

## **88. Flächennutzungsplanänderung**

### **- Albertstraße -**

#### **Umweltbericht**

Feststellungsbeschluss

Stand: *Mai* 2017

## Inhalt

|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. EINLEITUNG .....</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>1.1 INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>1.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE BEI DER UMWELTPRÜFUNG ZU BERÜCKSICHTIGENDEN KOMMUNALEN PLANUNGEN .....</b>              | <b>4</b>  |
| <b>2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>2.1 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANNERISCHE ZIELE .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>2.2 BESTANDSBESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                                | <b>5</b>  |
| 2.2.1 PFLANZEN UND TIERE (NICHT ERHEBLICH VON DER PLANUNG BETROFFEN) .....                                        | 5         |
| 2.2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG .....                                                                         | 6         |
| 2.2.3 BODEN .....                                                                                                 | 6         |
| 2.2.4 WASSERHAUSHALT (NICHT ERHEBLICH VON DER PLANUNG BETROFFEN) .....                                            | 6         |
| 2.2.5 LUFTHYGIENE / KLIMA .....                                                                                   | 6         |
| 2.2.6 LANDSCHAFT .....                                                                                            | 7         |
| 2.2.7 BIOLOGISCHE VIELFALT .....                                                                                  | 7         |
| 2.2.8 MENSCH UND BEVÖLKERUNG .....                                                                                | 7         |
| 2.2.9 KULTUR- UND SACHGÜTER .....                                                                                 | 7         |
| 2.2.10 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER .....                    | 8         |
| 2.2.11 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN ..... | 8         |
| <b>3. IN BETRACHT KOMMENDE PLANUNGSALTERNATIVEN .....</b>                                                         | <b>8</b>  |
| <b>3.1 NULLVARIANTE .....</b>                                                                                     | <b>8</b>  |
| <b>3.2 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN .....</b>                                                                       | <b>8</b>  |
| <b>3.3 NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DER DARSTELLUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>           | <b>9</b>  |
| <b>3.4 STANDORTWAHL .....</b>                                                                                     | <b>9</b>  |
| <b>4. MONITORING .....</b>                                                                                        | <b>10</b> |
| <b>5. METHODIK / SCHWIERIGKEITEN .....</b>                                                                        | <b>10</b> |
| <b>6. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                                                                                   | <b>11</b> |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen, im Quartier Heidt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Fläche der ehemaligen Brauerei Bremme nördlich der Mischnutzung an der Unteren Lichtenplatzer Straße, östlich der Straße Heidter Berg, südlich der Gewerbeschulstraße und westlich der Albertstraße. Es umfasst insbesondere die dortigen Flächen für den Einzelhandel sowie den zugehörigen Parkplatz und ein östlich der Albertstraße gelegenes Grundstück.

Im Jahre 2006 wurde das Bauleitplanverfahren 913 – Albertstraße – eingeleitet mit dem Ziel, die Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen zu realisieren. Der Feststellungsbeschluss für die 21. Flächennutzungsplanänderung wurde Ende 2006 gefasst. Bereits Anfang Februar 2007 wurde die Baugenehmigung für den Lebensmittel- und Getränkemarkt gem. § 33 Baugesetzbuch erteilt. Der Baubeginn erfolgte jedoch erst Anfang 2010; die Eröffnung der Märkte erfolgte im Dezember 2010. Die geplante Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße wurde bisher nicht realisiert. Diese Zeile liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist in diesem Bereich allerdings nicht erforderlich, da sich die Nutzung aus der Ausweisung eines Mischgebietes entwickeln lässt.

Deshalb ist dieser Bereich auch nicht Gegenstand der 88. Flächennutzungsplanänderung. Ziel 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 planungsrechtlich abzusichern. Somit ist eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan von Mischgebiet in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Die Verfahren zur 21. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan 913 konnten nicht abgeschlossen werden, da für die Bekanntmachung der Bauleitpläne die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung konnte jedoch nicht erfolgen, weil

1. mit der Neufassung des Baugesetzbuches 2005 auch zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht notwendig wurde. Dieser war im Rahmen der Beschlüsse zur 21. Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2006 nicht beigefügt.

Bis dahin war es gängige Praxis, für die Änderung eines Flächennutzungsplanes keinen separaten Umweltbericht zu verfassen, sondern auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen. Dies wurde von der Genehmigungsbehörde für dieses Verfahren nicht mehr akzeptiert. Es wurde ein eigener, auf den Maßstab der Flächennutzungsplanänderung abgestellter Umweltbericht gefordert.

