Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 02 zur VO/0767/18

Bebauungsplan 1228 - Widukindstraße / Feuerstraße -

Begründung
Offenlegungsbeschluss

Bebauungsplan 1131 - nördlich Widukindstraße - sowie
Fluchtlinienpläne 19 - Widukindstraße -;
57 - Krebsstraße -;
58 - Feuerstraße /Krebsstraße -;
108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -

Begründung
Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung

Fluchtlinienplanes 31 - Widukindstraße (ehemals Zollstraße) -

Begründung
Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung

Januar 2019

Inhalt:

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 4

2. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES 1228, DER AUFHEBUNG DER FLUCHTLINIENPLÄNE 19, 57, 58, 108 UND DES BEBAUUNGSPLANES 1131 SOWIE DER TEILAUFHEBUNG DES FLUCHTLINIENPLANES 31 5

3. FORMELLES PLANVERFAHREN 5

4. RAUMORDNUNGS- UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 6

4.1 Landes- und Regionalplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Landschaftsplanung 6
4.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne 7
4.4.1 Bebauungspläne 7
4.4.2 Aufzuhebende Fluchtlinienpläne (siehe Anlagen 05 bis 05.5) 8

5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 9

5.1 Umfeld des Plangebietes 9
5.2 Städtebauliche Situation 9
5.3 Versorgungstrukturelle Einordnung des Plangebietes 10
5.4 Technische Infrastruktur 10
5.5 Soziale Infrastruktur 11

6. PLANUNGSRELEVANTE ZIELE UND BELANGE 11

6.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) / Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) 11
6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 14
6.3 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung 16
6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Heckinghausen 16
6.3.2 Planbereich 16
6.3.3 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen 17
6.3.4 Annexhandel 18
6.4 Handlungsprogramm Gewerbeflächen 19
6.5 Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal 19
6.6 Sanierungsgebiet und Integriertes Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen 20
6.7 Umweltbelange 23
6.8 Bodenbelastungen 23
6.9 Immissionsschutz 23
6.10 Klima / Klimaanpassung 24
6.11 Störfallbetriebe 26
6.12 Eigentümerinteressen / Private Belange 26

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 26
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
7.1.1 Gewerbegebiete 26
7.1.2 Mischgebiet 28
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 29
7.2.1 Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO) 29
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 29
7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 29
7.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 29
7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) 29
7.3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 29
7.4 Verkehr 29
7.4.1 Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 29
7.4.2 Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 30
7.5 Natur und Landschaft; Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 30
7.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 31
7.6.1 Gewerbeimmissionen 31
7.6.2 Störfallschutz 31

8. KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB) 32~~31~~

9. HINWEISE 32

10. UMWELTBERICHT 32

11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANBERICHTIGUNG 32
11.1 Bestehende Darstellung 32
11.2 Geplante Darstellung 33~~32~~

12. GUTACHTEN 33

13. ABBILDUNGSÜBERSICHT 33

14. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN 33

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Plangebietsteil nördlich der Widukindstraße liegt im Stadtbezirk Oberbarmen; der Bereich südlich der Widukindstraße gehört zum Stadtbezirk Heckinghausen.

- Zum Aufstellungsbeschluss wurde als Geltungsbereich des Bebauungsplans 1228 definiert (rote Umrandung des Plangebietes):
  - im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
  - im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
  - im Westen durch die Brändströmstraße und den Geltungsbereich des VBP 1179 V – Heckinghauser Str. / Feuerstr. –,
  - im Süden durch die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Heckinghausen,
  - im Norden durch die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen begrenzt.

Zum Offenlegungsbeschluss wird der Geltungsbereich um den westlichen Teil des Plangebietes (flächig rote Darstellung) verkleinert.

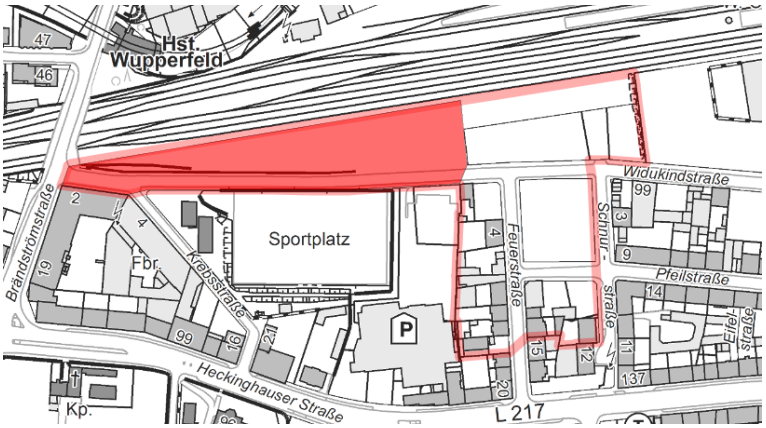

Abb. 1: Geltungsbereich des BPL 1228
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

- Die Geltungsbereiche der aufzuhebenden Fluchtlinienpläne
  - 19 - Widukindstraße -;
  - 57 - Krebsstraße -;
  - 58 - Feuerstraße /Krebsstraße -;
  - 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -

  betreffen Flächen zwischen der Heckinghauser Straße, Feuerstraße, Krebsstraße bis zur Widukindstraße und geringfügig die Bahnflächen östlich der Brändströmstraße.

- Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 1131 – nördlich Widukindstraße – erfasst einen Bereich nördlich der Widukindstraße in einer Grundstückstiefe von ca. 60 m im Osten und ca. 10 m im Westen. Im Osten wird er durch das Gelände des Baumarktes begrenzt, im Westen durch die Brändströmstraße –.

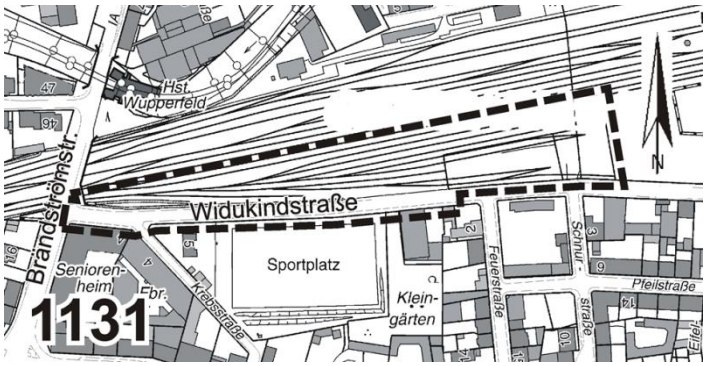

Abb. 2: Geltungsbereich des BPL 1131
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes 1228, der Aufhebung der Fluchtlinienpläne 19, 57, 58, 108 und des Bebauungsplanes 1131 sowie der Teilaufhebung des Fluchtlinienplanes 31

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 25.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1228 sowie die Aufstellung zur Aufhebung der Fluchtlinienpläne beschlossen. Am 01.03.2018 folgte der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1131, der „mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung insgesamt unwirksam“ ist. Die Aufhebung dient somit der Beseitigung der Rechtsfehler.
Ziel der neuen Planung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal und somit die Sicherung des Nahversorgungszentrums Heckinghausens. Die genannte Zielsetzung wird durch mehrere städtische Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Integriertes Handlungskonzept zur Sozialen Stadt Heckinghausen im Rahmen des Programms Soziale Stadt, Handlungsprogramm Gewerbeflächen) nachhaltig gefordert. Einer Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit einer Verlagerung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsschwerpunktes Heckinghausen nach Norden gilt es deshalb durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

Darüber hinaus soll das Planverfahren für die ehemalige Bahnfläche sowie das Grundstück zwischen Widukind-, Pfeil-, Feuer- und Schnurstraße eine gewerbliche Nutzung im Sinne des Handlungsprogramms Gewerbeflächen ermöglichen. Die südlich der Widukindstraße angrenzenden Mischgebietsstrukturen sollen gesichert werden, um im unmittelbaren Umfeld des Zentralen Versorgungsbereiches einerseits die Wohnfunktion zu stärken und andererseits Standorte für nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Handwerksbetriebe und verbrauchernahe Dienstleistungsunternehmen bereit zu stellen.

Die innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 liegenden Fluchtlinienpläne enthalten Straßenfluchtlinien, deren Festsetzungen in Teilen nicht dem inzwischen erfolgten Ausbau der Straßen entsprechen oder z. T. bereits realisiert wurden. Der Fluchtlinienplan 58 sah eine direkte Verbindung zwischen der Pfeil- und Krebsstraße vor. Diese ist nicht mehr geplant. Die Aufhebungen dienen der Bereinigung des Planungsrechtes.
Der Fluchtlinienplan 31 wird nur im durch den Bebauungsplan 1228 überlagerten Bereich aufgehoben.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1131 werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches mittels des Bebauungsplanes 1228 konkretisiert. Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes 1131, der der Reduzierung des Geltungsbereiches des 1228 zum Offenlegungsbeschluss entspricht, sollen zukünftig keine planerischen Aussagen getroffen werden, denn die Deutsche Bahn AG hat mit Schreiben vom 22.03.2018 mitgeteilt, dass sie selbst die Flächen weiterhin langfristig benötigt und nutzen wird.

3. Formelles Planverfahren

Der Bebauungsplan 1228 dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen gewerblichen Flächen

sowie Bereichen der Deutschen Bahn und zum Schutz des Nahversorgungszentrums Heckinghausens.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum Aufstellungsbeschluss eine Fläche von ca. 29.000 m², davon ca. 5.600 m² Verkehrsfläche (Widukind-, Feuer- und Pfeilstraße). Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs zum Offenlegungsbeschluss verbleibt eine Bruttofläche von ca. 18.000 m². Somit sind die gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nun gegeben.
Die Aufhebungsverfahren werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird wegen Geringfügigkeit abgesehen.
Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung (Flächennutzungsplanberichtigung 105B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt.

