

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1101V**

**Heckinghauser Straße / Feuerstraße**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Stand: Satzungsbeschluss

Vorhabenträger: Röllinghoff GmbH & Co.KG  
Am Obstgarten 1  
23746 Kellenhusen

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	5
<b>3. Planungsrechtliche Anforderungen an Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel</b>	<b>6</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck	6
3.3. Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO	7
3.4. Flächennutzungsplan	10
3.5. Bebauungspläne	10
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>11</b>
4.1. Städtebauliche Situation	11
4.2. Technische Infrastruktur	12
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
4.4. Immissionssituation	13
<b>5. Umweltbelange in der Planung</b>	<b>14</b>
5.1. Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung	14
5.2. Umweltprüfung / Umweltbericht	14
5.3. In Betracht kommende Planungsalternativen	15
<b>6. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>16</b>
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	18

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	20
6.1.4 Verkehr	21
6.1.5 Entwässerung	23
6.1.6 Aufschüttungen	23
6.1.7 Begrünungen und Pflanzgebote	23
6.1.8 Immissionsschutz	24
<b>6.2 Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>25</b>
6.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW	25
6.2.2 Festsetzungen von Stellplatzregelungen nach BauO NW	25
<b>6.3 Kennzeichnungen</b>	<b>25</b>
<b>6.4 Hinweise</b>	<b>27</b>
6.4.1 Städtebauliche Verträge	27
6.4.2 Gutachten	27
6.4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	27
<b>7. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>28</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>28</b>
<b>9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>28</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>28</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1101V befindet sich im Ortsteil Heckinghausen der Stadt Wuppertal. Er liegt zwischen der Heckinghauser Straße und der Widukindstraße, die ihn auch im Süden bzw. Norden begrenzen. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bilden die rückwärtigen Grundstücke der Bebauung der Feuerstraße. Nordwestlich angrenzend erstreckt sich der Sportplatz an der Widukindstraße, südwestlich ein Fußweg, der das Plangebiet von dem Grundstück eines Wohnhauses mit zugehörigem Garten und Garagenbauten trennt.

Der Geltungsbereich umfasst nunmehr 9.117 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen beinhaltet er folgende Flurstücke der Gemarkung Barmen:

- aus Flur 140 die Nummern: 26, 27, 50, sowie teilweise die Nummer 49.
- aus Flur 142 die Nummern: 17, 51, 79, 80, 83, 84, 85, 86, 87,88, 89, 91,92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103,104 und 105, sowie teilweise die Nummern 16, 19, 33/18 und 71.

## **2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1. Anlass der Planung**

Der Vorhabenträger, die Röllinghoff GmbH & Co. KG, Kellenhusen, beabsichtigt mittels des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mehrere Einzelhandelbetriebe in Wuppertal Heckinghausen zu errichten. Das Vorhaben umfasst einen Vollsortimenter-Markt und einen Lebensmitteldiscounter, sowie drei ergänzende kleinflächige Märkte mit einer Gesamtverkaufsfläche<sup>1</sup> von 3170 m<sup>2</sup> und einen Bürotrakt.

Der Vollsortimenter-Markt verlagert seine Verkaufsstätte von der Brändströmstraße in das Plangebiet, das innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der zentrale Versorgungsbereich in Heckinghausen wird dadurch gestärkt und weiter entwickelt und die Versorgungssituation in Heckinghausen wird durch die vergrößerten Verkaufsflächen insgesamt deutlich verbessert.

---

<sup>1</sup> Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen. Hinzu kommen die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen und –sofern zugänglich- Flächen der Pfandrückgabe. (vgl. Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserslass NRW) gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr –V4/ VI A1 -16.21- u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008. Ziffer 2.4. S. 10)

Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden, Windfang und Kassenvorraum sowie „Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt“ (BVerwG AZ: 4C 10.04).

Da das Vorhaben aufgrund seiner Struktur und Größenordnung dem § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens notwendig .

Am 20.02.2008 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Ausschuss Bauplanung beschloss am 15.04.2008 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

## **2.2. Entwicklungsziele**

Das Oberzentrum Wuppertal weist eine polyzentrische Versorgungsstruktur auf. Die wichtigsten Einzelhandelsstandorte stellen die beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen dar.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Wuppertal über sechs Nebenzentren<sup>2</sup> (Cronenberg, Heckinghausen, Langerfeld, Oberbarmen, Ronsdorf, Vohwinkel), die Ergänzungsfunktionen für die zwei Hauptzentren wahrnehmen und innerhalb des jeweiligen Stadtbezirkes neben den Versorgungsmöglichkeiten auch Angebote aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bereitstellen sollen. Durch ihre Verteilung über das Wuppertaler Stadtgebiet soll sichergestellt werden, dass alle Einwohner in vertretbarer Entfernung zu ihrem Wohnort auch in der eigenen Stadt attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorfinden, die über reine Nahversorgung hinausgehen. Wesentliches Ziel der Wuppertaler Stadtentwicklung ist es, die vorhandene Zentrenstruktur zu stärken und auszubauen. In diesem Zusammenhang kann der Projektstandort, welcher räumlich dem Nebenzentrum Heckinghausen zugeordnet ist, einen wichtigen Beitrag leisten. Der Standort ist derzeit trotz seiner zentralen Lage minder genutzt; er erfährt durch das Planvorhaben eine deutliche städtebauliche Aufwertung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1101 V ist ein Einkaufszentrum vorgesehen, in dem außer 2 großflächigen Lebensmittelmärkten auch 3 kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte, sowie eine Büro- etage vorgesehen sind. Die beiden großflächigen Märkte befinden sich auf unterschiedlichen Ebenen: der Vollsortimentermarkt liegt in etwa auf der Höhe der Wudukindstraße. Zwischen dieser und dem Markt befindet sich eine Stellplatzanlage. Der Discounter-Markt befindet sich auf der Höhe der Heckinghauser Straße. Ihm sind ebenfalls Kundenparkplätze vorgelagert. Die beiden Ebenen sind mit einer für PKW befahrbaren Rampe miteinander verbunden. Um die Straßenrandbebauung an der Heckinghauser Straße fortzuführen, ist dort ein Gebäude vorgesehen, in dem drei Geschäfte im Erdgeschoss und im Obergeschoss Büroflächen vorgesehen sind.

---

<sup>2</sup> Nebenzentren sind zentrale Einkaufslagen einwohnerstarker Stadtbezirke, die für diese Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs auf zumeist mittlerem Sortimentsniveau vorhalten. Es handelt sich regelmäßig um die historisch gewachsenen und mit einer Vielzahl auch kleinteiliger Einzelhandelbetriebe besetzten zentralen Ortslagen.

### **3. Planungsrechtliche Anforderungen an Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum eingestuft.

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>3</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO legt § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen landesplanerisch zulässig.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1101V als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hier sollen u.a. Wohnungen mit den Folgeeinrichtungen wie z.B. Infrastruktur sowie Gewerbebetriebe angesiedelt sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gem. § 24 a LEPro nur in im Regionalplan dargestellten ASB geplant werden.

Der Projektstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept dem Nebenzentrum Heckinghausen und damit einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 24 a LEPro zugeordnet. Somit sind die landes- und regionalplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gegeben.

Darüber hinaus muss der geplante Einzelhandelsbesatz der Versorgungsfunktion des zugeordneten Zentrums entsprechen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass der Umsatz des geplanten Vorhabens das Kaufkraftpotenzial der dem Zentrum zugeordneten Wohnbevölkerung, also im wesentlichen Heckinghausen, nicht übersteigt. Gem. dem vorliegenden Gutachten stehen den zukünftigen Umsätzen des Vorhabens in Höhe von 18,5 Mio. € eine relevante Einzelhandelskaufkraft in Höhe von 46,5 Mio. € gegenüber. Da der relative Anteil des Vorhabenumsatzes rd. 40 % beträgt und deutlich unter der zur Verfügung stehenden Kaufkraft liegt, sind die Vorgaben des §24a LEPro erfüllt.

