

# **Bebauungsplan 1068**

## **– Bayreuther Straße / Briller Straße –**

### **1. Änderung**

#### **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Stand September 2021

<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1.	Anlass der Planung	4
2.2.	Entwicklungsziele	7
<b>3.</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	8
4.4.	Bebauungspläne	9
4.5.	Fachplanungen	9
<b>5.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
5.1.	Städtebauliche Situation	10
5.2.	Infrastruktur	10
5.3.	Naturhaushalt, Klimaschutz, Hochwasser	12
5.4.	Altlasten	12
5.5.	Störfallschutz	13
5.6.	Hochwasserschutz	13
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>13</b>
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.3.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	14

6.1.4.	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	
6.2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 89 BauO NW)	16
6.2.1.	Dachform	16
6.2.2.	Werbeanlagen	16
6.3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	17
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	17
6.4.	Hinweise	17
7.	Städtebauliche Kenndaten	17
8.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
9.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	17
10.	Kosten und Finanzierung	18
11.	Gutachten und DIN-Normen	18

## 1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 – Bayreuther Str. / Briller Str. – erfasst die Grundstücke des Aldi-Lebensmittelmarktes an der Briller Straße 179 sowie das Grundstück der Kindertagesstätte Bayreuther Straße 12a.

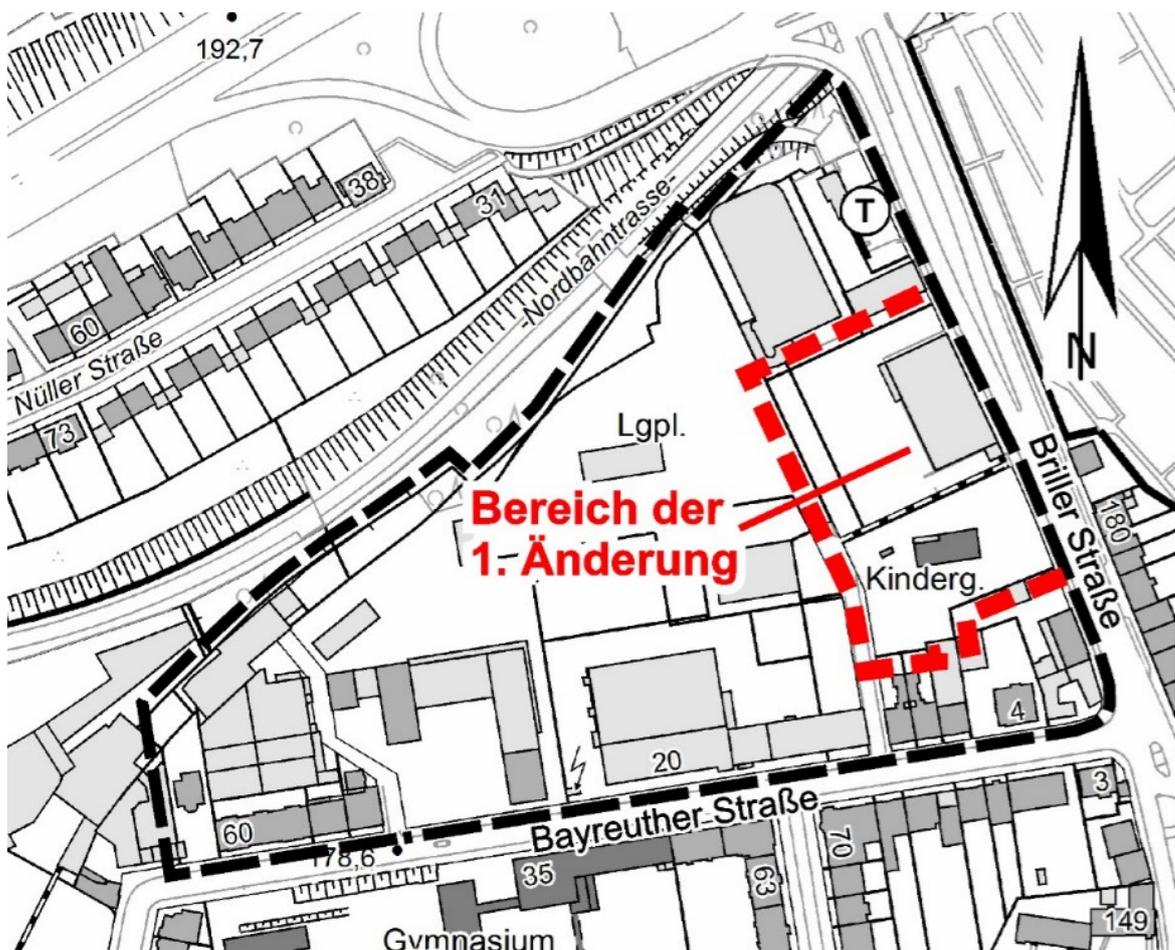


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld

## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1. Anlass der Planung

Das Unternehmen Aldi hat den Wunsch geäußert, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Briller Straße 179 zu modernisieren und die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 800 qm auf ca. 1.300 qm zu vergrößern. Da auf dem eigenen Grundstück der Fa. ALDI keine ausreichenden Flächenreserven

