

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1158** - Gewerbegebiet Unterkirchen -

### **Begründung**

- Satzungsbeschluss -

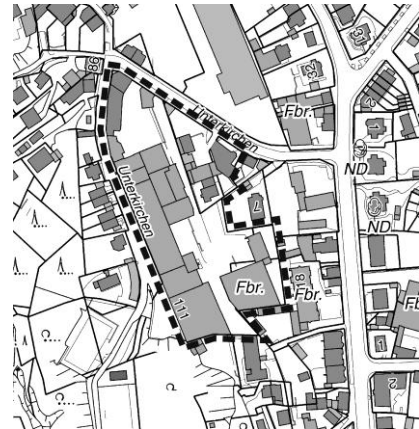
Juni 2011

## 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 für das Bergische Städtedreieck	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	6
4.3. Altlasten und Bodenschutz	7
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>7</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2 Hinweise	9
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - umfasst ein Gebiet südwestlich des von der Berghauser Straße abzweigenden Abschnittes der Straße Unterkirchen, wie in nebenstehender Skizze näher kenntlich gemacht. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der geplante Geltungsbereich um das Grundstück Unterkirchen Nr. 7, die östlich angrenzende gärtnerisch genutzte Freifläche und das Grundstück Unterkirchen Nr. 13 verkleinert.



## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 2.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück Unterkirchen Nr. 23 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zoofachmarktes (ohne Verkauf von lebenden Tieren) mit Tierfutteranteil im Sortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 550 m<sup>2</sup> gestellt. Das Vorhaben war nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entsprach zum Zeitpunkt der Beurteilung einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens war daher gem. § 34 BauGB gegeben, da in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Grenze zur Großflächigkeit) prinzipiell zulässig sind. Die Einzelfallprüfung hatte zum Ergebnis, dass von dem Antragsvorhaben, das seinen Standort aus dem Morsbachtal in die Ortsmitte Cronenbergs verlagern will, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Genehmigung wurde daher erteilt.

Die Einzelfallprüfung beinhaltete Sortimentsvergleiche vor Ort. Es wurden die Randsortimente Tierfutter der im Cronenberger Zentrum ansässigen Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte gesichtet und mit dem Sortiment Tierfutter des Antragsvorhabens verglichen. Dabei wurde deutlich, dass sich im Bereich Tierfutter die Angebotsstruktur der Sortimente wesentlich unterscheidet. Während die Randsortimente Tierfutter der im Cronenberger Zentrum ansässigen Betriebe eher aus gängigen Produkten in kleineren Verpackungseinheiten besteht, handelt es sich bei den Produkten des Antragsvorhabens meistens um Spezialfutter (auch Frischfutter), das nur bestimmte Kundenkreise anspricht, die aus diesem Grunde dieses Geschäft gezielt aufsuchen. Darüberhinaus werden Tierfutter und andere Verbrauchsartikel dort in größeren Einheiten von Säcken und Paketen abgegeben, die üblicherweise mit dem PKW abtransportiert werden. Diejenigen Artikel, bei denen sich Überschneidungen zu den im Cronenberger Zentrum erhältlichen Artikeln ergeben, stellen bei dem Antragsvorhaben lediglich einen Randaspekt dar. Auf Kaufkraftumlenkungen wird ergo nicht reflektiert, sie sind auch nicht relevant zu erwarten.

Die Angebotspalette des Antragsvorhabens besteht über das Tierfutter hinaus zu einem sehr großen Anteil, ggfs. dem Tierfutteranteil gleichwertig, an Tierzubehör aller Art bis hin zu selbst gefertigten transportablen Hundezwingern. Als Fazit lässt sich ziehen, dass das überwiegende Angebot des Antragsvorhabens bisher nicht in Cronenberg, weder im Zentrum noch anderswo, vorhanden ist. Verdrängungseffekte werden nicht ausgelöst. Die Versorgungssituation in Cronenberg verbessert sich. Insofern bestanden keine Bedenken, die Genehmigung mit Auflagen zur Sicherung der Sortimentsstruktur zu erteilen.

