Friedrich-Ebert-Straße verhindert werden. Die Tankstelle auf dem ehemaligen Frowein-Gelände westlich des Plangebietes (Baugenehmigung liegt vor) sowie weitere bestehende Tankstellen auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Bundesallee sorgen für eine ausreichende Versorgung in diesem Bereich.

Im MI ist Einzelhandel allgemein zulässig. Damit wird zum einen der Bestand berücksichtigt, zum anderen wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, die mischgebietstypische Struktur, die z.T. auch durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt ist, entlang der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Zentrum fortzuführen. Größere Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Lebensmitteldiscounter sind aufgrund der geringen Tiefe des MI (ca. 20 Meter) nicht möglich.

Im MI1 soll dagegen zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums Elberfeld zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel entsprechend der „bergischen Liste“ des regionalen Einzelhandelskonzepts (2006) ist hingegen zulässig.

Der Eingangsbereich zur Elberfelder Innenstadt soll nicht nur hinsichtlich der Architektur bzw. des Städtebaus attraktiv ausgebildet werden, sondern auch hinsichtlich der dort anzusiedelnden Nutzungen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen o.ä. beeinflussen das Image und den funktionalen Zusammenhang nach allgemeiner Auffassung negativ und führen häufig zu einem unattraktiven Erscheinungsbild (z.B. Unterbrechung von Schaufensterfronten in den Erdgeschossen). Daher sollen die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 8 BauNVO zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nur ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausnahmetatbestand tritt dann ein, wenn sichergestellt wird, dass diese Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf andere allgemein zulässige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bewirken (z.B. hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionsbelastung). In der BauNVO wird unterschieden zwischen den im Kerngebiet allgemein zulässigen kerngebietstypischen und den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet zulässig sind. Kerngebietstypisch sind diejenigen Vergnügungsstätten, die einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen". Als nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üblichen" Freizeitbetätigung in einem Stadtviertel dienen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Rahmen des Konzeptes „Lebensader Wupper“ wird angestrebt, den Fluss langfristig wieder in das Stadtbild einzubinden und ihn durch begleitende Fuß- und Radwege erlebbar zu machen. Bei Bauleitplanverfahren im Bereich der Wupper sollen daher entsprechende Flächen planungsrechtlich festgesetzt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 1111 soll, ausgehend von der Brücke Moritzstraße, eine Fläche gesichert werden, die langfristig eine Wegeverbindung entlang der Wupper von der Moritzstraße bis hin zur Tannenbergstraße und der Schwebebahnhaltestelle Robert-Daum-Platz ermöglicht. Eine Fortführung des Weges in Richtung Tannenbergstraße ist möglich, da die fußläufige Durchlässigkeit grundsätzlich gegeben ist. Die Sicherung einer durchgehenden Wegeverbindung wäre allerdings im Rahmen privatwirtschaftlicher Verträge oder ggf. eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens zu klären.

Daher wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Wupper eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- /Radweg mit einer Breite von 5 Metern festgesetzt. Die konkrete Aufteilung des Weges in Wegefläche und Begleitgrün wird im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Mischgebiete werden z.T. deutlich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie etwa ein Lärmschutzwall oder eine Schallschutzwand scheiden aber an dieser innerstädtischen Situation, die von einer straßenbegleitenden Bebauung geprägt ist, aus städtebaulichen Gründen aus. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden die erforderlichen Schalldämmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf der Basis der im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Als Bezugsgröße für die Außenlärmpegel ist grundsätzlich der Beurteilungspegel für den Tageszeitraum heranzuziehen. Dieses Verfahren beruht auf dem Hintergrund, dass die von außen in die schutzbedürftigen Räume einwirkenden äquivalenten Dauerschallpegel und die Anforderungen an die einzuhaltenden Innenschallpegel i.d.R. um jeweils 5 dB(A) über den entsprechenden Werten für den Nachtzeitraum liegen. Bei einer Auslegung der erforderlichen Schalldämmmaße auf den Tageszeitraum werden somit auch die Anforderungen an den Nachtzeitraum eingehalten.

Den ermittelten Pegeln an den Immissionspunkten (IP) und den vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln sind die in Tabelle 1 dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zuzuordnen (vgl. Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109, s.u.). Die Ergebnisse des Lärmgutachtens[4] sind an die geänderten Ziele des BPL Nr. 1111 angepasst worden. D.h., dass die seinerzeit geplanten Gebäude für den Discounter in der Beurteilung der Lärmimmissionen nicht berücksichtigt wurden.