vorhanden sind, soll die Planung unter Hinzunahme des städtischen KITA-Grundstücks umgesetzt werden. Die Planung sieht dabei eine Integration einer neuen größeren KITA mit ca. 100 Betreuungsplätzen (5-gruppig) in dem neuen Gebäudekomplex vor, die die derzeit bestehende 2-gruppige KITA ersetzen und vergrößern soll. Innerhalb des Stadtgebietes, so auch im Stadtbezirk Elberfeld-West besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten. Die für den gemeinsamen Gebäudekomplex benötigte Baufläche geht zu Lasten der derzeit recht umfangreichen Freifläche / Außenbereiche der Kita, die entsprechend reduziert werden muss.

Vorgesehen ist ein Neubaukomplex im südlichen Grundstücksbereich. Die KITA und die erforderlichen Freiflächen sind nach Süden orientiert. Der Markt rückt ebenso nach Süden und ändert die grundsätzliche Ausrichtung. Der bestehende Kundenparkplatz hat derzeit 120 Stellplätze, dieser wird sich nach der Vorentwurfsplanung auf 90 Stellplätze reduzieren. 11 Stellplätze davon werden als Baulast für die KITA gesichert. Im Zuge der laufenden Planungen konnte die Außenspielfläche der KITA durch den Wegfall von 4 Stellplätzen an der Privatstraße und Änderungen der Lage des Gebäudekomplexes um 280 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Die verbleibende Außenspielfläche beträgt 1540 m<sup>2</sup> und hält damit auch zukünftig die Maßzahlen des Landschaftsverbandes zur Größe der Außenspielflächen ein.

