Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 02 zur VO/0397/17

Ressort Bauen und Wohnen

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Parallelverfahren zur 1. Änd. Bebauungsplan 654 – Otto-Hausmann-Ring -)

Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Begründung

Stand: Juni 2017

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Anlass der Planung und Planungsziel 3

3. Planungsrechtliche Situation 6

3.1. Landes- und Regionalplanung 6

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 6

3.1.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP) 11

3.2. Flächennutzungsplan 12

3.3. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) /

Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept 13

3.4. Landschaftsplan 14

3.5. Bebauungsplan 14

4. Planungsbelange 15

4.1. Städtebauliche Situation 15

4.2. Infrastruktur 15

4.3. Naturhaushalt / Artenschutz 15

4.4. Landschaft – Stadtbild 17

4.5. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene) / Störfallschutz 17

4.6. Altlasten / Bodenbelastungen 20

4.7. Klima / Lufthygiene 20

5. Planinhalte 21

5.1. Darstellungen 21

6. Städtebauliche Kenndaten 25

7. Umweltbericht 25

8. Parallelverfahren 25

Vorwort

Der Rat der Stadt Wuppertal hatte am 20.02.2017 den Feststellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Anschließend wurde die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung wies die Bezirksregierung auf mögliche relevante Mängel im Aufstellungsprozess bzw. den eingereichten Unterlagen hin. Um den möglichen Rechtsmängeln zu begegnen wurde der Antrag auf Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Stadt Wuppertal zurückgezogen, um im Rahmen einer erneuten Offenlegung der Planung die möglichen Mängel zu beseitigen. Wesentliche Änderungen gegenüber der im Oktober / November offengelegten Planfassung sind:

- Reduzierung des Geltungsbereiches der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Flächen, für die keine Änderungen vorgesehen sind
- Deutlichere Darstellung und Festlegung der geplanten Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel
- Ergänzung der Aussagen zum Störfallschutz in den gewerblichen Bauflächen
- Anpassung des Umweltberichte in Form und inhaltlicher Tiefe

Die wesentlichen Änderungen in der Begründung und in dem Umweltbericht sind durch graue Hinterlegung kenntlich gemacht.

Für die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 – Otto-Hausmann-Ring – ergibt sich zunächst kein zwingender Änderungsbedarf in der Planfassung, das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt. Allerdings soll auch hier die Begründung und der Umweltbericht ergänzt und deswegen die Offenlage ebenso wiederholt werden. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung angepasst.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wuppertal liegt im Stadtteil Elberfeld- West im Bereich des Otto- Hausmann- Ringes.

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Otto-Hausmann-Ring – erfasst einen Bereich zwischen der A46 im Südosten, der Nordbahntrasse im Nordwesten und ca. 380 Meter nordöstlich der Nützenberger Straße. Der Änderungsbereich erfasst hierbei unterschiedlich genutzte Bauflächen (u.a. Produktion, Dienstleistung, Groß- und Einzelhandel, kirchliche Nutzung) in einer Größe von ca. 10,2 ha.

2. Anlass der Planung und Planungsziel

Innerhalb eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu einem Bauantragsverfahren hat sich bezüglich des Bebauungsplans 654 gezeigt, dass eine der Kernregelungen zur Steuerung des

Einzelhandels nicht den Bestimmtheitsanforderungen[1] genügt. Entsprechend wurde seitens des Verwaltungsgerichtes inzident der Plan – bezogen auf die konkrete Bauantragsstellung – für nicht anwendbar erklärt. In Folge musste im Plangebiet ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL genehmigt werden, der zwischenzeitlich errichtet wurde. Es wurden zudem weitere Bauanfragen zur Errichtung von Lebensmittelmärkten gestellt (Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes, weiterer Discounter), die ebenso zu bescheiden wären. Um die aufgezeigten Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf die Bestimmtheit von Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Wirksamkeit zu korrigieren, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes im eigenständigen Verfahren durchgeführt werden.

Des Weiteren ist eine planerische Neuausrichtung des Areals am Otto-Hausmann-Ring von einem Fachmarktstandort in Richtung eines klassischen Gewerbegebietes vorgesehen.

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654, Otto- Hausmann-Ring hat sich hierzu herausgestellt, dass insgesamt die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel angepasst werden muss. Durch die Anpassung soll zum einen dem Gewerbeflächenmangel der Stadt Wuppertal begegnet werden und zum anderen werden hiermit die neuen landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) berücksichtigt. Insoweit ergibt sich auch eine Anpassungspflicht aus den Regelungen des § 1 Abs. 4 BauGB. In Folge muss auch der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die dort enthaltenen Sondergebietsdarstellungen im sog. Parallelverfahren der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden, damit weiterhin der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Es erfolgt im Verfahren die erneute landesplanerische Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPLG

Im Wesentlichen sollen die Bauflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden, so dass im größeren Umfang Sondergebietsflächen „Einzelhandel“ zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt werden sollen. Dieses Ziel stützt sich auch auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal vom März 2011, in dem ein weiterhin hoher jährlicher Bedarf von bis zu 15 ha an gewerblichen Bauflächen für das klassische Gewerbe konstatiert wurde. Entsprechende Bedarfe können aber nur eingeschränkt bereitgestellt werden. Die 54. Änderung des FNPs sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 sollen demnach auch einen Beitrag liefern, bestehende Gewerbefläche zu sichern und baulich insbesondere für die bestehenden Nutzer zu optimieren. Damit können auch positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzausstattung im Plangebiet erwartet werden, da in der Regel das Handwerk und das produzierende Gewerbe mehr Arbeitsplätze pro Flächeneinheit generiert, als dies Einzelhandelsnutzungen ermöglichen würde. Mit der Planung kann auch ein Beitrag zum sparsamen Flächengebrauch und die Minderung von zusätzlichen Bauflächen in der freien Landschaft geleistet werden.

[1] Die Bestimmtheit einer bauleitplanerischen Festsetzung wird anhand der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze für die Auslegung von Festsetzungen in Bebauungsplänen überprüft (vgl.: Beschlüsse des BVerwG vom 14.12.1995 -4 N 2.95- und 21.11.2005-4 BN 63.05.

Auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 soll der Standort des neu entstandenen LIDL- Markt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dem großflächigen LIDL-Markt selber soll auf der Ebene des BPL ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugestanden werden. Hierdurch wird die Verkaufsfläche für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente auf den genehmigten Bestand begrenzt. Der Standort soll somit längerfristig für klassische gewerbliche Nutzungen geöffnet werden (s.o.). Entsprechend ist auf der Ebene des FNPs nun ebenso die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Die benachbarte Auto-Federn Produktion / Autoteile, die bisher innerhalb des Sondergebietes nur über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst war, ist in dem geplanten Gewerbegebiet nunmehr allgemein zulässig. Der sich daran anschließende nördliche Bereich soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hier war entgegen den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Zwischenzeit bereits eine Autowaschanlage zu genehmigen. Entsprechend zeigt sich heute bereits eine „klassische“ gewerbliche Nutzung von relevantem Gewicht, die über die Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. Festsetzung als Gewerbegebiet auch zukünftig beibehalten werden soll.