Das Antragsgrundstück befindet sich südlich und damit jenseits der im regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das Bergische Städtedreieck vom 25.08.2006 festgelegten konsensfähigen Erweiterungszone für das Nebenzentrum Cronenberg, dass als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 des Baugesetzbuches definiert ist. Die konsensfähige Erweiterungszone erstreckt sich bis zu dem Abschnitt der Straße Unterkirchen, der von der Berghäuser Straße in nordwestliche Richtung abzweigt. Es handelt sich bei dem Antragsgrundstück insofern um einen so genannten nicht integrierten Standort. (Konsensfähig bezieht sich darauf, dass vor der landesplanerischen Abstimmung mit den Nachbargemeinden Einvernehmen über die Erweiterungszone hergestellt wurde.)

Die positive Entscheidung zugunsten des beantragten Vorhabens gibt Anlass, die weitere Entwicklung des gewerblich genutzten Bereiches südwestlich der Straße Unterkirchen, insbesondere das Grundstück Unterkirchen Nr. 23, im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben planerisch klarstellend zu behandeln. Insofern ergibt sich ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, Zentralitätsteigerungen an diesem Standort im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrum Cronenbergs vorsorglich zu verhindern und Einzelhandelsbetriebe möglichst dem Cronenberger Zentrum zuzuführen. Aus diesem Grunde wird durch einen Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB Einfluss auf die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen genommen. Die zu treffenden Festsetzungen orientieren sich im Weiteren an den Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck und den dort enthaltenen Sortimentslisten.

## **2.2. Entwicklungsziele**

Der bauplanungsrechtliche Status der betroffenen Grundstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - soll auch künftig der gewerblichen Bestandssituation entsprechen, mit der Ausnahme, dass planerisch auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Einfluss genommen wird. Ausgeschlossen wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ansonsten bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in Anwendung des § 34 BauGB auf den Grundstücken unverändert bestehen.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebauten Ortsteile - gem. § 34 BauGB - Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann mit Hilfe der Gliederungsvorschriften gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Anwendung dieser Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - dient dem Ziel, durch Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente einer Schädigung des Cronenberger Zentrums als zentralen Versorgungsbereich vorzubeugen und somit eine städtebaulich positive Entwicklung des Cronenberger Zentrums zu fördern.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **3.2. Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für das bergische Städtedreieck ist als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen. 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 Städten Remscheid, Solingen und Wuppertal die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung gegeben.

Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Bergischen Städtedreieck. Dem städtebaulichen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen soll planerisch entgegengewirkt werden. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft und bestehende Fachmarktstandorte ermittelt und deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeit beschrieben. Das Zentrum Cronenbergs gilt nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum und somit als zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB (s. Anlage 05).

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

Für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal eine gewerbliche Baufläche dargestellt und es wird ein Hinweis (Nr. 4.10) auf Bodenverunreinigungen gegeben.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Quartiers Cronenberg-Mitte und grenzt südöstlich an die Straße Unterkirchen an. Es handelt sich hier um einen traditionellen Gewerbestandort, der sich noch ca. 200 m weiter in südliche Richtung erstreckt und dort an ein Tennisplatzgelände und wohnbaulich genutzte Grundstücke angrenzt. Weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke befinden sich allseitig umfassend im Nahbereich des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass von einer Gemengelage gesprochen werden kann, wie sie für den Stadtbezirk Cronenberg typisch ist. Gegenseitige Störungen sind aber bisher nicht bekannt geworden. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass derzeit relevante Störungen von den gewerblichen Nutzungen auf die wohnbaulichen Nutzungen ausgehen.

Die vorhandenen, überwiegend gewerblichen Gebäudestrukturen im Plangebiet selber entstammen unterschiedlichen Entstehungszeiten und sind meist zweigeschossig. Es überwiegen im optischen Eindruck dabei diejenigen Gebäude, die aus jüngerer Zeit stammen, bzw. diejenigen älteren Gebäude, die zwischenzeitlich modernisiert wurden. Der größte Teil der Gebäude bildet einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der als Gewerbestadt betrieben und von der Straße Unterkirchen her erschlossen wird. Die in diesem Gewerbestadt ansässigen Nutzer sind diversen Gewerbebranchen zuzuordnen. Es handelt sich dabei um Produktionsbetriebe der Werkzeugherstellung, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe. Darüber hinaus befindet sich dort auch eine Spielstätte eines freien Theaters, des „TIC“ (Theater in Cronenberg). Nördlich an den Gewerbestadt angrenzend, ebenfalls zur Straße Unterkirchen orientiert, liegt ein Betrieb des KFZ- Handels mit zugehöriger Werkstatt.

