

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center -

Begründung zum Satzungsbeschluss

November 2015

*Hinweis: Die Begründung wurde nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderungen sind im Text folgendermaßen kenntlich gemacht:
Nicht mehr geltende Texte wurden durchgestrichen (z. B. ~~Die Stadt Wuppertal beabsichtigt~~),
neu eingefügte Texte sind durch blaue Schrift erkennbar (z. B. **Die Stadt Wuppertal beabsichtigt**).*

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Entwicklungsziele	5
2.3 Städtebauliches Konzept.....	7
3. Planungsrechtliche Situation	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Einzelhandelskonzepte.....	9
3.4 Landschaftsplan.....	11
3.5 Bebauungspläne	11
3.6 Sonstige Fachplanungen	11
4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	11
4.1 Städtebauliche Situation	11
4.2 Technische Infrastruktur	12
4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur	13
4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
4.5 Bodenschutz	13
4.6 Immissionssituation	14
5. Begründung der Planungsziele	14
6. Begründung der einzelnen Planinhalte	19
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	22
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
6.1.4 Stellplätze, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).....	23
6.1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
6.1.6 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	25
6.2 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise	26
6.2.1 Richtfunkverbindungen.....	26
6.2.2 Altlasten	26

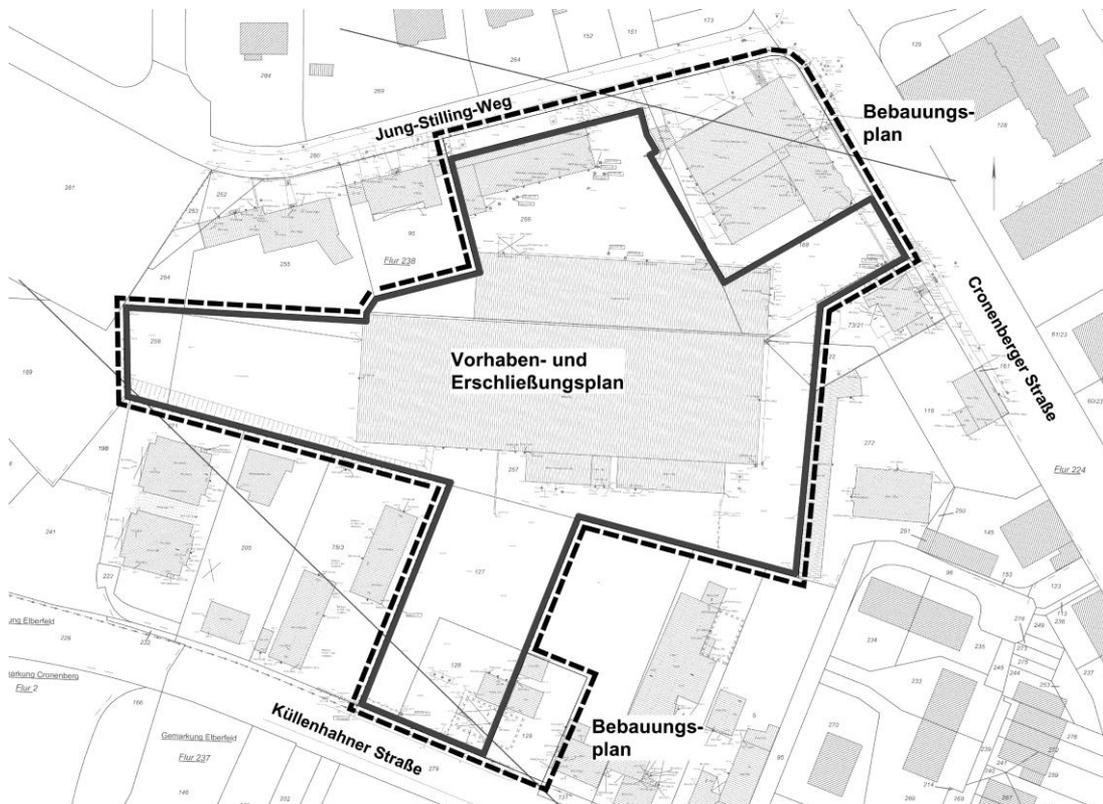
6.2.3 Technische Regelwerke.....	26
6.2.4 Umgang mit Bodendenkmälern.....	27
6.2.5 Kampfmittel	27
6.2.6 Altlasten	27
7. Städtebauliche Kenndaten	27
8. Umweltbericht.....	27
8.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und Fachgesetzen	27
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	28
8.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
8.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	30
8.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen	32
8.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	32
8.7 Verbleibende Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich	32
8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	34
10. Kosten und Finanzierung	34
11. Verfahren	34
12. Inhalte des Durchführungsvertrags.....	35
13. Gutachten.....	35

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1169V – Rigi-Kulm-Center – befindet sich in Grenzlage der beiden Stadtbezirke Cronenberg und Elberfeld, wobei die Stadtbezirksgrenze unmittelbar durch das Plangebiet verläuft. So ist der nördliche Teil dem Stadtbezirk Elberfeld (Stadtquartier Elberfeld-Griffenberg) zuzuordnen, während der südlich gelegene Teil im Stadtbezirk Cronenberg (Stadtquartier Cronenberg-Küllenhahn) liegt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche nördlich der Küllenhahner Straße, westlich der Cronenberger Straße, südlich des Jung-Stilling-Weges und östlich des Parkplatzes des Schulzentrums Süd. Es handelt sich um folgende Flurstücke der Flur 237 und 238 in der Gemarkung Elberfeld: Im Bereich Jung-Stilling-Straße, Ecke Cronenberger Straße: 168, 256,

- im innen liegenden Bereich: 257, 258, 122 und 73/21 teilweise,
- im Bereich Küllenhahner Straße: 127, 128, 129.



Abgrenzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Gewerbeflächen Küllenhahner Straße 48 und 56 sowie gemischt genutzte Flächen Cronenberger Straße 330, 332, 332a, 332b und 334 und Küllenhahner Straße 48.

Im innen liegenden Planbereich befinden sich großflächige Gewerbehallen, Küllenhahner Straße 56 und Cronenberger Straße 334, deren Nutzung aufgegeben wurde. Die Eigentümerin, eine Grundstücksgesellschaft, plant den Abriss der Gewerbehallen und die Errichtung von zwei Gebäuden zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen. Sie verfolgt in diesem Zusammenhang das Ziel, wesentliche Bereiche des Rigi-Kulm-Centers baulich und hinsichtlich des Besatzes mit Einzelhandelsbetrieben neu zu ordnen.

Die Eigentümerin tritt selber als Vorhabenträger auf.

Das neue Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 483 - Am Theishahn – zum Teil als Gewerbegebiet mit Einzelhandelsbeschränkungen und in zwei Bereichen als Mischgebiete festgesetzt, was die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsnutzung ausschließt.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2.2 Entwicklungsziele

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, das durch Betriebsaufgaben und Standortverlagerungen geschwächte Rigi-Kulm-Center zu einem Nahversorgungszentrum im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal 2015 - EZK - und somit zu einem Zentralen Versorgungsbereich¹ zu entwickeln. Damit sollen die Versorgungsstrukturen in dem an der Grenze der Stadtbezirke Elberfeld und Cronenberg gelegenen Teilraum wieder in einen zeitgemäßen standort- und funktionsgerechten Zustand gebracht werden.

~~Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, das durch Betriebsaufgaben und Standortverlagerungen geschwächte „Rigi-Kulm-Center“ wieder zu einem funktionierenden Grundversorgungsstandort im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck auszubauen. Damit sollen die Versorgungsstrukturen in dem an der Grenze der Stadtbezirke Elberfeld und Cronenberg gelegenen Teilraum wieder in einen zeitgemäßen Zustand gebracht werden.~~

~~Auch in Zukunft soll dabei der Angebotsschwerpunkt im Bereich des täglichen Bedarfs liegen, ergänzt um untergeordnete Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs, einwohnernahe Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen. Die Planungskonzeption geht von einem Lebensmittel-Supermarkt („Vollsortimenter“) mit einem Bäcker und einem Lebensmittel-Discountermarkt aus.~~

In den Gebäuden Cronenberger Straße 330 und 332 bleiben die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten Dienstleistung, Handel und Wohnen erhalten.

Die Freiflächen stehen für Stellplätze, Erschließung sowie begleitende Grünflächen zur Verfügung. Im Bereich der markierten Stellplätze sollen untergeordnete und temporäre Nebennutzungen (z.B. Imbisswagen oder Packstation) möglich sein.

Hauptplanungsziel ist somit die Schaffung einer zentralen Versorgungsstruktur für die Wohnbevölkerung der Quartiere Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg und Friedrichsberg. Mit dem geplanten Ausbau der Versorgungsfunktion des Standortes vor allem in den nahversorgungsrelevanten Branchen, wie Nahrungs- und Genussmittel u. a., soll die so genannte „Nahversorgungslage Küllenhahn“ zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entwickelt werden. Komplementärnutzungen, wie Bankautomat, Gastronomie/Imbiss und Paketabholstation sind ebenfalls geplant. In Verbindung mit den bereits am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen wie Apotheke, Ärzten etc. und der Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs weist der Standort zukünftig

1 „... zentrale Versorgungsbereiche [sind] räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“ (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4C7.07)

die wesentlichen – im EZK dargelegten - strukturprägenden Elemente eines Nahversorgungszentrums auf (vgl. EZK: 113 -114).

~~Hauptplanungsziel ist somit die Stärkung der Grundversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.~~

Die Realisierung der Planziele trägt dazu bei, die ~~Nahversorgung und damit~~ die Lebensverhältnisse, insbesondere im Bereich der ~~oberen Elberfelder Südstadt sowie im Quartiere~~ Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg und Friedrichsberg zu verbessern. Ziel ist auch die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und das Eintreten von Identifikationseffekten im Stadtquartier.

Mit der Planung werden positive Effekte erwartet, bezüglich:

- Erhalt bzw. Schaffung kompakter Stadtstrukturen,
- Stabilisierung der innerstädtischen Quartiere Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg und Friedrichsberg,
- Möglichkeiten einer selbstbestimmten Lebensführung bis ins hohe Alter,
- Erhalt bestehender oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Entstehung guter Wohn- und Lebensbedingungen für Familien u. junge Menschen,
- Erhalt oder die Entwicklung urbaner Qualitäten und
- Verbesserung von Image und Identifikation.

Damit entspricht die Planung den Forderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere

- Pkt. 4: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- Pkt. 8: die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Dadurch, dass die Ansiedlung nicht „auf der grünen Wiese“, sondern im Innenbereich und hier auch noch in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Planung wird in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe und deren zugeordneten Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen liegen in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Geschäftshäuser, die in den Obergeschossen den Ausbau von Wohnungen zulassen. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen kann das Schutzziel innerhalb des Bebauungsplangebiets erreicht werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund möglich, da es sich hier um eine gewachsene Gemengelage handelt, die seit vielen Jahrzehnten durch die bisherigen gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung geprägt ist, was sich auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 483 „Am Theishahn“ widerspiegelt der für die umgebenden Wohn- und Geschäftsgrundstücke Mischgebiete festsetzt.