#### **3.2 Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte 2006 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 an Hand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt.

---

<sup>3</sup> Die Grenze der Großflächigkeit liegt bei exakt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl.: BVerwG 4 C 10.04)

Nebenzentren sollen eine möglichst vollständige Versorgungsstruktur bieten. Dabei soll folgende Mindestausstattung angestrebt werden:

- Verbrauchermarkt oder Supermarkt (sofern städtebaulich integriert)
- Lebensmittel-Discountmarkt
- Drogeriefachmarkt (oder größeres Fachgeschäft)
- Anbieter des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer)
- mehrere, auch größere Anbieter der Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe

Im Hinblick auf die regionale Konsensfähigkeit von geplanten Lebensmittelanbietern in Nebenzentren legt das Regionale Einzelhandelskonzept zudem fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten und Verkaufsflächen von über 1.500 m<sup>2</sup> als regional konsensfähig gelten, wenn auf Basis einer plausiblen Einschätzung zu erwarten ist, dass der größte Teil des Umsatzes aus dem Stadtbezirk selbst und nicht aus anderen Bereichen und hier insbesondere aus benachbarten Gemeinden kommt. Aus Sicht der Gutachter (BBE, Köln) ist eine regionale Konsensfähigkeit des Einzelhandelsvorhabens gegeben, da:

- sich der Projektstandort innerhalb eines Nebenzentrums befindet und eine Ansiedlung der Zielsetzung, dass Nebenzentren eine möglichst vollständige Versorgungsstruktur bieten sollen, entspricht,
- der mit Abstand größte Teil des Umsatzes (rd. 80 %) erwartungsgemäß aus dem Stadtbezirk Heckinghausen stammen wird.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beläuft sich gegenwärtig im Stadtbezirk Heckinghausen angesichts eines Gesamtfoodumsatzes von rd. 18,5 Mio. EUR und eines Nachfragevolumens von rd. 46,5 Mio. EUR auf rd. 40 %. Per Saldo kommt es somit derzeit zu Kaufkraftabflüssen in Höhe von rd. 28 Mio. EUR.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – und damit auch die geplante Sondergebietsausweisung- überschreiten die Abgrenzung des für Heckinghausen dargestellten zentralen Versorgungsbereiches; ein im Nordwesten des Geltungsbereiches befindliches Teilstück des Sondergebietes ist in der Darstellung nicht enthalten. Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept“ hat in seiner Sitzung am 15.08.2008 der Planung des Sondergebietes in der vorliegenden Form allerdings unter der Maßgabe zugestimmt, dass planerisch sichergestellt wird, dass auf dieser Fläche keine Einzelhandelsnutzung stattfinden kann. Dem entsprechend ist für den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes „Nicht-überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt

### **3.3 Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für derartige Nutzungen begründet die Baunutzungsverordnung die Vermutung, dass sie mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG verbunden sind und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

Schädliche Umwelteinwirkungen können von dem Vorhaben nur in Form von Lärmimmissionen ausgehen. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unten unter Ziff. 5.1.8 im Einzelnen dargelegt. Dies steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr. Hierzu ist eine Verkehrsuntersuchung angestellt worden. Die hiernach im öffentlichen Verkehrsraum notwendigen Maßnahmen zur verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes sind dort im Einzelnen geregelt und werden vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Heckinghausen oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der geplanten Märkte bzw. letztlich generell auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu befürchten. Das Vorhaben soll vielmehr die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Heckinghausen in dem Bereich des Einzelhandels stärken. Aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nimmt der Standort an der Abrundung des zentralen Versorgungsbereichs teil und wird zu einer Stärkung der Aufgabenwahrnehmung führen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden werden nicht eintreten, da das Vorhaben zu klein dimensioniert ist, um zu einer spürbaren Umsatzumverteilung zulasten benachbarter Gemeinden zu führen.

Letztlich sind negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird vielmehr den zurzeit durch Mindernutzung gekennzeichneten Standort aufwerten.

In den Punkten 3.1 und 3.2 wurde bereits die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nachgewiesen. Bei der Ausweisung von Kern bzw. Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind die in § 11 Abs. 3 der BAuNVO aufgeführten Auswirkungen zu prüfen. Im vorliegenden Fall waren somit konkret die absatzwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen darzustellen. Dabei waren auch Planungen innerhalb des Stadtbezirks zu berücksichtigen, die derzeit noch nicht realisiert sind, für die jedoch Planungsrecht besteht. Das im Rahmen des Planverfahrens erarbeitete Gutachten kommt unter Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens –zusammenfassend– zu folgenden Ergebnissen:

Bei Realisierung des Vorhabens an der Heckinghauser Straße ist aus Sicht der Gutachter mit Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtbezirks Heckinghausen in Höhe von rd. 2,9 Mio. EUR (0,6 Mio. EUR durch Supermarkt und rd. 2,3 Mio. EUR durch Discountmarkt) zu rechnen. Die Reduzierung der derzeit aus dem Stadtbezirk abfließenden Kaufkraft bewegt sich nach Einschätzung der Gutachter in einer Größenordnung von rd. 5,0 Mio. EUR. Unter der Annahme, dass die geplanten Lebensmittelmärkte auf dem „Bremme Gelände“ (maximaler Food-Umsatz von rd. 13,5 Mio. EUR) und ein möglicher Nachfolgemarkt für den Vollsortimenter-Markt an der Brandströmstraße (maximaler Food-Umsatz von rd. 3,6 Mio. EUR) ausschließlich zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen (und zu keinen Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtbezirks Heckinghausen) beitragen würden, würde sich der Gesamtfoodumsatz im Stadtbezirk Heckinghausen maximal auf rd.

40,6 Mio. EUR belaufen. Damit bewegt sich im Stadtbezirk Heckinghausen selbst bei einer angenommenen Maximalvariante der Gesamtfoodumsatz immer noch unter dem vorhandenen Nachfragevolumen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation erreicht einen Maximalwert in Höhe von rd. 87 %.

Bei der notwendigen differenzierten, einzelvorhabenbezogenen Betrachtung ergeben sich folgende Zusammenhänge.

#### Discounter

- Bei der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Projektstandort stellt sich die Situation im Vergleich zur beabsichtigten Neuaufstellung des Vollsortimenter-Marktes etwas anders dar. Der Grund hierfür ist, dass bei Ansiedlung eines Discountmarktes nicht ausgeschlossen werden kann, dass insbesondere die beiden bestehenden Discounter-Filialen in der Heckinghauser Straße aufgegeben werden. In diesem Zusammenhang ist deshalb die Frage zu klären, ob durch die Aufgabe der beiden Filialen eine Beeinträchtigung der Nahversorgung sowie der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Heckinghausen zu erwarten ist.

Aus Sicht der Gutachter ist diesbezüglich jedoch mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten, da zum einen beide bestehenden Filialen aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächengröße (rd. 280 sowie rd. 320 m<sup>2</sup> VKF) bereits heute nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Zum anderen liegt der Projektstandort nur rd. 400 m von beiden Filialen entfernt, so dass für die Wohnbevölkerung in Heckinghausen weiterhin eine fußläufige Erreichbarkeit möglich ist. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Heckinghausen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sicherlich würde die Aufgabe der Discounter-Filiale auf der einen Seite und die Neuansiedlung auf dem Projektstandort auf der anderen Seite eine „Verschiebung“ des Versorgungsmittelpunktes in westlicher Richtung bedeuten. Die Gutachter vertreten allerdings die Einschätzung, dass eine solche "Verschiebung" akzeptiert werden kann, da aufgrund der eingeschränkten Versorgungsbedeutung des Discounter-Marktes infolge seiner geringen Verkaufsflächengröße nicht nur keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums zu erwarten ist, sondern darüber hinaus eine mögliche Neuansiedlung auch zu einer Verbesserung der Angebotssituation im Nebenzentrum führen kann.

