

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1083V „Friedrich-Ebert-Straße“ gem. § 9 (8) BauGB**

## **1. Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1083V umfasst einen Bereich südöstlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude der Friedrich-Ebert-Straße 123a, 123b und 123c und im weiteren Verlauf durch die Grundstücksgrenzen der Gebäude 121 a und 123g bis zur Wupper,
- im Südosten und Süden durch die Wupper,
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenzen der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 139, 141b, 143a und 143c
- im Nordwesten durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße

## **2. Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein, die ihren Betrieb im September 2004 eingestellt hat. Die Produktions- und Bürogebäude sind bis auf ein Gebäude leer gezogen und stehen zum Abbruch bereit. Das im Nordosten befindliche Gebäude mit der Hausnummer 123d wurde aufwändig instand gesetzt und wird heute von der Firma Frowein mit einem anderen Unternehmensschwerpunkt als Bürogebäude genutzt.

Das Gelände zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper ist weitgehend eben.

Umgeben wird das Plangebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen, durchsetzt mit Wohnnutzung, die zum Teil als betriebsbezogen einzuordnen ist.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### *Regionalplan*

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

### *Flächennutzungsplan*

Im seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als überwiegend gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist als Mischgebiet und der rückwärtige Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines SO-Gebietes vor, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt.

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, sodass es planungsrechtlich nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilen ist.

#### **4. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Auf dem zur Umstrukturierung und Neuordnung vorgesehenen Gelände des ehemaligen Textilunternehmens ist die Entwicklung eines Multi-Service Centers mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Konkret ist die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkemarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes vorgesehen. Ergänzend zum Einzelhandel kommen Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, eine Sonnenbank sowie zwei Schnell-Restaurants hinzu.

Weder der Flächennutzungsplan noch das Regionale Einzelhandelskonzept sieht diesen Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen vor. Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gebiet gewerbliche und gemischte Baufläche vor, jedoch keinen großflächigen Einzelhandel, daher muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Da dieser Standort nicht im Regionalen Einzelhandelskonzept enthalten ist, besteht auch kein regionaler Konsens, insofern muss das Planverfahren noch die gesetzlich vorgegebenen Abstimmungsverfahren (Landesplanung, Nachbargemeinden...) durchlaufen.

Auf Grundlage einer durchgeführten Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben ist die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit o. g. Nutzungen und einer Verkaufsfläche von ca. 4.780 m<sup>2</sup> versorgungsstrukturell und städtebaulich an dem vorgesehenen Standort verträglich.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens hat der Rat der Stadt am 25.10.2005 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

#### **5. Infrastruktur, Nahversorgung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1083V werden keine zusätzlichen Infrastrukturbedarfe ausgelöst, da in dem Sonstigen Sondergebiet keine Wohnungen entstehen, und damit keine Nachfrage an Spielplätzen, Schulen oder Kindergärten ausgelöst werden. Durch die Entwicklung dieser Fläche als Sonstiges Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Bereich verbessert. Ergänzend werden auf dieser Fläche Fachmarktsortimente im Teppichmarkt angeboten. Darüber hinaus werden weitere Dienstleistungen wie Autoreparatur mit Ersatzteileverkauf, Tankstelle, Sonnenbank und Schnellrestaurants angesiedelt. Diese werden konkret benannt und festgesetzt.

#### **6. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen**

##### **o Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbe-

stimmung "Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt. Neben Sortimenten des täglichen Bedarfs werden ergänzend Fachmarktsortimente eines Teppichmarktes sowie weitere Dienstleistungen (siehe unten) angeboten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal und benachbarter Gemeinden erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit ihren Sortimentsstrukturen. Grundlage dieser Festsetzungen ist die vorliegende "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Multi-Service Centers in Wuppertal, Stadtbezirk Elberfeld" der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2006.

Folgende Einzelhandelsnutzungen werden als zulässig festgesetzt:

- Teppichmarkt mit maximal 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der im Kernsortiment Tapeten und Bodenbeläge sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände und im Randsortiment Baummarktartikel umfasst. Als zulässige zentrenrelevante Randsortimente werden Heimtextilien und Wohnraumleuchten auf maximal 640 m<sup>2</sup> sowie weitere überwiegend zentrenrelevante Randsortimente ohne Sortimentsbeschränkung auf maximal 480 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben dem Kernsortiment mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren wird das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 40 m<sup>2</sup> für Parfümeriewaren und Körperpflegemittel und auf maximal 90 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung begrenzt.
- Getränkemarkt mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Kernsortiment. Ein Randsortiment ist nicht zulässig.
- Alternativ zur Unterbringung des Getränkemarktes ist die Errichtung eines Bettenfachmarktes mit maximal 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Hier wird das zentrenrelevante Randsortiment auf den Einzelhandel mit Haustextilien (mit Ausnahme von Haus- und Tischwäsche) auf maximal 210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Waren ohne Sortimentsbeschränkung wird auf maximal 70 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Hinblick auf die möglichen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen dieser zulässigen Einzelhandelsnutzungen kommt das GMA-Gutachten zu nachfolgender Bewertung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Lebensmittel-Discountmarkt und dem Getränkehandel lediglich um eine Verlagerung mit geringfügiger Verkaufsflächenerweiterung handelt.

- Raumordnerisch relevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Schwächung der Versorgungsfunktion benachbarter Städte ist auf Grund des geringen Kaufkraftzuflusses aus Nachbargemeinden auszuschließen.
- Existenzgefährdungen ansässiger Betriebe im Hauptzentrum Elberfeld können auf Grund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ausgeschlossen werden, da sich die Umverteilungswirkungen auf eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben und Sortimente verteilen. Die innerstädtische Entwicklungsfähigkeit wird durch das geplante Sondergebiet nicht wesentlich berührt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich in der Leerstandsbilanz die Flächen des ursprünglichen Discounters an der Friedrich-Ebert-Straße dauerhaft als ungenutzte Fläche niederschlagen.

Neben der dargelegten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind darüber hinaus weitere Dienstleistungsnutzungen im sonstigen Sondergebiet zulässig, die jedoch auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche keinen Einfluss haben. Konkret sind folgende Nutzungen zulässig:

Tankstelle und Waschstraße mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche,  
Autowerkstatt und Ersatzteile-Verkauf mit max. 620 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Bürofläche  
mit max. 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
Autolackiererei mit max. 240 m<sup>2</sup> Geschossfläche,  
2 Schnellrestaurants mit je max. 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche,  
Sonnenbank mit max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie,  
Bürogebäude mit max. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Ein Ansiedlungswunsch der Firma Aldi auf dem Nachbarstandort ELBA wurde von der zuständigen Bezirksvertretung Elberfeld-West am 18.10.2006 abgelehnt, während dieses Vorhaben ihre Zustimmung fand.

