

Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 1 BauGB

1. Anlass der Planung

Am 15.04.1999 stellte der Eigentümer des Grundstückes Düsseldorfer Straße Nr. 255, Stadtbezirk Wuppertal Vohwinkel, den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des hier bereits bestehenden „Grünen Fachmarktes“ zu erlangen. Mit dieser Zielsetzung beschloss der Rat der Stadt die Aufstellung des Verfahrens Nr. 1010V –Gartenmarkt Wieden- einschließlich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1010 –Gartenmarkt Wieden- gemäß § 12 bzw. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.1999. Da sich aber neben dem Gartenmarkt zudem ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb im näheren Planbereich befindet, wurde der Geltungsbereich des Planverfahrens größer gefasst, um auf die sich hieraus unter Umständen ergebenden Problemstellungen reagieren zu können. Im weiteren Verfahrensverlauf ist geplant, dass Bauleitplanverfahren nicht als vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern als Angebots-Bebauungsplan weiterzuführen. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 1010 wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren betrieben (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1010 –Gartenmarkt Wieden- erfasst den Bereich südöstlich des Wiedener Kreuzes. Dabei wird die nördliche Begrenzung von der Düsseldorfer Straße, die östliche Begrenzung vom Tescher Busch, die südliche Begrenzung von der noch landwirtschaftlich genutzten Fläche der Kalkwerke Dornap und die westliche Begrenzung von der Bahnstraße gebildet.

3. Jetzige Darstellung

GEP

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich sowie als regionalen Grünzug dar.

FNP 1967

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal von 1967 stellt hier – entsprechend den Zielen der übergeordneten Planung- Fläche für die Landwirtschaft dar. In zwei kleinen Teilbereichen wurde die Darstellung „Wald“ getroffen.

FNP 2004 (Stand: Feststellungsbeschluss 03/2004)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet von Wuppertal ist das Plangebiet des Änderungsverfahrens Nr. 1010 im Straßenrandbereich der bestehenden Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße und der Bahnstraße als Mischgebiet, im Bereich des bestehenden Gartenmarktes als Sondergebiet für Einzelhandel und der restliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald dargestellt worden. In der Verfügung des Dezernates 62 vom 13.05.2002 im Sinne des § 20 Abs. 5 LPlG sind hierzu keine landesplanerischen Bedenken geäußert worden. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist zum Sondergebiet (Ifd. Nr. 3.2 „Düsseldorfer Straße) ausgeführt, dass die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf 700m² und die maximale gesamte Verkaufsfläche auf 6000m² begrenzt ist.

4. Zukünftige Darstellung

Aufgrund des Feststellungsbeschlusses zum Flächennutzungsplan 2004 wird im Weiteren nur auf die differierenden Darstellungen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 1010 zum FNP 2004 eingegangen. Es ist derzeit nicht ersichtlich, dass von Seiten der Bezirksregierung der Planbereich des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 1010 aus der anstehenden Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2004 ausgenommen wird, so dass die überholten Darstellungen des FNP von 1967 hier nicht weiter betrachtet werden brauchen.

Sondergebiet

Gegenüber der Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan 2004 soll durch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 1010 die Abgrenzung an der östlichen Grenze geringfügig verändert werden, um einen besser nutzbaren Grundstückszuschnitt zu erhalten. Durch diese geringfügige Verschiebung der Sondergebietsabgrenzung vergrößert sich nicht die Sondergebietsfläche, sie beträgt unverändert, wie im Flächennutzungsplan 2004 dargestellt, ca. 5,1 ha. Innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche befinden sich die in der Örtlichkeit vorhandenen Betriebe des Gartenmarktes und des Gartenbaubetriebes.

Der vorhandene Gartenmarkt im Plangebiet ist aufgrund seiner Verkaufsfläche bereits als großflächiger Einzelhandelsbetrieb aufzufassen. Um sich der veränderten Marktsituation bzw. den geänderten Marktanforderungen anzupassen, ist der Betrieb bestrebt, die zulässige Verkaufsfläche auf ca. 8340m² zu erhöhen. Diese Verkaufsfläche liegt im Rahmen der derzeit üblichen Verkaufsflächen für Gartenmärkte (im folgenden, in Analogie zum Einzelhandelserlasses NRW, mit Gartencenter bezeichnet) und ist insoweit als eine angemessene Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu bewerten.

Da aufgrund der Regelung des FNP 2004 die Verkaufsfläche für das Sondergebiet noch auf maximal 6000m² inklusive 700m² für zentrenrelevante Sortimente begrenzt ist, soll innerhalb dieses Flächennutzungsänderungsverfahrens die maximal zulässige Verkaufsfläche auf ca. 8340m² inklusive 700m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente erhöht werden. Hierzu hat die Stadt Wuppertal vorab eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf sowie eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im folgenden in Ihrer Verfügung im Sinne des § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetzes vom 22.12.2003 keine generellen Bedenken gegen die Anhebung der angefragten Verkaufsfläche erhoben, soweit die Sondergebietsfläche hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung auf das Gartencenter und den Gartenbaubetrieb bezogen ist. Unter ähnlich lautenden Anregungen wurden auch von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden keine generellen Bedenken vorgebracht.