Darüber hinaus sind die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Verkehrsabläufe in den umgebenden Straßen. Zudem soll der Planbereich fußläufig gut an die umliegenden Wohngebieten angeschlossen sein.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung eines ~~zweier~~ Sondergebietes für ~~großflächigen~~ Einzelhandel

- Regelungen zulässiger Verkaufsflächen und Sortimente,
- Festsetzung von Mischgebieten,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen),
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan werden analog zu dem städtebaulichen Konzept getroffen.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die aneinandergrenzenden Gewerbehallen Küllenhahner Straße 56 und Cronenberger Straße 332 werden inkl. Anbauten zurückgebaut. Die Gebäude im Norden des Planbereichs werden ebenfalls zurückgebaut. Im Nord-Osten des Planbereichs soll das Gebäude eines Lebensmittel-Discountermarkt errichtet werden. Im Zentrum, unmittelbar anschließend an das geplante nördliche Marktgebäude soll ein Lebensmittel-Supermarkt (Vollsortimenter) untergebracht werden. Beide Märkte sind mit den Eingangsbereichen Richtung Osten bzw. Süd-Osten ausgerichtet.

Die Märkte teilen sich wie folgt auf: Ein Einzelhandel-Vollsortimentsmarkt mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche inklusive selbständiger Bäckerei und ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche.

Der heute im bestehenden nördlichen Gebäude Cronenberger Straße 332b untergebrachte Obst- und Gemüsemarkt entfällt.

Die Stellplätze der Einzelhandelsbetriebe sind den Gebäuden überwiegend vorgelagert, wobei 51 Stellplätze im südlichen Einfahrtsbereich zur Küllenhahner Straße entstehen.

In östlicher und südlicher Richtung, jeweils den Gebäuden vorgelagert, sind 104 Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. 18 weitere Stellplätze im Einfahrtsbereich zur Cronenberger Straße und unmittelbar an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus angrenzend, bleiben erhalten. Im westlichen, rückwärtigen Bereich befindet sich der Anlieferbereich des Vollsortimentmarkts und des Lebensmitteldiscounters mit Rampen und Wendeanlage.

Die Einfahrtsbereiche sind weiterhin an der Küllenhahner Straße und der Cronenberger Straße. Eine Zufahrtmöglichkeit zum Jung-Stilling-Weg besteht heute nicht und soll auch künftig nicht eingerichtet werden. Eine fußläufige Erschließung hierüber soll aber gewährleistet werden. Die sich hier entlang des Jung-Stilling-Wegs befindenden Stellplätze des Geschäftshauses Cronenberger Straße 330 und 332 bleiben erhalten.

Im südlichen Einfahrtsbereich, unmittelbar an der Küllenhahner Straße verbleibt eine separate Fläche für gemischte Nutzungen. Der heute in diesem Bereich bestehende Kiosk kann wieder errichtet bzw. ersetzt werden.

Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Cronenberger Straße 330 und 332 bleiben erhalten. Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Die Option zur Einrichtung von Wohnungen in den Obergeschossen soll erhalten bleiben.

Kleinere Grünanlagen mit einzelnen Anpflanzungen entstehen im westlichen rückwärtigen, im südlichen und im südöstlichen Planbereich sowie in den Randbereichen. Begleitend zu den Parkflächen sind Einzelbäume in regelmäßiger Anordnung vorgesehen

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt.

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Teilabschnitt L 4708 Wuppertal innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), so dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dieser regionalplanerischen Zielvorgabe grundsätzlich möglich ist.

Im Landesentwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel² - werden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen. Für den Bebauungsplan sind die auf den Einzelhandel bezogenen Ziele ausschlaggebend:

- Demnach können die geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich angesiedelt werden (Ziel 1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden (Ziel 2).
- Das Beeinträchtigungsverbot zentraler Versorgungsbereiche wird nicht verletzt (Ziel 3)

Der Standort der geplanten Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO liegt in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich und in einem geplanten zentralen Versorgungsbereich (weitere Ausführungen zu diesem Thema erfolgen unter den Punkten 5 und 6 der Begründung). Von den geplanten Sondergebieten gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für zentrale Versorgungsbereiche innerhalb Wuppertals und darüber hinaus aus. Dies wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse der BBE, Köln nachgewiesen. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan 1169V grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

~~Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet (BBE: Verkaufsflächen- und Betriebstypenkonzept des „Rigi Kulm Centers“ in der Stadt Wuppertal, Köln, Februar 2013 – Endfassung 2014). Das Einzelhandelsgutachten stellt dar, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.~~

Die Entwicklung von Teilen des Plangebiets als Mischgebiete entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den zentralen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Der nördliche Planbereich und südliche Einfahrtsbereich ist, wie auch die umgebende Bebauung entlang der Küllenhahner und Cronenberger Straße als gemischte Baufläche dargestellt.

Westlich grenzt für den Bereich des Schulzentrums eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, an. Südlich der Küllenhahner Straße sind gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich der Cronenberger Straße liegen Wohnbauflächen.

2 [Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land NRW, 67.Jahrgang ,Nummer 23, 12.06.2013, S. 420 ff.](#)

Der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (68. Flächennutzungsplanänderung). Zukünftig wird der Flächennutzungsplan für die Fläche des geplanten großflächigen Einzelhandels im zentralen und südlichen Bereich Sondergebiet Einzelhandel gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darstellen.

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Planbereich künftig als Sondergebiet (SO) für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO dargestellt und die Verkaufsfläche sortimentsbezogen begrenzt werden.

Die Planung ist entsprechend der geplanten Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Einzelhandelskonzepte

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)³:

In 2006 haben die Räte der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK)“ beschlossen.

Der Standort des Rigi-Kulm-Centers ist im REHK als Grundversorgungsstandort klassifiziert. Zwar handelt es sich nicht um einen regionalrelevanten Einzelhandelsstandort, gleichwohl übernimmt er eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung für den Stadtbezirk Cronenberg und angrenzende Teilräume des Stadtbezirks Elberfeld.

Das Regionale Einzelhandelskonzept ist auf der Grundlage einer Vollerhebung sämtlicher Betriebe und Verkaufsflächen in den drei bergischen Städten Wuppertal, Solingen und Remscheid entwickelt worden. Dabei wurde jeweils stadtbezogen die Angebotsstruktur analysiert, die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt und funktional eingeordnet (Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungsschwerpunkte und Ergänzungsstandorte).

Oberstes Ziel ist es, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die bestehenden Zentren zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang wurden anhand der bestehenden Angebotsstrukturen konkret räumliche Entwicklungsbereiche für die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden in den drei Städten die Nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen der Bergischen Liste zusammengeführt (vgl. REHK 2006: 128). Somit sind auch die konzeptionellen Voraussetzungen für eine sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels gegeben.

Die Ergebnisse wurden in einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der drei Bergischen Städte, der Industrie- und Handelskammer Wuppertal, Solingen, Remscheid, der Einzelhandelsverbände und der Bezirksregierung Düsseldorf diskutiert und abgestimmt.

Im November 2006 haben die Räte der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK)“ beschlossen. Da es gem. Beschluss u. a. Grundlage für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung sein soll, handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Der Standort des Rigi-Kulm-Centers ist im REHK als Grundversorgungsstandort klassifiziert. Zwar handelt es sich nicht um einen regionalrelevanten Einzelhandelsstandort, gleichwohl übernimmt er eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung. Hinsichtlich der zukünftigen Funktion

3 Gem. Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 22.06.2015 werden die inhaltlichen Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2006 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 für die Stadt Wuppertal ersetzt. Insofern haben die aufgeführten Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2006 nur noch nachrichtlichen Charakter.

~~des Bereiches als zentraler Versorgungsbereich innerhalb der Zentrenstruktur der Stadt Wuppertal ist auf die Ausführungen im Gutachten der BBE, Köln, zu verweisen.~~

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 der Stadt Wuppertal - EZK -:

Am 22.06.2015 hat der Rat der Stadt Wuppertal das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal beschlossen. Da das Konzept durch den Ratsbeschluss den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangt hat, ist es u. a. Abwägungsgrundlage für die einzelhandelsbezogene Bauleitplanung.

Nach dem EZK liegt das Plangebiet – analog zu den Einschätzungen des REHK 2006 - und damit das Vorhaben in einer sogenannten Nahversorgungslage. Im EZK erfolgt die genaue Lagebestimmung und Abgrenzung dieser "Nahversorgungslage Küllenhahn" durch eine Kartendarstellung (vgl.: EZK: S. 157).

Das EZK definiert folgende Zielsetzung für die Nahversorgungslage Küllenhahn:

"Ausbau der Versorgungsfunktionen des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Entwicklungsmöglichkeiten im mittelfristigen Bedarfsbereich prüfen. Perspektivisch kann der Standort die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen: dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus." (EZK 2015: S. 158)

Mit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt, ergänzenden gastronomischen Nutzungen und Dienstleistungen soll die im EZK empfohlene „nachhaltige Aufwertung“ des Nahversorgungsschwerpunkts zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum erfolgen. Hierzu schafft die 68. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung eines Sondergebietes (SO) Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Weitergehende Ausführungen werden unter Punkt 5. und 6. der Begründung gemacht (s.u.).

~~Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 liegt das Plangebiet und damit das Vorhaben in einer sogenannten Nahversorgungslage. Im Einzelhandelskonzept erfolgt die genaue Lagebestimmung und Abgrenzung dieser "Nahversorgungslage Küllenhahn" durch eine Kartendarstellung.~~

~~Das Einzelhandelskonzept definiert folgende Zielsetzung für die Nahversorgungslage Küllenhahn: "Ausbau der Versorgungsfunktionen des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Entwicklungsmöglichkeiten im mittelfristigen Bedarfsbereich prüfen. Perspektivisch kann der Standort die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen: dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus." Darüber hinaus spricht das Einzelhandelskonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung in Nahversorgungslagen aus. Demnach ist zu beachten: "Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen."~~

Durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wird die städtebauliche Verträglichkeit im o.g. Sinne nachgewiesen. Somit stimmt das Vorhaben auch mit den Zielsetzungen und Empfeh-

lungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 überein, auch wenn es nicht hierauf dezidiert eingeht.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

3.5 Bebauungspläne

Der seit August 2001 rechtskräftige Bebauungsplan 483 - Am Theishahn -, setzt für den zentralen Planbereich des Bebauungsplans 1169V ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die GRZ 0,8 in Verbindung mit einer maximalen Bauhöhe (GH=346m über NN). Zulässig sind nur nicht-störende Betriebe und Anlagen. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einem produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieb zulässig (so genannter Werksverkauf / Annexhandel).

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets im nördlichen Planbereich des Bebauungsplans 1169V ist die offene Bauweise festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. Die Geschossigkeit ist auf zwei und für die Wohn- und Geschäftshäuser an der Cronenberger Straße auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Im südlichen Mischgebiet gilt durchgängig eine maximal dreigeschossige Bebauung. Das nördliche und südliche Mischgebiet wird jeweils durch eine Richtfunkverbindung tangiert, unterhalb derer eine maximale Bauhöhe einzuhalten ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die die Flächen der Baugebiete fast vollständig erfassen. Im Bereich des Jung-Stilling-Wegs gilt ein Verbot der Ein- und Ausfahrt. Dieser darf lediglich einmal täglich durch Schwerlastverkehr genutzt werden. Bereiche westlich der Cronenberger Straße und nördlich der Küllenhahner Straße sind durch eine Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Entsprechende Schalldämmmaße bei Außenbauteilen sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan 483 wird mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1169V für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 1169V aufgehoben.