Östlich des Otto- Hausmann- Ringes soll der Standort des neu gebauten EDEKA-Marktes und der beiden Geschäftshäuser am Otto- Hausmann- Ring planungsrechtlich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments- und Flächenbegrenzungen abgesichert werden. Anmerkung: Innerhalb des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2005 und innerhalb dessen Erläuterungsberichtes werden hier nur Sondergebiete „Einzelhandel“ dargestellt bzw. genannt. Aus dem Erläuterungsbericht ergibt sich aber eindeutig, dass hiermit Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemeint sind (siehe Erläuterungsbericht zum FNP-2005, Seite 33 Kapitel 3.5.2). Im Erläuterungsbericht wird hierzu festgelegt das „… Sondergebiete für den Einzelhandel …. der Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben … dienen…..“. Auf diese Regelung nimmt die Legende zum Flächennutzungsplan Bezug, so dass sich die zulässigen Verkaufsflächen in den SO-Gebieten aus der Tabelle 17 des Erläuterungsberichts ergeben. Im Folgenden wird auch in dieser Begründung nur von Sondergebieten für den Einzelhandel gesprochen und Bezug zur Tabelle 17 genommen, wenngleich Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandelt gemeint sind.

Der EDEKA-Markt stellt einen Einzelhandelsstandort von relevantem Gewicht u.a. einen Baustein in der Nahversorgung des Stadtteils Elberfeld- West dar. Erweiterungen an dem Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel sollen aber aufgrund der schon gegebenen hohen Zentralität nicht zugestanden werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal vom Januar 2015 wurde detailliert auch über Kundenbefragungen herausgearbeitet, welche Bedeutung diesem Betrieb als Vollversorgungsbetrieb zukommt.

Auf Wunsch der Firma Karl Deutsch auf der östlichen Seite des Otto- Hausmann- Ringes soll die bisherige Sondergebietsdarstellung „Einzelhandel“ zugunsten einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um den bestehenden Betrieb langfristig am Standort zu erhalten und die notwendige Planungssicherheit zu verschaffen.

Eine weitere Änderung ist für die bestehende Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ im Südwesten vorgesehen. Das Kirchengebäude war mehr als zwei Jahre ungenutzt und stand zum Verkauf. Es wurden in der Zeit verschiedene gewerbliche Nutzungen als Nachfolgenutzungen angefragt. Nun wurde es an eine Kirchengemeinde anderer konfessioneller Ausrichtung veräußert und wird wieder als Kirche genutzt. Gleichwohl soll hier zukünftig eine gewerbliche Nutzung möglich sein, da hier für eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ eher ungünstige Standortfaktoren aufgrund der geringen Mantelbevölkerung vorhanden sind. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll die kirchliche Nutzung als allgemeine Nutzungsart in den zulässigen Nutzungskatalog übernommen werden.

Weiterhin soll eine bestehende Kleingartenanlage, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Bahnfläche dargestellt ist, zukünftig als Grünfläche –Kleingartenanlage – bestandsgerecht dargestellt werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 ist diese bereits als Kleingartenanlage festgesetzt. Hier hat es im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 offensichtlich einen Übertragungsfehler gegeben. Die angrenzende ehemalige Bahntrasse der Rheinischen Strecke wurde durch Bescheid vom 24.11.2009 endwidmet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich u. a. aus dem jüngst in Kraft getretenen LEP ergeben.

Wuppertal ist diesbezüglich im LEP NRW die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungskerns Wuppertal. Des Weiteren trifft der LEP Kernaussagen zur Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5. der Begründung zum LEP) auf die Bezug zu nehmen ist.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung, die im rechtswirksamen FNP-2005 dargestellten Sondergebietsflächen mit der Flächenbezeichnung:

SO 20, Nr. 1.3, Otto-Hausmann-Ring (Nord) und

SO 20, Nr. 1.4, Otto-Hausmann-Ring (Süd)

sowohl hinsichtlich der Flächengröße, als auch hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen anzupassen, ist diese Planung mit den Zielen des LEP abzugleichen. Im Rahmen der Planung sollen u.a. die vorhandenen Nutzungen erfasst und in geeigneter Art und Weise berücksichtigt werden. Dies geht zum Teil mit einer deutlichen Reduzierung der dargestellten Sondergebietsflächen aber auch einer Veränderung der maximalen zulässigen Verkaufsflächen einher. Drei Kernpunkte sollen im Rahmen der Anpassung der Sondergebietsflächen berücksichtigt werden:

a.

Die Sondergebietsteilflächen für den großflächigen Einzelhandel, in denen heute eine (klassische) gewerbliche Nutzung stattfindet, sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Hierbei wird der Standort des LIDL- Lebensmittelmarktes als gewerbliche Baufläche überplant, während verschiedene Gewerbebetriebe am Otto-Hausmann-Ring bestandsgerecht erfasst werden. Hierdurch entsteht insgesamt ein Gewerbebereich in einer für eine sinnvolle Vermarktung / Nutzung erforderlichen Größenordnung, um hier eine mittel bis langfristige Entwicklung im Sinne des o.g. „Handlungsprogrammes Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal zu ermöglichen.

b.

Die Teile der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, in denen bereits heute großflächiger Einzelhandel stattfindet, sollen bestehen bleiben (Ausnahme siehe LIDL-Markt unter a.). Die maximalen Verkaufsflächen werden dabei so festgelegt, dass eine deutliche Reduzierung vorgenommen wird, aber dennoch Potentialflächen für den nicht zentren-relevanten Einzelhandel erhalten bleiben.

c.

Die zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen EDEKA- Lebensmittelmarkt mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie des vorhandenen Getränkemarktes wird bestandsbezogen angepasst.

Zu der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP im Einzelnen:

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung der Sondergebiete SO 1.3, SO 1.4 und SO 1.5 (siehe nachstehende Tabellen 1 und 2 und auch Punkt 5.1) im Bezug zu den Zielen und Grundsätzen des LEP wie folgt zu bewerten:

Gemäß dem geltenden FNP aus dem Jahre 2005 sind für den Bereich des Otto-Hausmann-Ringes folgende Verkaufsflächenbegrenzungen vorgesehen (siehe auch Erläuterungsbericht zum FNP-2005, Kapitel 3.5.2, Tabelle 17):

Nr.	**Flächenbezeichnung**	**Fläche**	**Konkretisierung der Zweckbestimmung**	**max. Verkaufsfläche**	
				für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	insgesamt
1.3	Otto- Hausmann-Ring (Nord)	2,4 ha	Möbelmarkt Entwicklungspotential	1.050 m²	9.000 m² 12.000 m²
1.4	Otto- Hausmann-Ring (Süd)	5,1 ha	SB- Markt, Fliesenfachmarkt und Getränkemarkt Entwicklungspotential Bau- und Gartenmarkt	800 m² 800 m² 500 m²	5.000 m² 1.500 qm 25.000 m² 10.000 m²

Tabelle 1 – geltend

Der Erläuterungsbericht des FNP-2005 führt hierzu aus:

„…Die Angaben entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 654 – Otto-Hausmann-Ring –. Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzte Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort ist noch nicht abgeschlossen. Entwicklungspotentiale bestehen auf einem heute noch brachliegenden Grundstück eines ehemaligen Kfz-Betriebes sowie auf einem heute noch mit einer Büronutzung und einer Spedition belegten Grundstück. Das vorhandene Entwicklungspotential steht nur für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfügung. …“

Diese recht hohen Flächenpotentiale für den großflächigen Einzelhandel sollen nun zu Gunsten einer mehr gewerblichen Entwicklung des Areals Otto-Hausmann-Ringes wie nachstehend zurückgenommen bzw. angepasst werden.

