

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1179V

Heckinghauser Straße / Feuerstraße

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Offenlegungsbeschluss

Vorhabenträger: Centerscape Delta 14 GmbH & Co. KG
Prinzenstraße 16
30159 Hannover

1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.2. Entwicklungsziele	6
3. Planungsrechtliche Anforderungen an Sondergebiete für groß-flächigen Einzelhandel (Hinweis Bremme und Wuppertaler Liste)	6
3.1. Landesentwicklungsplan (Teilplan großflächiger Einzelhandel)	7
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept/Wuppertaler Sortimentskonzept	7
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Bebauungsplan	9
3.5. Auswirkungen des Vorhabens	9
4. Bestandsbeschreibung	11
4.1. Städtebauliche Situation.....	11
4.2. Technische Infrastruktur	12
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
4.5 Immissionssituation	15
6. Begründung der einzelnen Planinhalte	17
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
6.1.1.1 SO, Bestimmung der zulässigen Nutzung (z.B. Warensortimente, etc.) (§ 11 BauNVO)	18
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	21
6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	22
6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	22
6.1.4 Verkehr	23
Zufahrt von der Heckinghauser Straße	23
6.1.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	25
6.1.7 Begrünung und Pflanzgebote (Anzahl der Bäume überprüfen)	25
6.1.8 Immissionsschutz.....	26

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	28
6.2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	28
6.2.2 Festsetzungen von Stellplatzregelungen nach BauO NW (§ 51 Abs. 4 BauO NW)	29
6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	29
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	29
6.4 Hinweise	31
6.4.1 Städtebauliche Verträge.....	31
6.4.2 Gutachten	31
6.4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	32
7. Städtebauliche Kenndaten	32
8. Umweltbericht	32
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	32
10. Kosten und Finanzierung	32

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1179V befindet sich im Ortsteil Heckinghausen der Stadt Wuppertal. Er liegt zwischen der Heckinghauser Straße und der Widukindstraße, die ihn auch im Süden bzw. Norden begrenzen. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bilden die rückwärtigen Grundstücke der Bebauung der Feuerstraße. Nordwestlich angrenzend erstreckt sich der Sportplatz an der Widukindstraße, südwestlich ein Fußweg, der das Plangebiet von dem Grundstück eines Wohnhauses mit zugehörigem Garten und Garagenbauten trennt.

Der Geltungsbereich umfasst fast 10000 m². Im Einzelnen beinhaltet er folgende Flurstücke der Gemarkung Barmen:

- aus Flur 140 die Nummern: 26, 27, 50, 54
- aus Flur 142 die Nummern: 16, 17, 51, 83, 84, 85, 86, 87, 100, 111, 112, 113, 114, sowie teilweise die Nummern 33/18.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, die Centerscape Delta 14 GmbH & Co. KG, Hannover beabsichtigt mittels des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mehrere Einzelhandelbetriebe in Wuppertal Heckinghausen zu errichten. Das Plangebiet wurde vor einigen Jahren durch einen anderen Vorhabenträger mit einer ähnlichen Nutzung beplant. Diese Planung konnte -obwohl bis zur Satzungsreife geführt- unter anderem durch eine fehlende Verfügbarkeit der beplanten Grundstücke nicht umgesetzt werden.

Das nunmehr vorliegende Vorhaben umfasst einen Vollsortimenter-Markt und einen Lebensmitteldiscounter, sowie eine Apotheke mit einer Gesamtverkaufsfläche¹ von 2925 m², sowie zwölf Wohnungen.

Der Vollsortimenter-Markt verlagert seine Verkaufsstätte von der Brändströmstraße in das Plangebiet, das innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der zentrale Versorgungsbereich in Heckinghausen wird dadurch gestärkt und weiter

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

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

entwickelt und die Versorgungssituation in Heckinghausen wird durch die vergrößerten Verkaufsflächen insgesamt deutlich verbessert.

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

Am 30.07.12 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen fasste am 31.10.12 den Beschluss zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da es sich hier um einen Plan der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

2.2. Entwicklungsziele

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

Darüber hinaus verfügt die Stadt Wuppertal über sechs Nebenzentren² (Cronenberg, Heckinghausen, Langerfeld, Oberbarmen, Ronsdorf, Vohwinkel), die Ergänzungsfunktionen für die zwei Hauptzentren wahrnehmen und innerhalb des jeweiligen Stadtbezirkes neben den Versorgungsmöglichkeiten auch Angebote aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bereitstellen sollen. Durch ihre Verteilung über das Wuppertaler Stadtgebiet soll sichergestellt werden, dass alle Einwohner in vertretbarer Entfernung zu ihrem Wohnort auch in der eigenen Stadt attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorfinden, die über reine Nahversorgung hinausgehen. Wesentliches Ziel der Wuppertaler Stadtentwicklung ist es, die vorhandene Zentrenstruktur zu stärken und auszubauen. In diesem Zusammenhang kann der Projektstandort, welcher räumlich dem Nebenzentrum Heckinghausen zugeordnet ist, einen wichtigen Beitrag leisten. Der Standort ist derzeit trotz seiner zentralen Lage minder genutzt; er erfährt durch das Planvorhaben eine deutliche städtebauliche Aufwertung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1179 V ist ein Einkaufszentrum vorgesehen, in dem außer 2 großflächigen Lebensmittelmärkten auch eine Apotheke, sowie 12 Wohnungen vorgesehen sind. Die beiden großflächigen Märkte befinden sich auf unterschiedlichen Ebenen: der Vollsortimentermarkt liegt in etwa auf der Höhe der Widukindstraße. Zwischen dieser und dem Markt befindet sich eine Stellplatzanlage. Der Discounter-Markt befindet sich auf der Höhe der Heckinghauser Straße. Ihm sind ebenfalls Kundenparkplätze vorgelagert. Die beiden Ebenen sind mit einer für PKW befahrbaren Rampe miteinander verbunden. Um die Straßenrandbebauung an der Heckinghauser Straße fortzuführen, ist dort ein Gebäude vorgesehen, in dem eine Apotheke im Erdgeschoss und im Obergeschoss Wohnungen vorgesehen sind.