3.6 Sonstige Fachplanungen

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1 Städtebauliche Situation

Zwischen Cronenberger Straße, Küllenhahner Straße und Jung-Stilling-Weg befindet sich das Plangebiet mit dem so benannten Rigi-Kulm-Center, eine Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Daneben sind einige weitere sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. eine Autoreparaturwerkstatt und die Lagerhalle eines Speditionsbetriebes dort in älteren Baustrukturen ansässig.

In den beiden Wohn- und Geschäftshäusern an der Cronenberger Straße befinden sich in den Obergeschossen Flächen zur Einrichtung von Wohnungen. Des Weiteren sind im Gebäude eine Apotheke, ein Frisör, ein Fotofachgeschäft sowie mehrere Arztpraxen untergebracht. Die innenliegenden Gebäudebereiche werden überwiegend von einem Fachgroßhandel für Haustechnik, einem Autoteileanbieter sowie als Lagerhalle eines Speditionsunternehmens genutzt. Zusätzlich sind im östlichen Teil des innenliegenden Gebäudekomplexes Büronutzungen vorzufinden.

Außerhalb des Plangebiets liegen westlich, entlang der Küllenhahner Straße Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Gegenüber und im weiteren Verlauf der Straße befinden sich ein Einzelhandelsmarkt, Gewerbebetriebe und einzelne Wohnhäuser. Ein Lebensmitteldiscounter liegt unmittelbar gegenüber des Einfahrtbereichs in das Plangebiet an der Küllenhahner Straße. Westlich befindet sich ein Schul-

und Sportzentrum mit vorgelagertem zentralem Bushaltepunkt (Haltepunkt Schulzentrum Süd). Südwestlich, im Auffahrtbereich auf die L 418 ist die Fabrikationsstätte der WKW GmbH prägend. Im Jung-Stilling-Weg befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser und unmittelbar westlich des Plangebiets die Stellplätze des angrenzenden Schulzentrums Süd und daran angeschlossen die Gebäude und Flächen der Friedrich-Bayer-Realschule und des Carl-Fuhlrott-Gymnasiums selbst. Östlich des Plangebiets befinden sich entlang der Küllenhahner und der Cronenberger Straße überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser sowie einzelne Gewerbebetriebe. Unmittelbar gegenüber dem Einfahrtbereich in das Plangebiet an der Cronenberger Straße befindet sich ein weiteres Lebensmittelgeschäft.

4.2 Technische Infrastruktur

Die verkehrs- und erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Cronenberger Straße im Osten sowie die Küllenhahner Straße im Süden. Das Plangebiet ist baulich genutzt und an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung erfolgt über straßenbegleitende Fußgängerwege.

Die Autobahnen A46 und A535 sind in wenigen Fahrminuten über die L418 erreichbar. Die Cronenberger Straße ist als Landesstraße L427 qualifiziert. In der Straßenhierarchie der Stadt Wuppertal sind die Cronenberger Straße und die Küllenhahner Straße als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

In fußläufiger Entfernung liegen verschiedene Bus-Haltepunkte, die eine sehr gute Anbindung in die weiteren Wuppertaler Stadtteile sicherstellen:

- „Jung-Stilling-Weg“ (Cronenberger Straße) Buslinie 635
- „Schulzentrum Süd“ (Küllenhahner Straße) Buslinie 607, 613, 625, 630, 633, 645, NE7
- „Hahnerberger Straße“ Linien CE64, CE65, 607, 615, 625, 630, 633, 635, 645, NE7, NE25

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben erstellt (Bilion Bondzio Weiser: Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Küllenhahner Straße in Wuppertal, Bochum, Mai 2014).

Der Gutachter hatte die Aufgabe, zu untersuchen, unter welchen Randbedingungen die Verkehrerschließung des Bauvorhabens gesichert werden kann. Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte war eine Verkehrsuntersuchung erforderlich.

„Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Für Wochentage und für Samstage sind ausreichend Stellplätze vorgesehen.
- An allen Zufahrten und benachbarten Knotenpunkten kann sowohl das heutige als auch das für die Situation mit dem Bauvorhaben prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden.
- Es sind keine baulichen Maßnahmen im Straßennetz oder Änderungen an den vorhandenen Signalsteuerungen erforderlich. Im Zuge der Küllenhahner Straße ist die vorhandene Markierung (Sperrfläche in der Fahrbahnmitte) so zu verändern, dass das Linksabbiegen und das Linkseinbiegen hier zulässig sind.
- Die Anlieferung kann über die geplanten Anbindungen erfolgen. Es finden keine Rangierfahrten im öffentlichen Straßenraum statt.
- Bei der weiteren Planung der Anbindungspunkte ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtbeziehungen gewährleistet bleiben.

Die Verkehrerschließung des Bauvorhabens ist damit gesichert.“

Demnach ist die Leistungsfähigkeit der erschließenden Straßen gegeben. Die vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahme (Veränderung der Markierung auf der Küllenhahner Straße) wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die Umsetzung wird in einem Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen wird, geregelt.

4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur

Im Stadtteil bzw. in erreichbarer Entfernung sind Kindergärten und Schulen aller Schulformen vorhanden. Das südlich gelegene Stadtteilzentrum Cronenberg befindet sich in ca. 2,7 km Entfernung, das nördlich gelegene Zentrum Elberfeld ist ca. 4 km entfernt. Beide Zentren sind über die L 427 zu erreichen.

Das Plangebiet ist Teil der Nahversorgungslage Küllenhahn, in dem sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden.

4.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Entlang des Jung-Stilling-Wegs verläuft ein geschotterter Parkstreifen, der durch einzelne Baumscheiben unterbrochen und von einem schmalen Grünstreifen begleitet wird. Nördlich des Wohn- und Geschäftshauses Cronenberger Straße 330 befinden sich Vorgarten-ähnliche Flächen. Im rückwärtigen Bereich der Hallenkörper befinden sich bisher nicht gewerblich genutzte Freiflächen. Auf diesen Freiflächen stehen Gebüsche und einzelne Gehölze.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I erarbeitet (Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren 1169V Rigi-Kulm-Center, Bochum, Oktober 2013). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

*„Abschließende artenschutzrechtliche Bewertung
Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten sind aufgrund der speziellen Habitatansprüche, der Plangebietsausstattung und der durchgeführten Begehung mit Sicherheit auszuschließen.
Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten wie der häufigen Zwergfledermaus wurden geprüft. Ein Nachweis wurde nicht erbracht, so dass Betroffenheiten von Quartieren auszuschließen sind. Betroffenheiten baumbewohnender Arten sind auszuschließen, da die Planung keine Gehölze betrifft.
Das Plangebiet weist keine Eignung als Lebensraum der potentiell im Raum zu erwartenden Amphibien- und Reptilienarten auf, Gewässer fehlen.
Vorkommen der vom Aussterben bedrohten Libellenart „Große Moosjungfer“ sind ebenfalls sicher auszuschließen.
Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens 1169V in Wuppertal-Elberfeld lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erwarten.
Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.“*

Mit der Realisierung der Planung werden die bestehenden Gehölze im Westen des Plangebiets zur Realisierung der Anlieferung weitgehend beseitigt und die hier liegenden Freiflächen zum Teil versiegelt. Ein Teil wird jedoch als Grünfläche erhalten und mit einer Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert. Außerdem werden im Bereich der neu geplanten Parkplatzfläche Grünbereiche vorgesehen, wo bislang keine vorhanden waren.

4.5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist heute weitgehend versiegelt.

Mit der Realisierung der Planung werden die bestehenden Freibereiche im rückwärtigen Bereich der Hallenkörper zu einem Großteil versiegelt.

Es erfolgt die Änderungen der Hauptnutzungen von Gewerbe in ein Einzelhandelszentrum. Die Wohn- und Geschäftsbebauung bleibt erhalten. Eine Veränderung der räumlichen Anordnung Gewerbe / Einzelhandel innerhalb des Plangebiets wird nicht vorgenommen.

Nach der Planung entstehen kleinere Grünbereiche mit einzelnen Pflanzungen im westlichen rückwärtigen, im südlichen und im südöstlichen Planbereich.

Somit tritt keine wesentliche Änderung zur heutigen Situation ein.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung als bodenschutzrelevante Gefährdungsabschätzung erarbeitet (GFM Umwelttechnik: Gutachten Bodenuntersuchung B-Plan 1169V Rigi-Kulm-Center Wuppertal, Wesseling 02.12.2014). Das Gutachten zeigt Auffälligkeiten mit Altlastenverdacht: Die in zwei Bereichen befindlichen Auffüllmaterialien weisen erhöhte PAK-Werte auf. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes und der homogenen und mächtigen Grundwasserdeckschicht ist momentan eine Grundwassergefährdung auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund besteht dennoch eine Gefährdung. Daher sind die beiden Flächen in der Plankarte des Bebauungsplans gekennzeichnet. Belastete Auffüllungen sind vollständig aufzunehmen und zu entsorgen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist ein Sanierungskonzept bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal einzureichen. Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Kennzeichnung auf.

4.6 Immissionsituation

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbebauung und auch Gewerbebetriebe.

Die angrenzende Cronenberger Straße und Küllenhahner Straße sind als Hauptverkehrsstraßen durch entsprechendes Verkehrsaufkommen belastet.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus das heute schon durch die Immissionen der Cronenberger Straße und dem Gewebelärm der im Plangebiet angesiedelten Betriebe belastet sind.

Nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 483 befinden sie sich in einem Mischgebiet. Ziel des Bebauungsplans 1169V ist es, hier die Gebietseinordnung beizubehalten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Brilon Bondzio Weiser: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169V „Rigi-Kulm-Center in Wuppertal, Bochum, Januar 2015). Der Gutachter hat die schalltechnischen Auswirkungen nach den Vorgaben des BImSchG untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die Umsetzung wird in einem Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen wird, geregelt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand Wuppertaler Störfallbetriebe.

5. Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um

- die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur wohnungsnahen Grundversorgung,
- die Sicherung und Entwicklung bestehender Wohn-, Geschäftsnutzungen,
- den Schutz der an das Vorhaben angrenzenden Wohnbebauung vor erhöhten Immissionen
- die Aufwertung der bislang vollflächig versiegelten Flächen durch gestalterische Grünbereiche trotz der für das Vorhaben notwendigen Beseitigung bestehender Grünstrukturen.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans 483 – Am Theishahn - für den Planbereich war bisher die Bereitstellung von Flächen für die Sicherung oder die Ansiedlung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet und zur Entwicklung von gemischt genutzten Bereichen (Wohnen und Gewerbe) in den festgesetzten Mischgebieten. Die gemischt genutzten Bereiche haben sich entsprechend der Zielsetzung entwickelt und sollen im Bebauungsplan 1169V ebenso durch Festsetzung von Mischgebieten gesichert werden. Die Zielsetzung für das Gewerbegebiet kann inzwischen nicht mehr erreicht werden. Die ehemals gewerblich genutzten Hallen werden nicht mehr oder nur untergeordnet gewerblich genutzt. Teilweise haben sich kleine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Eigentümer plant nun die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und damit die Aufgabe einer sonstigen gewerblichen Entwicklung.