#### Vollsortimenter

Bei der geplante Verlagerung und Vergrößerung des Vollsortimenter-Marktes von derzeit rd. 780 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.900 m<sup>2</sup> kann aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden, dass hierdurch Lebensmittelanbieter, denen eine wichtige Bedeutung entweder für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder für die Nahversorgung der Bevölkerung zukommt, in ihrem Bestand gefährdet werden. Die Gutachter erwarten, dass von dem Mehrumsatz in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR vor allem Wettbewerber tangiert sein werden, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Im Standortumfeld des geplanten Vollsortimenter-Marktes betrifft dies insbesondere den Akzenta Verbrauchermarkt in Unterdörnen und das Real SB-Warenhaus in Langerfeld. Die Umsatzverlagerungen dürften sich in einer Größenordnung von rd. 2,9 Mio. EUR bewegen. Trotz dieser vergleichsweise hohen Umsatzverlagerungen ist aus Gutach-

tersicht mit keinen Standortaufgaben zu rechnen, da beiden Anbietern eine hohe Leistungsfähigkeit und damit eine feste Marktverankerung zuzusprechen ist. In den Nebenzentren Heckinghausen und Oberbarmen sind dagegen nur geringe Umsatzverlagerungen zu erwarten, da in Heckinghausen kein unmittelbarer Wettbewerber des geplanten Vollsortimenter-Marktes ansässig ist und in Oberbarmen der dort ansässige Supermarkt aufgrund seiner geringen Größe in erster Linie Versorgungsfunktionen für die im Nahbereich lebende Wohnbevölkerung wahrnimmt. Betriebsaufgaben, die Funktionsstörungen hervorrufen könnten, sind somit nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Gutachter ist abschließend in Bezug auf die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu untersuchenden Fragestellungen festzuhalten, dass von den geplanten Einzelhandelsansiedlungen auf dem Projektstandort „Heckinghauser Straße“ keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 der BauNVO zu erwarten sind, wenn die geplante Größe der Verkaufsfläche und die Sortimentstruktur eingehalten werden.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 17.01.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt (Stadtteilzentrum Heckinghausen). Im zentralen Bereich des Plangebietes ist Grünfläche mit zusätzlicher Zweckbestimmung als Sportanlage dargestellt.

Etwa die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs ist zusätzlich als „Altlastenfläche“ gekennzeichnet.

Die Ausweisung eines Sondergebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Dies ist rechtlich zulässig, da das beschleunigte Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt und die Planung – wie bereits oben dargestellt- im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Die erforderliche Prüfung des Einzelfalls hat stattgefunden. Das Ergebnis wird unter dem Punkt 5.2 – Umweltprüfung/ Umweltbericht- in dieser Begründung zusammengefasst.

### **3.5 Bebauungspläne**

Das geplante Vorhaben erfordert planungsrechtliche Regelungen durch einen Bebauungsplan, der derzeit nicht existiert. Lediglich ein ca. 5 m breiter Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabens liegt im Geltungsbereich des seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1000 - Widukindstr -. Dieser setzt hier „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest.

Zur Realisierung des Vorhabens wurde am 15.04.08 der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. – gefasst. Im Mai 2008 erfolgte eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. *Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 29.06.-09.08.2009.*

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert einen kleinen Streifen des Bebauungsplanes Nr. 1000. Eine entsprechende Anpassung des Planungsrechtes soll erst nach Realisierung des Vorhabens erfolgen.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Da sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen befindet, ist es städtebaulich wünschenswert dieses einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Im Norden des Plangebietes liegen weiträumige Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Im Nordwesten liegt eine Sportanlage (Fußballplatz) mit Zuschauerbereichen und einem Vereinshaus. Südwestlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück eines denkmalgeschützten Wohnhauses, sowie im Süden an den Verlauf der Heckinghauser Straße, an der in weiterer Umgebung vor allem gewerbliche Betriebe angesiedelt sind. Im Osten liegen die Rückseiten der Bebauung der Feuerstraße. Die Grundstücke werden vorwiegend zum Wohnen, aber teilweise auch gewerblich genutzt.

Die vorhandene Bebauung der Heckinghauser Straße beidseitig des Plangebietes stellt sich sehr unterschiedlich dar. Die östliche Seite bildet ein 4-geschössiges Gebäude, das auf der gemeinsamen Grenze steht. In der Vergangenheit war dies augenscheinlich Teil einer ehemals bestehenden oder geplanten geschlossenen Bebauung. Auf der östlichen Seite steht ein regional typisches, verschiefertes Einzelhaus mit Garten und umlaufendem Bauwuch.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen überwiegend versiegelten Bereich zwischen der Heckinghauser Straße und der Widukindstraße. Zurzeit wird das Gelände von einer Fahrschule und von einem KFZ- Handel genutzt; im hinteren Bereich befinden sich Garagenhöfe. Im Zentrum befinden sich einige Schrebergärten, sowie an der Widukindstraße ein Grundstück mit einer gewerblich genutzten Halle. Wenngleich die topographische Situation die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten einschränkt (die zukünftige Bebauung muss einen Höhenunterschied von im Mittel ca. 9 Metern zwischen der Widukindstraße und der Heckinghauser Straße überwinden), kann insgesamt festgestellt werden, dass die vorhandenen Nutzungen im Planbereich der städtebaulichen Situation und insbesondere der zentralen Lage im Stadtbezirk nicht gerecht wird.

Durch die vorliegende Planung kann die städtebauliche und funktionale Situation in diesem Bereich der Heckinghauser Straße aufgewertet werden.

## **4.2. Technische Infrastruktur**

### Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich sowohl von der Heckinghauser Str. als auch der Widukindstraße erschlossen und besitzt daher eine gute PKW- Erreichbarkeit. Ausschlaggebend hierfür ist die unmittelbare Lage an der vierspurigen Heckinghauser Straße (L 217), die im Stadtbezirk die Haupterschließungsstraße darstellt.

Derzeit befindet sich an der Heckinghauser Straße auf der Seite des Plangebietes ein Längsparkstreifen, der ca. 8 Pkw aufnehmen kann. Das direkt dahinter befindliche Grundstück des Hauses Heckinghauser Straße 115 wird im vorderen Bereich ebenfalls als Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet ist weiterhin sehr gut an das Netz des ÖPNV (öffentlichen Personennahverkehr) angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Heckinghauser Str. Ecke Schnurstr., keine 100 m von Plangebiet entfernt.

Die Buslinien 604, 611, 646 fahren montags bis freitags in der Hauptverkehrszeit im 20 und samstags im 30 Minutentakt.

Alle Buslinien fahren die Heckinghauser Str. entlang. Die Buslinie 604 fährt weiter in Richtung Alter Markt, die Linie 611 Richtung Barmen Bf und Hauptbahnhof und die Linie 646 Richtung Oberbarmen, somit bestehen auch gute Umsteigemöglichkeiten an andere Wuppertal Buslinien und an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Die Linie 646 dient weiterhin auch die Heckinghauser Quartiere Heidter Berg und Norrenberg an, somit gibt es auch eine gute ÖPNV- Anbindung innerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen.

### Entwässerung und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es wird etwa mittig von einem Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 1200/700 gekreuzt. Weitere Kanäle als Schmutzwasser- bzw. Niederschlagswasserkanäle liegen in der Heckinghauser Straße (DN 250 bzw. DN 500/300) und der Feuerstraße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsnetz ist über eine Weiterführung bestehender Trassen sichergestellt.