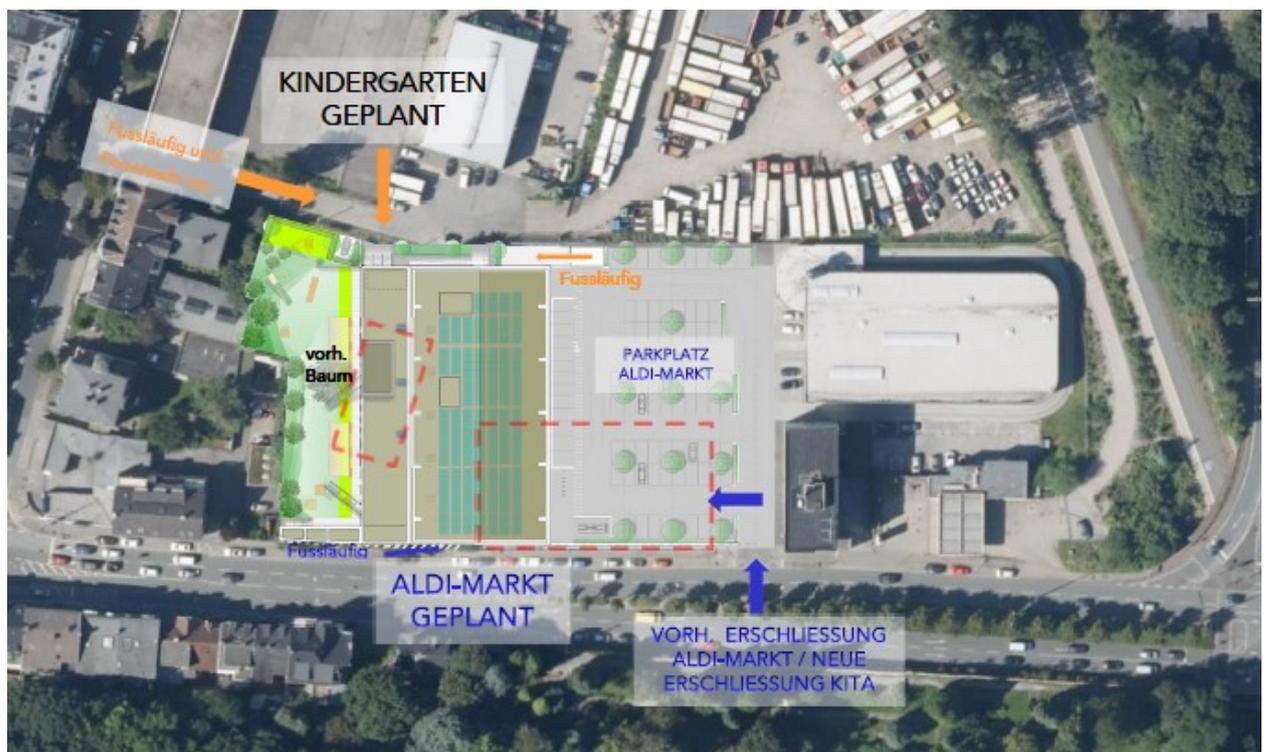


Abbildung 2: Rocho Architekten, Prinzipdarstellung)

Die Zu- und Abfahrtsverkehre zum geplanten Aldi-Markt und der KITA sollen über die Briller Straße aus erfolgen. Eine untergeordnete Erschließung der KITA für Anlieferungen und den behindertengerechten Zugang und Stellplatz soll über die Privatstraße abgehend von der Bayreuther Straße aus erfolgen. Bring- und Abholfahrten der KITA-Kinder sollen explizit nicht über die Privatstraße aus erfolgen. Die Verträglichkeit des Kunden- und Anlieferverkehr zum Aldi-Markt ist über eine gutachterliche Untersuchung betrachtet worden. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den geplanten Neubau eines Aldi-Marktes und einer Kindertagesstätte am Standort Briller Straße in Wuppertal. Die aus

dem geplanten Vorhaben zusätzlich hervorgerufenen Kfz-Verkehre können mit den zugrunde gelegten Verteilungsansätzen an den umgebenden Knotenpunkten mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden.

