

ANLAGE 03

Zur Drucksache VO/0016/13

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1114/2 V - Discounter Lichtscheid -

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Stadt Wuppertal

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Lage des Plangebietes / Anlass der Planung	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Informelle und formelle Planungsgrundlage	5	
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	9	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10	
2.1	Art der baulichen Nutzung	10	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13	
2.2.1	Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit	13	
2.2.2	Überbaubare Flächen	13	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	13	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	14	
3	Erschließung	14	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	14	
3.2	Ruhender Verkehr	16	
3.3	Fußwegenetz	16	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16	
4	Belange des Freiraumes	17	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	17	
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	17	
4.2.1	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17	
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	18	
5	Ver- und Entsorgung	19	
5.1	Strom, Gas, Wasser	19	
5.2	Fernwärmeversorgung	19	
5.3	Abwasserbeseitigung	19	
6	Altlasten und Kampfmittel	20	
6.1	Altlasten	20	
6.2	Kampfmittel	21	
7	Bergbau	22	
8	Immissionsschutz	22	
9	Denkmalschutz	24	
10	Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	24	
11	Flächenbilanz	24	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Lage des Plangebietes / Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barmen, im Quartier Lichtscheid.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers eine ehemals gewerblich genutzte Fläche südlich des Böhler Wegs und westlich der Oberbergischen Straße in Wuppertal-Lichtscheid einer neuen Nutzung zuzuführen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit 800 qm Verkaufsfläche und 92 Stellplätzen, mit dem Ziel, die Nahversorgungssituation im Quartier Lichtscheid zu verbessern.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 910, der für das Plangebiet die Festsetzung als Mischgebiet (im nördlichen Bereich) und Gewerbegebiet (im südlichen Bereich) trifft. Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes das geplante Vorhaben nicht zulässig ist, sollen mit Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Parallel zu dem vorliegenden Verfahren soll in einem weiteren Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren (1114/1 V - Baumarkt Lichtscheid -) für die unmittelbar südwestlich angrenzenden Flächen die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Baumarktes mit Gartencenter und Baustoffhandel im Rahmen einer Sondergebietesausweisung begründet werden. Um die Auswirkungen beider Vorhaben planerisch steuern zu können, werden diese parallel durchgeführt. Der Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) der Stadt Wuppertal hat zunächst am 28.09.2011 auf Antrag der Vorhabenträger den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114 V - Baumarkt und Discounter - gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 24.11.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.02.2012 statt.

Zur öffentlichen Auslegung **wurde** das Verfahren getrennt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1114/1 V - Baumarkt Lichtscheid – und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1114/2 V - Discounter Lichtscheid - fortgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,98 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Barmen an der Grenze zu Ronsdorf unmittelbar südlich des Kreuzungsbereichs Böhler Weg / Oberbergische Straße. Es wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze des Böhler Weg im Norden, einschließlich kleiner Flächen nord-westlich des Kurvenbereichs Böhler Weg / Oberbergische Straße,
- die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 425, 228/7, 229/7, Flur 213 in der Gemarkung Barmen sowie eine Parallele zur Grenze der Oberbergischen Straße im Abstand von ca. 62 m im Westen,
- eine Parallele zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 228/7, Flur 213 in der Gemarkung Barmen in einem Abstand von ca. 33m im Süden sowie
- die östliche Grenze der Oberbergischen Straße im Osten.

Das Plangebiet umfasst damit die Flurstücke Nr. 228/7, 229/7, 318 (teilw.), 319 (teilw.), 381 (teilw.), 409 (teilw.), 414, 425, 481 (teilw.), 462 (teilw.) 484 (teilw.) und 512 (teilw.) in der Flur 213 sowie die Flurstücke 342 (teilw.) und 359 (teilw.) in der Flur 215 in der Gemarkung Barmen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Für die Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes werden dabei unmittelbar die Flurstücke Nr. 228/7, 229/7, 318 (teilw.), 319 (teilw.), 409 (teilw.), 425, Flur 213 in der Gemarkung Barmen in Anspruch genommen (Vorhabensbereich). Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Oberbergischen Straße und des Böhler Wegs werden als sonstige Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

1.3 Derzeitige Situation

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen liegen nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem Abbruch der Gebäudesubstanz brach. Im Westen angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei durch Wohnbebauung genutzte Grundstücke. Nördlich des Böhler Wegs schließen sich weitere durch Wohnbebauung genutzte Grundstücke an. Östlich der Oberbergischen Straße befindet sich das Grundstück der Firma Coroplast sowie das Betriebsgelände der Firma Vorwerk, das nur noch teilweise von der Firma selbst genutzt wird. Hier haben sich mittlerweile auch das Technologiezentrum W-Tec und Teile der Stadtverwaltung angesiedelt. Südlich daran an-

schließlich befindet sich der Standort eines bereits bestehenden großflächigen Baumarktes.

