

Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße

Begründung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. PLANUNGSANLASS	2
2. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH	2
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	2
3.1 BISHERIGES VERFAHREN	2
3.2 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3.3 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	3
3.4 FORMELLE GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN	3
4. HEUTIGE SITUATION	4
4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
4.2 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	4
4.3 ENTWÄSSERUNG	4
4.4 VEGETATION	4
4.5 BODENBELASTUNGEN	4
5. ZIELE DER BAULEITPLANUNG	5
5.1 PLANERISCHES GESAMTKONZEPT	5
5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
<i>Bestehende Halle und Eckgebäude an der Gewerbeschulstraße</i>	6
<i>Parkplatzfläche und Anlieferung</i>	6
<i>Verbrauchermarkt</i>	6
<i>Historische Blockrandbebauung an der Albertstraße</i>	6
<i>Neubau von Stadthäusern an der Unteren Lichtenplatzer Straße</i>	6
<i>Offene Verladehalle und Ganzeisenkonstruktion</i>	7
<i>Abschließende Backsteinwand</i>	7
<i>Vorbauten zu den Kühlkellern</i>	7
<i>Kesselhaus</i>	7
<i>Kellereingangsbauwerk</i>	7
<i>Bewertung</i>	7
5.4 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	8
5.5 SCHALLSCHUTZ	8
6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
<i>Sondergebiet Einzelhandel</i>	9
<i>Mischgebiet</i>	9
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	10
<i>Sondergebiet Einzelhandel</i>	10
<i>Mischgebiet</i>	11
6.3 ERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE	12
6.4 GRÜN BAUMSTANDORTE, DACHBEGRÜNUNG	13
6.5 DENKMALSCHUTZ	13
6.6 VER- UND ENTSORGUNG	14
6.7 BODENBELASTUNGEN	14
6.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	15
7. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB (VGL. ANLAGE 06)	15
8. BEWERTUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES	15

8.1	GUTACHTEN GMA	16
8.2	GUTACHTEN BBE	17
8.3	BEURTEILUNG DER GUTACHTEN ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG	18
9.	ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN	19

1. PLANUNGSANLASS

Nachdem auf dem Brauereigrundstück zwischen Unterer Lichtenplatzer Straße, Albertstraße, Gewerbeschulstraße und Heidter Berg der Betrieb 1991 eingestellt wurde, ist das Gelände seit 1995 im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft (GWG). Von 1996 an wurden seitens der GWG unterschiedliche Planungen zur Verwertung des Geländes unternommen. Hierbei wurden sowohl reine Neubaulösungen untersucht als auch Planungen erstellt, die den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäude vorsahen, ohne jedoch tatsächlich realisiert werden zu können. Die aktuell vorliegende Planung sieht nunmehr eine ausgewogene Mischung aus bestehenden und neuen Bauteilen innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor, wodurch die Chance gegeben ist, dieses Konzept auch tatsächlich umzusetzen.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

Erhalt der vorhandenen mehrgeschossigen teils historischen Bebauung (Sudhaus) entlang der Albertstraße (ohne Albertstraße Nr.56), Erhalt der Gewerbebebauung entlang der Gewerbeschulstraße, Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes auf 2/3 der gesamten Grundstücksfläche, Errichtung von drei Wohnbauten entlang der Unterer Lichtenplatzer Straße, die im Erd/Kellergeschoss auch mischgebietstypische Nutzungen beinhalten kann.

2. Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Heckinghausen, eine Baublocktiefe südlicher der Heckinghauser Straße, zwischen Gewerbeschulstraße, Albertstraße, Heidter Berg und Unterer Lichtenplatzer Straße. Dieser Baublock bildet gleichzeitig die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und der Flächennutzungsplanänderung. Das Umfeld ist mischgebietsartig geprägt, nach Süden hin nehmen die wohnbaulichen Nutzungen deutlich zu. Dies gilt ebenso für den westlich angrenzenden Baublock zwischen Heidter Berg, Ottostraße, Turnstraße und Gewerbeschulstraße. Zwischen Ottostraße, südlich der Unterer Lichtenplatzer Straße ist dieser Bereich wohnbaulich geprägt.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Bisheriges Verfahren

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 15.06.1998 zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - wurde bereits versucht, die Zielvorstellungen der damaligen Rahmenplanung Heidter Berg (Drs. Nr. 3056/97) planerisch umzusetzen. Das erneut ins Verfahren gebrachte Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - dient dazu, die ursprünglichen Planungsabsichten einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Einzelhandel) auf dem früheren Bremme-Gelände an die veränderten Realisierungsbedingungen anzupassen.

3.2 Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 ist der Baublock südlich der Gewerbeschulstraße vollständig als Mischgebiet einschließlich des westlichen und südlichen Umfeldes dargestellt. Die Zone nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße ist als Wohngebiet dargestellt. Der östlich angrenzende Baublock ist teils als Mischgebiet und teils als Wohngebiet dargestellt.

Während die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung, ebenso wie kleingewerbliche Ansätze, sich aus den Ausweisungen des neuen Flächennutzungsplanes entwickeln lassen, ist für den großflächigen Einzelhandel eine Änderung bzw. Anpassung (Sondergebietsausweisung) der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Hinzu kommt, dass der aktuelle Gebietsentwicklungsplan (GEP) diesen Baublock als allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Die Grundstücksfläche des Verbrauchermarktes einschließlich der dazugehörenden Stellplatzflächen wird daher zukünftig als Sondergebiet dargestellt. Für die Grundstücksfläche, auf der die geplante Wohnbebauung vorgesehen ist, einschließlich der wohnbaulichen Mischnutzung an der Albertstraße wird das bisherige Mischgebiet beibehalten.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Nach der Betriebsaufgabe als Brauereistandort fehlten entsprechende Folgenutzungen, da bei der Vermittlung von Flächen in Gemengelagen u.a. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen finden Berücksichtigung in der Rahmenplanung Heidter Berg, die damals auch in den politischen Gremien beraten und gebilligt wurde. Ziel dieser Rahmenplanung war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen.

Die Ergebnisse der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“, soweit sie noch städtebaulich aktuell und realisierbar sind, werden somit in den Bauleitplänen weiterentwickelt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße – (Bremme-Gelände) dient somit dazu, die zukünftige Nutzung des Geländes als Standort für eine Wohnbebauung in Verbindung mit einer Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße sollen dabei erhalten bleiben.

Die Grundidee des Nutzungskonzeptes der Rahmenplanung hat insofern immer noch Bestand und gibt für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe vor. Der Schwerpunkt sollte ursprünglich zugunsten des Wohnens überwiegen, wobei auch der Nahversorgung dienender Einzelhandel und wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht werden sollte. Hierzu sind seitens des Grundstückseigentümers in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte entwickelt worden, die jedoch aufgrund der schlechten Marktsituation für Geschosswohnungsbau nicht umzusetzen waren. Somit steht das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei nach wie vor weitgehend leer oder wird städtebaulich ungeordnet genutzt.

3.4 Formelle Grundlagen und Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes gelten die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 sowie die Nummern 272 und 273 förmlich festgestellt am 29.01.1914.

