

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1148** - Uellendahler Straße / südöstl. Kohlstraße -

### **Begründung**

- Satzungsbeschluss -

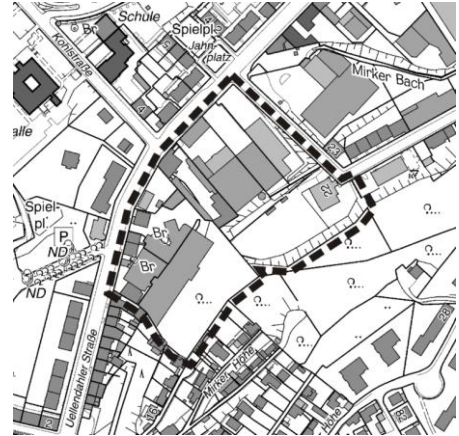
August 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	4
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Landschaftsplan	6
3.5. Bebauungspläne	6
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	6
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.4. Altlasten und Bodenschutz	7
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.2 Hinweise	12
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>12</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1148 Uellendahler Straße / südöstl. Kohlstraße – umfasst ein Gebiet südöstlich der Uellendahler Straße und südwestlich der Straße Bornberg. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch eine steile Böschungskante begrenzt, im Südwesten durch die sich entlang der Uellendahler Straße befindliche Wohnbebauung (s. nebenstehende Zeichnung). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25.018 qm.



## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1 Anlass der Planung

Für das Grundstück Uellendahler Straße 152-154 ist eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters eingegangen.

Derzeit ist der Planbereich im Bereich der Uellendahler Straße 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (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 (i.d.R. 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 (REHK)<sup>1</sup> sieht den Bereich der Uellendahler Straße zwischen Saarstraße und Am Raukamp langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Die Uellendahler Straße dient daher auch als Entlastungsbereich für die City Elberfeld im Hinblick auf die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente, für die im Zentrum Elberfeld ungünstige Standortfaktoren vorhanden sind (z.B. ungünstige Parksituation vor dem Hintergrund des Transports sperriger Waren, kleinteilige Grundstückssituationen für flächenintensiven Facheinzelhandel z.B. aus dem Segment Möbel). Damit trägt die Uellendahler Straße auch zur Standortsicherung des Einzelhandels im Elberfelder Zentrum bei, wenn gleichzeitig sichergestellt ist, dass zentrenrelevante Sortimente nicht angeboten werden.

Bei dem Standortbereich der Uellendahler Straße handelt es sich 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, Getränkehandel) sowie ergänzenden Angeboten des Ladenhandwerks (Bäcker und

<sup>1</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006.

Metzger) insbesondere für die in fußläufiger Entfernung zur Uellendahler Straße Wohnenden ausgeübt. Im nördlichen Teil des Planbereichs (Uellendahler Straße / Bornberg) befindet sich der Standort eines Getränkemarktes.

Die oben genannte Beantragung von nahversorgungsrelevanten 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 (Abweichung vom im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentren- und Standortkonzept).

Andererseits führt das beantragte Vorhaben auch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. im Bezirk Elberfeld. 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 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 räumliche 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 Stadtquartier Uellendahl sichert, erforderlich. Dazu ist es auch erforderlich, Standorte für flächenintensive Nutzungen (wie z.B. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) bereitzustellen und Nutzungen, die diesem Ziel zuwider laufen, auszuschließen.

## **2.2 Entwicklungsziele**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich entlang der Uellendahler Straße gemischte Nutzungen und im rückwärtigen Bereich gewerbliche Nutzungen. Zielsetzung des Planverfahrens ist daher die weitere 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 teilweisen Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – ausnahmslos gegeben sein. Die planerische Entwicklung von Standorten für flächenintensive Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel korrespondiert auch mit der planerischen Leitvorstellung der „Automeile Uellendahler Straße“ der Stadt Wuppertal. Die bereits bestehenden Nutzungen aus dem Automobilbereich entlang der Uellendahler Straße (z.B. Verkauf, Reparatur) können dabei aufgegriffen 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. Die im Rahmen dieses Verfahrens getroffenen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Ziels der Planung erforderlich und verhältnismäßig. Weitere Festsetzungen, die andere planungsrechtliche Zulässigkeitsmerkmale betreffen, können nach § 9 Abs. 2a BauGB 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 Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) 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 und bestehende Fachmarktstandorte ermittelt und deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeit beschrieben. Der für den Planbereich relevante Versorgungsstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe das Hauptzentrum Elberfeld. Mit dem ÖPNV ist das Hauptzentrum vom Plangebiet aus in ca. 10 Minuten zu erreichen (vgl. Kap. 4.2).