Nr.	**Flächenbezeichnung**	**Fläche**	**Konkretisierung der Zweckbestimmung**	**max. Verkaufsfläche**	
				Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Randsortiment	Insgesamt
1.3	Otto- Hausmann-Ring (Nord)	0,9 ha	Möbelmarkt	800 qm	10.000 qm
1.4	Otto- Hausmann-Ring (Süd)	2,0 ha	SB- Markt, Baumarkt Getränkemarkt	3800 500 800	3800 6.500 qm 800
1.5	Otto- Hausmann-Ring (Süd)	0,6 ha	Möbelmarkt	800 qm	9.000 qm

Tabelle 2 – Planung (die neu gebildete Fläche 1.5 ist eine Teilfläche aus der Fläche 1.4)

Die geplanten Anpassungen sind zu den Einzelhandelsaussagen des LEP wie folgt zu bewerten:

- **Ziel 6.5-1** – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen -
  Die Sondergebiete SO 1.3, 1.4 und 1.5 als Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen dem Ziel 6.5-1 des LEP, da diese innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt / festgesetzt werden sollen.

- **Ziel 6.5-2** – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen-
  Die Sondergebiete SO 1.3 und SO 1.5 entsprechen dem Ziel 6.5-2 des LEP EH, da für die geplanten Sondergebiete nicht zentrenrelevante Kernsortimente vorgesehen sind. Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen gemäß den geplanten Darstellungen / Festsetzungen nur als Randsortimente zulässig sein. Das SO 1.4 entspricht hinsichtlich des nicht zentrenrelevanten Sortimentes für den Baumarkt (im Bestand Fliesenfachmarkt) dem Ziel 2. Hinsichtlich des ebenso geplanten zentrenrelevanten Sortimentes wird auf die Ausnahme des Ziels 7 verwiesen, wonach auch vorhandene Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete –allerdings nur bestandsbezogen mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten- dargestellt werden können.

- **Ziel 6.5-3** – Beeinträchtigungsverbot-
  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei den geplanten SO 1.3 und SO 1.5 soll das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment als Randsortiment zu den zulässigen Möbelmärkten jeweils auf maximal 800 qm beschränkt werden. Eine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal oder von Nachbargemeinden steht aufgrund der geringen Verkaufsflächen für die jeweils theoretisch zulässigen Sortimente nicht zu befürchten. Mit dem SO 1.4 soll im Wesentlichen der bestehende Lebensmittel- Markt erfasst werden, insoweit wird auf Ziel 7 verwiesen. Die 800 qm Verkaufsfläche für Getränkemärkte erfasst den bestehenden nicht großflächigen Getränkemarkt. Wie im Bestand sollen 500qm Randsortiment für einen potentiellen Baumarkt erhalten bleiben. Auswirkungen – auch kumulativ – stehen nicht zu befürchten.

- **Grundsatz 6.5-4** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche -
  Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
  Mit der Planung ist die Darstellung von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen (Ausnahme: SO 1.4). Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente eines Möbelmarktes soll für das SO 1.3 auf 10.000 qm begrenzt werden. Im Bestand ist hier der Boss Möbelmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 3.100 qm vorhanden. In dem SO 1.5 soll die Verkaufsfläche für Möbelmärkte auf 9.000 qm begrenzt werden. Im Bestand ist hier der Möbelmarkt Fischers Lagerhaus mit derzeit ca. 1.950 qm Verkaufsfläche vorhanden. In dem SO 1.4 soll neben den zentrenrelevanten Kernsortimenten für einen EDEKA-Lebensmittelmarkt auch ein Baumarkt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in einer Größe von maximal 6.500 qm zulässig sein. Im Bestand ist hier der Fliesenfachmarkt „Fliesenwelt Wuppertal“ mit ca. 900 qm vorhanden. Die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsumfanges mit dem Grundsatz 6.5-4 ist gegeben.

- **Ziel 6.5-5** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Sortimente -
  Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
  In dem SO 1.3, SO 1.4 (nur Teilregelung Baumarkt) und dem SO 1.5 wird jeweils der Umfang von maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eingehalten. Dem Ziel wird entsprochen.

- **Grundsatz 6.5-6 –** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente –
  Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

  In den SO 1.3, SO 1.4 (nur Teilregelung Baumarkt) und dem SO 1.5 beträgt die maximal zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente jeweils deutlich unter 2.500 qm. Dem Grundsatz wird entsprochen.

- **Ziel 6.5-7** – Überplanung von vorhandenen Standorten –
  Im Rahmen der Regelungen für das SO 1.4 soll der bestehende großflächige EDEKA-Lebensmittelmarkt bestandsbezogen erfasst werden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf Basis der vorhandenen Verkaufsfläche von 3.750 qm gerundet auf 3.800 qm festgelegt.
  Gemäß Ziel 7 des LEP EH dürfen abweichend von den Zielen 1-6 vorhandene Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dann als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ausnahmsweise geringfügig erweitert werden, wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Diese ist für den hier erfassten EDEKA-Markt der Fall; die geplante Aufrundung um 50 qm liegt deutlich unterhalb der Relevanzgrenze. Der ebenso in der Fläche vorhandene Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortiment liegt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist dahingehend unter dem Blickpunkt des LEP EH nicht näher zu betrachten. Dieser wird bestandsbezogen erfasst.

  Nicht betroffen sind:
- **Ziel 6.5-8** – Einzelhandelsagglomeration –
- **Grundsatz 6.5-9** – Regionale Einzelhandelskonzepte –
- **Ziel 6.5-10** - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO-

3.1.2 Landes- und Regionalplanung, vorm. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Das Plangebiet ist im Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (RPD-E) mit Stand vom Juni 2016 ist der Planbereich ebenso als ASB enthalten.

Zu beachten bzw. berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Ziele und Grundsätze des GEP, vgl. Kapitel 1.2 des GEP. Hiernach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Darüber hinaus ist im GEP bestimmt, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit

zentrenrelevanten Sortimenten, sind schließlich den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeführt, dass für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zunächst der Landesentwicklungsplan (LEP) maßgeblich ist. Die im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben einschließlich ihrer Erläuterungen sind eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der landesplanerischen Regelungen. Der LEP trifft bereits weitreichende Festlegungen im Hinblick auf die Verortung und Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben (siehe hierzu Punkt 3.1.1.).

Der Regionalplanentwurf (RPD-E) übernimmt die zeichnerischen Darstellungen für den Änderungsbereich der 54. FNP-Änderung unverändert.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für den Änderungsbereich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar (siehe auch: Erläuterungen zum Gebietstyp „Einzelhandel“ zu Punkt 2).

In dem Erläuterungsbericht zum FNP (2005) sind die Zweckbestimmungen der Einzelhandelsnutzungen sowie die maximal zulässige Verkaufsflächen näher erläutert. Unter Punkt 1.3 der Tabelle 17 des Erläuterungsberichtes wird für die Westseite des Otto- Hausmann- Ringes festgehalten, dass dort Möbelmärkte auch mit einem noch realisierbaren Entwicklungspotenzial vorgesehen sind. Die Verkaufsfläche wird dort mit zusammen maximal 21.000 qm, davon 12.000 qm Entwicklungspotenzial, angegeben, wobei für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 1.050 qm berücksichtigt sind.

