

Würdigungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen 1.1 öffentliche Bürgerdiskussion 1.2 ein Bürger / eine Bürgerin 1.3 ein Bürger / eine Bürgerin	Datum 11.08.2022 01.07.2021 11.08.2022
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.12.2021 bis einschließlich 23.12.2021 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 2.2 Geologischer Dienst NRW 2.3 Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid 2.4 Bezirksregierung Düsseldorf 2.5 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 2.6 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH / WSW Energie & Wasser AG 2.7 WSW Energie & Wasser AG 12/121 Planung Projektierung Entwässerung <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Pledoc GmbH Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Thyssengas GmbH Liegenschaften und Geoinformation/Dokumentation Wupperverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts Vodafone NRW GmbH	22.12.2021 10.12.2021 21.12.2021 07.12.2021 22.12.2021 13.12.2021 08.12.2021 06.12.2021 07.12.2021 14.12.2021 22.12.2021 23.12.2021

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Öffentliche Bürgerdiskussion am 11.08.2022

Protokoll über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Allgemeines:	
B-Plan Verfahren:	1274V - Hauptstraße/Amboßstraße -
Veranstaltungsort:	Mensa des Carl-Fuhlrott-Gymnasiums, Jung-Stilling-Weg 45, 42349 Wuppertal
Termin:	11.08.2022, 18:00 - 19:15 Uhr
Leitung:	Frau Scherff, Stadt Wuppertal, Bezirksbürgermeisterin Cronenberg
Verwaltung:	Frau Kahrau, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin Herr Walter, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilungsleiter Bauleitplanung
Beteiligte:	Herr Bock, CEV Handelsimmobilien GmbH, Bereichsleiter Sonderprojekte Herr Rathke, Rathke Architekten BDA, Architekt Herr Becker, Rathke Architekten BDA, Projektleiter Frau Bergmann, Rathke Architekten BDA, Projektbearbeiterin Frau Müller, post welters + partner mbB, Raumplanerin
Teilnehmendenzahl:	ca. 30 Personen

Vorstellung des Planverfahrens:
Frau Bezirksbürgermeisterin Scherff begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt in die Bürgerdiskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V - Hauptstraße/ Amboßstraße - ein. Frau Müller begrüßt auch die Anwesenden und stellt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens vor. Dazu gehören insbesondere • der Regionalplan, welcher im betroffenen Bereich derzeit von einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich geändert wird, • das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches das Plangebiet als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Cronenberg vorsieht, • die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes, welche parallel zu dem Bebauungsplan geändert wird, und • der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 571, in welchem seit 1988 das Plangebiet als Teilfläche eines Gewerbegebietes festgesetzt wird, was nicht mehr den heutigen Planungsabsichten entspricht. Frau Kahrau begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erläutert das Bebauungsplanverfahren anhand eines Ablaufschemas, das auf dem ausgelegten Flyer zu der Veranstaltung sowie im Internet (www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/planverfahren/bebauung) abrufbar ist. Die

Bezirksvertretung und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 26.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1274V - Hauptstraße/Amboßstraße - und die Einleitung der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange schon stattgefunden haben, findet heute die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Für das weitere Planverfahren werden die an dem Abend genannten Stellungnahmen ausgewertet. Außerdem wurden und werden weiterhin Gutachten zu den relevanten Themenbereichen wie Altlasten und Artenschutz erstellt. Anschließend wird der Offenlagebeschluss des Bebauungsplan- und des Flächennutzungsplanentwurfes mit einer erneuten Beteiligung angestrebt. Treffen die politischen Gremien den Offenlegungsbeschluss, wird der Plan für einen Monat öffentlich ausgelegt. Währenddessen können alle Bürger und Bürgerinnen wie auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut Stellung nehmen. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden gerecht gegeneinander abgewogen, in den Planungsentwurf eingearbeitet, in der Bezirksvertretung und im Ausschuss beraten und zuletzt vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Herr Rathke stellt den städtebaulichen Entwurf und die architektonischen Absichten des Vorhabens vor. Das Neubauvorhaben an der Hauptstraße und der Amboßstraße kombiniert Einzelhandel im Erdgeschoss und insgesamt 23 Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Fünf der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. An der Amboßstraße ist ein großflächiger Netto-Lebensmittelmarkt sowie an der Hauptstraße eine gastronomische Nutzung geplant. Für den Einzelhandel ist eine ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen, während für die Bewohnerschaft eine separate Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen, sowie ein Fahrradkeller und vier ebenerdige Besucherstellplätze zur Verfügung stehen sollen. Die geplante Erschließung sieht die Zufahrt zum Einzelhandel sowohl über die Amboßstraße als auch über die Hauptstraße vor, während die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Stellplätze in der Tiefgarage über eine separate Zufahrtsrampe an der Amboßstraße erreichen sollen. Herr Rathke erläutert zudem das Einfügen der Planung in den Bestand und die Ausrichtung der Baukörper. So sind unter anderem Dachbegrünungen und eine bestmögliche Nutzung der Sonneneinstrahlung vorgesehen. Die geplanten Wohnungen in zentraler Lage in Cronenberg werden eine moderne Ausstattung erhalten.