Das Regionale Einzelhandelskonzept beschreibt die Standortlage 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 im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Uellendahler Straße als Mischgebiet und für den rückwärtigen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan hat darüber hinaus für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen vorgenommen. Die fachliche Kurzbewertung im Erläuterungsbericht des FNP weist auf erhebliche Bodenbelastungen hin. Konkret werden in der fachlichen Kurzbewertung Auffüllung von Schlacken und Bauschuttresten, überschrittene Prüfwerte bei

Blei sowie auffällige Gehalte an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) genannt (vgl. Kap. 4.1 im Erläuterungsbericht des FNP).

### **3.4. Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

### **3.5. Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Planungsrechtlich ist der Bereich entlang der Uellendahler Straße daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Aussage des Landesbetriebs Wald und Holz ist die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Fläche Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

## **4. Bestandsbeschreibung**

Die im folgenden durchgeführte 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 Plangebiet wird zum größten Teil gewerblich genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Entsorgungshof der Abfallwirtschaftsgesellschaft der Stadt Wuppertal. Im Kreuzungsbereich an der Uellendahler Straße / Bornberg liegt ein Getränkehandel mit 808 qm Geschossfläche, der in diesem Bereich eine Nahversorgungsfunktion wahrnimmt.

Die weiteren gewerblichen Nutzungen entlang der Uellendahler Straße umfassen eine Schreinerei / Holzhandel / Innenausbau, eine derzeit aufgegebene und leerstehende Gaststätte, eine Reinigung, eine Eloxiererei / Aluminiumverarbeitung / Poliererei sowie einen Malerbetrieb und einen Betrieb für Oberflächentechnik. Die Gebäude Uellendahler Straße 158, 160 und 176 werden wohnlich genutzt, wobei sich im rückwärtigen Bereich unmittelbar gewerbliche Nutzungen anschließen. Die städtebauliche Situation ist typisch für Wuppertal als Gemengenlage zu sehen, in der auf kleinem und z.T. auch beengtem Raum verschiedene Nutzungen erfolgen, die historisch gewachsen sind. Der Planbereich selbst ist Teil der frühen Industriegeschichte Wuppertals, in dem vornehmlich die Bachtäler (hier des Mirker Bachs) gewerblich-industriell genutzt wurden.

Südlich an das Plangebiet anschließend befinden sich entlang der Uellendahler Straße mehrgeschossige Wohngebäude, die in den Erdgeschossbereichen zum Teil kleinteilige Handels- und sonstige Gewerbenutzungen, die zur Uellendahler Straße orientiert sind, beinhalten. Nordöstlich der Straße Bornberg schließen sich wie im Plangebiet selbst gewerblich-industrielle Nutzungen an, während auf der gegenüberliegenden Seite der Uellendahler Straße vornehmlich Wohnnutzungen vorhanden sind.

### **4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

#### Verkehr:

Grundsätzlich ist das Plangebiet über die Uellendahler Straße an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Areal ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Über die Haltestelle Kohlstraße führen die Buslinien 625 und 635 in Richtung Dönberg und Markland sowie in Richtung der Elberfelder Innenstadt und darü-

ber 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 befindet sich ein öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanal. Auch der Mirker Bach übernimmt teilweise die Funktion eines Regenwasserkanals. Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver- und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

**4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Gewässer „Mirker Bach“. Der Mirker Bach verläuft in diesem Bereich verrohrt und zum Teil unterhalb der aufstehenden Gebäude. 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 im Bereich der Uellendahler Straße ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich zwischen dem Areal des Entsorgungshofes an der Straße Bornberg und dem nördlichen Getränkehandel befindet sich ein ca. 5 Meter breiter Saum mit Gehölzpflanzungen.

Die gewerbliche Bebauung der Uellendahler Straße bzw. des Entsorgungshofes der Abfallwirtschaftsgesellschaft an der Straße Bornberg wird durch eine – auch im FNP als Wald dargestellte – bewaldete Hangkante von den Straßenzügen Mirker Höhe und Am Opphof getrennt. Der Landesbetrieb Wald und Holz weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 109 eine Waldfläche von über 4.000 qm Größe befindet. Diese Fläche besitzt aufgrund ihrer Waldeigenschaft eine besondere Bedeutung als durchgehender Grünzug für den Luftaustausch in der Stadt und als „Trittstein-Biotop“ und ist entsprechend erhaltungswürdig.

