Anlage 01 zur VO/0033/09

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1130

- Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße -

Begründung zum Bebauungsplan
- Offenlegungsbeschluss -
Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 3

2.1. Anlass der Planung 3

2.2. Entwicklungsziele 4

3. Planungsrechtliche Situation 5

3.1. Landes- und Regionalplanung 5

3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck 5

3.3. Flächennutzungsplan 6

3.4. Landschaftsplan 6

3.5. Bebauungspläne 6

4. Bestandsbeschreibung 6

4.1. Städtebauliche Situation 6

4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Energie) 7

4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 7

4.4. Immissionssituation 7

5. Begründung der einzelnen Planinhalte 9

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9

5.2 Kennzeichnung 10

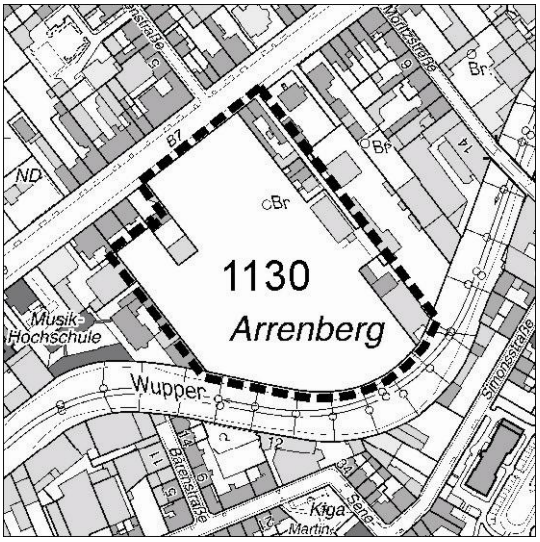
5.3 Hinweise 10

5.4 Gutachten 10

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPL) Nr. 1130 liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper. Im Osten wird der Bereich begrenzt durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zur Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 121 und im Westen durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zur Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 139 ohne die Flurstücke der Hausnummern 133-137 (vgl. nebenstehende Abbildung). Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 23.500 qm.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße lag eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 530 qm, eines Fachmarktes für Erotikartikel / Internetcafe sowie für eine Zweiradwerkstatt bzw. -handel vor.

Ursprünglich war für die Nachnutzung der Textilfabrik ein Multi-Service Center mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Konkret war die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes geplant. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. Aus diesem Grund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1083V – Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt. Der Offenlegungsbeschluss erfolgte im ersten Quartal 2007 mit der Zielsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Eine landesplanerische Zustimmung zum Bauleitplanverfahren Nr. 1083V wurde nicht erteilt. Daraufhin wurde die weitere Bearbeitung des Plans eingestellt, die verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 1083V wurden am 03.06.2008 vom Ausschuss Bauplanung aufgehoben. Die von Seiten der Landesplanung als unkritisch beurteilten Nutzungen wurden bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Hierunter fällt auch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auf den hinteren Bereich des Geländes entlang der Wupper mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Die oben genannte Beantragung von weiteren Nutzungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen führen nun zu einer städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes. Eine solche Entwicklung verändert einerseits nachteilig die Zentrenstruktur (Verstoß gegen das im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellte Zentren- und Standortkonzept) und führt andererseits nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. in anderen Bezirken. Es ist zu befürchten, dass durch die bereits genehmigten Nutzungen am Standort im Zusammenwirken mit den nunmehr beantragten zusätzlichen Einzelhandelsflächen und ggf. durch mögliche weitere Betriebsverlagerungen eine weitere Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße (Hauptzentrum Elberfeld) erfolgt. Dies ist vor dem Hintergrund der Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur, der wohnortbezogenen

Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich nicht gewünscht. Eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches kann u.U. dauerhaft Leerstände in zentralen Lagen zur Folge haben.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem ehemaligen Frowein-Gelände ist auch im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einzelhandelsbereichs an der Steinbecker Meile sowie der aktuellen Bauleitplanung auf dem ehemaligen ELBA-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe dieser Standorte im Stadtbezirk Elberfeld-West können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstr. / Friedrich-Ebert-Straße – schließt daher ebenfalls zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz des Zentrums Elberfeld für diesen Standort aus. Der Satzungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren soll noch im I. Quartal 2009 gefasst werden.

2.2. Entwicklungsziele

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein, die ihren Betrieb im September 2004 eingestellt hat. Der Standort ist mittlerweile von den ehemaligen Produktions- und Bürogebäuden geräumt und z.T. durch neue Nutzungen bereits wieder bebaut worden.