Aus diesem Grund musste ein separater Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung erstellt werden; die erneute Offenlage erfolgte vom 06.06.- 08.07.2011. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vom Feststellungsbeschluss 18.12.2006 wurde aktualisiert und um den Punkt „Artenschutz“ ergänzt. Die Offenlage erfolgte eingeschränkt, d. h. Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten Teilen (Umweltbericht und Artenschutz) vorgebracht werden.

Aus den vorgebrachten Stellungnahmen zur Offenlage ergaben sich keine Planänderungen, die eine erneute Offenlage erforderlich gemacht hätten, daher wurde am 10.10.2011 der Feststellungsbeschluss gefasst.

2. bei der erneuten Vorlage der 21. Flächennutzungsplanänderung zwecks Genehmigung durch die Bezirksregierung wurde von dort im Januar 2012 auf Mängel im Verfahren sowie der Aktenführung hingewiesen. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung (23.07.2012) und unter Beachtung der geänderten landesplanerischen Vorgaben in Form des inzwischen verbindlichen „sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens soll nun das Verfahren zur 88. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und die Beschlussfassungen zur 21. Flächennutzungsplanänderung aufgehoben werden.

(Details siehe die Begründung zu dieser Vorlage). Der bestehende Getränke- und Lebensmittelmarkt soll in seinem Bestand gesichert werden.

## 1.2 Überblick über die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden kommunalen Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebiets „**Luftreinhalteplan Wuppertal 2013**“ sowie in der „Umweltzone Ost 1“.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von **Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung** gem. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplanes**.

Von den ehemals unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden der ehemaligen Bremme-Brauerei besteht nur noch der Gebäudekomplex an der Albertstraße mit dem markanten Eingangstor. Von dem insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Brauerei-Grundstück werden derzeit 9.000 m<sup>2</sup> für den in Punkt 1 beschriebenen Einzelhandel genutzt. Von den ehemaligen Gebäuden ist das markante Tor an der Albertstraße, das unter Denkmalschutz steht, ebenso wie das ehemalige Sudhaus erhalten geblieben. Die Gebäude sind allerdings nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen.

In dem seit dem 17.01.2005 gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wuppertal ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes**, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 913 – Albertstraße – für den der Rat der Stadt Wuppertal am 18.12.2006 den Satzungsbeschluss gefasst hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der zwischenzeitlich umgesetzten Einzelhandelsnutzung.

Ziel der **Rahmenplanung Heidter Berg** war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen.

Am 22.06.2015 wurde vom Rat der Stadt Wuppertal das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. 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 – hier des Nahversorgungszentrums Heckinghausen, das sich entlang der Heckinghauser Straße über eine Distanz von 900 m in Ost-West-Richtung zwischen Rankestraße und Emil-Wagner Straße erstreckt. Das Plangebiet liegt nicht im Nahversorgungszentrum.

## **2. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### **2.1 fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Folgende Gesetze sind zu Grunde zu legen und die darin enthaltenen umweltrelevanten Ziele zu beachten:

- BauGB (Baugesetzbuch) als rechtliche Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den sogenannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- BBSchG (Bundesbodenschutzgesetz) als Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen,
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen und Grundlage für Festsetzungen bzw. Darstellungen im Bauleitplanverfahren und
- Denkmalschutzgesetz NRW

### **2.2 Bestandsbeschreibung und Auswirkungen der Planung**

#### **2.2.1 Pflanzen und Tiere (Nicht erheblich von der Planung betroffen)**

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. Insgesamt bietet sich damit nur eingeschränkt ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Ausweisung als Sondergebiet und der darauf basierende hohe Versiegelungsgrad wird zu keiner wesentlichen Änderung des Zustandes führen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Dachbegrünung und Baumpflanzungen (je 8 Stellplätze ein Baum auf dem Parkplatz sowie 2 Bäume im Einfahrtsbereich der Albertstr.) vor. Die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb des Parkplatzes sind erfolgt. Die geplante Begrünung des Daches des Verbrauchermarktes ist im IV. Quartal 2011 erfolgt. Beide Maßnahmen werden daher zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen.

Mit der Durchführung der Planung hat sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere jedoch nicht wesentlich verbessert.