Diskussion:

Maße des Bauvorhabens:

Ein Bürger fragt nach, ob es drei Wohngeschosse geben werde.

Herr Rathke antwortet, dass der Netto-Markt im Erdgeschoss mit einer größeren Geschosshöhe vorgesehen sei und daher ähnlich wie zwei niedrige Geschosse wirke. Über dem Markt seien zwei Wohngeschosse geplant.

Ergänzend dazu wird die Nachfrage gestellt, wie hoch die Gebäude geplant sind. Es wird angemerkt, dass die Planung massiv wirke. Das benachbarte, 1904 erbaute Gebäude sei 14 m hoch.

Herr Rathke erklärt, dass an der Hauptstraße die geplanten Gebäude bis zu 14 m hoch sind. Der Baukörper des Marktes könne nach Prüfung der Statik gegenüber der bisherigen Planung in der Höhe noch geringfügig reduziert werden.

(Nachträgliche Ergänzung: Die geplante Gebäudehöhe des Solitärs an der Hauptstraße von knapp

unter 14 m wird im Entwurf beibehalten.)

Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen:

Ein Bürger erkundigt sich, ob alle Wohneinheiten je einen Balkon oder eine Terrasse erhalten werden, welche Bodenbeläge genutzt werden sollen und ob die Böden der Wohnungen mit Fußbodenheizung ausgestattet werden.

Herr Rathke bestätigt die geplante Ausstattung mit je einem Balkon oder einer Terrasse. Die Wärmeversorgung erfolge mittels Wärmepumpen. In dem Zusammenhang seien Fußbodenheizungen möglich. Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung auf den Dachflächen der Wohnriegel tragen zur Nachhaltigkeit des Vorhabens bei. Daneben werden die tieferliegenden Dachflächen des Marktes begrünt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ständen die Bodenbeläge noch nicht fest. Sie würden sich nach den normalen Standards richten z.B. Fliesen im Zusammenhang mit der Fußbodenheizung.

Der Bürger fragt außerdem, ob die Eingänge über den Laubengang erfolgen und ob die Fenster zu den Terrassen hin zu Wohnzimmern gehören werden.

Herr Rathke antwortet, dass alle Aufenthaltsräume nach Südosten hin ausgerichtet werden sollen. Bäder und Küchen - teils offen - werden in den nördlichen Bereichen angeordnet, mit Fenstern zum Laubengang.

Verkehr und Erschließung:

Ein Bürger fragt, ob die Zufahrt über die Kreuzung Amboßstraße und die Ausfahrt zur Hauptstraße hin erfolgen soll.

Herr Bock erklärt, dass eine bewusste Trennung von Kundenverkehr und Wohnverkehr gewählt werde. Im Untergeschoss ist ein Tiefgarage mit einem großzügigen Fahrradkeller für die BewohnerInnen geplant, die über eine getrennte Zufahrt zugänglich sein wird. Für den Kundenverkehr bestünden die möglichen Anfahrten über die Anlieferspur von der Amboßstraße aus und von der Hauptstraße aus.

Eine diesbezügliche Nachfrage lautet, wie der Verkehr neu geregelt werden soll und wie der Kreuzungsbereich der Amboßstraße aussehen wird. Es wird nach dem verkehrlichen Gesamtkonzept gefragt.

Herr Bock erläutert, dass der Stadt seit Beginn der Planungen ein Vorkaufsrecht für die Straße zustehe. In der heute vorliegenden Straßenplanung sei es vorgesehen, dass der entsprechende Grundstücksanteil für die Aufweitung der Amboßstraße zur Kreuzung hin an die Stadt abgegeben wird. Eine weitere Ampel an der Hauptstraße könne nicht genehmigt werden. Herr Bock weist auf noch ausstehende Entscheidungen zum Verkehrskonzept hin. Voraussichtlich werden die Abbiegespuren an der Hauptstraße rechts-rein/rechts-raus führen. Dafür werde das Linksabbiegen Richtung Cronenberg über die aufgewertete Amboßstraße ermöglicht.

Frau Kahrau und Herr Bock ergänzen, dass die Verkehrsplanung derzeit noch überarbeitet und von der Stadt geprüft werde. Die Fertigstellung sei bisher aufgrund der Corona-Pandemie und einer Baustelle, welche die Verkehrszählung verzögert hat, noch nicht möglich gewesen. Zum nächsten

Verfahrensschritt würden die Gutachten vorliegen. Es wird in Aussicht gestellt, die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zwischenzeitlich in einer BV-Sitzung vorzustellen.