Weiter nördlich wird die Ortslage von dem Einkaufszentrum Unterkirchen, das einen großflächigen Lebensmittel- Discounter und einen großflächigen Lebensmittel- Vollsortimentsmarkt enthält, geprägt.

### 4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Verkehr:

Das Plangebiet ist über die Straße Unterkirchen und im Weiteren über die Rathausstraße an das öffentliche örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Es ist auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erreichbar. Direkt an der Einmündung der Straße Unterkirchen in die Berghäuser Straße befindet sich die Haltestelle „Unterkirchen“ der Wuppertaler Stadtwerke als Verkehrsträger. Es verkehren dort die Buslinien CE 65 und 625 in Richtung Wuppertal- Elberfeld und nach Sudberg sowie die Buslinie Nr. 633 nach Küllenhahn/ Burgholz. Das Cronenberger Zentrum ist über den Gehweg der Rathausstraße in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Darüber hinaus besteht über das nördlich angrenzende Grundstück der Lebensmittelmärkte zu den Geschäftszeiten ein - auch rechtlich gesicherter - Fußweg zum Cronenberger Zentrum.

Anlässlich der planerischen Grundlagenermittlung für den nördlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 1070 V - Einkaufszentrum Unterkirchen - wurde ein

Verkehrsgutachten erstellt, in welchem seitens des beauftragten Gutachters und der Stadt Wuppertal die verkehrlichen Auswirkungen dieses Vorhabens auf das umgebende Straßennetz und insbesondere die Einmündungsbereiche Unterkirchen/ Berghauser Straße und Lindenallee/ Berghauser Straße untersucht wurden. Demnach ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes sowohl im Hinblick auf die Quantität der abzuwickelnden Verkehre als auch auf die Straßenbreiten für die Anlieferung des Einkaufszentrums Unterkirchen noch gegeben. Im Ergebnis wurde gutachterlich die Anordnung einer Fußgängersignalanlage in der Berghauser Straße als Steuerungselement der Ausfahrt Unterkirchen vorgeschlagen. Ein Zufluss in den Hauptverkehrsstrom auf der Berghauser Straße erfolgt bei Anforderung des Fußgängers oder in Spitzenverkehrszeiten über einen Anforderungskontakt durch wartende Fahrzeuge in der Straße Unterkirchen.

Die Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - die eine nicht nur unwesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewirken, hängt von der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes im oben dargestellten Sinne ab und wird ggfs. wiederum gutachterlich belegt werden müssen.

Entwässerung und Versorgung:

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. In der Straße Unterkirchen befinden sich ein öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanal. Das Plangebiet ist an die bestehende Wasserver- und -entsorgung sowie an die bestehenden Energieversorgungsnetze angeschlossen.

#### **4.3. Altlasten und Bodenschutz**

Im Flächennutzungsplan wird bezüglich der gewerblichen Baufläche ein Hinweis (Nr. 4.10) auf Bodenverunreinigungen gegeben. Nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan handelt es sich hier um den Standort einer ehemaligen Verzinkerei. Das Gefährdungspotenzial wurde bisher nicht durch Bodenuntersuchungen eingeschätzt. Es liegen aber Abwasser- und Schlammanalyse vor, die SM Auffälligkeiten (SM = Schwermetall) im Schlamm, verursacht durch die Einleitung von Industrieabwässern, aufweisen. Es sollen auch Industrieabfälle aufgeschüttet worden sein. Eine akute Gefährdung geht derzeit für die vorhandenen Nutzungen nicht aus. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Gefährdungssituationen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen bei gutachterlicher Begleitung zu begegnen.

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

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Wie schon oben unter Pkt. 2.2 ausgeführt, besteht das Ziel der Stadtentwicklung darin, den Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Zielsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städte-

dreieck im Nebenzentrum Cronenberg zu sichern und zu fördern. Aus diesem Grunde sollen Zentralitätserhöhungen, die auf zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen beruhen, im Nahbereich des Nebenzentrums und damit auch in der Ortslage Unterkirchen, vermieden werden. In den Bebauungsplan Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - werden daher Festsetzungen gem. Anlage 03, die i.S.d. § 9 Abs. 2a des BauGB für den gesamten Geltungsbereich gelten, aufgenommen.