4. HEUTIGE SITUATION

4.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich ist weitgehend überbaut, wobei sich im Laufe der Jahre eine sehr dicht ineinander verschachtelte Baustruktur unterschiedlicher Bauteile entwickelte. Diese Bebauung ist in Ihren wesentlichen Teilen technisch abgängig und aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen nicht mehr nutzbar.

Die noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Brauereibetriebes verfügen über Bruttogeschossflächen von rd. 23.700 qm. Hieraus resultiert eine Nettonutzfläche von etwa 18.000 qm. Der größte Teil der Gebäude ist auf brauereispezifische Anforderungen ausgerichtet. Rund 5.800 qm BGF entfallen z. B. allein auf Gärbecken und Kellergewölbe. Aufgrund nicht vorhandener Rettungswege und fehlender Brandschutzmaßnahmen sind von rd. 18.000 qm Nettonutzfläche zurzeit nur etwa 5.585 qm vermietbar.

Das von hohen Mauern umgebene leerstehende und brachliegende Gelände ist für das umgebende Stadtviertel ein städtebaulicher Missstand, da es kaum nutzbar und in weiten Teilen nicht zugänglich ist. Die isolierte Brache beeinträchtigt das umgebende Quartier und stellt eine erhebliche Abwertung der Standortqualität für ganz Heckinghausen dar.

4.2 Erschließung und Verkehr

Das ehemalige Brauereigelände ist allseitig durch Straßen umfasst, wobei die Untere Lichtenplatzer Straße (Südseite) als Landstraße (L 419) gekennzeichnet ist.

4.3 Entwässerung

In den umliegenden Straßen befinden sich ausreichende Entwässerungsanlagen. Die Ableitung aus den Kanälen erfolgt an der Einleitungsstelle 6510 8756 (Heckinghauser Straße/ DB- Feuerwache) in die Wupper. Für diese Einleitungsstelle wurde eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung erlassen.

4.4 Vegetation

Auf dem Gelände der ehem. Brauerei befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand bzw. Vegetation; das Grundstück ist zu 100 % versiegelt

4.5 Bodenbelastungen

Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt, die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die vorgesehene Planung grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund verschiedener Nutzungen sind jedoch lokale Bodenverunreinigungen mit B,T, X-Aromaten ¹, LCKW ², MKW ³, PAK ⁴, PCB ⁵, PCP ⁶, Schwermetallen und Cyaniden nicht auszuschließen.

4.6. Schallschutz

Zu der geplanten Einrichtung eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt ist im Jahre 2005 eine Schallimmissionsprognose von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH erarbeitet worden. Dabei waren die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der topografischen und örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln und der Nachweis zu führen, dass auch unter Be-

¹ Benzol, Toluol, Xylol

² Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe

³ Mineralölkohlenwasserstoffe

⁴ Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe

⁵ Polychlorierte Biphenyle

⁶ Pentachlorphenol

achtung der vorhandenen Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschritten werden.

Aufgrund der vorgenommenen Schalluntersuchung im Hinblick auf die bestehende Verkehrsbelastung werden Schallschutzmaßnahmen für den Bereich Albertstraße und Unterer Lichtenplatzer Straße notwendig. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind im Bebauungsplan festgesetzt

5. ZIELE DER BAULEITPLANUNG

5.1 Planerisches Gesamtkonzept

Von 1996 an wurden seitens des Eigentümers unterschiedliche Planungen zur Verwertung des Geländes unternommen, wobei reine Neubaulösungen ebenso untersucht wurden wie auch Planungen mit dem weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäude. Die aktuell vorliegende Planung sieht eine ausgewogene Mischung aus bestehenden und neuen Bauteilen innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor.

Gegenstand der früheren Planungen waren meist Wohnungsbauprojekte, zum Teil auch in Kombination mit Einzelhandel. Die Entwürfe sahen hierbei den weitgehenden Abriss aller aufstehenden Gebäude vor. Wegen des steigenden Wohnungsüberhangs in vergleichbaren Lagen in Wuppertal wurden diese Projekte nicht weiterverfolgt. Zudem konnte wegen der hohen Rückbaukosten kein Investor für eine Einzelhandelsnutzung gefunden werden.

Seit 1999 wurden die Planungen zur Verwertung des Geländes auf einer anderen konzeptionellen Grundlage weitergeführt. Unter Beibehaltung weiter Teile des Bestandes sollte versucht werden, Erwerber und Nutzer für die einzelnen Bestandshäuser zu finden. Alternative Nutzungskonzepte wurden untersucht und planerisch überprüft. Mit der Variante "Wohnen und Arbeiten" wurde eine sinnvolle Nutzungsmischung für das Gelände festgelegt. Jedoch ließ sich auch diese Variante nicht verwirklichen, was teilweise auf den Standort zurück zu führen war, teilweise auf die enormen Investitionskosten.

Die durch die Offenlage des Bebauungsplanes definierte Planung sieht eine Gesamtlösung in Kombination aus historischen und neuen Bauteilen vor. Im Vordergrund dieser Konzeption steht die Erreichung einer qualitätvollen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Baublocks mit konkret verfügbaren Investitionsbausteinen. Die Planung ist Ergebnis eines sorgfältigen Abstimmungsprozesses, in dem mehrere Varianten im Hinblick auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft wurden.

Mit der vorgesehenen Nutzungs- und Vermarktungskonzeption kann die Reaktivierung des gesamten Areals begonnen werden. Sie erfordert jedoch auch den Rückbau wesentlicher Teile der abgängigen, nicht unter Schutz stehenden Bausubstanz im Zentrum des Geländes. Die für die Funktion des geplanten Verbrauchermarktes erforderliche Größenordnung führt jedoch auch dazu, dass im südlichen Bereich des neu entstehenden Marktbaukörpers denkmalgeschützte Bauteile abgebrochen werden müssen.

Die Ansiedlung neuer Nutzungen setzt einen klaren Entwicklungsimpuls für das umliegende Quartier. Mit der Ansiedlung eines hochwertigen Markensortimenters und die Errichtung innovativer urbaner Wohnkonzepte wird das Quartier entscheidend aufgewertet.

Zur Erschließung der neuen Gebäude wird das Grundstück an verschiedenen Stellen geöffnet. Hierdurch wird die derzeitige Isolation beseitigt und das Gelände wird mit der umliegenden Stadtstruktur verknüpft.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die über 100 Jahre gewachsene, heute äußerst verschachtelte und nur eingeschränkt nutzbare Bebauungsstruktur wird durch einen Teilrückbau und Abbruch entdichtet und das Grundstück innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das bestehende und neue Gebäude integriert, neu geordnet.

Bestehende Halle und Eckgebäude an der Gewerbeschulstraße

Die bestehende Bausubstanz wird erhalten und renoviert. Der Charakter der Gebäude und die Formsprache der 60er Jahre sollten erhalten bleiben. Das stadtbildprägende Gebäude, das bis heute den Schriftzug der Bremme Brauerei trägt, bleibt innerhalb des Straßenbildes der Gewerbeschulstraße bestimmend. Der neu anzulegende Parkplatz für den geplanten Verbrauchermarkt liegt hinter den Gebäuden und ordnet sich klar unter. Neben der vorgesehenen Nutzung der Halle als Getränkemarkt ist eine Nutzung der Eckbaukörper mit Büro und Praxisflächen eingeplant.