#### ○ **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und erreicht damit die Obergrenze der BauNVO. Da das Grundstück selbst sowie die Umgebung bislang dicht bebaut sind, wird auch bei Umnutzung der Fläche eine optimal bauliche Dichte angestrebt. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen in Verbindung mit der Vorgabe von Bezugshöhen und der festgelegten überbaubaren Fläche, wird die maximal zulässige Größe des Gebäudekörpers hinreichend genau bestimmt. Die Bezugshöhen sind die Geländehöhen, die als Soll-Geländehöhen festgesetzt werden und durch Höhenpunkte in rot festgesetzt und im Plan eingetragen sind. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abtragungen abweichend von den Soll-geländehöhen sind +/- 0,50 m zulässig. Im Süden des Plangebietes im Bereich der privaten Grünfläche befindet sich derzeit noch ein Gebäudekomplex, sodass hier die Geländehöhe gegenwärtig nicht konkret ermittelt werden kann. Hieraus könnten sich hinsichtlich der erforderlichen Aufschüttungen Abweichungen zu den vorgegebenen 50 cm ergeben.

Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen unter denen der angrenzenden Bebauung. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde für das südlich gelegene Gebäude zur Friedrich-Ebert-Straße eine höchste Gebäudehöhe von 149,50 m ü. NHN festgesetzt. Für das nördlich gelegene wird eine zwingende Gebäudehöhe von 154,00 m ü. NHN festgesetzt, wobei ausnahmsweise bis zu ± 0,50 m abgewichen werden kann. Damit reicht diese Gebäudehöhe bis an die Traufkante des Nachbargrundstücks Friedrich-Ebert-Straße 123a und passt sich an die bestehende Bebauung an.

#### ○ **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Gebäude werden weitgehend an den Rändern des Plangebietes untergebracht und um die zentral liegende, für alle Einzelhandelsnutzungen vorgesehene Stellplatzanlage angeordnet. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, teilweise als Grenzbebauung definiert.

Bei den Flächen mit Grenzbebauung ergibt sich lediglich an den Grundstücken 123b und 123c die Notwendigkeit einer Baulast, da hier die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer führten bereits zu einer schriftlichen Zustimmung.

Zur Wupper hin wird zur Sicherung eines Gewässerrandstreifens sowie aus klimatischen / lufthygienischen Gründen ein Abstand von 10 m eingehalten. In dieser Fläche wird ein 3 m breiter Fußweg zugunsten der Allgemeinheit im Rahmen ‚Lebensader Wupper‘ berücksichtigt. Entlang der Wupper sind wenige Baumpflanzungen im östlichen Abschnitt der privaten Grünfläche vorgesehen, sodass die Feuerwehr im Notfall diese Grünfläche ungehindert passieren kann. An der südlichen Ufermauer befindet sich eine Fernwärmeleitung, die an einer Haltevorrichtung an der Ufermauer und nicht an dem dort vorhandenen Gebäude befestigt ist. Aus Sicht des Versorgungsträgers ist eine Verlegung der Leitung nicht möglich, da es sich um eine Haupttrasse handelt. Diese liegt bis zu etwa rund 0,50 m über dem dort vorhandenen Gelände. Aufgrund des vollständig durch die ehemaligen Fabrikgebäude verbauten Ufers der Wupper ist die Angabe einer konkreten Geländehöhe derzeit nicht möglich. In der nördlich der Grünfläche gelegenen überbaubaren Fläche liegt die Geländehöhe bei 140,62 m ü. NHN während die Unterkanten der Fernwärmeleitung mit 140,60 m ü. NHN im Westen und 140,90 m ü. NHN im Osten angegeben werden. Der Durchmesser der Leitung beträgt rd. 0,50 m und liegt damit etwa in dieser Höhe über dem vorhandenen Gelände. Durch eine zu pflanzende Schrithecke kann die Leitung vom Grundstück her verdeckt werden. Mit der festgesetzten Anordnung der Baukörper ist die Wupper künftig wieder einsehbar und zugänglich.

- **Erschließung (Verkehr)**

Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wird ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrtbereiche jeweils östlich und westlich der mittig auf dem Grundstück geplanten Tankstelle. Über die westliche Grundstückszufahrt wird das Center erschlossen. Diese lässt alle Fahrbeziehungen zu. Die östliche lässt nur die Ausfahrt für Rechtsabbieger also in östliche Richtung stadteinwärts zu. Eine Linksabbiegebeziehung beim Verlassen des Grundstücks würde hier mit der Aufstellfläche des Linksabbiegers in die Treppenstraße kollidieren.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums wurde verkehrsgutachterlich untersucht (verkehrstechnische Untersuchung für ein Multi-Service-Center in Wuppertal, Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Mai 2005). In der verkehrlichen Spitzenstunde von 16.00 bis 17.00 Uhr werden 139 Kfz den Standort anfahren und 178 Kfz den Standort verlassen. Ausgehend von einem konzentrischen Einzugsgebiet des Centers ist von einer gleichmäßigen Verteilung des Quell- und Zielverkehrs auszugehen. Nach den durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen kann auch in den Spitzenstunden das Verkehrsaufkommen an den beiden Anbindungspunkten leistungsfähig - ohne Beeinträchtigung der Verkehrsströme der Friedrich-Ebert-Straße - abgewickelt werden.

Die Verkehrsabläufe der Nebenrichtungen wurden mit einer geringeren Qualitätsstufe bewertet. Dabei handelt es sich um den Verkehr ‚Treppenstraße‘ sowie Ziel und Quellverkehr des SO-Grundstücks. Die Anbindung des Centers erfordert somit Anpassungsarbeiten in der Friedrich-Ebert-Straße. Die vorhandene Fußgängerlichtsignalanlage wird aufgrund der Lage vor der östlichen Grundstückszufahrt um wenige Meter Richtung Osten (östlich Einmündung Treppenstraße) versetzt. Dies wirkt sich positiv auf den Verkehrsablauf der Nebenrichtungen aus.

Die Freigabe zur Querung der Friedrich-Ebert-Straße für die Fußgänger ermöglicht den wartenden Abbiegern der Hauptrichtung die Möglichkeit zum Ein- und Abbiegen in

die Treppenstraße und erleichtert das Abbiegen aus dem Plangebiet in Richtung Westen.

Um den Verkehrsablauf der Nebenrichtungen positiv zu beeinflussen, könnten über diese Maßnahmen hinaus im Zusammenhang mit der notwendigen Verlegung der Lichtsignalanlagen in den Zufahrten und ggf. auch in der Treppenstraße Erfassungseinrichtungen für den motorisierten Individualverkehr (z. B. Stauschleifen) zusätzlich eingerichtet werden. Wenn eine bestimmte Wartezeit bei den Kraftfahrzeugen dieser Nebenrichtungen erreicht bzw. überschritten wird, löst dies über die Erfassungseinrichtungen eine Anforderung an die Fußgänger-Lichtsignalanlage aus, der Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße bekommt ‚rot‘ signalisiert und die Nebenrichtungen können bedient werden. Dies wird gegebenenfalls im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Der Stauraum vor den Nebenrichtungen wird durch eine entsprechende Markierung (Wartelinie) freigehalten, damit die Abbiegevorgänge nicht durch wartende Kraftfahrzeuge auf der Friedrich-Ebert-Straße (Fahrtrichtung Ost) behindert werden.