Ziel der Stadtentwicklung mit diesem Bebauungsplanverfahren ist die weitere rechtssichere Entwicklung des ehemaligen Frowein-Areals. Der Spielraum für zukünftige Nutzungen und wirtschaftliche Betätigungen soll dabei so weit wie möglich gefasst werden. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen soll daher – bis auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 800 qm hinaus – ausnahmslos gegeben sein.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten sowie zur Steuerung des Einzelhandels, sollen für den Verfahrensbereich nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB – Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – getroffen werden. Der bereits genehmigte Bestand an nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscounters ist davon ausgenommen, da er sich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit befindet und lediglich eine Verlagerung von der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Straße darstellt. Schädliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten sind. Er wird im weiteren Verfahren planrechtlich gesichert.

Zweck des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB ist es, Voraussetzungen zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen, indem ausschließlich Festsetzungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen auf der Ebene des Bauplanungsrechts getroffen werden. Dabei sind lediglich Festsetzungen zur Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von der Norm umfasst. Inhaltliche Anforderungen, die diese Vorschrift an einen Bebauungsplan stellt, treten erheblich hinter die, die sonstige Bebauungspläne erfüllen müssen, zurück. Weitere Festsetzungen, die andere bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsmerkmale betreffen,

können nach § 9 Abs. 2a BauGB daher nicht getroffen werden. Dies betrifft auch die Festsetzung eines wupperbegleitenden Fuß- und Radweges, die mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht vereinbar wäre. Das langfristige Ziel – im Konzept der „Lebensader Wupper“ niedergelegt – ist im Rahmen privatwirtschaftlicher Verträge oder ggf. weiterer zukünftiger Bauleitplanverfahren zu klären.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses BPL einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar.

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe[1] im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO legt § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen landesplanerisch zulässig. In diesem Zusammenhang bekommt die Frage der „Agglomerationsbildung“ (räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze) besondere planerische Bedeutung. An diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan Nr. 1130 gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung geben.

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 ELBA-Gelände (in östlicher 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 des Hauptzentrums Elberfeld in die Diskussion gebracht worden. Für die Einstufung dieser Standorte als Potentialstandort konnte jedoch kein regionaler Konsens erzielt werden. Für den Bereich der Steinbecker Meile wird mit dem BPL Nr. 1125 das städtebauliche und landesplanerisch abgestimmte Ziel verfolgt, die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes vorzubereiten. Für den Bereich des ELBA-Geländes sieht der BPL Nr. 1111 den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor. Die Satzungsbeschlüsse für diese Verfahren sollen noch im I. Quartal 2009 gefasst werden.

[1] Die Grenze der Großflächigkeit liegt bei 800 qm Verkaufsfläche (vgl. BVerwG 4 C 10.04).

Zusammen mit den Inhalten des BPL Nr. 1130 wird damit nun den im regionalem Einzelhandelskonzept formulierten Bedenken Rechung getragen und die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den ehemaligen altindustriellen Gewerbestandorten Frowein und ELBA mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung des Zentrums Elberfeld gesteuert.

3.3. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses BPL im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Mischgebiet und der rückwärtige Bereich zur Wupper als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.4. Landschaftsplan

Der BPL befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Wuppertal-Mitte. Nach dem derzeitigen Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2006 wird der Geltungsbereich des BPL 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.

3.5. Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Für den Geltungsbereich des BPL Nr. 1130 sind die verfahrensleitenden Beschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 1083 V – Friedrich-Ebert-Straße – am 03.06.2008 vom Ausschuss Bauplanung der Stadt Wuppertal aufgehoben worden, so dass die Fläche planungsrechtlich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen ist.

4. Bestandsbeschreibung

Die im folgenden durchgeführte umfassende Untersuchung des Planungsbereichs hat zum Ergebnis, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über die Steuerung des Einzelhandels hinaus trifft, aus städtebaulichen Gründen derzeit nicht erforderlich ist. Die weitere Entwicklung des Grundstücks ist daher ausreichend durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB abgedeckt. Entsprechende Regelungen können folglich auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden.

4.1. Städtebauliche Situation

Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein. Die Produktions- und Bürogebäude sind geräumt, der überwiegende Teil des Geländes ist mittlerweile durch gewerbliche Nachnutzungen wieder belebt worden. Hierbei handelt es sich u.a. um eine Tankstelle, Auto-Service-Betriebe, Schnellrestaurants und einen Möbelfachmarkt. Darüber hinaus befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit 799 qm Verkaufsfläche im zur Wupper gewandten rückwärtigen Bereich des Geländes. Für die Errichtung eines Hotels, einer Fahrradwerkstatt und -handel und eines Frisörgroßhandels liegt eine Baugenehmigung vor. Der Möbelfachmarkt (hier: Bettenfachmarkt) besitzt eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 460 qm.

