

**B e g r ü n d u n g**  
zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/1 V

*Baumarkt Lichtscheid*

*Stadt Wuppertal*

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Städtebauliche Begründung

1.	Anlass der Bebauungsaufstellung/ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5 - 7
2.	Vorhandene und formelle Planungsgrundlage	7 - 11
3.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	12
4.	Bestand innerhalb des Plangebietes	12
5.	Bebauungskonzept	13 - 14
6.	Erschließung	14 - 16
7.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
7.1	Art der baulichen Nutzung	16 - 19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise/ Baugrenzen	19
7.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	19
7.5	Grünflächen/ Festsetzungen	20
7.6	Wald/ Forstrechtlicher Ausgleich	20
8.	Versorgung/ Entwässerung	
8.1	Versorgung	21 - 23
8.2	Entwässerung	21
	8.2.1 Niederschlagsversickerung	21
	8.2.2 Schmutzwasser	22
	8.2.3 Grundwasser	22
	8.2.4 Brunnen	22
8.3	Baugrund	23
9.	Umweltbelange	23 - 30
9.1	Umweltbericht	23
9.2	Bewertung der Auswirkungen	24

9.3	Maßnahmen zur Vermeidung; Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
9.4	Kompensation von Eingriffen	27
9.5	Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
9.6	Altlasten/ Bodenbelastungen	28
9.7	Immissionsschutz	28 – 30
9.7.1	Lärm / Schall	28
9.7.2	Licht / Beleuchtung	29
9.7.3	Störfallbetriebe	30
10.	Durchführung	30
10.1	Verwirklichung	30
10.2	Grunderwerb	30
10.3	Kosten und Finanzierung	30
10.4	Inhalte Durchführungsvertrag	30
11.	Flächenbilanz	31
11.1	Allgemeines	31
11.2	Flächen im VBP	31

## **Teil B Umweltbericht**

### **Teil C Übersicht: erstellte Gutachten und Konzepte (Hinweis: werden nicht als Anlagen beigelegt)**

- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse für den Bau- und Gartenmarkt, BulwienGesa AG, Hamburg, Stand: 15.10.2009
- Stellungnahme Entwicklung Bau-/Garten-Heimwerkerbranche Remscheid unter Berücksichtigung Bauhaus-Ansiedlung, BulwienGesa AG, Hamburg, Stand 18.01.2010
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR, Worms, Stand: 03.11.2009
- Gefährdungsabschätzung/ Altlastenbewertung, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR, Worms, Stand: 09.02.2012
- Verwertungskonzept/ Bodenmanagement, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR, Worms, Stand: 13.02.2012
- Aktenvermerk Brunnen, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR, Worms, Stand: 14.02.2012
- Stellungnahme Niederschlagsversickerung, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. H.-P. Frech & Dipl.-Geol. J. Hönle GbR, Worms, Stand: 21.12.2010
- Verkehrsgutachten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Stand: November 2011

- Schalltechnisches Gutachten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Stand: Juli 2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Bochum, Stand: 05.01.2012
  
- Umweltbericht, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Bochum, Stand: 04.07.2012
- Begrünungsplan, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Bochum, Stand: Juni 2012
  
- Konzept zur Entwässerung des Niederschlags- und Schmutzwassers, Holzem GmbH Ingenieurbüro für Tiefbau- Straßen- u. Landschaftsplanung, Grafschaft-Karweiler, Stand: 21.03.2012

## 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung/ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger, die „Cosmos“ Grundstücks-  
und Vermögensverwaltung  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
„Handelscenter Wuppertal-Barmen“  
Gutenbergstraße 21  
  
68167 Mannheim

stellte mit Datum 02. August 2011 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Bauhaus-Fachcentrums, bestehend aus einem Bauhaus, einem Stadtgarten und einem Baustoff-Drive-In. Ein vergleichbares Fachzentrum betreibt der Vorhabenträger seit 2006 im Stadtgebiet von Wuppertal an der Widukindstraße. Die Bauflächen wurden bereits durch den Vorhabenträger gekauft, der Eigentumserwerb ist durch Vormerkung gesichert. Zeitgleich stellte die Firma Aldi im Auftrage der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Aldi-Lebensmittelmarktes auf Teilflächen der „Cosmos“ Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH.

Für beide Vorhaben wurde der Einleitungsbeschluss zum gemeinsamen Planverfahren Nr. 1114 V am 28.09.2011 gefasst. Wegen der unterschiedlichen planungsrechtlichen Anforderungen der beiden Vorhaben erschien aus verfahrenstechnischer Sicht eine Trennung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1114 V sinnvoll. So soll nunmehr die Trennung in die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – und Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – erfolgen. Dabei wurden die erforderlichen Untersuchungen zum Verkehr und zum Lärm für beide Vorhaben gemeinsam erarbeitet, geprüft und festgelegt.

Außerdem waren in dem vorliegenden Verfahren Nr. 1114/1 V die Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Hierzu beauftragte die Stadt Wuppertal im Jahr 2009 die BulwienGesa AG mit der Erstellung einer Markt- und Wirkungsanalyse. Es sollte geklärt werden, inwieweit Ziele der Raumordnung durch die neue Planung berührt werden und ob eine Zielkonformität hergestellt werden kann. Darüber hinaus sollten in diesem Gutachten vor allem die von dem Vorhaben ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal und angrenzenden Städten sowie die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet untersucht werden. Grundlage für diese Untersuchung war u. a. eine Aufstellung der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Bau- und Gartenmarktes. Zugrunde lag eine Gesamt-Verkaufsfläche von 21.138 qm. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurden die Verkaufsflächen zum Baumarkt Lichtscheid von 21.138 qm zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses auf rund 19.450 qm reduziert. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Baumarkt einschließlich Windfang und Bistro		8.460 qm
Baustoff-Drive-In-Arena, überdacht und Freifläche, und Gartenhausausstellung		6.090 qm
Stadtgarten bestehend aus	Stadtgarten warm Stadtgarten überdacht und Stadtgarten Freifläche	insgesamt 4.900 qm
Verkaufsfläche		insgesamt 19.450 qm

Hierbei dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Dabei entfallen 700 qm auf den Baumarktbereich (Bauhaus einschließlich Windfang, Bistro, Baustoff-Drive-In) und 100 qm auf den Gartenmarkt (Stadtgarten).

Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation in Wuppertal und den Nachbarstädten Schwelm, Remscheid und Radevormwald stellt sich heraus, dass zwar der Dichteindex über dem NRW-Durchschnitt liegt, aber im Vergleich zu Schwelm und Remscheid geringer ist. Bei der vorhandenen Angebotsstruktur und der hohen Kaufkraftbindung ist eine weitere Angebotsverdichtung kaum mehr möglich. Die Untersuchung des Mikrostandortes Oberbergische Straße kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort zur Belegung mit einem Bau- und Gartenmarkt geeignet ist und in Verbindung mit dem ansässigen Hornbach Bau- und Gartenmarkt zu einem Angebotschwerpunkt im Bau- und Gartensegment führt.

Ausgehend von der noch nicht reduzierten Verkaufsfläche von 21.138 qm erwartet der Gutachter einen Gesamtumsatz von 23,0 Mio. € bis maximal 26,5 Mio. €. Davon entfallen zwischen 2,9 Mio. Euro und 3,5 Mio. Euro auf den Baustoffhandel. Diese Umsatzerwartung stellt eine wirtschaftlich tragbare Basis dar, auch wenn nach der Prognose der Bevölkerungsentwicklung von rückläufigen Einwohnerzahlen auszugehen ist und langfristig nur leichte Umsatzzuwächse zu erzielen sind.

Bei der Untersuchung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen stellt der Gutachter fest, dass bezogen auf das gesamte Marktgebiet rd. 22,2 Mio. Euro Umsatz durch Umverteilung für den geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt durchgesetzt werden muss.

Von den insgesamt 22,2 Mio. Euro sind ca. 18,5 Mio. Euro im Stadtgebiet Wuppertal zu erzielen und 3,67 Mio. Euro aus den angrenzenden Städten Remscheid, Schwelm und Radevormwald.