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

3. Planungsrechtliche Anforderungen an Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (Hinweis Bremme und Wuppertaler Liste)

3.1. Landesentwicklungsplan (Teilplan großflächiger Einzelhandel)

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

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe³ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO legt der Entwurf des LEP, sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ (Stand 17. April 2012) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen landesplanerisch zulässig.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1179V als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hier sollen u.a. Wohnungen mit den Folgeeinrichtungen wie z.B. Infrastruktur sowie Gewerbebetriebe angesiedelt sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gem. sachlichem Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nur innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ASB geplant werden.

Der Projektstandort ist im Regionalen Einzelhandelskonzept dem Nebenzentrum Heckinghausen und damit einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zugeordnet. Somit sind die landes- und regionalplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gegeben.

Darüber hinaus muss der geplante Einzelhandelsbesatz der Versorgungsfunktion des zugeordneten Zentrums entsprechen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass der Umsatz des geplanten Vorhabens das Kaufkraftpotenzial der dem Zentrum zugeordneten Wohnbevölkerung, also im wesentlichen Heckinghausen, nicht übersteigt. Gemäß dem vorliegenden Gutachten stehen den prognostizierten Umsätzen des Vorhabens in Höhe von 9,0 Mio. € eine relevante Einzelhandelskaufkraft in Höhe von 99,7 Mio. € gegenüber. Da der relative Anteil des Vorhabenumsatzes damit rd. 9,0 % beträgt und deutlich unter der zur Verfügung stehenden Kaufkraft liegt, sind die Vorgaben des LEP erfüllt.

3.2. Regionales Einzelhandelskonzept/Wuppertaler Sortimentskonzept

Das von den Räten der Bergischen Städte 2006 beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u.a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden an Hand der konkreten

3 Die Grenze der Großflächigkeit liegt bei exakt 800 m² Verkaufsfläche (vgl.: BVerwG 4 C 10.04)

örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt.

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

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

Im Hinblick auf die regionale Konsensfähigkeit von geplanten Lebensmittelanbietern in Nebenzentren legt das Regionale Einzelhandelskonzept zudem fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten und Verkaufsflächen von über 1.500 m² als regional konsensfähig gelten, wenn auf Basis einer plausiblen Einschätzung zu erwarten ist, dass der größte Teil des Umsatzes aus dem Stadtbezirk selbst und nicht aus anderen Bereichen und hier insbesondere aus benachbarten Gemeinden kommt. Aus Sicht der Gutachter (BBE Münster) ist eine regionale Konsensfähigkeit des Einzelhandelsvorhabens gegeben, da:

- sich der Projektstandort innerhalb eines Nebenzentrums befindet und eine Ansiedlung der Zielsetzung, dass Nebenzentren eine möglichst vollständige Versorgungsstruktur bieten sollen, entspricht,
- der mit Abstand größte Teil des Umsatzes (rd. 85 %) erwartungsgemäß aus dem Stadtbezirk Heckinghausen stammen wird.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beläuft sich gegenwärtig im Stadtbezirk Heckinghausen angesichts eines Gesamtumsatzes im untersuchungsrelevanten Bereich von rd. 27,8 Mio. EUR und eines Nachfragevolumens von rd. 48,9 Mio. EUR auf rd. 56,8 %. Per Saldo kommt es somit derzeit zu Kaufkraftabflüssen in Höhe von rd. 21,1 Mio. EUR.

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

3.3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 17.01.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt (Stadtteilzentrum Heckinghausen).

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist Grünfläche mit zusätzlicher Zweckbestimmung als Sportanlage dargestellt. Etwa die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs ist zusätzlich als „Altlastenfläche“ gekennzeichnet.

Die Ausweisung eines Sondergebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die erforderliche Prüfung des Einzelfalls hat im Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1101V stattgefunden. Das Ergebnis wird unter dem Punkt 5.2 – Umweltprüfung/ Umweltbericht – in dieser Begründung zusammengefasst. Dieses Ergebnis wird in das Verfahren dieses Bebauungsplans Nr. 1179V übernommen, da es in dieser Fragestellung keine Änderungen ergeben haben.

3.4. Bebauungsplan

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

Nachdem der ursprüngliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1101V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. – nicht realisiert werden konnte (siehe Punkt 2.1), wurde zur Realisierung des Vorhabens am 31.10.2012 der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1179V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. – gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert einen kleinen Streifen des Bebauungsplanes Nr. 1000.