4. Raumordnungs- und planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt - mit Ausnahme des Bahnareals zwischen der Widukindstraße und der noch in Nutzung befindlichen Gleisanlagen - in einem im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf[1] (RPD) dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).
Bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich sind die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW sowie des RPD zu beachten. Der konkrete Abgleich mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und Zielen für den Einzelhandel erfolgt in Kapitel 6.1.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt

- die Flächen nördlich der Widukindstraße noch als Bahnanlagen und
- die Fläche zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße als Gewerbefläche sowie
- die angrenzenden Bereiche als Mischgebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Betroffen sind die Flächen nördlich der Widukindstraße, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen (siehe dazu Anlage 08 zu dieser Vorlage).

4.3 Landschaftsplanung

Nicht betroffen.

[1] Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist am 13.04.2018 in Kraft getreten.

4.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne

4.4.1 Bebauungspläne

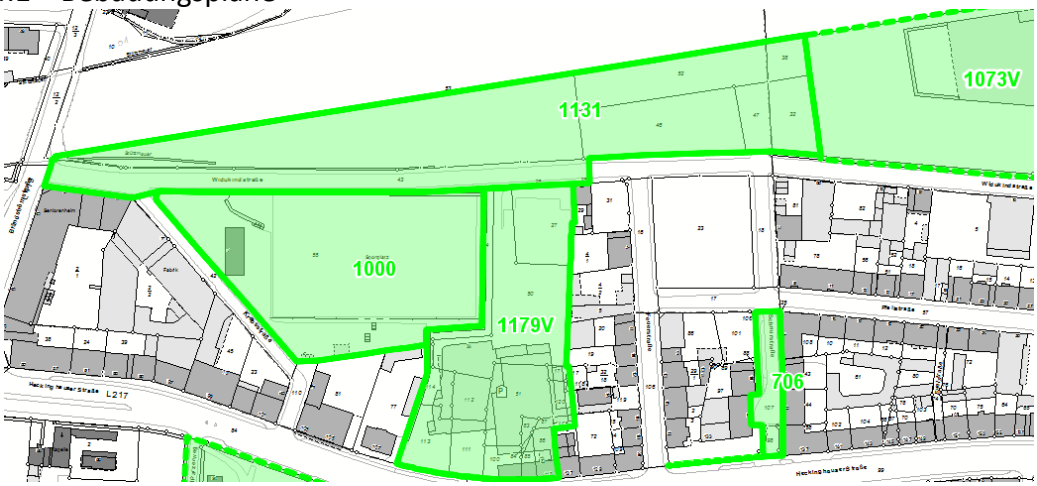

Abb. 3: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

- Der <u>rechtskräftige Bebauungsplan 1131</u> umfasst die Flächen zwischen der Widukindstraße und den Bahngleisen sowie dem Gelände des Baumarktes und der Brändströmstraße. Der Bebauungsplan regelt nur die Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da der Bebauungsplan 1228 konkretere Aussagen treffen wird, wird der Bebauungsplan 1131 aufgehoben.
- Die <u>vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1179V und 1073V</u> grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des 1228 an. Sie regeln großflächige Einzelhandelsvorhaben.
- Die im <u>Bebauungsplan 706</u> festgesetzten Verkehrsflächen der Schnurstraße liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des 1228. Lediglich die westliche Straßenbegrenzung zwischen der Hausnummer 10 und der Pfeilstraße liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228. Die entsprechende Straßenbegrenzungslinie wird als Festsetzung in den Bebauungsplan 1228 übernommen.

4.4.2 Aufzuhebende Fluchtlinienpläne (siehe Anlagen 05 bis 05.5)

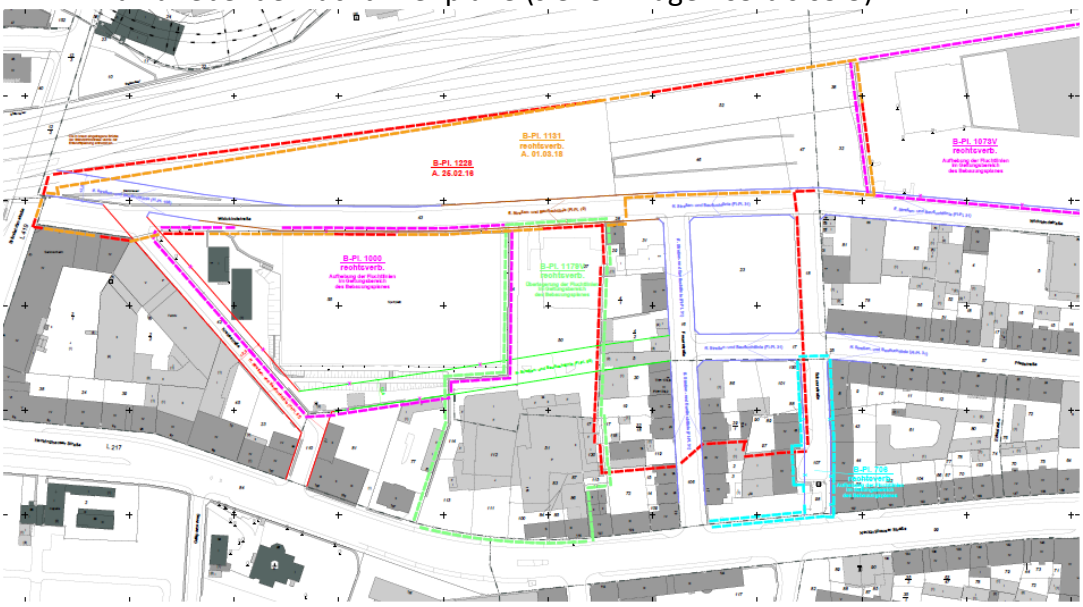

Abb. 4: Übersicht Fluchtlinienpläne
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

- Die Straßenfluchtlinien des Fluchtlinienplanes 108 (blau) liegen überwiegend im Geltungsbereich des parallel zu diesem Aufhebungsverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes 1228.
- Der Fluchtlinienplan 58 (grün) ist im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1000 – Sportplatz Widukindstraße – bereits aufgehoben. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1179V – Heckinghauser Straße / Feuerstraße – wurde der Fluchtlinienplan lediglich überlagert, hier ist die Aufhebung ebenso wie Richtung Osten bis zur Feuerstraße noch erforderlich, da die mittels des Fluchtlinienplanes vorgesehene Verbindung zwischen der Pfeilstraße und der Krebsstraße durch die tatsächliche Entwicklung (Sportplatz, Parkplatz Netto sowie Bebauung an der Feuerstraße) hinfällig ist.
- Der Fluchtlinienplan 57 (rostbraun) ist im Bereich des Bebauungsplanes 1000 – Sportplatz Widukindstraße – bereits aufgehoben. Im nördlichen Bereich stehen seine Festsetzungen im Widerspruch zum tatsächlichen Ausbau der Widukindstraße und sind deshalb aufzuheben. Der aktuelle Ausbauzustand der Widukindstraße zwischen Schnurstraße und Brändströmstraße wird in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1228 - Widukindstraße / Feuerstraße - festgesetzt.
- Der Fluchtlinienplan 19 (braun) setzt Straßenfluchtlinien für die Widukindstraße fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1000 – Sportplatz Widukindstraße – sind diese bereits aufgehoben. Nördlich des Sportplatzhauses liegt die Straßenfluchtlinie allerdings innerhalb der endgültig hergestellten Widukindstraße. Wegen dieses Widerspruchs soll auch dieser Fluchtlinienplan aufgehoben werden.
- Der Fluchtlinienplan 31 setzt insbesondere Straßenbegrenzungslinien für die Widukindstraße östlich der Feuerstraße, die Feuer- und die Pfeilstraße fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Straßenbegrenzungen festgesetzt, die im Wesentlichen denen des Fluchtlinienplanes entsprechen. Deshalb wird der durch den Bebauungsplan 1228 überlagerte Bereich des Fluchtlinienplanes aufgehoben.

5. Beschreibung des Plangebietes

5.1 Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch

- die nördlich angrenzende Bahnstrecke zwischen Hagen und Wuppertal,
- den östlich angrenzenden Bereich des Baumarktes,
- das westlich angrenzenden Areal des Rewe- und Nettomarktes sowie
- dem Nahversorgungszentrum an der Heckinghauser Straße.
- Im Gegensatz dazu, befindet sich in der Richtung Gaskessel abzweigenden Pfeilstraße Wohnbebauung und
- Richtung Heckinghauser Straße an der Feuerstraße sowie der Schnurstraße Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

An der Widukindstraße liegt östlich der Krebsstraße ein Sportplatz. Östlich des Plangebietes befinden sich an der Widukindstraße einige Gewerbebetriebe.
Die vorhandene Wohnbebauung ist meist III oder IV-geschossig.

5.2 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Flächen <u>nördlich der Widukindstraße</u> zwischen dem bestehenden Baumarkt und der Verlängerung der östlichen Parkplatzbegrenzung der Rewe / Netto Parkflächen. Für das Grundstück neben dem bestehenden Bauhausparkplatz wurde im Jahre 2015 eine Bauvoranfrage für einen Discounter inklusive eines Backshops mit insgesamt 850 m² Verkaufsfläche gestellt. Die in diesem Bereich beantragte Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist städtebaulich nicht erwünscht und wurde mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 1131 abgelehnt. Gegen diese Ablehnung wurde seitens des Grundstückseigentümers vor dem Verwaltungsgericht (VG) Düsseldorf geklagt. Mit Urteil vom 23.11.2017 wurde die Klage abgewiesen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 1131 wurde vom Gericht darauf hingewiesen, dass dieser „mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung insgesamt unwirksam“ sei. Die Zulässigkeit von Vorhaben wären demnach auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Die Beseitigung der Rechtsfehler ist geboten, um zukünftig eine rechtsichere Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen zu ermöglichen. Gegen die Entscheidung des VG Düsseldorf wurde seitens des Grundstückseigentümers Berufung vor dem OVG Münster beantragt. Wie das Gerichtsverfahren ausgeht ist zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht absehbar.
Bedingt durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes 1131 ist festzustellen, dass zumindest Teile des Plangebietes faktisch keiner Baugebietskategorie der Baunutzungsverordnung zu zuordnen sind. Somit stellt derzeit § 34 Abs. 1 BauGB die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dar. Aufgrund des Vorhandenseins von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO angrenzend an den Bebauungsplan 1228 sind im Planbereich neben „kleinflächigen“ Einzelhandelsbetrieben (bis 800 m² Verkaufsfläche) somit grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche > 800 m² und einer Geschossfläche > 1.200 m²) ohne Sortimentseinschränkung zulässig.