Da von diesen 3,67 Mio. Euro ca. 3,16 Mio. Euro aus der Stadt Remscheid resultieren werden, wurde auf Betreiben der Stadt Remscheid durch BulwienGesa eine separate Stellungnahme zur Entwicklung der Bau-, Garten- und Heimwerkerbranche in Remscheid erarbeitet. Mit der Untersuchung sollten folgende Sachverhalte geklärt werden:

- Verkaufsflächenausstattung der Stadt Remscheid derzeit unter Berücksichtigung der angeführten Ansiedlungen (Gartenfachmarkt und Baumarkt)<sup>\*0</sup>
- Kaufkraftpotenzial der Stadt Remscheid in der Warengruppe DIY/Garten/Freizeit<sup>\*0</sup>
- Umsätze in der Warengruppe DIY/Garten/Freizeit<sup>\*0</sup>
- Umsatz-Kaufkraft-Relation (Bestands- und Ansiedlungsprojekte)<sup>\*0</sup>
- Kaufkraft- bzw. Umsatzeinflüsse in Folge der Bauhaus-Ansiedlung in Wuppertal<sup>\*0</sup>
- Grobschätzung der mit der Ansiedlung eines weiteren Baumarktes in Remscheid zu erwartenden Umverteilungen<sup>\*0</sup>

In der abschließenden Bewertung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehung eines zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung im Bau befindlichen Gartenfachmarktes und eines weiteren fiktiven Baumarktes an der Lenneper Straße sowie unter der Voraussetzung, dass der bestehende Max Bahr Baumarkt in Rem-

---

<sup>\*0</sup> BulwienGesa AG, Hamburg, Stellungnahme zur Entwicklung der Bau-/ Garten -Heimwerkerbranche in Remscheid unter Berücksichtigung der BAUHAUS-Ansiedlung in 42285 Wuppertal-Lichtscheid, Stand: 18.01.2010

scheid geschlossen wird, eine zukünftige Versorgungsdichte von 150 qm Baumarktverkaufsfläche pro 1.000 Einwohner erreicht wird. Mit diesem Wert liegt Remscheid immer noch leicht über dem Landesdurchschnitt von NRW.

Bei der Betrachtung der Randsortimente geht der Gutachter davon aus, dass sich der Umsatz des Randsortimentes analog zum Umsatz des Kernsortimentes entwickelt. Das bedeutet, dass ca. 80 % aus Wuppertal und ca. 12 % aus Remscheid generiert werden. Im Verhältnis zu den pauschalen Umsatzgrößen gesetzt, leiten sich marginale Umverteilungswerte her. Dies führt zu dem Fazit, dass bei den Randsortimenten die zu erwartenden Wirkungen in einem vertretbaren und unauffälligen Rahmen liegen.

Als Resümee fasst der Gutachter zusammen, dass eine Anpassung des Baurechts am Untersuchungsstandort aus Gutachtersicht hinreichend begründet ist. Nach der zwischenzeitlichen Reduzierung der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 1.680 qm ist bezogen auf das Kernsortiment von gegenüber den gutachterlichen Feststellungen geringeren bzw. noch verträglicheren Auswirkungen auszugehen.

Das Grundstück des Vorhabenträgers an der Oberbergischen Straße erfüllt die für ein modernes Fachzentrum notwendige Voraussetzung nach Größe, Lage und Verkehrserschließung. Die seit Jahrzehnten überwiegend ungenutzte Fläche erfährt durch das geplante Fachzentrum eine nachhaltige Nutzung.

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114 V (mit jetzigem Offenlegungsbeschluss Teilung in vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1V – Baumarkt Lichtscheid – und in vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/2V – Discounter Lichtscheid –) verfolgt die Stadt Wuppertal das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Fachzentrums und des Lebensmittel-discounters im Plangebiet zu schaffen, um auf diese Weise die Bindung der vorhandenen Kaufkraft im Stadtgebiet zu erhalten.

Darüber hinaus sollen durch die Beschränkung des Kern- und Randsortimentes die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Im Oktober/ November 2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 15.02.2012.

## **2. Vorhandene und formelle Planungsgrundlagen**

### Landesentwicklungsplan

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat 1995 in Kraft. Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten. Zur landesplanerischen Steuerung des Großflächigen Einzelhandels in NRW hat das Kabinett am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt<sup>\*1</sup>. Die mit dem Kabinettsbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige

---

<sup>\*1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand: 17. April 2012

Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Mit dem im Entwurf vorliegenden LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben getroffen, die somit auch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/1 V zu berücksichtigen sind:

Die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben ist auf die regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche beschränkt. Die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt. Zentrale Versorgungsbereiche in der betroffenen Kommune oder den Nachbarkommunen dürfen durch die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder Kerngebieten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Möbelhäuser, Garten- oder Baumärkte, können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wobei insbesondere von den zentren-relevanten Randsortimenten dieser Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung für zentrale Versorgungsbereiche ausgehen darf. Diese Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt und sollen insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Der Gesamtumsatz der geplanten Einzelhandelsnutzungen soll die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Standortgemeinde nicht überschreiten.

Diesen Anforderungen wird das vorliegend geplante Vorhaben gerecht. Der Vorhabenstandort liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (vgl. hierzu nachstehend zu „Regionalplanung“). Das Vorhaben ist ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt, führt also ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und ist somit landesplanerisch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nach dem vorliegenden Planentwurf lediglich auf einer Verkaufsfläche von 800 qm angeboten werden. Nach zwei im Auftrag der Stadt erstellten Einzelhandelsuntersuchungen sind sowohl hinsichtlich des Kernsortiments als auch hinsichtlich des Randsortiments keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Betriebes zu befürchten. Der relative Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche beträgt 4,1 %. Die absolute Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment liegt zudem deutlich unterhalb der Schwelle von 2.500 qm. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, liegt der Gesamtumsatz des Vorhabens sowie der Umsätze einzelner Sortimentsgruppen unterhalb der jeweiligen Kaufkraft der Stadt Wuppertal.

Stadt Wuppertal Kaufkraft und Umsatz Bauhaus:

	Kaufkraft Wuppertal in Mio. Euro	Umsatz Bau- haus in Mio. Euro	Umsatz Bauhaus in %
Bau- und Gartenmarkt gesamt	210,20	23,0 - 26,5	10,9 - 12,6
Randsortimente: Lampen, Leuchten	7,00	0,5	7,1
Heimtextilien	20,90	0,5	2,4
Zoo	14,30	-	-

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Landesplanung in der Entwurfsfassung des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ übereinstimmt.

### Regionalplanung

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal wies den überwiegenden Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Lediglich eine Teilfläche entlang des Böhler Wegs war als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung wurde das Verfahren zur 72. Änderung des Regionalplanes eingeleitet. Ziel dieses Änderungsverfahrens war es, das Plangebiet im Regionalplan zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen. Die Änderung wurde am 06.10.2011 vom Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf beschlossen. Mit Erlass vom 25.11.2011 zur Bekanntmachung der 72. Regionalplanänderung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 28 vom 09.12.2011, Seite 605 wurde die 72. Regionalplanänderung wirksam.

Gemäß Ziel 4 des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Auch diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung gerecht:

Die Kaufkraftbindung des Vorhabens entspricht der zentralörtlichen Funktion Wuppertals als Oberzentrum. Zwar verfügt die Stadt Wuppertal mit 5 großflächigen Baumärkten an sich über ein ausreichendes Versorgungsangebot, das um einen Fachhandelsbesatz und Baustoffhändler ergänzt wird. Der Planung eines zusätzlichen Baumarktes mit Gartencenter liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der prognostizierte Umsatz des Vorhabens liegt mit 23,0 – 26,5 Mio. Euro unterhalb der im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (Marktzone 1) ermittelten Kaufkraft von 36,4 Mio. Euro. Die Umsatzabdeckung erreicht im Spitzenwert knapp 73 % der Kaufkraft.
- Die Stadt Wuppertal benötigt als Oberzentrum ein attraktives Versorgungskonzept im Bau- und Gartensortiment, mit einer neuen großflächigen Angebotsstruktur der neuen Generation.
- Im eng bebauten Kernbereich der Stadt sind kurzfristig keine entsprechend umfangreichen Grundstücke in einem baureifen Zustand vorhanden
- Die verkehrsgünstige Lage am südlichen Stadtrand führt nicht zu wesentlichen Belastungen im Standortbereich

- Die hoch frequentierte innerstädtische Hauptverbindung B7 vom Ziel- und Quellverkehr entlastet
- Die im Oberzentrum Wuppertal bestehende, eher durchschnittliche Versorgungsdichte wird geringfügig ausgebaut, bleibt aber im vergleichbaren Rahmen wie ähnlich strukturierte Oberzentren
- Die Grundstücksnutzung bleibt im vorgegebenen langfristigen Bedarf und orientiert sich damit an den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) steht.

### Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ist eine von der Stadt Wuppertal beschlossene städtebauliche Planung, deren Ergebnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Das regionale Einzelhandelskonzept legt für die beteiligten Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid die Zentralen Versorgungsbereiche fest und definiert u. a. im Rahmen der sog. „Bergischen Liste“ die im Bereich des Städtedreiecks nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente. In diesem Konzept ist der Planbereich unter der Voraussetzung einer wirksamen Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Ansiedlung eines Möbel-Vollsortimenters in marktfähiger Größenordnung (mind. 20.000 qm Verkaufsfläche) vorgesehen (vgl. REHK 2006: Seiten 125-126).