3.5. Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen gegenüber dem Nebenzentrum Heckinghausen zu Umlenkungseffekten von maximal 22,2 % (gesamt) bzw. 12,5 % (Szenario II) der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen damit deutlich oberhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Hierbei handelt es sich allerdings zunächst um Umverteilungswirkungen innerhalb der gleichen Standortkategorie und sind somit zunächst wettbewerblicher Art. Städtebauliche Schädigungen für das Nebenzentrum lassen sich hieraus nicht ableiten. Vielmehr erfolgt durch die Vorhabenrealisierung eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion dieses schützenswerten Standortbereichs.

Für die weiteren schützenswerten Bereiche im Untersuchungsraum können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen ebenfalls keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden, auch wenn sich die Umlenkungswirkungen im Nebenzentrum Oberbarmen zumindest in der

rechnerischen Maximalvariante in der Summe beider Lebensmittelanbieter oberhalb der üblicherweise definierten Schwellenwerte befinden. Dies begründet sich insbesondere in den geringen Beständen und den damit einhergehenden Bestandsumsätzen, welche zu relativ hohen prozentualen Umlenkungswerten führen. Eine mögliche Betroffenheit vorhandener, lagenprägender Betriebsstätten sowie eine Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion lassen sich aber auch deswegen nicht abzuleiten, weil die beiden ansässigen, relevanten Magnetbetriebe hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion auf den unmittelbaren fußläufigen Nahbereich zielen und von der in diesem Stadtteilzentrum herrschenden Passantenfrequenz (Laufkundschaft) profitieren. Eine nennenswerte Umorientierung bei den Einkaufsgewohnheiten der dort lebenden Wohnbevölkerung zu Ungunsten der ansässigen Betriebe ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Dies lässt sich auch aus der Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets und den damit einhergehenden Marktaberschöpfungen herleiten. Das Nebenzentrum Oberbarmen befindet sich hier lediglich in der Einzugsgebietszone III mit geringen Marktaberschöpfungsquoten. Betriebsaufgaben, die Funktionsstörungen hervorrufen könnten, sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund gegebener Standort- und insbesondere Objekteigenschaften ist aus Sicht der Gutachter zudem nicht von einer Nachnutzung des KAUF PARK an der Brändströmstraße auszugehen. In der Konsequenz ist damit ausschließlich das Flächen- und damit Umsatzsaldo von Bedeutung. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung eintretender Rückholungseffekte belaufen sich so die absatzwirtschaftlichen Umverteilungswirkungen unterhalb des 10 %-Schwellenwertes. Etwaige Betroffenheiten lassen sich aus o. g. Gründen daher nicht ableiten.

Absatzwirtschaftliche Umlenkungen mit städtebaulich negativen Folgewirkungen (= Verlust oder Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grundversorgung) gegenüber den sonstigen integrierten Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes lassen sich aus der ausgewiesenen absatzwirtschaftlichen Umverteilung ebenfalls nicht herleiten.

Die Planungen dienen der höheren stadtbezirksbezogenen Kaufkraftbindung und wirken damit den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen in andere Stadtbezirke entgegen. Hierdurch wird der Zielsetzung einer möglichst wohnortnahen Versorgung ebenfalls Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der Umsatzverlagerungen wird der untersuchungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Stadtbezirks Heckinghausen auf künftig rd. 36,8 Mio. € ansteigen. Dies entspricht einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 75,3 % und liegt somit weiterhin unterhalb des vorhandenen nahversorgungsrelevanten Nachfragevolumens.

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

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

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

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

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

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

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

4.2. Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich sowohl von der Heckinghauser Str. als auch der Widukindstraße erschlossen und besitzt daher eine gute PKW- Erreichbarkeit.

Ausschlaggebend hierfür ist die unmittelbare Lage an der vierspurigen Heckinghauser Straße (L 217), die im Stadtbezirk die Haupteerschließungsstraße darstellt.

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

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

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

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

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

Die Schwebebahnhaltestelle Wupperfeld ist ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt.

Entwässerung und sonstige Infrastruktur

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

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

4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

Das Plangebiet weist bereits derzeit einen relativ hohen Grad an Versiegelung auf. Es finden sich eine große Anzahl von Gebäuden, Stellplatzflächen, Garagen und ihre Zufahrten. Im Zentrum befinden sich Schrebergärten. Einzelne Bäume wachsen in Randbereichen, wobei markanter Baumbestand lediglich zwischen der nördlich gelegenen Halle und dem Sportplatz besteht.

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

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

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

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

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

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

4.4 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 24.08.2010, zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauskomplexes an der Heckinghauser Straße in Wuppertal durch das Büro für Freiraumplanung, D. Liebert Dorfstr. 79, 52477 Alsdorf, Dezember 2012).

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Centerscape Deutschland GmbH & Co. KG plant nach Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1179V die Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauskomplexes an der Heckinghauser Straße Ecke Feuerstraße in Wuppertal. Die auf dem Gelände vorhandene Bebauung soll dabei der neuen Planung weichen (Abriss).