Einzelhandel

Mit der Umsetzung der Vorhaben wird der Standortbereich aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und ärztlicher Infrastruktur ein räumlich konzentriertes Versorgungsangebot aufweisen. Der Angebotsschwerpunkt wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und standortprägend sein. Das Kernsortiment der Planvorhaben ist als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Die aus einem großflächigen und einem kleinflächigen Einzelbetrieb bestehenden Vorhaben (jeweils ein festgesetztes Sondergebiet) mit einer nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsflächen von insgesamt maximal 2.800 m² überschreitet insgesamt die Schwelle zur Großflächigkeit⁴ im Sinne des §11 Abs. 3 der BauNVO von 800 m² Verkaufsfläche deutlich. Die Addition der Verkaufsflächen der zwei Vorhaben dienen der Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen als Worst-Case-Betrachtung.

Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel hat das Gutachten der BBE die städtebaulichen Auswirkungen der weiteren Sortimente untersucht, die im Planvorhaben angeboten werden sollen. Auf dieser Grundlage wurden für Getränke, Drogeriewaren und sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente maximale Verkaufsflächen beziffert. Bei Einhaltung dieser Obergrenzen sind nach den Ergebnissen der Untersuchung keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend zwei Sondergebiete (SO) Einzelhandel zur Zulässigkeit jeweils eines Betriebes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 2.800 m², davon maximal 260 m² für Getränke, maximal 360 m² für Drogeriewaren und 270 m² sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente fest.

Im Rahmen der Analyse der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal im Rahmen des EZK wurde das Plangebiet als "Nahversorgungslage" eingestuft. Nach Ermittlung des Einzelhandelskonzepts weist der Stadtbezirk Cronenberg im Nahversorgungsbereich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln und eine überwiegend überdurchschnittliche Ausstattung bei Drogeriewaren auf. Es liegen zum Teil räumliche Versorgungslücken vor.

In Bezug auf die Nahversorgungslage Küllenhahn definiert das Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzung: "Ausbau der Versorgungsfunktionen des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Entwicklungsmöglichkeiten im mittelfristigen Bedarfsbereich prüfen. Perspektivisch kann der Standort die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen: dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus." (EZK, S.158)

Das Einzelhandelskonzeptes bestimmt u. a. Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wuppertal (vgl.: EZK 2015, S. 113f.) Diese wurden unter Be-

4 „Mithin sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.“ (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 -4 C)

rücksichtigung der konkreten örtlichen Situation bei der räumlichen Abgrenzung zugrunde gelegt. Das Rigi-Kulm-Center erfüllt nach Realisierung der Planung diese Anforderungen. Im Einzelnen ist auf folgende Sachverhalte abzustellen:

- Nach den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes soll der Versorgungsbereich eines Nahversorgungszentrums ein Quartier oder Teilbereiche mehrerer Quartiere umfassen.
- Das Plangebiet liegt in zentraler und gut erreichbarer Lage zu den Quartieren Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg sowie Friedrichsberg. Diesen Versorgungsbereich wird auch das geplante Vorhaben gem. Untersuchung der BBE, Köln abdecken.
- Der Verkaufsflächenschwerpunkt eines Nahversorgungszentrums liegt bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Hierbei ist ein breites Sortiment bei Lebensmitteln und ein beschränktes Angebot von einzelnen Waren des mittelfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung) anzustreben. Strukturprägende Betriebe sind Supermarkt und / oder Discounter.
- Das Planvorhaben entspricht auch diesen Vorgaben: Die Planung umfasst einen so genannten Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Discounter. Das Warenangebot weist somit einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel auf.
- Darüber hinaus sollen komplementäre Nutzungen innerhalb des Zentrums vorhanden sein: Hierzu zählen u. a. Bankfiliale / Cashpoint, Postagentur / Paketabholstation, Friseur, Reisebüro, Textilpflege, Allgemeinmediziner, Kita, Sonnenstudio, Bäckerei mit Café, Kneipe, Imbiss. *Die Vorhaben umfassen neben den beiden Einzelhandelsbetrieben weitere Nutzungen: Bankautomatenstation bzw. Cashpoint, Paketabholstation und einen Imbiss. Im unmittelbaren Umfeld sind u.a. Friseur, Apotheke und Arztpraxen bereits vorhanden.*
- In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur eines Nahversorgungszentrums stellt das EZK u. a. auf das Vorhandensein eines ÖPNV- Haltepunktes ab.
- Über die umliegenden Bushaltestellen „Jung-Stilling-Weg“, „Schulzentrum-Süd“ und „Hahnerberg“ ist der Standort gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Planbereichs die Nahversorgungslage Rigi-Kulm alle Voraussetzungen eines Nahversorgungszentrums im Sinne des EZK 2015 erfüllt sind. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des EZK 2015 ist Ziel des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der BBE, Köln, ist u. a. der Einzugsbereich des geplanten Vorhabens ermittelt und der Standort in die Zentrenstruktur des Stadtbezirks Cronenberg eingeordnet worden.

Bei der Festlegung des funktional zu versorgenden Bereiches wurden neben der räumlichen Lage bzw. reinen Entfernungsaspekten auch die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt. Die in der Untersuchung dargestellte Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft zu derzeitig erwirtschaftetem nahversorgungsrelevantem Umsatz hat ein stark ausgeprägtes Defizit in der verbrauchernahen Versorgung identifiziert.

Aufgrund der sich v.a. beim Einzelhandel mit Lebensmitteln als defizitär darstellenden Ausstattung in Küllenhahn / Hahnerberg sind selbst bei der Annahme hoher Umsatzleistungen der ortsansässigen Lebensmittelbetriebe insgesamt hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung der umliegenden Angebotsstandorte zu unterstellen. Diese abfließende Kaufkraft wird künftig von dem Planvorhaben in deutlich höherem Maße am Wohnort gebunden werden können und somit perspektivisch die verbrauchernahe Versorgung im Bereich Küllenhahn / Hahnerberg sowie Griffenberg und Friedrichsberg mit einer Versorgungsbevölkerung von ca. 13.500 Einwohnern spürbar verbessern.

Die Untersuchung stellt fest:

„Die bereits im Rahmen der Wettbewerbsanalyse unterstellten Kaufkraftabflüsse lassen sich somit tatsächlich auch bei der Gegenüberstellung von erwirtschaftetem Umsatz und vorhandener Kaufkraft bestätigen.“

Vor allem in dem dem Rigi-Kulm-Center funktional zugeordnetem Versorgungsbereich sind hohe Kaufkraftabflüsse in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (-11,7 Mio. €) zu verzeichnen. Ein angemessenes (Nah-) Versorgungsangebot am Standort des Rigi-Kulm-Centers erscheint vor diesem Hintergrund unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten somit als sinnvoll. Zudem wäre ein entsprechendes Angebot auch potenziellseitig durchaus tragfähig.“

Hinsichtlich der Einordnung des zukünftigen Nahversorgungszentrum in die Zentrenstruktur des Stadtbezirks Cronenberg stellt die Untersuchung auf folgende Sachverhalte ab:

„Bei der im Zuge der Revitalisierung des Rigi-Kulm-Centers angestrebten Nutzungskonzeption ist zudem das vorgehaltene Versorgungsangebot in den umliegenden übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen.

Hierbei sind vor allem die Besitzstrukturen im nahegelegenen Stadtteilzentrum Cronenberg zu beachten. Insgesamt verfügt das Stadtteilzentrum über ein nahversorgungsrelevantes Verkaufsflächenangebot von rd. 3.970 m², wovon rd. 740 m² auf Drogeriewaren entfallen. Von wesentlicher Bedeutung sind diesbezüglich vor allem der Standortverbund von Kaufpark und Aldi mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 2.600 m² sowie der an der Hauptstraße gelegene Rossmann-Drogeriemarkt. Zusätzlich sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass sich das Versorgungsangebot eines potenziellen Nahversorgungszentrums am Standort Rigi-Kulm-Center, „hinsichtlich Art, Umfang und Vielfalt des vorgehaltenen Versorgungsangebots“ dem Stadtteilzentrum Cronenberg deutlich unterzuordnen hätte. Das Vorhalten von zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Uhren/Schmuck etc.) sollte folglich dem Stadtteilzentrum Cronenberg vorbehalten sein. Entsprechende Anbieter sind am Standort Rigi-Kulm nur auf Kleinstflächen und zur Abrundung des Gesamtvorhabens anzusiedeln.“

Diesen Vorgaben der Untersuchung wird mit der Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO1, SO2) Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO und jeweils der sortimentsbezogenen Begrenzung der Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplans 1169V entsprochen.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass eine funktionsbeeinträchtigende Wirkung auf andere zentrale Versorgungsbereiche in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Gesamtbetrachtung sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wuppertal als auch den Nachbarkommunen nicht zu erwarten ist. Der Bebauungsplan 1169V entspricht somit mit den Zielen des EZK.

Die grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits in Punkt 3.1 der Begründung nachgewiesen worden.

Darüber hinaus ist zusammenfassend auf folgende Sachverhalte im Zusammenhang mit den Zielen 1 – 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel abzustellen:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Mit der Realisierung der Vorhaben wird die Empfehlung des EZK zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums am Standort Rigi-Kulm-Center umgesetzt. Die Darstellung der Sondergebiete (SO1, SO2) Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO erfolgt somit innerhalb eines geplanten zentralen Versorgungsbereiches. Damit entspricht der Bebauungsplan 1169V auch dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel.

Durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (BBE 2014) wird die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen. Die Planung dient der Verbesserung der momentanen Versorgungsstruktur. Wesentliche Beeinträchtigungen (negative städtebauliche Wirkungen) auf zentrale Versorgungsbereiche sind sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wuppertal als auch in denen der Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans 1169V zweier Sondergebiete (SO1, SO2) Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

~~Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Einzelhandelsuntersuchung erarbeitet (BBE: Verkaufsflächen und Betriebstypenkonzept des „Rigi Kulm Centers“ in der Stadt Wuppertal, Köln, Februar 2013 – Endfassung 2014).~~

~~Das Gutachten untersucht die Auswirkungen des Vorhabens (Ansiedlung Vollsortimenter mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche und Discounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche). Im Ergebnis weist das Gutachten nach, dass durch das Vorhaben am Standort Rigi Kulm Center keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Stadt Wuppertal und in Nachbarkommunen zu erwarten sind.~~

~~Aufgrund der sich v.a. im Lebensmittelvollsortiment als defizitär darstellenden Ausstattung in Küllenhahn / Hahnerberg sind selbst bei der Annahme hoher Umsatzleistungen der ortsansässigen Lebensmittelbetriebe insgesamt hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung der umliegenden Angebotsstandorte zu unterstellen. Diese abfließende Kaufkraft wird künftig von dem Planvorhaben in deutlich höherem Maße am Wohnort gebunden werden können und somit perspektivisch die wohnortnahe Versorgung im Bereich Küllenhahn / Hahnerberg spürbar verbessern.~~

~~Eine funktionsbeeinträchtigende Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche ist in den untersuchungsrelevanten Sortimentbereichen in der Gesamtbetrachtung sowohl in der Stadt Wuppertal als auch den Nachbarkommunen somit nicht zu erwarten.~~

~~Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 liegt das Plangebiet und damit das Vorhaben in einer Nahversorgungslage. Im Einzelhandelskonzept erfolgt die genaue Lagebestimmung und Abgrenzung dieser sogenannten "Nahversorgungslage Küllenhahn" durch eine Kartendarstellung. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.~~

~~Demnach hat das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung oder auf zentrale Versorgungsbereiche und trägt zur positiven Entwicklung der Nahversorgungslage Küllenhahn bei.~~

~~Das Ziel der Planung zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur überwiegt gegenüber der Beibehaltung der Gewerbeflächen. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ansiedlung sonstiger gewerblicher Betriebe nicht absehbar ist.~~

Schall

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage eines Schallgutachtens bauliche Maßnahmen fest, die den Schallschutz für die umgebenden Nutzungen sicherstellt.

Weitere Ausführungen werden unter Punkt Immissionsschutz gemacht (s.u.).

Beseitigung und Schaffung von Grünstrukturen

Mit der Entwicklung des Planbereichs kommt es zur Beseitigung vorhandener Grünstrukturen. Dies betrifft insbesondere den westlichen Planbereich, welcher mit Gebüsch und einzelnen Bäumen bestanden ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung nach derzeitigem Planrecht auch heute schon zulässig ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier eine überbaubare Fläche innerhalb eines Gewerbegebiets fest. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine hohe Versiegelung vorgesehen. Einen gewissen Ausgleich zum Verlust der vorhandenen Grünstrukturen erfolgt durch die Grün- ausstattung der geplanten Stellplätze durch kleinere, gärtnerisch gestaltete Freibereiche und die Anordnung von Bäumen, entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Insgesamt gesehen wird dem Interesse zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtquartier (durch Festsetzung von Sondergebieten) und zum Erhalt bzw. der Entwicklung der Wohn- und Geschäftsbebauung (in den festgesetzten Mischgebieten) der Vorrang vor dem Erhalt der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und der Grünstrukturen im Plangebiet gewährt.

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiete Einzelhandel

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Regelung eines des Einzelfalls bzw. eines konkreter Vorhaben. Aufgrund der Verkaufsflächenbegrenzung und Begrenzung zulässiger Sortimente ist die Festsetzung eines zweier Sondergebietes mit jeweils einem Betrieb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig und zulässig.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein zwei Sondergebiete für den Einzelhandel fest. Hierin ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes als sogenannter Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche⁵ von maximal 1.800 m² im SO1 sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² im SO2 geplant.

Ziel der Festsetzung ist die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteil. Das Rigi-Kulm-Center übernimmt Versorgungsfunktion in der Nahversorgungslage Küllenhahn.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlungen wurde gutachterlich nachgewiesen. Demnach sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung der Stadt Wuppertal oder der angrenzenden Kommunen zu erwarten.

Die Lenkung der Einzelhandelsansiedlungen erfolgt durch die Festsetzung zweier Sondergebiete mit bestimmten Kern- und Randsortimente⁶ und deren maximalen Verkaufsflächen je Betrieb. Die festgesetzten Sortimente entsprechend der „Wuppertaler Sortimentsliste“ nach dem Sortimentskonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal 2015.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzende Nutzungen, in Form von Imbisswagen, Geldautomaten oder Paket-Abholstation im Bereich der geplanten Stellplatzflächen, bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 80m² zulässig. Die Grundfläche der jeweiligen Anlage darf eine Grundfläche von 40m² nicht überschreiten. Genutzte Flächen für Tische oder Stehtische sind in die zulässige Grundfläche einzurechnen. Die maximale Höhe ist auf 3,5m über der Oberkante der Parkplatzoberfläche aus begrenzt. Diese Nutzungen ergänzen das Angebot inner-

5 Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen. Hierzu zählen auch Schaufenster, Kassenzonen, Pfandvorraum, Eingangsbereich der Verkaufsstätte / Windfang, Abstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes, dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen, Gänge und Treppen. Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (BVerwG - 4 C 10.04 -) sind ebenfalls als Verkaufsfläche einzuordnen. Hierzu zählt nicht der Backvorbereitungsraum (VG Aachen - 5 K 1922111 -).

6 „Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“ (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998- / a D 108/96. NE.)

halb der Nahversorgungslage Küllenhahn. Mit den festgesetzten Einschränkungen soll eine deutliche Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung, aber auch neben den Parkflächen erfolgen. Insbesondere die jeweilige Einzelanlage soll auf der Stellplatzfläche nicht die Wirkung einer Hauptanlage erzielen.

Der Bebauungsplan 1169V setzt zwei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Diese sind eindeutig im Planteil 1 durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ abgegrenzt und durch Ausweisungsbereich als SO1 bzw. SO2 festgesetzt. Im Planteil 2 sind im Lageplan eindeutig die beiden Betriebstypen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ durch Einschrieb auch räumlich unterschieden. Die gemeinsame Stellplatzanlage besitzt zwei Ein- und Ausfahrten. Die Anlieferung wird gemeinsam genutzt. Die Zahl der Stellplätze ist auf zwei Betriebe ausgelegt.

In den textlichen Festsetzungen werden je Sondergebiet maximale Verkaufsflächen nach der Wuppertaler Sortimentsliste bestimmt.⁷ Es handelt sich hier jeweils um vorhabenabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet. Mit den getroffenen Festsetzungen, unterschieden nach SO1 und SO2, ist jeweils die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch, da je Sondergebiet nur ein bestimmter Einzelhandelsbetrieb geplant wird. Somit sind die Voraussetzung der Sondergebietsfestsetzungen gegeben: Gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs in einem Sondergebiet zulassen.⁸

Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Einzelhandelsbetriebe handelt, richtet sich nach baulichen und betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten. Ein Einzelhandelsbetrieb ist im Regelfall nur dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dies ist hier der Fall: Die beiden Betriebe - einer im SO1, einer im SO2 - erhalten getrennte Verkaufsflächen mit eigenen Eingängen und Personalräumen, so dass sie unabhängig vom jeweils anderen Betrieb geöffnet und geschlossen werden können. Der zur gemeinsamen Nutzung vorgesehene Parkplatz weist zwei Ein- und Ausfahrten auf und könnte theoretisch entsprechend auch räumlich geteilt werden. Geplant ist eine gemeinsame Anlieferung mit gebäudeinternen Trennungen, die eine unabhängige Nutzung der Betriebe zulässt. Die Einrichtung getrennter Anlieferungen wäre aber durchaus möglich, wie in voran gegangenen Planungskonzeptionen angedacht war (vgl. Präsentation der Planung in der Bürgerdiskussion am 27.06.2014).

Ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbstständigkeit ist auch unabhängig davon zu beurteilen, ob Selbstbedienung, Bedienung durch Personal oder eine Mischform erfolgt und wie die dem entsprechenden Bereiche innerhalb der Betriebsfläche voneinander abgegrenzt sind. Ein Handelsbetrieb kann allerdings auch dann vorliegen, wenn die Gesamtfläche durch einen einzelnen Betrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Lebensmittelmarkt mit Backshop).⁹ Dementsprechend ist auch die geplante Errichtung von ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Imbisswagen, Geldautomat und Paket-Abholstation unkritisch. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier um einen Betrieb je Sondergebiet.

7 Zur Zulässigkeit von Festsetzungen von Verkaufsflächenbegrenzungen vgl. OVG NRW, Urteil vom 24. März 2015 - 7 D 52/13.NE.

8 Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 -, BRS 73 Nr. 77 = BauR 2008, 1273, und Beschluss vom 9. Februar 2011 - 4 BN 43.10 -, BRS 78 Nr. 46 = BauR 2011, 1118.

9 Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - 4 C 14.04 -, BRS 69 Nr. 72 = BauR 2006, 644.

///Klarstellend ggf. Einschrieb in den textlichen Festsetzungen vornehmen?///

Um die Intention der Planung - Festsetzung jeweils eines Einzelhandelsbetriebes - deutlicher zum Ausdruck zu bringen, wird die bisherige textliche Festsetzung ergänzt:

*„Die Sondergebiete SO1 und SO2 nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen der Unterbringung von **jeweils einem Einzelhandelsbetrieb Einzelhandelsbetrieben.**“*

Der Bebauungsplan wird somit nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Es handelt sich hierbei aber nicht um eine inhaltliche Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans, so dass keine erneute Offenlegung oder anderweitige Beteiligungsschritte notwendig sind. Die Ergänzung dient lediglich der Klarstellung und damit Rechtssicherheit der Planung.

Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Durchführung des Vorhabens wird durch einen entsprechenden Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal geregelt. Das Vorhabengebiet umfasst ~~die~~as Sondergebiete für ~~großflächigen~~ Einzelhandel einschließlich der zugeordneten Flächen für Stellplätze und die Zufahrten sowie die Flächen zur Anpflanzung. Im Bebauungsplan ist der Vorhabensbereich gekennzeichnet.

Die Bereiche der festgesetzten Mischgebiete sollen in ihrer baulichen Form und Nutzung erhalten bleiben bzw. einer entsprechenden gemischten Nutzung zugeführt werden. Sie sind daher nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger. § 12 Abs. 3a BauGB kommt hier nicht zur Anwendung. Es greifen für diese Bereiche die generellen Regelungen der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mischgebiet (MI)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Tankstellen,*
- 2. die zu den Vergnügungsstätten zählende Spielhallen und Wettbüros,*
- 3. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.*

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption im nordwestlichen und im südlichen Planbereich jeweils ein Mischgebiet fest. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesen Bereichen. Mit der Festsetzung soll der städtebauliche Charakter der Bereiche mit benachbarten und bestehenden Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Wohn- und gewerblichen Nutzungen unterstützt werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets, angrenzend an die bestehenden Wohngebiete im Norden und Westen, dem bestehenden gemischten Bereich im Osten, den bestehenden gewerblichen Betrieben im Süden und dem geplanten Einzelhandelsstandort, entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und somit dem Gebot des § 50 BImSchG.

Der Bebauungsplan schließt Tankstellen aus. Begründet wird dies insbesondere mit der Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die Wohnbevölkerung. Tankstellen können tendenziell Störungen verursachen (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Mischgebiet zulässig wären). Das Plangebiet und die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind derzeit schon durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf den Straßen belastet. Tankstellen können zusätzlichen Verkehr, insbesondere auch LKW-Verkehr, generieren, was nicht Ziel der Planung ist. Darüber hinaus sollen die Flächen für die bestehenden Nutzungen gesichert werden, was der Errichtung einer Tankstelle entgegensteht. Tankstellen sind durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet.