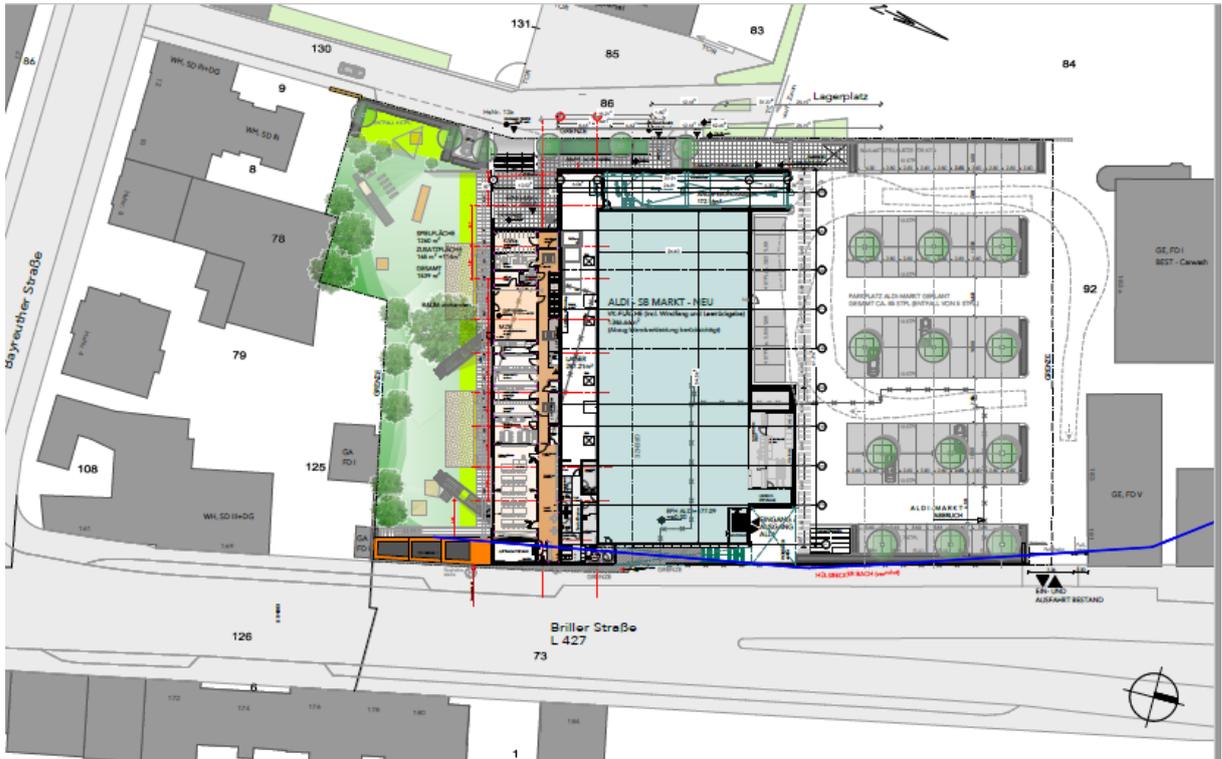


Abbildung 3: Rocho Architekten



Abbildung 4: Rocho Architekten

## **2.2. Entwicklungsziele**

Planungsrechtlich ist der bestehende Aldi-Lebensmittelmarkt innerhalb des geltenden Bebauungsplanes 1068 als Gewerbegebiet ausgewiesen, während die Kita als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Um den Gebäudekomplex errichten zu können, ist neben der Anpassung der Baugrenzen auch eine Anpassung der generellen Gebietsausweisung erforderlich. Die gemeinsame Baufläche soll zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung erlaubt nutzungsrechtlich sowohl eine Kita, als auch einen Lebensmittelmarkt. Das neu geplante Mischgebiet grenzt an bereits festgesetzte Mischgebiete an, so dass eine sinnvolle Flächenentwicklung gewahrt und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe vorhanden und auch zukünftig möglich ist. Neben der Änderung des Bebauungsplanes ist somit in Folge auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die hier im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a BauGB erfolgen soll. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Abbildung 1 dargestellt, und erfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes 1068. Der Bereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanberichtigung (126B) ist in der Abbildung 5 kenntlich gemacht.

## **3. Formelles Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 den Beschluss über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 - Bayreuther Str. / Briller Str. - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09. bis 09.10.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 11.01. bis 29.01.2021. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte derzeit keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen zur Einsichtnahme im Internet, am Telefon und im Rathaus Barmen vorgestellt.

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Deckung der Bedarfszahlen an Kita-Plätzen Rechnung getragen werden soll.

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.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein „Oberzentrum“ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: 13.04.2018), Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand: 2005) ist der Bereich des Aldi-Lebensmittelmarktes als gewerbliche Baufläche und die Kita-Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

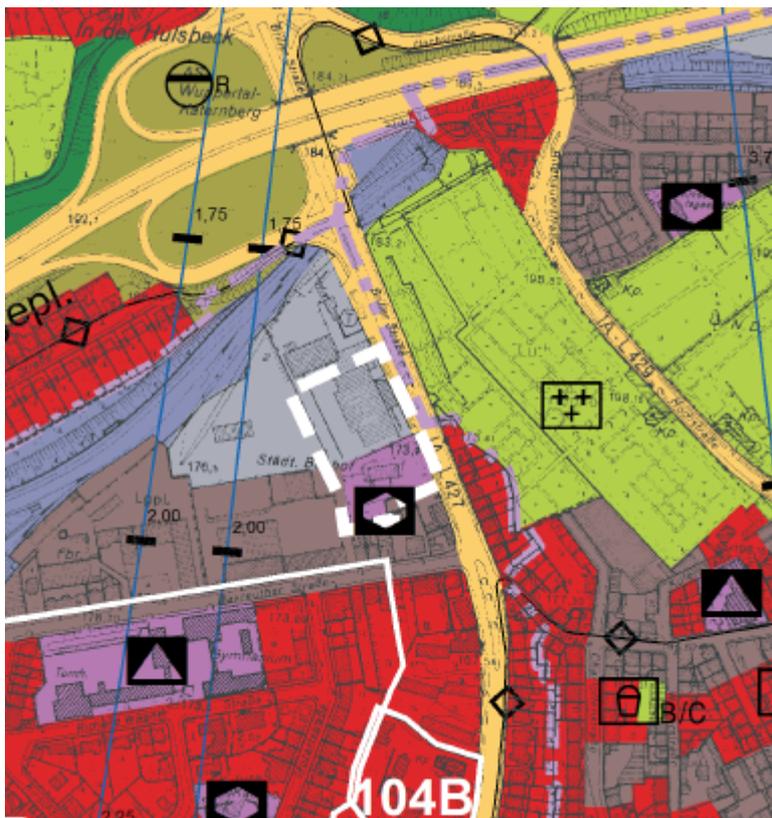


Abbildung 5: FNP – bisherige Darstellung

Zukünftig soll der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die geplante Festsetzung einer gemischten Baufläche weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle – nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung 126B anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes.