Das im Nordosten befindliche Bestandsgebäude mit der Hausnummer 123d wurde instand gesetzt und wird heute von der Firma Frowein mit einem anderen Unternehmensschwerpunkt als Bürogebäude genutzt. Geplant ist die Sanierung eines stadtbildprägenden Gewerbebaus unmittelbar an der Wupper für eine gastronomische Nutzung.

Das Gelände zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper ist weitestgehend eben. Umgeben wird das Plangebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen, durchsetzt mit Wohnnutzung, die zum Teil den vorhandenen Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Energie)

Verkehr:
Das Plangebiet wird ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auch aus Richtung Osten ist durch die Einrichtung einer Linksabbiegespur die Möglichkeit gegeben, das Plangebiet zu erreichen.

Das Areal ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Über die Haltestelle Treppenstraße führt die Buslinie 611 Richtung Osten zur Wuppertaler Schwebebahn und weiter zum Hauptbahnhof Wuppertal mit Umsteigemöglichkeiten zu allen ÖPNV-Linien sowie an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG. Richtung Westen führt die Linie 611 nach Wuppertal-Katernberg. Ebenso wird die Haltestelle von dem NE1 (Nachtexpress) angefahren, der jedoch nur die Haltestelle Richtung Innenstadt bedient. Die nächstgelegenen Schwebebahnhaltestellen sind die Haltestelle Pestalozzistraße im Westen (ca. 350 Meter) und Robert-Daum-Platz im Osten (ca. 450 Meter).

Entwässerung:
Das Plangebiet ist vollständig bebaut und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal. Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. In der Friedrich-Ebert-Straße liegen sowohl ein Mischwasserkanal als auch ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Das Grundstück muss jedoch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da die Kanäle des Trennsystems zu hoch liegen und ein Anschluss nicht möglich ist. Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver- und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

Energie:
An der südlichen Ufermauer der Wupper befindet sich eine Fernwärmeleitung, die an einer Haltevorrichtung an der Ufermauer und nicht an dem dort vorhandenen Gebäude befestigt ist. Aus Sicht des Versorgungsträgers ist eine Verlegung der Leitung nicht möglich, da es sich um eine Haupttrasse handelt. Diese liegt bis zu etwa rund 0,50 m über dem dort vorhandenen Gelände. Aufgrund des vollständig durch die ehemaligen Fabrikgebäude verbauten Ufers der Wupper ist die Angabe einer konkreten Geländehöhe derzeit nicht möglich. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Gelände an die Fernwärmeversorgungsleitung anzuschließen.

4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist – bis auf die Anlage von vereinzelten Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Stellplätze – nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich der Wupper befindet sich ein ca. 5 Meter breiter Streifen, der im Zuge der Abräumarbeiten der ehemaligen Frowein-Fabrik unversiegelt belassen wurde.

4.4. Immissionssituation

Lärmimmission:
Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Friedrich-Ebert-Straße und der Schwebebahn ein. Für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1083V – dessen verfahrensleitende Beschlüsse mittlerweile aufgehoben wurden – wurde ein Lärm-

gutachten erarbeitet[2]. Dieses ergab, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit marktüblicher Technik (z.B. Lärmschutzfenster) eingehalten werden können. Da die weitere planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt, ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsvorhaben zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Altlasten und Bodenschutz:
Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, die Freiflächen größtenteils versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse durch Auffüllungen vor allem in der Bauphase stark verändert.

Für das Planverfahren Nr. 1083V ist seinerzeit eine historische Recherche und die orientierende Untersuchung[3] für den Bereich durchgeführt worden. Diese zeigen vorhandene Bodenbelastungen auf, in einigen Bereichen wurden Altlasten festgestellt. Das Gelände wurde vor der Bebauung am Ende des 19. Jahrhunderts und im Rahmen des Wiederaufbaues nach dem 2. Weltkrieg aufgefüllt. Die Auffüllungen aus Grobkiesen bis Grobsanden weisen als Nebengemenge Ziegelbruch, Beton, Sandsteinbruch, Glas, Schlacken und Kohle auf. Im Mittel liegen die Anschüttungen bei 2 m Mächtigkeit. Bodenbelastungen sind auch auf die industrielle Nutzung (Weberei, Färberei, Maschinen- und Werkzeugherstellung) zurückzuführen. Es wurden 30 Rammkernsondierungen durchgeführt, 4 Bodenluftmessstellen errichtet und Grundwasserschöpfproben analysiert.

