

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1131** **- Nördlich Widukindstr.-**

**Begründung zum Bebauungsplan**  
Stand: Satzungsbeschluss

Hinweis: Die Ergänzungen gegenüber dem Offenlegungsbeschluss sind in der Begründung *kursiv* gedruckt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	3
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. <i>Eisenbahnflächen</i>	6
3.5. Landschaftsplan	6
3.6. Bebauungsplan	6
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. <i>Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)</i>	7
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
4.4. Altlasten und Bodenschutz	8
4.5. <i>Umweltbericht</i>	9
4.6. <i>Artenschutz</i>	9
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	
5.1. <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	9
5.2. Kennzeichnungen	9
5.3. Hinweise	9
5.4. <i>Nachrichtliche Übernahme</i>	10

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1131 liegt nördlich der Widukindstraße in einer Grundstückstiefe von ca. 60 m im Osten und ca. 10 m im Westen im Bereich der aufgegebenen Bahnfläche. Im Osten wird er durch den Baumarkt begrenzt, im Westen durch die Brändströmstraße (Anlage 01).

## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück unmittelbar westlich des im Mai 2008 eröffneten Baumarktes ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 799 qm Verkaufsfläche gestellt worden.

Bereits in Vorgesprächen zu dem Bauleitplanverfahren Nr. 1073 – Baumarkt Widukindstr- wollte der Investor im Jahre 2004 neben dem Baumarkt auch einen Discounter realisieren. Die Pläne bei Antrag auf Einleitung sahen bereits westlich des Baumarktes einen Discounter vor, weiterhin gab es noch eine Restfläche, die jedoch nicht weiter beschrieben war. Dieses Projekt wurde aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung negativ beurteilt, da der Standort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt und darüberhinaus die Agglomeration von Baumarkt und geplantem Discounter zur Entstehung einer mit dem Zentrum konkurrierenden Geschäftslage geführt hätte.

#### Einzelhandelsproblematik:

Das Plangebiet liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Grundstück aber eher zum Bezirk Heckinghausen.

Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) von 2006 stellt die Fläche des beantragten Bauvorhabens im östlichen Bereich entlang der Widukindstraße als Potenzialstandort für einen Baumarkt und damit für eine Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dar.

Der zentrale Versorgungsbereich von Heckinghausen liegt gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept entlang der Heckinghauser Straße.

Einzelhandelsangebote mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich der Widukindstraße entziehen dem Zentrum Kaufkraft, schwächen die Versorgungsfunktion und schränken somit die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der Heckinghauser Straße ein.

### 2.2. Entwicklungsziele

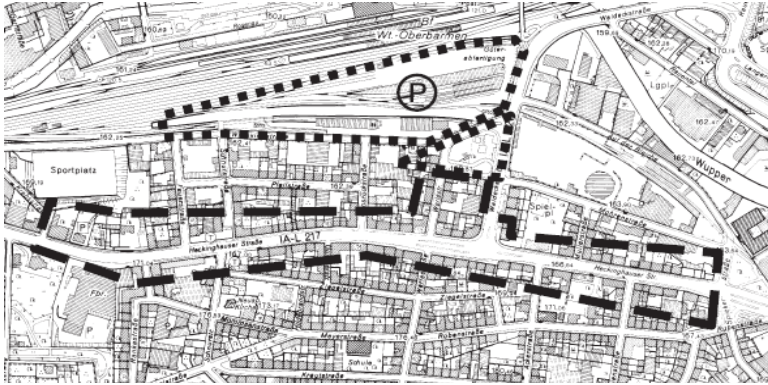
Nachdem die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof bereits vor geraumer Zeit aufgegeben wurde, hat sich auf dem Gelände eine extensive gewerbliche Nutzung etabliert. Durch den Wegzug verschiedener für das Areal maßgeblicher Nutzer ist das Gelände in jüngster Zeit zunehmend brach gefallen und dem Verfall preisgegeben worden.

Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Oberbarmen entlang der Widukindstraße ist zum einen durch die brach liegenden Flächen der DB AG und des ehemaligen Gaswerkstandortes der Stadtwerke Wuppertal und zum anderen durch die gewachsene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit einer intensiven Bebauung bis zur Heckinghauser Straße gekennzeichnet. Durch den Neubau der Feuerwache an der nahe gelegenen Waldeckstraße auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes und den Bau des Baumarktes an der Widukindstraße wurde ein erster Schritt zur städtebaulichen Aktivierung dieses eher untergenutzten Quartiers unternommen.

