Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort Bauen und Wohnen

88. Flächennutzungsplanänderung

- Albertstraße -

Begründung

Feststellungsbeschluss

Stand: *Juli* 2016

Hinweis:
Die in der Kurzbegründung zur Beschlussfassung erwähnten redaktionellen Modifikationen sind in diesem Dokument kursiv gedruckt.

Inhalt

1 Lage des Plangebietes ... 3
2 Anlass und Ziel der 88. Flächennutzungsplanänderung ... 3
3 Städtebauliche Situation ... 4
4 Derzeitige planungsrechtliche Situation ... 4
4.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal (EZK) ... 5
4.3 Flächennutzungsplan ... 5
4.4 Landschaftsplan ... 6
4.5 Bebauungspläne ... 6
4.6 Rahmenplanung Heidter Berg ... 6
5 Verfahren zur 88. Flächennutzungsplanänderung ... 6
5.1 Planungskonzeption / geplante Darstellungen ... 6
5.2 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ... 7
5.2.1 Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich ... 7
5.2.2 Räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt ... 7
5.2.3 Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten ... 8
5.3 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) ... 9
5.4 Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ... 9
6 Umweltbelange ... 10
6.1 Schallschutz ... 10
6.2 Artenschutz ... 10
6.3 Luft ... 10
6.4 Bodenverunreinigungen ... 11
6.5 Störfallbetriebe ... 12
7 Gutachten ... 12

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen, nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße und südlich der Gewerbeschulstraße zwischen der Albertstraße und Heidter Berg. Es umfasst insbesondere die dortigen Flächen für den Einzelhandel sowie den zugehörigen Parkplatz und ein östlich der Albertstraße gelegenes Grundstück.

2 Anlass und Ziel der 88. Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg, Untere Lichtenplatzer Straße und Albertstraße wurde ursprünglich gewerblich durch die Bremme-Brauerei genutzt, bis 1992 der Brauereibetrieb eingestellt wurde. Ab 1996 versuchte der neue Eigentümer eine Vermarktung des Baukomplexes für eine gewerbliche Nutzung zu erreichen, jedoch lange ohne Erfolg. Lediglich Restnutzungen und Vermietungen im Bereich der bestehenden und erhaltenswerten Bausubstanz an der Albertstraße ließen sich zunächst realisieren. Der andauernde Leerstand der Restflächen stellte aus Sicht der Eigentümer nicht nur zunehmend eine betriebswirtschaftliche Belastung, sondern auch ein städtebauliches Problem dar.
Im Jahre 2006 wurde dann die 21. Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße – eingeleitet mit dem Ziel, die Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Mischgebiet planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde Ende 2006 gefasst. Bereits Anfang Februar 2007 wurde die Baugenehmigung für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt gem. § 33 Baugesetzbuch erteilt. Der Baubeginn erfolgte jedoch erst Anfang 2010; die Eröffnung der Märkte fand im Dezember 2010 statt.
Für die die Einzelhandelsflächen betreffende 21. Flächennutzungsplanänderung konnte wegen formeller Mängel keine Genehmigung durch die Bezirksregierung erteilt werden. Da sich inzwischen auch die landesrechtlichen Regelungen (aktuell: Sachlicher Teilplan Einzelhandel) geändert haben, wird in Absprache mit der Bezirksregierung nun ein neues Verfahren durchgeführt, das den Einzelhandelsbestand absichern soll.
Ziel der 88. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Bauflächen im Karree zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg, Untere Lichtenplatzer Straße und Albertstraße im Bereich der inzwischen bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich abzusichern.
Dabei ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere die Funktion des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe vor dem Hintergrund der bestehenden Zentren- und Versorgungsstruktur im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung innerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen festzulegen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abzugleichen.
Östlich der Albertstraße soll eine Anpassung der zeichnerischen Darstellungen an die gegebene Situation erfolgen, indem die bisherige Gemeinbedarfsfläche als Mischgebiet dargestellt wird und der bestehende Kindergarten mit dem Symbol für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt bleibt. Diese Anpassung erscheint sachgerecht, da sich hier überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden und der Kindergarten lediglich einen Teil des Gebäudes in einem oberen Stockwerk nutzt.

