

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 911**

**Oberbergische Str. / Obere Lichtenplatzer Str.**

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes**

**Stand:  
August 2007**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Landschaftsplan	4
4. Bebauungspläne	4
5. Fachplanungen	4
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
1. Städtebauliche Situation	5
2. Verkehr	5
3. Infrastruktur	5
4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	5
5. Landschaftsbild und Gebietsausprägung	5
6. Immissionsschutz	5
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
<b>V. Planinhalte</b>	<b>7</b>
1. Festsetzungen und Regelungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	10

1.5	Verkehr	10
1.6	Niederschlagswasserentsorgung	11
1.7	Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
1.8	Immissionsschutz	12
2.	<b>Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</b>	<b>12</b>
3.	<b>Eingriffs- und Ausgleichregelungen</b>	<b>12</b>
4.	<b>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>13</b>
5.	<b>Hinweise und Sonstiges</b>	<b>13</b>
5.1	Kampfmittel und Altlasten	13
5.2	Einzelhandelsgutachten	13
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten für das Sondergebiet</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>VIII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>IX.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 911 erfasst einen Bereich zwischen Müngstener Str., Oberbergische Str. und Obere Lichtenplatzer Str., wie dieser in der Anlage 01 zur VO/0610/07 näher zeichnerisch dargestellt ist.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999 weist für das Plangebiet GIB aus.

### 2. Flächennutzungsplan

Der nähere Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung korrespondiert damit nicht mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans -Sondergebiet-, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren innerhalb der eingeleiteten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### 4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Planung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 911, der durch dieses Planverfahren geändert werden soll. Der Bebauungsplan setzt für die zu ändernde Teilfläche derzeit GE-Gebiet mit Nutzungseinschränkungen fest, so unter anderem den Ausschluss von Einzelhandel.

### 5. Fachplanungen

Für den näheren Änderungsbereich sind keine fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt. Auch im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Offenlage sind diesbezüglich keine Anregungen geäußert worden. Der Planbereich ist in dem zwischen den bergischen Kommunen Remscheid – Solingen – Wuppertal erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für Bau/Garten und Potentialstandort für Möbel/Einrichtung enthalten.

### **III. Bestandsbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet (BPL 911) liegt im südlichen Bereich des Stadtbezirkes Barmen. Der nähere zur Änderung anstehende Teilbereich liegt inmitten eines gewerblich genutzten Areals, welches von der Oberbergischen Straße, der Oberen Lichtenplatzer Straße, Kreisel Lichtscheid und Müngstener Straße begrenzt wird. Nördlich des Plangebietes befinden sich wohnbaulich bzw. gemeinnützig genutzte Flächen (Polizei). Der westlich angrenzende Bereich im Abschnitt der Oberbergischen Straße ist eher gering genutzt (Gemengelage) und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 910 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die östlich angrenzenden Gebiete sind vornehmlich wohnbaulich genutzt, wobei im Straßenverlauf der Oberen Lichtenplatzer Straße auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind.

#### **2. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch das gegebene Straßensystem der Oberbergischen Straße, der Obere Lichtenplatzer Straße und der Müngstener Str. gut erschlossen, des Weiteren wird über den „Lichtscheider-Kreisel (L417)“ der Anschluss an das überörtliche Straßennetz hergestellt. Durch die örtlich vorhandenen Bushaltestellen mehrerer Buslinien ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt gegeben.

#### **3. Infrastruktur**

Infrastruktureinrichtungen (z. B.: Schulen, Kindergärten, etc.) sind im näheren Umfeld nur untergeordnet vorhanden, dies ist aber für die Planung der Erweiterung des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes, sowie der anderen Änderungen nicht von Belang.

#### **4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Planbereiches ausgebaut werden. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- / Regenwassers aus dem Planbereich erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

#### **5. Landschaftsbild und Gebietsausprägung**

Der Planbereich stellt sich als stark versiegeltes und bebautes Gewerbegebiet dar. Beziehungen zur freien Landschaft sind aufgrund der Umgebungsbebauung aber auch des Verkehrsknotenpunktes „Lichtscheider-Kreisel“ nicht gegeben.