Parkplatzfläche und Anlieferung

Der neue Parkplatz liegt leicht gestuft im Hang und verbindet die vorgenannte historische Gebäudespanne mit dem Neubau des Marktes. Die Stufung sowie differenzierte Baumstellungen gliedern die Parkplatzfläche. Backsteinmauern verbinden an den Grundstücksrändern die Bebauung an der Gewerbeschulstraße mit dem Marktneubau. Auch heute wird die heterogene innen liegende Bebauung durch Mauern an den Grundstücksrändern verbunden. Die geplanten Mauern sollen zudem den notwendigen Schallschutz gewährleisten. Die LKW-Anlieferung des Marktes wird komplett eingehaust, wodurch ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Verbrauchermarkt

Der geplante Verbrauchermarkt wird nach Süden in den Hang eingeschoben. Sichtbar sind die nördliche Eingangsfassade zum Parkplatz hin, sowie die begrünte Dachfläche zum oberen Grundstücksteil. Die üblicherweise unattraktiven geschlossenen Außenfassaden können so weitgehend vermieden werden. Das Dach des Marktbaukörpers zeigt sich somit als ca. 2000 qm große begrünte Fläche innerhalb des Baublocks. Eine Begehrbarkeit der Dachfläche ist aus statischen und technischen Gründen und wegen offener Fragen im Bereich der Verkehrssicherungspflichten nicht vorgesehen.

Historische Blockrandbebauung an der Albertstraße

Dieser Bereich der bestehenden Bebauung soll langfristig zu Loft-Etagen, die sowohl dem Wohnen als auch dem Arbeiten dienen können, umgestaltet werden.

Neubau von Stadthäusern an der Unteren Lichtenplatzer Straße

Die geplante Baukonzeption sieht für den eingeschossigen Geländeversprung an der Unteren Lichtenplatzer Straße zwischen Parkplatzfläche und Straßenniveau ein Sockelgeschoß vor, das sowohl für nicht störendes Gewerbe als auch für Parken genutzt werden kann. Die Anlieferung und Anfahrt der Stellplätze erfolgt über eine neu zu schaffende Zufahrt vom Heidter Berg aus. Auf diesem durchgehenden Sockel sollen drei solitäre Baukörper errichtet werden, die als Wohn- und Geschäftshäuser konzipiert werden. Das fünfte Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

Die Typologie der gemischt genutzten Stadthäuser greift aktuelle Tendenzen innovativer urbaner Wohnformen auf. In diesem Zusammenhang wird eine Integration des Projektes in das Bundesprogramm experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) angedacht.

5.3 Denkmalschutz

Folgende denkmalgeschützte Bauteile werden von der geplanten Neubebauung auf dem Brauereigrundstück berührt:

1. die offene Verladehalle in Ganzeisenkonstruktion;
2. die abschließende Backsteinwand zum Heidter Berg;
3. die Vorbauten zu den Kühlkellern;
4. das Kesselhaus;
6. das Kellereingangsbauwerk.

Mit der im Offenlegungsbeschluss festgesetzten Bebauungskonzeption wurde eine wirtschaftlich und städtebaulich realisierbare Planungslösung gefunden, die es ermöglicht, das Brauereigelände nach vielen Jahren des Leerstandes und der Unternutzung zu reaktivieren und diese Gewerbebrache wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. Aus dieser nun zwingenden Anordnung der Bauteile insbesondere von Wohnungsneubau, großflächigem Verbrauchermarkt und Parkplatz, ergeben sich Kollisionen mit denkmalgeschützten Bauteilen.

Offene Verladehalle und Ganzeisenkonstruktion

Der geplante Lebensmittelmarkt liegt mit dem südlichen Bereich vollständig unter der heutigen Hallenkonstruktion. Die Bodenplatte des Verbrauchermarktes ist mit ca. 6,50 m unter den Fußpunkten der Hallenstützen geplant, so dass eine totale Demontage notwendig wird. Die Stahlkonstruktion befindet sich lediglich im südlichen Bereich auf Stahlstützen, im nördlichen Bereich liegen diese auf Außenwänden auf, die selbst nicht unter Denkmalschutz stehen.

Weder ein Erhalt der Stützen vor Ort (Berücksichtigung bei der Neuplanung) noch eine Demontage und Wiedernutzung der seit langem schon der Witterung ausgesetzten Bauteile erscheint technisch noch wirtschaftlich vertretbar.

Abschließende Backsteinwand

Betroffen ist die abschließende Backsteinwand zum Heidter Berg. Hier befindet sich zukünftig die seitliche Abschlusswand des Verbrauchermarktes mit Fundamenten unterhalb des Fußpunktes der historischen Wand. Ein Erhalt der Wand ist somit bautechnisch nicht möglich

Vorbauten zu den Kühlkellern

Aus gleichem Grund sind auch die in der Denkmalliste genannten Vorbauten zu den Kühlkellern nicht zu erhalten, da selbst die Deckenkonstruktion des geplanten Marktes noch 1,80 m unter deren jetzigen Fußpunkten liegen wird.

Kesselhaus

Im Südwesten kann durch die Errichtung der geplanten Rückwand des Marktes ein Drittel des Kesselhauses nicht erhalten werden. Die notwendigen Ausschachtungsarbeiten für diese 6,50 m hohe Stützwand, die den Markt begrenzen wird, erfordern für sich gesehen bereits den Abbruch des Kesselhauses.

Kellereingangsbauwerk

Gleiches gilt auch für das aufgeführte Kellereingangsbauwerk. Wie in der Planung erkennbar, wird es von der östlichen Seitenwand des Marktes berührt, so dass schon der Erhalt der Giebelwand dieses Bauteils Abfangkonstruktionen voraussetzt, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Erhalt stehen.

Bewertung

Infolge der demografischen Entwicklung und des grundlegenden wirtschaftlichen Strukturwandels steht Wuppertal vor großen Aufgaben des Stadtumbaus. Gewerbebrachen,

Wohnungsleerstände und leer stehende Ladenlokale in den Innenstädten Elberfelds und Barmens sind Anzeichen für die Wirkungszusammenhänge einer Stadt in einer Strukturkrise. Meist ist es äußerst schwierig langjährige Brachen bzw. gewerbliche Standorte, die nur noch unter Wert genutzt werden können, zu beleben und nachhaltige Neunutzungen zu entwickeln. Hierbei handelt es dann sich oft um Discount-Märkte, die inmitten großer Parkplätze als gesichtslose Typenbaukörper zusammenhanglos im Stadtraum angeordnet werden.

Im konkreten Fall der Bremme Brauerei wurden seit 10 Jahren diverse Konzepte zur Umnutzung, zum Umbau und zur Neubebauung untersucht. Die vorliegende Planung stellt innerhalb dieses Zeitraumes die erste Lösung dar, die eine wirtschaftliche Machbarkeit eines konkreten Projektes mit der wirkungsvollen stadträumlich-strukturellen Aufwertung des gesamten Quartiers verbindet.