Hinsichtlich der Belastungs- und Gefährdungsabschätzung: Wirkungspfad Boden → Mensch sind geringfügig erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) in der Bodenluft relevant - sowie für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ein im Rahmen der Gründungsarbeiten für den Pfeiler der Schwebebahn festgestellter lokaler Kohlenwasserstoff-Schaden. Weiterhin sind in manchen, als Feststoff untersuchten Proben die Schwermetallgehalte leicht erhöht. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) werden jedoch nicht erreicht.

Die Bewertung von Bodenluftproben ist in der aktuellen BBodSchV nicht über Maßnahmenprüf- und Grenzwerte festgelegt. Es können allerdings die Orientierungswerte für Bodenluft der HLfU (Hessische Landesanstalt für Umwelt) von 1999 herangezogen werden. Der darin genannte Orientierungswert von 5.000 µg/m³ LHKW wurde von keiner der Proben erreicht. Eine Belastung nach dem Wirkungspfad Bodenluft → Mensch besteht nicht.

Für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser gibt es bei Beibehaltung der Versiegelung außer für den Uferrandstreifen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Eine Kennzeichnung der gesamten Fläche erfolgt, um zu signalisieren, dass der Boden nicht belastungsfrei ist. Diese Situation ist auch bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten sowie bei einer vorgesehenen Pflanzung von Bäumen.

Der Gutachter hat im Rahmen der orientierenden Untersuchung vom 30.06.06 zwei Varianten in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser geprüft. Er kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl eine versiegelte wie auch eine entsiegelte Variante möglich ist.

[2] Lärmgutachten für den Bebauungsplan 1083V „Multi-Service-Center“ in Wuppertal-Elberfeld, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin Oktober 2006

[3] Ostermann & Partner: Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der Rheinischen Textilwerke AG, 04.05.2006
Ostermann & Partner: Orientierende Altlastenuntersuchung für die Gebäude der FROWEIN, 30.06.2006
Ostermann & Partner: Historische Recherche und Untersuchungskonzept für die Gebäude der FROWEIN, 28.10.2005

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Anlass für das Bebauungsplanverfahren war ein konkreter Ansiedlungswunsch u.a. eines Drogeriemarktes, der zu einer landes-, regional- und stadtplanerischen nicht vertretbaren Agglomerationsbildung und damit zu einer weiteren Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes führen würde.

Zurzeit sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Beurteilung nach § 34 BauGB und der bestehenden Einzelhandelsbetriebe) weitere Einzelhandelsbetriebe – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Daher besteht das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines BPL zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal.

Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadt(teil-)zentren zu erhalten und zu stärken. Die Abgrenzung dieser Versorgungszentren sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) der bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen niedergelegt. Eine Ansiedlung von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel würde zu stadtstrukturellen Fehlentwicklungen führen, da der Standort der ehemaligen Frowein-Produktionsstätten im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt ist und innerhalb des Wuppertaler Zentrensystems keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich wahrnimmt. Es handelst sich somit um einen städtebaulich nicht integrierten Standort im Sinne des REHK. Die Versorgungsfunktion für diesen innerstädtischen Teilraum nimmt das Hauptzentrum Elberfeld und hier insbesondere der Teil der Friedrich-Ebert-Straße östlich des Robert-Daum-Platzes wahr.

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen sollen daher die im REHK aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche sowohl im Hinblick auf eine wohnortnahe Angebotsbereitstellung als auch auf eine qualitätsvolle Angebotsverbesserung weiterentwickelt werden. Das bedeutet, dass die begrenzten Entwicklungspotentiale aktiv auf die im REHK ausgewiesenen Standorte zu lenken sind. In diesem stadtentwicklungsplanerischen Gesamtkontext ist die vorliegende Planung einzuordnen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird somit folgerichtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich mit der Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 127 ein Lebensmitteldiscounter, dem im Jahr 2008 auf der Grundlage des § 34 BauGB eine positive Baugenehmigung beschieden worden ist. Die Eröffnung des Marktes erfolgte im Januar 2009. Die Verkaufsfläche beträgt 799 qm. Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. dem Sortimentskonzept des REHK[4] sollen bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Fläche A2 im Bebauungsplan) möglich bleiben[5]. Die Errichtung des Marktes selbst stellte eine Verlagerung von der nördlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße auf den jetzigen Standort dar. Damit war eine Erhöhung der Verkaufsfläche sowie eine größere Anzahl an Stellplätzen verbunden. Da der Markt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt (< 800 qm Verkaufsfläche) ist nicht davon auszugehen, dass er schädliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur der Stadt Wuppertal auslöst. Er soll somit nicht nur auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten – unter Be-