Als Option besteht hier die Möglichkeit einer Vorsignalisierung für diese Fahrtrichtung, wodurch mit entsprechender Signalisierung eine Art Schleuse für den motorisierten Individualverkehr entsteht und die Nebenrichtungen behinderungsfrei bedient werden können. Auch diese Maßnahme wird gegebenenfalls im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Die Bushaltestelle, die gegenwärtig vor dem Center-Grundstück liegt, wird stadteinwärts in Höhe der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 123/123a verlegt. Die damit verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen und sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Die durch diese Maßnahme entfallenden vier öffentlichen Stellplätze entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers im nördlichen Bereich, d.h. straßennah, ersetzt und sind 24 Stunden nutzbar. Diese Regelung geht in den Durchführungsvertrag ein.

Die Straßenraummarkierung ist entsprechend den veränderten Erschließungsanforderungen anzupassen. Die lange Aufstellfläche des Linksabbiegers in die Treppenstraße wird auf ca. zwei Pkw-Längen verkürzt. Hierdurch wird die Möglichkeit einer Linksabbiegespur für das Center auf der Friedrich-Ebert-Straße geschaffen. Diese Änderung ist möglich, da der Zielverkehr in die Treppenstraße gering ist, eine Verkürzung des Linksabbiegers somit keine Probleme aufwirft.

Die dargelegten Verkehrslösungen sind mit dem Ressort 104 und den Wuppertaler Stadtwerken einvernehmlich abgestimmt.

Das Center ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Wie bereits dargelegt, befindet sich die Haltestelle Treppenstraße der über die Friedrich-Ebert-Straße verkehrenden Buslinien in direkter Zuordnung zu dem Center. Die Buslinien 600 und 611 führen Richtung Osten zur Wuppertaler Schwebebahn und weiter zum Hauptbahnhof Wuppertal mit Umsteigemöglichkeiten zu allen ÖPNV-Linien sowie an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG. Richtung Westen führt die Linie 611 nach Wuppertal-Katernberg und die Linie 600 Richtung Vohwinkel. Ebenso wird die Haltestelle von dem NE1 (Nachtexpress) angefahren, der jedoch nur die Haltestelle Richtung Innenstadt anfährt.

- **Erschließung (Entwässerung)**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Da keine erstmalige Bebauung oder Befestigung der Fläche erfolgt, kommen die

Regelungen des § 51a Landeswassergesetz nicht zur Anwendung. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt nach Rücksprache mit den Wuppertaler Stadtwerken auf dem Grundstück im Trennsystem. In der Friedrich-Ebert-Straße liegen sowohl ein Mischwasserkanal als auch ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Das Grundstück muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da die Kanäle des Trennsystems zu hoch liegen und ein Anschluss nicht möglich ist.

Durch die nahezu vollständige Dachbegrünung (mit Ausnahme der Tankstelle, der Waschstraße und des bestehenden Bürogebäudes) reduziert sich die Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Die Einleitung von den Dachflächen erfolgt aufgrund der extensiven Dachbegrünung verzögert. Eine Versickerung auf der festgesetzten Grünfläche ist nicht möglich, da dieser Bereich nicht entsiegelt wird, sondern um ca. 0,5 m mit Boden aufgeschüttet wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird von dieser Fläche in eine Drainage geleitet und in das Mischsystem geführt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich vier Brauchwasserbrunnen, die zur Zeit nicht genutzt werden. Diese wurden aufgemessen, dabei wurde ein weiterer Brunnen ermittelt und in die Katastergrundlage des Planteils aufgenommen. Die Verwendung der Brunnen wird geklärt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die konkrete Verwendung ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

- **Sonstige Erschließung**

Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver- und –entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

Aus lufthygienischer Sicht wird der Anschluss des Gebietes an die Fernwärmeleitung empfohlen, da das Gebiet in der Talachse der Wupper vorbelastet ist. Seitens des Vorhabenträgers wird ein Anschlusszwang an das Fernwärmenetz gegenüber den Betreibern des Centers jedoch für nicht durchsetzungsfähig gehalten. Die Wärmeversorgung der jeweiligen Gebäude des Centers erfolgt über immissionsarme Niedrigtemperaturgasheizungen.

An der südlichen Ufermauer befindet sich eine Fernwärmeleitung, die an einer Haltevorrichtung an der Ufermauer und nicht an dem dort vorhandenen Gebäude befestigt ist. Aus Sicht des Versorgungsträgers ist eine Verlegung der Leitung nicht möglich, da es sich um eine Haupttrasse handelt. Diese liegt bis zu etwa rund 0,50 m über dem dort vorhandenen Gelände. Aufgrund des vollständig durch die ehemaligen Fabrikgebäude verbauten Ufers der Wupper ist die Angabe einer konkreten Geländehöhe derzeit nicht möglich. In der nördlich der Grünfläche gelegenen überbaubaren Fläche liegt die Geländehöhe bei 140,62 m ü. NHN während die Unterkanten der Fernwärmeleitung mit 140,60 m ü. NHN im Westen und 140,90 m ü. NHN im Osten angegeben werden. Der Durchmesser der Leitung beträgt rd. 0,50 m und liegt damit etwa in dieser Höhe über dem vorhandenen Gelände. Durch eine zu pflanzende Schnitthecke kann die Leitung vom Grundstück her verdeckt werden. Mit der festgesetzten Anordnung der Baukörper ist die Wupper künftig wieder einsehbar und zugänglich.

## ○ Grünflächen /Pflanzmaßnahmen

Gegenwärtig ist das Gelände fast vollständig versiegelt. Lediglich eine kleine, ca. 250 m<sup>2</sup> große Fläche zwischen der Wupper und den vorhandenen ehemaligen Fabrikgebäuden ist mit Vegetation bestanden. Darüber hinaus befindet sich im Innenhof rückwärtig der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 135 /137 eine große Blutbuche, die als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist.

Der heutige Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung privater Grünflächen in den Randbereichen zur Wupper reduziert. Innerhalb dieser Grünfläche werden im 10 m breiten Uferstrandstreifen entlang der Wupper ein 3 m breiter Fußweg angelegt, um dem Ziel ‚Lebensader Wupper‘ gerecht zu werden. Die Berücksichtigung eines Uferstrandstreifens soll gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten. Dazu werden 4 Baumpflanzungen festgesetzt, die im Osten, südlich des Discounters zu pflanzen sind. Ergänzend wird eine Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen angelegt, die den südlichen Abschluss der privaten Grünfläche bildet und die im vorangegangenen Kapitel erwähnte Fernwärmeleitung, die etwa 0,50 m über Geländeniveau liegt, damit verdeckt. Die Wupper bleibt damit weiterhin vom Grundstück aus einsehbar. Langfristiges Ziel ist es, die Wupper im bebauten Bereich wieder zugänglich zu machen. Eine Umsetzung macht erst Sinn, wenn längere Uferabschnitte von Bebauung frei gelegt werden. Bis dahin ist jedoch eine Sicherung eines Fußweges notwendig.