<u>Südlich der Widukindstraße</u> Richtung Heckinghauser Straße zwischen der Feuerstraße und dem großflächigen Einzelhandel der Firma Kaufpark (jetzt Rewe) und Netto, sowie südlich der Pfeilstraße befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet, in dem überwiegend gewohnt wird, aber auch einzelne Gewerbeeinheiten zu finden sind. Die Fläche zwischen der Widukind-, Pfeil-, Feu-

er- und Schnurstraße wurde wegen Bodenbelastungen saniert, ist inzwischen verkauft und soll in Teilen für einen Gebrauchtwagenverkauf genutzt werden. Auch für diesen Bereich gab es bereits Nachfragen für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen.

5.3 Versorgungstrukturelle Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirks Heckinghausen an, umfasst Teile der Widukindstraße und die nördlich angrenzenden, ehemals für Bahnzwecke genutzten Flächen. Im Osten bildet der Verlauf der Schnurstraße eine räumliche Grenze zwischen dem Plangebiet und den sich anschließenden homogenen Bau- und Nutzungsstrukturen zwischen Heckinghauser Straße und Widukindstraße. Eine Versorgungsfunktion innerhalb der Einzelhandelsstruktur des Stadtbezirks kommt dem Plangebiet derzeit nicht zu. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen ist vielmehr die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet stets mit einer potenziellen Gefährdung des Zentrums verbunden. Anzuführen sind neben Umsatzentzugseffekten insbesondere die räumliche Verlagerung der Versorgungsfunktion weg vom gut erreichbaren Zentralen Versorgungsbereich an der Heckinghauser Straße hin in die räumlich und funktional allenfalls teilintegrierten Randbereiche des Plangebietes. Die Verfügbarkeit von Flächen im Geltungsbereich des Bauungsplanes 1228 sowie die im Verlauf der letzten Jahre gestellten Anträge auf Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten belegen planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf die Sicherung und die Entwicklung des Zentrums von Heckinghausen und damit die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

5.4 Technische Infrastruktur

Verkehr:
Das Plangebiet ist ausreichend mit Straßen erschlossen. Der Bahnhof Oberbarmen ist fußläufig erreichbar. Busse verkehren in der Heckinghauser Straße.

Gewässer:
sind im Plangebiet ebenso wenig wie ein Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Brunnen:
Aufgrund der ehemaligen Altlasten befinden sich mehrere Grundwassermessstellen im Bereich des Bebauungsplanes, da nach dem Bodenaustausch das Grundwasser halbjährlich auf standorttypische Schadstoffe untersucht wird (für detailliertere Auskünfte siehe Anlage 01, Würdigung zu Punkt 12, Seite 9 folgende). Sie wurden eingemessen und sind als Hinweis in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes ersichtlich.
Im Plan erfolgt der textliche Hinweis:

> In dem Planungsgebiet sind Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung vorhanden und zu erhalten. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.

Entwässerung:
Regen- und Schmutzwasser Kanäle sind im Plangebiet überwiegend vorhanden.

- Regenwasserkanäle (R-Kanal) liegen in der Widukind-, Schnur-, Pfeil- und Feuerstraße (hier nur zw. Heckinghauser Straße bis zur Einmündung der Pfeil- in die Feuerstraße). Von der

Widukindstraße aus verlaufen zwei R-Kanäle Richtung Norden zu einem Sammelpunkt unterhalb der Gleisanlagen. Die zwei Stränge, von denen einer auf Privatgrund liegt, werden mit Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert und sind von einer zukünftigen Bebauung frei zu halten.

- Schmutzwasserkanäle (S-Kanal) liegen in den südlichen Bereichen der Feuer- und Schnurstraße (zwischen Pfeil- und Heckinghauser Straße). Der in der Pfeilstraße liegende Kanal wird z. T. über Privatgrundstücke in Ost-West-Richtung verlaufend bis zur Krebsstraße durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1228 wird die Trasse auf den Privatgrundstücke mit einem Leitungsrecht abgesichert.
- Die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Schnur-/ Pfeil-/ Feuer-/ Widukindstraße wird an den Schmutzwasserkanal in der Pfeilstraße angeschlossen. Sollte später eine Teilung des Grundstücks erfolgen, ist eine Grunddienstbarkeit für den Kanal-Anschluss erforderlich. Das ehemalige Bahngrundstück nördlich der Widukindstraße ist mittels einer privaten Anschlussleitung an den Kanal in der Widukindstraße anzuschließen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Im Nahbereich sind Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf vorzufinden.

6. Planungsrelevante Ziele und Belange

Wie eingangs in Kapitel 2 angeführt, soll in diesem Planverfahren neben der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen und der Mischgebietsstrukturen insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem unmittelbar dem Zentralen Versorgungsbereich vorgelagerten Bereich mit dem Ziel einer generellen Sicherung und Stärkung des Zentrums von Heckinghausen geregelt werden.
Hierzu sind die übergeordneten landesplanerischen Vorgaben und die kommunalen Ziele der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung zu beachten. Ebenso sind die speziellen örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln, insbesondere in Bezug auf die Aspekte Lage im Stadtgebiet, Versorgung der Bevölkerung sowie Schutz und Stärkung des Zentrums von Heckinghausen und die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen.

In der Vergangenheit sind innerhalb des Plangebietes Anträge auf die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben genehmigt (Gebrauchtwagenhandel) bzw. abgelehnt (Discounter mit Back-shop) worden. Der Bebauungsplan 1228 wird auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebietes zukünftig einschränken und damit in die gem. Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsgrundrechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet eingreifen. Insofern sind die diesbezüglichen privaten Belange zu ermitteln und zu berücksichtigen.

6.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) / Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und legt die räumlichen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung fest. Am 13.04.2018 wurde der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf rechtskräftig. Beide Pläne definie-

ren - mit unterschiedlichen Konkretisierungsgraden - u. a. auch die landes- und regionalplanerischen Ziele im Umgang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO. [2]

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben zu beachten und nicht durch Abwägung überwindbar. Darüber hinaus kann sich auch eine Planungspflicht zur Umsetzung landesplanerischer Ziele für die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung ergeben (vgl.: BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 -4C 14.01).

Da der Bebauungsplan 1228 u. a. die Zulässigkeit von Einzelhandel in seinem Geltungsbereich steuert, ist nachfolgend zu prüfen, in welchem Umfang diesbezügliche landes- und regionalplanerische Vorgaben zu beachten sind:

- Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW sind Standorte für den großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen landesplanerisch zulässig. Ziel der Regelung ist es vor allem, eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten sowie Verkehr zu vermeiden (vgl.: LEP NRW; S. 47). Darüber hinaus werden Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten - und hierzu zählen auch die nahversorgungsrelevanten Warengruppen `Nahrungs- und Genussmittel´ sowie `Gesundheits- und Körperpflegeartikel´ - gem. Ziel 6.5-2 des LEP NRW auf Standorte in die Zentralen Versorgungsbereiche verwiesen.
- Gem. Ziel 6.5-8 Satz 2 LEP NRW haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.
- Unter den Erläuterungen zu Ziel 6.5-8 LEP NRW wird der Begriff der Agglomeration wie folgt definiert:

  „Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können."
  (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW); Seite 55-56)

Somit können auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit den landesplanerischen Zielen entgegenstehen, wenn sie die Entstehung einer Agglomeration fördern bzw. eine solche verfestigen. Vor diesem Hintergrund kann sich auf der Grundlage des Ziels 6.5-8 Satz 2 des LEP NRW auch ein Steuerungsbedürfnis für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ergeben.

Die Gemeinde verfügt über ein eingeschränktes Ermessen, wann sie gegen die Entstehung einer Agglomeration planerisch einschreitet. Auch ein präventives Handeln der Gemeinde, um die Entstehung einer Agglomerationen bereits frühzeitig zu unterbinden, ist auf der Grundlage der Vorgaben des Zieles 6.5-8 des LEP NRW möglich (vgl. Schmitz/ Haselmann 2013: Gutachten zu

[2] Der bereits am 13.07.2013 als Rechtsverordnung in Kraft getretene Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel" wurde in den LEP NRW wortgleich aufgenommen.

einzelnen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; S. 105-107).

Aufgrund der Lage des Planbereichs in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen können bereits von einzelnen Betrieben aber insbesondere auch von Agglomerationen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhebliche Auswirkungen auf das Zentrum ausgelöst werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass – im Falle einer Genehmigung – das im Jahre 2015 beantragte Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie einem Backshop nördlich der Widukindstraße durchaus geeignet ist, die Entstehung einer Agglomeration aus kleinflächigen und / oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Planbereich zu fördern. Vor dem Hintergrund der konkreten planerischen Situation ist somit ein präventives planerisches Vorgehen im Rahmen des Bebauungsplanes 1228 gerechtfertigt.

Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben der Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-8 Satz 2 lassen sich zweifelsfrei auch auf der Ebene des Bodenrechts im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung konkretisieren und umsetzen. Die räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels in die Allgemeinen Siedlungsbereiche und hier vorrangig auf die verbrauchernahen Standorte in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie das Entgegenwirken gegen die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche leistet einen wesentlichen Beitrag zum Schutz und zur Stärkung der Zentren in den Gemeinden und ist somit auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich umsetzbar.

Hinsichtlich der Einzelhandelsthematik nimmt der RPD eine Konkretisierung der landesplanerischen Festlegungen des LEP NRW im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG vor. Die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze definieren dabei vor allem weiterführende Vorgaben an die Bauleitplanung bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Grundsatz G 3 fordert die Kommunen zu einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten auf. Diesem Grundsatz entspricht der Bebauungsplan 1228, da er die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal enthaltenen Ziele zur Stärkung des Zentrums von Heckinghausen umsetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 1228 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des RPD im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel steht.