[4] (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006. S. 128-133, Anhang „Bergische Liste“)

[5] Dies betrifft die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln sowie Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel

schränkung auf eine Verkaufsfläche von max. 800 qm mit der o.g. Sortimentsbeschränkung – bauliche Veränderungen vornehmen zu können.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus seit der Eröffnung in 2008 eine nach § 34 BauGB genehmigte Tankstelle mit einem sog. „Tankstellenshop“ mit insgesamt 120 qm Verkaufsfläche. „Tankstellenshops“ bieten neben Produkten aus dem Kfz-Gewerbe (z.B. Verkauf von Schmier- und Pflegemitteln, Autozubehör und Verschleißteile) auch Tabakwaren, Getränke und Lebensmittel - häufig einschließlich bestimmter frischer Backwaren - bis hin zu einzelnen anderen Gütern vornehmlich des täglichen Bedarfs an. Diese Waren sind üblicherweise als „Reisebedarf“ anzusehen. Aufgrund der geringen Sortimentsbreite- und tiefe sind diese „Shops“ – ähnlich wie in Bahnhöfen – als städtebaulich unschädlich einzustufen. In den Randzeiten (ab 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags) übernehmen „Tankstellenshops“ darüber hinaus häufig auch eine nahversorgungsrelevante Funktion. Eine Festlegung von Sortimenten für „Shops" an Tankstellen ist aufgrund der üblichen Sortimentsbreite nur schwer möglich. Daher soll nur eine Flächenobergröße und keine exakte Sortimentsbegrenzung der Waren erfolgen (vgl. Urteil des OVG NRW vom 22.04.2004; AZ 7a D 142/02.NE).

Aufgrund der geringen Breite und Tiefe des angebotenen Sortiments ist eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen durch einen „Tankstellenshop“ nicht zu befürchten. Daher sollen „Tankstellenshops“ ausnahmsweise im Bebauungsplan zugelassen werden. Dieser Ausnahmetatbestand tritt dann ein, wenn die derzeitige Größenordnung von 120 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und noch davon ausgegangen werden kann, dass der „Shop“ eine dienstleitungsergänzende Funktion übernimmt und nicht die eigentliche Hauptfunktion – Tankstelle – in den Hintergrund tritt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des „Shops" auf 120 qm wird an diesem Standort als verträglich und damit vertretbar angesehen und entspricht einer üblichen Größenordnungen in einem innerörtlichen Bereich.

5.2 Kennzeichnung

Der Bebauungsplan steuert die Einzelhandelsnutungen der Grundstücke im Planbereich ohne die Nutzungsmöglichkeiten über das erforderliche Maß hinaus einzuschränken. Es knüpft also an die Planung kein konkretes Bauvorhaben an. Auch wenn das Plangebiet erst in jüngerer Zeit mit gewerblichen Nutzungen bebaut wurde, ist im vorderen Bereich zur Friedrich-Ebert-Straße, der hinsichtlich des Baugebiets als Mischgebiet einzustufen ist, unter Umständen zukünftig auch eine sensible Folgenutzung wie Wohnen möglich. Aus diesem Grund und aus den vorliegenden Erkenntnissen der Gutachten wird als Warnfunktion für den gesamten Geltungsbereich eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

5.3 Hinweise

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den BPL Nr. 1083V wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Zu den Themen Kampfmittelbeseitigung, schwankende Grundwasserstände im Bereich der Wupper und Gewässerbenutzung, der Höhe der baulichen Anlagen und zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sind Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen worden.

5.4 Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 1130 wurden folgende Gutachten aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1083V herangezogen:

- Lärmgutachten für den Bebauungsplan 1083V „Multi-Service-Center“ in Wuppertal-Elberfeld, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin Oktober 2006
- Ostermann & Partner: Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der Rheinischen Textilwerke AG, 04.05.2006
- Ostermann & Partner: Orientierende Altlastenuntersuchung für die Gebäude der FROWEIN, 30.06.2006
- Ostermann & Partner: Historische Recherche und Untersuchungskonzept für die Gebäude der FROWEIN, 28.10.2005

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.