3 Städtebauliche Situation

Eine gewerbliche Nachnutzung für das ehemalige Bremme Areal mit insgesamt rund 14.000 m² konnte nicht gefunden werden. Im Dezember 2010 fand die Eröffnung eines Lebensmittel- und eines Getränkemarktes statt. Der Parkplatz der Märkte wird von der Albertstraße aus erschlossen. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme beträgt rund 9.000 m².

Der Änderungsbereich grenzt nördlich, westlich und östlich an bestehende Mischgebiete, welche in der Hauptsache durch eine mehrgeschossige Bebauung geprägt sind. Südlich der Unteren Lichtenplatzer Straße befinden sich ebenfalls mehrgeschossige Wohnbauten. Das Gebiet ist durch das bestehende Straßensystem relativ gut erschlossen, über das im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt wird. Des Weiteren befinden sich Bushaltestellen mehrerer Buslinien im näheren Umfeld, über die ein Anschluss zum Zentrum Barmen, aber auch über den Barmer Bahnhof an überregionale Strecken des Schienenpersonennahverkehrs gegeben ist. Verschiedene Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, etc.) befinden sich in der Nähe.

Das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage innerhalb des durch hohe Wohndichte geprägten Quartiers Heidt aus. Die Trasse der DB AG in Verbindung mit dem Wupperverlauf bilden eine deutliche räumlich/ funktionale Zäsur zu den nördlich gelegenen Stadtbezirken von Barmen und Oberbarmen mit ihren vielfältigen Versorgungsangeboten. Auch zu dem nord-östlich des Plangebietes gelegenen Zentrum von Heckinghausen entlang der Heckinghauser Straße besteht eine räumliche Distanz (Luftlinie 450 m) die oberhalb einer üblicherweise für Einkäufe des täglichen Bedarfs zurückgelegten Entfernung liegt. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist zudem durch die verkehrliche Belastung der Unteren Lichtenplatzer Straße bis hin zur Heckinghauser Straße erschwert, die wie eine räumliche Zäsur wirkt.

4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Für die 21. Flächennutzungsplanänderung waren noch die den großflächigen Einzelhandel betreffenden Regelungen des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) anzuwenden, deren Gültigkeit bis zum 31.12.2011 befristet war. Inzwischen sind bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen (ab 800 m² Verkaufsfläche) die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – mit Rechtskraft seit dem 13. Juli 2013 zu beachten.

Gemäß Ziel 1 gilt:

> Kerngebiete und Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die Ziele 2 bis 6 sind vorliegend nicht relevant, da es hier nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Bestandssicherung geht.

Entsprechend Ziel 7:

> Dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzugsverordnung dargestellt und festgesetzt werden.

Erläuterungen zum Regionalen Einzelhandelskonzept enthält Punkt 5 dieser Begründung.

Ziel 10 greift im vorliegenden Fall nicht, da hier kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan sondern eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal wie auch im Entwurf des neuen Regionalplanes ist der Bereich der 88. Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Mit Datum vom 10.11.2015 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen die gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vorgelegte 88. Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. *Am 17.06.2016 bestätigte die Bezirksregierung Düsseldorf, dass gegen die gemäß § 34 Abs. 5 LPlG vorgelegte 88. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Redaktionelle Änderungen wurden empfohlen; Details in einem Telefonat am 29.06.2016 abgeklärt. Die Vorschläge wurden aufgegriffen.*

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal (EZK)