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht ergeben sich zusammenfassend Steuerungsbedarfe im Hinblick auf die Zulässigkeit für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten[3] aber auch - unter Bezug auf die Agglomerationsregel - für den Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

---

[3] „Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet – in Abgrenzung zum Randsortiment (vgl. Erläuterungen zu Ziel 6.5-5) – den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes. (Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen, S. 47)

6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (VO/1442/15) beschlossen. Das Konzept löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Bergische Städtedreieck ab. Die im REHK festgelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Bergischen Städten im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden hingegen fortgeführt.
Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z. B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem System die zentralen Versorgungsbereiche. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Recherchen.
Die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche werden detailliert dargestellt und bewertet. Dabei wurden insbesondere folgende Informationen ermittelt:

- Stadtteil und Versorgungsgebiet;
- Ausstattung und strukturprägende Betriebe, Einordnung in das Standortgefüge / -umfeld;
- Räumliche und städtebauliche Situation sowie
- Ziele und Handlungsempfehlungen.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Dazu wurde zunächst die Gesamtentwicklung der letzten Jahre / Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung an Standorten und Betriebsgrößen dargestellt. Daran anknüpfend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet, um daraus Handlungsempfehlungen abzuleiten. Darauf aufbauend wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und zur Standortsteuerung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen sowie den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen benannt.

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015; S. 96).

Somit ist eine sachgerechte Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung gegeben.

Das folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben - in Abhängigkeit von der Sortimentsstruktur - im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung:

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Haupt-zentren	Neben-zentren	Nahver-sorgungs-zentren	siedlungs-räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversor-gungslagen)	siedlungs-räumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbe-gebiete und Sonder-standorte)
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	✓	✓	❍	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	❍	❍
	nicht großflächig	✓	✓	❍	❍	❍

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
❍ Einzelfallprüfung erforderlich
✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m²
GMA-Empfehlungen 2015

Abb. 5: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, GMA 2015, Abb. 41, S. 167

Das EZK definiert ein Nahversorgungszentrum für Heckinghausen. Dieses grenzt südlich an das Bebauungsplangebiet an. Insbesondere zur Sicherung der Zielsetzung des EZK ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens zwecks raum- und sortimentsbezogener Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen erforderlich. Konkret besteht somit im Sinne des EZK ein Steuerungsbedarf im Hinblick auf großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet.

Auch aus Sicht der einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklung sollen Gewerbe- und Industriegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Vor dem Hintergrund der topografischen Situation in Wuppertal und den damit verbundenen Schwierigkeiten bedarfsgerecht ebene Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen bereitzustellen, empfiehlt das EZK im Grundsatz einen generellen Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten (vgl.: EZK 171 f).

Schließlich ist der planerische Umgang mit dem sogenannten Annexhandel im Planverfahren zu klären. Bei dieser Art des Verkaufs geht es um Handel mit Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das EZK sieht in Gewerbegebieten die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Mischform aus gewerblich / handwerklicher Nutzung und einer untergeordneten Einzelhandelstätigkeit vor (vgl.: Punkt 6.3.4 dieser Begründung).

Das Plangebiet ist im EZK (ohne Einstufung) als „sonstige Lagen“ beschrieben worden. Somit fehlte einerseits für eine sachgerechte Abwägung eine verlässliche Beurteilungsgrundlage zur Einordnung des Bereiches in seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bedeutung auf der Microebene und andererseits war das beantragte Vorhaben aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht zu prüfen.

Daher wurde eine einzelhandelsbezogene Untersuchung durch die BBE Münster[4] in Auftrag gegeben.

6.3 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung

6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Heckinghausen

Das Nahversorgungszentrum Heckinghausen liegt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend. Innerhalb des Zentrums befindet sich ein moderner Verbundstandort mit einem Supermarkt (Rewe) sowie einem Discountmarkt (Netto), der neben einem bestehenden ALDI-Markt die wesentliche Versorgungs- und Magnetfunktion für das Zentrum übernimmt. Ansonsten ist die Angebotsstruktur durch kleinteilige Betriebsgrößen des unteren Preis- und Qualitätsniveaus gekennzeichnet. Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich. Strukturprägende Betriebe des mittelfristigen Bedarfs sind hingegen nicht vertreten. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.
Nach Einschätzung des Gutachters „kann das Zentrum seiner zugetragenen Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum und damit dem kurzfristigen Bedarfssegment gerecht werden, wenngleich der weitere, kleinteilige Einzelhandelsbesatz sowie auch die ergänzenden Nutzungen nur eine begrenzte Attraktivität und Ausstrahlungskraft entfalten“ (BBE 2017; S. 47).

6.3.2 Planbereich

Der Planbereich ist dem Zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen vorgelagert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Planbereiches geht somit grundsätzlich mit einem Umsatzentzug für das Zentrum von Heckinghausen einher. Vor diesem Hintergrund war der auf dem Bahngelände beantragte großflächige Einzelhandel von Seiten der Stadt Wuppertal abgelehnt worden.
Hinsichtlich der Eignung des Planbereichs für Einzelhandelsangebote vor allem mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten führt der Gutachter aus:
„Aus Sicht der Zentrenplanung ist eine Erweiterung der bestehenden bandartigen Struktur des zentralen Versorgungsbereiches an der Heckinghauser in Richtung Widukindstraße bzw. auf die nördlich der Straße gelegenen Flächen vor allem für nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote nicht sinnvoll. Die ohnehin für ein Nahversorgungszentrum relativ große Ausdehnung des zentralen Versorgungbereiches würde zu einer räumlichen und funktionalen Verlagerung der Versorgungsfunktion des Zentrums weg von den historisch gewachsenen Strukturen im Bereich der Heckinghauser Straße führen. Somit ist der Vorhabenstandort unmittelbar dem zentralen Versorgungsbereich vorgelagert und damit in besonderer Weise geeignet, dem Zentrum Umsätze im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu entziehen“ (BBE 2017; S. 19).
Welche konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen im Planbereich mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten für das Zentrum von Heckinghausen ausgelöst werden können, wird im Rahmen der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse für den abgelehnten Discountmarkt mit Backshop auf dem Grundstück Widukindstraße deutlich (BBE 2017; S. 51 ff.).

[4] BBE, Standort- und Kommunalberatung Münster, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in Wuppertal-Heckinghausen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1228, Münster im März 2017

6.3.3 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Die beantragten, aber abgelehnten zwei Betriebsstätten aus Discountmarkt sowie räumlich benachbartem Backshop, die auch über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden sowie über eine gemeinsame Parkplatzanlage verfügen, stellen nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster eine großflächige Agglomerationslage im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP NRW dar (vgl.: BBE 2017; S. 20-22).

Unter Bezug auf die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal ordnet der Gutachter den Vorhabenstandort als nicht integrierte Lage ein, in der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment zum Schutz des benachbarten Zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen auszuschließen sind (vgl.: BBE 2017; S. 26).

Auf der Grundlage eines nachvollziehbar abgegrenzten Untersuchungsraumes (vgl.: BBE 2017; S. 27-36) sowie einer detaillierten Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation (vgl.: BBE 2017; S. 37-50) wurden seitens des Gutachters die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 qm sowie einem Backshop mit 50 qm Verkaufsfläche ermittelt.

Anhand einer betreiberunabhängig hergeleiteten größtmöglichen Umsatzleistung pro Quadratmeter Verkaufsfläche („Worst-Case- Ansatz“) ermittelt der Gutachter einen Gesamtumsatz in Höhe von 4,89 Mio. €, der die Grundlage der absatzwirtschaftlichen Umverteilungsberechnung darstellt. In der Zusammenfassung trifft das Gutachten im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens folgende Feststellungen:

- Auswirkungen auf den Bestand
  „Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Heckinghausen zu Umlenkungseffekten von maximal 13,5 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen oberhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen sind nicht auszuschließen, wenngleich eine unmittelbare Betriebsaufgabe einer der genannten Märkte nicht zu erwarten ist. Neben einer nicht unerheblichen absatzwirtschaftlichen Betroffenheit insbesondere der systemgleichen Anbieter NETTO und ALDI, aber auch des Vollversorgermarktes REWE – IHR KAUFPARK entstehen zusätzliche städtebauliche Folgewirkungen im Hinblick auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs. Der geplante Markt nimmt im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Flächenbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einen Flächenanteil von immerhin rd. 21 % ein.“ (BBE 2017; S. 63-64)
- Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten
  „Durch die Ansiedlung eines Discountmarktes in räumlicher Nähe, jedoch außerhalb des Nahversorgungszentrums wird Kaufkraftpotenzial abgeschöpft, welches zur weiteren Entwicklung des Nahversorgungszentrums nicht mehr zur Verfügung steht. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist gerade die Sicherung und Stärkung des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen wesentliche Zielvorstellung, wobei für das Nahversorgungszentrum Heckinghausen bei positiver handelsseitiger und städtebaulicher Entwicklung perspektivisch sogar die Klassifizierung des Standortbereichs als Nebenzentrum zu prüfen wäre.“ (BBE 2017; S. 64)
- Potentielle Nahversorgungsfunktion des Vorhabens
  Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt neben dem Ziel der Zentrenstärkung auch die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung. Folglich war – unabhängig von den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen – auch zu prüfen, ob das

Vorhaben ggf. einen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung im Stadtbezirk leisten kann. Danach sollten Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs im Idealfall mit einem Zeitaufwand von ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar sein. Die Nahversorgungssituation im Planbereich wurde im Gutachten der BBE kartografisch mit der nachfolgenden Abbildung dokumentiert.