Auf der Ostseite des Otto- Hausmann- Ringes ist unter Punkt 1.4 der Tabelle 17 im Erläuterungsbericht dargelegt, dass dort hinsichtlich der Zweckbestimmung ein SB- Markt, ein Fliesen- und Getränkefachmarkt, ein Bau- und Gartenmarkt und noch Flächenpotenziale für weitere Verkaufsflächen von maximal 25.000 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 41.500 qm genannt. Im Sondergebiet sind auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt 2.100 qm Verkaufsfläche zulässig (Änderungsziel: Reduzierung der Verkaufsflächen, siehe auch Punkt 3.1).

Im Südwesten stellt der Flächennutzungsplan eine kleinere Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dar (Änderungsziel: gewerbliche Baufläche).

Im Norden ist eine Bahnfläche im Bezug zur ehemaligen Rheinischen Strecke (Nordbahntrasse) dargestellt (Änderungsziel: Kleingartenfläche)

Im Südosten ist eine kleine Teilfläche als Straßenbegleitgrün dargestellt (Änderungsziel: Beibehaltung)

3.3. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) / Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept

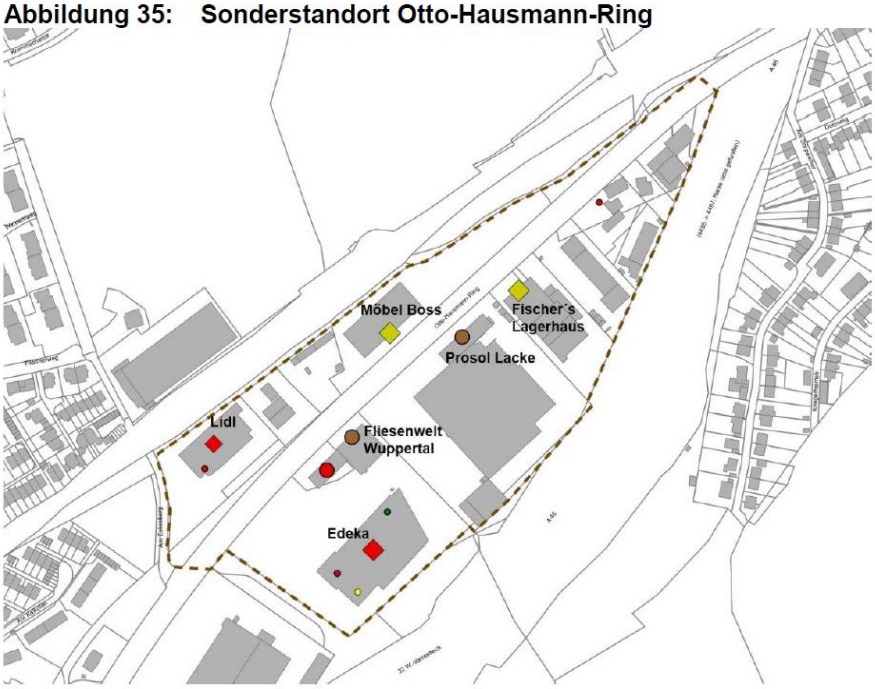
Die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben im Jahr 2006 ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) beschlossen. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 ein ergänzendes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (KEZK) verabschiedet, das nun an Stelle des Regionalen Konzeptes die inhaltlichen Zielvorstellungen für die kommunale Einzelhandelsentwicklung enthält. Durch das Regionale Einzelhandelskonzept werden nunmehr nur noch die Abstimmungsprozedere zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zwischen den Kommunen festgelegt. Als informelle Planungen entfalten die Konzepte keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich jedoch um städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen sind. Die Konzepte können bei konsequenter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Im Kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten. Die bestehenden Verkaufsflächen und die räumliche Verortung sind in den nachstehenden Auszügen (Seiten 161 und 163) des Konzeptes wiedergegeben.

Otto-Hausmann-Ring	Edeka Hövener, Lidl, SB-Möbel Boss, Fischer's Lagerhaus	NuG	4.820
		Nonfood	6.520
		gesamt	**11.340**

(NuG = Nahrungs- und Genußmittel)

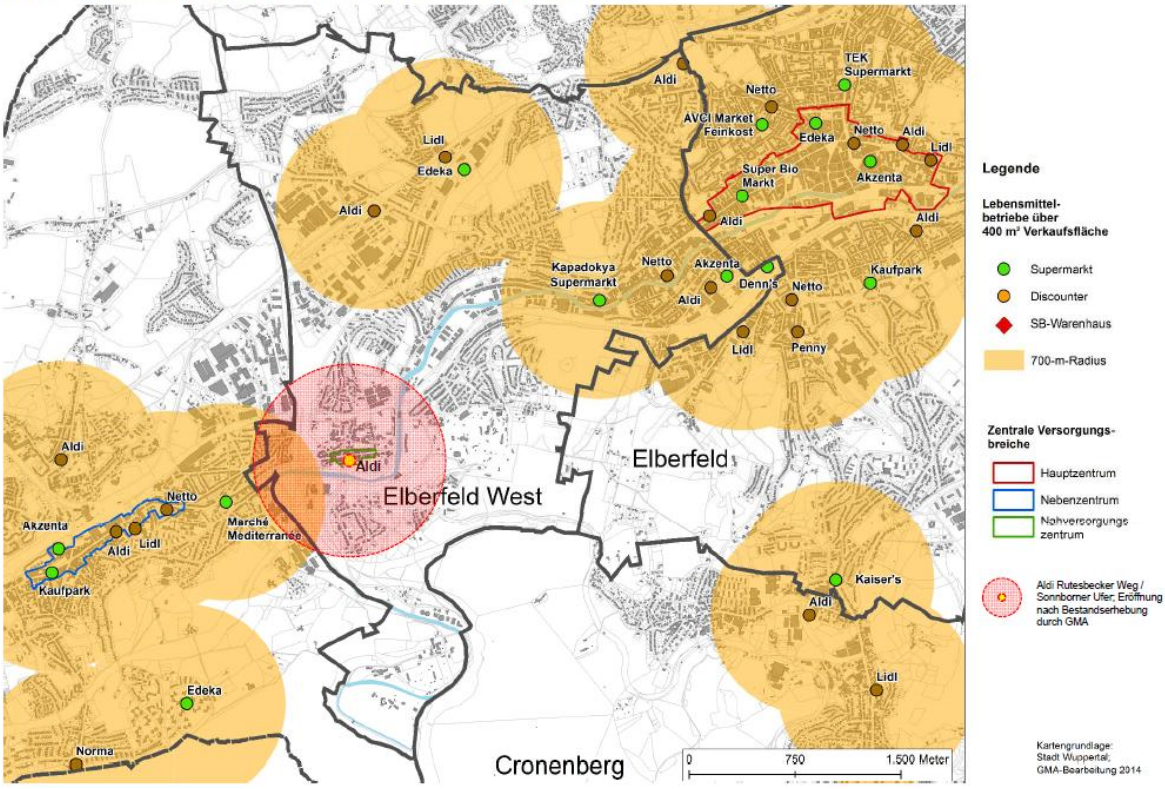
Abbildung 35: Sonderstandort Otto-Hausmann-Ring



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2015

Die bestehenden Lebensmittelmärkte übernehmen dabei eine Versorgungsfunktion im Raum. Wobei festzuhalten ist, dass ein Großteil der Kaufkraftbindung über den relevanten Einzugsbereich für die eigentliche Nahversorgungfunktion hinaus erfolgt. Innerhalb des Einzugsbereiches von 700 Metern befinden sich insoweit größere Außenbereichs- bzw. Grünflächen, sowie gewerbliche Bauflächen. Die Wohndichte ist eher gering.