Bezeichnung Messpunkt	Pegel tags dB(A)	Pegel tags mit Zuschlag 3 dB(A)	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich

[4] Geräusch-Immissionsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1048 V” in Wuppertal-Elberfeld in Bezug auf die durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche, Ing.-Büro Buchholz, Hagen, Mai 2006

E) IP1	74	77	76 - 80	VI
F) IP2	69	72	71 - 75	V
G) fällt weg				
H) IP4	69	72	71 - 75	V
I) IP5	73	76	76 - 80	VI
J) IP6	56	59	56 - 60	II
K) IP7	73	76	76 - 80	VI
L) IP8	61	64	61 - 65	III
M) IP 9	69	72	71 - 75	V

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109; Ergebnisse des Geräusch-Immissionsgutachtens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1048 V" in Wuppertal-Elberfeld in Bezug auf die durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche, Ing.-Büro Buchholz, Hagen, Mai 2006

Die Schalluntersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 56-80 dB (A) auftritt. Für die Außenbauteile neu zu erstellender Gebäude muss somit baulicher Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 (s.u.) vorgesehen werden. Die errechneten Lärmpegelbereiche werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erforderliches Schalldämm-Maß R´w, res (resultierend) des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	örtl. Gegebenheiten	50	45
VII	> 80	örtl. Gegebenheiten	örtl. Gegebenheiten	50

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sollten im Plangebiet zukünftig größere Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs angelegt werden, so sind je 8 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass bei einer großflächigen, bei Stellplätzen üblichen Versiegelung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Wupper gewährleistet bleibt. Hierzu wird eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung der bestehenden Bäume soll nicht erfolgen. Da die zukünftige Nutzung noch nicht absehbar ist, würde eine Festsetzung der Bäume eine erhebliche Restriktion für eine mögliche Bebauung auf der Fläche zur Folge haben. Die für eine dauerhafte Erhaltung der Bäume notwendigen Abstände schränken eine Bebauung derart ein, dass eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung u.U. nicht mehr gegeben wäre.

6. Nachrichtliche Übernahme

Das Denkmal Friedrich-Ebert-Straße 107 wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zukünftige bauliche Veränderungen des Gebäudes sind in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Wuppertal, Ressort 105.2, durchzuführen.

7. Hinweise

Die weitere Verwendung des vorhandenen Brunnens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der Rückbau bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

8. Kennzeichnung

Eine Mischgebietsnutzung ist trotz der vorhandenen Bodenbelastungen möglich und nutzungsverträglich. Um auf diese Belastungen als Warnfunktion hinzuweisen, wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in die Planzeichnung eingetragen.

9. Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 1111 wurden folgende Gutachten aus dem BPL-Verfahren Nr. 1048 / 1048V herangezogen:

- Untersuchung auf mögliche Altlasten auf einem Teilbereich des Grundstücks „Friedrich-Ebert-Str. 105" (heute Flurstück 59), Das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH, Solingen, 23.05.1995
- Nutzungsrecherche und Erstbewertung, Erweiterungsfläche B-Plan 948 – Moritz./Friedrich-Ebert-Str./Pestalozzistr., GFM-Umwelttechnik, Wesseling, 02.08.1999
- Orientierende Untersuchung B-Plan 948 – Moritz./Friedrich-Ebert-Str./Pestalozzistr., GFM-Umwelttechnik, Wesseling, 30.05.2001
- Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehem. ELBA-Bürosysteme Erich Kaut GmbH & Co.KG in Wuppertal, Orientierungs- und Detailphase, Teilfläche A, UCR Umweltkonzept Ruhr GmbH, Essen, 29.10.2001
- Neubau eines ALDI-Marktes auf dem Gelände der ehem. ELBA-Werke in Wuppertal, Untersuchung von Grundwasser- und Materialproben, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 21.10.2005
- Neubau eines ALDI-Marktes, Grundwasseranalysen – Nachuntersuchung vom 04. und 16.11.2005, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 22.11.2005
- Neubau eines ALDI-Marktes, Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der Gefährdungsabschätzung, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 27.03.2006
- Prognose der Schadstofffracht im Grundwasser durch PAK, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 08.06.2006
- Neubau eines ALDI-Marktes, Untersuchung von Grundwasserproben, Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 02.08.2006
- Neubau eines ALDI-Marktes, Nachuntersuchung von Grundwasserproben, Ing.büro Dipl.-Ing. Barth, Rheinberg, 23.08.2006

- Geräusch – Immissionsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1048 V" in Wuppertal – Elberfeld in Bezug auf die durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche, Ingenieurbüro Buchholz, Hagen, Mai 2006

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Planbereich Sondergebiet „SO" großflächiger Einzelhandel dar.

Die Darstellung „SO" steht im formalen Widerspruch zu der nun anstehenden Neuausweisung „MI" im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – angepasst werden soll. Zukünftig soll der Planbereich im Flächennutzungsplan als Mischgebiet „MI" dargestellt werden. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend an die neuen Planungen angepasst.