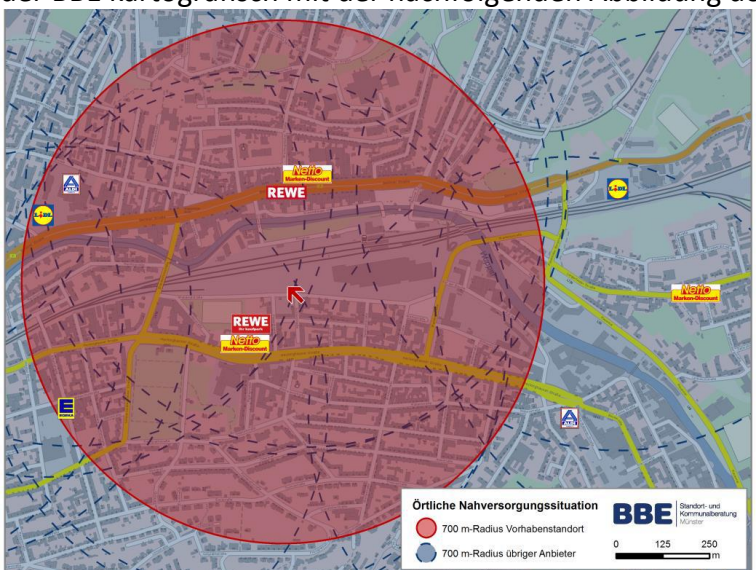

Abb. 6: Nahversorgungssituation - radial
BBE; S. 66

Das Gutachten stellt zur Nahversorgungssituation fest:
„Wie den Karten zu entnehmen ist, überlappt sich der fußläufige Radius des Planvorhabens mit den Nahversorgungsradien weiterer Anbieter, und hier im Besonderen mit den Nahversorgungsradien der im Nahversorgungszentrum gelegenen Betriebe von NETTO und REWE – IHR KAUFPARK, die de facto fast deckungsgleich sind. Der Planstandort leistet damit keinen Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen, dezentralen Versorgung, zumal er nur eine teilintegrierte Lage mit Wohnbezug ausschließlich in südlicher Richtung einnimmt. Diese werden jedoch durch die weiteren Märkte im Nahversorgungszentrum räumlich abgedeckt.“ (BBE 2017; S.67)

Zusammenfassend ist festzustellen, das von dem Vorhaben zur Ansiedlung eines Discountmarktes mit Backshop im Planbereich einerseits städtebaulich erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst und die erforderlichen Kaufkraftpotenziale zur zukünftigen Entwicklung des Zentrums an einen dezentralen Standort gelenkt würden. Andererseits leistet das Vorhaben auch keinen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung im Stadtbezirk. Darüber hinaus belegen die Ergebnisse des Gutachtens, dass insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel im Planbereich nicht mit den Zielen der Sicherung und Stärkung des Zentrums von Heckinghausen vereinbar ist.

6.3.4 Annexhandel

Wie in 6.2 bereits beschrieben, sieht das EZK in Gewerbegebieten die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Mischform aus gewerblich / handwerklicher Nutzung und einer untergeordneten Einzelhandelstätigkeit vor. Inwieweit eine Ausnahmeregelung für den Annexhandel städtebaulich erforderlich ist, ergibt sich im Einzelfall an Hand der jeweiligen konkreten städtebaulichen Situation im Planbereich. In Bezug auf den Annexhandel in Wuppertal stellt das Einzelhandels- und

Zentrenkonzept fest, dass diese spezielle Form des Einzelhandels aktuell in Wuppertal lediglich eine marginale Bedeutung im Hinblick auf Verkaufsflächen- und Umsatzanteile aufweist und somit innerhalb der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auch nur eine deutlich untergeordnete Position einnimmt (vgl. EZK; S. 172; Fußnote 54). Folglich ergibt sich auch ein nur eingeschränkter Steuerungsbedarf im Hinblick auf diese Form des Einzelhandels.

6.4 Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Mit dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen und seiner Fortschreibung 2018 wird die planerische Grundlage für das Ziel geschaffen, investitionsbereiten Unternehmen ein adäquates Angebot an gewerblichen Bauflächen anzubieten. In den zurückliegenden Jahren hat sich gezeigt, dass der Standort Wuppertal an die Grenzen der Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt. Dem Umstand geringer Gewerbeflächenreserven ist in den letzten Jahren bereits deutlich Rechnung getragen worden. Ungefähr 60 % der gewerblichen Flächeninanspruchnahme der vergangenen 10 Jahre wurde durch Brachflächen gedeckt. Sie werden in Zukunft eine noch größere Rolle spielen.
Dem obigen Umstand trägt auch dieses Bebauungsplanverfahren Rechnung, in dem ehemalige Bahnflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.
Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist die Fläche nördlich der Widukindstraße als nutzbare Brachfläche thematisiert. Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte (Bebauungsplan 1073 V). Der westliche Teilbereich (nördlich des Sportplatzes) der verbliebenen Fläche steht nach Aussagen der Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 22.03.2018) nicht zur Disposition, da sie selbst die Flächen weiterhin benötigt und nutzen wird.
Die Restfläche von ca. 6.200 m² soll zukünftig gewerblich genutzt werden.
Bei der Aktivierung und Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass klassische gewerbliche Nutzungen wie Handwerks-, Industrie- und Großhandelsbetriebe in einem intensiven Ansiedlungswettbewerb mit renditestärkeren Nutzungen wie z.B. dem Einzelhandel stehen. Auf die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sei weiterführend verwiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch mit nicht – zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten zu prüfen.

6.5 Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal

Der Planbereich liegt innerhalb des Aussagebereiches des städtischen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2012.
Für Gewerbebereiche beinhaltet das Konzept folgende Regelung:
„Gewerbegebiete sollen grundsätzlich von Automatenspielhallen und Wettbüros freigehalten werden. Ausnahmen können unter definierten Voraussetzungen zugelassen werden. Wie zuvor dargelegt, stößt Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Entsprechend dieser Entwicklung ist ein umsichtiger Umgang mit den gewerblichen Bauflächen erforderlich. Erfolgte Umnutzungen als auch aktuelle Nachfragen zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z. B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb gegenüber Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieben verlieren. Einzelhandelsbetriebe (z. B. Discounter) und Gastronomiebetrieben (häufig Systemgastronomie), aber auch Tankstellen sind in der Lage meist einen sehr viel höheren, als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater

Grundstückseigentümer und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors. Wie in der Systemgastronomie und im Bereich des Einzelhandels sind auch die Unternehmen der Automatenspielhallenbranche häufig in der Lage, das übliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen zu überbieten. Sie verdrängen damit die eigentliche Zielgruppe von Gewerbegebieten. Der Schutz der Gewerbegebiete zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors soll deswegen als Leitbild auch in diesem Konzept verfolgt werden. Die Plausibilität dieses Leitgedankens ist in den vergangenen Jahren durch diverse Gerichtsurteile bestätigt worden“ (vgl. Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal; 2012).
Dieser Empfehlung wird mit dem Planverfahren 1228 durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros im Gewerbegebiet Rechnung getragen.
Für Mischgebiete trifft das Konzept folgende Aussagen:
„Auf Grund der räumlichen Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs-, Kultur und Erholungseinrichtungen hat die Wohnfunktion neben den gewerblichen Nutzungen einen hohen Stellenwert. Diese Standorte gilt es im Sinne einer Stärkung der Wohnfunktion dauerhaft zu sichern und vor möglichen Beeinträchtigungen - wie sie mit Automatenspielhallen und Wettbüros einhergehen - zukünftig zu schützen. Im Verlauf der letzten Jahre sind insbesondere im Bereich der Talachse umfangreiche private und öffentliche Investitionen u. a. im Rahmen der Programme zur Städtebauförderung getätigt worden, um diese Quartiere zu stabilisieren und zukunftsfähig zu gestalten. Darüber hinaus soll dem Schutz der Wohnbevölkerung und der Erhaltung der erforderlichen Wohnruhe sowie der Wahrung des sozialen Friedens Rechnung getragen werden. Aus den vorgenannten Erwägungen soll deswegen die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete und den Besonderen Wohngebieten ausgeschlossen werden“ (vgl. Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Seite 64, 2012).
Dieser Empfehlung wird mit dem Planverfahren 1228 durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros auch im Mischgebiet Rechnung getragen.

6.6 Sanierungsgebiet und Integriertes Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen

Der Geltungsbereich des „Integrierten Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen“ (ISEK Heckinghausen) sowie der „Sanierungssatzung Heckinghausen“ umfassen auch (teilweise) die Flächen des Bebauungsplanes 1228 und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit ihren Zielaussagen zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen.

- Die Stadt Wuppertal hat ein Integriertes Städtebauliches Handlungskonzept (ISEK)[5] für den Stadtteil Heckinghausen entwickelt, das die bestehenden städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Probleme aufgreift und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

[5] Das ISEK – Soziale Stadt Heckinghausen wurde vom Rat der Stadt Wuppertal in der Sitzung vom 10.11.2014 (VO/0655/14 1. Neuf.) für die Jahre 2015-2022 einstimmig beschlossen. Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 die 1. Fortschreibung des ISEK Heckinghausen (VO/1838/15) und in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aktualisierung (VO/0928/16) jeweils einstimmig beschlossen. Am 17.12.2018 wurde dem Rat mittels der VO/0945/18 ein Rückblick und Ausblick zur Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes vorgelegt.

enthält. Hierdurch sollen alle privaten und öffentlichen Kräfte gebündelt werden, um den Bereich beiderseits der Heckinghauser Straße als attraktiven Kernbereich im Stadtbezirk Heckinghausen zu stärken.