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2014

Gegenüber den Aussagen im kommunalen Einzelhandels-und Zentrenkonzept ergeben sich leichte Abweichungen in den Angaben der Verkaufsflächen durch die Betreiber / Baugenehmigungen. Im Weiteren werden die nachstehenden Verkaufsflächen, die den Baugenehmigungen entnommen sind, zur Bewertung herangezogen:

Der EDEKA- Lebensmittelmarkt = Verkaufsfläche von ca. 3.750 m²

Der LIDL Markt = Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²

Der Getränkemarkt = Verkaufsfläche von ca. 800 m²

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.5. Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan 654 – Otto-Hausmann-Ring-. Der Bebauungsplan trifft in Analogie zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan Festsetzungen zu Gewerbeflächen, Sondergebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“ sowie Grün- und Straßenflächen. Die ehemalige Bahnstrecke (heute Rad- und Fußweg) ist nachrichtlich enthal-

ten. Entgegen der Darstellung im neueren Flächennutzungsplan ist die vorhandene Kleingartenanlage auch als solche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In einem Verwaltungsgerichtsverfahren, das im Zusammenhang mit der Genehmigung des LIDL- Marktes stand, wurden die Regelungen zu den Sortimentslisten als nicht eindeutig genug bemängelt. Zur Behebung dieser Rechtsunsicherheit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zu dieser 54. Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Die Sondergebietsflächen sollen hierbei deutlich reduziert werden.

4. Planungsbelange

4.1. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich im Stadtbezirk Elberfeld-West wird durch gewerbliche Bauflächen längs des Otto-Hausmann-Ringes als wichtige Verbindungsstraße im Straßensystem bestimmt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die unter Punkt 3.3 dargestellten Einzelhandelsbetriebe, die freie Kirchengemeinde und die Kleingartenanlage. Angrenzend sind verschiedenste Gewerbebetriebe (Fa. Karl Deutsch, Pressehaus, Kloss-Autofedern, Tryp-Hotel u.a.) vorhanden. Der Bereich wird südöstlich von der Autobahn A46 mit Randbegrünung und nordwestlich von dem Rad- und Fußweg „Nordbahntrasse“ flankiert. Hier schließen sich im Weiteren auch Wohngebiete und Freiflächen an.

4.2. Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Otto- Hausmann- Ring erschlossen, der die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A46 herstellt.

Die Medien der technischen Infrastruktur liegen überwiegend innerhalb des Otto- Hausmann-Ringes.

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Im gesamten Plangebiet verlaufen aufgrund der topographischen Situation Schmutz- und Regenwasserkanäle sowohl innerhalb als auch außerhalb von öffentlichen Flächen über private Baugrundstücke. Die innerhalb des Plangebietes verrohrten Gewässer Eskesberger Bach und Varresbeck dienen als Regenwassersammelleitungen auch der öffentlichen Niederschlagswasserableitung. Die Wuppertaler Stadtwerke AG hat jüngst das Regenrückhaltebecken in der Beek saniert. Hierdurch wird das Überflutungsrisiko im Plangebiet reduziert.

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Sie hat aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in über 100 Meter Höhe überstreicht, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

4.3. Naturhaushalt / Artenschutz

Der Änderungsbereich ist aufgrund der baulichen Nutzungsstruktur bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Unbebaute Grundstücksteile sind nur noch in geringem Umfang vorhanden.

Es bestehen größere Gehölzbestände entlang des Otto- Hausmann- Ringes, in dessen Verlauf sich auch eine ganze Reihe von erhaltenswerten Straßenbäumen befinden. Auch die bestehenden, mit Gehölzen bestandenen Böschungen im Bereich der Baugrundstücke tragen zur Gliederung und zum positiven Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Innerhalb des Bebauungsplanes 654 sind Festsetzungen zur Erhaltung dieser Grünelemente getroffen worden. Entlang der A46 verläuft als Abschirmung zu den Baugebieten ein baumbestandener Grünbereich. Auf der Ebene des FNP sind diese Bereiche als Straßenbegleitgrün dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich drei verrohrte Gewässer. Dabei handelt es sich um die Varresbeck, den Eskesberger Bach der von Nordwesten kommend ebenfalls in die Varresbeck mündet sowie den Weyerbuschbach der kurz nach der Unterquerung der A46 in den verrohrten Varresbecker Bach mündet.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung der Stufe I durch die Untere Landschaftsbehörde (nun Untere Naturschutzbehörde) durchgeführt[2].
Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblattes 4708 /2 Wuppertal-Elberfeld. Für das Messtischblatt sind folgende planungsrelevanten Arten gemäß des FIS / LINfos (LANUV) als nachgewiesen benannt:

Tab. 1: Liste planungsrelevanter Arten (Gebäude, Gärten), LANUV-Kataster, 21.03.2016

Sie sind hier: Planungsrelevante Arten > Messtischblätter

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4708

(*Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen*)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**					
Säugetiere						
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	WS/WQ
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G		X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	S		X	X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U		X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U↓		X	XX
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U		X	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G		X	X
Reptilien						
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G		X	(X)

Ergebnis der Vorprüfung:

[2] ASP Stufe I, ULB der Stadt Wuppertal, 05.04.2016

Anhand der Lebensraumansprüche der oben genannten Arten kann im Plangebiet mit vielen Gewerbebauten und einem hohen Versiegelungsgrad, sporadisch älterem Baumbestand in Form von Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün, ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden.

Sommer- und Winterquartiere von Zwergfledermäusen sowie Vogelbruten der sog. Allerweltsarten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Zurzeit sind keine konkreten Bauvorhaben geplant, die FNP bzw. B-Plan Änderung zielt hauptsächlich auf die Änderung der Nutzungsausweisung ab. In Teilen sollen jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes auch Grünfestsetzungen zurück genommen werden, sodass hier Rodungen von Grünbeständen erleichtert werden. Relevante Zerschneidungswirkungen oder Verluste von bedeutsamen Nahrungshabitaten durch die geplante Änderung sind zurzeit jedoch nicht zu erwarten.

Bei eventuell zukünftigen Baugenehmigungsverfahren oder bei Beantragung von Abrissgenehmigungen ist im Einzelnen zu überprüfen, ob planungsrelevante Vogelarten oder Fledermäuse betroffen sind.

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen sind Bäume und Gehölze innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 01.10. und Ende Februar zu fällen.

Mit Blick auf die Ergebnisse der ASP I kann eine relevante Betroffenheit von geschützten Tierarten durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeschossen werden.