Die langjährigen Bemühungen der Wirtschaftsförderung in Verbindung mit den Grundstückseigentümern ein Möbelhaus anzusiedeln, waren nicht erfolgreich. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Teil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung (Möbelhaus) wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerisch zulässigen 10 % Quote bestehen und der Landesentwicklungsplan-Entwurf eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm Verkaufsfläche vorsieht.

Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die der Stadt Remscheid prüfen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte die Verträglichkeit der Ansiedlung sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch auf die in Remscheid nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal das Vorhaben mehrfach im Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept zur Diskussion gestellt. Im Gegensatz zur Stadt Solingen, die gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken geäußert hat, konnte mit Remscheid kein regionaler Konsens erzielt werden.

Insofern wurde das Planverfahren ohne entsprechende informelle regionale Abstimmung eingeleitet und weitergeführt.

Das Vorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in benachbarten Kommunen oder in Wuppertal selbst. Die Planung verfolgt zwar nicht die Ansiedlung eines Möbelhauses, da hierfür auf lange Sicht keine Nachfrage besteht. Allerdings sieht die vorliegende Planung für einen Baumarkt und Gartencenter ebenfalls nicht innenstadt-

relevante Kernsortimente und eine wirksame Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente vor.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Planung trotz nicht erzielten regionalen Konsenses fortgesetzt.

#### Handlungsprogramm Gewerbe

Das Handlungsprogramm Gewerbe ist eine von der Stadt Wuppertal beschlossene städtebauliche Planung, deren Ergebnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Handlungsprogramm Gewerbe beschreibt die Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet und die erforderlichen Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung. Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird als Teil der Technologieachse Süd mit einer hervorragenden Lagegunst am Lichtscheider Kreisel bewertet. Die Eignung als Potenzialstandort für Möbel wird hervorgehoben. Auf die bestehenden Planungsabsichten zur Ansiedlung eines Baumarktes und eines Lebensmitteldiscounters wird hingewiesen.

Somit besteht aus dem Handlungsprogramm Gewerbe kein Widerspruch zu der vorliegenden Planung.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den betreffenden Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich Böhler Weg/ Oberbergische Straße ist als Mischgebiet und ein Streifen entlang des Böhler Weges als Waldfläche dargestellt. Da das beabsichtigte Fachzentrum als großflächiger Einzelhandel zu bewerten ist, ist die bestehende Darstellung an die mit dem Planverfahren verfolgten Planungsziele anzupassen. Dem entsprechend erfolgte die 48. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 19.500 qm und ca. 380 Stellplätzen

Der notwendige Offenlegungsbeschluss wurde am 20.06.2012 gefasst. Die Offenlage erfolgt vom 16.07 bis 24.08.2012.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

#### Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/1 V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungsplan Nr. 910, Bebauungsplan Nr. 156). Der Bebauungsplan Nr. 910 umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 156 die Art der Nutzung als Industriegebiet festgesetzt.

### 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet befindet sich auf einem Höhenzug im Südosten der Stadt Wuppertal im Stadtteil Barmen, Quartier Lichtscheid. Im Süden ist das Plangebiet durch den Lichtscheider Kreis und die Lichtscheider Straße, L 418, im Osten durch die Oberbergische Straße, im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Böhler Weges/ Obere Böhle und im Westen durch das bestehende Verwaltungsgebäude abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke, deren Eigentümer der Vorhabenträger wird:

Gemarkung Barmen

Flur 213

Flurstücke: 222/2, 224/3, 234/9, 236/9, 243/13, 314, 315,  
Teilfläche aus 221/2  
Teilfläche aus 318,  
Teilfläche aus 319, 356  
Teilfläche aus 409, 420, 422

Öffentliche Verkehrsflächen:

Gemarkung: Barmen

Flur 213

Teilfläche aus 481, 499

### 4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen Straßen und ist geprägt durch Laubwaldbestand im Süden und Norden, zwei vegetationsfreie bzw. vegetationsarme Flächen im Zentrum und im Nordosten sowie einer kleinen Grünlandfläche im Norden und im zentralen Bereich. Weiterhin besteht im Norden eine aus Eichen bestandene Fläche als Ersatzaufforstungsfläche für durch den B-Plan 820 bedingt Eingriffe in die Natur und Landschaft. Im Osten der Oberbergischen Straße innerhalb des Plangebietes das Vereinsheim eines Hundevereins, von dem die angrenzenden Grundstücksflächen als Übungsgelände genutzt werden. Auf dem gesamten Gelände befinden sich Aufschüttungen.

Bis zum Jahre 1977 stand der alte Lichtscheider Wasserturm im Plangebiet. Der Turm wurde bis ca. 0,4 m unter Gelände rückgebaut. Die verbliebenen Fundamente wurden mit Boden überschüttet. Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen 343 und 350 m NHN; zur Schaffung des gewünschten Niveaus sind größere Erdbewegungen erforderlich. Hierzu müssen Teilflächen im zentralen Grundstück im südwestlichen und nordöstlichen Bereich aufgefüllt werden.

Die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die vorhandenen Großstrukturen des westlich angrenzenden Verwaltungsgebäudes und des östlich angesiedelten Fachmarktzentrums wird durch die geplanten Gebäudehöhen und Gebäudeausmaße sicher gestellt und schließt in diesem Bereich die „Technologieachse Süd“ entlang der L 418.

Aufgrund der Lage im Einzugsgebiet von vier Fließgewässern besitzt das Plangebiet eine große Bedeutung in Bezug auf die Versickerung und Ableitung der Oberflächenwässer.

## 5. Bebauungskonzept

Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes und der Topographie erstreckt sich das Fachzentrum in nordwest-südöstliche Richtung. Die Erschließung über die Oberbergische Straße und die davor angeordnete Stellplatzanlage gibt die Ausrichtung des Gebäudes vor.

Dem Bebauungskonzept liegt die geplante Nutzung des Fachzentrums zugrunde. Diese setzt sich aus vier Bereichen zusammen:

Bereich 1: Baumarkt

Bereich 2: Stadtgarten

Bereich 3: Baustoff-Drive-In Arena

Bereich 4: Warenanlieferung

Alle vorgenannten Bereiche werden als Stahlbetonskelettkonstruktion mit Metallpaneelen und Dachtrapezblechen erstellt.

Bereich 1: Baumarkt:

Der Baumarkt liegt im Zentrum mit einer Attikahöhe von 10,0 m, die sich oberhalb des Haupteinganges auf einer Länge von ca. 24 m auf 12,5 m erhöht und so den Hintergrund für das Bauhaus typische Logo, dem so genannten Hauskonglomerat, mit einer maximalen Höhe von 16,5 m bildet. Der insgesamt ca. 132 m lange und ca. 60 m tiefe Baukörper erhält in einer Höhe von 5,05 m ein ca. 6,0 m frei auskragendes Vordach. Die Fassade unterhalb schließt auf einer Länge von ca. 66,0 m mit der Vorderkante des Vordaches ab und ist vollständig verglast. Hier sind neben dem Windfang mit Ein- und Ausgang, das Bistro und die Sozial- und Sicherheitsräume untergebracht; die nach Südosten und Nordwesten anschließenden Fassaden unterhalb des Vordaches sind um ca. 6,0 m zurückgesetzt; sie erhalten zwischen den außen liegenden, weißen Stahlbetonstützen eine beigebraune Leichtmetallpaneelverkleidung im Farbton RAL 8024. Die Fassadenbereiche oberhalb des Vordaches, Stützen und Paneele, werden im Farbton reinweiß, RAL 9010, ausgeführt. Sowohl die Ansicht des Vordaches als auch der Attikaabschluss erhalten den Farbton Rot, RAL 3020. Gleiches gilt für das ca. 16,5 m hohe Bauhaus-Logo. Um innerhalb des Marktes zumindest teilweise auf künstliche Beleuchtung verzichten zu können, erhält das Dach 9 ca. 36 m lange und ca. 4 m breite Oberlichtbänder.

Bereich 2: Stadtgarten:

Dieser schließt im Südosten an das Bauhaus an und ist in die Abschnitte Stadtgarten allseitig umschlossen und beheizt, Stadtgarten dreiseitig umschlossen und unbeheizt sowie Stadtgarten seitlich geschlossen und nach oben offen aufgeteilt. Die Breiten der beheizten und unbeheizten Bereiche umfassen ca. 42 m bei einer Länge von ca. 42 m bzw. 36 m. Der nicht überdeckte Freibereich läuft von ca. 30 m Breite auf der Ostseite auf 0 m Breite auf der Westseite konisch zu. Der 11,5 m hohe Baukörper des Stadtgartens ist gegenüber dem angrenzenden Bauhaus um ca. 6,0 m nach vorne versetzt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung auf ca. 30 m Länge und ca. 8,5 m Höhe zwischen den weiß gestrichenen Stahlbetonstützen vollständig verglast. Die darüber liegende Attika besteht ebenso wie die Außenwand des anschließenden Stadtgartenfreibereiches aus Leichtmetallpaneelen im Farbton RAL 8024. Da insbesondere im Stadtgarten das natürliche Tageslicht wichtig ist, erhalten die Dächer der geschlossenen Bereiche drei ca. 6 m breite durchlaufende Oberlichtbänder. Um den Kunden während der Gartensaison lange Wege zu ersparen, wird

im verglasten Teil der Außenwand eine zusätzliche Ein- und Ausgangstüre vorgesehen.