#### **6. Immissionsschutz**

Der nähere Änderungsbereich ist aufgrund seiner Nutzung als Sondergebiet - Einzelhandel- bzw. Gewerbegebiet selbst nur gering immissionsempfindlich. Allerdings sind im Gewerbegebiet auch immissionsempfindliche Wohnnutzungen vorzufinden (Obere Lichtenplatzer Str. 316-322). Diese, werden vornehmlich durch den Verkehrslärm seitens der Oberen Lichtenplatzer Str. verursacht. Auf Basis der bekannten DTV-Werte errechnet sich (vereinfachte Berechnung nach

RLS 90) für die genannten Wohngebäude an der Oberen Lichtenplatzer Straße eine Lärmbelastung von 71 dB(A) Tags und 61 dB(A) Nachts (gerundet). Die Wohngebäude sind als vorbelastet anzusehen. Die Lärmemissionen aus dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 911 sind diesbezüglich trotz des Anlieferungs- und Kundenverkehrs als noch untergeordnet anzusehen.

## **IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Der im Bebauungsplangebiet ansässige Bau- und Heimwerkermarkt an der Oberen Lichtenplatzer Straße wünscht eine Erweiterung des bestehenden Betriebes. Es ist beabsichtigt, den bestehenden Bau- und Gartenmarkt zu modernisieren und zu vergrößern (u. a. Baustoffabholager). Mit der Vergrößerung des Marktes ist die Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 10.400 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 17.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit der Maßnahme will der Baumarktbetreiber dem aktuellen Entwicklungstrend im Baumarktsektor nach größeren Märkten Rechnung tragen und insoweit den Wuppertaler Standort zukunftsorientiert ausbauen. Mit der Vergrößerung des Marktes werden zudem die zulässigen Rand- und zentrenrelevanten Randsortimente bestimmt und begrenzt. Des Weiteren werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 911 die Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien im Kreuzungsbereich der Oberbergischen Straße / Müngstener Straße angepasst, um den Erweiterungswünschen eines ansässigen Gewerbebetriebes und der Verbesserung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses Rechnung zu tragen.

### **2. Entwicklungsziele**

Durch die Planänderung werden die Rahmenbedingungen geschaffen, den bestehenden Standort eines Bau- und Heimwerkermarktes langfristig zu sichern und auszubauen. Dies steht im Einklang mit der Zentrumsfunktion der Stadt Wuppertal als Oberzentrum im Bergischen Raum. Innerhalb eines Oberzentrums sind üblicherweise großflächige Einzelhandelsmärkte solcher Ausprägung vorzufinden, so dass sich auch unter dem Gesichtspunkt der Erhöhung der Zentralität an diesem Standort die geplante Erweiterung als städtebaulich vertretbar aufzufassen ist. Der Planbereich ist diesbezüglich in dem zwischen den bergischen Kommunen Remscheid – Solingen – Wuppertal erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für Bau/Garten enthalten.

Die für die Erweiterung zusätzlich in Anspruch genommene (brutto) Grundstücksfläche beträgt ca. 7200m<sup>2</sup>.

Aufgrund der geltenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 911 ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Es ist auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen die geltende Festsetzung Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt –“ zu ändern. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist hier die Darstellung eines Sondergebietes mit gleicher Zweckbestimmung vorgesehen. Da nicht zu befürchten steht, dass aufgrund der Art der gewünschten Erweiterung negative Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen, kann dieses Verfahren durchgeführt werden.

## V. Planinhalte

### 1. Festsetzungen und Regelungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Änderungsbereich soll zukünftig für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt genutzt werden und wird daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel -Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt-“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit angeschlossenen Gartencenter. Die gesamte Verkaufsfläche ist auf maximal 17.400 m<sup>2</sup> festgesetzt, in dieser sind maximal 800 m<sup>2</sup> für das zentrenrelevante Randsortiment enthalten. Die Verkaufsfläche am Standort erhöht sich durch die vorgesehene Regelung von derzeit ca. 10.400 m<sup>2</sup> um ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf 17.400 m<sup>2</sup>.

