

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1129 - Am Haken / Mirker Bach -

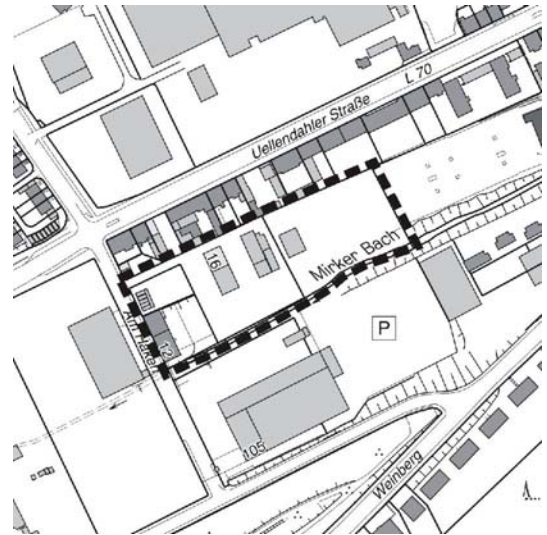
Begründung zum Bebauungsplan
- Satzungsbeschluss -
November 2009

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	5
3.4. Landschaftsplan	5
3.5. Bebauungspläne	6
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	6
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.4. Altlasten und Bodenschutz	7
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	8
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2 Hinweise	9
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1129 liegt nördlich des Mirker Baches. Im Osten wird das Gelände von dem angrenzenden Discounter begrenzt, im Westen durch die Straße Am Haken und im Norden durch die Grundstücksgrenze der Gebäudereihe entlang der Uellendahler Straße (vgl. nebenstehende Abbildung). Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 11.000 qm. Der Geltungsbereich wurde im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss verkleinert, da die Bereiche entlang der Uellendahler Straße derzeit planungsrechtlich keinen Steuerungsbedarf auslösen.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück Am Haken 16 im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg lag eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm vor.

Derzeit ist der Planbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Misch- bzw. Gewerbegebiet im Sinne der §§ 6 und 8 BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben. In Misch- oder Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² (Grenze zur Großflächigkeit) prinzipiell zulässig, so dass entsprechend von einer Zulässigkeit des hier beantragten Discounters auszugehen ist.

Im Bezirk Uellendahl-Katernberg besteht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) ein räumliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes entlang der Uellendahler Straße eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht den Bereich der Uellendahler Straße zwischen Saarstraße und Am Raukamp langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Es handelt sich somit nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, so dass neben der beschriebenen ergänzenden Funktion für nicht-zentrenrelevante Angebote hier lediglich eine Nahversorgungsfunktion wahrgenommen werden kann. Letztere wird bereits von mehreren Betrieben (Aldi, und Kaufpark) sowie ergänzenden Angeboten des Ladenhandwerks (Bäcker und Metzger) insbesondere für die in fußläufiger Entfernung zur Uellendahler Straße wohnenden, ausgeübt. Direkt östlich an das Plangebiet (Am Weinberg) schließt sich der Standort eines Discounter-Marktes an, so dass für die Standortlage die Nahversorgung mit kurzfristigen Gütern gesichert ist.

Die oben genannte Beantragung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen führt nicht nur zu einer städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des Plangebiets, sondern des gesamten Standortbereichs entlang der Uellendahler