Die beschriebenen Einzelmaßnahmen/ Projekte stehen im Zusammenhang mit dem stadtentwicklungsplanerischen Ansatz zur Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen. Auf Grund der räumlichen Nähe zu anderen Zentralen Versorgungsbereichen wie Oberbarmen und Barmen sind die Entwicklungsperspektiven für das Zentrum von Heckinghausen eingeschränkt. In den letzten Jah-

ren ist die Entwicklung des Nebenzentrums jedoch durch einen beständigen Bedeutungsverlust gekennzeichnet, der sich insbesondere in der Schließung bzw. Standortverlagerung wichtiger Magnetbetriebe (Schließung des SPAR Marktes an der Spichernstraße/ Heckinghauser Str. Standortverlagerung Aldi u.a.) des kurzfristigen Bedarfs dokumentiert. Mit der Ansiedlung des Baumarktes wurde eine neue räumlich-funktionale Entwicklungsachse im Bereich Heckinghauser Str./ Waldeckstr./ Werléstr. eröffnet. Die nachfolgende Abbildung stellt den räumlich funktionalen Zusammenhang zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich, mit dem Potenzialstandort und dem Ergänzungsbereich dar.

Abb.: 1



Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der Heckinghauser Straße gibt es noch genügend unter Wert genutzte Flächen, und auch in dem im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellten Ergänzungsbereich existieren weitere Flächen, die für eine Ausweitung des Angebots insbesondere mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Zentrenstärkung aktiviert und genutzt werden können.

Aus diesem Grunde sollen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Stärkung und Entwicklung des Nebenzentrums Heckinghausen planungsrechtlich abzusichern, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich geregelt wird.

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

Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche wird im Wesentlichen von Art, Umfang und Sortimentsstruktur des jeweiligen Einzelhandelsangebotes bestimmt. Daher sind lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von (Einzelhandelsnutzungen bzw. Sortimenten) notwendig. Die planungsrechtliche Grundlage für Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und fortzuentwickeln, stellt § 9 Abs. 2a BauGB bereit.

Bebauungspläne, die nur Festsetzungen gem. § 9 Abs.2a BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Da mit dem Planverfahren die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben weder vorbereitet noch begründet wird, ist gem. § 13 Abs. 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Mit der Entscheidung im konkreten Fall von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 a BauGB Gebrauch zu machen und lediglich nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelbetriebe auszuschließen, wird ein hohes Maß an planerischer Zurückhaltung geübt. Die Entwicklungsmöglichkei-

ten im Planbereich, insbesondere für gewerbliche Betriebe, beurteilen sich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Das Plangebiet selbst ist als Schienenweg dargestellt. Für Einzelhandelnutzungen – und insbesondere für den großflächigen Einzelhandel – legt § 24 a LEPro die Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde landesplanerisch zulässig.

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

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB dar.

Es konkretisiert u.a. die Ziele bzw. Grundsätze 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.

Somit schafft das Regionale Einzelhandelskonzept die Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Bauleitplanung.

Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und damit insbesondere die Stärkung und der Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft.

Das Nebenzentrum Heckinghausen bildet den Versorgungsschwerpunkt des ca. 28.856 Einwohner (Stand: 31.12.2009) umfassenden Stadtbezirks. Der zentrale Versorgungsbereich von Heckinghausen entwickelt sich gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept entlang der Heckinghauser Straße (vgl.: Abb. 1 auf S. 4).

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist der Bereich als „Fläche als Bahnanlage“ dargestellt. Zusätzlich ist ein Teil des Geltungsbereichs als „Altlastenfläche“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan stellt neben den in Betrieb befindlichen Bahntrassen auch die stillgelegten Streckenabschnitte und die angrenzenden ehemaligen Bahnhofsareale aufgrund ihrer noch bestehenden Widmung i.d.R. als Flächen für Bahnanlagen dar.

Diese Darstellung im Flächennutzungsplan steht den Festsetzungen des Bebauungsplan nicht entgegen, da lediglich bestimmte Arten von Nutzungen dargestellt werden und im Übrigen die Baumöglichkeiten gem. § 34 BauGB grundsätzlich bestehen bleiben.

### 3.4. Eisenbahnflächen

Das Eisenbahnbundesamt hat im Rahmen des östlich angrenzenden Bauleitplanverfahrens Nr. 1073 V – Baumarkt Widukindstraße- den östlichen Teil des Geltungsbereiches (bis in etwa Widukindstraße Haus Nr. 36) zum 02.03.2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Trotz mehrfachen Versuchen *konnte erst im Rahmen der Offenlage in Erfahrung gebracht werden, dass noch nicht die gesamte Fläche des Geltungsbereiches von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.*

Nach Rückfrage bei der DB Service Immobilien GmbH vom 30.08.10 ist ein Plan übermittelt worden, wo ersichtlich ist, dass die Bahn das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach erfolgten Verkauf von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden soll. Da die Bahn als Grundstückseigentümerin selbst die Freistellung plant, muss dies vorab nicht von der Stadt beantragt werden.