## **4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

Das Plangebiet weist bereits derzeit einen relativ hohen Grad an Versiegelung auf. Es finden sich eine große Anzahl von Gebäuden, Stellplatzflächen, Garagen

und ihre Zufahrten. Im Zentrum befinden sich Schrebergärten. Einzelne Bäume wachsen in Randbereichen, wobei markanter Baumbestand lediglich zwischen der nördlich gelegenen Halle und dem Sportplatz besteht.

Topographie und Boden unterlagen jahrzehntelang einer starken anthropogenen Überformung, wobei zusätzlich durch häufig wechselnde, zumeist gewerbliche Nutzungen weitere Überformungen und Einträge in den Boden stattfanden.

Die historische Entwicklung des Grundstückes wurde auf Grundlage einer ausführlichen Recherche mit Auswertung kartographischer Darstellungen und Archivunterlagen detailliert im Gutachten des Büros Dietrich-Leonhard (1995; siehe Kap. 2) beschrieben. Die Entwicklung im engeren Baugebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bis 1890 war das Plangebiet ein Wiesengrundstück; ein tiefliegendes Auengelände der Wupper bei ca. 155-158 m ü.NHN.

Danach wurde es im Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Düsseldorf – Hagen mit einer Auffüllmächtigkeiten von 5-10 m angeschüttet. Um die Jahrhundertwende entstanden östlich des heutigen Sportplatzes mehrere kleine Schuppen und Lagerräume sowie an der ehem. Zollstraße ein Kontorgebäude. Genutzt wurden die Gebäude von unterschiedlichen Firmen für die Lagerung von Baustoffen und Kohlen; teilweise haben die Schuppen nur 15-20 Jahre existiert.

1925/1926 wurde nordwestlich des Baugebiets der Sportplatz angelegt. Um 1940 wurde der Sportplatz bis ins nordwestliche Baugebiet hinein durch eine weitere, 15-30 m breite, auf die Altauffüllung aus 1890 abgelagerte Anschüttung nach Osten erweitert.

Zu dem Bereich Klima gibt es im Handlungskonzept Klima und Lufthygiene aus dem Jahre 2000 den Hinweis, dass es sich um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen handelt. Diesem Belang wird durch die Pflanzung von 20 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze und der Baumreihen entlang der Heckinghauser und Widukindstraße, umfangreicher Fassaden- und Wandbegrünungen sowie einer Dachbegrünung der östlichen Warenanlieferung des Vollsortimenter-Marktes Rechnung getragen.

#### **4.4. Immissionssituation**

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine immissionsempfindlichen Nutzungen, noch gehen von der Fläche relevante Emissionen aus, die umliegende schützenswerte Nutzungen (Wohnen) übermäßig beeinträchtigen können. Wesentliche Emissionen wirken derzeit von Außen auf das Plangebiet ein. Dies vor allem von Seiten der Verkehrsrgeräusche vor allem der Heckinghauser Straße, der Bahnanlage und temporär der Sportplatz-Nutzung.

Durch die geplante Nutzung ändert sich diese Situation insofern, dass aus der geplanten Nutzung Emissionen auf das umgebende Wohnen treffen können. Deren gutachterliche Beurteilung und die zu treffenden Maßnahmen sind in Kap. 6.1.8 beschrieben.

## **5. Umweltbelange in der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

### **5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Die durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für Innenentwicklung der Städte vom 21.02.2006 gemäß Artikel 1 beschlossene Änderung des BauGB führt in dem § 13a BauGB eine neue Kategorie von Bebauungsplänen, und zwar solche „der Innenentwicklung“ ein.

Das beschleunigte Verfahren gilt für Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung der Wiedernutzung von Brachen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. der Umgestaltung oder Umnutzung innerörtlicher Bereiche, zum Gegenstand haben. Das - in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans (§13 BauGB) - eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen (Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist u.a. einsetzbar für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechende Anwendung der Regelungen der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplans ohne parallele Änderung - sondern ist im Wege der Berichtigung anzupassen - und das Entfallen eines Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Allerdings ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Vorhaben für großflächigen Einzelhandel unterliegen nach diesem Gesetz der Vorprüfung im Einzelfall.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnah Nah- und Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen im Plangebiet aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelungen sowie der Altlasten keine Qualitätsausprägung auf. Zu dem Bereich Klima gibt es im Handlungskonzept Klima und Lufthygiene aus dem Jahre 2000 den Hinweis, dass es sich um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen handelt. Diesem Belang wird durch die Pflanzung von 13 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze, der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Heckinghauser Straße sowie umfangreichen Fassadenbe-

grünungen mit immergrünen Pflanzen im Bereich der Gebäude und Lärmschutzwand Rechnung getragen. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebietes liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG NRW ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

### **5.3 In Betracht kommende Planungsalternativen**

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche darstellt, wäre in diesem Sinne eine Festsetzung als Mischgebiet folgerichtig. Entsprechend den weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans würde der zentrale Bereich des Plangebietes als Grünfläche ggfls. mit einer zusätzlichen Festsetzung als Fläche für Sportanlagen entwickelt werden.

Diese Darstellungen entsprechen jedoch eher der bislang bestehenden Nutzungen der Fläche. Der Flächennutzungsplan lässt in einem Mischgebiet den Bau eines Einzelhandelszentrums zu, jedoch nicht in der geplanten Größe. Daher ist hier die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

Würde die geplante Bebauung hier nicht erfolgen (Nullvariante) ist zu erwarten, dass sich der Standort weiterhin im Gegensatz zu seiner zentralen Bedeutung als mindergenutzte Fläche bestehen bleiben würde. Ein weiterer Verfall der Bausubstanz wäre wahrscheinlich.

## **6. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die voranstehend nachgewiesene raumordnerische, landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens ist nunmehr im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sichern. Konkret sind die Größen der Verkaufsflächen, die Sortimentsstruktur und die Aufteilung von Kern – und Randsortimenten planungsrechtlich festzulegen. Ferner ist die Vorgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, für den Teil des Sondergebietes, der außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches liegt, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, zu berücksichtigen.

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

Für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes soll als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung „Einkaufszentrum – “ gemäß § 11 Abs. (3) BauNVO festgesetzt werden.

Es handelt sich bei den großflächigen Märkten um einen „Vollsortimenter“ und um einen „Discount-Markt“. Um die rechtlich nicht klar zu definierenden Begriffe „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in diesem Bebauungsplan aufgrund der einzuhaltenden Eindeutigkeit nicht zu verwenden, sind diese Nutzungsvarianten über deren –im Bebauungsplan festgesetzte- Sortimentsstruktur definiert.

Zudem sind zulässige Nutzungen für drei kleinere Einzelhandelsflächen definiert und im Obergeschoss geplante Büro- und Dienstleistungsnutzung festgesetzt.

In den weiteren Bereichen des Plangebietes befinden sich lediglich die Stellplätze der Marktnutzung und deren innere Verkehrswege.

#### 6.1.1.1 SO, Bestimmung der zulässigen Nutzung (z.B. Warensortimente, etc.) (§ 11 BauNVO)

Zum nachhaltigen Schutz einer funktionierenden Nahversorgung der bestehenden Ortsteile Wuppertals mit Waren des täglichen Bedarfs werden auf den einzelnen Sonderflächen folgende Sortimentsfestsetzungen und maximalen Verlaufsflächenengrößen getroffen:

Im sonstigen Sondergebiet mit den Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. §11(3) BauNVO ist eine Verkaufsfläche vom max. 3170 m<sup>2</sup>, sowie zusätzlich max. 350 m<sup>2</sup> Büro-/Dienstleistungsflächen, zulässig. Im Sondergebiet sind nachfolgende Einzelhandelssortimente und -flächen zulässig.

Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes – Ausgabe 2003 – bestimmt. Der Einstufung der Sortimente im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz liegt das Sortimentskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Grunde (vgl.: BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006, S. 128-133/ Anhang : „Bergische Liste )

Im SO1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1890 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment<sup>4</sup> gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige , 2003 :

- 52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Getränke, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung),
  - 52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
  - 52.33.1 Körperpflegemittel, Kosmetika,
- max. 1700 m<sup>2</sup> VK.

---

<sup>4</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und –sorten verstanden..... Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment ( z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt....Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs , insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln , Getränken sowie gesundheits- und Drogerieartikeln. ( Vgl.: Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5)

Zentrenrelevantes Randsortiment<sup>5</sup> gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003 :

52.41, 52.44.7 Haus- und Heimtextilien  
52.42 Bekleidung (auch Sportbekleidung),  
52.43 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder,  
52.48.6, 52.49.8 Spiel- und Sportwaren,  
52.47.1 – 3 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel,  
52.44.3 – 4 Nichtelektrische Haushaltswaren,  
52.49.1 Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde  
max 190 m<sup>2</sup> VK.

Das zentrenrelevante Randsortiment entspricht somit dem 10 %-igen Anteil der Gesamtverkaufsfläche des SO1.

Im SO2 ist eine maximale Verkaufsfläche von 880 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003:

52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter),  
52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel  
52.33.1 Körperpflegemittel, Kosmetika  
max. 792 m<sup>2</sup> VK

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige , 2003:

52.44.3 – 4 Aktionsartikel, nicht elektrische Haushaltswaren  
max. 88 m<sup>2</sup> VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im SO 3 sind ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen zulässig.

Auf die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>, die sich auf folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003, verteilt:

52.24.2 Einzelhandel mit Süßwaren  
52.47 Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften , Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf  
52.26 Einzelhandel mit Tabakwaren  
52.25 Einzelhandel mit Getränken max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

---

<sup>5</sup> Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können. ( Vgl.: Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5)

52.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
52.3	Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen , orthopädischen und kosmetischen Artikeln	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Auf ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen entfällt eine Geschoßfläche von max. 350 m<sup>2</sup>

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Diese regelt das Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Grundflächen im Plangebiet.

Die Grundfläche der geplanten Gebäude ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, die diese eng umgrenzen, beschränkt. Zudem sind allerdings weitere Stellplätze und die Zu- und Abfahrten vorgesehen, die bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mitgerechnet werden müssen. Die Grundflächenzahl übersteigt dabei die Obergrenze des § 19 BauNVO von 0,8.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, 8.016 m<sup>2</sup> mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten zu versiegeln. Dies entspricht einer GRZ von 0,88. Dies entspricht nahezu einer GRZ von 0,9 wie festgesetzt. Die Überschreitung einer GRZ von 0,8 ist auch nach § 19 (4) BauNVO unter bestimmten Bedingungen möglich.

Die dort umrissenen Bedingungen fordern, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens habe, und die Einhaltung der Grenzen ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, welches im innerstädtischen Raum ansonsten so nicht realisierbar wäre.

Für die im geplanten Vorhaben zu schaffenden 174 Stellplätze kommen, außer dem Vorhaben, auch der angrenzenden Sportstätten-Nutzung zugute, die problemlos fußläufig erreichbar ist.

Die Flächenverfügbarkeit der Innenstadt von Wuppertal ist gering; insbesondere innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stehen derzeit keine entsprechend nutzbaren alternativen Flächen zur Verfügung.

Die Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades von 80 % dient normalerweise der Erhaltung eines kleinen Teils der Bodenfunktion eines Grundstücks und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Motivation des Gesetzgebers zur Etablierung dieser Obergrenze. Im vorliegenden Vorhaben spielen einige planungstechnische Regelungen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Überschreitung.

Das Vorhaben kann nicht in einem Kerngebiet realisiert werden, obwohl es der Erweiterung und Ergänzung des Stadtteilzentrums Heckinghausen dient; es weist planerisch keine entsprechende innere Mischung der Nutzungsarten auf und ist aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels nur als Sondergebiet zulässig. Dennoch hat das Vorhaben unverkennbar einen gewissen „Kerngebietscharakter“. Innerhalb eines Kerngebietes ist jedoch eine GRZ von 1,0 zulässig.

Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten bebaut ist, greift die Regelung des § 17 (3) BauNVO. Danach ist die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO in Gebieten zulässig, falls diese am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren (was zweifellos der Fall ist), städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dabei sind die Belange des § 17 (2) Nr. 2 entsprechend anzuwenden; als da sind:

- a) Die Überschreitungen sind durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.
- b) Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
- c) Die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Zu a) Das Plangebiet ist derzeit ebenfalls stark versiegelt. Boden und die aufstehenden Gebäude sind mit Schadstoffen belastet. Innerhalb des Plangebietes ist Wohnen nicht vorgesehen. Die angrenzende Wohnnutzung wird von dem Anblick und den Auswirkungen des negativen jetzigen Zustandes befreit. Die Altlasten werden ordnungsgemäß so behandelt, dass von ihnen keine weiteren schädlichen Auswirkungen ausgehen. Die Begutachtung der Emissions-/Immissionssituation zeigt, dass nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen keine grenzwertüberschreitende Belastung durch Verkehrs- oder Anlieferungslärm zu erwarten ist. Die zu erwartenden Arbeitsverhältnisse entsprechen in jeder Hinsicht den zu erwartenden für einen Einzelhandelsstandort und sind durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt.

Zu b) Durch das Vorhaben gibt es keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes werden Verunreinigungen im Boden, soweit sie nicht beseitigt werden müssen, abgedeckt, so dass sie keine schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna ausüben können. Zusätzlich werden Begrünungsmaßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fassaden- und Wandbegrünung und die Dachbegrünung der östlichen Anlieferung im SO 1 durchgeführt (siehe Kapitel 6.1.7 – Begrünung und Pflanzgebote-).

Zu c) Wie die gutachterlichen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Maßnahmen belegen, werden den Belangen des Verkehrs sowohl im Bereich der inneren als auch der äußeren Erschließung ausreichend Rechnung getragen.

#### 6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist auf Grund ihres besonderen Charakters für Marktgebäude der geplanten Art nicht sinnvoll, da durch zwangsläufig überhohe Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Dem entsprechend wurde die maximal zulässige Höhe der Traufe der Gebäude bzw. der Stellplatzflächen und die Flachdachbereiche der darunter befindlichen Gebäudeteile in Metern über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt.

Das Plangebiet weist von der Widukindstraße bis zur Heckinghauser Straße einen Höhenunterschied von bis zu etwa 10,50 m (161,58 m<sub>NHN</sub> – 172,24 m<sub>NHN</sub>) auf.

Dieser Höhenunterschied wird planerisch dadurch aufgefangen, dass das Gebäude des Vollsortimenters etwa auf die Höhe der Widukindstraße platziert und mit Zufahrt und Stellplatzanlage auch dort angebunden wird. Der verbleibende Raum hin zur Heckinghauser Straße wird –mit Ausnahme eines Rampenbauwerkes zur Verbindung der Ebenen verfüllt. Auf diese Fläche (Dach des Vollsortimenters und Auffüllung) wird das Gebäude des Discounters mit Fachmarktflächen und Büros und der vorgelagerten 2. Ebene der Stellplätze angeordnet. Diese haben wiederum höhengleiche Zufahrt zur Heckinghauser Straße. Um diese Konstellation mit Mitteln der Planzeichenverordnung beschreiben zu können, wurden die Eckpunkte der Baugrenzen fortlaufend mit Buchstaben benannt, um mit Hilfe derer festzusetzen, welche überbaubare Grundstücksfläche auf welcher Ebene und in welcher Höhe liegt.