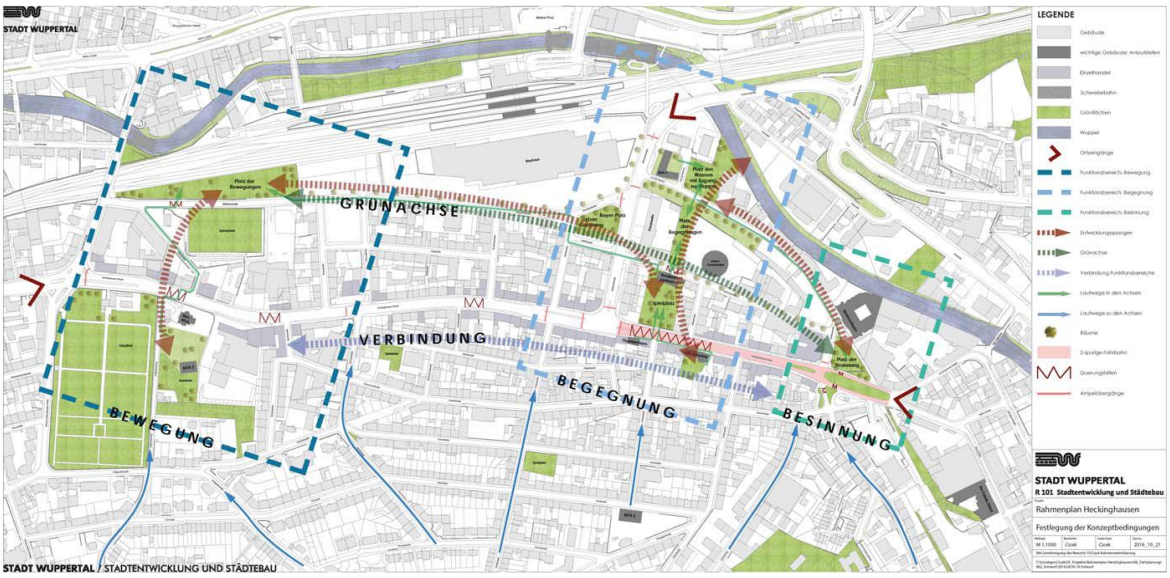

Abb. 7: ISEK – Soziale Stadt Heckinghausen
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

Nachfolgend werden die das Plangebiet des Bebauungsplanes 1228 betreffenden Maßnahmen benannt:

- Grünachse
  Sie verläuft über die Widukind- und Mohrenstraße und verknüpft die wichtigen Grünanlagen, Platz der Bewegungen, Bayer-Platz, Platz der Begegnungen und Platz der Besinnung, miteinander.
  Die Widukindstraße stellt sich als nicht begrünte Stadtstraße dar. Das ISEK empfiehlt auf der zur Richtung Wupper zugewandten Straßenseite die von „Bauhaus“ begonnene Baumreihe fortzusetzen, um die Verbindung der Ankerpunkte auf der Grünachse zu betonen und die Aufenthaltsqualität aller angrenzenden Grundstücke zu verbessern.
- Verbindungsachse Heckinghauser Straße
  Sie ist die Hauptader für das Einzelhandelselement. Hier soll der Einzelhandel konzentriert und gesichert werden.
- Platz der Bewegung
  Zur Reduzierung des Defizits an öffentlichen Spiel- und Sportflächen sollte nördlich des Sportplatzes an der Widukindstraße auf der gut 7.000 qm großen Freifläche der Bahn ein großes Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten mit guter Erreichbarkeit entwickelt werden.
  Da diese Flächen aber weiterhin von der Bahn benötigt werden, entfällt diese Zielsetzung.

- <u>Sanierungsgebiet Heckinghausen</u>
  Am 09.11.2015 hat der Rat der Stadt Wuppertal die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Kernbereich Heckinghausen"[6] beschlossen. Der Geltungsbereich sowie die wesentlichen Ziele sind identisch mit dem des ISEK Heckinghausen:

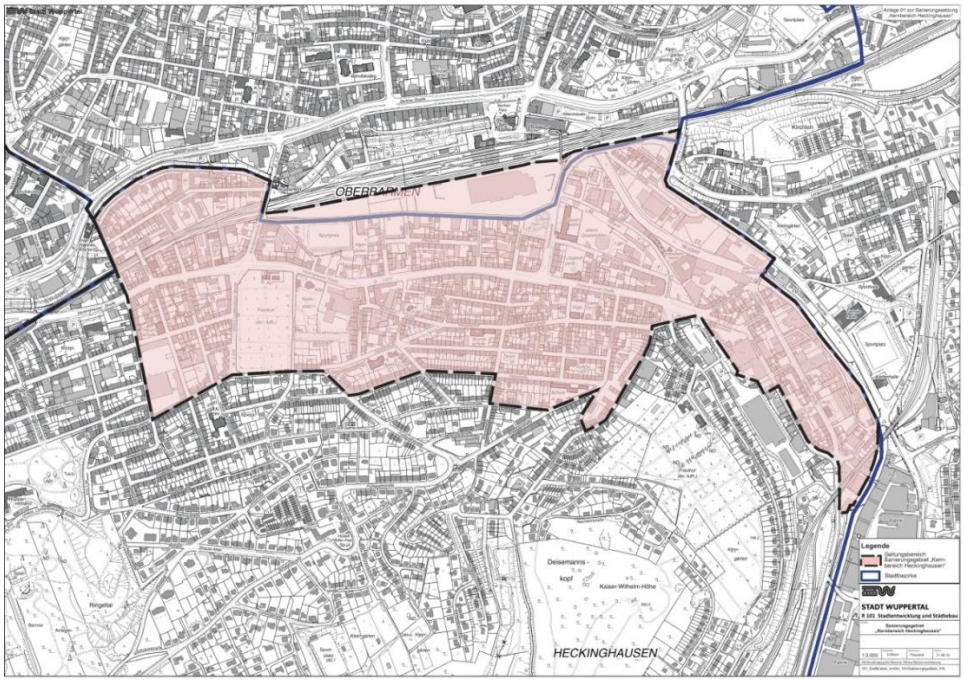

Abb. 8: Sanierungsgebietes "Kernbereich Heckinghausen"
Stadt Wuppertal, eigene Darstellung

Um die Bewilligung von Städtebaufördermitteln zu erreichen, sind folgende grundsätzliche Voraussetzungen zu erfüllen:

- Ein vom Rat beschlossenes gebietsbezogenes, integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ist vorzulegen (dazu siehe Erläuterungen zuvor)
- Die Gemeinde hat sich an den Kosten mit einem Eigenanteil an der Gesamtsumme zu beteiligen.
- Der Förderbereich muss durch einen politischen Beschluss festgelegt werden. Vorliegend wurde das Gebiet als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist bis zum 31.12.2025 begrenzt.

Mit dem Sanierungsgebiet „Kernbereich Heckinghausen" und dem integrierten Handlungskonzept sollen öffentliche und private Investitionen für die Verbesserung der städtebaulichen ökonomischen und sozialen Situation ermöglicht werden. Eine weitere Erosion der Versorgungsfunktion im Kernbereich von Heckinghausen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an randlichen Standorten wie dem Planbereich würde die Umsetzung der geplanten Investitionen und Maßnahmen und damit die Sanierungsziele konterkarieren. Folglich leistet die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet einen Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele und sichert die geplanten öffentlichen und privaten Investitionen.

[6] Die Sanierungssatzung „Kernbereich Heckinghausen" wurde am 09.11.2015 mittels der VO/1803/15 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und am 02.12.2015 im Stadtboten bekannt gemacht.

6.7 Umweltbelange

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB (siehe Anlage 05 zum Aufstellungsbeschluss) genannt:

- Flora, Fauna, Artenschutz: Die Darstellung möglicher artenschutztrechtlicher Belange ist erforderlich
- Boden: Verschiedene Untersuchungen im Umfeld der Widukindstraße sind bereits durchgeführt worden. Daraus resultierend erfolgten Sanierungen (nördl. der Widukindstraße und zwischen Widukind, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße). Weitere potentielle Altstandorte liegen westlich + östlich der Feuerstraße, sowie südlich der Pfeilstraße. Sie müssen auf Relevanz geprüft werden, ggf. seien Bodenuntersuchungen notwendig (aktuelles dazu siehe: Anlage 01 Punkt 12 (Würdigung der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde) sowie nachfolgenden Punkt 6.8)
- Umgang mit Abfall und Abwasser: Nachweis der Anschlussfähigkeit an die öffentliche Abwasserkanäle unter Beachtung topographischer und kanalhydraulischer Gesichtspunkte erforderlich, gegebenenfalls Erstellung eines Entwässerungskonzeptes.
- Generell gilt, Auswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

6.8 Bodenbelastungen

Verschiedene Untersuchungen im Umfeld Widukindstraße sind bereits erfolgt. Wie in Anlage 01 Punkt 12 (Würdigung der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde) detailliert dargelegt bestehen im Plangebiet mehrere altlastenrelevante Flächen. Die Sanierung der Flächen nördlich der Widukindstraße neben dem Parkplatz des Baumarktes sowie der Fläche im Straßenquadrat Feuer-, Pfeil-, Schnur- und Widukindstraße ist abgeschlossen. Weitergehende Recherchen haben ergeben, dass lediglich eine Bodenuntersuchung für einen Teilbereich südlich der Pfeilstraße erforderlich ist. Die Untersuchung ist beauftragt, Ergebnisse derzeit noch nicht bekannt. Aus dem Grunde wird die Fläche im Plan zum Offenlegungsbeschluss vorsorglich gekennzeichnet als Fläche für bauliche Nutzungen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Sollte sich herausstellen, dass keine Gefahren bestehen, wird zum Satzungsbeschluss die Kennzeichnung entfernt.

6.9 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen.

<u>Verkehrslärm</u>
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird hauptsächlich durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke zwischen Hagen und Wuppertal sowie durch die bestehenden Nutzungen (Gewerbe, Baumarkt und Wohnen) im Plangebiet und im näheren Umfeld sowie deren Quell- und Zielverkehr beeinflusst.