4.4. Landschaft – Stadtbild

Der Änderungsbereich wird durch den Verlauf der Autobahn A46 von den östlich angrenzenden Landschaftsräumen abgeschnitten. Die Autobahn wirkt sowohl funktional als auch optisch als Barriere. Die ehemalige Bahntrasse (Nordbahntrasse) belebt mit ihrem Begleitbewuchs das Landschaftsbild und stellt eine Verbindung mit zu den angrenzenden Landschaftsräumen und Schutzgebieten dar.

Durch die Terrassierung der Baugrundstücke und den vergleichsweise dichten Grünbestand sowohl im Straßenverlauf des Otto- Hausmann- Ringes als auch im Bereich von Böschungen sind die Gebäude gut eingebunden.

Auch von der Höhenentwicklung gehen keine größeren städtebaulichen Brüche aus. Das Redaktionsgebäude der Westdeutschen Zeitung ist ein weithin sichtbarer „Landmark“, der den Standort städtebaulich markiert.

4.5. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene) / Störfallschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt bzgl. des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Autobahn A46. Auch der Otto-Hausmann Ring, der die Funktion einer örtlichen Verbindungsstraße übernimmt und ebenso stark frequentiert wird, trägt zur Lärmbelastung bei.

Die vorliegende Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt für die Bereiche westlich des Otto-Hausmann- Ringes Belastungen für den Tag von bis zu 65 dB(A) und für die Nacht von bis zu 58 dB(A) an den Gebäuden. Für die Gebiete östlich des Otto- Hausmann- Ringes, die im direkten Einwirkungsbereich der Autobahn A46 liegen, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass hier Lärmbelastungen für den Tag von bis zu 70 dB(A) und für die Nacht von bis zu 65 dB(A) an den Gebäuden auftreten können. Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse sollen auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, um insb. gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern. Dabei wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Bezug genommen. Die innerhalb der vorgesehenen Darstellungen „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Sondergebiet Einzelhandel“ zulässigen Nutzungen sind diesbezüglich regelmäßig als nicht empfindlich anzusehen.

Gewerbelärm

Der Änderungsbereich und angrenzende Gewerbegebiete zeigen bzgl. des Gewerbelärms keine Auffälligkeiten auf. Zur überschläglichen Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen wurden die relevanten gewerblichen Nutzungen anhand des Abstandserlasses NRW überprüft. Die im Änderungsbereich vorkommenden Betriebsarten Produktion von Autofedern/ Stoßdämpfer sowie von Messtechnik werden der Abstandsklasse VII zugeordnet. Alle bestehenden Betriebe sind daher als verträglich anzusehen, da sie mindestens 100 Meter von der Produktionsstätte zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten und lärmabschirmende Dämme im Bereich der Autobahn und der ehemaligen Bahntrasse vorhanden sind. Auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind entsprechende Regelungen auf Basis des Abstandserlasses vorgesehen, um ein verträgliches Miteinander auch zukünftig sicherzustellen.

Störfallschutz

Der südliche Teil des Änderungsbereiches der 54. FNP-Änderung liegt innerhalb des angemessenen Störfallabstandes von 850 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer[3]. Der Störfallabstand erfasst dabei den EDEKA-Markt und die freie evangelische Gemeinde als sog. empfindliche Nutzungen[4] im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Darstellung als gewerblicher Baufläche bzw. als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Änderungsbereich wird durch einen Höhenzug (60 Meter und höher), der zwischen dem Änderungsbereich und dem Standort der Fa. Bayer liegt, weitestgehend abgeschirmt. Im Rahmen des erstellten Störfallgutachtens wurden diesbezüglich ggf. gegebene Abschirmwirkungen aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht näher betrachtet, so dass diese im Rahmen der Einzelfallbetrachtung einer Abschätzung zugänglich sind. Der Standort des EDEKA-Marktes liegt insoweit zudem am Rand des relevanten Abstandsbereiches und wird auch nur teilweise erfasst. Eine relevante Betroffenheit kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Bezüglich der vorhanden freien Kirche ist

[3] Abstand gemäß dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie (Artikel 12), TÜV Nord, April 2014

[4] ARBEITSHILFE der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 11. März 2015

durch die geplante Darstellung als Gewerbefläche eine unproblematische Darstellung vorgesehen. Allerdings kann auch hier eine faktische Betroffenheit der noch gegebenen Nutzung aus der den vorgenannten Erwägungen ausgeschlossen werden.

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal 2015 (Reliefkarte und angemessener Störfallabstand)

Prinzipiell sind innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich auch Störfallbetriebe gem. Seveso-III-Richtlinie zulässig. Hierdurch könnte sich eine latente Gefährdung zu den im Änderungsbereich vorgesehenen empfindlichen Nutzungen (Einzelhandelsbetrieben, Kleingartenanlage) oder umgekehrt eine Gefährdung der angrenzend vorhandenen empfindlichen Wohnnutzungen ergeben. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine konkreten Regelungen zum vorbeugenden Störfallschutz möglich. Hier kann allein über die Berücksichtigung von Abständen zwischen den dargestellten empfindlichen Nutzungen und den Gewerbegebieten ein Trennung erreicht werden, allerdings ohne dass darüber in jedem Fall ein angemessener Abstand gewahrt wäre. Mit Blick auf potentiell sehr gefährliche Gefahrstoffe (Brom, Phosgen, Acrolein), wäre ein pauschaler Abstand von 1.500 Meter erforderlich. Solche Abstände lassen sich in einem entwickelten Siedlungsgebiet, insbesondere einer Großstadt wie Wuppertal, in der Regel nicht mehr herstellen. Entsprechend muss auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes die konkreten Regelungen zum Störfallschutz innerhalb der Nutzungsgliederung umgesetzt werden.

Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben in den dargestellten gewerblichen Bauflächen ist somit auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene abschließend zu klären. Innerhalb der 1. Ände-

rung des Bebauungsplans 654 wurden hierzu entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Störfallbetrieben aufgenommen. Diese Regelungen erfassen dabei nicht nur die gewerblichen Bauflächen im hier betroffenen FNP-Änderungsbereich sondern auch angrenzend bereits dargestellte gewerbliche Bauflächen. Hierdurch kann eine Betroffenheit von empfindlichen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches der 54. FNP-Änderung durch angrenzend dargestellte gewerbliche Bauflächen ausgeschlossen werden. Die geplante Darstellung von Sondergebieten und gewerblichen Bauflächen liegt somit nicht im Konflikt mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

4.6. Altlasten / Bodenbelastungen

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro GFM Umwelttechnik im Jahr 2009 ein Gutachten zur Altlastensituation erarbeitet.

Darin wurde an den für das Änderungsgebiet des FNP relevanten Stellen (Lager für wassergefährdenden Stoffen der Firma Karl Deutsch und ehemalige chemische Reinigung im Bereich des EDEKA- Marktes) untersucht. Eine Gefährdung für die einzelnen Schutzgüter (Boden-Grundwasser, Boden-Mensch) kann unter den aktuellen und den vorgesehenen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

4.7. Klima / Lufthygiene

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima[5] der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal Bezug genommen[6].