Mit Bezug zur Zweckbestimmung des Sondergebietes werden die Sortimente des Baumarktes gegliedert in Kern-, Rand- und zentrenrelevante Randsortimente, basierend auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des statistischen Bundesamtes und des Einzelhandelserlasses NRW, festgesetzt. In dem Plan ist des Weiteren der erläuternde Hinweis enthalten, dass die mittels der WZ-Liste bestimmten Sortimente bzw. Sortimentsgruppen immer im Zusammenhang mit der festgelegten Zweckbestimmung des Sondergebietes als Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zu sehen sind. Ein Unterlaufen der Zweckbestimmung durch z.B. eine einseitige Sortimentsbestückung ist nicht zulässig. Entsprechend wäre es nicht zulässig, die maximal zulässige Verkaufsfläche nur für ein Einzelsortiment der Sortimentsliste zu nutzen. Um die Verkaufsflächen für Rand und zentrenrelevanten Randsortimente im Bezug zur Kernsortimentsfläche zu setzen, wurde in Abstimmung mit dem Betreiber hierfür Obergrenzen für die Verkaufsflächen von Einzelsortimenten bestimmt. Demnach darf jedes Einzelsortiment aus der Gruppe der Randsortimente auf maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche präsentiert werden. Für die zentrenrelevanten Sortimente gilt eine Obergrenze von 350 m<sup>2</sup>. Diese Regelung ist erforderlich, um eine Verhältnismäßigkeit zwischen Kern- und Randsortimenten zu wahren. Die konkreten Festsetzungen solle wie nachstehend erfolgen:

#### **Zulässiges Kernsortiment:**

WZ 2003 Nr.	Bezeichnung
52.45.1	<b>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgegenständen und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt.</b> (hiervon nur: Einzelhandel mit Raumheizgeräten, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen u.Ä., elektrische Wasch-, und Geschirrspülmaschinen Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte, Alarm- und Sicherheitsgeräten)
52.46	<b>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf</b>
52.48.1	<b>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen</b> (darunter nicht: abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims)
52.49.1	<b>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut</b> (darunter nicht: Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige und Blumenbindereierzeugnisse)

- 52.44.3 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen**  
(hiervon nur: Einzelhandel mit Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt**  
(hiervon nur: Einzelhandel mit Maschinen (ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräten), Hanf- und Hartfasererzeugnissen, Arbeitsschutzbrillen, technischen Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen  
sowie  
Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas)

**Zulässiges Randsortiment:**

Bei den Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 650 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln**  
(hiervon nur: Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbranntwein, gereinigter Spiritus)
- 52.42.1 Einzelhandel mit Bekleidung**  
(hiervon nur: Damen- und Herren-Berufsbekleidung)
- 52.43.1 Einzelhandel mit Schuhen**  
(hiervon nur: Arbeits- und Sicherheitsschuhe)
- 52.44.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln**  
(hiervon nur: Regalsysteme, Regalbausätze, Badmöbel, Systemküchen)
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt**  
(hiervon nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)

**Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment:**

Das zentrenrelevante Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche anzurechnen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 350m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 52.24 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren**
- 52.25.2 Einzelhandel mit sonstigen Getränken**  
(hiervon nur: alkoholfreie Getränke wie Mineral-, Quell- und Tafelwässer, Erfrischungsgetränke und Fruchtsäfte)
- 52.41.1 Einzelhandel mit Haushaltstextilien**
- 52.44.2 Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln**
- 52.44.4 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren**  
(hiervon nur: Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas)
- 52.44.7 Einzelhandel mit Heimtextilien**  
(hiervon nur: Gardinen, Vorhänge, Stuhl und Sesselauflagen)



- 52.47.1 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln**  
(hiervon nur: Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben)
- 52.47.2 Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften**  
(nur Fachzeitschriften und Bücher für den Do-it-yourself-Bereich / Gartengestaltung)
- 52.48.2 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln**  
(hiervon nur: Kunstdrucke, Kunstblumen und -pflanzen, Bilderrahmen)
- 52.48.6 Einzelhandel mit Spielwaren**  
(hiervon nur: Feuerwerksartikel und Bastelsätzen / Bastelartikel)
- 52.49.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut**  
(hiervon nur: Einzelhandel mit Schnittgrün, Schnittblumen, Blattwerk, Zweigen und Blumenbindereierzeugnissen)
- 52.49.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren**  
(ohne lebende Tiere jedoch mit Tieren für Aquarien und Terrarien)
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt**  
(hiervon nur: Einzelhandel mit Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fußböden, Möbeln und Teppichen, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen)