**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.

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA<sup>2</sup>) ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) vorliegen:

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA	Erläuterungsnr.
Bachtal entlang Uellendahler Str.	Großflächig verfülltes Bachtal, teilweise Bachverrohrung		4
Mirker Bach	Verrohrter Bachlauf		4

<sup>2</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städtischen Liegenschaftsverkehr (Stadt Wuppertal)

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Karten- grundlage aus dem ISBA	Erläuter- ungsnr.
Uellendahler Str. 152 - 164	Weberei, Glanz- und Eisengarne, Riemendreherei	1898 - 1936	2
	Weberei, Flechtereie, Schnürriemen	1930 - 1972	1
	Gartenbaubetrieb	1936	1*
	Wasch- und Bleichanstalten	1942	2
	Autotransporte	1950	1
	Damen- und Mädchenbekleidung	1962	1
	Galvanisieranstalt	1981 - 2005	2
Uellendahler Str. 152	Fernmeldemontage	1997 - 2005	1
Uellendahler Str. 160	Textilwarenfabrik	1997	1
Uellendahler Str. 164	Malerwerkstätten	1993 - 2005	1*
Uellendahler Str. 176, 176a	'Favorit' Petroleum-Kannen- Geschäft	1913	1
	Lackfabrik	1923	2
	Kraftwagenreparaturanstalt	1930	1
	Autoreparaturwerkstätten	1942 - 1950	1
	Großschlachter	1950	1
Uellendahler Str. 178 - 184	Gerber, Leder- + Häutehandlung	1885	2 + 5
	Straßenbahndepot		1+ 5
	Schrotthandel		2 + 5
	Bahnanlage (Gleisstränge des Straßenbahndepot bis in die Wa- genhalle)		3 + 5
Uellendahler Str. 186	Autoverkauf	1981	1
Entlang der Str. Bornberg (südl. Uel- lendahler Str. 176a – Bornberg 94)	Verfüllte Ziegeleigrube + Abgra- bung/Geländemodellierung		4 + 6
Bornberg 22	Ziegelei	1890 - 1914	1+ 6
	Maschinenfabrik	1923 - 1930	2 + 6
	Lagerplatz		3 + 6

Aus planungsrechtlichen / baurechtlichen Verfahren und dem städtischen Grundstücksverkehr liegen fünf Berichte / Gutachten zu Bodenuntersuchungen vor:



- Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe/Gefährdungsabschätzung - ehem. Straßenbahndepot Uellendahler Str. 178 - 184 / Bornberg, Ing.-Büro Siedek + Kügler, 28.04 1988
- Bericht über die Ergebnisse von Bodenerkundungen inkl. chem. Analysen (Uellendahler Str. 184, Ing.-Büro IGW, 07.09.1998
- Nutzungsrecherche und Erstbewertung Bebauungsplan Nr. 1021 – Uellendahler Str./Bornberg –, GFM-Umwelttechnik, 09.05.2000
- Gutachten zur Risikoabschätzung, Erweiterung AWG-Recyclinghof, Bornberg 22, Herr Kübler (AWG), April 2002
- Geotechnischer Bericht zur Gründung des Neubaus und zu den Ergebnissen einer chem. Analyse (Uellendahler Str. 180), Ing.-Büro IGW, 06.06.2005

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle eine laufende Erläuterungsnummer aufgeführt:

1. Bei diesen Branchen handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse II. Bei Altstandorten / Betriebsstandorten der Erhebungsklasse II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Bei den erfassten Branchen 1\* geht man aus heutiger Sicht grundsätzlich nicht mehr von einer weiteren Altlastenrelevanz aus. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt liegt zu diesen sechs Altstandorten und den zwei Betriebsstandorten nicht vor.
2. Bei den Branchen Wasch- und Bleichanstalt / Galvanieranstalt / Lackfabrik / Schrotthandel / Gerber, Leder- und Häutehandlung / Glanz- und Eisengarne / Maschinenfabrik handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse I. Bei Altstandorten / Betriebsstandorten der Erhebungsklasse I liegt nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe.
3. Bei den Altablagerungskategorien „Lagerplatz wie auch Bahnanlagen“ (→ unsachgemäße Materialaufbringung) handelt es sich gemäß Bodenschutzrecht um so genannte sonstige Grundstücke (§ 2 Abs. 5 BBodSchG, Bundesbodenschutzgesetz). Bei den sonstigen Grundstücken kann gemäß der „Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“<sup>3</sup> allein aufgrund der Datenlage kein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast abgeleitet werden, da oftmals - wie in diesem Fall auch - das wichtigste Entscheidungskriterium, die Art des abgelagerten Abfalls nicht bekannt ist. Bei Lagerplätzen und Straßenbahngleisen ist nur in seltenen Fällen ein Schadstoffeintrag in den Boden aufgrund der Herkunft und der Zweckbestimmung des abgelagerten Materials zu erwarten.
4. Bei der Altablagerungskategorien des Falltyps A (verfülltes Bachtal, verfüllte Ziegelei-grube, verrohrter Bachlauf, Basisschüttungen mit gewerblicher Folgenutzung) ist dagegen ein Schadstoffeintrag im Boden aufgrund der Herkunft, der Zweckbestimmung wie auch der örtlichen Nähe von Industriebetrieben eher wahrscheinlich.
5. Das Straßenbahndepot bestand aus mehreren Hallen mit darin befindlichen Reparaturgruben und einer nördlich davon befindlichen Freifläche. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen sind sieben Rammkernsondierungen weitgehend in den Freiflächen gebohrt