Darüber hinaus sind die aktiven Bahnanlagen bereits vollständig zurückgebaut, die unmittelbar angrenzenden Flächen entwidmet und die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Fläche potenziellen Investoren zum Kauf angeboten, daher ist die Widmung als Bahnfläche faktisch funktionslos und somit rechtlich obsolet. Hinzukommt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch dem privilegierten Nutzungszweck einer Bahnanlage nicht entgegenstehen.

*Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG sind noch nicht alle Flächen des Geltungsbereiches bis zur Brändströmstraße bisher von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Dieser Teilbereich ist daher noch Bestandteil der gewidmeten Bahnfläche. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können daher gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur aufschiebend bedingt erfolgen. Sie sind folglich erst zulässig, wenn sie zuvor durch Entwidmung aus der fachplanerischen Bindung entlassen worden sind, wodurch die Fläche wieder der Planungshoheit der Stadt unterliegt. Zur Berücksichtigung dieser Tatsache erfolgt auch eine nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen im Bebauungsplan (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 5.1).*

### 3.5. Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

### 3.6. Bebauungspläne

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1131 befinden sich mehrere Bebauungspläne, die städtebauliche Regelungen für den Bereich an der Widukindstraße treffen (siehe Anlage 01 ):

- a) im östlichen Bereich schließt sich unmittelbar angrenzend der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1073 V – Baumarkt Widukindstr. – an; dieser setzt für seinen Geltungsbereich Sondergebiet- Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt fest,
- b) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Widukindstraße existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1000 – Widukindstr. -, der den bestehenden Sportplatz planungsrechtlich sichert,
- c) ebenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich der im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. – (Satzungsbeschluss Mai 2010). Dieser setzt für seinen Geltungsbereich Sondergebiet- Einkaufszentrum fest. Geplant ist hier die Verlagerung des Vollsortimenters von der Brändströmstraße und die Ansiedlung eines Discounters. *Es ist geplant dieses Verfahren aufzuheben, da der Investor die Verfügungsgewalt über die Grundstücke bisher nicht nachgewiesen hat.*

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtbezirkes Wuppertal-Oberbarmen an der Stadtbezirksgrenze zu Heckinghausen an der Widukindstraße. Im Norden bilden die Gleisanlagen des Bahnhofs Wuppertal-Oberbarmen die Grenze. Östlich angrenzend befindet sich ein Baumarkt; westlich die Brändströmstraße. Auf der südlichen Straßenseite der Widukindstraße befindet sich eine gewachsene Mischnutzung aus Gewerbebetrieben, Wohnnutzungen und ein Sportplatz (Fußballplatz) mit Zuschauerbereichen und einem Vereinshaus. Auf der östlich an die Sportanlage angrenzenden - bis dato- unter Wert genutzten Fläche soll ein Einkaufszentrum mit einem Vollsortimenter und einem Discounter entstehen (siehe Punkt 3.6. unter c).

Die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben, die Gleisanlagen wurden bereits entfernt, daher ist das Gelände inzwischen brach gefallen und verlangt nach einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Nachnutzung.

Das Antragsgrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen; insoweit ist § 34 BauGB anzuwenden. Die „nähere Umgebung“ dürfte einem Ge- bzw. Mi –Gebiet im Sinne der BauNVO entsprechen. In diesen Gebietskategorien sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Das Vorhaben ist in einem Misch- bzw. Ge–Gebiet jedoch nur dann zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB gegeben sind. Da dieser Nachweis stets eine mit Risiken verbundene Einzelfallprüfung verlangt, wird aus Rechtssicherheitsgründen aufgrund einer ersten kritischen Einschätzung das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Im Januar 2008 wurde die Datenbasis zum Regionalen Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck im Rahmen einer Vollerhebung sämtlicher Betriebe und Verkaufsflächen in der Stadt Wuppertal aktualisiert.