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) war daher zu prüfen, ob Aspekte des gesetzlich geregelten Artenschutzes betroffen sind. Die Prüfung erfolgte dabei in 2 Phasen. In Phase 1 wurde in Form einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wurden verfügbare Informationen (online Datenbanken / Literatur) zum betroffenen Artenspektrum (planungsrelevante Arten) eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps, der Örtlichkeit sowie aller relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens

einer ersten Betrachtung unterzogen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG konnte demnach zunächst für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler.

Durch den theoretischen Charakter und die anzusetzenden "worst case" Szenarien einer artenschutzrechtlichen Konfliktprognose (Phase 1) können bei entsprechender Landschaftsausstattung sowie dem Umfang des Planvorhabens häufig zahlreiche Konflikte formuliert werden, die jedoch nur selten den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Daher folgten weiterführende Freilanduntersuchungen, auf deren Basis dann zielgerichtete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet wurden (Stufe II).

Nachdem eine erste Ortsbegehung der Freianlagen bereits im Juni 2012 stattfand, folgte am 30.11.2012 eine weitere Begehung zwecks Prüfung möglicher Vorkommen oder Niststätten innerhalb der Gebäude. Anhand der gesammelten Daten und Erkenntnisse folgte eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung für die o.a. aufgezählten Arten, in deren Rahmen gezielte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erarbeitet wurden, welche der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gerecht werden.

Einzuhalten sind demnach:

1. Zeitliche Beschränkung der Fällarbeiten - Oktober bis Februar vor Baubeginn
2. Zeitliche Festsetzung der Abrissarbeiten bzw. ökologische Bauüberwachung
3. Verschluss der Fortpflanzungsstätte und Festsetzung von 3 Nistkästen für den Mauersegler

Die dafür notwendigen genauen Regelungen, insbesondere die Lage der Nistkästen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Unter Einhaltung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG ein.

4.5 Immissionssituation

Innerhalb des Plangebietes sind 12 Wohnungen geplant, die immissionsempfindliche Nutzungen darstellen. Es gehen von der Fläche relevante Emissionen aus, die umliegende schützenswerte Nutzungen (Wohnen) übermäßig beeinträchtigen können. Wesentliche Emissionen wirken derzeit von Außen auf das Plangebiet ein. Dies vor allem von Seiten der Verkehrsgeräusche vor allem der Heckinghauser Straße, der Bahnanlage und temporär der Sportplatz-Nutzung.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

5. Umweltbelange in der Planung

5.1 Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung

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

5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

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

Das beschleunigte Verfahren gilt für Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung der Wiedernutzung von Brachen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, z.B. der Umgestaltung oder Umnutzung innerörtlicher Bereiche, zum Gegenstand haben. Das - in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplans (§13 BauGB) - eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen (Festsetzung von weniger als 20.000 m² Grundfläche) u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist u.a. einsetzbar für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

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

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

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

derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebietes liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG NRW ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

5.3 In Betracht kommende Planungsalternativen

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

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

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

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

Zudem sind zulässige Nutzungen für eine kleinere Einzelhandelsfläche definiert und im Obergeschoss geplante Wohnungen festgesetzt.

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

Das Sondergebiet SO 3 wird im Gesamtzusammenhang des Sondergebietes auch als ein solches festgesetzt, obwohl es lediglich Nutzungen (Apotheke, Wohnungen) enthält, die in ihrer Ausprägung auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Sie stehen aber in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem übrigen Sondergebiet. Darüber hinaus verlangt das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die konkrete Festsetzung der geplanten Nutzung, was mit der Definition der Art des Sondergebietes vereinbarer ist, als die Festsetzung eines Mischgebietes, das ein Bandbreite von Nutzungen als Angebot beinhaltet und somit nicht klar umrissen ist.

Es wurde durch das Bundesverwaltungsgericht⁴ im Jahr 2008 entschieden, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung der zulässigen Verkaufsflächen in einem Bebauungsplan unwirksam ist. Dies wurde damit begründet, dass es für einen potenziellen Investor die Möglichkeit einschließt, dass er im Falle der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen ist.

Einer derartigen vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung kommt es gleich, wenn in dem Gebiet zwar nur eine maximale Verkaufsfläche zulässig sein soll, das Baugebiet von seiner Größe her jedoch mehrere solcher Betriebe zulassen würde.

Dies ist im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1179V nicht so, da das Sondergebiet in unterschiedliche Teilgebiete SO1-SO3 untergliedert ist, in denen jeweils Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Warensortimenten zulässig sind, und die Summe der Verkaufsflächen der Teilbereiche der maximalen Verkaufsfläche entspricht. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Teilbereiche SO1 – SO3 entsprechen dabei den Bruttobauflächen der maximal festgesetzten Verkaufsflächen. Dabei entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächen der Teilbereiche den aktuellen Anforderungen der jeweiligen Marktteilnehmer (Vollsortimenter und Discounter). Eine Unterteilung der jeweiligen Verkaufsfläche ist nicht marktgängig. Es ist somit nur jeweils ein Betrieb in den festgesetzten Verkaufsflächen der jeweiligen Teilbereiche im Plangebiet zulässig.

