

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1144** **- Friedrich-Ebert-Straße / Multiservicecenter -**

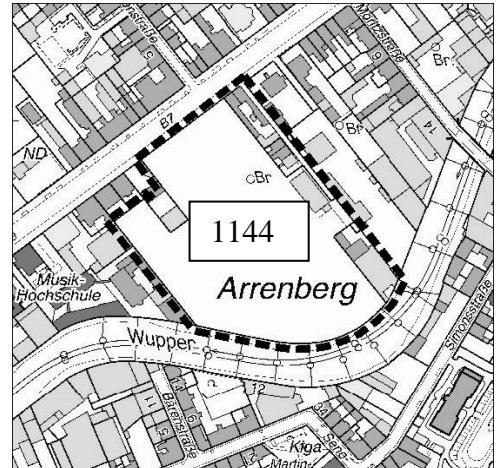
**Begründung zum Bebauungsplan**  
**- Satzungsbeschluss-**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	4
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck	5
3.3. Flächennutzungsplan	6
3.4. Landschaftsplan	6
3.5. Bebauungspläne	6
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Energie)	7
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
4.4. Immissionssituation	8
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2 Kennzeichnung	12
5.3 Hinweise	12
5.4 Gutachten	13
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPL) Nr. 1144 liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper. Im Osten wird der Bereich begrenzt durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zur Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 121 und im Westen durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zur Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 139 ohne die Flurstücke der Hausnummern 133-137 (vgl. nebenstehende Abbildung). Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 23.500 qm.



## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1. Anlass der Planung

Für das Plangebiet lagen Bauvoranfragen / Bauanträge für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 530 qm, eines Fachmarktes für Erotikartikel / Internetcafe, Zweiradwerkstatt bzw. -handel sowie von zwei AutomatenSpielhallen vor.

Ursprünglich war für die Nachnutzung der Textilfabrik ein Multi-Service Center mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Konkret war die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes geplant. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. Aus diesem Grund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1083V – Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt. Der Offenlegungsbeschluss erfolgte im ersten Quartal 2007 mit der Zielsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Eine landesplanerische Zustimmung zum Bauleitplanverfahren Nr. 1083V wurde nicht erteilt. Daraufhin wurde die weitere Bearbeitung des Plans eingestellt, die verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 1083V wurden am 03.06.2008 vom Ausschuss Bauplanung aufgehoben. Die von Seiten der Landesplanung als unkritisch beurteilten Nutzungen wurden bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Hierunter fällt auch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auf den hinteren Bereich des Geländes entlang der Wupper mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Die oben genannte Beantragung von weiteren Nutzungen im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nutzungen führen nun u.a zu einer städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes. Eine solche Entwicklung verändert einerseits nachteilig die Zentrenstruktur (Verstoß gegen das im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellte Zentren- und Standortkonzept) und führt andererseits nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. in anderen Bezirken. Es ist zu befürchten, dass durch die bereits genehmigten Nutzungen am Standort im Zusammenwirken mit den nunmehr beantragten zusätzlichen Einzelhandelsflächen und ggf. durch mögliche weitere Betriebsverlagerungen eine weitere Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße (Hauptzentrum Elberfeld) erfolgt. Dies ist vor dem Hintergrund der Sicherung der bestehenden

Zentrenstruktur, der wohnortbezogenen Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich nicht gewünscht. Eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches kann u.U. dauerhaft Leerstände in zentralen Lagen zur Folge haben.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem ehemaligen Frowein-Gelände ist auch im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einzelhandelsbereichs an der Steinbecker Meile sowie der Bauleitplanung auf dem ehemaligen ELBA-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe dieser Standorte im Stadtbezirk Elberfeld-West können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstr. / Friedrich-Ebert-Straße – schließt daher ebenfalls zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz des Zentrums Elberfeld für diesen Standort aus.