In der **Klimaanalysekarte** ist der Planbereich im westlichen Bereich als Gewerbe-Klimatop dargestellt. Weitere Funktionen sind dem Bereich nicht zugewiesen. Im Gewerbe-Klimatop sind alle Klimaelemente stark verändert. Es zeichnet sich regelmäßig durch einen Wärmeinseleffekt und hohe Luftschadstoffbelastung aus. In der **Planungshinweiskarte** ist der Änderungsbereich als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen ausgewiesen. Eine Teilfläche des Änderungsbereichs ist zudem als ein klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich dargestellt. Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität haben nur einen geringen Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb des entsprechenden Klimaraumes. Sie sind relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsverändernden Eingriffen. Bebaute Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

In der **Planungshinweiskarte 2000** zur Luft- Klimasituation ist der Bereich südwärts vom Otto-Hausmann-Ring 111 als Fläche mit einer „mäßig geringen bis mittleren Belastung“ dargestellt. Für den restlichen Änderungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

[5] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000

[6] Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stellt die geplante Änderung von Sondergebiet hin zur gewerblichen Baufläche keine relevante Nutzungsintensivierung dar. Aus der Planhinweiskarte ergeben sich somit zunächst keine Friktionen mit der hier betrieben Flächennutzungsplanänderung. Die Fläche der freien Kirchengemeinde könnte zukünftig als Gewerbefläche intensiver genutzt werden als derzeit. Das Grundstück liegt aber mit einer Flächengröße von ca. 0,4 ha unterhalb der Relevanzgröße für eine Klimabetroffenheit.

Der Änderungsbereich liegt des Weiteren **nicht** innerhalb einer ausgewiesenen **Umweltzone**. Aufgrund der Nähe zur A46 und durch den stärker befahrenden Otto-Hausmann-Ring ist allerdings eine Belastung des Gebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) zu unterstellen. Hinsichtlich der hier gegebenen Nutzungen ist aber keine besondere Empfindlichkeit des Gebietes gegeben.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die beabsichtigte Änderung eines Teils der Sondergebietsflächen in gewerbliche Bauflächen keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Es werden bereits bestehende Betriebsflächen bestandsbezogen erfasst und insoweit das Planungsrecht bereinigt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine klimaverbessernden Maßnahmen / Regelungen möglich ohne in Konflikt mit der genehmigten baulichen Bestandssituation zu treten. Bei dem Otto-Hausmann-Ring handelt es sich insoweit um ein gewerbliches Areal, welches auch zukünftig für den städtebaulichen und wirtschaftlichen Fortbestand und Entwicklung der Stadt Wuppertal benötigt wird, so dass eine langfristige Rückentwicklung / Nutzungsabschwächung des Bereiches nicht erfolgen soll.

5. Planinhalte

5.1. Darstellungen

Gewerbliche Bauflächen

Die bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (lfd. Nr. 1.3) dargestellte Fläche nördlich des Otto- Hausmann- Ringes (ca. 2,5ha) soll zukünftig zur Hälfte (1,5 ha) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Ziel ist es hier, den Bereich längerfristig dem produzierenden Gewerbe zukommen zu lassen. Es wird hierdurch eine Auto-Federn Produktion / Autoteile sowie eine Autowaschanlage entsprechend erfasst.

Der bestehende LIDL- Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb soll überplant werden. Seine auf den genehmigten Bestand beschränkte, planungsrechtliche Zulässigkeit wird im Bebauungsplan über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt. Die Unterbindung der weiteren baulichen Entwicklung insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bzw. das langfristige Ziel, die Einzelhandelsnutzung hier auslaufen zu lassen, ist angemessen. Gemäß den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes in Abgleich mit den Zielsetzungen der Raumordnung (LEP - EH) soll sich der großflächige Einzelhandel mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise auf die Zentralen Versorgungsbereiche beschränken oder eine gebietsbezogene Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen. Ein solcher Zentraler Versorgungsbereich liegt hier nicht vor. Eine zukünftige Rückenwicklung aus diesem Aspekt ist somit

angezeigt. Da überdies im Zusammenhang mit dem ebenso vor Ort vorhandenen großflächigen EDEKA Lebensmittelmarkt eine „Überversorgung“ der Mantelbevölkerung im relevanten Einzugsbereich (700 Meter Umkreis) stattfindet, ist ein Erhalt des Standortes zur Abdeckung der örtlichen Nahversorgung auch nicht erforderlich. Der Lidl-Markt trägt nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgung bei, da insoweit keine Defizite vorhanden waren bzw. sind. Auch bei einer Aufgabe des Standortes wäre die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete qualitativ und quantitativ über den bestehenden EDEKA Markt gesichert. Eine Überplanung beider Märkte in Richtung Gewerbegebiet soll nicht erfolgen, da damit eine Verschlechterung der Versorgungssituation verbunden wäre und sich neue „Versorgungslücken“ auftäten. Da der EDEKA Markt ein sog. Vollversorger darstellt soll an diesem Standort aufgrund des gegebenen hohen quantitativen und qualitativen Angebotes festgehalten werden.

Die auf der südlichen Seite des Otto-Hausmann-Ringes bestehende Sondergebietsfläche (lfd. Nr. 1.4) soll deutlich reduziert werden. Die zur Umplanung anstehenden Teilflächen sollen zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dieses betrifft zum einen das Werksgelände der Firma Karl Deutsch (Otto-Hausmann-Ring 101) als klassischen Gewerbebetrieb und zum anderen das derzeit überwiegend gewerblich genutzte Areal des Otto-Hausmann-Ringes 107. Mit der geplanten Darstellung wird insoweit der Bestand planungsrechtskonform auch mit Blick auf eine gewerbliche Weiterentwicklung erfasst.

Weitergehende Regelungen zum Immissions- und Störfallschutz sind mit Blick auf angrenzende empfindliche Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Hierzu wurden im Rahmen der laufenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 – Otto-Hausmann-Ring – entsprechende Regelungen vorgesehen. Auf der Ebene des FNPs sind hierzu keine hier sinnvollen Regelungen möglich. Allein durch die Wahrung von großen Entfernungen zwischen den jeweiligen konträren Darstellungen könnte auf der FNP-Ebene ein Immissions- und Störfallschutz gewährleistet werden. Mit Blick auf die Gefahrstoffliste des KAS-18 Leitfadens[7] wären für denkbar gefährliche Stoffe (Brom, Phosgen, Acrolein) Abstände von 1.500 Meter erforderlich. Diese Abstände sind regelmäßig nicht innerhalb des entwickelten Siedlungsgebietes einer Großstadt einzuhalten. Entsprechend müssen entsprechende Regelungen / Nutzungsbeschränkungen auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes oder Anlagengenehmigung erfolgen.

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

SO 1.3

Der Standort des Möbelmarktes Boss mit derzeit ca. 3.100 qm Verkaufsfläche soll weiterhin als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt - dargestellt bleiben (ca. 1,0 ha), um dem Bestand Rechnung zu tragen. Innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist dieser Bereich insoweit auch als entsprechender Sonderstandort definiert. Um am Standort aber auch weiterhin eine Erweiterung des fachmarktbezogenen Möbel-

[7] Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2010

Einzelhandels zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf 9.000 qm festgelegt. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen maximal 800 qm zur Verfügung stehen. Gegenüber der geltenden Ausweisung im Flächennutzungsplan wird damit die Gesamtverkaufsfläche um 11.000 qm und die Verkaufsfläche für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortiment um 250 qm reduziert (siehe Tabelle 2 unter Punkt 3.1.1).