6.1.1.1 SO, Bestimmung der zulässigen Nutzung (z.B. Warensortimente, etc.)

(§ 11 BauNVO)

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

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. §11 (3) BauNVO ist eine Verkaufsfläche vom max. 2925 m², sowie zusätzlich max. 310

⁴ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, AZ: 4 CN 4.01, BauR 2008, 1273, NVWZ 2008, 902, ZfBR 2008, 478

m² für Wohnen, zulässig. Im Sondergebiet sind nachfolgende Einzelhandelssortimente und -flächen zulässig.

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

Im SO1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1715 m² zulässig.
Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment⁵ gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige , 2003 :

52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Getränke, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung),
52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
52.33.1 Körperpflegemittel, Kosmetika,
max. 1545 m² VK.

Zentrenrelevantes Randsortiment⁶ gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2003 :

52.41, 52.44.7 Haus- und Heimtextilien
52.42 Bekleidung (auch Sportbekleidung),
52.43 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder,
52.48.6, 52.49.8 Spiel- und Sportwaren,
52.47.1 – 3 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel,
52.44.3 – 4 Nichtelektrische Haushaltswaren,
52.49.1 Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
max 170 m² VK.

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

Im SO2 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1085 m² zulässig.
Die Sortimentstruktur und der Umfang der Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

⁵ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und –sorten verstanden..... Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt....Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs , insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln , Getränken sowie gesundheits- und Drogerieartikeln. (Vgl.: Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5)

⁶ Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können. (Vgl.: Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5)

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gem. Klassifikation der
Wirtschaftszweige, 2003:

52.11.1, 52.2 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte,
Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzen-
futter),

52.49.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

52.33.1 Körperpflegemittel, Kosmetika

max. 975 m² VK

Zentrenrelevantes Randsortiment gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige , 2003:

52.44.3 – 4 Aktionsartikel, nicht elektrische Haushaltswaren

max. 110 m² VK (= 10% der Gesamt-VK)

Im SO 3 sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Wohnen zulässig.

Auf die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen und das Wohnen entfällt eine
Gesamtfläche von 435 m², die sich auf folgende Sortimente gem. Klassifikation der
Wirtschaftszweige, 2003, verteilt:

52.3 Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen , orthopädischen
und kosmetischen Artikeln max. 125 m² Verkaufsfläche

Auf das Wohnen entfällt eine Geschoßfläche von max. 310 m²

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

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

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

Die vorliegende Planung beabsichtigt, 8.470 m² mit Gebäuden, Stellplätzen und
deren Zufahrten zu versiegeln. Dies entspricht einer GRZ von 0,9. Die
Überschreitung einer GRZ von 0,8 ist auch nach § 19 (4) BauNVO unter bestimmten
Bedingungen möglich.

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

Für die im geplanten Vorhaben zu schaffenden 170 Stellplätze kommen, außer dem
Vorhaben, auch der angrenzenden Sportstätten-Nutzung zugute, die problemlos
fußläufig erreichbar ist.

Die Flächenverfügbarkeit für großflächigen Einzelhandel in Heckinghausen ist gering;
insbesondere innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stehen derzeit keine
entsprechend nutzbaren alternativen Flächen zur Verfügung.

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

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

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

Entsprechend dem Wunsch des Gestaltungsbeirates der Stadt Wuppertal wird eine geschlossene Bauweise in einer maximalen Höhe von 184,00 m.ü.NHN (+/- 0,50 m.ü.NHN) unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudehöhe zu dem Bestandsgebäude Heckinghauser Straße Nr. 127 (Höhe: 184,68 m.ü.NHN) und Heckinghauser Straße Nr. 107 (Höhe: 184,87 m.ü.NHN) vorgesehen.

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

6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

gezogen werden, dies zu verhindern. Eine alternative Route über die Brändströmstraße und Widukindstraße zur dortigen Parkplatzeinfahrt steht für die Linksabbieger zur Verfügung.

Die Bezirksvertretung Heckinghausen bat noch in dem Verfahren 1101V in ihrer Sitzung am 09.06.2009 die Linksabbiegesituation von der Heckinghauser Straße noch einmal zu überprüfen.

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

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

Der Arbeitskreis Verkehr (ein Vertreter der Polizei hat teilgenommen) ist dann zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße möglich ist. Die Erschließung des Vorhabens kann gemäß Verkehrsgutachten erfolgen. Es ist jedoch eine separate Linksabbiegespur in der Heckinghauser Straße notwendig. Durch die neue Lage der Einfahrt Heckinghauser Straße muss ein Beleuchtungsmast versetzt werden. Die Kosten für das Versetzen des Beleuchtungsmastes und die Umgestaltung der Straße trägt der Vorhabenträger. Dies wird im Durchführungsvertrag rechtlich geregelt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist jedoch noch der Nachweis der Schleppkurven zu führen.

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

Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße

Bei der Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße muss durch Markierung und Gestaltung verhindert werden, dass sich abbiegende Fahrzeuge nebeneinander aufstellen können. Die Ausfahrt muss aus Verkehrssicherheitsgründen unbedingt einstreifig erfolgen, da nebeneinander stehende Fahrzeuge sich gegenseitig die Sicht auf den fließenden Verkehr und Fußgänger auf dem Gehweg nehmen würden.

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

Mit der nunmehr geplanten Ausfahrt sind die Voraussetzungen für eine gesicherte Ausfahrt zur Heckinghauser Straße gegeben.