Die hiermit verbundene städtebauliche Aufwertung des Wohnviertels stehen im öffentlichen Interesse. Daher erscheint es vertretbar, auf einige Baudenkmale innerhalb des Brauereigeländes zu verzichten, um gleichzeitig den übrigen Anteil der denkmalwerten Bausubstanz zu erhalten.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Zufahrt zum vorgesehenen Verbrauchermarkt erfolgt sowohl von der Straße Heidter Berg aus, als auch von der Albertstraße auf die Stellplatzflächen südlich des erhaltenswerten Gewerbebaus an der Gewerbeschulstraße. Die Andienung des Marktes erfolgt ausschließlich vom Heidter Berg aus, nördlich der Einmündung Ferdinand-Thun-Straße.

Die geplante Wohnnutzung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße mit dem ggf. gewerblich oder für Garagen zu nutzenden Sockelgeschoss wird durch eine Zufahrt gegenüber der Ottostraße angefahren. Die Baukörper selbst können zudem auch von der Unteren Lichtenplatzer Straße direkt erreicht werden. Die bestehende Bebauung an der Albertstraße besitzt eine Zufahrt, über die auch ein möglicher Zulieferverkehr (Kleinlaster) geführt werden kann.

5.5 Schallschutz

Die Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus dem Jahr 2005 hat ergeben, dass durch die relevanten Emittenten auf dem Freigelände der geplanten Verkaufseinrichtungen die Beurteilungspegel selbst am ungünstigsten Immissionsort den maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm um 7 dB(A) unterschreiten.

Hinsichtlich des Straßenlärms sind die Straßen Albertstraße, Untere Lichtenplatzer Straße und Heidter Berg als nicht so bedeutsam eingeschätzt worden. Selbst die Erhöhung des Verkehrslärms auf der Gewerbeschulstraße durch den zusätzlichen Verkehr beträgt ca. 0,9 dB(A) und ist damit vernachlässigbar. Die Immissionserhöhung im Bereich der Anlieferung auf dem Heidter Berg beträgt dagegen nur 0,3 dB(A). Die ergänzende Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass heute bereits aufgrund der bestehenden Verkehrssituation die Lärmwerte überschritten werden, daher sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche ⁷ von maximal 2.250 m² vorgesehen. Für diesen ist aufgrund der nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt worden.

- Für das Kernsortiment sind die für einen Verbrauchermarkt üblichen Sortimentsgruppen gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig: 52.11.1, 52.2 – Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln; 52.33.2 – Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel; 52.49.2 – Heim- und Kleintierfutter.

Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen, es werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

Zu den Festsetzungen des Sondergebietes liegen Fachgutachten vor, die im Ergebnis einerseits eine betriebswirtschaftliche Machbarkeit feststellen, andererseits die städtebauliche Verträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes verneinen, da Beeinträchtigungen auf den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen zu erwarten sind (vgl. Kap. 8).

Im Norden des Sondergebietes ist in dem Baukörper entlang der Gewerbeschulstraße ein Getränkemarkt als neue Nutzung vorgesehen. Die Kopfbauten sind für eine Nachnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen etc. geeignet.

Darüber hinaus ist daher im Sondergebiet ein Getränkemarkt bis 890 m² Verkaufsfläche zulässig, ergänzend und untergeordnet nicht störende gewerbliche Nutzungen wie; Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen. Zur Sicherung Charakteristika des Sondergebietes wird die Zulässigkeit auf diese Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.. Für den Getränkemarkt wird eine textl. Festsetzung als Verkaufsflächenobergrenze in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verkaufsflächen schließen die begehbaren Lagerräume mit ein. Die übrigen genannten möglichen Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 913 –Albertstraße - unter Nr. 7.3 der Legende aufgeführt bzw. gestrichen. Die Reduzierung der Festsetzungsnutzungen erfolgte durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB.

Mischgebiet

Im Süden des Plangebietes entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße ist die Errichtung von drei Stadthäusern auf einem durchlaufenden Untergeschoss vorgesehen. Es wird eine vertikal gemischte Nutzung mit Räumen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Unter- und Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen angestrebt, so dass ein Mischgebiet festgesetzt wird. Dies entspricht der Eigenart des Umfeldes und dient dem Ziel der Verwirklichung einer urbanen Funktionsmischung.

⁷ Es gilt die Verkaufsflächendefinition gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 07.05.96; Ziffer 2.2.4.

Im Untergeschoss sollen neben Geschäftsflächen auch Flächen für Stellplätze angeboten werden. Wohnnutzung in diesem Geschoss werden ausgeschlossen.

Um die Realisierung hochwertiger urbaner Wohnungen zur Aufwertung und sozialen Durchmischung des Gebietes zu ermöglichen, werden im festgesetzten Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Entlang der Albertstraße wird ein Riegel von gemischt genutzten Bestandsgebäuden über die Festsetzung des Mischgebietes planungsrechtlich gesichert.

Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet

Aufgrund der festgesetzten Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen Brauereigelände wird es erforderlich, im direkten Umfeld auf diese Einzelhandelskonzentration dahingehend Bezug zu nehmen, dass hier die planungsrechtlich grundsätzlich möglichen Einzelhandelsnutzungen, deutlich eingeschränkt werden, um den Gebietscharakter zu erhalten. Demzufolge sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe über einer Größenordnung von 50 m² unzulässig, ausgenommen sind hiervon Kombination aus gewerblicher Nutzung/ Herstellung und Verkauf bzw. handwerklicher Nutzung und Verkauf. Die Änderung der Festsetzung ist als vereinfachtes Änderungsverfahren mit dem Eigentümer abgestimmt worden. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Sondergebiet Einzelhandel

Der geplante Verbrauchermarkt soll eingeschossig ausgeführt werden. Er lässt sich aufgrund der günstigen topographischen Situation (Gefälle) zu drei Seiten unterirdisch anlegen, so dass die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Verkaufsbereich auf 188,0 m ü. NHN, für den Büroteil auf 190,0 m und für die überbaute Anlieferungszone auf 188,0 m ü. NHN gem. § 16 Abs. 2 (4) BauNVO festgesetzt wurde.

Von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind Abweichungen bis zu +/-1,0 m zulässig gem. §16 (4) und (6) BauNVO.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sind die städtebauliche Dichtemaße festgesetzt worden, die damit deutlich unterhalb der vom Ordnungsgeber in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen liegen.

Mit einer Baugrenze auf der Sondergebietsgrenze zum MI-Gebiet im Bereich des Verbrauchermarktes ist der nach BauO NW erforderliche Grenzabstand unterschritten. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Gebäudehöhe unterhalb der Geländeoberkante liegt.

In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m möglich und erlaubt, an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Gewerbehalle mit den Büroendbauten an der Gewerbeschulstraße ist in ihrem baulichen Bestand viergeschossig festgesetzt, entsprechend Z= IV gem. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO. Hier kann auch das Unter/- Kellergeschoss für Stellplätze genutzt werden.