Bereich 3: Baustoff Drive in Arena:

Der Baukörper der Baustoff-Drive-In Arena schließt das Fachzentrum nach Nordwesten ab. Der dreiseitig umschlossene Bereich hat eine Breite von ca. 48 m bei einer Länge von 78 m bis 90 m; der nicht überdachte Bereich hat bei einer Breite von ca. 18 m eine Länge im Mittel von 93 m. Entsprechend der fünf verglasten Fassadenflächen des Stadtgartens erhält die Ostfassade der Arena fünf Tor- bzw. Eingangsanlagen, wovon drei Öffnungen Ausfahrtstore, eine den Zugang zum Servicecenter und die fünfte das Einfahrtstor beinhalten. Um auch hier ausreichend Tageslicht zu erhalten, wurde das Dach mit 8, ca. 4 m breiten Lichtbändern zwischen 24 m und 36 m Länge versehen. Die Anordnung der außen liegenden Stützen sowie die Farbgebung der Leichtmetallfassade entsprechen der des Stadtgartens. Die Höhe der Attika beträgt wie im Stadtgarten 11,5 m. Der Anteil der Fahr- und Stellplatzfläche innerhalb des Drive in beträgt ca. 70% der Gesamtfläche, ca. 30% dienen der Lagerung und Präsentation der Waren.

Bereich 4: Anlieferung:

Auf der Südwestseite ist die gesamte Anlieferung vorgesehen. Sie umfasst neben dem Wareneingang den Holzzuschnitt und die Containerstellplätze sowie die Sozial- und Technikräume, die in einem 2-geschossigen Gebäude untergebracht sind. Die Attikahöhen aller vorgenannten Bereiche betragen bis zu 10,0 m Höhe.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 347,5 m NHN. Die südliche Zufahrt über den Kreisverkehr liegt bei ca. 347 m NHN, die nördliche bei ca. 349 m NHN. Im Vergleich zum Nachbarn Hornbach liegt die Attika des Bauhauses um 4,90 m tiefer, gegenüber der Attika der Barmer GEK liegt die Bauhausattika um ca. 1,50 m höher.

Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage umfasst ca. 400 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, die zu ca. 80 % über den neu zu errichtenden Kreisverkehr und zu ca. 20% über die nördliche Zufahrt angefahren werden. Innerhalb der Stellplätze, der Zufahrt und in den Randbereichen werden ca. 50 Bäume in mind. 5 qm großen Pflanzinseln angepflanzt. Detailliertere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## 6. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt nur über die Oberbergische Straße. Um zu einer sachgerechten Beurteilungsgrundlage zu kommen, wurden in Ergänzung zu den von der Stadt zur Verfügung gestellten Angaben weitere Zählungen an folgenden Knotenpunkten jeweils am Vor- und am Nachmittag vorgenommen:

KP 1: Oberbergische Straße / Müngstener Straße/ Böhler Weg,

KP 3: Oberbergische Straße / Zufahrt Certoplast Vorwerk,

- KP 4: Oberbergische Straße / nördliche Anlieferung Hornbach,  
 KP 5: Oberbergische Straße / südliche Anlieferung Hornbach und  
 KP 6: Oberbergische Straße / Zufahrt Parkplatz Hornbach

Die jeweiligen Verkehrsbelastungen wurden für die Morgen- und Nachmittagsspitze graphisch dargestellt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) von montags bis freitags für das Jahr 2011 wurde ebenfalls dargestellt.

Bei der allgemeinen Verkehrsentwicklung ist zum einen die Ansiedlung des Bauhaus-Fachcentrums und des Aldi-Marktes zu berücksichtigen, zum anderen die Realisierung des Projektes Generaloberst-Höppner Kaserne/ Engineering Park.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch das Bauhaus-Fachzentrum während der für die verkehrstechnischen Berechnungen maßgebenden Spitzenstunden eines Werktages voraussichtlich ausgelöst wird, wurde auf Basis der Kennwerte aus einer bundesweit verwendeten Veröffentlichung der hessischen Straßenbauverwaltung (vgl. Hessisches Landesamt 2000) zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen sowie anhand von Kennwerten vergleichbarer Baumärkte berechnet.

Dabei ist bezüglich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in erster Linie das Verkehrsaufkommen der Kunden und des Güterverkehrs maßgebend. Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten spielt während der maßgebenden Spitzenstunden eines Werktages keine Rolle.

Zur Anbindung des geplanten Bauvorhabens an das bestehende Straßennetz wurden in Anlehnung an die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse zum Bauhaus-Fachzentrum (vgl. BulwienGesa 2009) und in Abstimmung mit den für den Aldi-Markt zuständigen Planern Annahmen zur Richtungsaufteilung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbeziehungen getroffen.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass bezogen auf das Bauhaus-Fachzentrum 20% des PKW-Verkehrs aus Richtung Norden kommen und 80% aus Richtung Süden. Bezogen auf den Aldi-Markt wurde von einer Verteilung im näheren Umfeld des Bauvorhabens von 30% des PKW-Verkehrs aus Richtung Norden sowie 70% aus Richtung Süden ausgegangen.

Für den LKW-Verkehr von Bauhaus und Aldi wurde eine Verteilung von 10 % aus Richtung Norden sowie 90 % aus Richtung Süden angesetzt.

Auf der Grundlage dieser Annahmen wurde von der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser eine mikroskopische Verkehrssimulation durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen führte:

Knotenpunkt 1: Oberbergische Straße/ Müngstener Straße/ Böhler Weg

Ausbau der bestehenden Kreuzung zu einem Minikreisverkehrsplatz mit Verschwenkung des Böhler Weges

Errichtung eines Gehweges auf der westlichen Straßenseite der Oberbergischen Straße beginnend am Knotenpunkt 1 bis zur Ein- und Ausfahrt Aldi

Knotenpunkt 2: Ein- und Ausfahrt Kunden/ und Anlieferung für Aldi mit zusätzlicher Linksabbiegespur aus Süden kommend

- Knotenpunkt 4: Einfahrt Anlieferverkehr Bauhaus mit zusätzlicher Linksabbiegespur aus Süden kommend (Kundenzufahrt, insbesondere aus Fahrtrichtung Nord zulässig)
- Knotenpunkt 6: Kreisverkehrsplatz für die Kunden (Ein- und Ausfahrtverkehre von Bauhaus und Hornbach) sowie separate Ausfahrtspur für Anlieferverkehr Bauhaus.
- Knotenpunkt 7: Zufahrt Lichtscheider Kreisel und Signalisierung Lichtscheider Straße/ Oberbergische Straße

Nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird gegenüber der heutigen Situation nach der Ansiedlung des Bauhaus-Fachcentrums und des Aldi-Marktes eine verträgliche Verkehrsqualität erreicht.

Ergänzend zu den oben aufgeführten Maßnahmen wird der Gehweg, der unter Knotenpunkt 1 beschrieben ist, bis an den Kreisverkehr Bauhaus/ Hornbach in südlicher Richtung weitergeführt und im weiteren Verlauf ein Anschluss an den bestehenden Fußweg außerhalb der Geltungsbereichs hergestellt.

## 7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Gegenwärtig ist das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 910 als Gewerbegebiet eingestuft. Zur Realisierung des Vorhabens sind Anpassungen des Planungsrechtes notwendig. Hierzu gehören die bereits erfolgte Änderung des Regionalplanes von gewerblich, industrieller Nutzung (GIB) in allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, als sonstige Sondergebiete festzusetzen. Dem entsprechend wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche<sup>2</sup> von gerundet 19.450 qm festgesetzt. In dieser Gesamt-Verkaufsfläche sind der Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Obergrenze von 8.460 qm, der Gartenmarkt mit einer Obergrenze von 4.900 qm und die Baustoff-Drive-In-Arena mit einer Obergrenze von 6.090 qm enthalten. Die darin enthaltene Verkaufsfläche zulässiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente ist auf maximal 800 qm begrenzt.

---

<sup>2</sup> „Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs.“ Einzelhandelserlass NRW, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008, Ziffer 2.4)

Resultierend aus der von der BulwienGesa AG erarbeiteten „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse“ werden in den textlichen Festsetzungen detailliert baumarkt- und gartenmarktspezifische Sortimente sowie baustoffspezifische Sortimente als Kernsortimente<sup>\*3</sup> sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente mit maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Sortimentsgruppen als Kernsortiment gemäß „Bergischer Liste“ mit Kennzeichnung nach der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) zulässig.