Für den Stadtbezirk Heckinghausen wurde eine Verkaufsfläche im Einzelhandel von 9.140 qm ermittelt. Davon entfielen ca. 31,4% (2.875 qm) auf den Zentralen Versorgungsbereich und entsprechend 69,6% (6265 qm) auf die übrigen Standortlagen innerhalb des Stadtbezirks. Netto, Plus, Schlecker, Kik und ein Spezialanbieter für Modelleisenbahn sind die wesentlichen Magnetbetriebe innerhalb des Versorgungsbereiches. Darüber hinaus wird das Angebot durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz ergänzt. Schwerpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches stellt der Einzelhandel mit Nahrung- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von 1045 qm dar. Dabei ist anzumerken, dass die beiden Magnetbetriebe dieser Branche aus heutiger betriebswirtschaftlicher Sicht über keine adäquaten Flächengrößen verfügen und sich somit einem erheblichen Wettbewerbsdruck durch die außerhalb gelegenen optimal konzipierten Standorte der Mitbewerber ausgesetzt sehen. Eine Abwanderung bzw. Schließung dieser Betriebe würde den zentralen Versorgungsbereich weiter schwächen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2008 wurde im Zentralen Versorgungsbereich ein Leerstand von 785 qm festgestellt, der sich zum einen aus kleinteiligen Flächen zwischen 40 und 80 qm Verkaufsfläche zusammensetzt und zum anderen das mehrere 100 qm umfassende – ehemals von einem Discounter genutzte- Ladenlokal umfasst. Der Mangel an zeitgemäßen Einzelhandelsflächen im zentralen Versorgungsbereich stellt ein wesentliches Entwicklungshemmnis dar. Diesem Defizit wird in einem ersten Schritt mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. entgegengewirkt.

### **4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Energie)**

#### Verkehr:

Das Plangebiet ist über die Widukindstraße gut an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden und besitzt daher eine gute PKW- Erreichbarkeit.

Das Gebiet ist weiterhin sehr gut an das Netz des ÖPNV (öffentlichen Personennahverkehr) angeschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an der Heckinghauser Str. Ecke Schnurstr., an der Brändströmstr., am Wupperfeld, Werléstr und am Rauental. Auch die Schwebebahnhaltstellen Wupperfeld und Oberbarmen und der Bahnhof Oberbarmen sind fußläufig erreichbar. Somit bestehen gute Umsteigemöglichkeiten an andere Wuppertal Buslinien und an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

### Entwässerung

Nördlich parallel zum Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal. Schmutzwasserkanäle verlaufen in der Krebsstraße/ Ecke Widukindstraße und in der Feuerstr./ Ecke Pfeilstraße.

*Die Entwässerung von Bauvorhaben wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt.*

### **4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz/ Klima**

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um einen bereits stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieses bereits im Plangebiet vorhandenen Ist- Zustandes nicht erforderlich. Die Bahnlinie entlang der Talachse von Wuppertal hat eine wichtige Funktion als Luftleitbahn, hierzu zählt auch das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Oberbarmen. Durch eine Neubebauung wird sich die gegebene Situation nicht so relevant verändern, dass Minderungsmaßnahmen zu Gunsten der kleinklimatischen Verhältnisse erforderlich würden.

### **4.4 Altlasten und Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwei Einträge im Altlastkaster vor:

#### 1. Fläche 8582S582 ( u.a. Großhandel mit festen Brennstoffen, Mineralölerzeugnissen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur ein kleiner geringer Teil, nämlich die ehemalige Übergabestation des ehemaligen Brennstoffhandels. Sowohl durch massive Handhabungsverluste bei der Übergabe von Brennstoffen als auch bei der Lagerung südlich der Widukindstraße wurde das Grundwasser und der Boden auch im Geltungsbereich mit Mineralölprodukten verunreinigt. Es wurde mit der DB AG vereinbart, dass sie in den Jahren 2010 und 2011 weiterführende Untersuchungen durchführt. Die Altlast darf nur dann überbaut werden, wenn eine Sanierung zum Schutz des Grundwassers dadurch nicht be- oder verhindert wird.

#### 2. Fläche 8582S582 (u.a. Großhandel mit Mineralölerzeugnissen und mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen)

Der größte Bereich des Bebauungsplans betrifft im wesentlichen einen Teil des alten Güterbahnhofs. Dort gab es u.a. Großhandel mit Mineralölerzeugnissen und mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen. Auch hier liegen Untersuchungen aus dem Jahre 2000 (GFM GBR) und dem Jahre 2004 (Umwelt + Baugrund Consult GBR) vor. Letztere Untersuchungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1073 V – Baumarkt Widukindstraße – durchgeführt worden. Diese Untersuchungen weisen neben den Mineralölkohlenwasserstoffen auch erhöhte PAK-Gehalte auf, die den Prüfwert Boden-Mensch für das Szenario Wohngebiete (BBodschV) überschreiten. In Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzungen können weitere Untersuchungen sinnvoll sein.