Entsprechend den Forderungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Wuppertal wird eine geschlossene Bauweise in einer maximalen Höhe von 183,65 m.ü.NHN unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudehöhe zu dem Bestandsgebäude Heckinghauser Straße Nr. 127 (Höhe: 184,68 m.ü.NHN) und Heckinghauser Straße Nr. 107 (Höhe: 184,87 m.ü.NHN) vorgesehen.

### 6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies hat zum Einem den Grund Marktgebäude festzusetzen, die eine größere Länge als 50 m aufweisen bei der eine offene Bauweise beschränkt ist. Die Gebäude stehen aber ansonsten frei. Eine geschlossene Bauweise ist daher nicht gegeben.

Zum Anderen soll aus städtebaulichen Gründen die Straßenrandbebauung weitergeführt und somit an das Gebäude Heckinghauser Straße 127 angebaut werden, an dieser Stelle wird somit eine geschlossene Bauweise benötigt.

#### 6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Festsetzung von Baugrenzen. Das Sondergebiet ist untergliedert. Um die drei als SO1, SO2 und SO3 bezeichneten voneinander verschiedenen Gebäudeflächen beschreiben zu können, sind die Ecken der überbaubaren Grundstücksflächen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die so zugeordneten überbaubaren Grundstücksflächen weisen sowohl voneinander verschiedene bauliche Höhen als auch unterschiedliche Sortimentsstrukturen auf:

Im Einzelnen bezeichnen folgende Eckpunkte:

SO1 A, B, C, D, E, F, A

SO2 G, H, I, J, K, L, U, P, Q, X, W, R, S, G

SO3 O, P, U, M, N, O und Q, V, W, X, Q

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Bereiche aller geplanten Gebäude. Die Rampe, welche die beiden Ebenen miteinander verbindet, verläuft nörd-

lich des Baugrenzenabschnitts A-B und westlich des Baugrenzenabschnitts A-F und ist als Linienstruktur mit dem Einschrieb „Rampe“ erkennbar.

Die im Plangebiet verbleibenden nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Einzelhandelsflächen, sondern Nebenflächen wie Stellplätze oder Verkehrswege.

#### 6.1.4 Verkehr

Das geplante Einkaufszentrum wird über zwei Ein- und Ausfahrtbereiche an der Widukindstr. und Heckinghauser Str. an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Einkaufszentrums wurde verkehrsgutachterlich durch das Gutachterbüro BSV Aachen- Datum 08.07.2008 untersucht. Dabei wurden bereits die veränderten Verkehrszahlen nach der Eröffnung des Baumarktes Widukindstr. berücksichtigt.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben auf den umgebenden Straßen an den Zufahrten und den untersuchten Knotenpunkten (Brändströmstraße / Widukindstraße und Waldeckstraße / Widukindstraße) in einer mehr als ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln lässt.

Der Gutachter hat für das Einkaufszentrum ca. 3000 Pkw- Fahrten pro Tag berechnet, wovon in der nachmittäglichen Spitzenstunde etwa mit je 170 Fahrzeugen im Quell- und Zielverkehr auszugehen ist. Der überwiegende Teil des in der nachmittäglichen Spitzenstunde durch das Bauvorhaben erzeugten Verkehrs fährt jedoch bereits heute auf den umgebenden Straßen, daher handelt es sich um den so genannten Mitnahmeeffekt. Ca. drei Viertel des Kfz- Verkehrs wird über die Heckinghauser Str. die geplanten Märkte anfahren.

Der Gutachter hat weiterhin die einzelnen Zufahrten des Einkaufszentrums überprüft:

##### Zufahrt von der Heckinghauser Straße

*Der Verkehrsgutachter stellt fest, dass beim Linkseinbiegen von der Heckinghauser Straße auf den Parkplatz mit geringen Wartezeiten zu rechnen ist, da gegen zwei Fahrsteifen abgebogen werden muss.*

Heute ist an der Heckinghauser Straße ein solches Linksabbiegen, wenn auch bei geringeren Verkehrsmengen, in die Seitenstraßen und auch zu Grundstückseinfahrten üblich.

Sollte sich in Zukunft herausstellen, dass das Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße auf den Parkplatz verstärkt zu Schwierigkeiten führt, so sollte in Erwägung gezogen werden, dies zu verhindern. Eine alternative Route über die Brändströmstraße und Widukindstraße zur dortigen Parkplatzeinfahrt steht für die Linksabbieger zur Verfügung.

*Die Bezirksvertretung Heckinghausen bat in ihrer Sitzung am 09.06.2009 die Linksabbiegesituation von der Heckinghauser Straße noch einmal zu überprüfen.*

*Auch die Polizeidirektion hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage vorgeschlagen, das Linkseinbiegen auf das Grundstück von der Heckinghauser Straße zu untersagen, da hierfür zwei Fahrbahnen der viel befahrenen Heckinghauser Straße überquert werden müssen.*

*Daraufhin hat ein Ortstermin mit Vertretern der Polizei und des Ressorts 104 (Straßen und Verkehr) stattgefunden. Hier ist festgestellt worden, dass die Sicht der Fahrzeugführer bei einem Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße auf den Parkplatz sehr gut ist und die Problematik noch einmal im Arbeitskreis Verkehr beraten werden sollte.*

*Der Arbeitskreis Verkehr (ein Vertreter der Polizei hat teilgenommen) ist dann zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße möglich ist. Die Erschließung des Vorhabens kann gemäß Verkehrsgutachten erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist jedoch noch der Nachweis der Schleppkurven zu führen.*

*Weiterhin ist eine Änderung der Straßenmarkierung notwendig, die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger. Der Markierungsplan ist mit dem Ressort 104 abzustimmen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.*

#### *Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße*

Bei der Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße muss durch Markierung und Gestaltung verhindert werden, dass sich links- und rechtsabbiegende Fahrzeuge nebeneinander aufstellen können. Die Ausfahrt muss aus Verkehrssicherheitsgründen unbedingt einstreifig erfolgen, da nebeneinander stehende Fahrzeuge sich gegenseitig die Sicht auf den fließenden Verkehr und Fußgänger auf dem Gehweg nehmen würden. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße in der nachmittäglichen Spitzenstunde nicht leistungsfähig.

Mit einem Rechtsfahrgebot bei der Ausfahrt Heckinghauser Straße wird dort eine gute Verkehrsqualität mit geringen Wartezeiten erreicht. Für Kraftfahrer, die den Parkplatz nach Osten verlassen wollen, steht die Ausfahrt an der Widukindstraße zur Verfügung, so dass nach wie vor der Standort in alle Richtungen ohne nennenswerte Umwege verlassen werden kann.

Um bei der Ausfahrt vom Parkplatz auf die Heckinghauser Straße eine ausreichende Sicht auf den fließenden Verkehr zu gewährleisten, ist der Wegfall des Parkstreifens (ca. 8 Pkw) auf der nördlichen Straßenseite auf der gesamten Grundstückslänge erforderlich.

#### Zufahrt Widukindstr

Bei dieser Parkplatzzufahrt ist nur mit geringen Wartezeiten für Pkw- Fahrer zu rechnen.

#### Innere Erschließung

Die Stellplatzanlage ist aufgeteilt auf zwei Ebenen, die mit einer Fahrrampe verbunden sind. Der Parkplatz des Vollsortimenters auf der Ebene der Widukindstraße hat 102 Stellplätze, der Parkplatz des Discounters auf der Ebene der Heckinghauser Straße 72 Stellplätze.