SO 1.4

Das derzeit dargestellt SO 1.4 in einer Größe von ca. 5,1 ha wird deutlich verkleinert und aufgeteilt (siehe SO 1.5) und erfasst nun den Bereich des EDEKA Marktes und die vorgelagerten Geschäftsgebäude direkt am Otto- Hausmann- Ring in einer Größe von ca. 2,0 ha. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird auf – SB-Markt, Getränkemarkt, Baumarkt – konkretisiert. Im Kern wird damit der großflächige EDEKA Markt mit seinen ca. 3750 qm Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur, der Fliesenfachmarkt mit ca. 900 qm Verkaufsfläche sowie der kleinflächige TOP Getränkemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche bestandsschützend erfasst. Insbesondere der EDEKA-Markt stellt an dieser Stelle schon seit Jahren ein attraktives und gut angenommenes Lebensmittelangebot dar. Aufgrund der Größe des Marktes und der Lage im Raum wird aber ein Großteil der Kaufkraft über den eigentlichen Nahversorgungsbereich hinaus gebunden, die meisten Kunden fahren den Standort mit dem Auto an. Das gilt auch für den Getränkemarkt.

Innerhalb des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist der Bereich Otto-Hausmann-Ring mit seinen Einzelhandelsgeschäften nicht als Zentraler Versorgungsbereich / Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Es erfolgte allein eine Berücksichtigung als Sonderstandort. Gemäß EHZK sollen die Sonderstandorte auch weiterhin als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den Zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Um die Zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten – wie hier - die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Unter dieser Zielrichtung sollen im SO 1.4 die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (EDEKA und Top Getränkemarkt) in ihrer Bestandsgröße (geringe Aufrundung auf ganze 100qm Verkaufsfläche) berücksichtigt werden. Des Weiteren wird im SO 1.4 der bestehende Fliesenfachmarkt (ca. 900 qm Verkaufsfläche) mit seinem nicht zentrenrelevanten Sortiment berücksichtigt. Im Einklang mit dem EHZK soll dem Standort zudem ein Entwicklungspotential für einen Baumarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 6.500 qm und maximal 500qm für zentrenrelevante Nebensortimente zugestanden werden, so dass Sortimentsänderungen innerhalb des Fliesenfachmarktes abgedeckt wären. Aufgrund der Flächengröße für das SO 1.4 von ca. 2ha und der gegebenen fast vollständigen Bebauung / Nutzung des Areals, kann die Entwicklung eines Baumarktes in der maximal zulässigen Größe nur unter faktischer Flächenaufgabe des EDEKA-Marktes durchgeführt werden, wenn keine bautechnische Sonderlösung gesucht wird. Aufgrund der für einen Baumarkt eher geringen zulässigen Verkaufsfläche, die

nicht mit heutigen „klassischen“ Baumärkten vergleichbar ist, ist dieser Standort voraussichtlich nur als Nischenstandort entwickelbar (z.B. Screwfix Baumärkte).

SO 1.5

Die Fläche des Möbelmarktes „Fischers Lagerhaus“ am Otto-Hausmann-Ring 105 bleibt als Teilfläche des Sondergebiets 1.4 mit neu zugewiesener Ordnungsnummer 1.5 für den großflächigen Möbeleinzelhandel bestehen. Dem so definierten Sondergebiet in einer Größe von ca. 0,6 ha wird ein Entwicklungspotential auf maximal 9.000 qm Verkaufsfläche für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel – Möbelmarkt –zugestanden. Für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen maximal 800 qm zur Verfügung stehen Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Sonderstandorten des EHZK verwiesen.

Gegenüber den alten Darstellungen des SO 1.4 zu den neuen Darstellungen des SO 1.4 + SO 1.5 verringert sich die Gesamtverkaufsfläche insgesamt um 21.400 qm. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente steigt auf der Ebene des FNP von 2.100 qm auf 5.900 qm aufgrund der Berücksichtigung des EDEKA-Marktes in der Größe von 3.800 qm, welcher als Ersatz für den ehemaligen Kaufpark auf Basis der Regelungen des Bebauungsplanes 654 errichtet wurde.

Gesamt SO
Im Gegensatz zu den bisherigen Darstellungen des FNP werden insgesamt die Sondergebietsflächen im Bereich des Otto-Hausmann-Ringes um ca. 3,9 ha reduziert. Dieses geht einher mit einer Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche um 32.400 qm. Die maximalen Verkaufsflächen für das zentren- und nahversorgungsrelevante (Rand-) Sortiment orientieren sich an dem Bestand (die zulässigen Verkaufsflächen für den EDEKA und den Getränkehandel wurden geringfügig aufgerundet) sowie den Regelungen des LEP (max. 10% für zentrenrelevante Nebensortimente und unter 2.500 qm) angepasst. In der Tabelle 2 unter Punkt 3.1.1 sind die neuen Flächengrößen eingetragen.

Verkehrsflächen

Der Bereich des Otto- Hausmann- Ringes, der das Plangebiet durchschneidet wird weiterhin bestandsbezogen als Hauptverkehrszug im FNP dargestellt.

Grünflächen / Bahnfläche

Der als Straßenbegleitgrün südlich des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 1.4 dargestellte Bereich bleibt bestehen. Hier befinden sich größere Grünbereiche, die die A46 flankieren. Durch diese Fläche verläuft auch eine Fußwegeverbindung in Richtung des Naherholungsgebietes Nützenberg, die weiterhin erhalten bleiben soll. Eine Betroffenheit der Grünfläche durch die geplanten Änderungen ist nicht gegeben.

Die vorhandene und ehemals als Bahnfläche dargestellte Kleingartenanlage im Norden des Plangebietes soll zukünftig bestandsbezogen als Grünfläche – Dauerkleingärten – dargestellt werden. Die Kleingartenanlage ist in Nutzung und soll langfristig gesichert werden. Die dies-

bezüglich nördlich des Änderungsbereiches verlaufende ehemalige Bahntrasse der Rheinischen Strecke wurde mit Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 24.11.2009 von Bahnbetriebszwecken freigestellt (endwidmet). Die ehemalige Bahntrasse wird nun faktisch als Fuß- und Radweg genutzt.

Gemeinbedarfsfläche

Die bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- dargestellte Fläche in einer Größe von 0,4 ha soll in gewerbliche Baufläche geändert werden. In den letzten Jahren wurde diesbezüglich mehrfach eine Aufgabe des Standortes seitens der Kirchengemeinde angedeutet und eine gewerbliche Nutzung informell angefragt. Die Kirche stand über zwei Jahre leer. Das Grundstück wurde nun kürzlich an eine andere Kirchengemeinde mit anderer konfessioneller Ausrichtung verkauft. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich nicht zukünftig erneut andere Nutzungsabsichten ergeben. Diesbezüglich ist im Umfeld des Kirchengrundstückes nur eine geringe Bevölkerungsdichte gegeben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der kirchlichen Einrichtung als allgemein zulässige Nutzung festgesetzt werden.

6. Städtebauliche Kenndaten

Änderungsgebiet	10,2	Ha
Gesamtfläche der Bauflächen	7,9	Ha
G- Gebiete	4,3	Ha
S- Gebiete	3,6	ha
Verkehrsfläche	1,1	ha
Straßenbegleitgrün	0,7	ha
Grünfläche - Dauerkleingärten	0,5	ha

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt.

8. Parallelverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 54. Änderung des FNP erfolgt parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654, Otto- Hausmann- Ring.