1.4 Informelle und formelle Planungsgrundlage

- Landesentwicklungsplan

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Vor diesem Hintergrund ist die Erarbeitung eines neuen umfassenden Landesentwicklungsplans für Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung der veränderten planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt. Da seit Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms Ende letzten Jahres auch die Regelungen des § 24a LEPro zum Großflächigen Einzelhandel entfallen sind und in Nordrhein-Westfalen keine anderen landesplanerischen Regelungen hierzu bestehen, hat das Kabinett am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt*.

* Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand: 17. April 2012

Mit Inkrafttreten des von der Landesplanungsbehörde erarbeiteten und von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11. Juni 2013) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 liegen in Bezug auf Einzelhandelsvorhaben Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013.

Da es sich bei dem in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Vorhaben um einen nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufenden Lebensmitteldiscountmarkt handelt, der der Nahversorgung des bisher unterversorgten Bereichs Lichtscheid dient, ist der vorliegende Bauleitplan mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

- Regionalplanung

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss 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) sowie entlang des Böhler Wegs als Allgemeinen Siedlungsbe-

reich (ASB) aus. Als Voraussetzung für die erforderlichen kommunalen Bauleitplanverfahren wurde das Verfahren zur 72. Änderung des Regionalplanes eingeleitet, mit dem Ziel die Darstellungen des Regionalplans in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu ändern. Diese 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.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung verbindliche textliche Ziele, denen die kommunale Bauleitplanung anzupassen ist (Ziel 4 GEP`99). Demnach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 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.

Da es sich bei dem Standort um einen ASB handelt, wäre grundsätzlich auch großflächiger Einzelhandel zulässig, beabsichtigt ist aber lediglich ein Discounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1114/2 V ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

- Regionales Einzelhandelskonzept / [Wuppertaler Liste](#)

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 im Rahmen der sog. „Bergischen Liste“ die im Bereich des Städtedreiecks nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente.

Für das Quartier Lichtscheid stellt das Regionale Einzelhandelskonzept keinen Zentralen Versorgungsbereich dar. Unter folgenden Voraussetzungen können jedoch Betriebe der wohnungsnahen Versorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden:

- Für im Einzugsgebiet des Planvorhabens gelegene integrierte Standorte darf kein Wettbewerbsnachteil entstehen.
- Es handelt sich nicht um einen Standortverbund mehrerer Lebensmitteldiscounter bzw. –vollsortimenter.

* Regionalbüro Bergisches Städtedreieck, Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, April 2006

- Der Standort ist über Fußwege ohne räumliche Barrieren an die umliegenden Wohngebiete mit relativer Wohndichte angebunden.
- Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei mindestens 80 %.
- Die Zahl der ausschließlich dem Betrieb oder Standortverbund zuzuordnenden Pkw-Stellplätze beträgt höchstens 100 Stellplätze.
- Wünschenswert ist eine Einbindung des Standortes in das Liniennetz des ÖPNV.

Bei dem Quartier Lichtscheid handelt es sich um eine relativ isoliert - zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen von Barmen und Ronsdorf- gelegenen Siedlungsbereich. Das Quartier mit 4.139 Einwohner (Stand: 31.12.2012) verfügt über kein zeitgemäßes Lebensmittelangebot. Insofern ist eine Benachteiligung von Betrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen von Barmen und Ronsdorf nicht zu erwarten. Auch ist das geplante Vorhaben nicht Bestandteil einer Agglomeration aus mehreren Lebensmitteldiscountern bzw. -vollsortimentern. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nimmt mit 720 qm mehr als 80 % der gesamten Verkaufsfläche ein. Die Zahl der PKW-Stellplätze liegt unter 100. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Netz des ÖPNV (vgl. Ausführungen unter Punkt 3.4). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben die Ausnahmeregelung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zur Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche erfüllt.

Aufgrund aktueller Entwicklungen der Landesplanung hat die Stadt Wuppertal die bislang geltende Wuppertaler Liste unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – abgeändert. Die neue Wuppertaler Liste wurde am 17.12.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und mit Beschluss vom 04.03.2013 redaktionell und formell klargestellt. Hinsichtlich der Zuordnung von zentren- und nicht –zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich aus der Wuppertaler Liste keine Konsequenzen für dieses Planverfahren.

- 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 Bereich der geplanten Baumarktan-siedlung (VBP 1114/1 V) wird als Teil der Technologieachse Süd mit einer hervorragenden Lagegunst am Lichtscheider Kreisel bewertet. Die Eignung als Potenzialstandort für Möbel, Bau/Garten wird hervor-gehoben.