#### 4.4. Bebauungspläne

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 1068 aus dem Jahr 2012, dieser setzt das Grundstück der Fa. ALDI als Gewerbegebiet und das KITA-Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Dieses entspricht insoweit auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der bestehende ALDI-Markt wurde im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erfasst. Das geplante Bauvorhaben ist somit mit den derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes 1068 nicht vereinbar. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 4.5. Fachplanungen

Für das Stadtgebiet wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (1. Fortschreibung 2020) entwickelt, dieses stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) festlegt, räumliche Ergänzungsbereiche für eine zukünftige Entwicklung abgrenzt sowie die grundsätzliche Entwicklung der Nahversorgung aufzeigt. Entsprechend dieser Zentrenstruktur befindet sich der ALDI-Markt in keinem zentralen Versorgungsbereich.

Darüber hinaus werden anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung gegeben.

Der Geltungsbereich befindet sich, außerhalb eines ZVB, in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich, somit kommt die Ansiedlung einer Nahversorgungsmöglichkeit bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Betracht. Hierzu ist die Ausweisung einer Gebietskategorie der BauNVO ausreichend. Bereits heute weist der bestehende Aldi-Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> auf.

Um das Vorhaben umsetzen zu können soll der Änderungsbereich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb eines Mischgebietes sind allerdings Lebensmittelmärkte nur bis zur Grenze der Großflächigkeit (ca. 800 qm Verkaufsfläche) allgemein zulässig. Um den geplanten großflächigen Markt mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche dennoch errichten zu können, ist seitens der Fa. Aldi hier im Einzelfall der Nachweis der sogenannten „Atypik“ zu führen, um die gesetzliche Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen. Die Ansiedlung muss einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Gelingt der Nachweis der Atypik nicht, ist die Planung nicht umsetzungsfähig.

Hierzu ist von Seiten der Fa. Aldi eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Marktes beauftragt worden, die hier im Einzelfall den gutachterlichen Nachweis der sogenannten „Atypik“ führt, um die gesetzliche Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen. Die Atypik wurde umfassend in der Auswirkungsanalyse geprüft. Die Auswirkungen wurden unter Berücksichtigung der Veränderungen (Realisierung des Lidl-Marktes an der Nevigeser Straße und Neu-Ausweisung des potentiellen Nahver-

sorgungszentrums Uellendahl) im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme geprüft und können unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht erfüllt der Standort ALDI, Briller Straße, bereits heute eine wichtige, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für ein dichtbesiedeltes Umfeld. Trotz der topografischen Gegebenheiten sucht ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden der umliegenden Quartiere den Standort zu Fuß auf. Mit der Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist nicht von einer Erweiterung des Einzugsbereiches auszugehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Verträglichkeitsnachweis des Vorhabens gegeben ist.

Seitens der Stadt ist nicht vorgesehen hier ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel allgemein festzusetzen. Eine Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel soll explizit nicht erfolgen, da hierfür die konzeptionellen Voraussetzungen im Einzelhandel- und Strukturkonzept nicht vorliegen und somit ein solcher Standort auch im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegen würde.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich erfasst das Grundstück des städtischen Kindergartens Bayreuther Straße 12a und des ALDI-Marktes Briller Straße 179.

Südlich angrenzend an das Plangebiet finden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen sowie der Gebäudekomplex einer weiterführenden Schule (Gymnasium). Westlich angrenzend erstrecken sich die Gewerbeflächen u.a. mit einem Gartencenter, nördlich befindet sich eine Tankstelle und östlich des Plangebiets liegen die Wohnbebauung entlang der Briller Straße und der evangelisch-lutherische Friedhof.

### **5.2. Infrastruktur**

#### **Technische Infrastruktur**

#### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes mit dem geplanten Aldi-Markt und der KITA erfolgt über die Briller Straße. Die Zufahrt erfolgt in etwa an der Stelle der vorhandenen Zufahrt. Eine untergeordnete Erschließung der KITA für Anlieferungen und den behinderten-gerechten Zugang und Stellplatz erfolgt über die Privatstraße, abgehend von der Bayreuther Straße. Bring- und Abholfahrten der KITA-Kinder sollen explizit nicht mehr wie in der Vergangenheit über die Privatstraße aus erfolgen. Nördlich vom Plangebiet verläuft die Nordbahntrasse, durch die das Plangebiet in Ost-West-Richtung gut für den Radverkehr zu erreichen ist.

Über die Briller Straße sind die Elberfelder Innenstadt und der Wuppertaler Hauptbahnhof sowie die Anschlussstelle „Katernberg“ der Autobahn A46 in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## ÖPNV

Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestellen „Bayreuther Straße“ die von mehreren Buslinien angefahren werden und eine Anbindungen des Plangebietes u.a. in Richtung Elberfeld / Hauptbahnhof bieten.