Werbeanlagen

Das Werbekonzept ist mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oder Eintelbuchstaben sind lediglich

unterhalb der Traufkante des Verbrauchermarktes bzw. seiner Nebengebäude zulässig gemäß § 86 (4) LBO

Mischgebiet

Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gem. 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um auf einem absehbar kleinen Grundstück die Gebäudehöhe der umliegenden Blockrandbebauung zu erreichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Baugebietes sind durch die unterirdisch ausgeführte benachbarte Sondernutzung gewährleistet, für die eine geringere städtebauliche Dichte festgesetzt worden ist. Die offene Bauweise trägt ebenfalls zur Auflockerung des Gebietes bei. Nachteilige Auswirkungen für die Umwelt werden hierdurch ebenso vermieden, wie die Bedürfnisse des Verkehrs berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 192,7 m ü. NHN entspricht der Oberkante des Untergeschosses im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße (Sockelgeschosshöhe), die festgesetzte Gebäudehöhe von 210,2 m ü. NHN entspricht insgesamt einem Bauwerk mit vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe der geplanten Baukörper beträgt durchschnittlich 17,2 m. Die Untere Lichtenplatzerstraße verläuft dort in einer Höhe von 193,2 m ü. NHN (Ecke Heidter Berg) bis 191,90 m ü. NHN Ecke Albertstraße).

Das festgesetzte Baufenster für die solitären Baukörper ermöglicht optional auch eine bauliche Ausführung als geschlossener Bauriegel. Hierbei muss davon ausgegangen werden, dass für die südliche Gebäudezeile an der Unteren Lichtenplatzer Straße Belichtungsnachteile entstehen könnten. Dies betrifft ausschließlich die nach Norden ausgerichteten Räume, die zudem noch dem Straßenraum (Lärmbelastung) zugewandt sind. Die Mehrzahl der Wohnungen werden somit ihre Aufenthaltsräume in südlicher Richtung orientiert haben, so dass die Belichtungsnachteile hinnehmbar erscheinen und bei einer flexibleren städtebaulichen Antwort bei der Neubebauung der Vorzug gegeben wird.

Berücksichtigt man die städtebauliche Entwicklung Ende der letzten beiden Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts so muss man feststellen, die Nordseite zu Zeiten des Brauereibetriebes durch 2-3 mehrgeschossige Gebäude schon einmal bebaut war, somit lediglich die alte Straßenbaustruktur wieder aufgegriffen und weiterentwickelt wurde. Die Möglichkeit einer Blockrandbebauung ist aus den städtebaulichen Strukturen ablesbar und somit eine gleichwertige Alternative zur offenen Baukörperstellung.

Die vorhandene und erhaltenswerte, teilweise auch denkmalgeschützte drei bis viergeschossige Bausubstanz entlang der Albertstraße ist in ihrem Bestand gesichert. Demzufolge werden die Bauten gem. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO als drei- viergeschossige Bauweise (Z= III bis Z= IV) festgesetzt. Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Albertstraße ist zur Sicherung der historischen Straßenflucht eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Verkehrslärmuntersuchung erforderlich die erst nach Offenlage des Bebauungsplanes fertig gestellt wurde, so dass die Ergänzung der Schallschutzfestsetzungen ist im Rahmen der vereinfachten Änderung gemäß § 4a in Verbindung mit §13 Abs. 1 erfolgt.

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsbelastungen aller vier umschließenden Straßen mit Lärm vorbelastet zu bezeichnen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden bis auf zwei Messpunkte in der Albertstraße durchschnittlich um 10 dB (A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich entlang der Albertstraße, Unterer Lichtenplatzer Straße und Heidter Berg und Gewerbeschulstraße besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Fassaden. Damit die Anforderung zur Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der erforderlichen Luftaustausch gewährleistet wird, müssen folgende Schallpegelbereiche der DIN 4109 entsprechen bzw. Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Für die Bebauung/ Fassadenteile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße sowie für die Albertstraße 42 sowie die Ecke Albertstraße/ Untere Lichtenplatzer Straße ist somit für die Fassadenbauteile der Lärmpegelbereich V festgesetzt, für die Fassadenbauteile Alberstraße 46 bis zum südlichen Eckgebäude an der Albertstraße müssen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III eingehalten werden. Die Anforderungen an die Fassadenbauteile sind entsprechend der Lärmpegelbereiche (siehe Tabelle) gem. 9 Abs. 1 (24) BauGB festgesetzt.

In der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist in der Tabelle 8 entspricht dem Lärmpegelbereich V ein maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB (A) und dem Lärmpegelbereich III ein maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB (A).

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 [8] ergibt sich hieraus ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm- Maß erf. $R'_{w,res}$ für den von Lärmpegelbereich III von erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB(A) bei einer Büronutzung und für den Lärmpegelbereich V von erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB(A) für Wohnnutzungen.

Bei den zu verwendenden Außenbauteilen können hinsichtlich des einzuhaltenden Schallwertes Ausnahmen zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Aufenthaltsräumen tags 60 dB(A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreitet gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Immissionsort	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (+ 3 dB(a))	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
Alberstraße1 (Alberstraße 58)	70	73	V
Alberstraße 2 (Alberstraße 54)	62	65	III
Alberstraße 3 (Alberstraße 56)	62	65	III
Untere Lichtenplatzer Str. 1	70	73	V
Untere Lichtenplatzer Str. 2	71	74	V
Untere Lichtenplatzer Str. 3	71	74	V
Untere Lichtenplatzer Str. 4	71	74	V
Büros u. Praxen 1 Alberstraße 42	70	73	V
Büros u. Praxen 2 Heidter Berg	71	74	V

6.3 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung / Erreichbarkeit der Sondernutzungen (Einzelhandel, Getränkemarkt) mit dem Pkw wird über die Albertstraße gewährleistet. Die Anlieferung wird über eine gemeinsame Anlieferzone entlang der Straße Heidter Berg realisiert. Entstehende Lärmemissionen durch die Anlieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden durch eine Überdachung der Ladezone verringert und entsprechen somit den zulässigen Schallschutzwerten. Die Fläche der Anlieferungszone für den SB- Markt wird

als Geh- Fahr- und Leitungsrechtfläche zugunsten der Anlieger gem. 21 Abs.1 (21) BauGB festgesetzt.

Für den Verbrauchermarkt und den Getränkemarkt an der Gewerbeschulstraße wird der erforderliche Stellplatznachweis auf der Fläche zwischen dem Gewerbegebäude an der Gewerbeschulstraße und dem geplanten Verbrauchermarkt erbracht. Vorgesehen sind ca. 155 Stpl. und ca. 16 Stpl. auf dem Dach der Anlieferung am Heidter Berg. Da diese Dachstellplätze nicht Gegenstand der projektbezogenen Gewerbelärmberechnung waren, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass hierdurch die Schutzansprüche der Wohnbebauung Heidter Berg gewahrt bleiben.

Die Stellplätze für die geplanten Wohnbauten sowie für die Bestandsgebäude an der Albertstraße sind im Untergeschoss hangseitig an der Unteren Lichtenplatzer Straße vorgesehen. Darüber hinaus werden Stellplätze an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entlang der Rückseite des Verbrauchermarktes vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Stellplatzflächen (St) werden gem. § 9 Abs. 1 (22) BauGB festgesetzt. Die vorhandene Verkehrslärmbelastung im Bereich Unterer Lichtenplatzer Straße / Ecke Heidter Berg ist heute bereits so hoch, dass durch den entstehenden Fahr/Parkverkehr auf dem Hofgrundstück des Mischgebietes aufgrund der Verkehrslärmuntersuchung keine über die festgesetzten Schalldämmmaße hinausgehenden Maßnahmen erforderlich werden.