#### 1. Bau- und Heimwerkermarkt

- 50.30.3 Kraftwagenteilen u. Zubehör
- 52.44.1 Wohnmöbel (Regale), Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. -zubehör, Elektroartikel z. B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- 52.48.1 Tapeten u. Bodenbeläge
- 52.49.9 Tresore
- 52.63.1 Brennstoffe, beschränkt auf Briketts, Brennholz

#### 2. Baustoff Drive-In Arena

- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. -zubehör, Elektroartikel z. B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- 52.49.1 Pflanzgefäße, Erde, Torf, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- 52.63.1 Flüssiggas

#### 3. Gartenmarkt

- 52.44.1 Garten- u. Campingmöbel, Grills
- 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau

---

<sup>\*3</sup> „Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt.“ (Einzelhandelserlass NRW, gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.§ / VI A 1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.178 v. 22.09.2008, Ziffer 2.5)

52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör)

4. Zulässiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment :

Auf die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Baustoff-Drive-In entfallen 700 qm als Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, auf die Verkaufsfläche des Gartenmarktes 100 qm als Obergrenze.

Folgende Sortimentsgruppen gemäß „Bergischer Liste“ mit Kennzeichnung nach der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) sind zulässig:

52.33.2 Drogerieartikel beschränkt auf: Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandwein, gereinigter Spiritus, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren, darunter Haushaltskerseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen.

52.41 Haushaltstextilien beschränkt auf: Tischdecken und -tücher

52.42 Bekleidung beschränkt auf: Damen- und Herren-Berufsbekleidung

52.43 Schuhe beschränkt auf: Arbeits- und Sicherheitsschuhe

52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)

52.44.3 Haushaltsgegenstände

52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Gardinen und Zubehör, Teppicherzeugnisse, Bodenbeläge)

52.47.1 Schreib- und Papierwaren, Büroartikel beschränkt auf: Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben

52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften

52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse

52.48.6 Spielwaren, Basteln

52.49.1 Blumen beschränkt auf Trockenblumen

52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

5. Sowohl im Bau- und Heimwerkermarkt als auch im Gartenmarkt ist eine Fläche von insgesamt 110 qm für den Verkauf von Aktionswaren zulässig. Die Größenordnung resultiert aus den Erfahrungen in anderen Baumärkten. Auf dieser Fläche besteht keine Sortimentsbeschränkung, da Aktionswaren allen

Warengruppen angehören können. Die Fläche ist in der Fläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes enthalten.

6. Um den Kunden innerhalb des weitläufigen Fachcentrums die Möglichkeit einer Ruhepause zu ermöglichen, ist ein Gastronomiebetrieb ausschließlich als Bistro/ Imbiss/ Backwarenverkauf auf einer dem Gast zugänglichen Fläche von maximal 85 qm zulässig.
7. Zulässig sind Lager, Technik-, Büro-, Sozial- und Arbeitsräume im Zusammenhang mit dem zulässigen Einzelhandel sowie Dienstleistungen, die die Hauptnutzung ergänzen.
8. Für die Ausstellung von Gartenhäusern, Zaunanlagen und Palisaden ist westlich der Stellplatzanlage eine Fläche vorgesehen. Diese Fläche wird auf die Verkaufsfläche der Baustoff-Drive-In-Arena angerechnet. Die Ausstellungsfläche ermöglicht dem Kunden, die angebotenen Produkte zu begehnen (z. B. Gartenhäuser) und die Auswirkung von unterschiedlichen Witterungsbedingungen feststellen zu können.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Höhe der GRZ resultiert zum einen aus den geplanten Gebäuden und zum anderen aus der betriebsbedingten, großflächigen Stellplatzanlage und den notwendigen Anlieferungsflächen.

Die maximale Gebäudehöhe ist im Sondergebiet mit 359,0 m NHN festgesetzt. Hier von ausgenommen sind Werbeanlagen und technische Dachaufbauten wie z. B. Lüftungsanlagen, Oberlichtbänder, Solaranlagen und Schornsteine. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um 4,0 m überschreiten. Das Eingangsbauwerk des Bauarktes kann die maximale Gebäudehöhe ebenfalls um 4,0 m überschreiten.

Die vorgenannten Höhen resultieren aus den einzuhaltenden Geländeanbindungshöhen entlang der Oberbergischen Straße in Verbindung mit der nutzungsbedingten Höhe des Baukörpers. Die Erhöhung u. a. für Werbeanlagen resultiert aus der Notwendigkeit der Sichtbarkeit, die durch die südlich gelegene Hochstraße (L 418) im Lichtscheider Kreis, den Wasserturm und den vorhandenen starken Bewuchs entlang der Lichtscheider Straße erheblich eingeschränkt ist.

## **7.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das SO großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt“ wird die abweichende Bauweise aufgrund der Baukörperlänge von über 50,0 m festgesetzt.

## **7.4 Flächen für Nebenanlagen/ Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Größe der Fläche für Stellplätze resultiert aus dem Bedarf von 397 Stellplätzen. Dies ergibt sich aus dem prognostizierten Kunden- und Verkehrsaufkommen. Die Begrünung der Stellplatzanlage erfolgt durch Pflanzinseln, Größe 5 qm, in die

Bäume eingepflanzt werden. Die Anzahl ermittelt sich nach dem Schlüssel: 1 Baum pro 10 Stellplätze.

Auf diese Weise wird in Verbindung mit der weiteren Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Büschen und durch den Verbleib eines Teils der Aufforstungsfläche im nördlichen Bereich die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

## **7.5 Grünflächen / Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

1. Begrünung der Stellplatzanlage  
Innerhalb und in den Randbereichen der Stellplatzanlage ist pro 10 Stellplätze ein Baum vorzusehen; die Pflanzinseln müssen eine Größe von mind. 5 qm aufweisen. Die Baumart wird im Durchführungsvertrag festgelegt.
2. Baumpflanzung entlang der Oberbergischen Straße und entlang der nördlichen Einfahrt  
Entlang der Oberbergischen Straße zwischen geplantem Kreisverkehr und nördlicher Zufahrt erfolgen Baumpflanzungen im Abstand von ca. 17 m.  
Entlang der nördlichen Zufahrt erfolgt eine alleeartige Anpflanzung im Abstand von ca. 12,5 m.
3. Die Böschungen zur Lichtscheider Straße, zum westlichen Nachbarn und zur nördlichen Ersatzaufforstungsfläche sind als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Büschen festgesetzt.
4. Die nördlich gelegene Ersatzaufforstungsfläche entlang des Böhler Weges ist als Wald festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag sind die Baum- und Pflanzarten und die Einhaltung einer sach- und fachgerechten Pflege festgelegt.

Alle damit zusammen hängenden Kosten werden gemäß Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger getragen.

## **7.6 Wald/ Forstrechtlicher Ausgleich**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Ersatzaufforstungsfläche von ca. 7.480 qm vorhanden. Aufgrund der Ausmaße des Vorhabens und der durch die Topographie erforderlichen Geländebewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) finden Eingriffe in den Wald statt. Diese umfassen eine Gesamtfläche von 4.163 qm und sind dementsprechend forstrechtlich auszugleichen.

Um dies zu erreichen, wurde in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Bergisches Land unter dem Genehmigungsbescheid vom 21.11.2011 eine Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des Kothener Waldes (Gemeinde Barmen, Flur 221, Flurstück 10) im April 2012 durchgeführt und fertig gestellt. Die dortige Fläche umfaßt eine Größe von 5.500 qm. Damit ist der forstrechtliche Eingriff in vollem Umfang ausgeglichen. Die entstandenen Kosten wurden vom Vorhabenträger getragen.

## **8. Versorgung/ Entwässerung**

### **8.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation erfolgt aus dem vorhandenen Netz der zuständigen Versorgungsträger. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation liegen am westlichen Rand der Oberbergischen Straße, diejenigen für Fernheizung am östlichen Rand der Oberbergischen Straße. Alternativ prüft der Versorger der Fernwärme einen Anschluss an das neu zu errichtende Übergabegebäude auf dem Gelände des westlichen Grundstücksnachbarn.

Der für die geplante Nutzung geforderte Löschwasserbedarf von mind. 1.600 Liter/min (96 cbm/h) ist sicher gestellt.