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im SO-Gebiet durch die Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl bestimmt. Aufgrund der bestehenden baulichen Dichte im Bestand soll die GRZ in Verbindung mit dem § 17 Abs. 3 BauNVO auf 0,9 festgesetzt werden. Das Gebiet stellt sich diesbezüglich als ein relativ kleines Gewerbegebiet dar, welches durch die begrenzenden umliegenden Straßen über keine größeren Erweiterungsflächen mehr verfügt. Dieses führte schon in der Vergangenheit (gemäß Luftbildaufnahmen schon vor 1956) zu einem hohen Nutzungsdruck und einer überwiegenden Bebauung des Areals. Um die geplante Erweiterung des Baumarktes in der aus Sicht des Unternehmens erforderlichen Größe realisieren zu können, ist deshalb eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO erforderlich. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen entlang der neuen Grundstücksgrenze zwischen dem SO und dem GE-Gebiet können neben der städtebaulichen Gestaltung auch die Nachteile der erhöhten Bodenversiegelungen gemindert werden. Bei den übrigen Baugebieten im Planbereich soll die GRZ-Regelung nicht geändert werden, da hier die bauliche Entwicklung durch jüngste Baumaßnahmen abgeschlossen wurde bzw. sich in der Umsetzung befindet und innerhalb der bislang geltenden Regelungen möglich ist.

Die Baumassenzahl im SO-Gebiet ist im Abgleich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Baumarktes weiterhin auf 10,0 festgesetzt, um den geplanten großvolumigen Gebäudekomplex errichten zu können. Um aber die Höhe der zulässigen baulichen Anlage im städtebaulichen Kontext mit der Umgebungsbebauung zu halten, wird die Höhenbeschränkung auf 360 m über NN beibehalten. Hierdurch ist im Bezug zum vorhandenen Gelände die Errichtung von ca. 15-17 Meter hohen Gebäuden möglich.

### **1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im SO-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Art, dass hier Gebäude mit Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig sind. Die ursprünglich festgesetzte geschlossene Bauweise soll damit fallengelassen werden, da diese aufgrund des geplanten einzelnen Gebäudekörpers und der angepassten Baugrenzen nicht mehr sinnvoll erscheint und mit Blick auf die städtebauliche Struktur im Gewerbeareal auch nicht mehr verwirklicht werden soll. In den übrigen GE-Gebieten wird ebenso die geschlossene Bauweise zugunsten einer abweichenden Bauweise, wie diese vorgenannt beschrieben wurde, geändert, da damit der Gebäudebestand besser erfasst wird und Neuerrichtungen unter städtebaulichen aber auch ökonomischen Gesichtspunkten flexibler errichtet werden können.

Im Planbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind nur gering gegliedert, um die Nutzung / Nachfolgenutzung dieses Areals möglichst flexibel zu ermöglichen.

Die Baugrenzen für das SO und das GE (1) Gebiet werden neu bestimmt und nehmen Bezug zu der geänderten Nutzungsabgrenzung des SO-Gebietes zu dem GE (1) Gebiet. Des Weiteren werden im Bereich der Oberbergischen Straße Ecke Müngstener Straße die Baugrenzen angepasst. Eine dort ansässige Firma hat zu Arrondierungszwecken bislang wohnbaulich genutzte, aber als GE festgesetzte Grundstücke erworben und ist bestrebt, diese kurzfristig für die Erweiterung der Firma zu nutzen. Hierdurch werden zukünftig drei bislang festgesetzte Einzelbäume entfallen, hierfür sind Ersatzpflanzungen vorgesehen (siehe hierzu 1.7).

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

#### **1.4.1 Stellplätze und Garagen**

Innerhalb des SO-Gebietes ist der Kundenparkplatz hinsichtlich dessen Lage im Plan festgesetzt. Darüber hinaus sind keine Regelungen im Plangebiet erforderlich. Das vorhandene Parkdeck auf dem Gebäudedach befindet sich diesbezüglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **1.5 Verkehr**

#### **1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Regelungen**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Oberbergische Straße, die Obere Lichtenplatzer Straße und die Müngstener Straße. Um den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Oberbergischen Straße / Müngstener Straße zukünftig zu verbessern, soll hier die Straßenbegrenzungslinie angepasst werden. Die neu definierte Straßenbegrenzungslinie wurde hierbei mit dem Grundstückseigentümer und dessen Erweiterungsabsichten abgestimmt. Darüber hinaus sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen durch den Plan im Plangebiet selber vorgesehen. Eine zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Oberbergischen Straße und der Oberen Lichtenplatzer Straße, wie diese aus der Bürgerschaft zur frühzeitigen Beteiligung angeregt wurde, soll nicht zum Zuge kommen, da hier von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer keine Bereitschaft besteht, entsprechende Flächen abzutreten. Ebenso ist ein überwiegendes öffentliches Interesse für diesen Fußweg nicht gegeben, da eine Fußwegeverbindung zwi-