## Ver- und Entsorgung

Bezüglich des Gebietes handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung. Insofern ist davon auszugehen, dass das Grundstück sowie das auf ihm befindliche Gebäude an alle notwendigen Anlagen der technischen Infrastruktur angebunden sind.

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Sammelkanalisation erschlossen. Die Medien für Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind vorhanden, Leitungsverlegungen bzw. Leitungsergänzungen können ggf. erforderlich sein.

Nach Umsetzung der Baumaßnahme darf die entstandene versiegelte Fläche aus Sicht der WSW Energie & Wasser AG nicht mehr einleiten, als das im jetzigen Zustand der Fall ist. Wenn zusätzliche versiegelte Fläche hinzukommen sollte, muss zurückgehalten werden auf den Wert, der jetzt eingeleitet wird (ALDI + Kindertagesstätte).

Mit Blick auf die gegebene hydraulische Belastung der Kanalisation wird im Planverfahren eine Dachbegründung des Aldi-Marktes als Retentionsfläche festgesetzt.

## Bachlauf

In etwa parallel zur Briller Straße verläuft in einer Verrohrung entlang der östlichen Grenze des Plangebietes der Hülsbecker Bach als Nebengewässer zum Briller Bach. Das Gewässer befindet sich ab Beginn der Verrohrung in der Nevigeser Straße fast komplett in der Unterhaltung des Wupperverbandes und ist somit auch Bestandteil der öffentlichen Regenwasserkanalisation.

Die Gewässerverrohrung ist in Abschnitten in einem sehr schlechten Zustand und hydraulisch überlastet. Die Haltung von Schacht 19967 bis 24776 (55,11 m DN 300 hat die Zustandsklasse 0 (Standicherheit gefährdet, sofortiger Handlungsbedarf), die Haltung von Schacht 24776 bis 24600 (1,01 m DN 400) ebenfalls. Die Verrohrung hat hier Scheitellängsrisse und ist bereits deformiert. Die nächste Haltung von Schacht 24600 nach 24601 ist auf den ersten 12 Metern ebenfalls Schadensklasse 0- ab da wechselt das Schadensbild auf Zustandsklasse 3 – 5.

Im Abschnitt der Planung soll die marode Verrohrung saniert werden, die technische Machbarkeit ist vorgeklärt und wird vorbereitet.

Bei der Gründung des Gebäudes wird Rücksicht auf den Bach genommen und der einwirkende Lastabtrag reduziert.

## Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten,...)

Im Plangebiet ist der städtische Kindergarten vorhanden, des Weiteren das Gymnasium an der Bayreuther Straße. Ein Spielplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Mozartstraße Ecke Kirschbaumstraße. Güter des täglichen Bedarfes werden durch den im Plangebiet vorhandenen Lebensmittel-Discounter abgedeckt. Des Weiteren befindet sich als spezial Einzelhandel ein Weinhandel und ein Raiff-

eisen-Markt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. im Zentrum von Elberfeld gegeben.

### **5.3. Naturhaushalt**

#### **Eingriff- Ausgleich, Klimaschutz**

Eine formale Eingriffs- / Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich. Der Planbereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich. Mit Blick auf die positiven Effekte auf das lokale Mikroklima, Insektenpopulation, sowie der Vermeidung / Minderung der Folgen von Starkregenereignissen, soll eine Dachbegrünung des Marktes festgesetzt werden. Die Stellplatzfläche des Marktes soll durch Bäume angemessen begrünt werden.

Da für 8 Parkplätze die Pflanzung eines Baumes vorgesehen ist, sollte im Zuge der Planung der Bau von Baumrigolen geprüft werden. Bei Versickerung des Niederschlagswassers ist die Altlastenproblematik abschließend zu klären.

### **5.4. Altlasten**

Für die zur Änderung des Bebauungsplans relevanten Grundstücksflächen Bayreuther Straße 12a und Briller Straße 179 liegt eine Gutachterliche Stellungnahme vor, in der umweltrelevante Bodenbelastungen beschrieben und quantifiziert sind.

Die auf dem Gelände seit der Zeit vor dem II. Weltkrieg vorhandenen, bis ca. 11 m Tiefe reichenden Anschüttungen sind teilweise mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, wobei davon nach fachgutachterlicher Einschätzung weder im derzeitigen, überwiegend versiegelten bzw. überbauten Zustand noch in dem durch die Neubebauung herzustellenden Zustand eine Gefährdung der denkbaren Schutzgüter auf den Wirkungspfaden Boden – Mensch bzw. Boden – Grundwasser ausgeht.