### **2.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

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. Die ehemalige alte Bausubstanz wurde für den Neubau des Supermarktes beseitigt. 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. Von daher wird auch auf einen Vorschlag von Nebenbestimmungen für die Vorhabengenehmigung verzichtet.

### **2.2.3 Boden**

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Abgrabungen und Auffüllungen stark verändert. Heute fallen insbesondere die untersuchten Bodenbelastungen im Bereich der ehem. Betriebstankstelle auf, wie auch Belastungen im südlichen Teil des Grundstücks im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße. Eine derzeitige Gefährdung geht von diesen Flächen aufgrund der vorgenommenen Abdichtungen nicht aus.

Die Ausweisung als Sondergebiet und der darauf basierende hohe Versiegelungsgrad wird zu keiner wesentlichen Änderung des Zustandes führen.

### **2.2.4 Wasserhaushalt (Nicht erheblich von der Planung betroffen)**

Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer, jedoch 2 Brunnen mit über 30 m Tiefe, die von der ehemaligen Brauerei genutzt wurden. Die Lage der Brunnen wurde eingemessen. Die Brunnen konnten auf Grund der Lage im Gebäude nicht erhalten bzw. zur Grundwassermessstelle umgebaut werden. Die Brunnen wurden überbaut. Ein Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Altlastenuntersuchung besteht keine Gefahr für den Wasserhaushalt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch mögliche BETX<sup>1</sup>- Bodenverunreinigungen ist in Übereinstimmung mit den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen derzeit ausgeschlossen.

### **2.2.5 Lufthygiene / Klima**

Hinsichtlich Klima und Lufthygiene sind Vorbelastungen gegeben. Das Plangebiet liegt in dem „Luftreinhalteplan Wuppertal 2013“ sowie in der „Umweltzone Ost 1“. Laut Klimafunktionskarte handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Stadt-Klimatop. Typisch sind hier die starken Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland sowie Schadstoffbelastungen der Luft. Die Vorbelastungen bestehen allerdings großräumig im Tal der Wupper und ergeben sich durch die Lage im städtischen Raum sowie aufgrund der hohen Emittentendichte. Im Quartier Heidt

---

<sup>1</sup> Abkürzung für die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Ethylbenzol, Toluol und die Xylole. Es handelt sich bei ihnen um flüchtige organische Verbindungen. Diese Substanzen können aus bestimmten Lösungsmitteln, Altablagerungen (etwa von Gaswerken), Abgasen von Kraftfahrzeugen oder durch Versickern von Treibstoffen als Schadstoffe in das Grundwasser und somit auch ins Trinkwasser gelangen.

wurde die Nahversorgungssituation deutlich verbessert und damit eine Reduzierung von PKW-Fahrten zu weiter entfernt liegenden Lebensmittelmärkten erreicht. Die Untere Lichtenplatzer Straße ist als L 419 klassifiziert und auf der Albertstraße, Gewerbeschulstraße sowie Unteren Lichtenplatzer Straße verkehren auch diverse Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs, sodass eine gute ÖPNV-Anbindung durch zwei angrenzende Bushaltestellen auf Höhe des Lebensmittel- bzw. des Getränkemarktes gegeben ist.

Gegenüber dem ursprünglichen Zustand fand keine weitere Verdichtung durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes statt.

Als lokale Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen, des Mikroklimas und des Stadtklimas wurden für die neuen Gebäude im Bebauungsplan Dachbegrünung sowie die Begrünung des Stellplatzes mit Bäumen festgesetzt.

Zudem wird durch die dezentralen Nahversorgungseinrichtungen der Pkw-Verkehr zugunsten des Fußgängerverkehrs reduziert.

#### **2.2.6 Landschaft**

Durch die innerstädtische Lage ist die Landschaft von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **2.2.7 Biologische Vielfalt**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der damit verbundenen Isolation und der hohen Versiegelungsrate ist die „Biologische Vielfalt“ nicht vorhanden.

#### **2.2.8 Mensch und Bevölkerung**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet; die Untere Lichtenplatzer Straße ist als L 419 klassifiziert und auf der Albertstraße, Gewerbeschulstraße und Unteren Lichtenplatzer Straße fahren diverse Buslinien.

Im Bebauungsplanverfahren sind verschiedene Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden mit dem Ergebnis, dass für die Gebäude an der Gewerbeschulstraße und Unteren Lichtenplatzer Straße sowie für die denkmalgeschützten Gebäude an der Albertstraße Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden mussten.

