

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 622 B gem. § 9(8) BauGB

### 1. Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 622 B zwischen Völklinger Str., Hünefeldstr., Am Brögel, Loher Str., Oskar Str. und der Bundesbahn im Stadtteil Barmen durchgeführt.

### 2. Ziele des Änderungsverfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft das brachliegende GWT- Grundstück an der Friedrich-Engels-Allee (= FEA) Nr. 223-233, das entsprechend einem vorliegenden Nutzungskonzept entwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 622 B ist seit 27.6.1985 rechtskräftig. Es hat sich jedoch zwischenzeitlich - nach Abstimmung mit der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft mbH - herausgestellt, dass aufgrund der neueren planerischen Erkenntnisse bzw. der der aktuellen Nachfragesituation angepassten Ziele der Wirtschaftsförderung die planungsrechtlichen Festsetzungen des Gewerbegebietes zwischen dem Mischgebiet FEA Nr. 223-233 und der Wupper einer Überarbeitung bedürfen. Auf diese Weise soll das Entstehen und die Verfestigung einer Gewerbebrauche im unmittelbaren Nahbereich der stadtbedeutsamen Entwicklungsachse an der FEA vermieden und i.S. des § 1(6) Nummer 4 BauGB die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau eines wichtigen Ortsteils planungsrechtlich ermöglicht werden.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird zunächst vorgesehen im Bereich der westlich liegenden Halle, nach deren Abriss, einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 750 qm Verkaufsfläche (1200 qm Geschossfläche) unterzubringen. Im Bebauungsplan und in einem inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird außerdem geregelt, dass im geplanten Lebensmittelmarkt die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Non-Food Artikel auf max.10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden, um i.S. des § 11(3) BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstädte auszuschließen.

Durch den Abbruch der mittleren Gebäudeteile zwischen der westlichen Halle und dem östlich liegenden Hochregallager wird der bislang dicht bebaute hintere Bereich des Geländes räumlich geöffnet. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche sollen die Stellplätze für das Lebensmittelgeschäft und für die gewerblichen Nachfolgenutzungen im Hochregallager untergebracht werden.

Die Umsetzung des oben erläuterten Nutzungskonzeptes sowie die Frage der Gestaltung bzw der Begrünung der Stellplatzanlage ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die vorgesehene Planung trägt der im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan 622 B festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Wupperweg) Rechnung und wird die Realisierung des Konzeptes Lebensader Wupper entlang der Wupperseite des GWT-Geländes ermöglichen. Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft angekündigt, diese Fläche nach einem vorgegeben Ausbaustandard zu gestalten und das betreffende Grundstück zu gegebener Zeit an die Stadt Wuppertal abzutreten.(ohne Berücksichtigung der Ausbaurkosten, geregelt im städtebaulichen Vertrag). In diesem Vertrag wird auch sichergestellt, dass die Wupperzone im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ohne zeitliche Einschränkung durch die Allgemeinheit betreten werden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Wuppertal und Baulast). Es wird auch festgelegt, dass das Vorhaben nach positiver Bescheidung über den Bauantrag binnen 2 Jahre umzusetzen ist.

Voraussetzung zur Realisierung des Konzeptes ist die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 622 B, in dem im betreffenden Gewerbegebiet, unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Mischgebiet FEA Haus Nr. 223 bis Haus Nr. 233, Einzelhandelsnutzungen

generell ausgeschlossen sind. Bei dem beantragten Lebensmittelgeschäft mit 750 qm Verkaufsfläche handelt es sich zwar um ein Vorhaben im Grenzbereich des großflächigen Einzelhandels, der allerdings an diesem Standort keine i.S. des § 11(3) BauNVO nachteilige Auswirkungen auf die gegebenen Zentrenstrukturen auslöst, sondern um einen - auch i.S. des Einzelhandelserlasses NW - Nahversorger, der in Misch- und Gewerbegebieten insbesondere bei der Gewährleistung einer wohnungsnahen Verbraucherversorgung zulassungsfähig und städtebaulich im Grundsatz unbedenklich ist. Hierbei ist auch zu erwägen, dass die Regelgrenze von 1200 qm Geschossfläche durch das Vorhaben nicht überschritten wird, so dass die Vermutungswirkung des § 11(3) 3 BauNVO nicht zum Tragen kommt.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Objekt aufgrund des integrierten Standortes an der Peripherie des sogenannten Stadtteilzentrums Loher Str./FEA, in einem relativ dichten Wohnsiedlungsbereich, – unter Zugrundelegung eines Einzugsbereichsradius von 500m bis 700 m- analog zu den bereits vorhandenen Lebensmittelgeschäften im Nahbereich ( an der Farbmühle und der FEA Nr. 277) ebenfalls eine eindeutige Nahversorgungsfunktion auszuüben hat. Die etwaigen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsgeschäftes auf das o.g. Nebenzentrum sind unter Wahrung der Wettbewerbsneutralität der Stadtplanung eigentlich nur unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bewerten. Es ist zu bedenken, dass eine optimierte Streuung von möglichen wohnungsnahen Versorgungseinheiten i.S. des § 1(6) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und nicht zuletzt der nicht motorisierten Bevölkerungskreise besser gerecht wird. Hierbei ist auch im Falle des in Rede stehenden Standortes zusätzlich in Erwägung zu ziehen, dass die in Kürze fertigzustellende Wupperbrücke Warndtstr., die die Verbindung des betroffenen Plangebietes mit den Wohngebieten an der Hünefeldstr. verbessern wird, den gegebenen fußläufigen Einzugsbereich erheblich erweitert.