Aufgrund dieser Nennungen im Altlastkataster wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden



Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, da sowohl der Boden als auch das Grundwasser insbesondere im Bereich der Umfüllstation erheblich mit Mineralölprodukten verunreinigt sind und auf dem restlichen Gelände erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen wurden.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt und daher die Nutzungen, die sich im Bereich der Widukindstraße ansiedeln könnten nicht bekannt sind, wird die abschließende Konfliktlösung der Altlastproblematik im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 9 (Abs. 2a) BauGB kann hier nur eine Anstoßwirkung erzielt werden.

#### 4.5 Umweltbericht

*Dieser Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB- Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Bebauungspläne, die nur solche Festsetzungen enthalten, können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden; eine förmliche Umweltprüfung, ein Umweltbericht und eine zusammenfassenden Erklärung sind nicht erforderlich.*

#### 4.6 Artenschutz

*Das betroffene Areal wurde ursprünglich als Güterbahnhof genutzt, danach fand eine extensiv gewerbliche Nutzung statt. Seit einiger Zeit ist das Gelände geräumt und brach gefallen. Vegetation ist so gut wie nicht vorhanden, eine Schotterabdeckung, die für Reptilien interessant sein könnte, ist nicht zu erkennen.*

*Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet entsprechend dem Messtischblatt 4709 (Wuppertal-Barmen) liegen nicht vor.*

## 5. Begründung der einzelnen Planinhalte

### 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie bereits erläutert, war Anlass für das Bebauungsplanverfahren die Bauvoranfrage für einen Discounter. Da zurzeit im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Beurteilung nach § 34 BauGB) Einzelhandelsbetriebe – auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig sind, besteht bei einer Realisierung die Befürchtung, das Nebenzentrum Heckinghausens entlang der Heckinghauser Straße weiter zu schwächen und die aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht erforderliche Stärkung der Versorgungsfunktion absehbar in Frage zu stellen.

Daher besteht das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal.

Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadt(teil-)zentren zu erhalten und zu stärken. Die Abgrenzung dieser Versorgungszentren sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) der bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen niedergelegt. Eine Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nördlich der Widukindstraße würde zu stadtstrukturellen Fehlentwicklungen führen, da sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Heckinghausen“ befindet. Darüberhinaus hätte ein solches Vorhaben Vorbildwirkung für die im Bereich der Widukindstraße vorhandenen z. T. überwiegend noch gewerblich genutzten Grundstücke.

Der zentrale Versorgungsbereich für das Nebenzentrum Heckinghausen liegt entlang der Heckinghauser Straße; dieser soll gesichert und weiter entwickelt werden, damit auch zukünftig ein wohnortnahes Angebot an Einzelhandel bereitsteht und die in diesem Zusammenhang geplanten Angebotverbesserungen auch wirtschaftlich tragfähig realisiert werden können.

Aus diesem Grunde wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (Abs. 2a) BauGB ausgeschlossen.

*Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Bahnflächen hat die Deutsche Bahn AG zwischenzeitlich mitgeteilt, dass noch keine Freistellung der gesamten Flächen des Geltungsbereiches erfolgt ist. Die Deutsche Bahn Immobilien GmbH hat jedoch keine Bedenken zum Bebauungsplan geäußert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Flächen offensichtlich nicht mehr benötigt werden. Eine förmliche Entwidmung ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen daher gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung erfolgen, dass sie erst zulässig sind, wenn die entsprechenden Flächen zuvor durch die Entwidmung aus der fachplanerischen Bindung entlassen sind. Hierzu musste eine nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen im Bebauungsplan erfolgen (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 3.4).*

## **5.2. Kennzeichnungen**

Eine konkrete Nutzung des Grundstückes ist bisher nicht bekannt. Möglich sind aufgrund der Einstufung dieses Gebietes als Gewerbe- oder Mischgebiet- gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, aber auch Folgenutzungen wie Wohnnutzungen. Aus diesem Grund und aus den vorliegenden Erkenntnissen der Gutachten ( Siehe Punkt 4.4 Altlasten und Bodenschutz) wird als Warnfunktion für den gesamten Geltungsbereich eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

## **5.3. Hinweise**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den BPL Nr. 1131 wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat einen Hinweis auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln gegeben, daher wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan gegeben.

## *5.4 Nachrichtliche Übernahme*

*Hinsichtlich der noch gewidmeten Bahnflächen erfolgt eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan.*