### **8.2 Entwässerung**

#### **8.2.1 Niederschlagsversickerung**

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen des Baugrundes im November 2009 und der vorausgegangenen hydrogeologischen Untersuchungen aus November 1998 gab es in Bezug auf eventuelle Versickerungsmöglichkeiten folgende Ergebnisse:

- Die in den vorgenannten Untersuchungen dokumentierten Aufschlüsse lassen auf geringe, für Niederschlagsversickerungen ungeeignete bis grenzwertige Durchlässigkeiten im Untergrund schließen. Mit wasserstauenden Schichten bzw. Stauwasser im Untergrund ist überall zu rechnen.
- Aufgrund der geringen Durchlässigkeit sowie der großen zukünftig versiegelten Flächenanteile wären auch entsprechend große Versickerungsanlagen erforderlich. Die im Hydrogeologischen Gutachten ausgewiesenen Flächen würden hierfür voraussichtlich nicht ausreichen.
- Für die Errichtung des Planvorhabens muss das Gelände eingeebnet werden. Die im Hydrogeologischen Gutachten als potenziell nutzbar ausgewiesenen Versickerungsflächen müssen dabei um bis zu 3,0 m abgetragen bzw. überschüttet werden.
- Dadurch müssten die Versickerungsanlagen einerseits im Fels (Ton- und Schluffsteine), andererseits in einer Auffüllung, d. h. in hierfür ungeeigneten Schichten, errichtet werden.
- Es besteht die konkrete Gefahr, dass versickerndes Niederschlagswasser an den Böschungen auf der Westseite austritt.

In Anbetracht dieser Sachlage ist das Vorhabengebiet zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Dem entsprechend sind sämtliche Niederschlagswässer des Plangebietes zunächst auf dem Grundstück zu sammeln und zurück zu halten. Das zurück gehaltene Niederschlagswasser wird über eine 2-stufige Drossel 25l/sec und 100 l/sec in den RW-Kanal der Oberbergischen Straße eingeleitet. Von dort wird das Regenwasser Richtung Lichtscheider Kreis geleitet, um von dort sowohl in den Dornbach als auch in den Bendahler Bach abgeführt zu werden.

Zum Verantwortungs- und Durchführungsbereich des Vorhabenträgers gehören die Errichtung und der Betrieb der Rückhaltung auf dem Grundstück

sowie der Anschluss an den SW-Kanal DN400 in der Oberbergischen Strasse.

Die Maßnahmen im städtischen Kanalnetz werden durch die WSW veranlasst und durchgeführt. Der Vorhabenträger beteiligt sich an den Erstellungskosten durch Zahlung eines Anschlussbeitrages für die Flurstücke, für die noch keine Anschlussbeiträge entrichtet wurden.

Detailliertere Regelungen werden in einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt/ WSW getroffen.

### **8.2.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des Fachcentrums wird in den öffentlichen SW-Kanal DN250 in der Oberbergischen Straße geleitet. Aufgrund der geringen Einleitungsmengen ist der Anschluss problemlos möglich. Die Kosten des Anschlusses trägt der Vorhabenträger.

### **8.2.3 Grundwasser**

Freies Grundwasser wurde nicht festgestellt; stellenweise wurden oberhalb von stark bindigen Bodenschichten Stauwässer angetroffen.

### **8.2.4 Brunnen**

Im Plangebiet ist auf dem Flurstück 315 an der Oberbergischen Straße ein Brunnen vorhanden. Dieser wurde 1954 errichtet. Es handelt sich um einen gemauerten Schachtbrunnen, die Tiefe soll ca. 10,0 m (Sohle auf 338,65 m NHN) und der Durchmesser 1,25 m betragen. Der Brunnen ist noch vorhanden aber mit einer Stahlplatte abgedeckt und deshalb derzeit nicht zugänglich.

Der Wasserspiegel soll sich früher auf ca. 345 m NHN, d. h. ca. 5 m unter Gelände befunden haben, aktuelle Messungen gibt es nicht.

Der Brunnen wurde vermutlich nur zur Gartenbewässerung errichtet und hierzu als (genehmigungsfreier) Schöpfbrunnen genutzt. Im Wasserbuch der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Brunnen nicht verzeichnet, es sind keine entsprechenden Wasserrechte eingetragen.

Der Brunnen bezieht sein Wasser aus den nur gering wasserdurchlässigen Gesteinen im Untergrund (devonische Tonschiefer, Sandsteine und Grauwacken). Vermutlich ist die Ergiebigkeit des Brunnens sehr gering. Die Tiefenlage des Grundwasserspiegels, die westlich und südlich gelegenen Flächen liegen teilweise tiefer als der angegebene Wasserspiegel, deutet darauf hin, dass es sich eventuell nur um ein lokales Schichtwasservorkommen handelt.

Die Untere Wasserbehörde möchte, dass der Brunnen bei der Neubebauung des Geländes gesichert und erhalten wird. Dies ist möglich, da dieser in einer zukünftigen Grünfläche liegt. Das Gelände um den Brunnen wird etwas abgetragen, dabei kann der Brunnen freigelegt werden.

Der Brunnen wird dann so umgestaltet, dass die Ummauerung etwas über das vorgesehene Geländeniveau herausragt. Die Öffnung des Brunnens ist mit einem verschließbaren Brunnendeckel zu sichern.

Im Durchführungsvertrag werden die Maßnahmen abgesichert.

### 8.3 Baugrund

Aufgrund der gegebenen topographischen Situation ist es erforderlich, das Vorhabengebiet zur Nutzbarmachung in Teilbereichen abzutragen und in anderen Teilbereichen aufzufüllen. Die Untersuchungen des anfallenden Bodens haben ergeben, dass dieser generell für Auffüllungen geeignet ist. Nach den Auffüll- und Verdichtungsarbeiten liegen für die geplante Baumaßnahme ausreichend tragfähige Böden vor, so dass gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen mehr erforderlich sind.

Aufgrund der vorgefundenen Belastungen im Bereich des Hundeübungsplatzes wurde die betroffene Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Weitergehende Ausführungen zu Bodenbelastungen/ Altlasten sind unter Punkt 9.6 aufgeführt.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Ingenieurgesellschaft für Umweltplanung und Beratung Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, Niederlassung Bochum, eine Umweltprüfung durchgeführt. Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2 a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Die zusammenfassende Bewertung der Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist geprägt durch Laubwaldbestand im Norden und dichtem Gehölzbewuchs im Süden, zwei vegetationsfreie Flächen im Zentrum und im Nordosten, sowie eine Grünlandfläche im Norden. Entlang der Oberbergischen Straße liegen innerhalb des Plangebietes eine Gärtnerei sowie Gebäude eines Hundevereins. Entlang des Böhler Weges grenzt Wohnbebauung an die Fläche an. Prägend für die Landschaft bzw. das Stadtbild sind die z. T. großkronigen Bäume.

Bei den faunistischen Erhebungen wurden überwiegend ubiquitäre Arten erfasst. Lediglich 4 planungsrelevante Vogelarten (Mäusebussard, Mauersegler, Rauchschwalbe, Domfalk) nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche. Hinsichtlich der Fledermäuse konnte lediglich die Zwergfledermaus im Plangebiet nachgewiesen werden, die die Flächen zur Nahrungssuche nutzt.

Die Fläche ist insgesamt vorbelastet durch anthropogene Überformungen der Oberflächengestalt und durch die Lage an stark befahrenen Straßen. Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen besteht trotz der Vorbelastung eine große Strukturvielfalt. Dem Boden kommt hingegen aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen eine eher geringere bis mittlere Bedeutung zu. Aufgrund der Lage im Einzugsgebiet von vier Fließgewässern hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer. Grundwasser ist voraussichtlich erst in tieferen Lagen vorhanden. Hinsichtlich der Schutzgüter Luft/ Klima ist ebenfalls die Vorbelastung durch den Straßenverkehr bei der Bewertung zu berücksichtigen. Erholungsrelevante Wegebeziehungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dementsprechend wird auch die Wohnumfeldfunktion als gering eingestuft. Eine Wohnfunktion liegt innerhalb der Fläche nicht vor. Ein Vorkommen von Bau- und

Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht bekannt.

Über die dargelegten schutzgutbezogenen Inhalte hinaus sind planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht erkennbar.

Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme erfolgt im Umweltbericht eine Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung.

## 9.2 Bewertung der Auswirkungen

Zusammengefasst stellt sich die Bewertung der Auswirkungen wie folgt dar:

Durch die Planung kommt es zu Versiegelungen in Höhe von ca. 3,9 ha. Damit geht ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einher. Durch gezielte Vermeidungsmaßnahmen, wie eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) und eine Kontrolle möglicher Quartiere für Fledermäuse vor Entfernung, kann das Konfliktpotenzial für die Fauna insgesamt gemindert werden. Zum Teil werden Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes erhalten (nördlicher Waldbereich) bzw. neu angelegt, die weiterhin von nahrungssuchenden Tieren (insb. der kulturfolgenden Zwergfledermaus) genutzt werden können. Quartiere und Nest-/Horststandorte planungsrelevanter bzw. gefährdeter Arten gehen im Rahmen des Vorhabens nicht verloren.