Straße. Eine solche Entwicklung beeinträchtigt die räumlich-funktionale Arbeitsteilung innerhalb des bestehenden Systems aus Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen und Standorten, die auf Grund ihrer Zuordnung zu den Wohngebieten lediglich eine ergänzende Funktion im Blick auf ihre Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wahrnehmen können (Verstoß gegen das im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellte Zentren- und Standortkonzept). Andererseits führt das beantragte Vorhaben auch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. in anderen Bezirken. Vielmehr sind die negativen Folgen des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg besonders ausgeprägt erkennbar. Nachdem sich verschiedene Anbieter aus den bestehenden Geschäftslagen an der Nevigeser Straße, Am Elisabethheim und im Zentrum Röttgen zurückgezogen haben und z.T. auf an autokundenorientierte Standorte ausgewichen sind, gibt es in vielen Quartieren des Stadtbezirks keine intakten Nahversorgungsstrukturen mehr. Die Ansiedlung weiterer Angebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Uellendahler Straße würde die Möglichkeiten, zukünftig eine intakte Nahversorgung im Stadtbezirk einzurichten und aufrecht zu erhalten, weiter einschränken und u.U. dauerhaft Leerstände in den wohnortnäheren Lagen zur Folge haben. Das bereits bestehende räumlich Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage im Stadtbezirk würde sich weiter verstärken. Vor dem Hintergrund der eingetretenen negativen Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht eine angemessene planungsrechtliche Steuerung, die eine funktions- und standortgerechte Nutzung der Grundstücke im Bereich der Uellendahler Straße ermöglicht und zugleich Potentiale für die Entwicklung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtbezirk sichert, erforderlich.

2.2. Entwicklungsziele

Bei dem Gelände handelt es sich um das Gelände eines sich noch in Betrieb befindlichen Baustoffhandels. Zielsetzung des Planverfahrens ist die weitere rechtssichere gewerbliche Entwicklung dieses derzeit schon gewerblich genutzten Areals. Der Spielraum für zukünftige Nutzungen und wirtschaftliche Betätigungen soll dabei so weit wie möglich gefasst werden. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen soll daher wie bisher – bis auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – ausnahmslos gegeben sein. Dies korrespondiert auch mit der planerischen Leitvorstellung der „Automeile Uellendahler Straße“ der Stadt Wuppertal. Die dortigen Nutzungen aus dem Automobilbereich (z.B. Verkauf, Reparatur) sollen aufgegriffen und weitere Entwicklungen in diesem Segment planerisch gefördert werden.

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.

Zweck von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist es, Voraussetzungen zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen. Daher sind lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von (Einzelhandels-) Nutzungen möglich. Diese Festsetzungen haben das Ziel, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. Weitere Festsetzungen, die andere planungsrechtliche Zulässigkeitsmerkmale betreffen, können nach § 9 Abs. 2a BauGB daher nicht getroffen werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

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 gegeben.

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. Mit dem ÖPNV ist das Hauptzentrum vom Plangebiet aus in 13 Minuten zu erreichen (vgl. Kap. 4.2).

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht den Standort entlang der Uellendahler Straße langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt.

3.3. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche dieses Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im östlichen Bereich von der Richtfunkstrecke Wuppertal 2, Trasse Nr. 6 tangiert. Voraussetzung für deren störungsfreien Betrieb ist, dass keine baulichen Hindernisse in die direkte Sichtverbindung zwischen den jeweiligen Sende- und Empfangsstationen sowie in die den Richtfunkstrahl umgebende Fresnelzone hineinragen. Für den Geltungsbereich ergibt sich eine (interpolierte) maximale Bauhöhe von ca. 349,3 m NN. Aufgrund dieser maximalen Bauhöhe ist nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke auszugehen.

Der Flächennutzungsplan hat darüber hinaus für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen vorgenommen. Die fachliche Kurzbewertung im Erläuterungsbericht des FNP weist auf erhebliche Bodenbelastungen hin (vgl. Kap. V.2.1.1 im Erläuterungsbericht).

3.4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.5. Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Straße „Am Haken“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 698 von einer öffentlichen Verkehrsfläche in private Grundstücksfläche umgewidmet worden, um den betrieblichen Anforderungen einer ehemals dort ansässigen Firma zu entsprechen und weil ein Erfordernis einer durchgehenden Verkehrsverbindung von der Uellendahler Straße zum Bornberg seinerzeit nicht mehr bestand.