Große Teile des Plangebiets und seiner Umgebung sind stark durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros in erheblichem Maße beeinträchtigt. Durch eine mögliche Agglomeration kann es zu einer Stigmatisierung des Gebiets mit einhergehendem Niveau- und Imageverlust kommen. Des Weiteren können die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe für eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge und damit zu einer Störung der Wohnruhe führen. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros wird daher mit der Vermeidung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Mängel begründet.

Der Ausschluss stimmt inhaltlich überein mit den Aussagen des am 02.07.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“. Dieses definiert entsprechende Regelungen zur Ansiedlung von Automaten-spielhallen und Wettbüros und ist als informelles Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kerngebieten vorzusehen. Für die durch das Wohnen geprägten Mischgebiete – dies ist hier unter Einbeziehung der unmittelbaren Nachbarschaft der Fall - sieht das Konzept grundsätzlich keine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros vor.

Auch die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führen in der Regel zum sogenannten Trading-Down-Effekt. Dieser Prozess beschreibt den Qualitäts- und Niveauverlust von Gebieten durch die Ansiedlung derartiger Nutzungen, die eine Verdrängung städtebaulich gewünschter Nutzungen und ein Nachziehen ähnlicher Nutzungen zur Folge haben. Zumindest können Imageschäden hervorgerufen werden, die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen. Ziel der Planung ist es, einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln und eine Aufwertung des Gesamtbereichs zu bewirken. Aus diesem Grund werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf.

Die Versiegelung der Fläche ~~im~~ **in den** Sondergebieten wird im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Auf die Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet. Demnach ergibt sich eine berechnete GRZ von 0,868, was oberhalb der bisher vorhandenen Versiegelung und der Festsetzung des Bebauungsplans 483 mit einer GRZ von 0,8 liegt. Der geplante Versiegelungsgrad wird mit der Bereitstellung der von den Betreibern geforderten Stellplätze entsprechend der geplanten Größe der Einkaufsmärkte begründet. Hiermit soll ein langfristiger Erhalt der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sichergestellt werden. Dies korrespondiert mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung in diesem Bereich. Die Baugrundstücke werden sinnvoll genutzt. Trotz der Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung von 0,8 für Gewerbegebiete kann nach den Ergebnissen des Umweltberichts davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Dadurch, dass die Ansiedlung nicht „auf der grünen Wiese“, sondern in einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Ein gewisser Ausgleich zur erhöhten Versiegelung der Fläche wird durch die Festsetzung von Pflanzflächen und zu pflanzender Bäume sowie eines zu errichtenden Gründachs erreicht. Entlang der südlichen Stellplatzanlage sind 1,5 m breite Hecken zu pflanzen, die auch zur Abschirmung der Nachbargrundstücke dienen. Die 35 Bäume tragen zur Aufwertung der Stellplatzanlage und Grünausstattung ~~der~~ **der** Sondergebiete bei. Das Gründach hat eine Fläche von mindestens 500 m², die zwar auf die GRZ angerechnet wird, dennoch eine gewisse ökologische Wirksamkeit, beispielsweise auf das Mikroklima besitzt. Ein Gründach dämpft den Regenwasserabfluss und vermindert die Sonnenreflektion bzw. Wärmespeicherung und -abgabe. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VBP) dargestellten Grün-

anlagen und Bäume sowie die im Bebauungsplan enthaltenen Anpflanzungs- und Gründachfestsetzungen werden außerdem in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geregelt.

☞ In den Sondergebieten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Hier regelt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung der Bebauung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Ziel ist auch hier die städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung.

Als maximale Gebäudehöhe wird 346 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe liegt unterhalb der Firsthöhen der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Cronenberger Straße 330, 332 im Plangebiet (349 m über NHN) und des unmittelbar benachbarten Wohnhauses Küllenhahner Straße 38 (349 m über NHN) und liegt etwas höher als die Wohnhäuser Küllenhahner Straße 76 und 76a (345 m über NHN), Küllenhahner Straße 62 bis 72 (344 m über NHN) und höher als die Wohnhäuser Jung-Stilling-Weg 13 und 15 (340 m über NHN). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nimmt somit Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Damit passen sich die geplanten Gebäude gut in die Umgebungsstruktur ein. Zu berücksichtigen ist auch, dass diese Höhe aus dem Bebauungsplan 483 übernommen wird und sich somit keine Verschlechterung zur heutigen Situation ergibt.

Für die Mischgebiete wird, wie schon im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 auch, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen von maximal 0,2 zulässig. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Ebenso wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit drei an der Cronenberger Straße (MI 1) bzw. zwei an der Küllenhahner Straße (MI 2) festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung und gewährleistet weiterhin die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum, der Bezug zur angrenzenden Bebauung ist gewahrt. So befinden sich nordöstlich und südlich des Plangebiets Gebäude mit gleicher Zahl an Vollgeschossen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden ☞ in den Sondergebieten um die geplante Bebauung geführt. Damit werden die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 483 deutlich reduziert bzw. auf das geplante Vorhaben abgestimmt. Eine gewisse Flexibilität für zukünftige Änderungen bleibt dennoch erhalten. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m, mit und ohne seitlichen Grenzabstand.

In den Mischgebieten wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 auch, eine größere bauliche Flexibilität durch großzügige überbaubare Grundstücksflächen eingeräumt. Darüber hinaus wird im Bereich der Mischgebiete die Festsetzung der offenen Bauweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ziel ist auch hier die städtebauliche Einbindung der Bebauung in die bestehende bauliche Struktur der Umgebung.

6.1.4 Stellplätze, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

☞ In den festgesetzten Sondergebieten ist die Errichtung von 156 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter sowie Zufahrten zur Cronenberger und zur Küllenhahner Straße vorgesehen. Diese Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen für die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen für Stellplätze und Zufahrten sollen allein durch die freizuhaltenden Flächen für Bepflanzungen gemacht werden. Ziel ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, damit die umgebenden Straßen nicht durch Parksuchverkehr der Kunden und Mitarbeiter der geplanten Einzelhandelsbetriebe belastet werden.

Im Bereich des Jung-Stilling-Wegs befinden sich Stellplätze für die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Cronenberger Straße 330 und 332. Darüber hinaus sind im Einfahrtsbereich Cronenberger Straße 8 und unmittelbar entlang des bestehenden Wohn- und Geschäftshaus zehn weitere Stellplätze vorhanden. Diese werden durch eine entsprechende Festsetzung als MI-Gebiet ge-

sichert. Innerhalb dieses MI-Gebiets und ebenso innerhalb des festgesetzten MI-Gebiets an der Küllenhahner Straße ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 483 setzt zum Jung-Stilling-Weg hin einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 1169V übernommen. Ziel ist es, den in weiten Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichneten Jung-Stilling-Weg weiterhin nicht durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets zu belasten. Durch die verkehrlichen Anschlüsse an die Cronenberger und die Küllenhahner Straße ist die Erschließung des Sondergebietes gesichert. Die Andienung der sich dort befindlichen Stellplätze des Wohn- und Geschäftshauses Cronenberger Straße 330 und 332 sind hiervon nicht betroffen, da sie unmittelbar an den Straßenraum grenzen und in dem Sinne keine Ein- oder Ausfahrten darstellen.

In den umgebenden Straßen sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden. Diese stehen durch Parken am Straßenrand zur Verfügung und können von den Besuchern der bestehenden Bebauung genutzt werden.

Die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen bzw. Kundenstellplätzen ist sichergestellt.

6.1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärm der Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet (Brilon Bondzio Weiser: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169V „Rigi-Kulm-Center“ in Wuppertal, Bochum, Januar 2015).

Der Gutachter hat festgestellt, dass im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum von 7 bis 22 Uhr die Beurteilungspegel durch die gewerbliche Nutzung vom Betriebsgrundstück die zulässige Obergrenze an den Wohngebäuden nördlich der Anlieferung überschreiten können. Darüber hinaus sind zusätzlich Überschreitungen im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr auf den westlich gelegenen Grundstücken durch Bewegungen der Einkaufswagen sowie durch Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Daher werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Keine Anlieferung zwischen 22 und 6 Uhr.
- Kein Kundenverkehr zwischen 22 und 6 Uhr.
- Keine Verwendung von Einkaufswagen auf dem Außenbereich zwischen 22 und 6 Uhr.
- Zur Einhaltung des Richtwertes ist eine Schallschutzwand am Nordrand der Anlieferung mit einer Höhe von 2,0 m erforderlich.

Damit ist eine Beschränkung der Öffnungszeiten als betriebliche Maßnahme notwendig, mit der sichergestellt wird, dass nach 22 Uhr keine Emissionen auf den Parkplätzen stattfinden.

Die technische Gebäudeausstattung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Geräuschemissionen zu prüfen. Durch entsprechende Positionierung und technische Maßnahmen sind die Emissionen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben führt nicht zu spürbaren Veränderungen der Lärmbelastung im öffentlichen Straßennetz.

Der Bebauungsplan setzt die zu errichtende Schallschutzwand mit der Höhe von 2 m fest. Die Lage der Schallschutzwand ist in der Plankarte des Bebauungsplans festgesetzt.

Der Ausschluss der Anlieferung sowie der Nutzung des Außenraums durch Kundenfahrzeuge und Einkaufswagen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) erfolgt durch textliche Festsetzung und eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal.

Dieser Aspekt sowie die Maßnahmen bei der technischen Gebäudeausstattung sind auf der Grundlage des gutachterlichen Nachweises in der Baugenehmigung zu regeln.

Verkehrslärm

Die festgesetzten Mischgebiete westlich der Cronenberger Straße und nördlich der Küllenhahner Straße sind durch Verkehrslärm belastet. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit der Übernahme der folgenden Kennzeichnung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 - Am Theishahn -:

Die festgesetzten Mischgebiete sind als durch Verkehrslärm vorbelastet gekennzeichnet.

Für das Mischgebiet an der Cronenberger Straße ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 76 dB(A) ermittelt worden.

Für das Mischgebiet an der Küllenhahner Straße ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ermittelt worden.

Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 können im Rahmen einer Abwägung die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Aufgrund der Lage der bestehenden und zulässigen Wohn- und Geschäftshäuser unmittelbar an den Straßen kommen aktive Schallschutz-Maßnahmen gegen den Verkehrslärm nicht in Betracht. Passive Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen), sofern es sich um Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt. Damit ergeben sich folgende Festsetzungen, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 - Am Theishahn - übernommen werden:

Für das Mischgebiet an der Cronenberger Straße sind Schalldämm-Maße für Außenbauteile laut Tabelle 8, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich VI – unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

*Für das Mischgebiet an der Küllenhahner Straße sind Schalldämm-Maße für Außenbauteile laut Tabelle 8, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich IV – unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
(eingefügt: Ausschnitt der Tabelle 8 der DIN 4109)*

Ausnahmen sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der im jeweiligen Bau- gebiet ermittelte Außenlärmpegel unterschritten wird.

Die Kennzeichnung dient der Information der (potenziellen) Nutzer und Bewohner des Wohngebiets. Die Festsetzungen baulicher Maßnahmen sind mit der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begründet.