(Nachträgliche Ergänzung: Nach weiteren Abstimmungen zwischen Verwaltung und den Gutachten sowie Umsetzung ergänzender Untersuchungen für die Fertigstellung des Verkehrsgutachtens wurden die Ergebnisse in der BV-Sitzung am 17.05.2023 vorgestellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erschließung unter Bedingungen wie der zusätzlichen Rechtsabbiegespur von der Amboßstraße zur Hauptstraße und Anpassung der Signalzeiten umsetzbar ist und der Verkehr stabil abgewickelt werden kann. Diese Auflagen werden berücksichtigt.)

Ein Bürger merkt an, dass an der Kreuzung Amboßstraße schon heute ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen ist.

Herr Walter bestätigt, dass es aus Betreibersicht wie auch aus Bürgersicht eine zentrale Frage ist, dass der Verkehrsablauf funktioniert. Die Planung wird nur mit einer leistungsfähigen Kreuzung funktionieren.

Ein weiterer Bürger fragt, ob in der Tiefgarage auch Ladestationen für E-Autos vorgesehen sind.

Nach derzeitigem Stand werde für einen Standard wie E-Mobilität und ausreichend Platz für Fahrräder gesorgt werden. Herr Rathke fügt hinzu, dass E-Bikes verstärkt für die Nahversorgung genutzt werde. Dafür solle es ausreichend ebenerdige, überdachte Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit geben wie auch drei Plätze für Lastenfahrräder am Markt.

Eine Bürgerin kritisiert, man könne auf der Hauptstraße nur unter Gefahr vor dem zunehmendem Autoverkehr Fahrrad fahren. Sie warte schon seit Jahrzehnten auf ein Verkehrskonzept für die Stadt für den zunehmenden Verkehr und Parkmöglichkeiten.

Herr Walter stimmt zu, dass es wie an anderen Stellen in der Stadt den Konflikt zwischen Flächen für Radverkehr und Autoverkehr gebe. Für den ruhenden Verkehr sei bei diesem Vorhaben mit der Tiefgarage ausreichend gesorgt sowie Angebote für Fahrräder gegeben. Es sei davon auszugehen, dass die neue Bewohnerschaft an dem zentralen Standort wenig Kfz-Verkehr erzeugen würde.

Herr Rathke ergänzt, dass die Lage des Supermarktes an der Hauptverkehrsstraße des Ortsteils darauf setze, dass Personen an dem Handelsbetrieb vorbeikommen, wenn sie ohnehin auf dem Weg seien. Dort würden sie die Gelegenheit nutzen, einen breiten Parkplatz zu finden, einzukaufen und weiterzufahren. Diese Verkehre werden im Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Ein Bürger fragt, ob er es richtig gehört habe, dass auf der Hauptstraße eine Bus- und Radspur geplant sei, sodass die zweispurige Straße für Autos einspurig werde.

Herr Walter erklärt, dass die Einrichtung einer sog. Umweltspur perspektivisch eine mögliche Idee wäre, konkrete Schritte zur Umsetzung aber nicht im Zuge dieses Projektes geplant sind. Frau Scherff gibt an, dass der BV ein solcher Antrag zur Prüfung (der Möglichkeit einer Umweltspur) durch den Ausschluss für Verkehr vorliege.

Ein Anwohner der Hauptstraße ist der Meinung, dass das Fahrradaufkommen zu vernachlässigen sei. Statt entlang der Hauptstraße führen Radfahrer über die Trasse am Bahnhof und der Bäckerei Podzelný entlang. Man wolle die Autofahrer nicht aufhalten und die Spurbreiten seien entsprechend nicht gegeben.

Herr Walter wirft die Frage nach der Ursache auf, ob die Fahrradwege so unattraktiv gestaltet seien

- das sei der Fall - oder ob es keine Bedarf gebe.

Ein Bürger fragt, ob in der Verkehrsplanung berücksichtigt wird, dass von der Amboßstraße bis zum Cronenberger Sportplatz eine Fahrradspur angelegt werden solle wie in der Berghauser Straße im letzten Jahr. Das sei für die Planung wichtig, besonders für die Zu- und Ausfahrt zum Supermarkt. Der Radweg auf dem Bürgersteig solle entfallen und die Fahrbahn soll einspurig verschmälert werden für einen Radweg.

Herr Walter antwortet, dass die beschriebene Verkehrsplanung das hier diskutierte Vorhaben nicht verhindere. Es bestehe kein Widerspruch zur Anpassung der Straßenplanung auf der Hauptstraße.

Ein weiterer Bürger fragt, ob das Ausmaß der Tiefgarage nur die zu überbauende Fläche oder darüber hinaus die Stellplatzfläche umfasst.