Damit die Anlieferung über diese Parkplätze mit Sattelzügen gewährleistet werden kann, wurde eine Änderung in der Stellplatzanordnung erforderlich. Dies ist bereits im Plan berücksichtigt worden.

26 der 174 Stellplätze *sind* nicht für das Einkaufszentrum notwendig. Diese werden mittels einer öffentlich rechtlichen Baulast zugunsten des Sportplatzgrundstückes gesichert. Dort können dann Besucher und Sportler Teile des Parkplatzes auch nach Ladenschluss mit benutzen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag (§ 5 Abs. 3).

#### 6.1.5 Entwässerung

Das Plangebiet wird etwa mittig von einem Abwasserkanal gekreuzt. Dieser soll genutzt werden, das anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Der Anschluss für das anfallende Niederschlagwasser erfolgt ausschließlich an einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Widukindstraße. Ein Anschluss in der Feuerstraße bzw. Heckinghauser Straße ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung des Sportplatzes erfolgt dann ebenfalls in den neu zu bauenden Regenwasserkanal. *Zum Bau des Regenwasserkanals in der Widukindstraße haben bereits Abstimmungsgespräche mit den Wuppertaler Stadtwerken stattgefunden und die Planungen begonnen. Die abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.*

#### 6.1.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund des topographischen Höhenunterschieds zwischen der Heckinghauser Straße und der Widukindstraße befinden sich die Eingangs- und Parkierungsebenen nicht auf einem Niveau. Um die obere Parkierungsebene in Planhöhe mit dem Dach des Vollsortimenters erzeugen zu können, wird der Zwischenraum zwischen dem Gebäude des Vollsortimenters, der Fahrrampe und der Heckinghauser Straße verfüllt.

#### 6.1.7 Begrünung und Pflanzgebote

In Randbereichen der Stellplatzanlagen und im Bauwisch zu Nachbargrundstücken befinden sich kleinere Grünflächen, die mittels Pflanzgebote festgesetzt sind. Sie umfassen insgesamt eine Größe von 1.101 m<sup>2</sup>.

In diesen Pflanzgeboten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist vorgesehen, entlang der Widukindstraße 5 Bäume zu pflanzen. Zur Beschattung, Verbesserung des Mikroklimas und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind die Stellplatzanlagen mit weiteren 15 heimischen Laubbäumen begrünt. Die genaue Lage der Pflanzung ist innerhalb des Planteils 2 ersichtlich. Die Pflanzverpflichtung ist Teil des Durchführungsvertrages.

Die an diese Pflanzflächen angrenzenden Wände und Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese erreichen –wenn auch auf einer kleinen Grundfläche eine große Fläche, die faktisch begrünt ist und damit der Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet zur Verfügung steht. Diese Funktion wird durch die Wandbegrünungen intensiver ausgefüllt als die alternativ angedacht Dachbegrü-

nung. Diese gestattet lediglich die Pflanzung von sehr wuchsschwachen Pflanzen auf dem konstruktionsbedingt verhältnismäßig „dünnen“ Substrat.

Zu dem Bereich Klima gibt es im Handlungskonzept Klima und Lufthygiene aus dem Jahre 2000 den Hinweis, dass es sich um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen handelt. . Diesem Belang wird durch die Pflanzung von 20 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze und der Baumreihen entlang der Heckinghauser und Widukindstraße, umfangreicher Fassaden- und Wandbegrünungen sowie einer Dachbegrünung der östlichen Warenanlieferung des Vollsortimenter-Marktes Rechnung getragen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal wies bereits im Vorfeld der Planung darauf hin, dass eine Verdeutlichung der Raumkante entlang der Heckinghauser Straße notwendig sei. Um dies zu erreichen, ist dort die Fortführung der vorhandenen und geplanten Bebauung durch eine Baumreihe vorgesehen.

#### 6.1.8 Immissionsschutz

Die sich durch die Planung ergebende Emissions-/Immissionssituation wurde gutachterliche durch das Büro Graner & Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, vom 27.08.2008 untersucht.

Die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 26. August 1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz ist als maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen verursachenden Anlagen genannt, wozu auch der im Zusammenhang mit der Nutzung verbundene Freiflächenverkehr zu berücksichtigen ist. Dort sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen.

Für die nächstliegende Bebauung ist die Gebietseinstufung:

Mischgebiet (MI) gemäß Angaben der Planung zu berücksichtigen und somit gemäß Ziffer 6.1 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von:

tagsüber:  $L_r = 60 \text{ dB(A)}$  (06.00 - 22.00 Uhr)

und

nachts:  $L_r = 45 \text{ dB(A)}$  (22.00 - 06.00 Uhr)

einzuhalten.

Diese Werte müssen im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden. Die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen liegen an der Heckinghauser Straße Nr. 107 und 127, hier wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt (Immissionspunkte). Entsprechend der Prognose des Verkehrsgutachters ist zwar mit mehr Verkehr durch das geplante Vorhaben zu rechnen, dies führt jedoch nicht zu einer Lärmpegelerhöhung um mehr als 3 dB(A), daher müssen nur die Geräuschemissionen durch den geplanten Parkplatz berechnet werden.

Die Berechnungen zeigen, dass diese mit 59,7 tagsüber und 47,2 dB(A) nachts unterhalb der Richtwerte liegen.

Für die Einhaltung dieser Werte ist eine Lärmschutzwand zum Haus Heckinghauser Straße Nr. 107 erforderlich. Diese erstreckt sich entlang der westlichen Grenze des Plangebietes in etwa 30 m Länge und treppt sich von einer Höhe von 2,50

m auf 1,00 m nach Süden hin ab. Die Gestaltung der Wand wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Weitere lärmindernde Maßnahmen sind die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ohne Fugen oder Fugen, sowie eine Einhausung der Warenanlieferung in SO1. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt und im Planteil 2 in der Ansicht „Ost“ Längsschnitt A-A“ dargestellt.

Kühlgeräte müssen aus Lärmgründen einer bestimmten Bauart genügen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Hierbei ist ebenfalls sicherzustellen, dass eine Gebäudetrennfugenplatte zum Haus Heckinghauser Straße Nr. 127 aus Immissionsschutzgründen eingebaut werden muss.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass für die geplante Nutzung als Einkaufszentrum die Immissionsrichtwerte tagsüber mit Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Immissionspunkten unterschritten werden, so dass die Anforderungen an den Schallschutz gemäß TA-Lärm erfüllt werden. Die dokumentierten Spitzenpegel zeigen darüber hinaus, dass das Spitzenpegelkriterium gemäß TA-Lärm tagsüber eingehalten wird.

Aus Lärmschutzgründen kann die Belieferung des Einkaufszentrums nicht vor 6.00 Uhr morgens erfolgen. Um dies sicherzustellen, wird eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Auch diese Regelung wird vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert.

## **6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **6.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)**

Zur Angleichung an das Stadtbild, in dem in der näheren Umgebung vorwiegend Häuser mit Satteldach versehen sind, sind im Geltungsbereich ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

### **6.2.2 Festsetzungen von Stellplatzregelungen nach BauO NW (§ 51 Abs. 4 BauO NW)**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes sind im Geltungsbereich 174 Stellplätze auf zwei Ebenen festgesetzt.

## **6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht.

Neben Auswertungen dieser Gutachten hat der Gutachter aktuell weitere Untersuchungen durchgeführt; hierbei sind die konkreten Planungen der Folgenutzung berücksichtigt worden. Der bereits bekannte Mineralölschaden wurde durch die aktuelle Beprobung bestätigt.

Bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist ein Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Altlastenfläche gekennzeichnet. Es wurde daher durch das Büro Altenbockum & Blomquist, Aachen, eine Gefährdungsabschätzung mit einem Bodenmanagementkonzept erarbeitet.