Auf die bestehenden Planungsabsichten zur Ansiedlung eines Bau-marktes und eines Lebensmitteldiscounters wird hingewiesen.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Vorhabenbe-zogenen Bebauungsplanes 1114/2 V – Discounter Lichtscheid –und die westlich angrenzenden Grundstücke überwiegend „Mischgebiet“ dar. Im südlichen Randbereich des Plangebietes und die daran an-schließenden Flächen trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“. Südlich der Straße Obere Böhle er-folgt die Darstellung einer Fläche für „Wald“. Der Aufstellungsbe-schluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wuppertal erfolgte parallel zur Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungs-pläne. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen, die künftig durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt werden sollen, der mit einer Verkaufsfläche von 800 qm nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen ist, werden künftig insgesamt als „Mischgebiet“ dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanände-rung wurde am 28.09.2011 gefasst. Der Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung folgte am 20.06.2012 (VO/0170/12). Die Offenlage fand vom 16.07.2012 bis 24.08.2012 statt. Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 04.03.2013 die 48. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Auf den Antrag der Stadt Wuppertal vom 14.03.2013 zur Geneh-migung der Flächennutzungsplanänderung seitens der Bezirks-regierung Düsseldorf wurde von dort mit Schreiben vom 07.05.2013 mitgeteilt:

„Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 in der am heutigen Tag geltenden Fassung genehmige ich die vom Rat der Stadt Wuppertal am 04.03.2013 beschlossene 48. Ände-rung des Flächennutzungsplanes.“

Anschließend genannte Hinweise sind allerdings noch in die Be-gründung zur Flächennutzungsplanänderung einzuarbeiten, be-vor eine Bekanntmachung erfolgen kann.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftspla-

nes.

- Bebauungsplan

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/2 V und die daran südlich und westlich angrenzenden Flächen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 910 – Lichtscheider Str./ Oberbergische Straße – (Rechtskraft: 27.05.2002) der für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als Mischgebiet und für den südlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als Gewerbegebiet trifft. Die Grundflächenzahl ist für beide Gebiete auf maximal 0,6 begrenzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf 20 % begrenzt.

1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen innerhalb der Plangebiete, die Ende der 1990er Jahre brach gefallen sind, sollen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ursprünglich sollte das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 910 einer in Teilen gewerblichen und gemischten Nutzung zugeführt werden. Allerdings ließ sich diese Nutzung in dem vergangenen Jahrzehnt an dem Standort nicht realisieren.

Das auf einem Höhenrücken gelegene Quartier Lichtscheid weist eine Unterversorgung mit Einzelhandelsflächen für die wohnungsnah Grundversorgung auf. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich im Norden in Barmen und im Südosten in Ronsdorf in einer Entfernung von jeweils mehr als 1,5 km Kilometern (Luftlinie).

Mit der Entwicklung des Plangebietes für einen Lebensmitteldiscounter bietet sich nun die Möglichkeit diese Versorgungslücke für den Bereich Lichtscheid zu schließen.

Die Zufahrt zum Plangebiet sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr erfolgt von der Oberbergischen Straße.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist die Anordnung des Marktes im Norden des Plangebietes in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Dem Eingang des Gebäudes vorgelagert befinden sich die Stellplätze im Süden des Plangebietes angeordnet, wodurch die Wohnbebauung am Böhler Weg vor den Emissionen der Stellplatzanlage geschützt wird. Die Anlieferungszone des Marktes befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite, so dass die zur Oberbergischen Straße und zum Böhler Weg orientierten Fassade durch die Anlieferungszone nicht beeinträchtigt wird. Die Betriebszeiten des Lebensmitteldiscounters (incl. der Anlieferung) sind auf die Tagzeit (6.00 Uhr

bis 22.00 Uhr) begrenzt. Südlich des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter und Baustoffhandel (Drive-in) geplant.

Durch die Entwicklung beider Vorhaben wird eine Umgestaltung der Knotenpunkte der Oberbergischen Straße erforderlich. An dem auch bisher schon stark belasteten Knotenpunkt Böhler Weg / Müngstener Straße ist die Anordnung eines Minikreisels vorgesehen, wodurch die Verkehrssituation an diesem Knotenpunkt grundsätzlich verbessert wird. Um die Anbindung der Märkte an den Lichtscheider Kreisels leistungsfähig zu gestalten, wird der Knotenpunkt Oberbergische Straße/Lichtscheider Kreisels mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Die Hauptzufahrt des geplanten Baumarktes wird im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz des bestehenden Baumarktes angeordnet. Um die hier auftretenden Verkehrsbewegungen leistungsfähig abwickeln zu können, wird hier die Errichtung eines einstreifigen Kreisverkehrs vorgeschlagen.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend dem konkreten Vorhaben als „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

Der geplante Discounter soll, wie oben bereits dargestellt, die Nahversorgungssituation im Bereich Lichtscheid verbessern. Um darüber hinausreichende ggf. negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmitteldiscounter auf 800 qm Verkaufsfläche begrenzt.