Für die Wohngebäude an der Straße Heidter Berg gegenüber der Anlieferung wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Hier wurde festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

#### **2.2.9 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet waren das ehemalige Hauptgebäude, die Verladehalle, das Kesselhaus, der Vorbau zu den Kühlkellern, das Kühlkeller-Eingangsbauwerk sowie der Kühl- und Gärkeller der ehemaligen Bremme- Brauerei an der Albertstraße als Baudenkmale geschützt.

Die mit der Planung verbundene städtebauliche Aufwertung des Wohnviertels stand im öffentlichen Interesse. Daher erschien es vertretbar, auf einige Baudenkmale innerhalb des Brauereigeländes zu verzichten, um gleichzeitig den übrigen Anteil der denkmalwerten Bausubstanz (Hauptgebäude Albertstr. 56) zu erhalten.

Die Untere Denkmalbehörde konnte die städtebauliche Argumentation zur zukünftigen Entwick-

lung des Baublocks bzw. des Standortes Heckinghausen nachvollziehen. Mit Schreiben vom 03.04.2006 stellte der Eigentümer den Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zur Erteilung einer Abrissgenehmigung gem. § 21 Abs. 4 DSchG für einen Teilabbruch der brauereitechnischen Anlagen. Die Erlaubnis zum Abriss wurde erteilt.

#### **2.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die verschiedenen Buslinien vorhanden. Da in der unmittelbaren Umgebung sehr viele Wohngebäude existieren, können die Anwohner den Einzelhandelsmarkt fußläufig erreichen. Die Mehrheit der Kunden wird jedoch mit dem PKW insbesondere den Getränkemarkt anfahren, daher ist nicht mit einer spürbaren Reduzierung des Individualverkehrsaufkommens zu rechnen.

Das Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt, die sich in den umliegenden Straßen befinden. Die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich des Verbrauchermarktes dient auch der Verbesserung der Abflussregulierung des Regenwassers.

Der Umgang mit Abfällen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

#### **2.2.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### **3. In Betracht kommende Planungsalternativen**

#### **3.1 Nullvariante**

Das Gelände der Bremme- Brauerei mit seinen Gebäuden wurde in seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt und stand bereits mehrere Jahre leer. Eine gewerblich/ produktionsmäßig strukturierte Entwicklung des Grundstücks war aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund der benachbarten Wohnbebauung kaum realistisch.

Eine Weiternutzung des Grundstücks mit einer hochwertigen Mischnutzung ließ sich trotz Bemühungen seitens des Eigentümers und der Wirtschaftsförderung nicht realisieren.

#### **3.2 städtebaulicher Rahmenplan**

Nach der Betriebsaufgabe als Brauereistandort fehlten entsprechende Folgenutzungen, da bei der Vermittlung von Flächen in Gemengelagen u. a. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Schwierigkeiten führen. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen finden Berücksichtigung in der Rahmenplanung Heidter Berg, die auch in den politischen Gremien bera-

ten 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 ermöglichen.

Die Ergebnisse der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“, soweit sie noch städtebaulich aktuell und realisierbar sind, wurden somit in den Bauleitplänen weiterentwickelt. Das Bauungsplanverfahren 913 - Albertstraße – (Bremme-Gelände) diene somit dazu, die zukünftige Nutzung des Geländes als Standort für eine Wohnbebauung in Verbindung mit einer Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. In diesem Sinne erfolgen auch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Grundidee des Nutzungskonzeptes der Rahmenplanung hat insofern immer noch Bestand und gibt für den Bereich des Plangebietes eine Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe vor. Der Schwerpunkt sollte ursprünglich zugunsten des Wohnens überwiegen, wobei auch der Nahversorgung dienender Einzelhandel und wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht werden sollte. Hierzu sind seitens des Grundstückseigentümers zahlreiche Konzepte entwickelt worden, die jedoch aufgrund der schlechten Marktsituation für Geschosswohnungsbau nicht umzusetzen waren. Somit stand das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei lange weitgehend leer oder wurde städtebaulich ungeordnet genutzt.

### **3.3 Nutzungsänderung im Rahmen der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche der ehemaligen Bremme- Brauerei als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß der oben beschriebenen Rahmenplanung Heidter Berg sollte der in Rede stehende Baublock als Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße konnten somit erhalten bleiben.