Weitere Baumpflanzungen erfolgen auf der Stellplatzfläche und dem südlichen und südöstlichen Randbereich des Grundstückes. Eine durchgängige Bepflanzung der Stellplatzanlage auch im nördlichen Grundstücksabschnitt ist auf Grund der Vielzahl der Zufahrten der Kfz-Betriebe hier nicht möglich. Bezogen auf die gesamte Anzahl der Stellplätze werden insgesamt 20 Bäume gepflanzt, die allerdings unregelmäßig auf die Stellplatzanlage verteilt werden. Diese sind in eine 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu setzen.

Insbesondere zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird für alle Dachflächen mit Ausnahme der Tankstelle und des bestehenden Gebäudes eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Zur besseren Einbindung der Gebäude in den Uferstrandbereich der Wupper erfolgt für die zur Wupper hin ausgerichteten Wandflächen die Festsetzung einer Fassadenbegrünung.

Mit den dargelegten Grünflächen- und Bepflanzungsfestsetzungen erfolgt gegenüber der Ist-Situation eine deutliche Verbesserung der ökologischen Verhältnisse.

## 7. Eingriff/Ausgleich

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits bebaut ist.

## 8. Lärmimmissionen

Um die künftige Lärmsituation zu erfassen, wurde ein entsprechendes Gutachten in Abstimmung mit der Verwaltung seitens des Vorhabenträgers in Auftrag gegeben (Lärmgutachten für den Bebauungsplan 1083V „Multi-Service-Center“ in Wuppertal-Elberfeld, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin Oktober 2006). Untersucht wurden einer-

seits die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und andererseits der vom Multi-Service-Center auf den Umgebungsbereich ausgehende Anlagenlärm.

## 8.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Friedrich-Ebert-Straße und der Schwebebahn ein. Es handelt sich bei diesem Gebiet bereits um ein Lärm vorbelastetes Areal. Die Orientierungswerte für dieses SO-Gebiet wurden in Anlehnung eines Gewerbegebietes (GE-Gebiet) festgelegt, da die geplante Nutzung mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vergleichbar ist. Die DIN 18005 gibt für GE-Gebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) vor. Für SO-Gebiete werden je nach Schutzbedürftigkeit und Nutzungsart Tagwerte von 45 bis 65 und Nachtwerte von 35 bis 65 dB(A) vorgegeben.

Im nördlichen und südlichen Plangebiet im Einwirkungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße bzw. der Schwebebahn ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte. Bei Zugrundelegung des Prognoseplanfalles 2015 treten an den nächst der Friedrich-Ebert-Straße geplanten Gebäuden Überschreitungen von bis zu 10,5 dB (A) tags bzw. bis zu 13,2 dB (A) nachts auf.

Im südlichen Bereich ergeben sich durch den Betrieb der Schwebebahn Überschreitungen der Orientierungswerte an den zur Wupper hin ausgerichteten Fassaden von 3,8 dB (A) tags und 2,4 dB(A) nachts.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind sowohl an der Friedrich-Ebert-Straße als auch an der Wupper in Form von Lärmschutzwänden nicht möglich, da das Vorhaben von der Straße her nicht mehr einsehbar wäre. Eine durchgängige Wand wäre aufgrund der Zufahrten nicht umsetzbar und könnte damit auch nicht die erwünschte Lärmreduzierung erreichen. Hinzu käme auch eine reduzierte Verkehrssicherheit, da diese Wand die Einsehbarkeit sowohl der Straße als auch des Gehweges für den Pkw-Fahrer stark einschränken würde. Eine Wand entlang der Wupper würde dem Ziel eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, widersprechen, denn die Wand muss so nah wie möglich an der Lärmquelle liegen, um wirken zu können. Hinzu käme, dass die Wand eine ziemliche Höhe aufweisen müsste, da die Schwebebahn hoch über der Wupper liegt, um überhaupt eine schallschützende Wirkung zu erzielen.

Damit werden passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich, die im Planteil innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Zur Abschätzung der erforderlichen Schalldämmung für Außenbauteile wird der maßgebliche Außenlärmpegel herangezogen. Da diese auf dem Grundstück unterschiedlich sind, werden Schallschutzklassen (Lärmpegelbereiche) zwischen II bis VI berücksichtigt. In Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – werden zum Schutz von Aufenthalts- und Büroräumen die erforderlichen Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile wie z. B. der Fenster vorgegeben. Als Beispiel sei der nördliche Immissionsaufpunkt der zur Friedrich-Ebert-Straße hin orientierten Gebäudefassade genannt. Hier liegen die erwähnten Überschreitungen von 10,5 dB(A) mit 75,5 dB(A) tags vor, sodass die Schallschutzklasse VI für die nach außen abschließenden Bauteile zu verwenden ist. Das resultierende Bauschalldämmmaß für Außenbauteile in dB(A) beträgt bei Klasse VI für Büroräume 50 dB(A), sodass der Innenschallpegel damit bei 25 dB(A) liegt und ausreichend ist.

Mit diesen passiven Maßnahmen lassen sich gesunde Arbeitsverhältnisse für den abgeschirmten Innenbereich (Büro- und Arbeitsräume) erreichen, da die auftretenden Lärmbelastungen mit marktüblicher Technik beherrschbar sind (z.B. Lärmschutzfenster).

Gleichzeitig wurde die Lärmentwicklung der zu verlegenden Bushaltestelle untersucht. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße hat die Bushaltestelle mit an- und abfahrenden Bussen sowie möglicher Lärm durch die Fahrgäste keine Relevanz. Durch das Vorhaben wird zwar Mehrverkehr entstehen, der jedoch aufgrund der heutigen Belastung ebenfalls von untergeordneter Bedeutung ist.

## 8.2 Anlagenbezogener Lärm

Durch die vorgesehenen Nutzungen wird innerhalb des Plangebietes Anlagenlärm verursacht, der nach TA-Lärm 1998 zu beurteilen ist. Hierzu wurden sowohl die Lärmauswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Gebietes betrachtet als auch die auf die angrenzenden Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte für das SO-Gebiet selbst werden in Anlehnung an Gewerbegebiete festgelegt und dürfen tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) erreichen. Für die angrenzende Bebauung werden die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten zugrunde gelegt. Diese dürfen tags bis zu 60 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) erreichen. Durch ein iteratives Berechnungsverfahren (*sich schrittweise in wiederholten Rechengängen –Vorgabe unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)- der exakten Lösung (Immissionsrichtwerte) annähernd*) wurden die IFSP für die einzelnen Nutzungen des Plangebietes bezogen auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ermittelt. Damit erhalten die einzelnen Nutzungen sowohl tags als auch nachts ein entsprechendes Lärmkontingent. In der Baugenehmigung ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte durch den vom Betrieb verursachten Anlagenlärm eingehalten werden. Hierzu können verschiedene Maßnahmen an der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg ergriffen werden. Die angegebenen Lärmkontingente z.B. 63/48 dB(A) tags/nachts sind nicht mit den Immissionsrichtwerten an den Immissionsaufpunkten vergleichbar. Für die Lärmkontingente werden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt, die an den Immissionsaufpunkten die vorgegebenen Richtwerte einhalten müssen.