Es ist auch zu bedenken, dass nach den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung bzw. des neuen FNP der Stadt Wuppertal in der gesamten stadtbedeutsamen Entwicklungsachse Talsohle zwischen Barmen und Elberfeld die Dienstleistungsfunktion weiterzuentwickeln ist. Dementsprechend sind mehrere Fachgeschäfte, insbesondere zahlreiche andere Aktivitäten des Dienstleistungssektors wie Restaurants, Cafes etc., die vorwiegend auch zentrale Funktionen, wie in einem Nebenzentrum, ausüben, nicht ausschließlich im Bereich des oben erwähnten Nebenzentrums Loher Str./FEA angesiedelt, sondern auch in der westlichen FEA , Richtung Elberfeld. (z.B. Besenbruchstr.). Diese mit der Bandstruktur des Innenstadtegebietes konforme Tendenz ist unter Zugrundelegung der erklärten Ziele der Stadtplanung zu stärken.

Schließlich ist festzustellen, dass der geplante Nahversorger auch unter Berücksichtigung des innerstädtischen Zentrumsystems im Einklang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Wuppertal steht und zugleich dem Belang gem § 1(6) 4 BauGB bezüglich „ Erneuerung, Fortentwicklung, **Anpassung und des Umbaues** vorhandener Ortsteile“ Rechnung trägt und nicht zuletzt die Versorgungssituation des betroffenen relativ dichten Stadtteils verbessert.

Entsprechend den o.g. Erläuterungen wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan abgefasste Nutzungskatalog (sogenannte Positivliste) für das betreffende Gewerbegebiet, in dem bisher Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen waren, um den Einzelhandel erweitert. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden dem beabsichtigten Bebauungskonzept angepasst.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird auch die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung der atypischen Einzelhandelsbetriebe aus Gründen der Rechtssicherheit und aufgrund der neuen Erkenntnisse in der Weise ergänzt bzw. präzisiert, dass im östlichen Gewerbegebiet, Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Betrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht ( §§ 1 (5), 1(9) BauNVO ). Die Betriebsarten müssten andererseits von ihrem Flächenbedarf her oder aufgrund der zu erwartenden Immissionen in den anderen Baugebieten schwer städtebaulich integrierbar sein und sich daher leichter in Gewerbegebieten strukturell und hinsichtlich der Umweltverträglichkeit einordnen lassen können.

Die Einzelhandelsbetriebe, die ausnahmsweise in den o.g. Baugebieten zugelassen werden können, sollen gleichzeitig einen produzierenden Betriebsteil oder einen Werkstattbetrieb unterhalten, da dies i.S. des Einzelhandelserlasses einer atypischen Fallgestaltung entspricht und ohne Zielkonflikte im Gewerbegebiet integrierbar ist. Auf diese Weise wird auch gewährleistet, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstädte entstehen können. Zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gehören z.b.: Kfz - Handel mit Werkstatt, Reifenhandel mit Montage und Reparatur, Elektrohandwerk mit Verkauf u.ä.

Ansonsten wird für das betreffende Gewerbegebiet der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 622 B festgesetzte Positivkatalog vollständig übernommen.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf die hier zu beachtenden verkehrlichen Belange die Andienung des Baugrundstücks, wie im Bebauungsplan festgesetzt, über Überfahrten zur FEA erfolgen wird, die wegen der gegebenen Verkehrsbelastung nur als Rechtsabbieger zulässig sein sollen. Die zur Durchsetzung dieser Vorgaben erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelnen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll entsprechend der aktuellen Baudenkmalliste der Stadt Wuppertal die nachrichtliche Eintragung eines Baudenkmals für das Gebäude FEA 221 gestrichen werden (im Bereich des geplanten Einzelhandelsgeschäftes). Nach der Überprüfung des örtlichen Katasters werden auch im gesamten Planbereich die erhaltenswerten Bäume, die nicht mehr vorhanden sind, gestrichen (Streichung der Festsetzung gem. § 9(1) 25b BauGB).