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.*

Bis zur Offenlage des Planverfahrens 1114/2 V waren auf Grundlage der im Regionalen Einzelhandelskonzept festgelegten sog. „Berg-

* 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

ischen Liste“, die u. a. die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente definiert, werden für den geplanten Lebensmitteldiscounter für das Kernsortiment folgende Sortimentsgruppen gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zugelassen:

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fach-einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- 52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter

Das Randsortiment** des Lebensmitteldiscountmarktes darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (d. h. 80 qm) umfassen. Innerhalb des Randsortiments sind folgende Sortimente zulässig:

- 52.31.0, 52.32.0 Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
- 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
- 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
- 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
- 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
- 52.48.6 Spielwaren, Bastelbedarf
- 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- 52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
- 52.49.6 Telekommunikationssendegeräte, Mobiltelefone u. Zubehör
- 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
- 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche

** 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

- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
- 52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- 52.48.1 Tapeten u. Bodenbeläge
- 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- 52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
- 50.10.3 Einzelhandel mit Kraftwagen
- 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
- 50.40.3 Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u.- Zubehör

Aufgrund aktueller Entwicklungen der Landesplanung hat die Stadt Wuppertal die bislang geltende Wuppertaler Liste unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – abgeändert. Die neue Wuppertaler Liste wurde am 17.12.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und mit Beschluss vom 04.03.2013 redaktionell und formell klargestellt. Für das Projekt Discounter ergeben sich keine planungsrelevanten Änderungen hinsichtlich der Sortimentsstruktur.

Der geplante Lebensmitteldiscounter übernimmt mit der o. g. Verkaufsfläche Nahversorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung in Lichtscheid und füllt damit eine bisher bestehende Versorgungslücke in diesem Siedlungsbereich. Da der geplante Lebensmitteldiscounter nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen ist, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB für den Bereich des Discounters aus dem Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet „Mischgebiet“ darstellt, entwickelt.

Für den geplanten Parkplatzbereich trifft der Flächennutzungsplan zwar die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“, hier erfolgt al-

lerdings die 48. Flächennutzungsplanänderung, die den betreffenden Bereich auch als Mischgebiet darstellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude des Lebensmitteldiscounters mit max. 354,00 m ü. NHN in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die geplante „Oberkante Fertigfußboden“ (OKFF) von 346,65 m ü. NHN einer tatsächlichen Baukörperhöhe von ca. 7,00 m.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten um maximal 2 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Damit fügt sich das Vorhaben von seiner Höhenentwicklung in die umgebende eineinhalb – zweigeschossige Bebauung entlang des Böhler Wegs ein.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Baukörper das festgesetzte Baufeld vollständig ausfüllt.

2.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche - durch Baugrenzen festgesetzt - umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben. Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen davon ist lediglich ein Pylon zur Aufnahme einer Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 6 m, für den eine entsprechende Fläche im Zufahrtsbereich des Vorhabens festgesetzt ist.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit den baulichen Anlagen verbundenen Versiegelungsgrad mit 0,6 festgesetzt.

Um die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf Grundlage des konkreten Vorhabens darüber hinaus festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig ist.

Die nördlichen/ nordwestlichen Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der Baukörper ist mit weißen Putzfassaden vorgesehen. Die Fassaden werden mit vertikalen Betonlisenen (Mauerblende, ist im Bauwesen eine schmale und leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Wand) untergliedert. Das eingeschossige Gebäude erhält ein Flachdach mit umlaufender in dunkelgrau abgesetzter Attika.

Die Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt zur Oberbergischen Straße im Osten des Plangebietes erschlossen. Der Zufahrtsbereich im Südosten des Plangebietes ist im Bebauungsplanerkennbar oder festgesetzt.

In Verbindung mit dem im Rahmen des VBP 1114/1 V geplanten Baumarktes wurde für das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters ein gemeinsames Verkehrsgutachten* erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umgebende Straßennetz und insbesondere die Kreuzungspunkte Böhler Weg/Oberbergische Straße sowie Oberbergische Straße/Lichtscheider Kreisel untersucht wurden. Um die künftige Situation am Knoten Oberbergische Straße/Lichtscheider Kreisel vollständig beurteilen zu können, wurde auch die östlich benachbarte Einmündung der Oberen Lichtenplatzer Straße in den Lichtscheider Kreisel in die Untersuchung einbezogen. Zur Analyse der Verkehrssituation wurde an den o. g. Kreuzungspunkten sowie an den verschiedenen Grundstückszufahrten im Verlauf der Oberbergischen Straße zwischen Böhler Weg und Lichtscheider Kreisel Verkehrszählungen an verschiedenen Tagen durchgeführt.