Herr Rathke antwortet, dass sie nur unter dem Lebensmittelmarkt geplant sei.

Größe des Plangebietes und weitere Entwicklungen in Cronenberg:

Ein Bürger fragt, ob ein weiteres Bauvorhaben in Nachbarschaft mit in dieses Planverfahren einbezogen werden könne. Es ärgere ihn, dass ein naheliegender Leerstand nicht mit diesem Projekt gemeinsam bearbeitet werde, sodass deren Verkehrsaufkommen gemeinsam bewertet werden könnten.

Herr Walter antwortet, dass die Einflussmöglichkeiten der Stadt dahingehend begrenzt sind. Frau Müller erklärt, dass dieses Projekt als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen sei und deshalb im direkten Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben stehe.

Ein weiterer Bürger vermutet ein hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen der über 20 Wohnungen und dem Einzelhandel für die relativ schmale Straße, welche zu Stoßzeiten schon ausgelastet sein.

Herr Walter antwortet, dass der Einzelhandel eine Verlagerung des heutigen Netto-Marktes sein werde.

Herr Bock zeigt auf, dass die heutige Filiale auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einer ähnlichen Straßenbreite auskommt. Das dortige, zukünftig verlagerte Verkehrsaufkommen ist in der Bilanz zu berücksichtigen. Er sieht die Trennung des Wohnverkehrs als Fortschritt an.

Eine Bürgerin fragt, was mit den alten Lebensmittelmarkt passieren wird.

Herr Bock gibt an, dass dieser ein Mietobjekt sei. Es sei nicht bekannt, was der Eigentümer damit plane. Es werde erwartet, dass heutzutage kein Lebensmittelmarkt in der Größe mehr eingerichtet werde. Die Immobilie habe noch ein Nachnutzungspotenzial. Im Bestand sei eine Flächenvergrößerung nicht zulässig.

Frau Kahrau bestätigt, dass dort planungsrechtlich ein Mischgebiet festgesetzt sei und Einzelhandel bis 750 qm, aber kein Wohnen zulässig sei. Die zukünftige Nutzung muss sich an diese Festsetzungen halten.

Nutzung der kleinen Einzelhandelsfläche:

Ein Bürger fragt nach der geplanten Nutzung im vorderen Gebäude und dessen Größe.

Herr Bock antwortet, dass dort eine Bäckerei mit Außensitzplatz und Café/Bistro-Charakter geplant sei. Frau Müller und Herr Bock geben die geplante Größe von rund 120 qm Verkaufsfläche an.

Ortsbild:

Eine Cronenbergerin sagt, dass sie sich auf das zukunftsweisende Projekt freue, dass vieles Umweltbezogene berücksichtige. Die Optik sei ansprechend. Im Moment sehe der Standort gar nicht ansprechend aus. Eine Abbiegespur würde sie ohne Auto nicht benötigen. Sie würde sich über eine möglichst baldige Umsetzung freuen, indem BV und die Stadt das Projekt positiv einstufen, damit Cronenberg diese Aufwertung noch in ihrer Lebenszeit erfahren kann.

Ein Paar stimmt dieser Aussage zu, dass sie sich auf das Vorhaben freuen.

Abschluss:

Frau Scherff schließt die Bürgerbeteiligung. Weitere Anmerkungen können per E-Mail oder telefonisch über die auf dem Flyer angegebenen Kontaktdaten an Frau Kahrau gestellt werden.

1.2 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin am 01.07.2021:

Die Person hat der WZ vom 17.06.2021 entnommen, dass ein Investor beabsichtigt, auf dem jetzigen Gewerbegrundstück Hauptstraße/Ecke Amboßstraße in Cronenberg einen Wohnpark nebst Netto-Lebensmittelmarkt zu bauen. Dazu ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich, welche eine Umnutzung vorsieht.

Zum einen sieht die Person in einer Verlegung des jetzigen Netto- Markts um 300 Meter keinen Sinn, zum anderen bittet sie folgende Bedenken zu berücksichtigen:

In Cronenberg gebe es kein ausgewiesenes Industrie- bzw. Gewerbegebiet. Der Stadtteil sei durch eine Vielzahl von kleineren und mittleren Unternehmen gekennzeichnet, welche kaum die Möglichkeit zur Expansion haben. Eine Ansiedlung von neuen Unternehmen sei nahezu ausgeschlossen. Daher sollte das Gewerbegebiet im Dreieck Hauptstraße/Amboßstraße/Sambatrassse erhalten bleiben. Leerstehende und ungenutzte Gewerbeflächen sollten wieder für neue Gewerbeansiedlung bereitgestellt werden.

Wenn diese Gewerbefläche durch die beabsichtige Bebauung fortfallen sollte, müsse ersatzweise eine neue Gewerbefläche erschlossen werden.