Am 22.06.2015 wurde vom Rat der Stadt Wuppertal das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es konkretisiert u. a. die Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der kommunalen Ebene, indem es zentrale Versorgungsbereiche oder auch Nahversorgungszentren festlegt. Somit bildet das EZK die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung. Oberstes Ziel des Konzeptes ist die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und damit insbesondere die Stärkung und der Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche bis hin zu den Nahversorgungszentren.
Im Stadtbezirk Heckinghausen wurde entlang der Heckinghauser Straße über eine Distanz vom 900 m in Ost-West-Richtung zwischen Rankestraße und Emil-Wagner Straße ein Nahversorgungszentrum definiert, das die Basisversorgung im Bezirk sicherstellt. Nahversorgungszentren weisen einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs auf mit einem breiten Sortiment an Lebensmitteln und z. T. beschränktem Angebot an einzelnen Waren des mittelfristigen Bedarfs.
2013 wurde im Westen des Nahversorgungsbereiches ein Einkaufszentrum (Netto und Kaufpark) mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² genehmigt. Der Lebensmittelmarkt und der Discounter stärken den Einkaufsbereich an der Heckinghauser Straße.

Der Bereich der 88. Flächennutzungsplanänderung liegt mehr als 450 m davon entfernt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt den Änderungsbereich als Mischgebiet dar, ebenso die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sowie die südlichen bis zur Unteren Lichtenplatzer Straße. Insbesondere weiter südlich befinden sich Wohnbauflächen (siehe Anlage 04).
In der Vergangenheit war mehrfach eine Planungsänderung angestoßen worden:

1990	Ziel: Gewerbestandortsicherung (nur Aufstellungsbeschluss)
1998	Ziel: Gewerbe, Mischgebiet und Einzelhandel für Nahversorgung (nur Aufstellungsbeschluss)
2006 u. 2011	Ziel: Einzelhandel (jeweils bis Feststellungsbeschluss) => wg. formeller Mängel keine Genehmigung durch die Bezirksregierung
23.07.2012	Gespräch mit der Bezirksregierung zum weiteren Vorgehen, Einigung auf ein neues Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und Aufhebung sämtlicher Beschlüsse zur 21. Flächennutzungsplanänderung.

Die Aufhebung der 21. FNP-Änderung erfolgt durch die VO/0258/16 parallel zu diesem Feststellungsbeschluss der 88. FNP-Änderung.

Der Änderungsbereich der 88. Flächennutzungsplanänderung grenzt nördlich, westlich und östlich an bestehende Mischgebiete, welche in der Hauptsache durch eine mehrgeschossige Bebauung geprägt sind.

4.4 Landschaftsplan

Nicht betroffen

4.5 Bebauungspläne

Für das betreffende Grundstück besteht der Bebauungsplan 913, für den am 18.12.2006 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Zielsetzung des Verfahrens war es seinerzeit, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den inzwischen realisierten Einzelhandel zu schaffen.
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sollten die entgegenstehenden planungsrechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne, insbesondere die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 und die Nummern 272 und 273, förmlich festgestellt am 29.01.1914, aufgehoben werden.

4.6 Rahmenplanung Heidter Berg

Nach der Betriebsaufgabe als Brauereistandort fehlten entsprechende Folgenutzungen, da bei der Vermittlung von Flächen in Gemengelagen u. a. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen finden Berücksichtigung in der Rahmenplanung Heidter Berg, die damals auch in den politischen Gremien beraten und gebilligt wurde (Drs. Nr. 3056/97). Ziel dieser Rahmenplanung war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln, wobei auch der Nahversorgung dienender Einzelhandel und wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht werden sollte.

5 Verfahren zur 88. Flächennutzungsplanänderung

5.1 Planungskonzeption / geplante Darstellungen

Aufgrund der stadträumlichen und stadtstrukturellen Situation (vgl. Punkt 3) bietet das Plangebiet gute räumliche und funktionale Rahmenbedingungen für die Ansiedlung vor allem auch fußläufig erreichbarer Versorgungseinrichtungen zur Deckung des kurzfristigen / täglichen Bedarfs. Der potenzielle Einzugsbereich des Planstandortes umfasst die Bebauung westlich der Brändströmstraße sowie nördlich und südlich der Unteren Lichtenplatzer Straße und erstreckt sich somit in seinen wesentlichen Teilen auf Bereiche des Stadtbezirks Heckinghausen, die bisher von den Angeboten des kurzfristigen Bedarfs im Nahversorgungszentrum nur unzureichend abgedeckt wurden und aus denen Kaufkraft in Angebote der angrenzenden Stadtbezirke abfloss. Um allerdings Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur und/ oder des Nahversorgungszentrums Heckinghausen auszuschließen, muss bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Versorgungsfunktion des Planstandortes auf den Bereich Nahversorgung/ Grundversorgung beschränkt werden. Insofern sind Festsetzungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Beschränkung auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment erforderlich.