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 der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

4.1. Städtebauliche Situation

Das Gelände zwischen der Uellendahler Straße und dem Mirker Bach ist weitestgehend eben. Umgeben wird das Plangebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen. Insbesondere südwestlich der Straße Am Haken im Bereich der ehemaligen Betriebsstätten der Firma Deutsche Bergbautechnik (DBT) sind in jüngster Zeit gewerbliche Neuansiedlungen erfolgt, die das weitere Umfeld z.T. auch architektonisch deutlich aufgewertet haben. Diese neuen Nutzungen decken sich mit dem städtischen Entwicklungskonzept der „Automeile Uellendahler Straße“. Eine vollständige Vermarktung der Flächen ist bislang noch nicht erfolgt, es ist aber zu vermuten, dass bei einer fortgesetzten Besiedlungsdynamik dies in nächster Zeit eintreten wird.

Im nördlich in Richtung Uellendahler Straße angrenzenden Bereich befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude die in den Erdgeschossbereichen zum Teil kleinteilige Handels- und sonstige Gewerbenutzungen, die zur Uellendahler Straße orientiert sind, beinhalten.

4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr:

Grundsätzlich ist das Plangebiet über die Uellendahler Straße und die private Straße „Am Haken“ an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Ggf. sind Baulasten für eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche erforderlich.

Das Areal ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Über die Haltestelle Am Haken führen die Buslinien 625 und 635 in Richtung Dönberg und Markland sowie in Richtung Elberfelder Innenstadt und darüber hinaus in die südlichen Stadteile. Ebenso wird die Haltestelle von dem NE3 (Nachtexpress) angefahren, der jedoch nur die Haltestelle Richtung Innenstadt bedient.

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. In der Uellendahler Straße und der Straße Am Haken befindet sich jeweils ein öffentlicher Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal in der Straße Am Haken ist gleichzeitig ein Gewässer (Bach am Gebrannten). Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver-

und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

An der südöstlichen Plangrenze befindet sich das Gewässer „Mirker Bach“. Aufgrund bekannter Schadensereignisse wird dieser als hochwassergefährdend eingestuft. Ein Niederschlags-Abfluss-Modell liegt vor, so dass bei zukünftigen Bauanträgen auf dieser Grundlage Einschätzungen zur Hochwassergefährdung vorliegen. Das Plangebiet ist – bis auf die Anlage von vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen – nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich des Mirker Bachs befindet sich ein ca. 5 Meter breiter Grünstreifen.

4.4. 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. Auf dem Plangebiet befindet sich ein verfülltes Nebentälchen bzw. ehemaliges Nebengewässer des Mirker Bachs. Hier sowie im übrigen Plangebiet ist durch die Nähe zum Mirker Bach mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Darüber hinaus liegt im Verlauf der Straße Am Haken ein verrohrter Bach „Am Gebrannten“. Das ehemalige Bachbett lag etwas östlicher des jetzigen Straßenverlaufs. Zusätzlich befand sich innerhalb des ehem. Bachverlaufs „Am Gebrannten“ auf Höhe des Grundstücks zwischen Uellendahler Straße und Mirker Bach ein Teich oder Entwässerungsgraben.

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen bestehen (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV²):

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus dem ISBA
Gesamtfläche	Großflächig verfülltes Mirker Bachtal	
Am Haken 16	Geländeaufschüttung	ab 1956
	Lagerplatz	1971
	Tiefbau, ggf. Selbstverbrauchertankstelle	1972 - 2001
Flurstück 147	Geländeaufschüttung	1971

Die gesamte Bebauungsplanfläche stellt einen Teil des verfüllten Mirker Bachtals dar. Bodenuntersuchungen sind bislang nicht durchgeführt worden. Aus verschiedenen bau- wie planungsrechtlichen Verfahren ist aber bekannt, dass das Verfüllungsmaterial des Bachtals teilweise erhebliche Schadstoffbelastungen (vor allem Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) aufweist.