Hierzu gehöre auch die Gewerbefläche des ehemaligen Belzer-Geländes an der Hastener Straße, welches im Besitz der Stadt ist. Es ergebe keinen Sinn, dass auch dieses Gewerbegebiet durch die Umnutzung als Stadtarchive der Stadt Wuppertal fortfällt, wenn das Gebäude der ehemaligen

Hauptschule an der Berghäuser Straße leer steht und zudem als Stadtarchive besser zu nutzen wäre. Das Belzer-Gelände sollte für weitere Gewerbe- und Industrieansiedlung erschlossen und ausgebaut bzw. parzelliert werden.

Als Industriestandort weise Wuppertal nur wenige neue Gewerbeflächen aus; für Cronenberg ständen bisher keine neuen Flächen zur Verfügung. Die Entwicklung des Stadtteils sollte der Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung tragen.

Würdigungsvorschlag zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für den bestehenden, älteren Netto-Lebensmitteldiscounter in räumlicher Nähe zum Plangebiet setzt das vorgesehene Kerngebiet die Voraussetzungen zum Neubau eines zeitgemäßen Ersatzes. Am derzeitigen Standort, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan 571 als Mischgebiet festgesetzt ist, sind weder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch allgemein zulässige Wohnungen zulässig. Dort könnte nach Aufgabe des Discounters eine neue gewerbliche Nachnutzung entstehen.

Im Stadtteil Cronenberg sind sowohl im Flächennutzungsplan zahlreiche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, als auch im Handlungsprogramm Gewerbeflächen vier Gewerbeflächenstandorte (Hastener Straße, Korzter Straße, Oberkamper Straße sowie nördlich Korzert (https://www.wuppertal.de/vv/produkte/101/101_Handlungsprogramm_Gewerbeflaechen.php) mit einer Gesamtgröße von 43.400 m² aufgeführt. Die Suche nach Industriegebieten hingegen ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes 1274V unerheblich, da sich der Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen nicht für industrielle Nutzungen eignet. Das vorgesehene Kerngebiet hingegen ermöglicht eine vertikale Nutzungsmischung zur Belebung der Cronenberger Innenstadt und damit effiziente Nutzung der Fläche. Es lassen sich Wohnnutzungen realisieren, welche neue Kaufkraft für das Nebenzentrum generieren. Für diese Bereitstellung neuer barrierefreier Wohnungen besteht ebenfalls großer Bedarf. Die Planung entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, da das Plangebiet demnach als Erweiterungsfläche für das Nebenzentrum Cronenberg vorgesehen ist. Langfristig sind dort auch nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig. Dies kommt sowohl Gewerbetreibenden als auch der umliegenden Bewohnerschaft zugute.

1.3 Stellungnahme: Ein Bürger / eine Bürgerin am 11.08.2022:

1. Das Vorhaben sei viel zu groß für Cronenberg. Dort gebe es keine vergleichbaren Gebäude mit dieser Höhe und einem Flachdach, es gebe lediglich ähnlich hohe Häuser mit Giebeldächern. Die Höhe solle um ein Stockwerk verringert werden.
2. Die farbliche Gestaltung des Gebäudes passe nicht in das Umfeld. Falls nicht bekannt, die bergischen Farben sind schwarz, weiß, grün.
Das im Entwurf vorherrschende grau entsteht zwar beim Mischen von schwarz und weiß, aber das sei nicht gemeint. Im Bergischen werden Häuser geschiefert. Es wird vermutet, die lokalen Dachdecker könnten jede Menge Vorschläge zu Mustern für die Fassadengestaltung machen.
3. Die Rechtsabbiegespur sei viel zu kurz: wenn dort ein Gelenkbus stehe, könne sich kein weiterer Rechtsabbieger dort einordnen.
Das Chaos sei damit vorgeplant. Die Person geht davon aus, dass die bildliche Darstellung nicht korrekt ist und weiterhin ein Linksabbiegen möglich sein wird.
4. Es werden 73 Stellplätze geplant. Es sei davon auszugehen, dass das zu wenige sind. In den Planungszeichnungen von Architekten Rathke ist eine Einfahrt zu einer Tiefgarage zu sehen, da sie aber in dem Text keine Erwähnung findet, wird vermutet sie werde nicht existieren.

Nach der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW ergeben sich:

- Für die 23 Wohneinheiten 1 Stellplatz je Wohneinheit = 23 Stellplätze.
- Für den Nettomarkt mit ca. 1.400 m² Verkaufsnutzfläche (die Gesamtfläche beträgt ~1.850 m²) [Warum werden diese Angaben nicht veröffentlicht?] bei 1 Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsnutzfläche 46 bis 140 Stellplätze, gemittelt 93 Stellplätze.
- Für die Bäckerei mit Café ca. 300 m² Verkaufsnutzfläche (die Gesamtfläche beträgt ~ 370 m²) bei einem Stellplatz je 30 - 50 m² Verkaufsnutzfläche 6 bis 10 Stellplätze, gemittelt 8 Stellplätze.