Es ist vorgesehen, die gesamte Fläche des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes entsprechend der Zielsetzung des Verfahrens als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darzustellen und ihn dadurch in seinem Bestand planungsrechtlich zu sichern.
Die Darstellung erfolgt als Sondergebietsfläche gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO:

- SO-Gebiet
- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel mit maximaler Verkaufsfläche (VKF): 3.140 qm, davon
  - Lebensmittelmarkt mit max. 2250 m² VKF
  - Getränkemarkt mit max. 890 m² VKF
  - Je Betrieb sind max. 10% Randsortimente zulässig

Östlich der Albertstraße soll eine Anpassung der zeichnerischen Darstellungen an die gegebene Situation erfolgen, indem die bisherige Gemeinbedarfsfläche als Mischgebiet dargestellt wird und der bestehende Kindergarten mit dem Symbol für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt bleibt. Diese Anpassung erscheint sachgerecht, da sich hier überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden und der Kindergarten lediglich einen Teil des Gebäudes in einem oberen Stockwerk nutzt.

5.2 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung

Die 88. Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

5.2.1 Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich

Das Plangebiet der 88. Flächennutzungsplanänderung ist Bestandteil eines im Regionalplan (GEP 99) dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und erfüllt somit die regionalplanerische Voraussetzung für die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO im Rahmen der Bauleitplanung.

Vorliegend wird ein vorhandener Einzelhandelsstandort auf Grund seiner bestehenden Größe als Sondergebiet für Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt.

5.2.2 Räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt

Standorte für großflächigen Einzelhandel sind den bauleitplanerischen Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Räumliche Einordnung:

Ob ein Standort räumlich dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist, ist vor allem anhand der räumlichen Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes zu beurteilen[1]. Im gültigen Flächennutzungsplan ist für den Stadtbezirk Heckinghausen ein Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Heckinghauser Straße dargestellt. Hier ist auch der Zentrale Versorgungsbereich von Heckinghausen lokalisiert, dessen konkrete räumliche Abgrenzung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Punkt 5.3) vorgibt. Der Siedlungsschwerpunkt bezieht

[1] Dabei sind die vorhandenen Gegebenheiten ausschlaggebend. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist nicht gefordert. (vgl. RdErl. d. Innenministers vom 05.08.1976 - V C „ - 901.11: Bauleitplanung - Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichteangaben, Punkt 1.4)
In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass bei der Bestimmung der räumlichen Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte auf die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. des unbeplanten Innenbereichs) zurückgegriffen werden kann. (vgl. Bureiasi 2005: Landesplanerische Beurteilung des großflächigen Einzelhandels; 189-194)

sich räumlich auf einen homogenen in sich geschlossenen städtebaulichen Verdichtungsbereich, der sich in Ost-West-Richtung entlang der Trasse der DB AG erstreckt. Im Osten bildet der Wupperverlauf den räumlichen Ausgangspunkt dieser Zone, während im Westen die Straße Steinweg/ Fischertal mit Zubringerfunktion zur BAB A 46 eine Grenze darstellt. Die Baustruktur wird maßgeblich durch eine mehrgeschossige Blockbebauung geprägt. Im Flächennutzungsplan ist diese Zone als Mischgebiet dargestellt, um eine intensive Funktionsmischung und hohe bauliche Dichte zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt innerhalb des - dem Siedlungsschwerpunkt zugeordneten - Verdichtungsbereiches. Aus diesem Bebauungszusammenhang ergibt sich die räumliche Zuordnung des Planstandortes zum Siedlungsschwerpunkt im Sinne der Regelungen des Regionalplans.
Demgegenüber zeichnen sich die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche durch eine deutlich geringere bauliche Dichte aus (Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche) und grenzen den Siedlungskörper des Stadtbezirks gegenüber dem südlich anschließenden Außenbereich (Barmer Anlagen und Barmer Wald) ab.