Blendschutz

Im Bereich der Küllenhahner Straße grenzt der geplante Stellplatz unmittelbar an Wohnbebauung in den benachbarten Mischgebieten an. Zur gestalterischen Aufwertung und als Blendschutz der Wohnungen und Gartenflächen setzt der Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenze Heckenanpflanzung fest.

6.1.6 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Westen, Südosten und Süden des Sondergebiets **SO1** sind Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sind Baumpflanzungen auf diesen Flächen und auf der Stellplatzanlage **insgesamt** vorgesehen. Die Flächen für Anpflanzungen und die Bäume auf den Stellplätzen sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen. Im südlichen Plangebiet sind zu den benachbarten Grundstücken hin Hecken anzulegen. Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur allgemeinen Aufwertung ist auf den Marktgebäuden ein mindestens 500 m² großes Gründach mit extensiver Bepflanzung anzulegen.

Diese Festsetzungen werden insbesondere mit der gestalterischen Aufwertung der geplanten Einzelhandelsbetriebe bzw. der gestalterischen Einbindung der Stellplatzanlage begründet. Die Heckenanpflanzung an der Grundstücksgrenze im Bereich der Küllenhahner Straße dient darüber hinaus als Blendschutz für die angrenzende Wohnbebauung und ist daher mit einer immergrünen Pflanzenart umzusetzen. Ebenso stellen diese Maßnahmen einen gewissen Ausgleich für die Überschreitung der bisherigen GRZ von 0,8 auf 0,868 dar.

Zur Versorgung des Gebietes besteht innerhalb der ehemaligen Fabrikationsgebäude eine Trafoanlage. Diese ist im Rahmen der Realisierung zu ertüchtigen und soll mit einer neuen Verteileranlage versehen werden. Als Lage wird der aktuelle Übergangsbereich gewählt, in dem die Versorgungsleitungen in das Grundstück münden. Um eine zukünftige Verlagerung zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass innerhalb der betroffenen Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Errichtung von Trafoanlagen und einer Verteilerstation mit einer maximalen Gesamtfläche aller Anlagen von 30 m² zulässig ist.

6.2 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

6.2.1 Richtfunkverbindungen

Nachrichtliche Übernahme: Das Plangebiet wird durch zwei Richtfunkverbindungen tangiert. Entsprechend übernimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den jeweiligen Verlauf der Richtfunkverbindung sowie die unterhalb der Richtfunkverbindung einzuhaltende maximale Bauhöhe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 483 als nachrichtliche Übernahme.

6.2.2 Altlasten

Kennzeichnung: Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung als bodenschutzrelevante Gefährdungsabschätzung erarbeitet (GFM Umwelttechnik: Gutachten Bodenuntersuchung B-Plan 1169V Rigi-Kulm-Center Wuppertal, Wesseling 02.12.2014). Das Gutachten stellt folgendes Ergebnis dar: Es wurden Sondierungen in den aufgrund der vorhergehenden Nutzungen und Erkenntnissen relevanten Verdachtsbereichen vorgenommen. Es wurde ein einheitlicher Bodenaufbau und in Teilen Auffüllbereiche festgestellt. Die Analysen zeigen Auffälligkeiten mit Altlastenverdacht: Die in zwei Bereichen befindlichen Auffüllmaterialien weisen erhöhte PAK-Werte auf. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes und der homogenen und mächtigen Grundwasserdeckschicht ist momentan eine Grundwassergefährdung auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund besteht dennoch eine Gefährdung. Daher sind die beiden Flächen in der Plankarte des Bebauungsplans gekennzeichnet. Hierbei sind die gekennzeichneten Flächen aus Vorsorgegründen großzügig, über die im Gutachten benannten Bereiche hinaus, in der Plankarte festgesetzt. Belastete Auffüllungen sind vollständig aufzunehmen und zu entsorgen. Ggf. können die Auffüllmaterialien bei vollständiger Oberflächenversiegelung im Gelände verbleiben. Im Rahmen von Hoch- oder Tiefbauarbeiten ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Sanierungskonzept bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal einzureichen. Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Kennzeichnung auf. Unter der Voraussetzung, dass die belasteten Auffüllbereiche im Zuge der Baumaßnahmen einer geregelten und schadlosen Entsorgung zugeführt wird, ist auch künftig von keiner relevanten Umweltgefährdung auszugehen.

6.2.3 Technische Regelwerke

Hinweis: Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.2.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Hinweis: Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor (Stand März 2014). Der Bebauungsplan nimmt einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern auf.

6.2.5 Kampfmittel

Hinweis: Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Wenn die Baugrube erstellt wurde, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) unter Angabe des Aktenzeichens Wuppertal 88/14 zu informieren. Der KBD wird dann eine Baugrubendetektion durchführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsdienstes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ein.

6.2.6 Altlasten

Hinweis: Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung Altlastenverdacht für zwei Bereiche (s.o.). Weitere Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen nicht vor.

Da das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Altlasten bzw. Verdacht auf Altlasten auf.

7. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	2	ha
davon		
Mischgebiet (MI1)	2.300	m ²
Mischgebiet (MI2)	480	m ²
Sondergebiete (SO1, SO2)	13.970	m ²
geplante Stellplätze nach VEP	156	
vorhandene Stellplätze	18	
Bebaute Fläche nach VEP	4.100	m ²
Grünfläche/unbefestigte Fläche nach VEP	1.842	m ²
Stellplatzfläche nach VEP inkl. Zufahrten	8.028	m ²

8. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt: Kuhlmann & Stucht, Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsermittlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V „Rigi-Kulm-Center“, Bochum, Mai 2015.

Die wesentlichen Ergebnisse sind hier dargestellt.

8.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und Fachgesetzen

Die Ziele des Umweltschutzes im Landesentwicklungsplan (LEP), im Regionalplan und im Flächennutzungsplan werden berücksichtigt.

Gebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht ausgewiesen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Auch die Belange des Denkmalschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes finden bei der Planung Berücksichtigung. Das Vorhaben entspricht den Zielvorgaben der o. g. Fachpläne.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen und Wohnumfeld

Die Gewerbeflächen weisen eine geringe Bedeutung für die Wohnfunktion auf. Den Mischgebieten kommt eine hohe Bedeutung zu. Das westlich gelegene Schulzentrum hat keine besondere Bedeutung für die Wohnfunktion. Die Wohnhäuser in den umliegenden Wohngebieten östlich der Cronenberger Straße und nördlich des Jung-Stilling-Weges haben eine sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit. Vorbelastungen entstehen durch die Lärm- und Schadstoffemissionen der Verkehre auf der Cronenberger Straße (L 427) und der Küllenhahner Straße.

Erholung und Freizeit

Die Gewerbeflächen und die Mischgebiete haben eine geringen Bedeutung für die Erholung und Freizeitnutzung.

Für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung bedeutsam sind die östlich gelegenen Freiräume des Gelpebachtals und der Von-der-Heydt-Park im Nordosten.

Zusammenfassende Bewertung

Dem Plangebiet selbst kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Wohnfunktion und eine geringe Bedeutung für die Erholung und Freizeitnutzung zu.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gärten sind nur kleinflächig und strukturarm vorhanden.

Im Westen des Rigi-Kulm-Centers befindet sich eine ehemals mit Gehölzen bestandene Freifläche. Diese ist teilweise gerodet und wird von Jungwuchs (Esche, Ahorn) eingenommen.

Hoch bedeutsame Biotoptypen oder Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, es überwiegen Flächen mit nachrangiger Bedeutung. Eine mittlere Bedeutung hat die Freifläche im Westen.

Tierwelt

Die Tierwelt im Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Vorkommen häufiger Arten der Siedlungsrandflächen, die gegenüber Störungen relativ unempfindlich sind. Hinweise auf Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten liegen nicht vor.

Hinweise auf Quartiere und Wochenstuben von Fledermäusen fanden sich nicht.

Minderungen der Bedeutung der Flächen für die Tierwelt entstehen durch menschliche Nutzungen und zahlreiche Störwirkungen.

Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für die Tierwelt und als Tierlebensraum auf.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Gebiete des Netzes Natura 2000 sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete.

Biotoptypen, die dem Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des § 62 LG NRW unterliegen, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind kein Biotop des Biotopkatasters des LANUV und gehören auch nicht zum Biotopverbund des LANUV.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP) wurde geprüft, ob das Plangebiet Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter streng oder besonders geschützter Arten aufweist. Dies ist nicht der Fall.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Boden

Das Plangebiet weist keine schutzwürdigen Böden auf.

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind durch die großflächige Überbauung, Versiegelung und Umlagerung großteils verloren gegangen.

Eine bodenschutzrelevante Gefährdungsabschätzung zeigt Auffälligkeiten mit Altlastenverdacht: Die in zwei Bereichen befindlichen Auffüllmaterialien weisen erhöhte PAK-Werte auf. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes und der homogenen und mächtigen Grundwasserdeckschicht ist momentan eine Grundwassergefährdung auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund besteht dennoch eine Gefährdung.

Wasser

Das Plangebiet und sein Umfeld weisen keine ergiebigen Grundwasservorkommen auf. Die Flurabstände des oberen Grundwasserspiegels liegen gemäß Bodengutachten bei > 10 m.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Heilquellenschutzgebiete oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete.

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Nächstgelegener Vorfluter ist der Küllenhahner Bach ca. 500 m südlich des Plangebietes.

Klima / Luft

Das Plangebiet und sein Umfeld sind in der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal als Freilandklimatop ausgewiesen.

Bezüglich der Luftreinhaltung weist die Bewertungskarte der Stadt Wuppertal (2000) geringe bis mäßige Belastungen auf.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den klimatischen oder lufthygienischen Ausgleich, wie z.B. größere Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Bodenfunktionen des Plangebietes sind durch die bestehende Versiegelung und Überformung beeinträchtigt. Die Böden im Plangebiet und seiner Umgebung besitzen keine besonders schutzwürdigen Funktionen.

Bedeutsame Grundwasservorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich und unterliegt keinen besonderen lufthygienischen Vorbelastungen.

Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet wird durch die Gewerbehallen des großteils leerstehenden Rigi-Kulm-Centers geprägt.

Prägende Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bäume am Jung-Stilling-Weg liegen außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe strukturelle Vielfalt, eher geringe Natürlichkeit und eine wenig ausgeprägte Eigenart des Landschafts- und Stadtbildes auf.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bekannte Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (z.B. grundwasserprägte Standorte mit daraus resultierenden besonderen Ausprägungen der Böden und der standortspezifischen Tier- und Pflanzenwelt) bestehen nicht. Auch konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen den Teilflächen des Plangebietes oder zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

8.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Gewerbehallen weiter größtenteils ungenutzt. Das junge Sukzessionsgehölz im Westen würde sich der Klimaxgesellschaft des Landschaftsraumes entgegenentwickeln, dies sind artenarme bis artenreichere Rotbuchenwälder.

8.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen und Wohnumfeld

Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umliegende, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die Umsetzung wird in einem Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen wird, geregelt.

