

## Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 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. Zur Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte die Umstellung des Verfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein normales Bebauungsplanverfahren.

Das Flächenutzungsplanänderungsverfahren 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 Darstellungen / Rechtsverhältnisse

#### GEP

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

#### FNP 2005 (Stand: Rechtswirksam seit 01/2005)

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. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist zum Sondergebiet (Ifd. Nr. SO 20-3.2 „Düsseldorfer Straße“) ausgeführt, dass die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf 700m<sup>2</sup> und die maximale gesamte Verkaufsfläche auf 6000m<sup>2</sup> begrenzt ist.

### 4. Zukünftige Darstellung

Innerhalb der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 29.10.2004 sind von Seiten der Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken gegen die nachfolgend beschriebene Planung vorgebracht worden, wenn in die textliche Darstellung der FNP-Änderung die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes auf max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgenommen wird.

#### **Sondergebiet**

Gegenüber der Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan 2005 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 die Sondergebietsfläche nicht, sie beträgt unverändert, wie im Flächennutzungsplan 2005 dargestellt, ca. 5,1 ha. Innerhalb

dieser ausgewiesenen Fläche befinden sich die in der Örtlichkeit vorhandenen Betriebe des Gartenmarktes und des Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

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. 8340m<sup>2</sup> 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 2005 die Verkaufsfläche für das Sondergebiet noch auf maximal 6000m<sup>2</sup> inklusive 700m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente begrenzt ist, soll innerhalb dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens die maximal zulässige Verkaufsfläche auf ca. 8340m<sup>2</sup> inklusive maximal 700m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente erhöht werden. Im Plan wird somit für die Fläche des Sondergebietes die Zweckbestimmung:

–Gartenbaubetriebe und Gartencenter mit maximal 8340m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen maximal 700 m<sup>2</sup> auf das zentrenrelevante Randsortiment entfallen-

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 8340m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche nur maximal 700m<sup>2</sup> 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 2005. Eine Veränderung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2005 wird 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 2005, 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 derzeit 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 2005 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 erfor-

derlich ist, diese wird von dem Gartenmarktbetreiber erstellt. Der für die Planung relevante Abschnitt der B7 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, eine Einschränkung des fließenden Verkehrs steht durch die Planung 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 Schmutzwasserkanalisation aufgrund des fehlenden Schmutzwasserkanals in der Düsseldorfer Straße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher geprüft, ob die im Bereich des Gartenbaubetriebes vorhandene Kleinkläranlage zur Entsorgung des voraussichtlich anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet geeignet ist. Dabei zeigte sich, dass die Kleinkläranlage über genügend Kapazitäten verfügt, die zukünftig anfallenden Schmutzwassermengen von dem Gartencenter und dem Garten- und Landschaftsbaubetriebes aufzunehmen. Der bautechnische Zustand der Anlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, so dass über die Kleinkläranlage die Erschließung (Entsorgung) sichergestellt werden kann. 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 (Mischgebiet) 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. Die Stellplatzanlagen sollen hinsichtlich ihre Lage und Größe innerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden.

### **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 erforderlichen Versickerungsanlage beseitigt werden. Eine des Weiteren durchgeführte historische Recherche und eine für einen kleinen Verdachtsbereich im Bereich eines ehemaligen Tanklagers durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte keine konkreten Hinweise auf relevante Bodenbelastungen. Kennzeichnungen im FNP oder auf der Ebene des Bebauungsplanes sind 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 relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die bestimmten Schutzgüter ermittelt und hierauf abgestimmte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich bestimmt. Es kann festgehalten werden, dass nach Abschluss / Durchführung der auf der Ebene des Bebauungsplanes bestimmten Ausgleichsmaßnahmen relevante 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.