Hinsichtlich des Artenschutzes kommt es durch die Planung zu einem Verlust von Nahrungshabitaten.

Die Zwergfledermaus stellt die einzige im Gebiet beobachtete Fledermausart dar. Das Risiko baubedingter Individuenverluste wird durch entsprechende Maßnahmen vermindert. Störungsbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population oder ein Verlust der ökologischen Funktion einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang sind nicht zu erwarten. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen europäischer Vogelarten während der Brutzeit sind Bauzeitbeschränkungen vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden auch für die im Gebiet nachgewiesenen bzw. nach Angaben der Biologischen Station Mittlere Wupper potenziell auftretenden planungsrelevanten Vogelarten nicht notwendig.

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

Wie dem Baugrundgutachten zu entnehmen ist, sind die Böden innerhalb des Plangebietes durch anthropogene Veränderungen stark vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastungen und damit einhergehenden geringen Wertigkeiten des Bodens ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den bereits gestörten Bodenhaushalt ausgehen. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser werden die anfallenden Niederschlagsmengen in den beiden Haupteinzugsgebieten des Bendahler Baches und des Dornbaches verbleiben, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gewässer ausgehen.

Bezüglich der Schutzgüter Luft/ Klima ist mit einer Zunahme an Kfz-Verkehr zu rechnen. Es kommt zu einem Verlust an Gehölzen mit einer Bedeutung für den luft-hygienischen Ausgleich. Da nördlich großflächige Waldbereiche an Lichtscheid angrenzen und des Weiteren aufgrund der Kuppenlage eine gute Durchlüftungssituation besteht ist jedoch nicht von einer erheblichen Veränderung der klimatischen Situation auszugehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft/ Stadtbild kommt es zu einer Überprägung einer isoliert im städtisch geprägten Umfeld gelegenen Fläche. Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie regionale Wander- und Radwege, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftselemente mit sehr hoher Bedeutung (z. B. prägende Alleen, Gewässer, etc.) gehen durch das Vorhaben nicht verloren, so dass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft mit dem Vorhaben einhergehen. Auch hinsichtlich möglicher visueller Fernwirkungen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da bereits starke Vorbelastungen bestehen (Hornbach, Wasserturm Lichtscheid) und keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen von der Anlage des Bauhaus Fachzentrums ausgehen.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist. Dementsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen haben die Belange des Umweltschutzes keinen grundsätzlichen Vorrang in der Abwägung.

Insgesamt ist das Vorhaben mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.

### **9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung möglicher zukünftiger umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchgeführt (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September),
- Die projektbedingt betroffenen Gebäude sind kurz vor dem Abriss auf Hinweise bezüglich einer Funktion als Fledermausquartier zu überprüfen, genauso durch Rodungen betroffene Höhlenbäume. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Die Gebäude werden bei Temperaturen über 10°C sukzessive abgetragen (nicht mit Abrissbirne), um den Fledermäusen zu ermöglichen, den Gefahrenbereich rechtzeitig zu verlassen. Die Fällarbeiten von Höhlenbäumen werden ebenfalls bei Temperaturen über 10°C durchgeführt. Dabei sollte ein Fledermausfachmann anwesend sein, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden können.

In Ergänzung der vorgenannten Maßnahmen sind die im Umweltbericht aufgeführten allgemeinen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Um zu ermitteln, ob durch die neue Planung zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen, wird die zulässige GRZ und Bereiche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen vergleichend gegenübergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 910 umfasst den nördlichen Teil des Plangebietes. Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die nördlich gelegene Bestandsbebauung wird als Mischgebiet (MI) baulich gesichert. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,6. Gemäß den textlichen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche von 0,6 nur bis zu 20 % überschritten werden. Es kann also maximal eine GRZ von 0,72 ausgeschöpft werden. Außerdem werden folgende für die Eingriffsregelung relevante Festsetzungen getroffen:

- Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu umgeben. Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen,
- Sämtliche nicht befestigte Flächen der im Gewerbegebiet befindlichen Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen,
- Die Befestigung der privaten Wegeflächen und der Stellplätze für PKW ist mit wasserdurchlässigen Materialien vorzunehmen,
- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit untergeordnete Teile der Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt werden.

Als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind im Bebauungsplan Nr. 910 schmale Pflanzstreifen von 2 m Breite in den Randbereichen des Gebietes festgesetzt.

Der VBP Nr. 1114/1 V setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 fest. So dass innerhalb des Baufeldes ein höherer Versiegelungsgrad möglich ist, als bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 910.

Der Bebauungsplan Nr. 156 regelt Festsetzungen für den südlichen Teil des Plangebietes. Die Festsetzung erfolgt als Industriegebiet (GI). Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 156 die westlich des Plangebietes gelegenen Bereiche der Barmer GEK. Die festgesetzte GRZ beträgt im Bereich des Geltungsbereiches des VBP Nr. 1114/1 V 0,7 sowie westlich im Bereich der bestehenden Barmer GEK Gebäude 0,8. In den textlichen Festsetzungen werden keine Einschränkungen der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ festgesetzt. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Bei einer Realisierung von Planungen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 156 ist es also möglich die GRZ von 0,8 auszuschöpfen. Weitere textliche Festsetzungen zu Eingrünungen etc. liegen nicht vor.

Die Grundstücksfläche im Bebauungsplanbereich Nr. 910 beträgt 38.207 qm. Nimmt man hier also eine maximale GRZ von 0,72 an so können ca. 27.509 qm überbaut werden. Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 156 beträgt 14.018 qm. Bei einer maximalen baulichen Ausnutzung des Geländes von 0,8 können in diesem Bereich ca. 11.214 qm baulich genutzt werden. Insgesamt bieten die rechtskräftigen Bebauungspläne für den Planbereich des Bauhaus Vorhabens also die Möglichkeit, ca. 38.723 qm zu überbauen. Die aktuelle Planung des VBP Nr. 1114/1 V sieht eine bauliche Nutzung des Gelände von 39.059 qm vor (bebaute Fläche: 20.217 qm / befestigte Fläche 18.842 qm). Durch die neue Planung wird mit 336 qm eine sehr geringfügige Überschreitung von 0,87 % erzeugt.

Bei der Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen sind darüber hinaus auch die geplanten Anpflanzungen von Gehölzen zu betrachten („Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“). Wie bereits dargestellt setzt der Bebauungsplan Nr. 156 keine Flächen zum Anpflanzen fest. Der Bebauungsplan Nr. 910 setzt in den Randbereichen entsprechende Flächen mit einer Gesamtgröße von 430 qm fest.

Der VBP Nr. 1114/1 V sieht ebenfalls eine Anpflanzung von Gehölzen in den Randbereichen vor.

Die ausgewiesenen Grünflächen haben hier sogar eine Breite von 3,8 m bis 16 m. Insgesamt ist es geplant, auf 6.053 qm Gehölze anzupflanzen. Diese Festsetzung geht damit weit über das bestehende Planungsrecht hinaus. Insgesamt entstehen durch die neue Planung keine zusätzlichen Eingriffe. Der Eingriff ist demnach bereits zulässig gewesen und eine Kompensation wird nicht erforderlich (bis auf den schon vollzogenen forstrechtlichen Ausgleich).

#### **9.4 Kompensation von Eingriffen**

Wie im Teil Bestandsaufnahme des Umweltberichtes dargestellt, liegen für den gesamten Geltungsbereich des VBP Nr. 1114/1 V rechtskräftige Bebauungspläne vor (B-Pläne 910 und 156). Gemäß § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB ist der Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den Nr. 1114/1 V entstehen, nicht erforderlich. Die Gründe hierfür sind in einer Gegenüberstellung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und Nr. 156 mit denen des VBP Nr. 1114/1V aufgeführt worden.

Der durch die Planung verursachte Waldeingriff umfaßt eine Gesamtfläche von 4.163 qm. Hierfür wurde bereits ein Ausgleich geschaffen. Es handelt sich um eine von dem Regionalforstamt Bergisches Land genehmigte Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des Kothener Waldes. Die Gesamtfläche umfaßt eine Größe von 5.500 qm, so dass der Eingriff dort in vollem Umfang ausgeglichen werden konnte. Die Aufforstung der Fläche ist im April 2012 abgeschlossen worden.

#### **9.5 Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mögliche Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten waren in der Vergangenheit dadurch eingeschränkt, dass die Bebauungspläne eine industrielle Nutzung zur Erweiterung der dort ansässigen Firma Vorwerk vorsahen. Aufgrund von Verlagerungen von industriellen Nutzungen gab es für die festgesetzten Nutzungen keine Nachfrage mehr.

Alternative Nutzungen z. B. als Erweiterungsstandort für den benachbarten Versicherer blieben ebenso aus wie die Ansiedlung von Büros und/oder Verwaltungen.