Im Ergebnis werden tagsüber die Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplangebietes an den Anlieferbereichen überschritten. Da hier keine schutzbedürftigen Räume zu erwarten sind, können diese Überschreitungen vernachlässigt werden. Die nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Gebietes durch die Nutzung der Stellplatzanlage sind ebenso zu vernachlässigen, da in den gewerblich genutzten Objekten keine Nachnutzung stattfindet.

Lediglich außerhalb des Plangebietes liegen an zwei Immissionspunkten an den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße 123g nachts Überschreitungen von 0,1 bzw. 0,4 dB(A) vor. Da es sich an dieser Stelle um Brandschutzwände ohne Fenster handelt, ist eine Beeinträchtigung der Nutzung in den Gebäuden auszuschließen. An allen weiteren schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft wurden keine Überschreitungen ermittelt, sodass davon auszugehen ist, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel den Schallschutz in der Nachbarschaft gewährleisten.

## 9. Altlasten und Bodenschutz

Im Hinblick auf die planungsrechtlich zukünftige Nutzung des Gebietes als Sondergebiet für Einzelhandel und Dienstleistungen bestehen aus Sicht der UBB nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse keine Bedenken. Im zugehörigen Umweltbericht werden ent-

sprechende Aussagen zu den Wirkungspfaden Boden → Grundwasser und Boden → Mensch getroffen. Danach ist keine Gefährdung oder Belastung nach Entfernung oder Sicherung der festgestellten lokalen Bodenverunreinigungen zu besorgen. Eine Kennzeichnung der gesamten Fläche erfolgt, um zu signalisieren, dass der Boden nicht belastungsfrei ist. Diese Situation ist auch bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten sowie bei der vorgesehenen Pflanzung von Bäumen.

Der Gutachter hat im Rahmen der orientierenden Untersuchung vom 30.06.06 zwei Varianten in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser geprüft. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die versiegelte wie entsiegelte Variante möglich ist. Für beide Varianten sind vor Umsetzung der vorgesehenen Nutzung Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen notwendig. Derzeit ist eine Versiegelung beabsichtigt; hierzu sind Drainagen bzw. ist ein Gefälle weg vom Gebäude zu legen, um das versickernde Oberflächenwasser zu fassen und abzuführen.

Ob die Entfernung der bekannten lokalen Bodenverunreinigungen (Kohlenwasserstoffe) bzw. Eingrenzen der Phenolbelastung durchgeführt wird, ist bis zum Satzungsbeschluss abschließend zu regeln. Sollte die Phenolbelastung nicht eingegrenzt werden, so ist in jedem Fall eine qualifizierte Sicherung durch eine Abdichtung der Fläche erforderlich. Dies wird voraussichtlich umgesetzt. Nach Abbruch des Gebäudes und Freilegung der Bodenplatte erfolgt zunächst eine Abdichtung dieser im Hinblick auf Risse und ähnliches. Anschließend wird eine 10 cm Ausgleichsschicht bestehend aus Kies-Sand aufgetragen und darauf eine 2 mm starke PEHD-Folie. Die Kies-Sand-Schicht dient dazu, dass die Folie nicht direkt auf der Bodenplatte liegt und durch diese beschädigt wird. Auf diese Folie ist entweder ein Drainagerohr oder sind Drainagematten zu verlegen, um das Regenwasser ordnungsgemäß ableiten zu können. Hierauf kommen 50 cm Oberboden. Damit wird eine ordnungsgemäße Abdichtung hergestellt. Aufgrund des vollständig durch die ehemaligen Fabrikgebäude verbauten Ufers der Wupper ist die Angabe einer konkreten Geländehöhe derzeit nicht möglich. In der nördlich der Grünfläche gelegenen überbaubaren Fläche liegt die Geländehöhe bei 140,62 m ü. NHN während die Unterkanten der Fernwärmeleitung mit 140,60 m ü. NHN im Westen und 140,90 m ü. NHN im Osten angegeben werden.

## **10. Gestaltung und Denkmalschutz**

Der *Gestaltungsbeirat* hat in der Sitzung vom 20.10.2005 zum Multi-Service-Center das Vorhaben insofern kritisiert, als dieses städtebaulich nicht dem Charakter der Friedrich-Ebert-Straße entspreche, weil diese durch eine geschlossene Bauweise bzw. geringe Grenzabstände geprägt sei. Die Lücken entlang der Straße durch die Tankstelle sowie die Zu- und Abfahrten seien aus gestalterischer Sicht nicht akzeptabel. Außerdem werde die Gestaltung der einzelnen Gebäude nicht dem städtischen Standort gerecht. Darüber hinaus wurde gefragt, ob der Standort überhaupt für eine Tankstelle mit den verkehrlichen Auswirkungen geeignet sei. Ferner werden alternative Planungen (z. B. Wettbewerb) empfohlen, um ein qualitativvolleres Gesamtkonzept zu erhalten.

Der Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße wird nicht nur durch eine geschlossene Bauweise geprägt; gleichermaßen sind freistehende Einzelgebäude wie z.B. Nr. 121 und 119 sowie auch von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzte Gebäude wie die gerade genannten und z.B. Nr. 133a für die Straße charakteristisch. Der Altbestand auf dem Grundstück zeichnet sich ebenso durch eine „Lücke“ aus. Auch solche Zufahrten treten entlang der Straße regelmäßig auf.

Aufgrund des westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 133a fand ergänzend eine Abstimmung über die Architektur des Vorhabens mit der unteren Denkmalbehörde statt. Im Ergebnis wird der Bebauung des Plangebietes zugestimmt. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde für das südlich gelegene Gebäude zur Friedrich-Ebert-Straße eine höchste Gebäudehöhe von 149,50 m ü. NHN festgesetzt. Für das nördlich gelegene wird eine zwingende Gebäudehöhe von 154,00 m ü. NHN festgesetzt, wobei ausnahmsweise bis zu  $\pm 0,50$  m abgewichen werden kann. Damit reicht diese Gebäudehöhe bis an die Traufkante des Nachbargrundstücks Friedrich-Ebert-Straße 123a und passt sich an die bestehende Bebauung an.

Grundsätzlich wird die Ausbildung von zwei Torhäusern mit Putzoberflächen angrenzend zur gründerzeitlichen Bebauung befürwortet. Die Putzfarbe sollte an die gründerzeitliche Umgebung angepasst werden. Einer Gestaltung der Fassadenflächen mit Metall- und Glasbekleidungen wird ebenso zugestimmt.

Auch die entlang der Friedrich-Ebert-Straße (auf dem Grundstück) vorgesehenen Werbetafeln werden von der unteren Denkmalbehörde akzeptiert. Die Höhe dieser ist an die Umgebungsbebauung anzupassen. Einzelheiten werden im einzureichenden Bauantrag geregelt.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind gutachterlich untersucht und ausführlich unter Punkt Erschließung der Begründung abgehandelt.

## **11. Kosten**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten für Planung, Gutachten bzw. Erschließungsmaßnahmen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal wird ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet auch die notwendigen Umbaumaßnahmen in der Friedrich-Ebert-Straße.