Funktionale Einordnung:
Barmen und Elberfeld nehmen in Wuppertal jeweils die Funktion eines Hauptzentrums ein. Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in erster Linie dort erworben.
Der Siedlungsschwerpunkt Heckinghausen nimmt auch eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk wahr.
Bei kurzfristig nachgefragten Gütern kann - je nach Siedlungsstruktur - eine Arbeitsteilung innerhalb eines Siedlungsschwerpunktes mit dem Ziel einer weitgehenden fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen stadtentwicklungsplanerisch und versorgungsstrukturell sinnvoll und geboten sein. Diese Funktionsteilung setzt jedoch zwangsläufig voraus, dass Versorgungsstandorte mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs auch außerhalb des die Funktion des Siedlungsschwerpunktes bestimmenden Versorgungsbereiches angesiedelt werden.
Dies ist im vorliegenden Fall so. Aufgrund der Entfernung zum Nahversorgungszentrum Heckinghausens an der Heckinghauser Straße, der Topografie sowie der Wohnraumdichte im Quartier Heidt nimmt das Vorhaben Teilfunktionen des Siedlungsschwerpunktes im Bereich des kurzfristigen Bedarfs wahr.
Aufgrund der nachfolgend in Punkt 5.2.3 dargelegten Sachverhalte gehen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Siedlungsschwerpunkt aus. Somit ist auch die funktionale Zuordnung gemäß Regionalplan geben.

5.2.3 Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten

Das dieser Planänderung zugrunde liegenden Vorhaben ist großflächig (mehr als 800 m² Verkaufsfläche). *Das Unternehmen handelt mit zentrenrelevanten Sortimenten. Primär geht es allerdings um den Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln und somit nahversorgungsrelevanten Gütern.*
Im Rahmen der Bauleitplanung wird der inzwischen bestehende Lebensmittel- und Getränkemarkt in der Größe des genehmigten Bestandes planungsrechtlich abgesichert und somit die Versorgung der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern ermöglicht.
Die Märkte dienen der Versorgung des Quartiers Heidt, welches eine hohe wohnbauliche Dichte aufweist. Die Entfernung zum Nahversorgungsbereich an der Heckinghauser Straße beträgt ca. 450 m und übersteigt die üblicherweise für den Kauf täglicher Produkte zurückgelegten Wege, zumal im vorliegenden Fall der Weg zwischen der Heckinghauser Straße und

dem Quartier Heidt durch die ansteigende Topografie und stark befahrenen Straßen für Fußgänger beschwerlich ist.

5.3 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)

Das regionale Einzelhandelskonzept der drei Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal ist zwischenzeitlich in Teilen überholt. Am 22.06.2015 wurde vom Rat der Stadt Wuppertal das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen Das Zentrum Heckinghausens erstreckt sich entlang der Heckinghauser Straße. Gemäß Aussage im Konzept ist „eine weitere Ausdehnung des Zentrums bis zum „Bremme-Gelände“ aufgrund der bereits großen räumlichen Distanz und dem Fehlen zentrenprägender Nutzungen nicht begründbar und widerspricht den tatsächlichen Gegebenheiten“.
Der Vollsortimenter Edeka weißt laut EZK eine umfassende Nahversorgungsfunktion auf und ist dementsprechend als Bestand in das EZK aufgenommen worden.
Eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden kann ausgeschlossen werden.

5.4 Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 913 wurden die Auswirkungen des inzwischen realisierten Einzelhandels untersucht. Da im Rahmen der 88. Flächennutzungsplanänderung lediglich eine Bestandsdarstellung erfolgt und im EZK der Lebensmittel- und Getränkemarkt als Bestand berücksichtigt sind, erübrigt sich eine weitere gutachterliche Untersuchung.

Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen (siehe dazu Punkt 6) sowie Auswirkungen auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde (siehe dazu 5.3), auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Verkehr
Auch wenn es sich um eine Ansiedlung von zwei Betrieben handelt, die insgesamt großflächig sind, übernehmen sie eine umfassende Nahversorgungsfunktion. Somit kommt ein Großteil der Kunden zu Fuß. Einige nutzen den ÖPNV, die Bushaltestelle der Linie 644 „Albertstraße“ liegt unmittelbar am Plangebietsrand und verkehrt in den Hauptgeschäftszeiten montags bis freitags im 20 min Takt, samstags im 30 min Takt. Darüber hinaus fährt die Buslinie 640 mit der gleichen Taktfrequenz die Haltestelle „Heidter Berg“ an, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet. Die Anbindung für den PKW-Verkehr erfolgt über die Albertstraße. Laut gutachterlicher Aussage sind die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten (siehe auch 6.1).

Seitens des Verkehrsressorts sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde bestätigt, dass keine Probleme bekannt sind.

Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe
Da die Produkte des täglichen Bedarfs nun im „neuen“ Nahversorger erworben werden können, wird die Kaufkraft der Bevölkerung aus dem Quartier Heidt innerhalb des Quartiers gehalten.

Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild
Vor Errichtung des Einzelhandelsvorhabens wurde die Fläche über Jahrzehnte gewerblich genutzt und war, wie jetzt auch, komplett versiegelt. Bedingt durch die Dachbegrünung des Edeka-Marktes und die Baumpflanzungen auf dem Parkplatz hat sich die Situation für den

Naturhaushalt leicht verbessert. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist auf den denkmalgeschützten angrenzenden Gebäudekomplex der ehemaligen Bremme Brauerei hinzuweisen. Der Gebäudekomplex an der Gewerbeschulstraße wurde weitestgehend erhalten. Das Gelände wurde entkernt und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu geführt.

Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO liegen nicht vor.

6 Umweltbelange

Umweltrelevante Aussagen u. a. aus Gutachten sind - soweit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes inhaltlich relevant - Gegenstand des zu erstellenden Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der als eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Offenlegungsbeschluss der 88. Flächennutzungsplanänderung – Albertstraße – als Anlage 03 beigefügt ist. Er enthält in Punkt 3 Ausführungen zur Alternativenprüfung.

6.1 Schallschutz

Hinsichtlich des Verbrauchermarktes entstehen durch die Liefer- und Kundenverkehre Lärmemissionen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht wurden. Das Ergebnis zeigte, dass durch den Betrieb des großflächigen Verbrauchermarktes keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich wurden. Für die Wohngebäude an der Straße Heidter Berg gegenüber der Anlieferung wurde 2010 ein weiteres Gutachten in Auftrag ergeben. Hier wurde festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

6.2 Artenschutz

Der Planbereich ist nahezu vollständig versiegelt, nur an Gebäuden, Mauern und im Bereich der Stellplätze befindet sich in sehr geringem Umfang Vegetation. An der Ostseite des Heidter Berges befinden sich einige Straßenbäume.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der innerstädtischen Lage wurde das Messtischblatt (LANUV-Kataster) für den Planbereich ausgewertet. Danach ist auszuschließen, dass FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten von der Planung betroffen werden.

6.3 Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets „Luftreinhalteplan Wuppertal 2013“ sowie in der „Umweltzone Ost 1“. Da vorliegend lediglich der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll, wird sich die Umweltsituation nicht negativ verändern.
Im Rahmen der Errichtung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort wurde die Nahversorgungssituation im Quartier Heidt deutlich verbessert und dadurch eine Reduzierung von Pkw-Fahrten zu weiter entfernteren Lebensmittelhandel erzielt. Darüber hinaus wurde auf dem Gebäude eine Dachbegrünung sowie eine Begrünung der Parkplätze vorgenommen. Insgesamt bewirkte dies eine Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen und des Mikroklimas .