Auf Grund wirtschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte sowie inzwischen realisierter Einzelhandelsnutzung sind die Darstellungen überholt.

### **3.4 Standortwahl**

Am 22.06.2015 wurde vom Rat der Stadt Wuppertal das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 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 zentralen 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, dass 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.

Der Bereich der 88. Flächennutzungsplanänderung liegt mehr als 450 m davon entfernt. Standortalternativen für eine ergänzende Nahversorgung des Quartiers Heidt waren nicht möglich.

Der Lebensmittelvollsortimenter weist laut EZK eine umfassende Nahversorgungsfunktion für das Quartier Heidt auf und ist dementsprechend als Bestand in das EZK aufgenommen worden.

Es handelt sich um einen Standort, der durch eine hohe Wohndichte, eine gute städtebauliche Einbindung und Integration gekennzeichnet ist. Deshalb kann durch diesen Standort dem Kaufkraftabfluss aus Heckinghausen entgegengewirkt werden.

#### **4. Monitoring**

Das Einzelhandelsvorhaben ist inzwischen realisiert. Aus diesem Grunde und da im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung keine umweltbezogenen Darstellungen / Regelungen getroffen werden, erübrigt sich ein Monitoring auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Allerdings sei dennoch hingewiesen auf die Aussagen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 913:

„Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden bei Umsetzung der Planung nicht erwartet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Realisierung der umweltbezogenen Festsetzungen zu überwachen. Erteilte Dispense, die sich auf die Schutzgüter auswirken können, sind dem für die Stadtplanung zuständigen Ressort unmittelbar mitzuteilen.

Darüber hinaus sind 3 Jahre nach Umsetzung der Planung einschließlich der geplanten Wohnbebauung an der Unteren Lichtenplatzer Straße die bei den Fachdienststellen ggf. eingegangenen Beschwerden und Hinweise aus der Bevölkerung und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auszuwerten, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln und ggf. gegensteuern zu können.“

Nach Aussage der zuständigen Fachdienststellen im Ressort 104, hier Entwurfsplanung und Verkehrssicherheit, sowie im Ressort 106.28, Immissionschutz, liegen keine entsprechenden Rückmeldungen vor.

#### **5. Methodik / Schwierigkeiten**

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanverfahren 913 wurden Gutachten u. a. zu den Themenkomplexen Verkehr, Schall (Schalltechnische Untersuchung) und Einzelhandel erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung zum Bebauungsplan bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet, z. B. durch die Festsetzung von Schallschutzklassen sowie genau definierten Ein- und Ausfahrtsbereichen.

Sich aus den Gutachten ergebender Regelungsbedarf auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

besteht nicht.

Eine Übersicht zu den Gutachten enthält Punkt 7 der Begründung zu dieser Vorlage (Anlage 02 zur VO/0366/17).

## **6. Zusammenfassung**

Die Situation nach der Aufgabe der Bremme-Brauerei war unter städtebaulichen Gesichtspunkten unbefriedigend. Das von hohen Mauern umgebene, überwiegend leer stehende und brachliegende Gelände war für das umgebende Stadtviertel ein städtebaulicher Missstand.

Die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Getränkemarktes und Lebensmittelvollsortimenters steht im Widerspruch zu den rechtsverbindlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des genehmigten Einzelhandelsbestandes ist die 88. Flächennutzungsplanänderung von „Mischgebiet“ in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Durch die FNP-Änderung wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Das Gelände war zu Zeiten der Bremme-Brauerei nahezu vollständig versiegelt und ist aufgrund der neuen Bebauung wieder überwiegend versiegelt. Gegenüber dem Altzustand fanden durch die festgesetzten und zwischenzeitlich erfolgten Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Baumpflanzungen und Dachbegrünung) durchaus kleine Verbesserungen hinsichtlich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Sonderbiotop Dachbegrünung), der Niederschlagsrückhaltung sowie im kleinklimatischen Bereich statt. Mit den Schallschutzfestsetzungen und Regelungen zu den Ein- und Ausfahrten wurden im Bebauungsplan Regelungen zur Minderung der verkehrlichen und gewerblichen Beeinträchtigungen getroffen.

Vorbelastungen durch die ursprünglich gewerbliche Nutzung wurden durch verkehrliche Belastungen und Anlieferverkehr ersetzt.

Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes können ausgeschlossen werden.

Zu der nun vorliegenden Planung wird keine sinnvolle Planungsalternative gesehen.