Der Verwaltungshaushalt wird jedoch durch Personalkosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens belastet.

## **12. Wesentliche Ergebnisse der Ämter- und Trägerbeteiligung**

### **Ressort 106.20 (Untere Wasserbehörde)**

*Es sei ein mindestens 5 m breiter Gewässerunterhaltungs- /Gewässerschutzstreifen ab Böschungsoberkante /Ufermauer zu berücksichtigen.*

Entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften wird ein Gewässerunterhaltungs-/ Gewässerschutzstreifen statt von 5 m von 10 m ab Ufermauer der Wupper als private Grünfläche und als Gewässerrandstreifen des Konzeptes ‚Lebensader Wupper‘ festgesetzt. Gleichzeitig ist die Fläche nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. In dieser Fläche wird ein Fußweg zugunsten der Allgemeinheit im Rahmen ‚Lebensader Wupper‘ berücksichtigt. Diese Fläche muss 50 cm mit sauberem Boden aufgeschüttet werden, da die Versiegelung auf Grund von Bodenkontaminationen erhalten bleiben muss.

*In Wuppertal ist darauf hinzuweisen, dass mit höheren und schneller wechselnden Grundwasserständen zu rechnen sei.*

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis berücksichtigt, der auf höhere und schneller wechselnde Grundwasserstände im Bereich des Wupperschotters aufgrund der Nähe zur Wupper aufmerksam macht. Auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile wird gleichzeitig hingewiesen.

*Auf vier Brunnen, die zur Zeit nicht genutzt werden, wird hingewiesen. Diese sollten eingemessen und in den Plan aufgenommen werden. Über die weitere Verwendung der Brunnen sollte eine Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.*

Der Anregung wird gefolgt. Diese wurden aufgemessen, dabei wurde ein weiterer Brunnen ermittelt und in die Katastergrundlage des Planteils aufgenommen. Die Verwendung der Brunnen wird geklärt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die konkrete Verwendung ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

*Das anfallende Niederschlagswasser unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang.*

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück im Trennsystem gesammelt und in das Mischsystem der Friedrich-Ebert-Straße geleitet. Ein Anschluss an das in der Straße befindliche Trennsystem kann nicht erfolgen, da diese Kanäle zu hoch liegen. Das Dachflächenwasser wird aufgrund der intensiven Dachbegrünung reduziert und zeitverzögert abgegeben.

*Zum Umweltmonitoring wird ausgeführt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf die Gewässer und das Grundwasser zu erwarten seien. Unvorhergesehene Auswirkungen seien allerdings nicht auszuschließen, insbesondere dann, wenn während der Abbruch- bzw. Bauarbeiten ein unsachgemäßer Umgang mit den Brunnen oder im Bereich des Gewässers erfolge.*

#### **Ressort 106.13 (Untere Landschaftsbehörde)**

*Optische Einbindung der Fernwärmeleitung wird angeregt. Die älteren Bäume seien einzumessen und bei der Planung zu berücksichtigen. Flächdächer sollten begrünt werden. Die angeregte Baumfestsetzung im Zufahrtsbereich Friedrich-Ebert-Straße ist im Plan enthalten. Des Weiteren wird angeregt, Bäume im Stellplatzbereich (1 Baum je 8 Stellplätze) zu berücksichtigen.*

Die Fernwärmeleitung ist an der Ufermauer außerhalb des Plangebietes befestigt. Der einzige auf dem Gelände vorhandene großkronige Baum (Blutbuche) wird erhalten und entsprechend festgesetzt. Im 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang der Wupper werden Bäume gesetzt, ebenso in Teilbereichen der Stellplatzanlage. Eine durchgängige und gleichmäßige Bepflanzung der Stellplatzanlage ist jedoch nicht möglich, da diese mit den funktionalen Erfordernissen des Centers nicht in Übereinstimmung zu bringen ist. Insbesondere im nördlichen Gebietsabschnitt würden Baumpflanzungen mit den Zufahrten der Kfz-Betriebe und dem Tankstellenbetrieb kollidieren. Insgesamt sind mindestens 20 Bäume auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Flach- und Pultdächer erhalten mit Ausnahme der Tankstelle, Waschstraße und des bestehenden Gebäudes eine extensive Dachbegrünung.

*Aus lufthygienischer Sicht wird der Anschluss an das Fernwärmenetz empfohlen, da der Bereich der Talachse, in dem sich das Plangebiet befindet, vorbelastet ist. Ein Monitoring wird nicht für notwendig erachtet.*

Seitens des Vorhabenträgers wird ein Anschlusszwang an das Fernwärmenetz gegenüber den Betreibern des Centers jedoch für nicht durchsetzungsfähig gehalten. Die Wärmeversorgung der jeweiligen Gebäude des Centers erfolgt über immissionsarme Niedrigtemperaturgasheizungen.

### **Ressort 106.23 Untere Bodenschutzbehörde (UBB)**

*Der zu vertretende Belang bezieht sich auf die am 28.10.05 vorgelegte historische Recherche incl. Untersuchungskonzept. Daraufhin fanden Felduntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung statt. Der erste Teil der Gefährdungsabschätzung wurde Ende 2005 eingereicht. Im März 2006 folgte ein Bericht mit den Ergebnissen der Beprobungen der Förderbrunnen der Rheinischen Textilfabriken.*

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass eine Nutzung als SO-Gebiet mit den ermittelten Belastungen verträglich ist. Der Grünstreifen entlang der Wupper wird nicht entsiegelt werden. Drainagen sind zur Ableitung des versickernden Oberflächenwassers zu verlegen. Sollte die dort befindliche Phenolbelastung nicht eingegrenzt werden können, so ist in jedem Fall eine qualifizierte Sicherung durch eine Abdichtung der Fläche erforderlich.

Die geplante Grünfläche wird um 0,50 m aufgeschüttet. Im Bereich der Baumpflanzungen ist auf jeden Fall ein Bodenaustausch vorzunehmen. Hierzu werden vor Durchführung der Planung entsprechende Untersuchungen vorgenommen (weitere Ausführungen siehe Punkt 9 der Begründung).

### **Ressort 104 (Straßen und Verkehr)**

*Es wird angeregt, aus der östlichen Zufahrt ein Rechtsfahrgebot vorzuschreiben.*

Die zu vertretenden verkehrlichen Belange sind in der Planung berücksichtigt. Auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens zur Anbindung des Multi-Service-Centers Friedrich-Ebert-Straße wurde festgelegt, dass an der östlichen Ausfahrt nur ein Rechtsabbiegen in die Friedrich-Ebert-Straße möglich ist, da Linksausbieger vom Gelände des Centers mit den Linksabbiegern von der Friedrich-Ebert-Straße in die Treppenstraße in Konflikt geraten würden. Dafür kann das Grundstück über die westliche Ausfahrt sowohl Richtung Osten als auch Richtung Westen verlassen werden.