Für die Oberbergische Straße wurden dabei Verkehrsbelastungen von 11.100 Pkw/Tag im Bereich nördlich der Kreuzung Böhler Weg bis zu 17.700 Pkw/Tag nördlich des Lichtscheider Kreisels ermittelt.

Für den Lebensmitteldiscounter ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbe-

* Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Aldi Bauhaus in Wuppertal Lichtscheid, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2011

lastung von ca. 1.060 Kfz / Tag durch Kunden und Beschäftigte zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt dies eine Belastung von max. ca. 100 Pkw / h im Zielverkehr und 88 Kunden im Quellverkehr.

Der südlich geplante Baumarkt erzeugt demgegenüber eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 2.430 Kfz / Tag.

Als Grundlage für die verkehrstechnischen Untersuchung wurde die zusätzliche Verkehrsbelastung beider Vorhaben insgesamt betrachtet. Auf Basis von verkehrstechnischen Berechnungen sowie einer sog. mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurde das Erschließungskonzept und die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Oberbergischen Straße und ihrer verschiedenen Knotenpunkte festgelegt. Dabei war neben einem verträglichen Verkehrsablauf an den verschiedenen Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrsnetzes auch die Zufahrtssituation im Bereich des an der Oberbergischen Straße bestehenden Baumarktes zu prüfen.

Im Ergebnis wird gutachterlicherseits empfohlen, die beiden Bauvorhaben an insgesamt drei Stellen an die Oberbergische Straße anzubinden.

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine unabhängige Zufahrt zur Oberbergischen Straße nördlich der vorhandenen Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt Certoplast Vorwerk vorgeschlagen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Diese Zufahrt dient sowohl dem PKW- als auch dem LKW-Verkehr. Auf der Oberbergischen Straße ist ein Linksabbiegerfahrstreifen anzulegen. Der Ein- und Ausfahrtbereich ist entsprechend im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hauptzufahrt zum Baumarkt erfolgt durch einen Ausbau der Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt Parkplatz Hornbach zu einem einstreifigen Kreisverkehr. Diese Anbindung ist ausschließlich für den an- und abreisenden PKW sowie den abreisenden LKW vorgesehen. Für den LKW- und Kundenzielverkehr wird darüber hinaus eine separate Zufahrt durch Ausbau der Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt nördliche Anlieferung Hornbach zu einer vierarmigen Kreuzung vorgesehen.

Aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung wird für die Knotenpunkte Böhler Weg / Oberbergische Straße / Müngstener Straße die Umgestaltung in einen Minikreisverkehr unter Beibehaltung der vorhandenen Fußgänger Lichtsignalanlage geplant.

Im Knoten Oberbergische Straße / Lichtscheider Kreisel wird die Einrichtung einer Lichtsignalanlage mit einer zweistreifigen Zufahrt erforderlich. Die zweistreifige Verkehrsführung ist zwingend erforderlich, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die Realisierung der verschiedenen o. g. Maßnahmen im öffentlichen

Straßennetz ist Voraussetzung, um die Verkehrsfunktion der Oberbergischen Straße in angemessener Qualität langfristig zu sichern. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden daher in den jeweiligen Durchführungsvertrag zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen aufgenommen. Um auch während der Baumaßnahmen den Verkehrsfluss auf der Oberbergischen Straße sicherzustellen, werden insbesondere auch Regelungen zur zeitlichen Abfolge der einzelnen Straßenbaumaßnahmen getroffen.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes kann auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt 92 Stellplätzen geschaffen werden. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

3.3 Fußwegenetz

Das Plangebiet weist eine Entfernung von ca. 500 m zu den östlich an der Oberen Lichtenplatzer Straße gelegenen Siedlungsbereichen auf. Um eine gute fußläufige Erreichbarkeit von dem Kreuzungsbereich Böhler Weg / Oberbergische Straße / Müngstener Straße zu gewährleisten, wird ausgehend von dem geplanten Kreisverkehr im Norden ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m auf der westlichen Seite der Oberbergischen Straße über das Plangebiet hinaus bis zur südlichen Zufahrt des Baumarktes geführt.

Um darüber hinaus eine direkte fußläufige Verknüpfung des Discounters mit dem Baumarkt Fachzentrum zu ermöglichen, ist eine fußläufige Verbindung der Stellplatzanlagen beider Märkte im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Die Realisierung wird auch über den Durchführungsvertrag abgesichert.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist derzeit durch die auf der Oberbergischen Straße verkehrende Buslinie Nr. CE 61 mit einer Haltestelle im Bereich der Einmündung Müngstener Straße an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Weitere Buslinien verkehren auf der Lichtscheider Straße und der Oberen Lichtenplatzer Straße, deren Haltestellen jedoch Abstände zum Plangebiet von mehr als 500 m (Fußwegedistanz) aufweisen.