6.4 Grün Baumstandorte, Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur gestalterischen Aufwertung sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sowie die Errichtung eines Gründaches auf dem Verbrauchermarkt vorgesehen. Das großflächige Dach des Verbrauchermarktes ist als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen, wie von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) vorgeschlagen. Bei dieser Dachbegrünung muss die Stärke der Vegetationsschicht mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung hat flächendeckend mit einer Sedum- Gras-Kraut-Einsaat/ Pflanzung zu erfolgen. Die Dachbegrünung wird gem. § 9(1)25 a BauGB festgesetzt. Eine Begehrbarkeit des Daches wurden aus mangelnder Bereitschaft durch den Eigentümer im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht und aus technischen Gründen nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage ist entsprechend dem Vorschlag der Unteren Landschaftsbehörde gem. § 9 Abs. 1 (25) a ein Baum je 8 Stpl. anzupflanzen festgesetzt, die Baumscheibe darf eine Größe von 6 m² nicht unterschreiten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

Die beabsichtigten Zufahrten zum Plangebiet erfordern die Entfernung von 2 Baumstandorten in der Straße Heidter Berg. Innerhalb des Straßenraumes werden dafür zum Ausgleich und zur gestalterischen Aufwertung Ersatzpflanzungen vorgenommen. Darüber hinaus sollen an der Ein / Ausfahrt Albertstraße zwei zusätzliche Bäume den Einfahrtsbereich aufwerten. Durch die gesamten Begrünungsmaßnahmen wird dieser Baublock gegenüber dem heutigen Bestand ökologisch aufgewertet.

6.5 Denkmalschutz

Unter der Nummer D 4215 ist das Brauereigelände vollständig als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt aufgenommen und unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan kann jedoch aufgrund der geänderten Planung lediglich für die, in die Baukonzeption aufgenommenen Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 6 BauGB, erfolgen.

Die durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten erheblichen Bedenken des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege stehen im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes auf der in Rede

stehenden Grundstücksfläche und insbesondere im Bereich als denkmalgeschützt eingestuften Stahlwerkwagenhalle mit Waagehaus einen großflächigen Verbrauchermarkt zu errichten.

Die Untere Denkmalbehörde vollzieht die weiter vorne (5.3 -Bewertung und Interessenabwägung-) ausführlich dargestellte städtebauliche Argumentation zur zukünftigen Entwicklung des Baublocks bzw. des Standortes Heckinghausen. Mit Schreiben vom 03.04.2006 stellte der Eigentümer den Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach § 9 DSchG zur Erteilung einer Abrissgenehmigung gem. § 21 Abs. 4 DSchG für einen Teilabbruch der brauereitechnischen Anlagen. Zwischenzeitlich wurde die Erlaubnis zum Abriss zugesagt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Der Baublock zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg, Unterer Lichtenplatzer Straße und Albertstraße kann über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt werden, die sich in den umliegenden Straßen befinden. In den gleichen Straßenzügen befinden sich auch die entsprechenden Versorgungsleitungen für Gas, Frischwasser und Strom. Die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich des Verbrauchermarktes dient zur Verbesserung der Abflussregulierung des Regenwassers. Inwieweit eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Stellplatzanlage möglich ist, kann im erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren abschließend geklärt werden; derzeit ist davon auszugehen, dass dies nicht möglich sein wird..

6.7 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundstück vorhanden. Aufgrund der früheren Nutzung wie Lederfärberei, Vernickelungsanstalt, Eigenbedarfstankstelle, eine Kuferei/Fassbinder, sowie einem Tanklager muss mit Kontaminationen gerechnet werden. Die Brauerei selbst mit ihren Nebenbetrieben hat hier keine große Bedeutung.

Das Gelände ist versiegelt, und wird wieder fast ausschließlich versiegelt werden. Niederschlagswasser kann somit bis auf die Baumstandorte nicht im Untergrund versickern.

Unter Berücksichtigung der früheren Nutzung sind an Probeaufnahmepunkten mehr als 32 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft worden.

Geruchliche Auffälligkeiten wurden im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle (Mineralöle) und einer ehemaligen Lagerhalle (polycyclische Aromate) festgestellt.

Die chemischen Untersuchungen der Boden- und Bodenluftproben zeigten in folgenden Bereichen Auffälligkeiten:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische Aromate (PAK) im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle (Gewerbeschulstraße),
- Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich des Tanklagers (ehemaliges Maschinenhaus, Heidter Berg),
- Leichtflüchtige Aromate (BTX) im Bereich der ehem. Garagen (Untere Lichtenplatzer Str.).

Im Ergebnis zeigt sich, dass am Ort der Probenahme der Prüfwert der BBodSchV erreicht bzw. überschritten worden ist. Sowohl im Bereich des ehemaligen Tanklagers als auch teilweise im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle liegen die festgestellten Mineralölgehalte in der Größenordnung der Residualsättigung.

Frühere Kluftgrundwasser-Untersuchungen zeigen keine Auffälligkeiten der untersuchten Parameter. Bei der Bebauung des südlichen Geltungsbereichs besteht die Gefährdung durch Anreicherung von leichtflüchtigen Aromaten in Gebäuden. Mit Aus-

nahme der erwähnten Auffälligkeiten zeigen die anderen untersuchten Schadstoffgehalte, insbesondere die Schwermetalle, kein bzw. ein geringes Schadstoffinventar. Vereinzelt besitzen die PAK' s höhere Konzentrationen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der vorhandenen wirksamen Deckschichten (Verwitterungszone), ist eine Gefährdung auch in den beschriebenen auffälligen Bereichen hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch nicht wahrscheinlich. Ausgenommen hiervon sei die inhalative Schadstoffaufnahme im Falle einer Bebauung im Bereich des BTX Schadens. Möglicherweise können weiterführende Untersuchungen die Gefahrensituation auf dem Gelände abschließend klären.

Im Gutachten wird empfohlen im Bereich der BTX- Verunreinigung einen Absaugversuch und je nach den Ergebnissen eine Bodenluftsanierung durchzuführen. Auf die genannten weiterführenden Untersuchungen einschließlich einer Bodenluftsanierung kann verzichtet werden, wenn hier der Boden abgegraben wird. Ggf. entsteht dies bereits in der Bauphase durch erforderliche Tiefbaumaßnahmen. Zudem sollte in den auffälligen Bereichen, entsprechend dem Vorsorgeprinzip, der Boden ebenfalls ausgetauscht werden, insbesondere dann, wenn dort Tiefbauarbeiten durchgeführt würden.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche der Eigenbedarfstankstelle, des Tanklagers und der Garagen nach § 9Abs.5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren können daher die aufgrund des relativ geringen Schadstoffpotentials notwendigen Maßnahmen, zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vorsorge, durchgeführt werden

6.8 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt es, insbesondere den Verbrauchermarkt bis an die östliche und südliche zukünftige Grundstücksgrenze heranzubauen. Da die festgesetzte Dachfläche sich teilweise deutlich unterhalb des heutigen Geländes befindet werden im Plangebiet keine Grenzabstandsregelungen ausgelöst.

7. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB (vgl. Anlage 06)

Gemäß dem Untersuchungsrahmen zur Umwelterheblichkeitsprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB vom 07.11.2005 können von der Planung die Schutzgüter Boden, Mensch und seine Gesundheit und Kulturgüter von der Planung betroffen sein. Die Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht erheblich betroffen. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Ziff. 3 BauGB greift nicht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Schwerpunkte der Umweltprüfung sind daher die Bereiche Altstandorte, Bodenverunreinigungen, Lärm- und sonstige Immissionen sowie Kulturgüter, die möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und daher im Umweltbericht zu behandeln sind.

Der Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist als separate Anlage 06 der Begründung beigefügt.

8. BEWERTUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES

Das vorher beschriebene Problemfeld des ehem. Brauereistandes soll nach mehr als 10 Jahren des städtebaulichen Stillstandes endlich einer städtebaulich geordneten

Entwicklung zugeführt werden. Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept, in dem die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsnutzung zum „Motor der Gesamtentwicklung“ werden soll, besteht die Chance, durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einem deutlich größeren Flächenanspruch als die üblichen SB-Märkte, die weniger rendite-trächtige Wohnnutzung auf dem südlichen Grundstücksareal im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße mit entwickeln zu können. Das vorliegende Planungskonzept, das sich in den Bebauungsplanfestsetzungen zur Offenlage widerspiegelt, sieht ca. 3200 m² Verkaufsfläche vor, wobei der geplante Einzelhandelsbetrieb durch sein differenziertes Angebot sowohl die Nahversorgung für das Umfeld leisten, als auch aufgrund des angestrebten besonderen und umfassenden Sortimentes einen deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich bedienen kann .

Die Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt mit ca. 2.250 m² Verkaufsfläche sowie Getränkemarkt mit ca. 890 m²), wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf seine städtebaulichen Auswirkungen im engeren und weiteren Umfeld des Planbereiches geprüft. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarkeit mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen für den Raum Heckinghausen. Geprüft wurde zusätzlich, ob die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die dortige Verkehrssituation bewältigt werden können.

Die Festsetzung des Sondergebietes (SO EH Lebensmittel) erforderte eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit zu der umgebenden Einzelhandelsstruktur auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO. Erst auf der Grundlage eines dementsprechenden Einzelhandelsgutachten liegt das wesentliche Abwägungsmaterial sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die landesplanerische Zustimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes vor.

Gestützt wurden diese Untersuchungen wesentlich durch die Analyse im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept, das im Auftrag der drei bergischen Großstädte erstellt wurde. In dem Konzept wird der Hauptgeschäftsbereich Heckinghausen als Nebenzentrum eingestuft.

8.1 Gutachten GMA

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Köln, führte in 2005 eine Einzelhandelsuntersuchung für den Stadtbezirk Heckinghausen durch. Anlass der Studie waren verschiedene formelle und informelle Anfragen für mehrere Standorte zur Errichtung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. auf dem Gelände der ehem. Bremme-Brauerei. Auf der Grundlage der im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten Datenbasis zu Betrieben, Verkaufsflächen, dem Kaufkraftpotential und den Einkaufsgewohnheiten der in der Region lebenden Bevölkerung sollte eine städtebauliche und planungsrechtliche (§ 11 Abs.3 BauNVO) Bewertung der verschiedenen Ansiedlungsvorhaben erfolgen. Dabei sollten die Entwicklungsperspektiven des Stadtbezirks insgesamt und insbesondere des Zentrums von Heckinghausen bis 2015 ermittelt werden.

Das Ergebnis zeigte, dass bis 2015 ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen im gesamten Stadtbezirk Heckinghausen von ca. 2500 m² prognostiziert wird; davon entfallen auf den kurzfristigen Bedarf ca. 1630 m² (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie u.a.). Die verbleibenden Flächenpotenziale wären zur Aufstockung der mittelfristigen Güter (Bekleidung, Schuhe, Baumarkt u.a.) zu entwickeln.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden einerseits durch die Standortwahl der Betriebe und andererseits durch die geplante Größe der Verkaufsfläche hervorgerufen bzw. beeinflusst. Dies ist insbesondere in Heckinghausen von Bedeutung, da bereits heute der Hauptgeschäftsbereich aufgrund von Angebots- und Strukturdefiziten (kleine Ladeneinheiten; fehlende Magnetbetriebe) im Einzelhandelsbesatz erhebliche Schwä-

chen aufweist. Damit nimmt dieser Bereich seine Funktion als Versorgungszentrum derzeit nur unzureichend wahr.

Das Gutachten empfiehlt deshalb, die im Zentrum von Heckinghausen gelegen Flächenpotentiale (im Umfeld des Gaskessel) zu nutzen, um – auch in Verbindung mit der geplanten Baumarkt-Ansiedlung (Widukindstraße) – durch gezielte Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion dieses Bereiches beizutragen. Für das Gelände der ehem. Brauerei an der Gewerbeschulstraße sieht das Gutachten eine Entwicklungsperspektive als Nahversorgungsstandort. Soweit eine versorgungsstrukturelle und städtebauliche Verträglichkeit erreicht werden soll, sollte eine Größenbeschränkung auf 800 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Ergänzungsgutachten GMA

Der vorgesehene Verbrauchermarkt sollte aufgrund der Plankonzeption eine Verkaufsfläche von ca. 2.250 m² erhalten zuzüglich eines Getränkemarkts an der Gewerbeschulstraße mit ca. 890 m². Demzufolge mussten im Hinblick auf die vorliegenden Ergebnisse des GMA - Gutachtens weitere Informationen zur Verkaufskonzeption und Angebotsvielfalt des geplanten Marktes geprüft werden.

Auf der Basis des spezifizierten Nutzungskonzeptes wurden im Rahmen einer vertieften gutachterlichen Betrachtungen die Auswirkungen auf die bisher vorliegenden Erkenntnisse überprüft und die Entwicklung am Standort Bremme erneut begutachtet. Zusammenfassend sieht der Gutachter auf der Grundlage der bestehenden versorgungsstrukturellen, verkehrlichen und (planungs-) rechtlichen Gegebenheiten keine städtebauliche Verträglichkeit der Planungsabsichten auf dem Bremme-Gelände, soweit Beeinträchtigungen auf den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen vermieden werden sollen.

8.2 Gutachten BBE

Der Investor beauftragte zusätzlich die BBE-Unternehmensberatung GmbH (BBE) Köln, seine Investitionsabsichten zu bewerten. Ziel der Verträglichkeitsanalyse war es, die absatzwirtschaftlichen Effekte des Vorhabens zu ermitteln und die versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu überprüfen und zu bewerten.

Aufgrund des besonderen Betriebskonzeptes (Angebot von ca. 25.000-30.000 weitestgehend frischebezogene Artikel, mit hohen qualitativen Anspruch an Beratung und Präsentation) wurde u.a. der Mikrostandort des Brauereigrundstückes untersucht und zur Ermittlung des relevanten Nachfragevolumens der Einzugsbereich des Vorhabens definiert. Der Gutachter stützte sich hierbei ebenfalls auf die Datengrundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Dabei werden – unter der im Gutachten formulierten Prämisse, dass die geplanten Märkte in erster Linie zu typengleichen Anbietern mit ähnlicher Zielgruppenorientierung in Konkurrenz stehen – Einzugsbereiche des Planvorhabens festgelegt. Unter Beachtung der so eingeordneten Raum- und Wettbewerbsstrukturen ergaben sich vier Zonen mit unterschiedlichen Verflechtungsintensitäten und einer Potentialplattform von insgesamt ca. 62.000 EW.