Die Verkürzung der vorhandenen Linksabbiegespur in die Treppenstraße zu Gunsten einer in Gegenrichtung auf der Friedrich-Ebert-Straße angelegten Linksabbiegespur zum Center wird seitens des Ressorts 104 für sinnvoll erachtet. (Weitere Ausführungen siehe Kapitel Erschließung (Verkehr) der Begründung).

*Die Bushaltestelle Treppenstraße müsse in Höhe Gebäude 123/123a verlegt werden. Die Fußgänger-Lichtsignalanlage sollte auf die östliche Seite der Einmündung Treppenstraße mit Bezug zur Bushaltestelle verlegt werden. Es erfolgt der Hinweis, dass sich die Fahrzeuge an den Ausfahrten zeitweise zurückstauen werden. Private Zufahrten werden nicht signalisiert.*

Die auf der Südseite der Friedrich-Ebert-Straße vorhandene Bushaltestelle wird in Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken in Höhe der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 123/123a verlegt, sodass eine unmittelbare Verknüpfung mit der Fußgängerlichtzeichenanlage, die auf die östliche Seite der Treppenstraße verlegt wird, gegeben ist. (Weitere Ausführungen siehe Kapitel Erschließung (Verkehr) der Begründung).

### **WSW AG (Wuppertaler Stadtwerke)**

*Es erfolgt der Hinweis, dass mehrere im Plangebiet befindliche Transformatorenstationen, vor Beginn der Abrissarbeiten aus dem 10Kv-Netz ausgeschliffen werden müssen. Für das Neubauvorhaben sind dann neue Transformatorenstationen erforderlich.*

Kenntnisnahme und Beachtung vor Durchführung der Planung.

*Auch die vorhandene Bushaltestelle ‚Treppenstraße‘ einschließlich der Wetterschutzeinrichtungen, sei zu erhalten.*

In Abstimmung mit der WSW wird die Haltestelle in Höhe der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 123/123a verlegt. Dies erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers und ist gemäß des

Ausbaustandards der Stadt Wuppertal bzw. der WSW zu erstellen. (Siehe vorangegangene Stellungnahme)

### **Stadt Remscheid**

*Es wird zu bedenken gegeben, dass gemäß Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die Fläche als Potenzialstandort nicht konsensfähig sei. Ein Nachweis von Auswirkungen auf die Stadt Remscheid fehle.*

Die vorgetragenen Anregungen werden durch ein zwischenzeitlich vorliegendes Gutachten berücksichtigt. Hieraus geht hervor, dass es sich bei dem Lebensmittel-Discountmarkt und dem Getränkemarkt lediglich um eine Verlagerung mit geringfügiger Verkaufsflächen-erweiterung handelt. Die weiteren Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

- Raumordnerisch relevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Schwächung der Versorgungsfunktion benachbarter Städte ist auf Grund des geringen Kaufkraftzuflusses aus Nachbargemeinden auszuschließen.
- Existenzgefährdungen ansässiger Betriebe im Hauptzentrum Elberfeld können auf Grund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ausgeschlossen werden, da sich die Umverteilungswirkungen auf eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben und Sortimente verteilen. Die innerstädtische Entwicklungsfähigkeit wird durch das geplante Sondergebiet nicht wesentlich berührt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich in der Leerstandsbilanz die Flächen des ursprünglichen Discounters an der Friedrich-Ebert-Straße dauerhaft als ungenutzte Fläche niederschlagen.

Neben der dargelegten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind darüber hinaus weitere Dienstleistungsnutzungen im Sondergebiet zulässig, die jedoch auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche keinen Einfluss haben (Tankstelle, Autoreparatur, Schnellrestaurants, Sonnenbank, Büronutzungen). (Weitere Ausführungen siehe GMA-Gutachten sowie Begründung Kapitel 8 ‚Art der baulichen Nutzung‘)

### **Stadt Solingen**

*Es wird zu bedenken gegeben, dass gemäß Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die Fläche als Potenzialstandort nicht konsensfähig sei, sodass das formale Genehmigungsverfahren erforderlich werde. Es sei zwingend sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentren in der Stadt Solingen ausgehen.*

Ein Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels liegt zwischenzeitlich vor. Negative Auswirkungen auf die Stadt Solingen konnten nicht nachgewiesen werden. (Siehe oben stehende Abwägung. Weitere Ausführungen siehe GMA-Gutachten sowie Begründung Kapitel 8 ‚Art der baulichen Nutzung‘).

### **Handwerkskammer Düsseldorf**

*Die zu vertretenden Belange sind inhaltlich mit denen der Städte Remscheid und Solingen vergleichbar.*

Hierfür gilt gleiche Abwägung und Hinweise auf weitere Ausführungen.

### **Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid**

*Es erfolgt der Hinweis, dass es sich um ein SO-Gebiet nach § 11 (3) BauNVO handele. Die landesplanerische Abstimmung müsse erfolgen. Es fehle an einem Gesamtkonzept zum Einzelhandel, dass Aussagen zur Zentrenverträglichkeit treffe. Es fehle an der konkreten Festsetzung von Sortimenten. Ferner stelle sich die Frage, ob es sich bei dem Teppichmarkt um einen reinen Teppichmarkt handele oder ob die Nutzung mehr in Richtung Einrichtungshaus gehe. Ferner wird auf die gleichzeitige Entwicklung des ELBA-Geländes*

*hingewiesen. Um die städtebauliche Verträglichkeit des Einkaufszentrums beurteilen zu können und die Abwägungsbelange des § 1 Absatz 6 BauG, nicht zu gefährden, müsse eine Gesamtkonzept erstellt werden.*

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum festgesetzt. Die landesplanerische Abstimmung läuft gegenwärtig. Eine abschließende Stellungnahme liegt bislang nicht vor. Die Nutzungsarten des Vorhabens sind zwischenzeitlich auf Grund eines in Auftrag gegebenen und vorliegenden Gutachtens der GMA in Form von Sortimenten sehr differenziert im Planentwurf festgesetzt. Der geplante Teppichmarkt wird Teppiche und Einrichtungsgegenstände umfassen. Das Einzelhandelsvorhaben für das Elba-Gelände wurde zwischenzeitlich durch den Ausschuss Bauplanung am 24.10.2006 aufgegeben. Das Ergebnis des vorgenannten Gutachtens ist unter dem Träger ‚Stadt Remscheid‘ entsprechend zusammengefasst. Es wurde lediglich die gegenwärtige Einwohnerzahl des Einzugsbereiches zu Grunde gelegt. (Weitere Ausführungen siehe Gutachten sowie Begründung Kapitel 8 ‚Art der baulichen Nutzung‘).

Die verkehrlichen Auswirkungen als Abwägungsbelang wurden ebenfalls in einem Gutachten untersucht. Nach den durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen kann auch in den Spitzenstunden das Verkehrsaufkommen an den beiden Anbindungspunkten des Vorhabens leistungsfähig - ohne Beeinträchtigung der Verkehrsströme der Friedrich-Ebert-Straße - abgewickelt werden. (Detaillierte Ausführungen sind dem Gutachten sowie dem Kapitel ‚Erschließung (Verkehr)‘ zu entnehmen).