Für die Neubebauung ergeben sich daraus jedoch Implikationen und Auflagen:

- Bodenaushub aus dem Anschüttungskörper ist überwiegend nicht wieder verwertbar und muss fachgerecht – je nach Ergebnis der Deklarationsanalytik – entsorgt werden. Ein Wiedereinbau von ausgehobenen Bodenmassen ist nur nach expliziter chemischer Analytik und fachgutachterlicher Beurteilung zulässig. Die Erd- und Gründungsarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten, dabei sind für jeweils 250 m<sup>3</sup> abzufahrendem Bodenmaterial Deklarationsanalysen vorzunehmen; der Wiedereinbau bzw. die Entsorgung der gesamten Aushubmassen ist in einer Dokumentation zum Bodenmanagement darzustellen.
- Das Grundstück Briller Straße 179 ist nach Neuerrichtung des ALDI-SB-Marktes auch in den Freiflächen vollständig zu versiegeln und als Parkplatz mit Oberflächenentwässerung und Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal herzurichten.

Zur Sicherstellung eines gesunden Kindergartenbetriebes in den Außenanlagen ist der Aufbau in den

Freiflächen wie folgt vorzunehmen:

- Ausschachtung bis -0,70 m unter späteres Fertigniveau
- Verlegen eines geotextilen Trennvlieses (Robustheitsklasse GRK 3, Flächengewicht  $\geq 250 \text{ g/m}^2$ ) als Grabsperre und Trennung zwischen dem verbleibenden Anschüttungsmaterial und der Oberfläche
- Einbau von 50 cm lehmig-steinigem Mischboden in 2 Lagen mit sorgfältiger Verdichtung nach ZTVE-StB '17 (Wasserdurchlässigkeit  $\leq 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ )
- darauf Begrünung mit anzufahrendem Mutterboden (bzw. unbelastetem, zwischengelagerten humosen Oberboden) bzw. Rollrasen - wie im landschaftspflegerischen Begleitplan im Einzelnen vorgesehen; sofern aus gärtnerischen Gründen eine Vernässung des Oberbodens befürchtet wird, ist darunter noch eine Flächendränage vorzusehen, die wegen der anzustrebenden Minimierung der Aushubtiefe als Dränagematte mit einem Quergefälle von 1 % ausgebildet werden kann
- Wo im Zuge der Landschaftsplanung im Außenbereich tiefer wurzelnde Bäume vorgesehen werden sollen, ist der beschriebene Bodenaustausch entsprechend tiefer zu führen.

Auf den Freiflächen des Grundstücks um den zu errichtenden zweigeschossigen Gebäudeteil der Kindertagesstätte ist ein mindestens 70 cm dicker Aufbau aus unbelastetem Boden mit darunterliegender Grabsperre vorzunehmen, um einen gesunden Betrieb der Kindertagesstätte sicherzustellen. Einzelheiten dazu gehen aus der o.a. Gutachterlichen Stellungnahme hervor und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

### **5.5. Störfallschutz**

Das geplante Vorhaben liegt nach dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebes i. S. d. Seveso III-Richtlinie.

### **5.6. Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebietes eines Überschwemmungsgebietes. Die Grundstücke sind nicht von Starkregenereignissen erheblich gefährdet.

## **6. Planinhalte**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen für das Mischgebiet 3 (MI 3)**

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

Für den zukünftigen Standort der KITA und dem ALDI-Markt wird im Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet 3 (MI 3) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastung (Autobahn 46, des angrenzenden Gewerbegebietes und der Briller Straße) ist der Planbereich für eine wohnbauliche Nutzung nicht geeignet. Da eine konkrete Planung vorliegt und auch um eine ausgewogene Mischung zwischen

Wohnen und gewerblichen Nutzungen in dem festgesetzten angrenzenden Mischgebiet zu ermöglichen, sollen Wohnnutzungen im Änderungsbereich ausgeschlossen werden (außer Betriebsleiterwohnungen).

Lagerplätze, Spielhallen und Wettbüros sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens häufig in den abendlichen Ruhezeiten nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Mit der getroffenen Festsetzung ist eine Mischgebietskonforme Entwicklung des Plangebietes möglich, die auch der sensiblen Nutzung einer KITA Rechnung trägt.