Zufahrt Widukindstr

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

Innere Erschließung

Die Stellplatzanlage ist aufgeteilt auf zwei Ebenen, die mit einer Fahrrampe verbunden sind. Der Parkplatz des Vollsortimenters auf der Ebene der Widukindstraße hat 105 Stellplätze, der Parkplatz des Discounters auf der Ebene der Heckinghauser Straße 65 Stellplätze.

26 der 170 Stellplätze sind nicht für das Einkaufszentrum notwendig. Diese werden mittels einer öffentlich rechtlichen Baulast zugunsten des Sportplatzgrundstückes gesichert. Dort können dann Besucher und Sportler Teile des Parkplatzes auch nach Ladenschluss mit benutzen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag (§ 5 Abs. 3).

6.1.5 Entwässerung

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

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

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

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

6.1.7 Begrünung und Pflanzgebote

In Randbereichen der Stellplatzanlagen und im Bauwich zu Nachbargrundstücken befinden sich kleinere Grünflächen, die mittels Pflanzgebote festgesetzt sind. Sie umfassen insgesamt eine Größe von 659 m².

In diesen Pflanzgeboten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist vorgesehen, entlang der Widukindstraße 6 Bäume zu pflanzen. Zur Beschattung, Verbesserung des Mikroklimas und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind die Stellplatzanlagen mit weiteren 13 heimischen Laubbäumen begrünt. Die genaue Lage der Pflanzung ist innerhalb des Planteils 2 ersichtlich. Die Pflanzverpflichtung ist Teil des Durchführungsvertrages.

Die an diese Pflanzflächen angrenzenden Wände und Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese erreichen –wenn auch auf einer kleinen Grundfläche eine große Fläche, die faktisch begrünt ist und damit der Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet zur Verfügung steht. Diese Funktion wird durch die Wandbegrünungen intensiv ausgefüllt. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der östlichen Anlieferung und des südlichen Flachdaches des Discounters vorgesehen.

Zu dem Bereich Klima gibt es im Handlungskonzept Klima und Lufthygiene aus dem Jahre 2000 den Hinweis, dass es sich um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen handelt. Diesem Belang wird durch die Pflanzung von 19 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze und der Baumreihen entlang der Heckinghauser und Widukindstraße, umfangreicher Fassaden- und Wandbegrünungen sowie einer Dachbegrünung der östlichen Warenanlieferung des Vollsortimenter-Marktes Rechnung getragen.

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

6.1.8 Immissionsschutz

Die sich durch die Planung ergebende Emissions-/Immissionssituation wurde gutachterlich durch das Büro Graner & Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, vom 06.12.2012 untersucht.

Dabei erstreckt sich die Untersuchung im Wesentlichen auf zwei Teilbereiche. Zum Einen wird die geplante Nutzung als Emittent gegenüber dem umgebenden Wohnen (a) untersucht; zum Anderen die Immissionssituation des im Gebiet geplanten Wohnens (b) bewertet.

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

Mischgebiet (MI)

gemäß Angaben der Planung zu berücksichtigen und somit gemäß Ziffer 6.1 der TA-Lärm der Immissionsrichtwert von:

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

einzuhalten ist; wobei die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums auf diesen Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr berücksichtigt worden sind. Immissionsrichtwerte für den Zeitraum 22.00 – 06.00 Uhr (nachts) finden keine Berücksichtigung, da davon

ausgegangen wird, dass dann kein Betrieb des Einkaufszentrums, insbesondere keine Anlieferung stattfindet.

Diese Werte müssen im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

Die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen liegen an der Heckinghauser Straße Nr. 107 und 127, hier wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt (Immissionspunkte IP 1 und IP 2). Entsprechend der Prognose des Verkehrsgutachters ist zwar mit mehr Verkehr durch das geplante Vorhaben zu rechnen, dies führt jedoch nicht zu einer Lärmpegelerhöhung um mehr als 3 dB(A), daher müssen nur die Geräuschimmissionen durch den geplanten Parkplatz berechnet werden.

Die Berechnungen zeigen, dass diese mit 58,3 dB(A) bei IP 1 und 42,1 dB(A) bei IP 2 unterhalb des Richtwertes von 60 dB(A) liegen. Auch das Spitzen-Pegelkriterium gemäß TA-Lärm tagsüber wird deutlich erfüllt.

Für die Einhaltung dieser Werte ist eine Lärmschutzwand zum Haus Heckinghauser Straße Nr. 107 erforderlich. Diese erstreckt sich entlang der westlichen Grenze des Plangebietes in etwa 30 m Länge und treppt sich von einer Höhe von 2,00 m auf 1,00 m nach Süden hin ab. Die Gestaltung der Wand wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Weitere lärmindernde Maßnahmen sind die Ausgestaltung der Verkehrsflächen aus Asphalt ohne Fugen oder Fugen, sowie schalltechnische Einhausungen der Warenanlieferungen im Unter- und Erdgeschoss. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt und im Planteil 2 in der Ansicht „Ost“ Längsschnitt A-A“ dargestellt.