*Mit Schreiben vom 06.12.2006 wird eine ergänzende Stellungnahme zu dem vorliegenden Gutachten abgegeben. Aufgrund der Einstellung des Bebauungsplans zum Elba-Gelände und der Umsiedlung des Plus-Marktes seien keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt für die Realisierung des Getränkemarktes. Die Ansiedlung des Teppichfachmarktes sowie des Bettenfachmarktes an einem städtebaulich nicht integrierten Standort schwäche das Elberfelder Zentrum und schränke gewünschte Entwicklungsoptionen ein. In diesem Zusammenhang wird erneut ein Einzelhandelskonzept für Wuppertal gefordert.*

*Bei Fachmärkten müssten die zentrenrelevanten Randsortimente dem Hauptsortiment quantitativ deutlich untergeordnet sein, um die Zentren effektiver zu schützen. Davon sei auszugehen, wenn ihr Anteil nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens betrage. Beim Teppichmarkt seien es 30 % und beim Bettenfachmarkt sogar 40 %. Das GMA-Gutachten schließe zwar negative Auswirkungen aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte auf bestehende Einzelhandelsbetriebe aus. Grundsätzlich sollten jedoch die zentrenrelevanten Randsortimente an nicht integrierten Standorten gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses sowie im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche reduziert werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten den Zentren vorbehalten bleiben. Dies bedeute für den Teppichmarkt 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Bei einer dementsprechenden präzisen Sortimentsfestsetzung mit Verkaufsflächenangaben wäre dieser planungsrechtlich zulässig.*

Das Ergebnis des GMA-Gutachtens, das keine negativen Auswirkungen aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte errechnete, führte zu diesen Festsetzungen mit 30 bzw. 40 % zentrenrelevanten Sortimenten. Hierzu ist die landesplanerische Stellungnahme abzuwarten. Die Anfrage wurde mit Schreiben vom 07.12.06 gestellt.

## **Bergische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V., Schreiben vom 04.12.2006**

*Die zu vertretenden Belange sind mit denen des vorgenannten Trägers IHK vergleichbar. Sie sind nur weniger ausführlich.*

Hierfür gilt gleiche Abwägung.

### **Kampfmittelräumdienst**

*Die durchgeführte Luftbildauswertung der Bezirksregierung war negativ, sodass mit Bauarbeiten begonnen werden darf. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) seien jedoch Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen seien. Anschließend müssten diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft werden. Sämtliche Bohrarbeiten seien mit Vorsicht durchzuführen. Sie müssten sofort eingestellt werden, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen würde. In diesem Falle wäre umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, sei dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.*

Diese Hinweise werden als solche in den Textteil des Planes aufgenommen.

### **BUND-Kreisgruppe Wuppertal**

*Es wird angeregt, beide Vorhaben (ELBA- und Frowein-Gelände) gemeinsam zu betrachten, da die Grundstücke unmittelbar aneinander grenzen. Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandel, insbesondere für Discounter auf beiden Flächen sei aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da die in Nähe gelegene Steinbecker Meile und die Elberfelder Innenstadt sowie die Einkaufsmeile „Friedrich-Ebert-Straße / Luisenstraße schließen eine weitere Einzelhandelsansiedlung aus, da sonst ein weiterer Abzug von Kaufkraft aus den Stadtzentren zu befürchten sei. Auf diesen Flächen könne das bestehende Angebot ergänzt werden z.B. durch einen Elektro-Fachmarkt. Alternativ könne auch hier das Konzept Wohnen und Arbeiten entwickelt werden.*

Die zu vertretenden Belange werden insofern berücksichtigt, als das Einzelhandelsvorhaben ‚Nahversorgung‘ für das Elba-Gelände zwischenzeitlich durch den Ausschuss Bauplanung am 24.10.2006 aufgegeben wurde. Ein entsprechendes Gutachten für das Frowein-Gelände wurde in Auftrag gegeben und liegt zwischenzeitlich vor. Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung wurden untersucht. Im Ergebnis ist das geplante Vorhaben sowohl vom Sortimentsangebot als auch von der Verkehrsabwicklung verträglich. (Weitere Ausführungen siehe unter Träger ‚Stadt Remscheid‘, Kapitel 8 Art der baulichen Nutzung und Kapitel Erschließung (Verkehr)).

Alternativ-Konzepte wie ausgeführt wären sicherlich denkbar, liegen jedoch zu der vorgesehenen Planung nicht vor.

*Durch diese Einkaufszentren würden die Discountmärkte aus den Wohngebieten verschwinden, sodass fußläufiges Einkaufen nicht mehr möglich sein werde. Folgen wären die Zunahme des Verkehrs sowie weitere Flächenversiegelungen.*

Die Plangebietsfläche weist eine gute verkehrliche Verbindung auf. Sie ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar. Bei der Ansiedlung des Discounters handelt es sich lediglich um eine Verlagerung.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird für das vorliegende Gebiet eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht. Entlang der Wupper wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, allerdings auf Grund von Altlasten durch Aufschüttung des Geländes berücksichtigt. Die Flächenentsiegelung wird sich lediglich auf die Baumstandorte beschränken. Die-

se sind entlang eines Uferabschnittes sowie auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Hierdurch werden positive mikroklimatische Effekte erzielt.

### **13. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Es wurde bedauert, dass nur Einzelprojekte betrachtet werden und nicht der städtebaulich relevante Gesamtbereich. Bevölkerungsrückgang, hohe Arbeitslosenquote der Zuwachs von 3000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich – bei einem Gesamtvolumen von ca. 90.000 m<sup>2</sup> im Stadtbereich müsse auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes eingeordnet bzw. bewertet werden. Städtebauliche Auswirkungen, Arbeitsplatzverluste, Verkaufsstättenverlagerungen und Leerstände in der Innenstadt seien zu prüfen.*

Der relevante Gesamtbereich für die Entwicklung dieses Vorhabens wurde zwischenzeitlich gutachterlich auf Auswirkungen überprüft mit dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Sortimente verträglich sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Lebensmittel-Discountmarkt und dem Getränkehandel lediglich um eine Verlagerung mit geringfügiger Verkaufsflächenerweiterung handelt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich in der Leerstands Bilanz die Flächen des ursprünglichen Discounters an der Friedrich-Ebert-Straße dauerhaft als ungenutzte Fläche niederschlagen. (Weitere Ausführungen siehe GMA-Gutachten, Kapitel 8 Art der baulichen Nutzung).

*Ferner werde befürchtet, dass das Projekt scheitere und Bauruinen entstünden. Es wird vorgeschlagen, den Stadtteil attraktiver zu gestalten und einen außergewöhnlichen Park anzulegen oder ein Schwimmbad zu bauen, um Menschen aus der Region anzuziehen.*

Der Vorhabenträger muss in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag nachweisen bzw. sich verpflichten, dass er in der Lage und willens ist, das Projekt in einem festgelegten Zeitraum zu errichten.

Alternativen für dieses Gelände sind nicht bekannt. Außerdem wäre für jedes Vorhaben eine Auswirkungs- und Tragfähigkeitsanalyse erforderlich.