Im MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Eine Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel kommt nicht in Betracht, da hierfür die konzeptionellen Voraussetzungen im Einzelhandel- und Strukturkonzept nicht vorliegen und somit ein solcher Standort auch im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegen würde.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind zudem negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Das geplante Vorhaben soll den Bedarf an KITA-Plätzen und die Nahversorgungssituation im Bereich der Briller Straße verbessern. Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich, somit kommt die Ansiedlung einer KITA und einer allgemein zulässigen Nahversorgungsmöglichkeit bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Betracht.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für das MI 3 - Gebiet wird durch Baugrenzen definiert, die sich mit geringem Spielraum an dem beschriebenen städtebaulichen Konzept orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet.

Entsprechend dem Baukonzept wird die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude im Bereich des Marktes mit max. 184,5 m ü. NHN festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Oberkante durch zwei Technikräume im Bereich des Marktes auf einer Fläche von bis zu 35 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3 m sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe im Bereich der KITA wird auf 181,5 m ü. NHN festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Oberkante im Bereich des Mehrzweckraumes der KITA auf einer Fläche von bis zu ca. 100 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 0,8 m sind zulässig.

### Bauweise

Für das MI 3-Gebiet wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und damit ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung des Gebäudes auf die nutzungsspezifischen Prozesse einzuräumen.

6.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Stellplätze (St) sind innerhalb des MI 3-Gebietes in der als St festgesetzten Flächen zulässig. Im Bebauungskonzept sind für das Vorhaben ca. 90 Stellplätze vorgesehen. 11 Stellplätze davon werden als Baulast für die KITA gesichert. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Im Zuge eines barrierefreien Zugangs und Stellplatzes ist ein behindertengerechneter Stellplatz am Eingang der KITA, der über die Privatstraße erschlossen ist, ausnahmsweise zulässig.

6.1.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Dachbegrünung

Die Dachflächen (bis 10° Dachneigung) sollen mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratschicht) ausgeführt werden. Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.12.2019 beschlossen, dass bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern (bis 15 Grad) auf eine zumindest extensive Dachbegrünung hinzuwirken ist (VO/0782/19).

Die verbindliche Umsetzung einer Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets zu sichern. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiver gestaltet, die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung des Gebiets durch Dachflächen abgemildert und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert werden. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage sind im MI 3 - Gebiet entsprechend des Bebauungskonzeptes für 8 Parkplätze die Pflanzung eines standortgerechter Laubbaum (2. und 3. Ordnung) vorgesehen. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 2 x verpflanzt - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind Baumarten aus der folgenden Auflistung zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Allershausen“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Gingko biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Zur Anpassung an zukünftige Klimaveränderungen können Abweichungen von dieser Pflanzliste in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Bäume sind in ihrem arttypischen Wuchs zu erhalten, um die städtebauliche Funktion dauerhaft zu erfüllen. Ein regelmäßiger Rückschnitt bzw. eine Kappung sind nicht zulässig. Pflegeschnitte in geringem Umfang sind erlaubt.

## **6.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB § 89 BauO NW)**

### **6.2.1 Dachform**

Nach dem städtebaulichen Konzept sind zukünftig Flach- bzw. flachgeneigte Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet geplant. Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung gemäß dem angestrebten Konzept erfolgt und eine für die Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

### **6.2.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch Wohnnutzungen und Grünflächen geprägte weitere Wohnumfeld. Insofern werden visuell besonders wirksame Werbeanlagen beschränkt. Hierzu werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen.

Aus diesem Grunde werden Überdachwerbeanlagen, die die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten, grundsätzlich ausgeschlossen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen, wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Laserstrahler, Skybeamer o.ä. ausgeschlossen. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

### 6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung der Grundstücke erforderlich: Bayreuther Straße 12a und Briller Straße 179 – die Abgrenzung ist der Plankarte zu entnehmen. Ein Sanierungskonzept liegt vor.

### 6.4. Hinweise

#### Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW ( Download unter [www.lanuv.nrw.de](http://www.lanuv.nrw.de) ) empfohlene Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

## 7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

<b>Verfahrensgebiet</b>	<b>ca. 8.000 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	ca. 3.040 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	ca. 3.200 m <sup>2</sup>
KITA- Außenspielfläche	ca. 1.540 m <sup>2</sup>
Sonstige	ca. 220m <sup>2</sup>

## 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines Mischgebiets weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall – nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird der „Änderungsbereich“ überplant. Die

vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt die Firma Aldi.

## **11. Gutachten und DIN-Normen**

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Wuppertal, Briller Straße, Köln Juni / März 2019
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Wuppertal, Briller Straße, Köln Januar 2021
- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Gutachterliche Stellungnahme, Wuppertal September 2021
- abvi Verkehrsplanung, Verkehrsgutachten Neubau eines ALDI-Marktes und einer Kindertagesstätte am Standort Briller Straße, Bochum September 2021