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

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

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

(b) Die Verkehrsbelastung der Heckinghauser Straße liegt bei 18000 Kfz/24 h (DTV = Durchschnittliche Tagesverkehrsmenge). Innerhalb des Plangebietes sind in dem Bereich SO 3 12 Wohnungen geplant, die gegenüber dem entstehenden Lärm, hier insbesondere den Emissionen der Heckinghauser Straße eine schützenswerte Nutzung darstellen. Die Berechnungsergebnisse der Lärmbegutachtung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche im Mischgebiet überschritten werden. Daher sind zur Dimensionierung passiver

Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das Plangebiet (s.: Tabelle 8 des Gutachtens) ermittelt worden:

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(erf. $R'_{w, res.}$ = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürosräume ²⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res.}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Lärmpegelbereiche für das Bebauungsplangebiet dokumentieren, dass die zur Heckinghauser Straße gelegene Südfassade und die Westfassade im Lärmpegelbereich V (71 – 75 dB(A)) liegen. Hieraus ergeben sich je nach Raumnutzung erforderliche resultierende Schalldämmungen (erf. $R'_{w, res.}$) von 40 – 50 dB. Die Ostfassade ist in geschlossener Bauweise angebaut und somit nicht betroffen. Auf der Rückseite der Wohnappartements (Nordseite von SO3) ist der Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) zugrunde zu legen. Hier liegt die erforderliche resultierende Schalldämmung (erf. $R'_{w, res.}$) zwischen 30 und 40 dB. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach, usw.). Die damit verbundenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen festgesetzt ist.

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Zur Angleichung an das Stadtbild, in welchem entlang der Heckinghauser Straße vorwiegend Häuser mit Satteldach versehen sind, ist im Geltungsbereich für die straßenbegleitende Bebauung SO 3 ebenfalls ein Satteldach festgesetzt.

Das Dach des Vollsortimenters SO 1 ist gleichzeitig die Fußbodenebene bzw. Parkplatzebene des Discounters SO 2 und somit ein Flachdach. Der Discounter SO 2 ist mit einem Pultdach und einem teilweise umlaufenden Flachdach in der Art eines Vordaches versehen. Dessen Dachfläche neigt sich zur Bebauung der Feuerstraße; es wird im Stadtbild somit lediglich die Frontfassade des Marktes wirksam.

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

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes sind im Geltungsbereich 170 Stellplätze auf zwei Ebenen festgesetzt.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht.

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

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

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

Die bodenschutzrechtliche Überprüfung der Altstandorte durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Umfeld schadstoffrelevanter ehemaliger Betriebsbereiche ergab, dass am Standort keine nutzungsbedingten Bodenbelastungen vorliegen. Als einzige Auffälligkeit wurde eine deutliche

Bodenbelastung in der Anschüttung der Stehplatztribüne beim Sportplatz im Nordwesten des Untersuchungsgebietes festgestellt. Durch weitergehende Untersuchungen konnte hier eine kleinräumliche, auf 2-3 m Tiefe beschränkte Bodenverunreinigung eingegrenzt werden. Da in diesem Bereich keine Betriebseinrichtungen vorlagen und keine Nutzung mit mineralölartigen Betriebsstoffen gegeben war, dürfte es sich um eine bereits bei der Anschüttung vorhandene, auf eine bestimmte Bodenpartie beschränkte Belastung handeln. Da dieser Anschüttungsbereich zum Sportplatz ohnehin im Rahmen der Flächenentwicklung abgetragen und entsorgt wird, sind hier keine weiteren Erkundungsmaßnahmen mehr erforderlich.

Unter dem nördlichen Teil des Grundstückes konnte die Ausbreitung der vom ehemaligen Mineralölhandel auf dem Grundstück Widukindstr. 42 ausgehenden Grundwasserverunreinigung durch Mineralöle bestätigt werden. Hier befand sich ein Tanklager mit Rohrbrücke und Umfüllstelle. Es gab diverse Undichtigkeiten und Leckagen und somit sanierungsrelevante Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers. Die Schadstoffe liegen bis ca. 4m tief, dem Grundwasserstrom Richtung Westen (Sportplatz) folgend. Beim Kleingartengelände reicht die Belastung im Grundwasserschwankungsbereich ungefähr bis auf Höhe der Südostkante des Sportplatzes. Der Mensch ist bei Unterbindung einer Nutzung z.B. durch Gartenbrunnen durch den Schaden nicht gefährdet. Da für die Grundwasserverunreinigung zurzeit eine Sanierung vorbereitet wird, ist nach den Vorgaben des Umweltamtes bei der Errichtung der Folgenutzung darauf zu achten, dass eine Sanierung nicht behindert wird. Durch die nur einen kleinen Teilbereich der Mineralöl-Fahne betreffende Überbauung im Geltungsbereich werden daher keine problematischen Verhältnisse geschaffen. Durch die im Schadensbereich geplante Errichtung der Parkplatzfläche steht vielmehr langfristig eine zugängliche und für die Errichtung von Sanierungsbrunnen grundsätzlich nutzbare Fläche zur Verfügung.

Seit 2012 wird eine Sanierungsplanung erarbeitet. Geplant ist zunächst ein Bodenaushub von 5-7m im Bereich der Tanks und Leckagen. Dadurch wird bereits eine Reduzierung der Schadstofffrachten im Grundwasser erwartet. Nach dem Auskoffern des belasteten Bodens reduzieren sich die Schadstoffe erheblich. Danach wird entschieden, ob eine hydraulische Sanierung über Sanierungsbrunnen erforderlich wird.

Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass die Errichtung von Grundwassermessstellen im Plangebiet erfolgt, wenn die Sanierung es erforderlich macht. Ein entsprechender Hinweis wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die unter bodenschutzrechtlichen Aspekten durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass am Standort die geplante Folgenutzung mit Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit umgebenden Parkplatzflächen gefahrlos möglich ist. Die geplante Bebauung und Versiegelung des Geländes führt zu einer Verbesserung der Situation, da ein Schadstoffaustrag aus den großflächig vorliegenden Auffüllungsböden so nachhaltig unterbunden wird. Entsprechend der mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal abgestimmten Gefahrenbeurteilung ist der gesamte Geltungsbereich als Altstandort zu kennzeichnen, von dem bei derzeitiger und planungsrechtlich zulässiger Nutzung keine Gefahr ausgeht. Textliche Festsetzungen sichern die Beteiligung von Gutachter und Umweltamt der Stadt bei allen Arbeiten an Altgebäuden und im Bodenbereich, sowie die Zugänglichkeit der nördlichen

Geltungsbereichsfläche im Falle einer Sanierung des von einem Nachbargelände ausgehenden großflächigen Mineralölschadens.

Entsprechend der Gefährdungsabschätzung kann der anfallende Bodenaushub unter gutachter- und behördlicher Begleitung in Geltungsbereich wieder eingebaut werden, soweit dies ordnungsgemäß und schadlos erfolgt. Mit überschüssigem Boden ist ebenfalls ordnungsgemäß und schadlos zu verfahren.

6.4 Hinweise

6.4.1 Städtebauliche Verträge

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

- das Errichten der Werbeanlagen entsprechend der noch zu erteilenden Baugenehmigung.
- Die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Erd- und Tiefbaumaßnahmen.
- Die Ausführung von Begrünungsmaßnahmen entsprechend dem Grünfestsetzungsplan. Dies sind insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Fassaden- und Wandbegrünung sowie die Dachbegrünung der östlichen Anlieferung im SO1 des Vollsortimenters und des südlichen Teil der Flachdachumrandung des Discounters SO2.
- Die Ausführung der Schallschutzmaßnahmen des schalltechnischen Gutachtens Graner und Partner Ingenieure vom 06.12.12, insbesondere die Ausführung der Parkpatzoberflächen ohne Fase, die Errichtung der Lärmschutzwand und die Einhausung der östlichen Anlieferung im SO1 des Vollsortimenters.
- Das Nutzungsrecht von 26 Stellplätzen des Vollsortimenters für Sportplatzbesucher nach Ladenschluss.
- Den Abbruch des Stahlmattenballfangzaunes entlang der gemeinsamen Grenze zum Sportplatz sowie die Vorbereitung der Anschlussmöglichkeit (Sportplatz und geplantes Sportplatzhaus) an den geplanten öffentlichen Kanal.
- Die Durchführung der verkehrstechnischen Anbindung des Einkaufszentrums entsprechend den Empfehlungen des Gutachterbüro BSV Aachen vom Januar 2013. Dies ist insbesondere das Rechtsfahrgebot bei der Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße.
- Die Umgestaltung der Heckinghauser Straße mit einem Linksabbiegestreifen.
- Die Versetzung eines Beleuchtungsmastens an der Heckinghauser Straße.
- Die Artenschutzmaßnahmen; hier: die zeitliche Beschränkung der Baumfäll- und Abbrucharbeiten, einer möglicherweise notwendigen ökologischen

Bauüberwachung, der Verschluss von Fortpflanzungsstätten und die Anbringung von 3 Nistkästen für Mauersegler.

- Die Errichtung von Grundwassermessstellen zur Altlastenkontrolle.
- Der Ausschluss der Anlieferung von Waren vor 06:00 Uhr.

6.4.2 Gutachten

Folgende Gutachten wurden in Laufe des Verfahrens erarbeitet:

1. Verkehrsuntersuchung Einzelhandelsobjekt Heckinghauser Straße in Wuppertal, BSV, Aachen, Januar 2013
2. Schalltechnisches Gutachten, Graner & Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 06.12.2012 plus Ergänzungsschreiben vom 18.12.2012
3. Flächenentwicklung Heckinghauser Straße 115 – Gefährdungsabschätzung und Bodenmanagementkonzept, Altenbockum & Blomquist, Aachen, 28.11.2008
4. Verträglichkeits- und Auswirkungsuntersuchung für ein geplantes Nahversorgungszentrum in Wuppertal-Heckinghausen, BBE, Köln, Dezember 2012

6.4.3 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

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

7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 9129	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 9129	m ²
Öffentl. Erschließung	-	m ²
Privatstraßen und –wege inkl. Stellplätze	ca. 4846	m ²
Überbaubare Fläche	ca. 3624	m ²
Grundflächenzahl (GRZ) städtebaulicher Wert	0,9	
Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB	ca. 659	m ²
Besucherparkplätze	170	

8. Umweltbericht

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

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

10. Kosten und Finanzierung

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