---

<sup>3</sup> MALBO-Band 15, LUA NRW heute LANUV NRW, 2001

worden. Diese haben eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit von bis zu 5,2 m aufgezeigt, die überwiegend aus bindigen Aushubböden, die mehr oder weniger stark mit Bauschutt (Ziegel-, Mörtelreste, Kies), Schotter, Felsbruch und Schlacke durchsetzt sind, besteht. In zwei Sondierungen sind auch organolepisch geringe Mineralölverunreinigungen festgestellt worden. Es wurde bei den Felduntersuchungen kein Grundwasser sondern örtlich Staunässe ermittelt. Die chem. Analysen an einzelnen Mischproben zeigten Auffälligkeiten für die Parameter Arsen und Blei wie auch Mineralölkohlenwasserstoffe auf. Aus baurechtlichen Verfahren (Uellendahler Str. 180: Neubau einer Lagerhalle, 2005 / Uellendahler Str. 184: Neubau einer Lagerhalle, 1998) liegen geotechnische Berichte incl. Bodenanalysen vor, die die Aussagen des älteren Gutachtens weitgehend bestätigten und hauptsächlich zur abfalltechnischen Einschätzung der Aushubmassen dienen. Bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass es sich insgesamt nicht um Gutachten nach den aktuellen bodenschutzrechtlichen Maßgaben handelt und der Anhaltspunkt auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung weiterhin gegeben ist. Die Fläche bleibt auch weiterhin im Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche vermerkt.

6. Der Ziegeleilandort Bornberg 22 befand sich im Bereich des in der Altablagerungserfassung kartierten Lagerplatzes (Kohleumschlagplatz ggf. für das Straßenbahndepot). Der Anhaltspunkt, das sich dort auch eine verfüllte Ziegeleigrube befunden hat kann durch das Gutachten aus dem Jahr 2002 für die Erweiterung des Recyclinghofes als ausgeräumt betrachtet werden, da die drei Sondierungen unterhalb der Oberflächenbefestigung/Mineralgemisch nur eine 30 – 60 cm dicke Tragschicht aus Ziegelsteinlagen und Bauschutt über den gewachsenen Boden aufgezeigt haben. Die Fläche erhält den Status „kein Verdacht/keine Gefahr bei derzeitiger und planungsrechtlicher Nutzung“ und verbleibt nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzungen mit unter Umständen erheblichen Bodenverunreinigungen auf Teilflächen zu rechnen (Altstandorte Uellendahler Str. 152-164, 176, 176a und 178-184 und eingeschränkt Bornberg 22 (bez. Maschinenfabrik). Die Stadt Wuppertal hat hierzu eine Nutzungsrecherche durchgeführt. Diese zeigt auf, dass sich „Gefährdungspotentiale“ aufgrund der ehemaligen Nutzung ableiten lassen, bzw. Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlasten vorliegen. Eine kurzfristige Bearbeitung dieser Problematik im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades des Geländes und der Tatsache, dass eine akute Gefährdung nicht zu befürchten ist, nicht erforderlich. Darüber hinaus kann ein Bebauungsplan über die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB hinaus keine weiteren Regelungsmöglichkeiten treffen. Er dient lediglich dem Ziel, aus der Vielzahl der nach § 34 BauGB möglichen Nutzungsarten eine Unterart – nämlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel – auszuschließen. Die Bearbeitung der Altlastenproblematik kann auf das dem Bauleitplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden oder ist dann durchzuführen, wenn ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB, der auch Regelungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung trifft, aufgestellt wird.

## **5. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg hat insgesamt ca. 37.700 Einwohner, die Quartiere Uellendahl-Ost und -West besitzen daran einen Anteil von rund 16.150 Einwohner (Stand: 31.12.2009). 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 (im Plangebiet selbst) und ein Tierfuttermarkt mit rd. 550 qm Verkaufsfläche, welche die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen abbilden<sup>4</sup>.