Als Alternative wurde die Ansiedlung eines Möbelmarktes als Vollsortimenter geprüft. Für diese Nutzung wurde regionaler Konsens erreicht und im regionalen Einzelhandelskonzept festgeschrieben. Eine Realisierung fand aber nicht statt, da keine Nachfrage vorhanden war. Um jedoch den Standort einer nachhaltigen Nutzung dauerhaft zuzuführen, wurde die Nutzung als großflächiger Einzelhandel zur Ansiedlung eines Bau-, Heimerker- und Gartenmarkt mit Baustoff-Drive-In untersucht. Für diese Nutzung ist die Nachfrage sicher gestellt.

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens ist von einer fortschreitenden Bewaldung und Alterung des vorhandenen Gehölzbestandes auszugehen.

Hinsichtlich der faunistischen Situation, der Entwicklung des Boden- und Wasserhaushaltes sind bei Nicht-Durchführung keine Veränderungen zu erwarten.

Die für das Plangebiet aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 156 und Nr. 910 setzen als Nutzung GI (156) und GE (910) fest. Die damit zulässigen Nutzungen führen zu einer erheblich höheren Belastung der Anwohner und der Infrastruktur. Alternativen in Form anderer Standorte sind mangels fehlender Angebote in diesem Bereich nicht untersucht worden.

## 9.6 Altlasten / Bodenbelastungen

Für das Gelände wurden eine historische Nutzungsrecherche und in der Folge umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, welche in mehreren Gutachten/ Berichten dokumentiert und abschließend für diesen Bebauungsplan zusammengefasst und bewertet wurden.

Mit Ausnahme einer kleinräumigen Verunreinigung durch Mineralöle im Bereich des ehemaligen Fahrschulgeländes (Oberbergische Straße 186) ergaben diese Untersuchungen keinerlei nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen.

Auf dem Gelände befinden sich jedoch verschiedene Geländeauffüllungen mit standortfremdem Bodenmaterial, welche z. T. gering bis mäßig erhöhte Schadstoffbelastungen zeigen.

Bei den Untersuchungen wurden keine schädlichen Bodenbelastungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes gefunden. Eine Sanierung/ Beseitigung der festgestellten Belastungen ist somit nicht grundsätzlich erforderlich. Eine Umweltgefährdung ist aus der festgestellten Belastung nicht ableitbar. Die Belastungen sind in der Regel so gering, dass diese Materialien im Zuge der Neubebauung zum größten Teil zu Auffüllungszwecken vor Ort wiederverwertet werden können. Die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens beantragt.

Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Auffüllungen im Untergrund des Hundeparkplatzes. Aushubmaterial aus diesem Bereich kann aufgrund der dort festgestellten Belastungen vermutlich nicht wiederverwendet werden und muss einer entsprechenden Entsorgung zugeführt werden.

Regelungen /Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem zum Bauantrag einzureichenden Bodenmanagementkonzept vorgelegt.

## 9.7 Immissionsschutz

### 9.7.1 Lärm / Schall

Zur Feststellung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Einzelnen wurden folgende Situationen untersucht:

- Die Geräuschimmissionen durch die Einzelhandelsnutzung auf dem Betriebsgrundstück.
- Die vom Betriebsgrundstück verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen.
- Die Veränderung der Verkehrsgläusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Da die Prognosesicherheit maßgeblich durch die Genauigkeit der Ausgangsdaten bestimmt wird, wurden für die vorliegende Untersuchung Ansätze verwendet, die eine Situation mit hohem Geräuschaufkommen darstellen. So wurden für

- die Ladevorgänge ein Ansatz mit hoher Geräuschimmission gewählt;
- für die Häufigkeit der Anlieferung eine erfahrungsgemäß hohe Schätzung angesetzt;

- bei dem Verkehrsaufkommen von einer hohen Auslastung ausgegangen.

Die Prognose der Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung liegt somit auf der „sicheren“ Seite.

Die schalltechnischen Untersuchungen sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Im normalen Betriebsgeschehen ist im Tageszeitraum sowie im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55/ 40 dB (A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/ 45 dB (A) für Mischgebiete an den Wohngebäuden nördlich des Planbereichs nicht zu erwarten.
- Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr sind unkritisch. Auch die Abreise einzelner Kunden und Mitarbeiter nach 22:00 Uhr wird nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.
- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum sind möglich, sofern im gleichen Zeitraum keine weitere gewerbliche Nutzung relevante Geräuschbeiträge im Sinne der Gesamtlärbetrachtung nach TA-Lärm liefert. Diese Prüfung kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.
- Im Tageszeitraum sind auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten.
- Von den Lüftungs- und Klimageräten sind keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten.
- Die geplante Nutzung ist mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich und unkritisch.
- Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum ist für die Anwohner der Oberbergischen Straße nicht wahrnehmbar. Der Anstieg der Beurteilungspegel beträgt deutlich weniger als 1 dB(A). Die Obergrenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse von 70/60 dB(A) tags/nachts wird nicht überschritten.
- Für die Anwohner des Böhler Weges haben die neuen Baukörper eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf Verkehrsgeräusche von der Oberbergischen Straße. Hier ist ein Rückgang der Beurteilungspegel um teilweise bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Lediglich am Gebäude Obere Böhle 1 ist an der südwestlichen Fassade ein spürbarer Anstieg der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um 2,1 bis 3,1 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts nach DIN 18005 sind hier allerdings mit maximal 42/33 dB(A) deutlich unterschritten.

Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen werden aus Schallschutzgründen als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefassten Pflastersteinen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation umsetzbar ist. Besondere Festsetzungen zum Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen sind nicht erforderlich.

### 9.7.2 Licht / Beleuchtung

Da durch die Beleuchtung der baulichen Anlagen Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung Am Böhler Weg/ Obere Böhle/ Müngstener Straße/ Oberbergische Straße entstehen könnten, wird die Höhe der Mastleuchten zur Ausleuchtung der Gebäudeumfahrt auf 6,0 m Höhe beschränkt; die Ausrichtung der Leuchtkörper erfolgt in Richtung Gebäude. Die Beleuchtung wird auf dem Gesamt-Gelände um 21:00 Uhr abgeschaltet.

Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **9.7.3 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsbereich eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

## **10. Durchführung**

### **10.1 Verwirklichung**

Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Wuppertal einen öffentlich-rechtlichen „Durchführungsvertrag“ ab. Darin verpflichtet er sich, das Vorhaben innerhalb einer festgesetzten Frist zu realisieren. Ebenso wird darin die Kostentragung für Planung und Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertraglich geregelt. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger.

### **10.2 Grunderwerb**

Die Bauflächen wurden bereits durch den Vorhabenträger gekauft, der Eigentums-erwerb ist durch Vormerkung gesichert.

### **10.3 Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger trägt alle im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallenden Kosten. Für die Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten. Die Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt. Dieser liegt bis zum Offenlegungsbeschluss als Entwurf vor und ist bis zum Satzungsbeschluss von allen Vertragsparteien zu unterschreiben.

### **10.4 Inhalte des Durchführungsvertrages**

Im Durchführungsvertrag werden u. a. Regelungen getroffen zu:

- Den verkehrlichen Maßnahmen,
- Der Anlage und Pflege der Grünflächen,
- Der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes zur Niederschlagswasser-ableitung,
- Dem Erhalt und zur Sicherung des vorhandenen Brunnens,
- Den Maßnahmen des Artenschutzes,
- Den Maßnahmen im Zusammenhang mit den Lichtimmissionen,
- Kostentragung und Bürgschaften.

## 11. Flächenbilanz

### 11.1 Allgemeines

durch den Vorhabenträger erworbenes Grundstück		54.266 qm
davon Abtretung an Aldi		2.014 qm
davon Abtretung für Kreisverkehrsplatz und Gehweg	ca.	502 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	63 qm
Verbleibende Grundstücksfläche (VBP 1114/1 V)	ca.	51.813 qm

### 11.2 Flächen im VBP

Gesamtfläche		51.813 qm
--------------	--	-----------

#### Versiegelte Flächen:

Bebaute Flächen:		20.217 qm
- Gebäude		
- Bauhaus	9.152 qm	
- Stadtgarten	3.268 qm	
- Baustoff-Drive-In	4.107 qm	
- Freiverkaufsflächen, Stadtgarten/ Baustoff-Drive-In/ Gartenhausausstellung	3.690 qm	
Unbebaute befestigte Flächen der Stellplätze und der Anlieferung:		18.842 qm

#### Unversiegelte Flächen:

Grünflächen einschl. Pflanzinseln, Böschungen	9.437 qm
Wald	3.317 qm

Köln, den 31. Juli 2012

baumann+schmitz  
a r c h i t e k t e n  
Bismarckstraße 27 – 29  
50672 Köln