Ein weiterer städtebaulicher Konfliktpunkt ist in der beantragten Ansiedlung von zwei AutomatenSpielhallen zu sehen. Mit der Zulassung von Vergnügungsstätten an dieser Stelle muss befürchtet werden, dass hier Verdrängungsprozesse zu Gunsten von weiteren Vergnügungsstätten oder artverwandten Betrieben eingeleitet werden könnten. Diese Betriebe zeichnen sich durch eine höhere Flächenleistung (Mietpreis) auch schon bei kleineren Nutzflächen aus. Diese Mietpreise können durch die bestehenden kleineren gewerblichen Nutzungen in der Regel nicht geleistet werden. Im Zusammenspiel mit der guten verkehrlichen Erschließung und des großen Stellplatzangebotes entsteht ein Nutzungsdruck der sich in mehreren informellen Anfragen für Spielhallen an diesem Standort formuliert hat. Ein weiterer „win“-Faktor für Spielhallen ist durch die schon vorhandenen Systemgastronomie (McDonalds und Subway) und dem Hotel gegeben, da hier offensichtlich Synergieeffekte seitens der Betreiber gesehen werden (Leitgedanken des Urban Entertainment Centers). Hierdurch wird die gewerbliche – dienstleistungsorientierte - Ausrichtung des Nutzungskonzeptes in Frage gestellt und es steht zu befürchten, dass im Zusammenspiel mit anderen im Umfeld vorhandenen Spielhallen und bordellartigen Betrieben Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung an der Friedrich-Ebert-Straße forciert werden. Dieses kann zu weiteren Leerständen in der derzeit schon ungünstigen Wohnlage an der B7 und damit zu einer „Stigmatisierung“ führen. Die positiven städtebaulichen Auswirkungen, die durch die Reaktivierung der ehemaligen Gewerbebrache initiiert sind, würden hierdurch ins Negative verkehrt. Aus diesem Grund wird nun mit dem Bebauungsplan Nr. 1144 die Zulässigkeit bzw. die Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Übernahme der grundsätzlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1130) sowie Vergnügungsstätten und Bordellen abschließend geregelt.

## **2.2. Entwicklungsziele**

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. Der Standort ist mittlerweile von den ehemaligen Produktions- und Bürogebäuden geräumt und z.T. durch neue Nutzungen bereits wieder bebaut worden.

Ziel der Stadtentwicklung mit diesem Bebauungsplanverfahren ist die weitere rechtssichere Entwicklung des ehemaligen Frowein-Areals. Der Spielraum für zukünftige Nutzungen und wirtschaftliche Betätigungen soll dabei so weit wie möglich gefasst werden. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen soll daher – bis auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 800 qm hinaus und den Ausschluss von

Vergnügungsstätten bzw. Bordellen – ausnahmslos gegeben sein. Allein für den schmalen Mischgebietsstreifen entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist keine Reglementierung der Einzelhandels vorgesehen, da dieser ein typisches Nutzungselement eines Mischgebietes darstellt (wie auch in der unmittelbaren Nachbarschaft gegeben) und negative Auswirkungen nicht zu befürchten stehen, da sich das Gebiet aufgrund der getroffenen Zuschnitte und der gegebenen Struktur nicht für größere Einzelhandelsbetriebe eignet.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten, sind im Plangebiet nur die grundsätzlichen Baugebiete in der Form eines einfachen Bebauungsplanes, sowie erforderliche Immissionsregelungen festgesetzt. Der bereits genehmigte Bestand an nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscounters ist von den Einzelhandelsauschluss ausgenommen, da er sich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit befindet und lediglich eine Verlagerung von der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Straße darstellt. Schädliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurde in dem Bebauungsplan ein Wupperrandstreifen als Teil des Wegekonzeptes „Lebensader Wupper“ gesichert. Dieser Wupperrandstreifen überplant zwei bestehende Altgebäude im Plangebiet, von denen eines erst vor kurzem aufwändig saniert wurde. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass dieser Randstreifen kurz oder mittelfristig in Gänze umgesetzt werden kann. Da aber schon bei den Überlegungen zum Konzept „Lebensader Wupper“ klar war, dass hier ein schwieriger und langfristiger Weg beschritten wird, der erst in Jahrzehnten seine Wirkung entfalten wird, soll trotz allem an der Zielsetzung festgehalten werden. Nur hierdurch kann die Wupper als verbindendes, prägendes und Namen gebendes Element die in sie zu setzende städtebauliche und ökologische Qualität erreichen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