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 (hier die City Elberfeld) 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 den Zielsetzungen des REHK widersprechen, da die Uellendahler Straße dort langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt vorgesehen ist.

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen sollen daher die im REHK aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche sowohl im Hinblick auf eine wohnortnahe Angebotsbereitstellung im Quartier Uellendahl als auch auf eine qualitätsvolle Angebotsverbesserung im Zentrum Elberfeld weiterentwickelt werden. Das bedeutet, dass die begrenzten Entwicklungspotentiale aktiv auf die im REHK ausgewiesenen Standorte zu lenken sind. In diesen stadtentwicklungsplanerischen Gesamtkontext ist die vorliegende Planung einzuordnen. Um dem Regionalen Einzelhandelskonzept gerecht zu werden und einer weiteren Schwächung des Einzelhandelsbesatzes in den Wohnbereichen des Bezirks entgegenzuwirken bzw. künftig Neuansiedlungen 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. Eine Beeinträchtigung des Hauptzentrums Elberfeld soll ebenfalls nicht erfolgen, so dass auch Regelungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>5</sup> wird somit folgerichtig in dem als „A1“ bezeichneten Bereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. In dem als „A2“ bezeichneten Bereich soll der bestehende und auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Getränkehandel planungsrechtlich gesichert werden (Uellendahler Straße 186). Dieser trägt mit seinem Kernsortiment „Getränke“ im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zur Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere bei. Zentrenrelevante und weitere nahversorgungsrelevante Sortimente sollen dagegen nicht zulässig sein. Bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche können jedoch für nahversorgungsrelevante Randsortimente der Nummern 52.11.1, 52.33.2 und 52.2 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig sein<sup>6</sup>. Damit wird den markttypischen Gegebenheiten eines Getränkemarktes Rechnung getragen, in dem üblicherweise ein ergänzendes Sortiment an Waren jenseits des Kernsortiments angeboten wird. Dies berücksichtigt darüber hinaus auch die häufig wechselnde Art der Randsortimente im Einzelhandel.

---

<sup>4</sup> vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg. Köln 2009

<sup>5</sup> vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006. S. 128-133, Anhang „Bergische Liste“

<sup>6</sup> Dies betrifft die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln sowie Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel

Der Markt soll nicht nur auf den reinen Bestandsschutz mit 808 qm Geschossfläche reduziert werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten – unter Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von max. 800 qm mit der o.g. Sortimentsbeschränkung – bauliche Veränderungen vornehmen zu können. Um eine größere Flexibilität bei möglichen Erweiterungen oder Umbauten zu ermöglichen (z.B. bei Grundstückszusammenlegung und Erweiterung des Stellplatzangebotes), soll auch das benachbarte Grundstück Uellendahler Straße 184 in den Bereich A2 aufgenommen werden. Dieses Grundstück wird derzeit von dem selben Betreiber für Wiederverkäufer und Großverbraucher genutzt („Fassbiercenter“). Mit dieser Erweiterungsoption wird dem seit ca. 1980 bestehendem Getränkemarkt eine absatzwirtschaftliche Entwicklungsoption ermöglicht, um zukünftige Investitionen an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern. Dies erscheint vor dem Hintergrund des seit langem bestehenden Betriebes städtebaulich verträglich.

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 nahversorgungsrelevanten 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.

Kioske können im Plangebiet entlang der Uellendahler Straße im Wege einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Kioske als Sondertypen von Einzelhandelsbetrieben weisen meist nur eine sehr geringe Verkaufsfläche aus und sind häufig an Straßenfronten im Erdgeschoss eines Wohn- oder Geschäftsgebäudes anzutreffen. Sie besitzen nur ein eingeschränktes Warenangebot, meist für den sofortigen Verbrauch. Ihre städtebauliche Bedeutung ist hinsichtlich des Schutzes des Einzelhandels und der Nahversorgungssituation gering. Dies gilt auch für kleine Betriebe des Ladenhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien, die ebenfalls im Bereich entlang der Uellendahler Straße im Wege einer Befreiung zugelassen werden können.

Einzelhandel im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben ist ausnahmsweise ohne Einschränkung der Sortimente zulässig. Diese Ausnahme tritt dann ein, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert ist und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein. Das Sortiment darf ausschließlich aus Waren bestehen, die in dem jeweiligen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb produziert bzw. hergestellt werden (Werksverkauf).

## **5.2 Hinweise**

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.