Den Ergebnissen der historischen Standortrecherche entsprechend liegen am gesamten Standort anthropogene Auffüllungen aus Bodenumlagerungen mit einem hohen Anteil an Beimengungen wie Bauschutt, Aschen und Schlacken vor. Die Mächtigkeiten schwanken zwischen 2-4 m im Norden und Süden des geplanten Baugebietes und bis zu 8 m im zentralen Bereich. Korrelierend mit hohen Aschenanteilen weisen die Auffüllungsmaterialien im Feststoff stellenweise erhöhte Gehalte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Gemäß der durchgeführten Mobilisierungsversuche sind die Schadstoffe jedoch in den Aschenanteilen fest gebunden, so dass kein Handlungsbedarf zum Schutz des Grundwassers gegeben ist. Nach Errichtung der Bebauung und Anlage der Parkplatzflächen ist eine Durchsickerung der Auffüllungsböden und ein entsprechender Schadstoffaustrag grundsätzlich unterbunden.

Die bodenschutzrechtliche Überprüfung der Altstandorte durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Umfeld schadstoffrelevanter ehemaliger Betriebsbereiche ergab, dass am Standort keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen vorliegen. Als einzige Auffälligkeit wurde eine deutliche Bodenbelastung in der Anschüttung der Stehplatztribüne beim Sportplatz im Nordwesten des Untersuchungsgebietes festgestellt. Durch weitergehende Untersuchungen konnte hier eine kleinräumliche, auf 2-3 m Tiefe beschränkte Bodenverunreinigung eingegrenzt werden. Da in diesem Bereich keine Betriebseinrichtungen vorlagen und keine Nutzung mit mineralölartigen Betriebsstoffen gegeben war, dürfte es sich um eine bereits bei der Anschüttung vorhandene, auf eine bestimmte Bodenpartie beschränkte Belastung handeln. Da dieser Anschüttungsbereich zum Sportplatz ohnehin im Rahmen der Flächenentwicklung abgetragen und entsorgt wird, sind hier keine weiteren Erkundungsmaßnahmen mehr erforderlich.

Unter dem nördlichen Teil des Grundstückes konnte die Ausbreitung der vom ehemaligen Mineralölhandel auf dem Grundstück Widukindstr. 42 ausgehenden Grundwasserverunreinigung durch Mineralöle bestätigt werden. Beim Kleingartengelände reicht die Belastung im Grundwasserschwankungsbereich ungefähr bis auf Höhe der Südostkante des Sportplatzes. Der Mensch ist bei Unterbindung einer Nutzung z.B. durch Gartenbrunnen durch den Schaden nicht gefährdet. Da die Grundwasserverunreinigung möglicherweise in Zukunft saniert wird, ist nach den Vorgaben des Umweltamtes bei der Errichtung der Folgenutzung darauf zu achten, dass eine Sanierung nicht behindert wird. Durch die nur einen kleinen Teilbereich der Mineralöl-Fahne betreffende Überbauung im Geltungsbereich werden daher keine problematischen Verhältnisse geschaffen. Durch die im Schadensbereich geplante Errichtung der Parkplatzfläche steht vielmehr langfristig ein zugänglicher und für die Errichtung eines Sanierungsbrunnens grundsätzlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Die unter bodenschutzrechtlichen Aspekten durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass am Standort die geplante Folgenutzung mit Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit umgebenden Parkplatzflächen gefahrlos möglich ist. Die geplante Bebauung und Versiegelung des Geländes führt zu einer

Verbesserung der Situation, da ein Schadstoffaustrag aus den großflächig vorliegenden Auffüllungsböden so nachhaltig unterbunden wird. Entsprechend der mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal abgestimmten Gefahrenbeurteilung ist der gesamte Geltungsbereich als Altstandort zu kennzeichnen, von dem bei derzeitiger und planungsrechtlich zulässiger Nutzung keine Gefahr ausgeht. Textliche Festsetzungen sichern die Beteiligung von Gutachter und Umweltamt der Stadt bei allen Arbeiten an Altgebäuden und im Bodenbereich, sowie die Zugänglichkeit der nördlichen Geltungsbereichsfläche im Falle einer Sanierung des von einem Nachbargelände ausgehenden großflächigen Mineralölschadens.

Entsprechend der Gefährdungsabschätzung kann der anfallende Bodenaushub unter gutachter- und behördlicher Begleitung in Geltungsbereich wieder eingebaut werden. Überzähliger Boden ist gesondert zu lagern, zu bepröfen und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung zu behandeln.

## **6.4 Hinweise**

### 6.4.1 Städtebauliche Verträge

Entsprechend den Regelungen des § 12 (1) BauGB *ist* ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen *worden*, der u.a. die Frist zur Realisierung des Vorhabens und die Kostentragung regelt. Dieser regelt im Wesentlichen folgende Punkte:

- das Errichten der Werbeanlagen entsprechend der noch zu erteilenden Baugenehmigung.
- Die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Erd- und Tiefbaumaßnahmen.
- Die Ausführung von Begrünungsmaßnahmen entsprechend dem Grünfestsetzungsplan. Dies sind insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Fassaden- und Wandbegrünung sowie die Dachbegrünung der östlichen Anlieferung im SO1 des Vollsortimenters.
- Die Ausführung der Schallschutzmaßnahmen des schalltechnischen Gutachtens Graner und Partner Ingenieure vom 09.02.09, insbesondere die Ausführung der Parkpatzoberflächen ohne Fase, die Errichtung der Lärmschutzwand und die Einhausung der östlichen Anlieferung im SO1 des Vollsortimenters.
- Das Nutzungsrecht von 26 Stellplätzen des Vollsortimenters für Sportplatzbesucher nach Ladenschluss.
- *Den Abbruch des Stahlmattenballfangzaunes* entlang der gemeinsamen Grenze zum Sportplatz sowie die Vorbereitung der Anschlussmöglichkeit (Sportplatz und geplantes Sportplatzhaus) an den geplanten öffentlichen Kanal.
- Die Durchführung der verkehrstechnischen Anbindung des Einkaufszentrums entsprechend den Empfehlungen des Gutachterbüro BSV Aachen vom 08.07.2008 Dies ist insbesondere das Rechtsfahrgebot bei der Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße.

Der Durchführungsvertrag wurde im Dezember 2009 zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger unterzeichnet.

#### 6.4.2 Gutachten

Folgende Gutachten wurden in Laufe des Verfahrens erarbeitet:

1. Verkehrsuntersuchung Einzelhandelsobjekt Heckinghauser Straße in Wuppertal, BSV, Aachen, Juli 2008
2. Schalltechnisches Gutachten, Graner & Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 29.07.2008
3. Flächenentwicklung Heckinghauser Straße 115 – Gefährdungsabschätzung und Bodenmanagementkonzept, Altenbockum & Blomquist, Aachen, 28.11.2008
4. Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes und eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Stadt Wuppertal, Heckinghauser Straße, BBE, Köln, April 2008

#### 6.4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für den geplanten Wiedereinbau bodenmechanisch geeigneter Auffüllungsböden als Baustoffsubstitut für den Unterbau der Parkplatzfläche im Norden ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### 7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 9117	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 9117	m <sup>2</sup>
Öffentl. Erschließung	-	m <sup>2</sup>
Privatstraßen und -wege inkl. Stellplätze	ca. 4725	m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	ca. 3291	m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ) städtebaulicher Wert	0,88	
Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB	ca. 1101	m <sup>2</sup>
Besucherparkplätze	174	

### 8. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Umweltprüfung und somit ein Umweltbericht nicht notwendig.

### 9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für Erschließung, Realisierung und Planung trägt der Vorhabenträger.