Im Plan wird somit für die Fläche des Sondergebietes die Zweckbestimmung –Gartenbaubetriebe und Gartencenter mit max. 8340m² Verkaufsfläche - mit aufgenommen. Eine Unterteilung der Sondergebietsfläche in die Teilbereiche –Gartencenter- und -Gartenbaubetrieb- ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich und soll erst innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das Warenangebot des Gartenmarktes zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nach Kern- und Randsortiment differenziert werden. Die Gliederung der zulässigen Kern- und Randsortimente erfolgt anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003 (WZ 2003). Hierbei dürfen von der maximal zulässigen 8340m² großen Verkaufsfläche nur maximal 700m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Anspruch genommen werden.

Mischgebiet

Der bebaute Bereich im Kreuzungsbereich Wiedener Straße / Düsseldorfer Straße / Bahnstraße wird analog des tatsächlichen Bestandes als Mischgebiet dargestellt. Die getroffene Abgrenzung entspricht dabei inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2004. Eine Veränderung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2004 wurde nicht vorgenommen.

Fläche für die Landwirtschaft

Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft wird im östlichen Bereich an die leicht geänderte Sondergebietsfläche angepasst. Es erfolgt somit eine geringfügige Veränderung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2004, ohne dabei aber die Flächengröße der Flächen für die Landwirtschaft quantitativ zu verändern. Die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten

Bereiche werden derzeit als Baumschulflächen genutzt, so dass die getroffenen Darstellungen den gegebenen Bestand widerspiegeln.

4.4 Wald

Im südlichen Planungsbereich ist eine kleine Fläche entlang des Waldes Tescher Busch als Wald dargestellt worden. Die getroffene Darstellung entspricht inhaltlich der Darstellung im Flächennutzungsplan 2004 und gibt hier den tatsächlichen Waldbestand wieder.

5. Planungsaspekte

Erschließung

Das Gelände ist durch die Bundesstraße 7 (Düsseldorfer Straße) gut an das städtische sowie regionale Straßennetz angebunden. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Verfahrens zeigte sich, dass zur Andienung des Gartenmarktes eine zusätzliche Linksabbiegerspur von der B7 erforderlich ist. Dieser Abschnitt der B7 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, eine Einschränkung des fließenden Verkehrs steht nicht zu befürchten. Die innere Erschließung erfolgt über private Erschließungsflächen (Zu- und Abfahrten, Parkplätze, Fußwege), welche innerhalb des Bebauungsplanverfahrens differenziert festgesetzt werden.

Anbindung an den ÖPNV

Im Bereich der Düsseldorfer Straße sowie der Bahnstraße verkehren mehrere Buslinien, die alle die Wendeschleife an der Wiedener Straße anfahren (641,745 –aus Richtung Bahnstraße-, 601 und SB 68- aus Richtung Düsseldorfer Straße-). Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist somit als gut zu bezeichnen.

Ver- und Entsorgung

Das Gelände hat derzeit keinen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Im Rahmen des Verfahrens wurde daher geprüft, ob die im Bereich des Gartenbaubetriebes vorhandene Kleinkläranlage zur Entsorgung des voraussichtlich anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet ausreichend dimensioniert ist. Dabei zeigte sich, dass die Kleinkläranlage über genügend Kapazitäten verfügt, die zukünftig anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Zwischen den beiden betroffenen Betrieben gibt es bereits privatrechtliche Regelungen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es nicht für Bewässerungszwecke in Anspruch genommen wird, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Hierzu wurde eine gutachterliche Untersuchung der hydro-geologischen Verhältnisse im Plangebiet durchgeführt und ein darauf abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche werden hauptsächlich durch den vorhandenen Individualverkehr mit Lärm vorbelastet. Die Erweiterung des Gartenmarktes wird durch den steigenden Andienungs- und Kundenverkehr zusätzliche Lärmemissionen zur Folge haben. Um die Auswirkungen dieser Lärmemissionen auf die umgebende Wohnbebauung abschätzen zu können, wurde ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei zeigte sich, dass Regelungen hinsichtlich des Lärmschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich werden. Relevante Lärmpegelerhöhungen werden sich, auch in Summation mit der Vorbelastung, nicht ergeben.

Altlasten

Im Zuge des auf der Ebene des Bebauungsplanes vergebenen hydrogeologischen Gutachtens wurden im Bereich der geplanten Versickerungsfläche geringfügige Auffüllungen (Lehm durchsetzt mit Ziegel- und Betonbruch) festgestellt. Diese Auffüllungen sollen bei der Anlegung der Versickerungsanlage beseitigt werden. Eine Kennzeichnung im FNP oder im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Belange der Natur und Landschaft

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, soweit über den vorhandenen Bestand hinaus weitere Baurechte im Plangebiet festgesetzt werden sollen. Entsprechend werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB erforderlich.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche und den diesbezüglichen Regelungen des UVPG ist im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffes bestimmt. Es kann festgehalten werden, dass nach Abschluss der auf der Ebene des Bebauungsplanes bestimmten Ausgleichsmaßnahmen negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch das Planverfahren nicht zu befürchten sind. Im Plangebiet selbst konnte durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Da Gründe für ein Abweichen von dem Grundsatz der Vollkompensation nicht ersichtlich sind, soll das Restdefizit durch eine großflächige Entsiegelungsmaßnahme im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg ausgeglichen werden.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes-Nord der Stadt Wuppertal. Festsetzungen und oder Entwicklungsziele sind für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 1010 nicht formuliert worden.