Das BBE- Gutachten kommt in seiner Schlussbewertung zu der Einschätzung, dass der Standort sicherlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen liegt, jedoch aufgrund seiner Einbindung in ein hochverdichtetes Wohnumfeld dort in hohem Maße Nahversorgungsfunktionen übernehmen wird, und somit als städtebaulich integriert angesehen werden kann.

Gleichzeitig sieht der Gutachter vor dem Hintergrund der definierten "Versorgungsbevölkerung" im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse keine Gefährdung für das Zentrum Heckinghausen, da sich die wesentlichen absatzwirtschaftlichen Effekte außerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen (insb. Standortberei-

che Unterdörnen/ AKZENTA, und Wicküler Park/ WALMART, GE-Gebiet Langerfeld/ REAL) auswirken werden. Umsatzumverteilungen mit durchaus existentiellen Effekten können u. U. allenfalls bei bestehenden Betrieben im Bereich der Brändströmstraße (KAUFPARK) auftreten.

8.3 Beurteilung der Gutachten zur Entscheidungsfindung

Bei den Gutachten führte die Auswertung zu keinen einheitlichen Ergebnissen, da die methodischen Untersuchungsschwerpunkte (GMA im Bereich stadtökonomischer und städtebaulicher Kriterien – BBE im Bereich wirtschaftlicher / betriebswirtschaftlicher Tragfähigkeitsnachweise) unterschiedlich gesetzt wurden.

Es ist unverkennbar, das unter Einhaltung der Ergebnisse des GMA-Gutachtens die hier festgesetzten Sondergebietsflächen für Einzelhandel eindeutig zu groß bemessen sind. Das gilt im Prinzip auch im Hinblick auf das regionale Einzelhandelskonzept.

Bezieht man die entstehenden Verkaufsflächen des geplanten SB-Marktes mit ein, so kann man feststellen, das eine deutliche Flächenüberschreitung stattfindet. Die zwar unwahrscheinlichen aber denkbaren negativen Folgen der Einzelhandelsansiedlung auf dem ehemaligen Bremme- Grundstück auf die Zentrenstruktur im Bereich Heckinghausen, die bereits heute durch Angebots- und Strukturdefizite geprägt ist, werden zugunsten der Entwicklungsperspektive im Quartier Heidter Berg ausdrücklich in Kauf genommen. Die vorgesehene Entwicklung des Standortes „Bremme“ bleibt somit nicht ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen. Die Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes mit ca. 2,250 m² VKF sowie einem Getränkemarkt von 890 qm VKF mit einer möglichen Gefahr einer Schwächung der Nebenzentrums Heckinghausen, wird durchaus gesehen.

Die städtebauliche Abwägung findet somit im Zielkonflikt zwischen den in den Fachgutachten (GMA) und den Ergebnissen des fertig gestellten regionalen Einzelhandelskonzeptes gesehenen Nachteilen für das bestehende Nebenzentrum und den Vorteilen durch eine Aktivierung des Standortes Bremme und den damit verbundenen positiven städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für das Quartier Albertstraße / Heidter Berg statt.

Der Rahmenplan Heidter Berg von 1997 konnte trotz intensiver Bestrebungen bisher nicht umgesetzt werden. Das beabsichtigte Baukonzept des Investors bietet erstmalig eine konkret realisierbare Möglichkeit, das lange Zeit städtebaulich ungeordnete und brachliegende Gelände der ehemaligen Brauerei einer hochwertigen Mischnutzung zuzuführen. Aus städtebaulicher Sicht besteht somit die große Möglichkeit, einen attraktiven Anziehungspunkt in den Stadtbezirk zu integrieren. Die Durchführung des Gesamtprojektes ist grundlegend verbunden mit der Frage der Finanzierung / Rentabilität der geplanten Wohnbebauung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße.

Die Industrie- und Handelskammer kommt in der vorgezogenen Trägerbeteiligung zu der Auffassung, dass für den Bereich Werléstraße/ Waldeckstraße eine zentrennahe Einzelhandelsentwicklung vorstellbar ist. Hierbei müsste jedoch eine für diesen Ortsteil wichtige Freifläche bzw. Grünanlage aufgegeben werden.

Ungeklärt bleibt zudem die Frage, inwieweit diese Standorte, insbesondere unter eigentumsrechtlichen Aspekten, verfügbar gemacht werden können. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist immer noch nicht einzuschätzen, ob - vor dem Hintergrund der gutachterlich festgestellten geringen Flächenerweiterungsspielräume bis 2015 in Heckinghausen insgesamt - überhaupt Investoren für eine solche Projektentwicklung gefunden werden können, die den möglichen städtebaulichen Rahmen einhalten.

Die insgesamt äußerst begrenzten Entwicklungs- und Verteilungsspielräume verdeutlichen, dass nicht alle der hier diskutierten Einzelhandelsstandorte städtebaulich verträglich realisierbar sind. In der stadtentwicklungspolitischen Gesamtbewertung wird mit diesem Satzungsbeschluss dem Einzelhandelsprojekt auf dem ehemaligen Bremme- Gelände aus stadtplanerischen und städtebaulichen Gründen die erste Priorität eingeräumt. Demzufolge findet hierbei gleichzeitig eine Akzeptanz der Auswirkungen dieser Projektentwicklung auf dem Bremme Gelände für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Heckinghausen statt, ebenso wie auf die quartiersbezogenen, realisierbaren Entwicklungspotentiale des Einzelhandels im Bereich der Heckinghauser Straße.

Entgegen den Anregungen des Bergischen Einzelhandelsverbandes, der Stadt Remscheid und den Aussagen im Regionalen Einzelhandelskonzept wird dieser Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Brauereigelände mit seiner mehr als 3000 m² großen Verkaufsfläche aus städtebaulichen Gründen favorisiert. Der zentrale Versorgungsbereich von Heckinghausen wird im Prinzip durch die geplante Verlagerung des Kaufparks zur Heckinghauser Straße gestärkt.

Durch die Errichtung dieses Lebensmittelmarktes entsteht keine existentielle Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen über die vorhandenen Tendenzen hinaus, was auch durch die geplante Ausrichtung des Kaufparks zur Heckinghauser Straße hin belegt wird. Die verbrauchernahe Versorgung wird eben nicht gefährdet, vielmehr wird die Versorgung im Bereich Heidt / Lichtenplatz deutlich verbessert.

Demzufolge ist dem städtischen bzw. öffentlichen Interesse bei diesem Planungsprojekt der Vorrang einzuräumen. Im Sinne dieser stadtentwicklungspolitischen Handlungsanweisung erfolgt gegebenenfalls die Steuerung auch durch die Mittel der Bauleitplanung für weitere gleichartige Projekte im Bereich des Nebenzentrums Heckinghausen.

9. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

Durch das Bauleitplanverfahren werden keine Kosten ausgelöst. Die erforderlichen Gutachten wurden vom Investor übernommen.