schen der Oberbergischen Straße zur Oberen Lichtenplatzer Straße im Süden des Plangebietes bereits besteht. Eine faktische Querverbindung zwischen den letztgenannten Straßen erfolgt derzeit auch über den Kundenparkplatz des Baumarktes, dieses ist allerdings nur vom Betreiber toleriert, ein Rechtsanspruch hierfür besteht nicht. Zum Teil fehlt im Bereich der Oberbergischen Straße ein durchgängig befestigter Fußweg, die Flächen hierfür sind im Abschnitt der Planung bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 910 als Straßenflächen festgesetzt.

#### 1.5.2 Private Verkehrsflächen / Regelungen

Innerhalb des SO-Gebietes sind die erforderlichen Kundenparkplätze im Abgleich mit den bauordnungsrechtlichen Stellplatzanforderungen in ausreichender Größe / Menge festgesetzt. Des Weiteren befinden sich zusätzliche Stellplätze auf dem Dach des bestehenden Baumarktes. Weitere Stellplatzregelungen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. Die Zufahrten zu den einzelnen Baugebieten / Baugrundstücken sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden, im Bereich der Oberbergischen Straße ist die Errichtung einer neuen Zufahrt zu dem geplanten Baustoffabhollager des Baumarktes im Übergang vom SO zum GE(1) vorgesehen.

Derzeit fahren ca. 178 Kundenfahrzeuge pro Stunde den Baumarkt (Jahresmittel) an. Gemäß der Einschätzung des Baumarktbetreibers wird die Erweiterung hier zu einer Steigerung von ca. 5 Kundenfahrzeugen pro Stunde führen. Dieses entspricht einer Steigerung von ca. 3%. Die ursprünglich zur frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Annahmen werden somit nach unten korrigiert. Es wird vom Baumarktbetreiber aufgrund von Erfahrungswerten mit ähnlichen Bauvorhaben prognostiziert, dass die Erweiterung des Baumarktes in erster Linie zu einer Erhöhung des Umsatzes pro Kopf pro Einkauf führen wird. Die zusätzliche Verkaufsfläche wird hierbei nur im geringen Umfang zur Präsentation neuer Sortimente genutzt, sondern vielmehr zur Bevorratung und angemessenen Präsentation des bestehenden Sortimentes. Durch die Verfügbarkeit entsprechender Mengen sollen u.a. auch gewerbliche Kunden angesprochen werden, diese sind in der o.g. Steigerung der Kundenfahrten berücksichtigt.

Zudem fahren derzeit täglich ca. 20-30 Lkws den Baumarkt an (etwa zur Hälfte Lkws bis 7,5t / über 7,5t), hier wird eine Steigerung von 10-15 % prognostiziert. Zukünftig wird etwa 2/3 des Anlieferungsverkehres mit Lkws über 7,5t erfolgen. Der Anlieferungsverkehr soll wie bisher den Bereich zwischen dem Baumarkt und dem angrenzenden Gewerbegebiet als Anlieferungszone und Aufstellfläche nutzen, so dass keine zusätzlichen Parkprobleme / Anlieferungsprobleme auf der Oberen Lichtenplatzer Straße oder der Oberbergischen Straße zu erwarten sind. Auch in Summation der zu erwartenden Verkehrsmengensteigerung (PKW und LKW) durch den Baumarkt sind im Verhältnis zu der derzeitigen Belastung Oberbergischen Straße (ca. 922 Kfz/h) und der Oberen Lichtenplatzer Straße (ca. 1228 Kfz/h) hier keine verkehrsregelnde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet erfolgt über die bestehenden Kanäle in dem umliegenden Straßensystem. Dieses Entwässerungskonzept soll durch die Planänderung nicht geändert werden.

### **1.7 Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der neuen Grundstücksgrenze zwischen dem SO und dem GE-Gebiet ist eine linienhafte Anpflanzung von Efeu oder einer alternativ geeigneten Pflanzenart vorgesehen. Hierüber soll die gut einsehbare und eher unattraktive Rückfront / Anlieferungszone des Baumarktes städtebaulich / architektonisch aufgewertet werden. Des Weiteren ergibt sich hierdurch, wenn auch eingeschränkt, eine Minderung der Nachteile der vorgesehenen erhöhten Bodenversiegelung im Sondergebiet. Weitere Pflanzmaßnahmen sind im Bereich der Müngstener Straße vorgesehen, hier sollen aus ökologischen Gründen Ersatzpflanzungen für die auf dem Gewerbegrundstück im Kreuzungsbereich der Oberbergischen Straße / Müngstener Straße zukünftig entfallenden Bäume zum Tragen kommen. Festgesetzt ist die Anpflanzung von drei (standortgerechten) neuen Einzelbäumen.

### **1.8 Immissionsschutz**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes werden sich die gegebenen Immissionsverhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht erheblich (negativ wie positiv) verändern. Bei der Betrachtung der von dem Baumarkt verursachten Immissionen sind die Betriebsgeräusche (Lüftungsanlagen, Klimageräte) gegenüber den Fahrzeuggeräuschen deutlich untergeordnet. Die zu erwartende Steigerung des Kunden- und Anlieferungsverkehrs (Siehe Punkt 1.5) wird hierbei die vorhandene Verkehrsstärke auf der Oberen Lichtenplatzer Straße und der Oberbergischen Straße nicht derart verändern, dass hier von einer relevanten Steigerung der Verkehrsgeräusche auszugehen ist. Gleiches gilt nachvollziehbar für die „Parkplatz-Geräusche“ seitens des Kundenparkplatzes des Baumarktes.

### **2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Sondergebiet und dem GE(1) wird festgesetzt, dass hier eine mindestens 2 Meter bis maximal 4 Meter hohe Einfriedung in Form eines Maschendraht- oder Stabmattenzaunes zu errichten ist, welche hinsichtlich der technischen Ausführung als Rankhilfe für folgende Pflanzenarten geeignet sein muss: Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Irischer Efeu (*Hedera helix hibernica*), Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*). Die Höhe der Einfriedung nimmt Bezug zum hergestellten Gelände an der Grundstücksgrenze, Abweichungen von der Mindest- bzw. Maximal-Höhe bis zu 0,1 Meter sind zulässig. Diese Einfriedung soll im Zusammenspiel mit der zugleich festgesetzten Bepflanzung bzw. Berankung des Zaunes als gestalterisches Element für eine optische Aufwertung der gut einsehbaren „Rückfront“ des Baumarktes und der Anlieferungszone sorgen.

### **3. Eingriffs- und Ausgleichregelungen**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits stark versiegeltes Areal, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit baulichen Anlagen bebaut war (die nicht mehr benötigten baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich abgerissen). Da die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vorhanden, bzw. durch die Festsetzungen des derzeit noch geltenden Planes zulässig sind, ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.

#### 4. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 911 für verschiedene Bereiche erforderlich und bereits in dem Ursprungsplan enthalten. Einige der bekannten Altlasten wurden zwar zwischenzeitlich beseitigt, da aber bis zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes keine ausreichende Dokumentation hierrüber der Stadt vorgelegt wurden, werden die Kennzeichnungen werden beibehalten.

#### 5. Hinweise und Sonstiges

##### 5.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211 / 475 / 2165) zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

##### 5.2 Einzelhandelsgutachten

Folgendes Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung verwendet:

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes August 2006, GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)

### VI. Städtebauliche Kenndaten für das Sondergebiet

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Baumarkt Erweiterungsbereich (brutto)	ca. 7.200	qm
Gesamtfläche Baumarkt (brutto)	ca. 32.000	qm
Überbaubare Fläche	ca. 20.000	qm
Öffentliche Erschließung	-	qm
Kundenparkplatzfläche (ebenerdig)	ca. 6.000	qm
Durchschnittliche (GRZ) städtebaulicher Wert	0,9	
privates Grün	ca. 3.200	qm
Kundenparkplätze (Anzahl)	ca. 500	

### VII. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil B der Begründung separat angefügt.

### VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Erweiterungsbereich für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal derzeit noch als gewerbliche Baufläche

dargestellt. Die Darstellung widerspricht den geplanten zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, der für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorsieht. Der Flächennutzungsplan soll dementsprechend im sog. Parallelverfahren im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden. Vorgesehen ist die Darstellung Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

## **IX. Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine unmittelbaren Kosten.