<u>Gewerbelärm</u>
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gewerbe werden gerade (Fläche im Straßenquadrat Feuer-, Pfeil-, Schnur- und Widukindstraße) und zukünftig (Fläche nördlich der Widukindstraße) neuen Nutzungen zugeführt. Zur überschlägigen Prüfung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen (hier insbesondere an der Pfeilstraße) wurden die rele-

vanten gewerblichen Nutzungen anhand des Abstandserlasses NRW[7] überprüft. Für das geplante Gewerbegebiet sollen für die zukünftige Ansiedlung Nutzungsausschlüsse auf Basis des Abstanderlasses NRW festgesetzt werden, um mit Blick auf den § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten zu können. Aufgrund der gegebenen baulichen Struktur grenzen die gewerblichen Bauflächen und die wohnbaulich genutzten Flächen nahezu unmittelbar aneinander. Der durch den Abstandserlass NRW formulierte Mindestabstand von 100 m kann nicht generell eingehalten werden, so dass bei der Ansiedlung von Betrieben der Abstandsliste oder vergleichbaren Betrieben eine Einzelfallprüfung erforderlich wird. Um aber Betriebe mit problematischeren Emissionsverhalten hier erst gar nicht zum Zuge kommen zu lassen, sollen die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII (oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten) nicht zulässig sein. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben mit vergleichbaren Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung nachgewiesen wird.

6.10 Klima / Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt bereits in einem klimatisch-lufthygienisch vorbelasteten Gebiet. Deshalb sollen im Bebauungsplanverfahren ökologisch sinnvolle Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Situation vorgeschrieben werden.

Zwischen den Umweltbelangen Lufthygiene und Stadtklima besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund ist eine gemeinsame Betrachtung der Belange erforderlich, da die jeweiligen Luftaustauschprozesse (Frischluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen usw.) entscheidend für die Luftqualität in den Siedlungsbereichen sind. Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima[8] der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan[9] für Wuppertal Bezug genommen. Der Luftreinhalteplan umfasst eine Vielzahl an Maßnahmen zur Verringerung der Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet. Eine dieser Maßnahmen sieht die Verschärfung der Umweltzonen zum 01.07.2014 vor. Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplans sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.
Gemäß der Klimafunktionskarte ist das Plangebiet zweigeteilt. Nördlich der Widukindstraße grenzt das Bahnanlagen-Klimatop an, welches hohe Temperaturschwankungen im Tagesverlauf aufweist, windoffen ist und Bestandteil einer größeren Luftleitbahn ist. Im Stadtkernklimatop südlich der Widukindstraße besteht eine geringe Feuchte und ein intensiver Wärmeinseleffekt. Die dichte Bebauung bedingt einen problematischen Luftaustausch.
Laut Planungshinweiskarte ist das Plangebiet nördlich der Widukindstraße als bebautes Gebiet mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen und südlich der Widukindstraße als bebautes gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen eingestuft.

[7] Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. Abstandserlass NRW 2007
[8] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000
[9] Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 1[10] West der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal. In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen seit den 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren. Allerdings ist es im Rahmen der lokalen Handlungsmöglichkeit dieses Planes nicht möglich, zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation beizutragen. Es ist davon auszugehen, dass das Planverfahren keine über das heutige Maß hinausgehenden negativen Auswirkungen auf die Belange der Lufthygiene und des Stadtklimas haben wird, so dass auch die Einhaltung der Stickstoffdioxid- und Feinstaubgrenzwerte hiervon nicht betroffen sind.

Mit dem im Dezember 2016 durch das nordrhein-westfälische Landeskabinett beschlossenen "Konzept Starkregen" hat die Landesregierung ihre Angebote an die Kommunen zur Prävention und Bekämpfung der Folgen extremer Niederschläge gebündelt. Es gibt einen Überblick über die rechtlichen Instrumente, Handlungsfelder und Fördermöglichkeiten. Die möglichen Maßnahmen, die Städte und Gemeinden ergreifen können, um wetter- und klimafest zu werden, sind vielfältig. Die Aspekte der grünen und wassersensiblen Stadt sollten Kommunen demnach in jedem ihren Planungsprozessen berücksichtigen. So können Kommunen z. B. multifunktionale Flächennutzungen, den Bau von Regenrückhalteräumen oder Dachbegrünungen vorantreiben.
Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch ist gemäß Hochwasser Risikokarte NRW mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Starkregenereignisse vom 29.05.2018 haben allerdings gezeigt, dass auch in Wuppertal erhöhter Handlungsbedarf besteht.

Das Handlungsbuch Stadtklima - Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel[11] gibt Handlungsempfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verbesserung des Klimas. Dort genannte Maßnahmen, die auch in diesem Planverfahren durch entsprechende Festsetzungen greifen sollen, sind die Straßenrandbegründung der Widukindstraße sowie die Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern. Die Festsetzungen dienen der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets.

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse wirken die Begrünungsfestsetzungen einer Aufheizung der Bebauungsstrukturen entgegen und tragen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahen Verdunstung bei.

---

[10] In Wuppertal gibt es seit dem 15.02.2009 zwei Umweltzonen. In der Umweltzone 1 liegen Teile der Stadtbezirke Elberfeld-West, Uellendahl-Katernberg, Elberfeld, Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen und Langerfeld. Die Umweltzone 2 erstreckt sich auf Teile des Stadtbezirks Vohwinkel.

[11] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Handlungsbuch Stadtklima - Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel -; Düsseldorf 2011

6.11 Störfallbetriebe

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

6.12 Eigentümerinteressen / Private Belange

In die Abwägungsentscheidung, ob die Errichtung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes planerisch zu befürworten oder abzulehnen ist, ist das konkrete Baubegehren des Antragstellers einzustellen. Die aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW – Urteil vom 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE- zu dieser Thematik stellt insofern auf die eigentumsrechtlichen Einschränkungen gem. Art. 14 GG ab, die sich aus einem Einzelhandelsausschluss- bzw. begrenzenden Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergeben. Vor allem, wenn konkrete Ansiedlungswünsche bekannt sind - z. B. durch einen beantragten Vorbescheid, der den Anlass für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens begründete - sind die privaten Belange der Eigentümer in der Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.
Das Gericht weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass innerhalb des durch das Abwägungsgebot gezogenen Rahmens einer rechtmäßigen Planung schon dann genüge getan ist, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit der verschiedenen Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Das Gericht macht damit deutlich, dass den Eigentümerinteressen nicht per se ein besonderes Gewicht zukommt.

Eine rechtmäßige Abwägung setzt jedoch voraus, dass die gegenläufigen Belange hinreichend genau ermittelt werden.

Hinsichtlich des Ansiedlungswunsches zur Errichtung eines Discountmarktes in Verbindung mit einem Backshop ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den relevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepten umfassend geprüft worden. Dabei wurde deutlich, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht mit stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Insofern stehen die Eigentümerinteressen hinter den öffentlichen Belangen zurück.

Demgegenüber ist das genehmigte aber noch nicht realisierte Bauvorhaben eines Autohauses mit Waschhalle und Fahrzeugaufbereitung-/ Prüfhalle sowie Nebenräumen im Straßenquadrat Feuer-, Widukind-, Schnur- und Pfeilstraße mit den überörtlichen und städtischen Zielen vereinbar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1.1 Gewerbegebiete
Die Flächen nördlich der Widukindstraße, sowie die Fläche im Straßenquadrat Feuer-, Pfeil-, Schnur- und Widukindstraße, werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen, die nicht als Gewerbe einzustufen sind, aber in Gewerbegebieten zulässig sein

könnten, werden durch den Bebauungsplan reglementiert und gesteuert. Dadurch wird sichergestellt, dass die knappen Reserven zur Gewerbeansiedlung erhalten bleiben.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der plangebietsinternen Gewerbeflächen sollen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen, die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, vorgenommen werden. Diese Einschränkungen werden nachfolgend beschrieben und begründet:

- Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ziel ist es, die Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbes freizuhalten. Weiterhin sind entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) Einzelhandelsbetriebe in den bestehenden Zentren zu konzentrieren (hier das in dem Plangebiet angrenzende Nahversorgungszentrum Heckinghausen). Der Bebauungsplan dient damit auch der gesamtstädtischen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.
  Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Flächensicherung für Gewerbebetriebe wird der Einzelhandel im Plangebiet auf den Werksverkauf im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe (so genannter Annexhandel) eingeschränkt. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht; die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht (vgl. EZK 2015; S. 172). Der Annexhandel wird ausnahmsweise ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebschance ihrer Produkte einzuräumen. Die Zulässigkeit von Werksverkauf knüpft sich an die Bedingung, dass ein betrieblicher Bezug besteht und der Vertrieb von erzeugten Gütern eine untergeordnete Bedeutung besitzt.
  Eine zusätzliche prozentuale und absolute Obergrenze für die Gesamtverkaufsflächen des Annexhandels ist angesichts der eher kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht erforderlich.
  Ausnahmsweise ist auf der Fläche im Straßenquadrat Feuer-, Pfeil-, Schnur- und Widukindstraße (GE 2) Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und –ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Dies berücksichtigt die genehmigte Nutzung.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe und Sex-Shops sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Da sie das Image des Standortes (Trading down- Effekt) herabsetzen und der gewünschten gewerblichen Nutzung des Areals nicht entsprechen, wird diese Unterart von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen und damit unzulässig. Einer entsprechenden negativen Entwicklung wird mit der Festsetzung vorgebeugt.
- Der Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO fest, dass Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, die Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen und freizuhalten. Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung Tankstelle ausgeschlossen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist der allgemeinen Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet geschuldet. Die überwiegend flächenintensiven Anlagen für sportliche Zwecke sollen daher ausgeschlossen werden, zumal an der Widukindstraße bereits ein Sportplatz besteht. Auch die Errichtung von Tankstellen entspricht nicht der vorgesehenen Nutzung und kann sich negativ auf die städtebauliche gewünschte Entwicklung auswirken.

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sein. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung des Gewerbestandortes und der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und die gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der bestehenden Wohnbebauung insbesondere an der Pfeilstraße.

Der Bebauungsplan 1228 sichert langfristig Gewerbeflächen und folgt somit den Zielsetzungen des Handlungsprogrammes Gewerbeflächen (siehe Punkt 6.4).

Zum Schutz der naheliegenden Wohnbebauungen werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO gegliedert. So wird sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Da auf Grund der vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung größere Schutzabstände nicht eingehalten werden können, erfolgt der Ausschluss verschiedener Betriebsarten mit Hilfe der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.
Zur immissionsrechtlichen Steuerung sind deshalb in den Gewerbegebieten Betriebe der Abstandklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben vergleichbaren Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung (insbesondere der Wohnnutzung in der Pfeilstraße) nachgewiesen wird.