Damit sollten es 124 Stellplätze sein; selbst das Minimum von 23+46+6=75 Stellplätze sind mehr als die geplanten 73 Stellplätze.

Damit sei bei den Wohneinheiten nicht berücksichtigt, dass viele Familien mehr als ein Fahrzeug haben und zusätzlich noch Besucher, die auch mit einem Auto kommen, empfangen.

Würdigungsvorschlag zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.) Aufgrund der heutigen Anforderungen zum Klimaschutz und sparsamen Inanspruchnahme von Flächen ist das Ziel eine effiziente Flächennutzung. Dazu soll das Grundstück angemessen genutzt werden - auch in die Höhe. Städtebaulich wirkt eine bauliche Fassung von zentralen Verkehrsachsen durch einen Ortsteil meist ansprechender als lediglich eingeschossige, großflächige Einzelhandelsimmobilien. Die Kubatur wird durch die Abstufungen der Gebäudehöhen aufgelockert, sodass nur weniger als die Hälfte der Grundflächen die maximale Höhe von bis zu 14 m erreicht. Im klimatischen Zusammenhang ist außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt; die sich am besten auf flachen bis flach geneigten Dachflächen umsetzen lässt. Die angesprochenen Bestandsgebäude mit Giebeldächern weisen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Gebäudehöhen von bis zu 17 m auf, sodass trotz der Giebeldächer bereits ähnliche Höhenwirkungen im Bestand gegeben sind (z.B. Holzschneiderstraße 22, Amboßstraße 14). Deren Traufhöhen (gemessen bis zur unteren Kante des Daches) erreichen bereits Höhen bis zu 14 m. Somit steht die Planung in einem angemessenen Größenverhältnis zur Umgebung.

Zu 2.) Da das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung liegt, sind dort geringfügige Abweichungen vom historischen Ortsbild vertretbar. Die Farbtöne für die Putzfassaden wurden aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung übernommen, lediglich Klinkerfassaden im Erdgeschoss sollen in sogenannter blaubunter Mischung ausgeführt werden. Diese setzen einen architektonischen Akzent und orientieren sich trotzdem an anthrazitfarbenen Farbtönen. Somit wird eine hochwertige Gestaltung in Orientierung an der Gestaltungssatzung erzielt.

Zu 3.) Die Verkehrsuntersuchung umfasst eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation, welche die Abwicklung des zukünftigen prognostizierten Verkehrsaufkommens überprüfen lässt. Im Bestand wird auf der Amboßstraße noch keine separate Rechtsabbiegespur geführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine stabile Verkehrsabwicklung bei Umsetzung des Vorhabens nur mit Ergänzung einer Abbiegespur von ca. 26 m Länge möglich ist. Diese Vorgabe wurde im Bebauungsplan umgesetzt. Demnach wird die Anlage der neuen Abbiegespur die Verkehrsabwicklung angemessen verbessern. Die Möglichkeit zum Linksabbiegen wird im Bereich der Kreuzung Hauptstraße/Amboßstraße in alle vier Richtungen bestehen bleiben.

Zu 4.) Die Tiefgarage ist mit ca. 40 Pkw-Stellplätzen und 50 Fahrradstellplätzen geplant und berücksichtigt daher sowohl Besucherstellplätze als auch die Möglichkeit, dass viele der 23 Haushalte mehr als ein Fahrzeug besitzen können. Die ebenerdige Stellplatzanlage mit über 70 Stellplätzen dient nur den Einzelhandelsnutzungen, sodass großzügig über die minimal notwendige Anzahl an Stellplätzen hinaus geplant wird. Zusätzlich werden oberirdisch weitere 19 Fahrradstellplätze und 3 Stellplätze für Lastenräder geplant. Aufgrund der zentralen Lage des Standortes ist von einer guten

Erreichbarkeit und damit vergleichsweise häufigen Nutzung ohne Pkw auszugehen. Die notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze sind gemäß StellplatzVO NRW im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.12.2021 bis einschließlich 23.12.2021

2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf vom 22.12.2021

Verkehr (Dez. 25), Luftverkehr (Dez. 26), ländliche Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33), Abfallwirtschaft (Dez. 52) sowie Gewässerschutz (Dez. 54):

Die Belange dieser Dezernate sind nicht berührt.

Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4):

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt sind, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da die Zuständigkeiten des Dezernates nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, wird empfohlen - falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Landschafts- und Naturschutz (Dez. 51):

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde betroffen. Die Belange des Dezernates 51 sind nicht berührt. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlicher Anforderungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Stadt Wuppertal als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Immissionsschutz (Dez. 53):

Aus Sicht der Luftreinhaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben „BPL Nr. 1274V Hauptstraße/Amboßstraße und 142. FNP Änderung“ der Stadt Wuppertal. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Umweltzone in Wuppertal.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, die Untere Denkmalbehörde und die Untere Naturschutzbehörde wurden beteiligt. Es gibt keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler.