4 Belange des Freiraumes

4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet stellt sich als in Teilen versiegelte ehemals industriell genutzte Fläche dar, in deren Randbereichen einzelne Gehölzstrukturen stocken.

Das Vorhaben führt innerhalb des Plangebietes zu einer Versiegelung von 75 % durch die geplanten Gebäude und ihre Stellplatzanlage. Zur Einbindung des Vorhabens in sein Umfeld sollen die Randbereiche zur Oberbergischen Straße und zum Böhler Weg gärtnerisch gestaltet werden. Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist die Pflanzung von 6 bodenständigen Laubbäumen vorgesehen. Darüber hinaus ist im Randbereich des Plangebietes der Erhalt zweier Bäume festgesetzt.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

4.2.1 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den nördlichen/nordwestlichen Randbereichen des Plangebietes zum Böhler Weg ist die Anlage von Grünflächen vorgesehen, auf denen die vorhandenen Gehölze soweit möglich erhalten und ergänzende Neupflanzungen mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen vorgenommen werden, um eine optische Abschirmung zu dem westlich angrenzenden Grundstück zu gewährleisten. Die Flächen sind entsprechend als „Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die nicht überbaubaren Flächen zur Oberbergischen Straße werden gärtnerisch hochwertig gestaltet, wobei auf die Anpflanzung von Gehölzen verzichtet wird.

Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind insgesamt 6 bodenständige Laubbäume als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 2xv, StU 14-18 zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Geringfügige Verschiebungen aufgrund der Detailplanung sind zulässig. Regelungen zur detaillierten Ausgestaltung der durchzuführenden Pflanzmaßnahmen (z.B. Festlegung der Baum-/ und Gehölzarten, Größe der Baumscheiben etc.) werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist darauf hinzuweisen, dass Gehölzentnahmen, z.B. im Rahmen der Räu-

mung des Baufeldes, nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten. Diesbezügliche Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/2 V besteht der Bebauungsplan 910 – Lichtscheider Str./ Oberbergische Straße – (Rechtskraft vom 27.05.2002), der für den nördlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als Mischgebiet und für den südlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 trifft. Gem. der textlichen Festsetzung Nr. 22 des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen eine maximale Überschreitung der GRZ um 20%, d.h. eine Versiegelungsgrad von maximal 0,72 zulässig. Zudem bestehen Vorgaben hinsichtlich der Begrünung von Dachflächen, der Gestaltung von Wegeflächen und der Zahl der auf den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird die zulässige Grundflächenzahl mit max. 0,6 festgesetzt, wobei eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu max. 0,75 zulässig ist. Damit werden die gem. § 17 BauNVO i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO geltenden Obergrenzen der Grundflächenzahl für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten. Das Maß der zulässigen Versiegelung erhöht sich damit im Plangebiet gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan von 4.715 qm auf nunmehr 4.945 qm.

Gleichzeitig werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen auf einer Fläche von ca. 1.100 qm getroffen, die in dem Bebauungsplan 910 bisher in der Form nicht vorgesehen waren. Zudem wird über verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag eine Begrünung der verbleibenden unversiegelten Flächen im Plangebiet sichergestellt. Vor diesem Hintergrund werden durch die künftig geringfügig größere versiegelte Fläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

5.2 Fernwärmeversorgung

Für das Plangebiet besteht die Satzung über die Fernwärmeversorgung „Fernwärmeschiene Süd im Bereich Lichtscheid/Erbschlöh/Otto-Hahn-Straße“ in der Stadt Wuppertal vom 22.09.2008.

Demnach besteht für Bauvorhaben im Grundsatz ein Anschluss und Benutzungszwang an das Netz der Fernwärmeversorgung (Fernwärmeschiene Süd).

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits in der derzeit in Aufstellung befindlichen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) Energie und Wasser AG als Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren vorgesehen.

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den im Böhler Weg verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal. Dieser ist Bestandteil des Einzugsgebietes der Kläranlage Wuppertal Buchenhofen. Das zu erwartende geringe Schmutzwasseraufkommen von $Q_{tx} < 1$ l/s ist für den Schmutzwasserkanal, für die Sonderbauwerke des Kanalnetzes und für die Kläranlage verträglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist als unbelastet und das der Verkehrs- und Parkplatzflächen als gering belastet einzustufen. Für die gering belasteten Flächen ist eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich.