7.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen müssen einen gewissen Störgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.
Die Bereiche westlich der Feuerstraße und südlich der Pfeilstraße werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird der vorhandenen Nutzungsmischung Rechnung getragen. Die funktionierenden Strukturen des Bestandes aus Wohnen und Gewerbe sollen durch die Festsetzung eines Mischgebietes erhalten und zukünftig gesichert werden.
In dem Mischgebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind:

- Innerhalb des Mischgebietes sind Automatenspielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterarten der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros ist geeignet, die Wohnbevölkerung und die etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen. Die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und direkt angrenzend kann durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in einem erheblichen Maße beeinträchtigt werden. Die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe können für eine zusätzliche Verkehrsbelastung führen und damit zu einer Störung der Wohnruhe. Des Weiteren sind Spielhallen und Wettbüros durch die mit ihnen zu erzielenden Mieteinnahmen in der Lage, andere Nutzungen zu verdrängen und sorgen so für einen erheblichen Ansiedlungsdruck. Auch das beschlossene Konzept zur Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros zielt darauf ab, städtebauliche Konflikte zu vermeiden, indem es diese Einrichtungen gezielt in die zentralörtlichen Kernbereiche lenkt (siehe auch

5.5). Daher ist eine Einschränkung dieser Nutzungen für das Plangebiet städtebaulich erforderlich.

- Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung Tankstelle und Gartenbaubetrieb ausgeschlossen, da beide von ihrer Maßstäblichkeit nicht mit der vorhandenen Situation im Mischgebiet vereinbar sind.

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

7.2.1 Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen im Bebauungsplangebiet orientieren sich an die jeweiligen Höchstgrenzen des § 17 BauNVO. So soll für die Mischgebietsflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, während für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden soll. Gründe, die ein Unterschreiten der maximal zulässigen GRZ erforderlich machen, sind nicht ersichtlich.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für den Bereich südlich der Pfeilstraße werden Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung von Geschosszahlen in einem Gebiet mit Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiträumen und dadurch bedingten unterschiedlichen Geschoßhöhen ist zur Erreichung einer harmonischen Straßenabwicklung nicht geeignet. Ausgehend von den Höhen der Bestandsgebäude werden für die angrenzenden Flächen Höhen festgelegt, die das Straßengefälle zwischen der Heckinghauser- und der Pfeilstraße berücksichtigen.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet gilt die geschlossen Bauweise. Innerhalb des GE-Gebietes gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Regelungen bilden die derzeitige Situation ab bzw. greifen die Situation in den Nachbargebieten auf, so dass der Gebäudebestand entsprechend erfasst wird.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt. Eine Überbauung der Leitungsrechte ist nicht zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist erlaubt.

7.3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem Planungsgebiet sind Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung vorhanden, zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.

7.4 Verkehr

7.4.1 Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Widukindstraße aus verlaufen zwei Regenwasserkanäle Richtung Norden zu einem Sammelpunkt unterhalb der Gleisanlagen. Die zwei Stränge, von denen einer auf Privatgrund liegt, werden mit Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert und sind von einer zukünftigen Bebauung frei zu halten.

Der in der Pfeilstraße liegende Schmutzwasserkanal wird z. T. über Privatgrundstücke in Ost-West-Richtung verlaufend bis zur Krebsstraße durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1228 wird die Trasse auf den Privatgrundstücke mit einem Leitungsrecht abgesichert.
Die Lage der belastenden Flächen kann abweichen. Die abschließende Regelung der Belastungsfläche erfolgt durch eine entsprechende Grundbucheintragung. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.

7.4.2 Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entsprechen dem derzeitigen Straßenausbau.

7.5 Natur und Landschaft; Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird Dachbegrünung für die Gewerbegebiete festgesetzt.
Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Auf derartigen Dächern ist es fast immer mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich, eine vielgestaltige Vegetation zu schaffen.
Wenngleich diese Dächer nicht immer aktiv nutzbar sind, z. B. als Sitzplatz im Grünen, so können im Gegensatz zu monotonen Kies-, Bitumen- oder Blechflächen begrünte Dächer stets das Klima verbessern, Schadstoffe ausfiltern und Energie bei der Heizung einsparen:
Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf.
Alle offenen Vegetationsflächen sind in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab.
Bei herkömmlichen Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei Dachbegrünung jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.
Aus vorgenannten Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die für Belichtungszwecke, Be-/ Entlüftung sowie andere technische Aufbauten beansprucht werden insoweit diese eine Fläche von maximal 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Wird eine Ausnahme zum Umfang der Dachbegrünung erteilt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde pro 50 qm Dachfläche, die nicht begrünt wird, ein Laubbaum (Hochstamm) in der Mindestqualität 14-16 cm Stammumfang – gemessen in 1 m über dem Erdboden – auf dem Grundstück in ein geeignetes Pflanzbeet (mindestens 12 m³ durchwurzelbares, geeignetes Bodenmaterial) zu pflanzen. Wird aus nachvollziehbaren Gründen auf diese Begrünungsmaßnahmen verzichtet, so ist ein Betrag in Höhe von 18 € je m² nicht begrünter Dachfläche an die Untere Naturschutzbehörde zu entrichten (§ 15 Abs. 6 BNatSchG).

Mit Blick auf die positiven Effekte der Maßnahmen - auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung - sind die damit verbundenen Aufwendungen für den Grundstückseigentümer / Bauherrn vertretbar und angemessen.

7.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.6.1 Gewerbeimmissionen

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wird es erforderlich sein, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen zu treffen, die nur Betriebe und Anlagen im geplanten Gewerbegebiet zulassen, die mit der schutzbedürftigen Nutzung ‚Wohnen' vereinbar sind.
Die immissionsrechtliche Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Hierbei sind die für eine gewerbliche Nutzung typischen Emissionen Lärm, Stäube, Erschütterungen und Geruch bereits berücksichtigt. Die angrenzende Wohnbebauung wird bei der Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW berücksichtigt. Sie beginnt mit einem Bereich von 100 Metern um die bestehende Wohnbebauung, in dem keine Betriebe aus den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW allgemein zulässig sind. Hier sind nur sonstige Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe) zulässig, die nicht wesentlich störend wirken. Über die Regelung von Ausnahmen kann im Wege einer Einzelbegutachtung jedoch eine Zulässigkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens erreicht werden.

Bedingt durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1228 sowie angrenzend vorhandene Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan Einschränkungen für die Gewerbeareale fest. Uneingeschränkte Gewerbeflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Aus dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CB 7.16 ergibt sich die Notwendigkeit, dass bei einer solchen Konstellation innerhalb des Stadtgebietes ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet vorhanden sein muss. Vorliegend ist hier auf die ebenfalls im östlichen Bereich des Stadtgebiets liegenden Gewerbeflächen innerhalb der Bebauungspläne 505 –In der Fleute– und 506 –Dieselstraße– hinzuweisen.

7.6.2 Störfallschutz

Aufgrund der gegebenen und vorgesehenen Nutzungsstruktur im Plangebiet sollen so genannte Störfallbetriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig sein. Hiermit wird dem Vorsorgegedanken des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) Rechnung getragen. Allein mit der vorgenommenen Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW sind sog. Störfallbetriebe nicht prinzipiell in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Vorsorglich sollen deswegen Störfallbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO aufgrund der gegebenen bzw. zulässigen empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden. In den Gewerbegebieten sind deswegen Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen I (200m) bis IV (1500m) des KAS 18 Leitfadens13, in denen gefährliche Stoffe des Anhanges 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung – 12 BImSchV überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

8. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die unmittelbar südlich an die Pfeilstraße angrenzenden Flurstücke werden zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes 1228 vorsorglich gekennzeichnet und mit der Signatur „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehen Flächen, deren Böden erheblich mitumweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Ob diese Kennzeichnung auch zum Satzungsbeschluss erhalten bleibt, hängt vom Ergebnis der anstehenden Bodenuntersuchung ab. Der Untersuchungsauftrag wurde bereits erteilt.

9. Hinweise

Ausschluss von Versickerung
Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation im o. g. Plangebiet ist von einer Versickerung anfallender Niederschlagswässer abzusehen.

Kampfmittel
Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet.
Deshalb ist im Zuge von Bauanträgen für Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantragsverfahren erforderlich.

Einsichtnahme in technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. – Do. in der Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr einsehbar.

10. Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Umweltbericht ist deswegen nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der vorliegenden Begründung erläutert.
Die (Teil-) Aufhebungsverfahren werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

11. Flächennutzungsplanberichtigung

11.1 Bestehende Darstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt

- die Flächen nördlich der Widukindstraße noch als Bahnanlagen dar und

- die Fläche zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße als Gewerbefläche sowie
- die angrenzenden Bereiche als Mischgebiet dar.

11.2 Geplante Darstellung

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (Flächennutzungsplanberichtigung 105B) angepasst. Betroffen sind die Flächen nördlich der Widukindstraße, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

12. Gutachten

BBE, Standort- und Kommunalberatung Münster,
Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in Wuppertal-Heckinghausen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1228,
Münster im März 2017

13. Abbildungsübersicht

Abb.	Titel / Quelle	Seite
1	Geltungsbereich des BPL 1228 Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	4
2	Geltungsbereich des BPL 1131 Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	4
3	Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	7
4	Übersicht Fluchtlinienpläne Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	7
5	Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Übersicht) Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, Abb. 41, S. 167, GMA 2015	14
6	Nahversorgungssituation - radial Quelle: BBE; Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in Wuppertal-Heckinghausen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 1228, Münster im März 2017	17
7	ISEK – Soziale Stadt Heckinghausen Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	20
8	Sanierungsgebietes “Kernbereich Heckinghausen“ Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Darstellung	21

14. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	17.964 m²
davon	
GE - gesamt davon überbaubare Fläche	9.036 m² 6.021 m²
MI - gesamt	5.822 m²

davon überbaubare Fläche	3.055 m²
Verkehrsflächen	3.106 m²