2.2 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW vom 10.12.2021

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wuppertal, Gemarkung Cronenberg: 0/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Die betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauwerk und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Kaufhäuser etc.

Baugrund

Den vorliegenden Informationen zufolge stehen im Untergrund der Planfläche Ton-, Schluff- und Sandsteine der devonzeitlichen Brandenburg-Schichten an.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Würdigungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erdbebengefährdung:

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 0 zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Gebäuden der Bedeutungskategorien III und IV (große Wohnanlagen, Schulen, Krankenhäuser etc.), für die der Geologische Dienst empfiehlt, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Im Bebauungsplan ist daher kein Hinweis erforderlich.

Baugrund:

Gutachterliche Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1274V wurden hinsichtlich der grundsätzlichen Untergrundverhältnisse vor Ort und möglicher Belastungen durch Altlasten vorgenommen. Vorgefunden wurde ein gemischtkörniger Auffüllungshorizont mit darunter anstehendem Verwitterungslehm sowie Schluff-/Tonstein mit jeweils unterschiedlichen Mächtigkeiten. Im Bericht zur Ergänzenden Untersuchung werden die Ergebnisse der entnommenen Bodenproben differenziert (Geomole GmbH 2023). Weitergehende objektbezogene Untersuchungen und Bewertungen der Baugrundeigenschaften werden nach dem Rückbau der Gebäude erfolgen. Denn derzeit ist das Plangebiet noch großflächig versiegelt bzw. bebaut und wird teils noch genutzt, sodass weitergehende geotechnische Untersuchungen ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

2.3 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid vom 21.12.2021

Die geplanten Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen Entwicklungsziele auf, die bereits vom Einzelhandelskonzept von 2015 angestrebt wurden (s. S. 125 ff.). Zudem verfolgt das Vorhaben die Zielsetzung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes (Stand 2020) eines sog. „Wuppertaler Hauses“ mit Wohnbebauung in den Obergeschossen (s. S. 79 ff. und S. 146 ff.). Diese Zielsetzung wird gestützt von der Absicht, ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO auszuweisen, welches eine verdichtete Bebauung im Nebenzentrum Cronenberg ermöglicht.

Das zu überplanende Gebiet ist als Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich definiert, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist somit schlüssig. Dennoch geben wir zu bedenken, dass es einen Mangel an zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen gibt und im Sinne der gewerblichen Wirtschaft derlei Umwidmungen nicht dauerhaft zu einer weiteren Reduzierung gewerblicher Nutzflächen führen dürfen.

Den parallelen Verfahren wird grundsätzlich positiv entgegengesehen.

Würdigungsvorschlag zu 2.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich sind im Stadtgebiet Gewerbeflächen vorrangig zu sichern, doch zugleich besteht großer Bedarf an Wohnraum. Wie aus der Stellungnahme hervorgeht, verfolgt das Vorhaben an diesem Standort mehrere sonstige Ziele des Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dazu gehören Nutzungsmischung, Innenentwicklung sowie Sicherung und Ausbaus der verbrauchernahen Versorgung. Daher kann die in Rede stehende Planung in Bezug auf die Lage angrenzend an den zentralen Siedlungsschwerpunkt in Cronenberg sowie in Nachbarschaft mit vielzähligen Geschäften und Dienstleistungen als vereinbar mit den kommunalen Entwicklungszielen beurteilt werden. Die Aufgabe dieser Teilfläche des Gewerbegebietes wurde bereits mit dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, zu dem auch die Nachbarstädte zur Stellungnahme aufgefordert wurden. Bezüglich der geplanten Erweiterung des Nebenzentrums sind keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Mit dem Bauleitplanverfahren wird nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Nebenzentrums angestrebt.

2.4 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 07.12.2021

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Würdigungsvorschlag zu 2.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nochmal beteiligt. Es wird kein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Stellungnahme: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.12.2021

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Es wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Würdigungsvorschlag zu 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es gibt keinen konkreten Hinweis auf ein Bodendenkmal, die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit möglichen Funden gelten auch ohne Hinweis im Bebauungsplan fort. Die Untere Denkmalbehörde wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

2.6 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH / WSW Energie & Wasser AG vom 13.12.2021

Für die WSW Energie & Wasser AG wird mitgeteilt:

Der Fachbereich 12/123 Planung und Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung teilt mit, dass abgesehen von der laufenden Baustelle Amboßstr./Lindenallee, die beachtet werden muss, keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen zum Bebauungsplan vorzubringen sind.