6.4 Bodenverunreinigungen

Einzelhandelsfläche:
Das vollständig versiegelte Gelände wurde früher als Brauereistandort genutzt. Aus der historischen Recherche wurde ersichtlich, dass die Bebauung auf dem Gelände möglich ist. Auswirkungen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sind nicht zu erwarten.
Fläche östlich der Albertstraße:
Es handelt sich um das Grundstück Albertstraße 47 (Flurstück 26) und einen Teil des Grundstücks Obere Sehlhofstraße 32 (Flurstück 16). Für die vorbenannte Fläche besteht planerisch ein Regelungsbedarf im Sinne einer Anpassung der zeichnerischen Darstellungen an die gegebene Situation.
Vor diesem Hintergrund wird an dieser Stelle nur die sensible Nutzung in der Albertstr. 47 durch den bestehenden Kindergarten in einer ehem. gewerblich genutzten Gebäudestruktur geprüft.
Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[2]) ergab, dass für den Bereich Albertstr. 47 folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV[3]) bekannt sind:

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Zeitraum der Firmennennung
Albertstr. 43, 47 (Flurstücke 9, 26)	BS-2653	Autoglaserei	1997
	8482s080	Maschinenfabrik zur Textilbearbeitung	1899 – 1942 + 1930
		Verschiedene Bandwebereien, Schnürriemen, Kordeln, Spitzen, Litzen	1913 – 1942
		Nähgarnfabrik	1923
		Spediteur	1942
		Holzbearbeitungsmaschinen	1942 – 1950
		Einkauftaschen	1942 – 1950
		Metallwarenherstellung	1956
		Maschinen und Maschinenzubehör für´s Textilgewerbe	1956
		Sportbekleidungsherstellung	1956 - 1972

[2] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr
[3] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Bei den Branchen ´Autoglaserei / Metallwarenherstellung / Maschinen und Maschinenzubehör für das Textilgewerbe / verschiedene Bandwebereien, Schnürriemen, Kordeln, Spitzen, Litzen / Nähgarnfabrik / Holzbearbeitungsmaschinen / Einkauftaschen / Spediteur / Sportbekleidungsherstellung´ handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 2. In die Erhebungsklasse 2 sind Branchen eingestuft, bei denen die Erfahrungen im Bereich der Altlastensachbearbeitung zeigen, dass nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen festgestellt worden sind[4]. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt auf Bodenbelastungen liegt der Unteren Bodenschutzbehörde zu diesem Altstandort / Betriebsstandort nicht vor.

Insgesamt lassen sich keine Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten, so dass gemäß Altlastenerlass[5] keine weitere Nachforschungspflicht besteht.

Gegen die 88. FNP-Änderung bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der Bodenbelastungen keine Bedenken.

6.5 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

7 Gutachten

GMA
Der Stadtbezirk Wuppertal-Heckinghausen als Einzelhandelsstandort;
Köln, September 2005

GMA
Wuppertal-Heckinghausen als Einzelhandelsstandort, Ergänzende GMA-Stellungnahme zum Planstandort der ehemaligen Brauerei Bremme;
Köln, Dezember 2005

BBE
Bremme-Gelände-Wuppertal, Verträglichkeitsanalyse für ein Einzelhandelsvorhaben in Wuppertal-Heckinghausen;
Köln, Dezember 2005

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei in Wuppertal;
Hartmannsdorf; Juli 2006, September 2006 und August 2010

[4] Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, 2., überarbeitete Auflage (MALBO 15), LANUV-Arbeitsblatt 21, 2013

[5] Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass), 14.03.2005, MSWKS und MUNLV

ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH
Baugenehmigungsverfahren „Edeka-Markt an der Albertstraße“ in Wuppertal; orientierende Lärmmessung der durch den Edeka-Markt an der Straße „Heidter Berg“ entstehenden Geräusche;
Köln, März 2011

Lomb Consult Suhl Ingenieurgesellschaft mbH
Verkehrsgutachten zur Ansiedelung einer großflächigen Verkaufseinrichtung sowie Wohnen und Gewerbe in Wuppertal – Barmen, Albertstraße 47 - 56 (alte Brauerei Bremme)
Suhl, Mai 2005