Aus der Luftbild- und Kartenauswertung (Altlastlagerungserfassung) sind neben der bereits ausgeführten Bachverfüllung noch ein Lagerplatz und zwei Aufschüttungen / Basis-schüttungen kartiert worden. Die eine Aufschüttung stimmt nahezu mit dem Lagerplatz

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altlastlagerungs-/Altstandortserfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städtischen Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(Flurstücke 120, 121) überein. Die andere Aufschüttung erstreckt sich über das Flurstück 147. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass diese Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Flächennutzung und der damit verbundenen Herrichtung (Einbebnung) des Geländes stehen.

Bei der Branche Tiefbau handelt es sich um einen Wirtschaftszweig der Erhebungs-klasse II. Bei Altstandorten der Erhebungs-klasse II kann nach der typischen früheren Grundstücks-nutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden. Ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei zusätzlichen Anhaltspunkten gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzungen mit unter Umständen erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die Stadt Wuppertal hat hierzu eine Nutzungsrecherche durchführen lassen. Diese zeigt auf, dass sich „Gefährdungspotentiale“ aufgrund der ehemaligen Nutzung ableiten lassen. Eine kurzfristige Bearbeitung dieser Problematik im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades des Geländes und der Tatsache, dass eine akute Grundwassergefährdung nicht zu befürchten ist, nicht erforderlich. Die Bearbeitung der Altlastenproblematik kann somit auf das dem Bauleitplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg hat insgesamt ca. 38.000 Einwohner, der Stadtteil Uellendahl besitzt daran einen Anteil von rund 16.200 Einwohner (Stand: 31.12.2007). In einem Gutachten zur Untersuchung der Nahversorgungssituation in Katernberg wurde deutlich, dass der Schwerpunkt der Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtbezirk insgesamt entlang der Uellendahler Straße im Südosten des Bezirks liegt. Dort befinden sich zwei Lebensmittel-Verbrauchermärkte mit jeweils rd. 1.700 qm Verkaufsfläche, ein Discounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit rd. 900 qm Verkaufsfläche und ein Tierfuttermarkt mit rd. 550 qm Verkaufsfläche, welche die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen abbilden³.

Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist ein konkreter Ansiedlungswunsch eines weiteren Lebensmitteldiscounters. Zurzeit sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Beurteilung nach § 34 BauGB) Einzelhandelsbetriebe – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Daher besteht das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal und der Sicherung von Entwicklungspotentialen für eine wohnortbezogene Nahversorgung im Stadtteil Uellendahl.

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 weiterem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel würde zu stadtstrukturellen Fehlentwicklungen führen, da die Uellendahler Straße im REHK langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt vorgesehen ist.

³ vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg. Köln 2009

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. Um dem Regionalen Einzelhandelskonzept gerecht zu werden und einer weiteren Schwächung des Einzelhandelbesatzes in den Wohnbereichen des Bezirks entgegenzuwirken bzw. künftig Neuansiedelungen in diesem Bereich zu befördern sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern und zu stabilisieren, ist es notwendig, Regelungen zur Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu treffen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten⁴ wird somit folgerichtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ist auch in Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen entlang der Uellendahler Straße zu sehen. Die Stadt Wuppertal hat dort ein System von Bebauungsplänen zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt. Die Zulassung von weiterem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich würde somit auch die inhaltlichen Regelungen dieser Bebauungspläne – die nach wie vor die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal darstellen – nachhaltig in Frage stellen.

5.2 Hinweise

Für die Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße Am Haken, der gleichzeitig ein Gewässer darstellt, ist nach Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im gesamten Planbereich ist aufgrund der Nähe zum Mirker Bach mit schnell schwankenden und hoch anstehenden Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher auf eine ausreichende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile (wie Keller etc.) durch geeignete technische Maßnahmen (wie z.B. eine „Weiße Wanne“) hingewiesen.

Die Bearbeitung der Altlastenproblematik soll im dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Hierzu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass der Boden des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

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.

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