In den betreffenden Gewerbegebieten wird die ausnahmsweise Zulassung von Spielhallen als Vergnügungsstätte ausgeschlossen, da diese die allgemeine Zweckbestimmung und die Eigenart der hier zu entwickelnden Baugebiete in Frage stellen können. Durch die Ansiedlung von Spielhallen ist eine Niveausenkung der stadtbedeutsamen Talachse zwischen Elberfeld und Barmen – sogenannter „Trading-Down-Effekt“ – zu befürchten, was die städtebaulich erwünschten Nutzungen in den betreffenden Gewerbegebieten verdrängen und die konzipierten Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen würde.

### 3. Altlasten und Bodenvereinigungen

Am betreffenden Standort fand gemäß den Erhebungsdaten der Altstandorterfassung eine rege Gewerbenutzung statt. Als altlastenrelevanteste Vornutzung ist neben dem Tankstellenbetrieb die langjährige Nutzung des Standortes als Färberei zu sehen (neben Wittenstein-Troost auch TVU). Bei Färbereien handelt es sich gemäß der „Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“, MALBO-Band 15, 2001 des Landesumweltamtes NRW um einen Standort der Erhebungsstufe I, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung in der Regel ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Wupper- und Talaue, die vom Menschen lange Jahre beeinflusst worden ist, sowie in einem gewerblich geprägten Gebiet. In diesen ist immer mit Geländemodellierungen/Aufschüttungen zu rechnen, da oftmals nicht vorhandene großflächige ebene Flächen zur Bebauung benötigt wurden.

Somit liegt insgesamt für den Änderungsbereich ein Bodenbelastungsverdacht vor.

Aus diesem Grunde sind inzwischen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom Vorhabenträger zwei Bodengutachten vorgelegt worden, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

Die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) ergab keine Hinweise auf mögliche Prüfwertüberschreitungen des Szenarios Industrie- und Gewerbegrundstücke. Zu berücksichtigen ist, dass entlang der Wupper als sensiblere Folgenutzung ein 5m breiter Grünstreifen vorgesehen ist. Da in diesen Bereichen neuere Hallen stehen, die auf einer ca. 0,5m dicken Kalk-

schotterschicht stehen, wird im Zuge der Neugestaltung nach dem Rückbau ein Materialaustausch erfolgen müssen, um überhaupt eine durchwurzelbare Bodenschicht zu erhalten.

Die Beurteilung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser ergab lokal auffällige Feststoffgehalte für Blei. Die Analysenergebnisse ergaben nur für Arsen in den beiden Proben mit deutlichem Aschenanteil geringe Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV. Da die Auffüllungsbasis rund 1m oberhalb des Grundwasserspiegels liegt, unter der Auffüllung mindestens 1m lokal auch bis zu 2m mächtige Deckschichten vorhanden sind, eine nur geringe Quellstärke der Arsenbelastung (max. 22mg/kg) und ein relativ hoher pH-Wert gegeben ist, ist aus Sicht des Gutachters am Ort der Beurteilung keine Prüfwert-Überschreitung mehr zu erwarten. Dieser Prognose schließt sich die UBB an. An organischen Belastungen zeigten sich nur in der alten Untersuchung von 1995 MKW-Auffälligkeiten (Mineralölkohlenwasserstoffe). Diese Belastung wurde lokal eingegrenzt. Eine kleine Auffälligkeit zeigte die elektrische Leitfähigkeit im Bereich des künftigen Grünstreifens an der Wupper. Der Gutachter führt die Belastung auf einen ehem. dort vorhandenen Chlorlauge-Behälter mit Zapfstelle zurück.

Auffälligkeiten im Bereich Bodenluft wurden nicht festgestellt.

Da die belasteten Bereiche(Wupperneugestaltung + MKW-Belastung) bezogen auf die Gesamtfläche als kleinräumig zu beschreiben sind und die Entfernung bzw. die nötigen bauvorbereitenden Maßnahmen im Rahmen des Rückbaues bzw. Baugenehmigung mit einfachen Mitteln durchgeführt werden können, ist gemäß dem Altlastenerlass von März 2005 eine Kennzeichnung der Bereiche ausreichend und die Durchführung der Maßnahmen kann künftigen Verwaltungshandeln (hier Abbruch-/Baugenehmigung) überlassen werden. Entsprechend den Anregungen der UBB werden daher die betreffenden Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Warnfunktion für das baurechtliche Verfahren gekennzeichnet.

Weiterhin wird für die Gesamtfläche des Firmengeländes GWT ein Hinweis aufgenommen, dass die Beteiligung der UBB am Abbruch- wie Baugenehmigungsverfahren zur Regelung der Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen und auch auf der Gesamtfläche im Zusammenhang mit der Parkplatzgestaltung erfolgen muss.

Im Hinblick auf die derzeitige und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung des Änderungsbeereichs als Gewerbegebiet besteht aus Sicht der UBB nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse und unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen keine Bedenken.