Es wurde festgestellt, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse in Verbindung mit dem geplanten Versiegelungsgrad keine ortsnahe Versickerung zulassen. Daher ist das Niederschlagswasser zu sammeln und in verträglicher Weise einem Gewässer zuzuleiten. Die Untere Wasserbehörde (UWB) fordert eine Niederschlagswasserentwässerung die sich an den oberirdischen Gewässereinzugsgebietsgrenzen orientiert. Da das Plangebiet zu 97 % im Einzugsgebiet des Auer Bachs liegt, erfolgt die Niederschlagswasser-

entwässerung an den vorhandenen DN 300 großen öffentlichen Regenwasserkanal in der Oberbergischen Straße. Diesem Kanal nachgeschaltet ist das kombinierte Regenklär- und Rückhaltebecken (RKB/RRB) Buschland, welches an den Oberlauf des Auer Bachs angeschlossen ist.

Die Überprüfung des RKB hat ergeben, dass noch ausreichend Kapazitäten zur Regenwasserklärung vorhanden sind. Eine separate Regenwasserbehandlung für das Plangebiet ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu unversiegelt. Somit hat die geplante Neubebauung zur Folge, dass sich das Abflussvolumen und der Scheitelabfluss erhöht. Dieses könnte dazu führen, dass die Regenwasserkanalisation überlastet, der Auerbach nachhaltig geschädigt und in den bebauten Bereichen Überflutungen mit Schadensfolgen entstehen. Daher darf nach Forderung des Wupperverbandes der Gewässerabfluss bis zur Häufigkeitsstufe von $T_n = 100a$ nicht signifikant erhöht werden. Daher wird innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Regenrückhaltung (Staukanal) mit einem Durchflussbegrenzer (max. 20 l/s) vorgesehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche nicht möglich.

6 Altlasten und Kampfmittel

6.1 Altlasten

Das Plangebiet war nach Aufgabe der rudimentären gewerblichen Nutzung bereits mehrfach Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen*.

In 1994 wurden Rammkernsondierungen, Bodenproben und eine Bodenluftmessstelle erstellt. Im Ergebnis wurde in einer Probe ein erhöhter Gehalt an Blei und Zink sowie ein erhöhter Gehalt an Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Die stichprobenartigen Untersuchungen zeigten die für Aufschüttungen allgemaintypischen Belastungen, die ggf. bei der Entsorgung eine Relevanz besitzen.

Im Jahr 2000 wurden für den nördlichen Teil des Plangebietes weitere Untersuchungen durchgeführt. Hierbei zeigten sich flächendeckende 0,5 bis 1,0 m dicke Anschüttungen aus Sand, Steinen vermischt mit Ziegeln, Asche und Schlacke. Bei den chemischen Untersuchungen ergaben sich Verunreinigungen der Anschüttung durch Cadmium und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe im Feststoff. Die-

* Historische Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung des Gebietes des Bebauungsplanes 910, Wuppertal Lichtscheid, Ingenieurbüro WCI Umwelttechnologie GmbH, Wuppertal, Oktober 1994; Untersuchungsbericht, Grundstück Oberbergische Straße/Ecke Böhler Weg, Wuppertal – Untersuchungen des Bodens und der Bausubstanz auf Verunreinigungen, Füllung Beratende Geologen GmbH, Wuppertal Mai 2000; Gutachterliche Stellungnahme Neubau eines Aldi-Marktes Oberbergische Straße/Böhler Weg Wuppertal, Füllung Beratende Geologen GmbH, Wuppertal Mai 2012

se ließen sich auf einen kleinen Bereich im südwestlichen Teil der untersuchten Flächen begrenzen. In einer ehemaligen Halle im südlichen Teil des Grundstücks waren lokal geringfügige Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt worden. Eine umweltrelevante Verunreinigung des Bodens hierdurch konnte aus den gemessenen Gehalten nicht abgeleitet werden. An einigen Stellen waren Bodenluftuntersuchungen durchgeführt und leicht flüchtigen aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) in geringen nicht-umweltrelevanten Gehalten festgestellt worden.

Nennenswerte Belastungen, die ggf. akute Maßnahmen erfordern oder einer zukünftigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks entgegenstünden ergaben sich aus den gewonnenen Erkenntnissen nicht.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt, da vor allem in dem Bereich des geplanten Parkplatzes Informationen zu möglichen Verunreinigungen bisher fehlen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal sollte geprüft werden, wie die Anschüttung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser beurteilt werden muss.

Der Entwurf des Gutachtens ist mit der Stadt Wuppertal abgestimmt. Vorab lässt sich feststellen, dass von den Anschüttungen voraussichtlich keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht und dass die Materialien ohne Gefährdung auf dem Grundstück (unter den Gebäuden, Parkplätzen) oder auch unter neuen Aufschüttungen verbleiben können.