Erhebliche und nachhaltige negative Wirkungen auf die Wohnfunktion und die Überschreitung von Richtwerten im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet sind somit unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht zu erwarten. Damit sind Konflikte durch Schallimmissionen für die umliegende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Gesundheitliche Gefährdungen für die Menschen durch Altlasten schließt das Bodengutachten für das Plangebiet aus.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Erholung und Freizeitnutzung, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Erholungsrelevante Wegeverbindungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitziele im weiteren Umfeld, den Von-der-Heydt-Park und die Freiflächen des Gelpebachtals, sind auszuschließen.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vegetation und Pflanzenwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Verlust der Vegetationsstrukturen des Plangebietes verbunden. Dies betrifft vornehmlich die jungen Gehölze im Westen.

Zum Vorhaben wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt, die den Ausgangszustand sowie den geplanten Zustand gemäß der vorliegenden Planung erfasst und bewertet. Die Bilanz zeigt auf, ob Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden.

Ein Waldausgleich ist nicht erforderlich.

Tierwelt

Das Plangebiet weist derzeit eine eher geringe Bedeutung für das häufige und nicht gefährdete Artenspektrum der Siedlungsbereiche auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bleiben die geringen Funktionen für die Tierwelt weitgehend erhalten.

Zusätzliche Maßnahmen oder Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Schutzgebiete sind nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung lässt das Vorhaben keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Tierarten erwarten.

Boden, Wasser, Klima und Luft

Boden

Böden mit einer besonderen Bedeutung der Bodenfunktionen sind nicht betroffen.

In zwei Auffüllungsbereichen wurden erhöhte PAK-Werte nachgewiesen. Die beiden Flächen sind in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Belastete Auffüllungen sind vollständig aufzunehmen und zu entsorgen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist ein Sanierungskonzept bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal einzureichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1196V ist eine Neuversiegelung von ca. 500 m² verbunden. Die Grundflächenzahlen gegenüber den zulässigen Grundflächenzahlen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 0,8 für ~~das~~ die geplanten Sondergebiete und 0,6 für das geplante Mischgebiet bleiben gleich, werden jedoch sowohl im Altbestand (GRZ 0,836), als auch bei der neuen Planung (GRZ 0,868) leicht überschritten.

Wasser

Konflikte mit Schutzausweisungen sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Gefährdungen für das Grundwasser durch Altlasten werden im Rahmen des Bodengutachtens ausgeschlossen.

Das anfallende Wasser wird dem städtischen Entwässerungsnetz zugeführt. Probleme bei der Entwässerung sind nicht zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Entwässerungskonzept erstellt und abgestimmt.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Oberflächengewässer entstehen durch das Vorhaben nicht.

Klima und Luft

Durch die Planung werden in geringem Umfang Gehölze mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beansprucht. Der Ausgleich erfolgt durch die festgesetzte Pflanzung von Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen sowie durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf einer ca. 500 m² großen Dachfläche, der ebenfalls positive Wirkungen auf Klima und Lufthygiene zuzumessen sind.

Bei der zukünftigen Nutzung sollen klimaschonende und effiziente Energieversorgungstechniken genutzt werden. Die Anforderungen der aktuellen EnEV und das Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) sind einzuhalten.

Der Standort ist durch mehrere Bus-Haltepunkte in fußläufiger Entfernung gut an den ÖPNV angebunden, dies mindert Kfz-Verkehre und die damit verbundenen Emissionen.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene entstehen durch das Vorhaben somit nicht.

Landschafts- und Stadtbild

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Nach der Errichtung der Gebäude und Erschließungseinrichtungen werden die verbleibenden Freiflächen und die Stellplätze mit Hecken, Gehölzen und Einzelbäumen eingegrünt.

Nach Durchführung der Planung und dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Konflikte mit dem Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet und dessen Umfeld.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte des Denkmal- oder Bodenschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den Fall unerwarteter Funde geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise.

Wechselwirkungen

Da zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen und -beziehungen bestehen, sind erhebliche Konflikte durch die Beeinträchtigung bestehender Wechselwirkungen oder -beziehungen auszuschließen.

8.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen

Der gewählte Standort wird schon gewerblich genutzt und ist bebaut. Der bestehende Bebauungsplan weist Gewerbegebiet und Mischgebiet aus.

Die Nutzung einer schon heute in ähnlichem Maß und Umfang bebauten Fläche im städtischen Umfeld stellt eine Lösung dar, die den Zielvorgaben des GEP und des FNP, der Freiraumsicherung, der Wiedernutzung von Flächen und der Nachhaltigkeit entspricht.

Alternativen, die den Zielvorgaben besser entsprechen als der planerisch verfolgte Ansatz, sind sicher auszuschließen.

8.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Fällung der Gehölze im Plangebiet hat zwischen dem 1.10. und dem 28.02. außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeiten der Vögel (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Alles andere bedarf einer Prüfung und Zustimmung durch die Stadt Wuppertal. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltressort - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
- Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.
- Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
- Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Weitere Regelungen erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrages.

8.7 Verbleibende Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung eine Bewertung der Biotoptypen vorgenommen. Der Ausgangszustand besitzt einen Gesamtwert von 32.816 Wertpunkten

Der Zustand des Geltungsbereiches gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt einen Gesamtwert von 22.995 Wertpunkten.

Zur Kompensation sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal geeignete Maßnahmen mit einem Wert von 9.821 Punkten zur Kompensation umzusetzen, so dass kein Kompensationsdefizit verbleibt oder es ist ein Ersatzgeld zu zahlen.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169V zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist derzeit durch die teilweise leerstehenden Hallen des Rigi-Kulm-Centers, Wohn- und Geschäftshäuser an der Cronenberger und Küllenhahner Straße, versiegelte Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie einen teils gerodeten kleinen Gehölzbestand westlich der Gewerbehallen gekennzeichnet.

Dem Wohnen und den Wohnumfeldfunktionen kommt in für die Wohn- und Geschäftshäuser eine hohe, für die Gewerbeflächen eine geringe Bedeutung zu. Der im Umfeld liegenden Wohnbebauung kommt eine sehr hohe Bedeutung bei der Wohnumfeldfunktion zu. Das Plangebiet weist keine Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung auf.

Die Tier- und Pflanzenwelt ist gekennzeichnet durch Vorkommen verbreiteter Arten der Siedlungsflächen. Die größte Bedeutung weist das im Westen gelegene, teils gerodete Gehölz auf. Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen auf. Bedeutsame Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer fehlen, Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt, die unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unvermeidbar sind.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes lässt unter Berücksichtigung der zu treffenden Schutzmaßnahmen keine negativen neuen Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion erwarten. Es gehen keine Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion verloren, ebenso werden keine erholungsrelevanten Wegeverbindungen unterbrochen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum kleinflächigen Verlust von Gehölzen. Der Eingriffsumfang wurde mit 9.821 Wertpunkten ermittelt, entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich werden vorgesehen.

Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungsflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung schaffen einen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich ist nicht erforderlich.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsbestandteilen ist auszuschließen. Geschützte Biotoptypen werden nicht beansprucht, ebenso keine Flächen des Biotopkatasters oder des Biotopverbundes. Konflikte mit dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind ebenfalls sicher auszuschließen.

Böden mit besonderen Funktionen sind durch die Planung nicht betroffen. Neu versiegelt werden ca. 500 m². Bestehende Altlasten werden saniert. Oberflächengewässer sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169V nicht betroffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwarten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die extensive Dachbegrünung auf Teilen der Dachflächen schaffen einen Ausgleich für den Gehölzverlust und seine klimatischen und lufthygienischen Funktionen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vermeidet neues Verkehrsaufkommen soweit möglich.

Das Vorhaben beeinträchtigt während der Bauphase das Landschafts- und Stadtbild. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der vorgesehenen Eingrünung und Gestaltung verbleiben keine erheblichen Konflikte.

Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169V und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

Die Nutzung eines großflächig bebauten Altstandortes im Siedlungsbereich ist gegenüber möglichen Alternativen in jedem Fall zu bevorzugen.

Für unvorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wird die 68. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Dem entsprechend ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für Teile des Plangebiets vorgesehen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Grundstücke im Planbereich sind über die Cronenberger Straße und Küllenhahner Straße erschlossen. Entstehende Kosten für die Veränderung der Markierung auf der Küllenhahner Straße und die Herstellung für zusätzliche ggf. notwendige technische Infrastrukturanlagen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

11. Verfahren

Am 28.09.2011 wurde die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1169V - Rigi-Kulm-Center - gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan 1169V sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan sollte nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung geändert werden.

Nach neuerer Rechtsprechung¹⁰ kann ein Bebauungsplan unwirksam sein, wenn dieser auf der Grundlage von § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde, obwohl das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Diese Pflicht kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Wenn die Vorprüfung - wie hier geschehen - ergibt, dass die Immissionsrichtwerte für eine anliegende Wohnbebauung nur gerade soeben eingehalten werden, ist das Verfahren nicht gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB, sondern im Regelverfahren mit

10 OVG Münster vom 10.04.2014 (7 D 57/12.NE)

Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen. Zum Offenlegungsbeschluss wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169 V dem entsprechend umgestellt.

Mit der Umstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan 1169V muss parallel ein Verfahren zur 68. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center - wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß des § 3 Abs. 1 BauGB am 27.06.2014 zwischen 18:30 Uhr und 20:30 Uhr in Form einer Bürgerdiskussion im Schulzentrum Süd, Veranstaltungsraum, Jung-Stilling-Weg 45 vorgenommen. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.06.2014 bis 21.07.2014 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurde auf die Notwendigkeit zur Berichtigung des Flächennutzungsplans und deren Inhalt hingewiesen. Diese Inhalte entsprechen denen der 68. Flächennutzungsplanänderung.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom 29.06. bis 07.08.2015 durchgeführt.

Nach der erfolgten Offenlage wurde die Zielsetzung dahingehend geändert, dass nun ein zentraler Versorgungsbereich entstehen soll. Eine erneute Offenlage und Beteiligung der betroffenen Behörden wird hierdurch nicht erforderlich.

12. Inhalte des Durchführungsvertrags

Der städtebauliche Vertrag nimmt folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums,
- Bauliche Gestaltung des Vorhabens (Fassade, Werbeanlagen),
- Bauliche Gestaltung der Einfahrtbereiche,
- Grüngestaltung (Baum- und Heckenpflanzungen, Anlage von Grünflächen) innerhalb des Vorhabenbereichs

13. Gutachten

Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren 1169V Rigi-Kulm-Center, Bochum, Oktober 2013

Kuhlmann & Stucht, Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1169V „Rigi-Kulm-Center“, Bochum, 03.09.2014 (UVP-Vorprüfung)

Kuhlmann & Stucht, Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsermittlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V „Rigi-Kulm-Center“, Bochum, Mai 2015

BBE Handelsberatung, Verkaufsfläche- und Betriebstypenkonzept des „Rigi-Kulm-Centers“ in der Stadt Wuppertal, Köln, Februar 2013 – Endfassung 2014

Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Küllenhahner Straße in Wuppertal, Bochum, Mai 2014

Brilon Bondzio Weiser: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169V „Rigi-Kulm-Center“ in Wuppertal, Bochum, Januar 2015

GFM Umwelttechnik: Gutachten Bodenuntersuchung B-Plan 1169V Rigi-Kulm-Center Wuppertal, Wesseling 02.12.2014