Die städtebauliche Struktur Cronenbergs, und hier insbesondere die des Quartiers Cronenberg- Mitte legt nahe, das Nebenzentrum Cronenberg planerisch zu bestätigen und auf seine Stärkung hinzuwirken. Neben den schon aus historischen Erwägungen heraus nachvollziehbaren Argumenten für eine Erhaltenswürdigkeit – eine Denkmalbereichssatzung wird vorbereitet - und Stärkung des Zentrums ergibt sich die Bedeutung auch aus der guten fußläufigen Erreichbarkeit für die umliegenden bewohnten Bereiche. Das Zentrum umgeben überwiegend Mischgebiete, die einen hohen Anteil an Wohnungen aufweisen. An diese Mischgebiete schließen direkt Wohngebiete an. Daraus ergibt sich für das Cronenberger Zentrum ein dichtbesiedelter (ca. 6800 Einwohner, ca. 1150 Einwohner/km<sup>2</sup>), nach den üblichen Beurteilungskriterien wie Entfernung und Gehzeit, für Einzelhandelsbetriebe ausgesprochen tragfähiger Einzugsbereich. Auch wenn als Zeiterscheinung die Einkäufe des täglichen Bedarfs gegenwärtig vielfach mit dem PKW abgewickelt werden, ermöglicht die vorhandene Struktur durchaus auch den fußläufigen Einkauf, wenn man Gehzeiten bis ca. 15 min und Entfernungen bis zu 1 Kilometer als akzeptabel voraussetzt. Im Übrigen ist das Cronenberger Zentrum mit dem Öffentlichen Personennahverkehr auch von entlegeneren Siedlungsteilen im Stadtbezirk Cronenberg gut erreichbar. Neben den Buslinien der WSW existiert auch ein Bürgerbus exklusiv für innerbezirkliche Fahrten.

Die sich „radial“ um das Zentrum herum erstreckenden Einzugsbereiche legen die städtebauliche Zielsetzung nahe, im Nahbereich des Zentrums die Errichtung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu verhindern, um keine unnötigen Schwerpunktverschiebungen bzw. Strukturveränderungen in dieser an sich günstigen Konstellation von wohnortnaher fußläufiger Erreichbarkeit und Lage der Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Insofern begründet sich die konsequente planerische Behandlung der an das Zentrum angrenzenden Bereiche und den vorsorglichen Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eben dort.

Randsortimente werden hingegen auch unter der Voraussetzung einer 10%-Klausel nicht zugelassen. Für dieses planerische Vorgehen ist die spezifische Situation im Cronenberger Zentrum ausschlaggebend. Die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind hier überwiegend in den Erdgeschossen von historischen Bürgerhäusern ansässig und verfügen über relativ kleine Ladengrößen. Je nach Fallkonstellation könnte ein zentrenrelevantes Randsortiment in nicht integrierter Lage eine größere Verkaufsfläche eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes in zentraler Lage aufweisen und unerwünschte Auswirkungen erzeugen, in dem es die Kaufkraft relevant auf den nicht integrierten Standort umlenkt. Es besteht aber das städtebauliche Ziel, möglichst Leerstände in den zentralen Lagen zu vermeiden und Investitionsabsichten möglichst dort hin zu lenken.

Sofern sich ein Produktions- bzw. Handwerksbetrieb im Gewerbegebiet ansiedelt, wären Einzelhandelsnutzungen für die dort produzierten Waren ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist grundsätzlich dem Umstand geschuldet, dass die Ansiedlung von Produktionsbetrieben und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen auch planerisch gefördert werden soll. Den arbeitswirt-



schaftlichen Gesichtspunkten ist insofern in der Abwägung mit den zentrenrelevanten Aspekten der Vorzug zu geben.

## **5.2 Hinweise**

Gemäß den Erkenntnissen aus der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (s.o. Nrn. 3.3 und 4.3) erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass der Boden des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Die Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen die eine nicht nur unwesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewirken, hängt von der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes ab und wird ggfs. gutachterlich belegt werden müssen.

## **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.