Für die WSW Netz GmbH wird mitgeteilt:

Der Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom teilt mit, dass sich im Plangebiet die Trafostation 1048 befindet, die auf Grund des Bauvorhabens möglicherweise standortmäßig verändert werden muss. Ein Entfall der Station ist nicht möglich! Für die Versorgung des Neubauvorhabens sind ggfs. umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich. Für die Versorgungsleitungen sind freie Trassen im Abstand von min. 2,5m zu geplanten und außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Bäumen notwendig.

Der Fachbereich VNB/ 51 Nachrichtentechnik teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen zum Bebauungsplan vorzubringen sind.

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, wird im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie & Wasser AG“ mitgeteilt, dass hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind.

Für die WSW mobil GmbH, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie & Wasser AG) ist, wird mitgeteilt, dass im Zuge der weiteren Planung ein barrierefreier Ausbau der dortigen Haltestellenposition eingeplant werden sollte.

Würdigungsvorschlag zu 2.6: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ihr wird gefolgt.

Berücksichtigung Fachbereich 12/123 Planung und Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung zu der temporären Baustellensituation

Die Baustelle wurde mittlerweile beseitigt.

Berücksichtigung Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom zum Erhalt der Trafostation

Die Trafostation 1048 inklusive dessen Kabelleitungen soll am bestehenden Standort verbleiben. Daher wird sie in das Bauvorhaben integriert und im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene Versorgungstrasse bleibt dementsprechend wie im Bestand vorhanden bestehen. Der Transformator befindet sich im Bestand innerhalb des rückzubauenden Gebäudes und ist daher neu einzuhausen.

Berücksichtigung WSW mobil GmbH zu der Bushaltestelle »Amboßstraße«

Der Unterstand der Bushaltestelle an der Hauptstraße wird von dem Gehweg zurückgesetzt, sodass die Voraussetzungen für einen barrierefreien Ausbau geschaffen werden. Die Ausbauplanungen werden mit den Wuppertaler Stadtwerken abgesprochen.

2.7 Stellungnahme: WSW Energie & Wasser AG 12/121 Planung Projektierung Entwässerung vom 08.12.2021

In der Hauptstraße und Amboßstraße sind R- und S-Kanäle vorhanden, die in 2016 bzw. 2020/2021 (Amboßstraße) hydraulisch saniert wurden. An diese kann angeschlossen werden. Festsetzungen im B-Plan 1274, die zur Reduzierung oder temporärem Rückhalt von Niederschlagswassermengen und mikroklimatischen Verbesserungen durch z.B. Entsiegelung/Anlage von Grünstreifen, offenporige Pflaster für Stellplätze, Fahrradständer und Müllbehälter; Gründächer; Brauchwassernutzung, Baumrigolen bei vorgesehenen Neupflanzungen etc. führen, werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt.

Die vorhandenen Kapazitäten der Entwässerung sind aufgrund der Sanierung ausreichend. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung handelt es sich nicht um eine Nutzungsintensivierung, da das Gebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt wird und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Infolge der geplanten Dachbegrünungen und Bepflanzungen auf dem Gelände wird sich die mikroklimatische Situation im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern.

Die WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Planung Projektierung Entwässerung haben keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gegen die Änderung des FNP bestehen von Seiten der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Planung Projekt keine Bedenken.

Schmutzwasser: vorhanden, DN 250

Regenwasser: vorhanden, DN 400 (Hauptstraße), DN 500 (Amboßstraße)

Würdigungsvorschlag zu 2.7: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Dachbegrünungen und Anpflanzungen in Pflanzbeeten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dazu werden auch in Teilbereichen zuvor versiegelte Böden entsiegelt. Dem vorliegenden Bodengutachten für das Plangebiet zufolge sind von der Versickerung in den geplanten Pflanzbeeten keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter abzuleiten. Zum derzeitigen Stand ist es außerdem vorgesehen, dass nur die Fahrspuren asphaltiert werden, während die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien gepflastert werden und somit eine höhere Versickerungsrate zulassen. Da für je acht Stellplätze die Pflanzung eines Baumes vorgesehen ist, ist im Zuge der Planung der Bau von Baumrigolen vorgesehen. Diese werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Bei Versickerung des Niederschlagswassers ist die Problematik

geringfügig erhöhter Schadstoffgehalte im Boden abschließend zu klären. Für die Standorte sind zum Schutz der Bäume Unterflur-Baumroste vorgesehen. Außerdem ist für die Baugenehmigung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzuweisen. Das Gesamtvorhaben mit effizienter Flächennutzung trägt durch vertikale Nutzungsmischung von Einzelhandel, Wohnen und ruhendem Verkehr auf dem bereits überformten Grundstück dazu bei, weitere Flächeninanspruchnahme mit neuer Versiegelung zu vermeiden.