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

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>1</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO legt § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen landesplanerisch zulässig. In diesem Zusammenhang bekommt die Frage der „Agglomerationsbildung“ (räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze) besondere planerische Bedeutung. An diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan Nr. 1144 gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

#### **3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei

---

<sup>1</sup> Die Grenze der Großflächigkeit liegt bei 800 qm Verkaufsfläche (vgl. BVerwG 4 C 10.04).

Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung geben.

Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und dem weiteren Entgegenwirken eines Bedeutungsverlustes zentraler Lagen. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft. Der für den Planbereich relevante Versorgungsstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe das Hauptzentrum Elberfeld.

Der Bereich des Plangebietes ist neben dem ELBA-Gelände (in östlicher Richtung entlang der Friedrich-Ebert-Straße) und dem Bereich der Steinbecker Meile im regionalen Einzelhandelskonzept von der Stadt Wuppertal als Potenzialstandort zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Elberfeld in die Diskussion gebracht worden. Für die Einstufung dieser Standorte als Potentialstandort konnte jedoch kein regionaler Konsens erzielt werden. Für den Bereich der Steinbecker Meile wurde mit dem BPL Nr. 1125 das städtebauliche und landesplanerisch abgestimmte Ziel zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes umgesetzt. Für den Bereich des ELBA-Geländes sieht der BPL Nr. 1111 den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor.

Zusammen mit den Inhalten des BPL Nr. 1144 wird damit nun den im regionalem Einzelhandelskonzept formulierten Bedenken Rechnung getragen und die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den ehemaligen altindustriellen Gewerbestandort Frowein mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung des Zentrums Elberfeld gesteuert.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Im seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses BPL im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Mischgebiet und der rückwärtige Bereich zur Wupper als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1144 baut hierauf auf.

### **3.4. Landschaftsplan**

Der BPL befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Wuppertal-Mitte. Landschaftsschutzfestsetzungen sind für den Geltungsbereich des BPL nicht vorgesehen.

### **3.5. Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des BPL Nr. 1144 besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße –, dieser Plan enthält nur Regelungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Die getroffenen Regelungen sollen in den Bebauungsplan Nr. 1144 inhaltlich mit übernommen werden.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein. Die Produktions- und Bürogebäude sind geräumt, der überwiegende Teil des Geländes ist mittlerweile durch gewerbliche Nachnutzungen wieder belebt worden. Hierbei handelt es sich derzeit u.a. um eine Tankstelle, Auto-Service-Betriebe, Schnellrestaurants (McDonalds und Subway) einen Möbelfachmarkt (Bettenfachmarkt mit ca. 460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Hotel, Fahrradwerkstatt / Fahrradhandel und einen

Frisörgrößhandel. Darüber hinaus befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit 799 qm Verkaufsfläche im zur Wupper gewandten rückwärtigen Bereich des Geländes und ein weiterer Restaurantbetrieb.

Das im Nordosten befindliche Bestandsgebäude mit der Hausnummer 123d wurde instand gesetzt und wird zum Zeitpunkt dieser Planung von der Firma Frowein mit einem anderen Unternehmensschwerpunkt als Bürogebäude genutzt. Ein stadtbildprägender Gewerbebau unmittelbar an der Wupper wurde saniert, in diesem findet derzeit eine gastronomische Nutzung statt.

Das Gelände zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper ist weitestgehend eben. Umgeben wird das Plangebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen, durchsetzt mit Wohnnutzung, die zum Teil den vorhandenen Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Im städtebaulich relevanten Einzugsbereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße (es wurde dafür eine fußläufige Entfernung von ca. 350-450 m zu Grunde gelegt) von der Pestalozzistraße bis zum Robert-Daum-Platz dominiert in den Obergeschossen die Wohnnutzung. In der Erdgeschosebene sind eine Vielzahl von kleineren gewerblichen Nutzungen vorhanden. Diese zeigt sich als sehr heterogene Struktur aus überwiegend Handels- oder Dienstleistungsunternehmen. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren darunter drei Spielhallen und vier Bordelle / bordellartige Betriebe.

#### **4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Energie)**

##### Verkehr:

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auch aus Richtung Osten ist durch die Einrichtung einer Linksabbiegespur die Möglichkeit gegeben, das Plangebiet zu erreichen.

Das Areal ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Über die Haltestelle Treppenstraße führt die Buslinie 611 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. Ebenso wird die Haltestelle von dem NE1 (Nachtexpress) angefahren, der jedoch nur die Haltestelle Richtung Innenstadt bedient. Die nächstgelegenen Schwebebahnhaltestellen sind die Haltestelle Pestalozzistraße im Westen (ca. 350 Meter) und Robert-Daum-Platz im Osten (ca. 450 Meter).

##### Entwässerung:

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal. Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. In der Friedrich-Ebert-Straße liegen sowohl ein Mischwasserkanal als auch ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Das Grundstück muss jedoch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da die Kanäle des Trennsystems zu hoch liegen und ein Anschluss nicht möglich ist. Das Plangebiet kann an die bestehende Wasserver- und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen werden.

##### Energie:

An der südlichen Ufermauer der Wupper 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. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Gelände an die Fernwärmeversorgungsleitung anzuschließen.

#### **4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist – bis auf die Anlage von vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Stellplätze – nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich und entlang der Wupper befindet sich ein ca. 5 Meter breiter Streifen, der im Zuge der Abräumarbeiten der ehemaligen Frowein-Fabrik unversiegelt belassen wurde. Dieser Streifen ist allerdings nicht durchgängig sondern wird durch zwei Altgebäude durchbrochen.

#### **4.4. Immissionssituation**

##### Lärmimmission:

Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Friedrich-Ebert-Straße und der Schwebebahn ein. Für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1083V – dessen verfahrensleitende Beschlüsse mittlerweile aufgehoben wurden – wurde ein Lärmgutachten erarbeitet<sup>2</sup>. Dieses ergab, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit marktüblicher Technik (z.B. Lärmschutzfenster) eingehalten werden können. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist nun vorgesehen, den Straßenrandbereich als Mischgebiet festzusetzen, dieses entspricht insoweit der Örtlichkeit. Besondere Festsetzungen zum Lärmschutz (z.B. Lärmpegelbereiche) sind nicht vorgesehen, da diese in einer Bestandssituation -wie hier gegeben- keine tatsächliche Wirkung entfalten. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsvorhaben ist im Abgleich mit der üblicherweise heranzuziehenden DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der Nachweis zu führen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

##### Altlasten und Bodenschutz:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, die Freiflächen größtenteils versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse durch Auffüllungen vor allem in der Bauphase stark verändert.

Für das Planverfahren Nr. 1083V ist seinerzeit eine historische Recherche und die orientierende Untersuchung<sup>3</sup> für den Bereich durchgeführt worden. Diese zeigen vorhandene Bodenbelastungen auf, in einigen Bereichen wurden Altlasten festgestellt. Das Gelände wurde vor der Bebauung am Ende des 19. Jahrhunderts und im Rahmen des Wiederaufbaues nach dem 2. Weltkrieg aufgefüllt. Die Auffüllungen aus Grobkiesen bis Grobsanden weisen als Nebengemenge Ziegelbruch, Beton, Sandsteinbruch, Glas, Schlacken und Kohle auf. Im Mittel liegen die Anschüttungen bei 2 m Mächtigkeit. Bodenbelastungen sind auch auf die industrielle Nutzung (Weberei, Färberei, Maschinen- und Werkzeugherstellung) zurückzuführen. Es wurden 30 Rammkernsondierungen durchgeführt, 4 Bodenluftmessstellen errichtet und Grundwasserschöpfproben analysiert.

Hinsichtlich der Belastungs- und Gefährdungsabschätzung: Wirkungspfad Boden → Mensch sind geringfügig erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) in der Bodenluft relevant - sowie für den

---

<sup>2</sup> Lärmgutachten für den Bebauungsplan 1083V „Multi-Service-Center“ in Wuppertal-Elberfeld, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin Oktober 2006

<sup>3</sup> Ostermann & Partner: Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der Rheinischen Textilwerke AG, 04.05.2006

Ostermann & Partner: Orientierende Altlastenuntersuchung für die Gebäude der FROWEIN, 30.06.2006

Ostermann & Partner: Historische Recherche und Untersuchungskonzept für die Gebäude der FROWEIN, 28.10.2005



Wirkungspfad Boden → Grundwasser ein im Rahmen der Gründungsarbeiten für den Pfeiler der Schwebbahn festgestellt lokaler Kohlenwasserstoff-Schaden. Weiterhin sind in manchen, als Feststoff untersuchten Proben die Schwermetallgehalte leicht erhöht. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) werden jedoch nicht erreicht.

Die Bewertung von Bodenluftproben ist in der aktuellen BBodSchV nicht über Maßnahmenprüf- und Grenzwerte festgelegt. Es können allerdings die Orientierungswerte für Bodenluft der HLFU (Hessische Landesanstalt für Umwelt) von 1999 herangezogen werden. Der darin genannte Orientierungswert von 5.000 µg/m<sup>3</sup> LHKW wurde von keiner der Proben erreicht. Eine Belastung nach dem Wirkungspfad Bodenluft → Mensch besteht nicht.

Für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser gibt es bei Beibehaltung der Versiegelung außer für den Uferrandstreifen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Den oberen Grundwasserleiter im Plangebiet bilden klastische Bachablagerungen mit Kiesen und Sanden der Wupper. Dieser obere Grundwasserleiter besitzt eine ungünstige Grundwasserschutzfunktion. Darunter befinden sich der Karstkluftgrundwasserleiter aus Massenkalk des Devons, welcher ebenfalls verschmutzungsgefährdet ist, zumal auch der Boden selbst ein grundwasserbeeinflusster Auenboden ist.

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 einer vorgesehenen Pflanzung von Bäumen.

## **5. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Mischgebiet**

Das Plangebiet wird horizontal in folgender Art und Weise gegliedert: Im Straßenrandbereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO erfolgt. Diese Festsetzung nimmt Bezug zu der umgebenden städtebaulichen Situation in der der Straßenrandbereich der Friedrich-Ebert-Straße durch eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur geprägt ist. Zwar hat sich im Bereich des Multiservicecenters das Nutzungsspektrum in Richtung einer eher rein gewerblichen Nutzung entwickelt, aber gleichwohl stellt die Festsetzung eines Mischgebiets in diesem Bereich eine sinnvolle Festsetzung dar, deren Umsetzung mittel bis langfristig nicht ausgeschlossen ist. Die Tiefe des Mischgebietes orientiert sich dabei an der in der Umgebung abzulesenden Baugrundstücktiefe der Straßenrandbebauung. Die im Mischgebiet zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden im Weiteren erläutert.

#### **Gewerbegebiete**

Der größte Teil des Plangebietes ist als immissionsschutzrechtlich eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zunächst sind hier Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Diese immissionsschutzrechtliche Einschränkung der Nutzung ist aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung mit ihrem Ruhebedürfnis geboten. Zur Klarstellung ist des Weiteren festgesetzt, dass Betriebe die der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zugeordnet sind oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren

die Immissionsverträglichkeit mit der schützenswerten Wohnbebauung nachgewiesen wird. Das Gewerbegebiet ist zudem in die Teilbereiche GE1 und GE2 untergliedert. Dieses ist erforderlich um mit Blick auf bestehende Nutzungen sinnvolle Regelungen zu dem im Plangebiet zulässigen Einzelhandel treffen zu können. Die in den einzelnen GE-Gebieten zulässigen Nutzungen werden im Weiteren erläutert.

### **Einzelhandel**

Mit dem Bebauungsplan soll u.a. eine aus landes-, regional- und stadtplanerischer Sicht nicht mehr vertretbare Einzelhandelsagglomeration und damit eine weitere Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes verhindert werden. Der Bebauungsplan Nr. 1144 übernimmt dabei im Wesentlichen die Regelungen des seit Januar aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / Treppenstraße –. Ohne die Regelungen eines Bebauungsplanes wären im Gebiet weitere Einzelhandelsbetriebe – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Beurteilung nach § 34 BauGB). Daher besteht aus den nachfolgend erläuterten Erwägungen das städtebauliche Erfordernis, hier zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal verbindliche Regelungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffen.

Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadt(teil-)zentren zu erhalten und zu stärken. Die Abgrenzung dieser Versorgungszentren sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) der bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen niedergelegt. Eine Ansiedlung von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel würde zu stadtstrukturellen Fehlentwicklungen führen, da der Standort der ehemaligen Frowein-Produktionsstätten im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt ist und innerhalb des Wuppertaler Zentrumsystems keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich wahrnimmt. Es handelt sich somit um einen städtebaulich nicht integrierten Standort im Sinne des REHK. Die Versorgungsfunktion für diesen innerstädtischen Teilraum nimmt das Hauptzentrum Elberfeld und hier insbesondere der Teil der Friedrich-Ebert-Straße östlich des Robert-Daum-Platzes wahr.

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen sollen daher die im REHK aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche sowohl im Hinblick auf eine wohnortnahe Angebotsbereitstellung als auch auf eine qualitätsvolle Angebotsverbesserung weiterentwickelt werden. Das bedeutet, dass die begrenzten Entwicklungspotentiale aktiv auf die im REHK ausgewiesenen Standorte zu lenken sind. In diesem stadtentwicklungsplanerischen Gesamtkontext ist die vorliegende Planung einzuordnen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind somit folgerichtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans zunächst auszuschließen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich allerdings mit der Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 127 ein Lebensmitteldiscounter, dem im Jahr 2008 auf der Grundlage des § 34 BauGB eine positive Baugenehmigung beschieden worden ist. Die Eröffnung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm erfolgte im Januar 2009. Die Errichtung des Marktes selbst stellte eine Verlagerung von der nördlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße auf den jetzigen Standort dar. Damit war eine Erhöhung der Verkaufsfläche sowie eine größere Anzahl an Stellplätzen verbunden. Da der Markt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt (< 800 qm Verkaufsfläche) ist nicht davon auszugehen, dass er schädliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur der Stadt Wuppertal auslöst. Er soll somit nicht auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten – unter Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von max. 800 qm mit der o.g. Sortimentsbeschränkung – bauliche Veränderungen vornehmen zu können. Entsprechend bleibt weiterhin Einzelhandel mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. dem Sortimentskonzept des REHK<sup>4</sup> bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Fläche GE2 im Bebauungsplan) möglich<sup>5</sup>.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine im Jahr 2008 auf Basis des § 34 BauGB errichtete Tankstelle mit einem sog. „Tankstellenshop“ mit insgesamt 120 qm Verkaufsfläche. „Tankstellenshops“ bieten neben Produkten aus dem Kfz-Gewerbe (z.B. Verkauf von Schmier- und Pflegemitteln, Autozubehör und Verschleißteile) auch Tabakwaren, Getränke und Lebensmittel - häufig einschließlich bestimmter frischer Backwaren - bis hin zu einzelnen anderen Gütern vornehmlich des täglichen Bedarfs an. Diese Waren sind üblicherweise als „Reisebedarf“ anzusehen. Aufgrund der im Vergleich zum klassischen Einzelhandel eher speziellen Sortimentsbreite- und tiefe sind diese „Shops“ – ähnlich wie in Bahnhöfen – als städtebaulich unschädlich einzustufen. In den Randzeiten (ab 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags) übernehmen „Tankstellenshops“ darüber hinaus häufig auch eine nahversorgungsrelevante Funktion. Eine Festlegung von Sortimenten für „Shops“ an Tankstellen ist aufgrund der üblichen Sortimentsbreite nur schwer möglich. Daher soll nur eine Flächenobergröße und keine exakte Sortimentsbegrenzung der Waren erfolgen (vgl. Urteil des OVG NRW vom 22.04.2004; AZ 7a D 142/02.NE).

Aufgrund der geringen Breite und Tiefe des angebotenen Sortiments ist eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen durch einen „Tankstellenshop“ nicht zu befürchten. Daher sollen „Tankstellenshops“ ausnahmsweise im Bebauungsplan zugelassen werden. Dieser Ausnahmetatbestand tritt dann ein, wenn die derzeitige Größenordnung von 120 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und der „Shop“ eine dienstleistungsergänzende Funktion im Rahmen der Hauptfunktion – Tankstelle – darstellt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des „Shops“ auf 120 qm wird an diesem Standort als verträglich und damit vertretbar angesehen und entspricht einer üblichen Größenordnungen in einem innerörtlichen Bereich.

### **Vergnügungsstätten, Bordelle**

Durch die Änderung der Spielordnung im Jahr 2006 wurde es den Spielhallenbetreibern ermöglicht, mehr Geldspielgeräte pro qm Spielhallenfläche aufzustellen. Seit Anfang 2009 ist nun ein verstärkter Ansiedlungswunsch bzw. Ansiedlungsdruck für neue Spielhallen im gesamten Stadtgebiet, so auch für den Bereich des Multiservicecenters, zu verzeichnen. Es lagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung entsprechende Bauanfragen zur Genehmigung vor. Aus nachstehenden Erwägungen wurden Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie Eroscenter im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten oder Betriebe aus dem Erotik-/Sexsektor stehen im Widerspruch zu dem zwischen der Stadt und dem Projektentwickler ursprünglich vorgesehen und abgestimmten Nutzungskonzeptes für das Gelände. Zielsetzung für das Gebiet war und ist die Aufwertung und Reaktivierung des ehemaligen Froweinareals mit soliden, nachhaltigen Dienstleistungs- und Serviceangeboten. Konkret war die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes geplant. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. In den wesentlichen aber nicht in allen Punkten wurde diese Planung auch umgesetzt (zudem errichtet sind ein Hotel, ein Fahrradgeschäft, ein weiteres Restaurant, Friseurbetrieb).

---

<sup>4</sup> (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck. Köln 2006. S. 128-133, Anhang „Bergische Liste“)

<sup>5</sup> Dies betrifft die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln sowie Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel

Mit der Zulassung von Vergnügungsstätten / Bordellen an dieser Stelle steht zu befürchten, dass hier zum einen eine deutliche Abwertung des Gebietes eintreten wird und zum anderen Verdrängungsprozesse zu Gunsten von weiteren Betrieben dieser Art oder artverwandten initiiert bzw. beschleunigt werden. Gerade Betreiber von AutomatenSpielhallen suchen bewusst verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem hohen Stellplatzangebot und bestehenden Gastronomiebetrieben / Systemfood / Einzelhandelsbetrieben und Hotels. Alle diese Kriterien sind im Plangebiet gegeben. Im Zusammenspiel mit anderen im Umfeld bereits vorhandenen 3 Spielhallen und 4 bordellartigen Betrieben (Stand 1. Quartal 2010) müssen deutliche Konflikte mit der unmittelbar vorhandenen Wohnnutzung befürchtet werden. Dieses kann zu weiteren Leerständen in der derzeit schon ungünstigen Wohnlage an der B7 und damit zu einer „Stigmatisierung“ des Bereiches führen. Die positiven städtebaulichen Auswirkungen, die durch die Reaktivierung der ehemaligen Gewerbebranche initiiert sind, würden hierdurch ins Negative verkehrt. Aus diesem Grund wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1144 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen und artverwandten Betrieben in allen Baugebieten ausgeschlossen.

### **Wupperrandstreifen**

Die Stadt Wuppertal hat sich durch das Konzept „Lebensader Wupper“ das Ziel gesetzt, die Wupper lebenswerter und erlebensfähiger zu gestalten. Durch die Frühindustrialisierung quasi zum Abwassersammler und „technischer“ Fluss verkommen, sollen die Uferbereiche wieder dem Erlebnisbereich der Bevölkerung zugeführt werden. Immer dort, wo alte Uferbebauung abgerissen oder verändert wird soll nach Möglichkeit ein mindestens 5 Meter breiter Streifen entlang der Wupper von baulichen Anlagen freigehalten werden. Entsprechend ist im Bebauungsplan ein 5 Meter breiter Streifen festgesetzt, der von aufstehenden baulichen Anlagen freizuhalten ist. Der Randstreifen überplant dabei zwei Bestandsgebäude im Plangebiet. Eine Umsetzung der Festsetzung ist somit erst dann möglich, wenn diese baulichen Anlagen abgerissen werden und eine Neubebauung in diesem Bereich nicht mehr zulässig wäre. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an der Verwirklichung dieses Wupperrandstreifens, als Teil eines Gesamtkonzeptes für die Wupper im Stadtgebiet, ist die damit verbundene Belastung des privaten Grundeigentums gerechtfertigt. Es ist aber davon auszugehen, dass diese Festsetzung erst langfristig seine Wirkung entfalten wird.

## **5.2 Kennzeichnung**

Der Bebauungsplan steuert die Nutzungen der Grundstücke im Planbereich ohne die Nutzungsmöglichkeiten über das erforderliche Maß hinaus einzuschränken. Auch wenn das Plangebiet erst in jüngerer Zeit mit gewerblichen Nutzungen bebaut wurde, ist im vorderen Bereich zur Friedrich-Ebert-Straße, der hinsichtlich des Baugebiets als Mischgebiet festgelegt werden soll, unter Umständen zukünftig auch eine sensible Folgenutzung wie Wohnen möglich. Aus diesem Grund und aus den vorliegenden Erkenntnissen der Gutachten wird als Warnfunktion für den gesamten Geltungsbereich eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

## **5.3 Hinweise**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren für diesen Planbereich wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Zu den Themen Kampfmittelbeseitigung, schwankende Grundwasserstände im Bereich der Wupper und Gewässerbenutzung, der Höhe der baulichen Anlagen und zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sind Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **5.4 Gutachten**

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 1144 wurden folgende Gutachten aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1083V herangezogen:

- Lärmgutachten für den Bebauungsplan 1083V „Multi-Service-Center“ in Wuppertal-Elberfeld, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin Oktober 2006
- Ostermann & Partner: Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der Rheinischen Textilwerke AG, 04.05.2006
- Ostermann & Partner: Orientierende Altlastenuntersuchung für die Gebäude der FROWEIN, 30.06.2006
- Ostermann & Partner: Historische Recherche und Untersuchungskonzept für die Gebäude der FROWEIN, 28.10.2005

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.