Im weiteren Verfahren wird für das Plangebiet ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet. Sofern erforderlich, werden Regelungen zum Bodenmanagementkonzept in den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6.2 Kampfmittel

Die Auswertung des Änderungsbereichs im Hinblick auf Kampfmittel war möglich. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Be-

lastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlgründungen wird eine vor-
hergehende Sicherheitsdetektion empfohlen.

7 Bergbau

Innerhalb des Plangebietes ist kein Bergbau umgegangen.

Das Planvorhaben liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen
Zwecken „Ruhr“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken
ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in
34119 Kassel.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des
Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten
Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur
Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdeh-
nung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken
dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz
nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf
Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen,
wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in
diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen
werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach
weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsver-
fahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer
Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vor-
schriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen
und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle
öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes
- geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Er-
laubnisverfahren.

8 Immissionsschutz

Da die Verfahren zur Errichtung des Lebensmitteldiscounters (1114/2
V) und des Baumarktes (1114/1 V) parallel durchgeführt werden,
wurde das Lärmgutachten* für beide Vorhaben gemeinsam erstellt,
um damit auch die Summationswirkungen beider Vorhaben, bewerten
zu können.

In dem Schallgutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Ein-
zelhandelsnutzungen und des mit diesen Nutzungen verbundenen
Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vor-

* Schalltechnische Untersuchung
zum Vorhabenbezogenen Be-
bauungsplan Nr. 1114 V „Baumarkt
Lichtscheid“ der Stadt Wuppertal,
Brilon Bondzio Weiser Ingenieurge-
sellschaft für Verkehrswesen mbH,
November 2011

handenen Nutzungen untersucht.

Bezogen auf das vorliegende Planverfahren werden die maßgebenden Lärmemissionen von dem auf den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes entstehenden Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie den Kühl- und Lüftungsaggregaten des Marktes verursacht. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die im direkten Umfeld des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser an der Oberbergischen Straße Nr. 164, 166, 167, 167 c, dem Böhler Weg Nr. 11, 28, 30, 32, 40, 46 und 53 sowie der Oberen Böhle Nr. 1 festgelegt.

Seitens des Lebensmitteldiscounters sind die Betriebs- und Anlieferungszeiten dabei auf den Tageszeitraum, d. h. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. In der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind die Emissionen des Vorhabens auf die Lüftungs- und Klimageräte beschränkt. Aufgrund der vorliegenden großen Abstände zu den relevanten Immissionsorten werden durch diese Geräte keine relevanten Geräuschbeiträge erwartet.

Mit Ausnahme der Immissionsorte Obere Böhle 1 und Böhler Weg 46, für die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 910 die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gem. TA Lärm angenommen wurden, wurden für die übrigen Immissionsorte die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung ist festzustellen, dass auf der Basis einer Beschränkung der Anlieferungsvorgänge auf die Tagzeit die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für alle Immissionsorte eingehalten werden.

Somit wäre eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Gebäude Obere Böhle 1 und Böhler Weg 46 auch dann gewährleistet, wenn diese nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 910 auf der Basis einer planungsrechtlichen Einstufung gem. § 34 (2) BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft würden.

Die verkehrlichen und baulichen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum werden seitens des Gutachters als unkritisch bewertet. Unzumutbare Verhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken, die durch eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) von 70dB(A) tags/60 dB(A) nachts sind nicht zu erwarten. Für den überwiegenden Teil der Anwohner wird die Zunahme der Beurteilungspegel des Verkehrslärms kaum wahrnehmbar sein. Für einen Teil der Anwohner wird sich insbesondere im Nachtzeitraum, wenn die gewerblichen Nutzungen überwiegend nicht in Betrieb sind, eine Verringerung der Geräuschbelastung einstellen, da die Baukörper die Verkehrsgeräusche der Oberbergischen Straße in westlicher Richtung abschirmen.

9 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

10 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur

- zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens,
- der Herstellung der Erschließungsanlagen (u. a. Regenentwässerung, Fußwegeverbindung, Maßnahmen im Straßenraum)
- der Herstellung der Grünanlagen, trifft.

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,98 ha	-	100 %
Vorhabengebiet	0,66 ha	-	68,5 %
davon:			
- Überbaubare Fläche			0,178 ha
- Flächen zur Anpflanzung / Erhalt von Bäumen und Sträuchern			0,115 ha
- Flächen für Stellplätze, Zufahrten			0,303 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,32 ha	-	31,5 %
Zulässige Versiegelte Fläche (GRZ 0,75)			4.945 qm
Zulässige versiegelte Fläche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 910			4.715 qm

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im Juli/August 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld