

Anlage 03 zur VO/0193/12

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1068 - Bayreuther Str./ Briller Str.-**

**Begründung zum Bebauungsplan**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Landschaftsplan	6
3.4. Bebauungspläne	7
3.5. sonstige Fachplanungen	7
<b>4. Bestandsbeschreibung / Planungsfaktoren</b>	<b>7</b>
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	8
4.3. Infrastruktur (Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten,...)	8
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
4.5. Immissionssituation	8
4.6. Denkmalschutz	10
<b>5. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>12</b>
<b>5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
5.1.4 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	18
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
5.1.6 Immissionsschutz	18
<b>5.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>19</b>
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	19
<b>5.3 Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
5.3.1 Autobahn A46	20
5.3.2 Denkmäler nach Landesrecht	20
<b>5.4 Hinweise</b>	<b>20</b>
5.4.1 Brauchwasserbrunnen	20
5.4.2 Kampfmittel	20

<b>6. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>20</b>
<b>7. Umweltbericht / Artenschutzprüfung</b>	<b>20</b>
<b>8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>21</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1068 – Bayreuther Str. / Briller Str. – erfasst einen Bereich nördlich der Bayreuther Straße von Hausnummer 66 bis zur Briller Straße in einer Tiefe bis zur ehemaligen Bahntrasse der Rheinischen Strecke.

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

### **2.1. Anlass der Planung**

Für derzeit brachliegende Grundstücksteile im Hintergelände der Grundstücke an der Briller Straße wurden an die Stadt formelle und informelle Anfragen zur Errichtung eines Discounters sowie eines Fast-Food-Restaurants gestellt. Diese Nutzungen werfen klärungsbedürftige Fragen auf, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanes geklärt und entsprechend gesteuert werden können.

Bereits im Jahre 2004 wurde für einen kleineren Teilbereich des oben genannten Geltungsbereichs ein Aufstellungsbeschluss zur Sicherung dieses insgesamt gewerblich geprägten Areals gefasst. Zur Umsetzung dieses Zieles wurde damals mit dem Eigentümer für einen Teilbereich des Geltungsbereichs (Flurstücke 47 und 49, Flur 382) ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur generellen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke geschlossen. Der Vertrag sah vor, dass hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zum tragen kommen sollten. Vertraglich ausgeschlossen wurden Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, insbesondere Gaststätten sowie SB- und Fast-Food-Restaurants und offene Lagerplätze als Hauptanlage.

Seitens des privaten Vertragspartners wurde nicht zuletzt durch die Einreichung eines Bauantrages für ein Fast-Food-Restaurant nun die seinerzeit zwischen den Parteien festgelegten Vertragsinhalte und damit die Entwicklungsstrategie der Fläche in Frage gestellt. Die gegenüber der Stadt geäußerten Anfragen bzw. Nutzungsideen sind mit den Vertragsinhalten und den städtebaulichen Zielrichtungen der Stadt nicht vereinbar und stellten eine einseitige Abkehr von der gemeinsamen Willenserklärung dar. Es zeigt sich diesbezüglich, dass städtebauliche Verträge nur eingeschränkt zur langfristigen Steuerung von originären städtebaulichen / strategischen Fragestellungen geeignet sind. Es muss mit Blick auf die fortentwickelte Rechtsprechung zu städtebaulichen Verträgen davon ausgegangen werden, dass dieses weiche Steuerungsinstrument allein nicht mehr ausreichend ist, um die planerischen Zielsetzungen der Stadt umzusetzen. Um hier seitens der Stadt klar und eindeutig die städtebauliche Zielrichtung, die nach wie vor sinnvoll und als städtebaulich angemessen zu sehen ist, weiter zu verfolgen, war nun die Aufstellung eines formellen Bebauungsplanes unabdingbar geworden.

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Dadurch, dass die im Plangebiet zulässigerweise zu versiegelnden Flächen über 20.000 m<sup>2</sup> aber unter 70.000 m<sup>2</sup> betragen werden, ist eine allgemeine Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Siehe hierzu Punkt 7 der Begründung.

## 2.2. Entwicklungsziele

Der Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Teil des Gebietes eine Gewerbefläche und für den südlichen Bereich entlang der Bayreuther Straße eine Mischgebietsfläche vor. Der Bebauungsplan orientiert sich an diesen Darstellungen. Entsprechend folgt die im Plan getroffene Mischgebietausweisung dem Straßenverlauf der Bayreuther Straße bis in einer Tiefe von ca. 60 Meter. Die hinterliegenden Flächen bis zur ehemaligen Bahntrasse werden demgegenüber als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des angrenzenden Mischgebietes ist eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung des Gewerbegebietes erforderlich.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt Wuppertal-Katernberg an der BAB 46 bietet sich dieser Standort zur Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Strukturen im Stadtgebiet an. Es ist eine erschließungstechnische Lagegunst mit Blick auf die überörtliche Anbindung gegeben, die allerdings durch die schwierige Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke relativiert wird. Entsprechend können hier nur im eingeschränkten Umfang verkehrsintensive Nutzungen untergebracht werden. Potential wird deswegen hier insbesondere für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesehen.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept -REHK-, das die Stadt Wuppertal u. a. für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben heranzieht, weist der Standort - aufgrund seiner Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche- keinerlei Versorgungsfunktion auf. Insofern besteht hier lediglich eine Eignung für Angebote der wohnortbezogenen Nahversorgung (bis zur Grenze der Großflächigkeit) und für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Oberstes Ziel des REHK ist die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und damit insbesondere die Stärkung und der Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche. Hierzu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft und abgegrenzt sowie bestehende Fachmarktstandorte ermittelt. In einem weiteren Schritt wurden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und räumlich in Form von Erweiterungs- und Ergänzungsbereichen konkretisiert. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die wirtschaftlichen Potenziale, d. h. die Nachfrage nach Standorten für Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche und namentlich in die Erweiterungszonen zu lenken. Dies hat zur Folge, dass an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und ihrer Erweiterungszonen Einzelhandelsnutzungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente bzw. die wohnortbezogenen Nahversorgung beschränkt werden müssen. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall auf Grund des offensichtlich bestehenden Umnutzungsdrucks gegeben.

Es ist konkret zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes eine deutliche Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist. Dieses trägt weder zu einer Verbesserung der wohnortbezogenen Nahversorgungssituation bei, noch werden die erforderlichen wirtschaftlichen Potenziale für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche erschlossen. Durch die räumliche Nähe zum Hauptzentrum Elberfeld (in ca. 3 km Entfernung) und dem Nahversorgungsschwerpunkt Wuppertal-Hochstraße/ Marienstraße (in

weniger als 1 km Entfernung) besteht für weitere Ansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich kein Raum. Die Nahversorgung im Planbereich wird bereits durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter sichergestellt. Des Weiteren sind ein Lebensmittelfachgeschäft (Weinhandel) und ein Fachmarkt (Garten-, Tier- und landwirtschaftlicher Bedarf) vorhanden, so dass weitere Ansiedlungen vermieden werden müssen.

Neben dem Einzelhandel sind weitere Nutzungen kritisch zu begleiten. Durch die mögliche Ansiedelung von Fastfood-Betrieben aber auch Vergnügungsstätten ist zu erwarten, dass aufgrund der höheren Gewinnerwartung / Flächenleistung bei gleichzeitig geringer Arbeitsplatzdichte die gewerblichen Nutzungen verdrängt würden bzw. sich gar nicht erst ansiedeln können. Aus diesem Grund werden neben Einzelhandelsbetrieben auch Fastfood-Betriebe als Unterart der Schank- und Speisewirtschaften, Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die letztgenannten Betriebe zeichnen sich darüber hinaus durch eine nutzungsbegleitende Niveauabsenkung und Imageschädigung des näheren Bereiches aus, welcher geeignet ist, die Nutzung des Bereiches für Wohnen und Gewerbe zusätzlich zu erschweren.

Die im Planbereich bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Weinhandel und Lebensmitteldiscounter) sowie der Raiffeisen-Markt wurden mittels Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Plan berücksichtigt. Der zudem vorhandene Tankstellenshop ist zukünftig ausnahmsweise mit einer Beschränkung der Verkaufsflächengröße zulässig.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein Konflikt mit der Planung liegt nicht vor.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet im Straßenrand der Bayreuther Straße als Mischgebiet und im übrigen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Der vorhandene Kindergartenstandort an der Bayreuther Straße ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Der Bebauungsplan orientiert sich an diesen Darstellungen. Geringfügige Abweichungen in den Randbereichen sind hierbei von dem Entwicklungsgebot gedeckt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich der Planung bestehen keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen eines Landschaftsplanes

### **3.4. Bebauungspläne**

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht durch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1068 wird erstmalig als Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> aber noch unter 70.000 m<sup>2</sup> war eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Aus der Vorprüfung ist festzuhalten, dass der Plan keine relevanten Umweltauswirkungen hat die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich.

### **3.5. sonstige Fachplanungen**

Für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal und den zwei angrenzenden bergischen Gemeinden Remscheid und Solingen wurde ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK) entwickelt. Das beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele und Grundsätze 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 Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung gegeben. Der Planbereich des BPL 1068 ist in dem REHK nicht als Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen, so dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Planbereich kritisch zu bewerten ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ehemalige Bahntrasse. Diese Bahntrasse soll als Geh- und Radweg ausgebaut werden (siehe hierzu Drucksache VO/0268/09). Relevante Auswirkungen auf den geplanten und derzeit im Bau befindlichen Geh- und Radweg stehen durch dieses Planverfahren nicht zu befürchten.

## **4. Bestandsbeschreibung / Planungsfaktoren**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten bzw. überformten Bereich, der im Sinne des § 34 BauGB als Innenbereich aufzufassen ist. Die Straßenrandbebauung der Bayreuther Straße, setzt sich aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden (auch in Mischform) zusammen, während die Bebauung an der Briller Straße überwiegend gewerblich geprägt wird. Hier liegt auch ein städtischer Kindergarten, der aber seine Hauptdienung über eine Privatstraße abgehend von der Bayreuther Straße erhält. Der überwiegende Teil dieser Gebäude ist in Nutzung. Die hinterliegenden, in Richtung der Bahntrasse liegenden Flächen werden weitestgehend gewerblich genutzt. Hier sind einfache Lagerhallen aber auch mehrgeschossige Gebäude anzutreffen. Des Weiteren offene Lagerflächen. Südlich angrenzend an das Plangebiet, auf der anderen Seite der Bayreuther Straße, finden sich Wohngebäude und der Gebäudekomplex einer weiterführenden Schule (Gymnasium). Westlich angrenzend erstrecken sich die Gewerbeflächen rund um den ehemaligen Bahnhof Ottenbruch, nördlich verläuft

die Bebauung an der Nüllerstraße und dahinter liegend die Autobahn A 46 mit der Anschlussstelle „Katernberg“. Östlich des Plangebiets liegen die Wohnbebauung entlang der Briller Straße und der evangelisch-lutherische Friedhof. Durch den Ausbau der ehemaligen Nordbahntrasse als Fuß- und Radweg kann das Gebiet neue städtebaulich Impulse erfahren und an Attraktivität im Sinne einer positiv besetzten Adresse zunehmen.

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

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Bayreuther Straße und Briller Straße hergestellt. Des Weiteren ist eine von der Bayreuther Straße abgehende private Stichstraße vorhanden. Der in Planung befindliche Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse kann eine weitere Erschließungsoption darstellen.

Die Medien für Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind vorhanden. Wobei Leitungsverlegungen bzw. Leitungsergänzungen erforderlich sein können.

#### **4.3. Infrastruktur (Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten,...)**

Im Plangebiet selbst ist ein städtischer Kindergarten vorhanden, des Weiteren das Gymnasium an der Bayreuther Straße. Ein Spielplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Mozartstraße Ecke Kirschbaumstraße. Güter des täglichen Bedarfes werden durch den im Plangebiet vorhandenen Lebensmittel-Discounter abgedeckt. Des Weiteren befindet sich als spezial Einzelhandel ein Weinhandel und ein Raiffeisen-Markt im Plangebiet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. im Zentrum von Elberfeld gegeben.

#### **4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzter und hoch versiegelter Siedlungsbereich dar. Insoweit hat das Plangebiet keine Bedeutung als Habitat für Fauna und Flora. Geschützte Tier- und / oder Pflanzenarten sind nicht erkennbar vorhanden. Im Plangebiet verläuft parallel zur Briller Straße der verrohrte Hülsbecker Bach, der als Teil der öffentlichen Regenwasserkanalisation aufzufassen ist. Die Verrohrung liegt einige Meter unterhalb des heutigen Geländes, so dass eine Offenlegung des Baches nicht sinnvoller Weise in Betracht kommt.

#### **4.5. Immissionssituation**

##### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird seitens des Straßenverkehrs mit Lärm belastet. Dieses sind zum einen die Geräusche von der Autobahn A 46 und zum anderen der Verkehrslärm durch die stark befahrene Briller Straße. Durch die Ausbaumaßnahmen der A46 wurde der Lärmschutz entlang der A 46 verbessert. Dieser Lärmschutz kommt der nördlich des Plangebiets befindlichen Bebauung an der Nüllerstraße und in Folge dessen auch dem Plangebiet selbst zu Gute. Eine nähere Betrachtung des Autobahnlärms ist deswegen im Planverfahren mit Blick auf das geplante Gewerbegebiet und die geplanten Mischgebiete nicht erforderlich. Belastend für das Plangebiet ist der Verkehrslärm seitens der Briller Straße. Die Briller Straße wird täglich von 23.500 Fahrzeugen befahren (beide Fahrtrichtungen, Prognosewert für 2011). Hieraus ergibt sich für die



Straßenrandbebauung entlang der Briller Straße ein Lärmpegel (exemplarisch berechnet nach der RLS90, für die Hausnummer 169) von 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Hierdurch werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete deutlich überschritten. Im Planverfahren war deswegen zu prüfen ob und wie Regelungen zum Lärmschutz erforderlich werden. Hierzu ist festzuhalten, dass die generelle Festsetzung von aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwände oder -wälle) weder aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll noch aufgrund der aktuellen Eigentums- und Bebauungssituation überhaupt möglich wäre. Entsprechend ist eine derartige Festsetzung hier nicht zielführend. Die alternativ denkbare Festsetzung von passivem Lärmschutz nach der DIN 4109 entfaltet kaum schützende Wirkung, da diese Regelung erst bei der Neuerrichtung oder bei Umbauten von Gebäuden greifen würde. Für den gegebenen Gebäudebestand liegt es allein im Ermessen der Eigentümer ob sie (ohne konkreten Anlass) Verbesserungen am passiven Lärmschutz vorzunehmen möchten. Ob und wann diese Fälle eintreten kann nicht prognostiziert werden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass zum gegebenen Zeitpunkt der baulichen Änderungen eine gänzlich andere Immissionssituation eingetreten ist und die bauleitplanerischen Regelungen inhaltlich / rechtlich überholt sind. Auf die Festsetzung von passivem Lärmschutz wird aus den vorgenannten Erwägungen verzichtet, in den Bebauungsplan ist aber ein Hinweis auf die zum Zeitpunkt der Planung gegebene Lärmbelastung seitens der Briller Straße eingetragen, um die notwendige Anstoßfunktion in Richtung der Eigentümer zu geben. Aufgrund der Tatsache, dass die DIN 4109 als Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingeführt ist, können die konkreten Anforderungen an die Gebäudeplanung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### **Gewerbliche Immissionen**

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind auf Basis einer typisierenden Betrachtung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens als unauffällig aufzufassen, der Stadt Wuppertal liegen insoweit auch keine Beschwerden hinsichtlich von Lärmemissionen vor. Die größten Betriebsgeräusche im Plangebiet werden durch den Quell- und Zielverkehr erzeugt. Für das geplante Gewerbegebiet sollen für zukünftige Ansiedlungen Nutzungsausschlüsse auf Basis des Abstandserlass NRW festgesetzt werden, um mit Blick auf den § 50 BImSchG ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten zu können. Aufgrund der gegebenen baulichen Struktur grenzen die gewerblichen Bauflächen und die Mischgebietsflächen unmittelbar aneinander. Der durch den Abstandserlass NRW formulierte Mindestabstand von 100 m kann nicht eingehalten werden, so dass bei der Ansiedlung von Betrieben der Abstandsliste oder vergleichbaren Betrieben eine Einzelfallprüfung erforderlich wird. Um aber Betriebe mit problematischeren Emissionsverhalten hier erst gar nicht zum Zuge kommen zu lassen, sollen Betriebe der Abstandsklassen I bis VII oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sein. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben vergleichbaren Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung nachgewiesen wird.

### **Störfallbetriebe**

Von den in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betrieben der Abstandsklasse VII sind keine Betriebe aufgelistet, welche als mögliche Störfallbetriebe aufgefasst werden müssten. Des Weiteren liegt der Planbereich nicht im Achtungsbereich eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

### **4.6. Denkmalschutz**

Die innerhalb des Planbereiches befindlichen denkmalgeschützten Objekte sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden die bestehenden Denkmäler berücksichtigt.

### **4.7 Altlasten**

Aufgrund der durchgeführten historischen Nutzungsrecherche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer gegebenen Bodenbelastung auszugehen. Der Bodenbelastungsverdacht leitete sich in erster Linie von einem großflächigen Ziegeleilandort mit verfüllter Ziegeleigrube (Betriebszeitraum von vor 1872 bis etwa 1891) sowie dem verfüllten Bachlauf des Hülsbecker Baches und einigen Altstandorte/Betriebsstandorte u.a. Tankstelle, Autolackiererei, Isolierungen, sowie von Bahnanlagen des benachbarten Bhf. Ottenbruch ab. Zur Verifizierung der möglicherweise vorhandenen Belastungen wurde eine umfangreiche Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hierzu wurden mit Blick auf die bekannten Altstandorte / Betriebsstandorte insgesamt 36 Sondierungen und 6 Oberbodenmischproben mit anschließender Analytik vorgenommen. Es zeigte sich, dass im Plangebiet zum Teil große Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 11,5 Meter vorhanden sind. Die größten Mächtigkeiten sind hierbei im Bereich des verrohrten Bachlaufes des Hülsbecker Baches parallel zur Briller Straße und im Bereich der ehemaligen verfüllten Ziegeleigrube mit Ringofen zu finden. Die Analytik der genommenen Bodenmischproben aus den tieferen Bodenhorizonten zeigte im Feststoff, dass im Plangebiet insbesondere Belastungen mit Blei, Zink und Benzo(a)pyren bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen ( $\Sigma$ PAK nach EPA) und vereinzelt mit Chrom, Quecksilber in unterschiedlichen Konzentrationen vorhanden sind. Die weitergehenden Untersuchungen des Wirkungspfades Boden-Grundwasser haben aber ergeben, dass unter Berücksichtigung der einschlägigen bodenschutzgesetzlichen Analyseverfahren sowie Prüfwerte und in Abgleich mit der jeweiligen Grundstückssituation eine Grundwassergefährdung durch diese Belastungen als nicht gegeben anzusehen ist.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktpfad) ergeben sich drei unterschiedliche Szenarien:

### **Kindertagesstättengrundstück Bayreuther Straße**

Die Untersuchungen des Direktpfades im Bereich der Kindertagesstätte (Kita) zeigten Prüfwertüberschreitungen, so dass im Rahmen der weiteren Sachverhaltsermittlung die Untersuchung der Resorptionsverfügbarkeit<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> „Die Bundesbodenschutzverordnung fordert eine Prüfung der biogenen Verfügbarkeit und Resorption von Schadstoffen. Bei der oralen Aufnahme von Schadstoffen ist nicht nur die Menge der inkorporierten Schadstoffe

angeschlossen wurde. Die weitere Sachverhaltsermittlung bestätigte, dass eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorliegt. Als Hauptschadstoff ist Benzo(a)pyren und zweitrangig Blei zu benennen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hat ebenfalls eine Prüfwertüberschreitung für den Schadstoff Benzo(a)pyren ergeben. Aufgrund der sensiblen Nutzung sind Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, die bereits mit dem Kitabetreiber (städtischer Kindertagesstätte) abgestimmt sind und 2012/13 von diesem ausgeführt werden sollen. Über die Maßnahmen sind die betroffenen Eltern informiert worden.

Die Sanierung wird durch eine Kombination aus den Maßnahmen 'vollständiger Bodenaustausch' der oberen 35 cm und einer 'Bodenabdeckung' mit 35 cm bodenschutzrechtlich geeignetem Material erfolgen. Als Sofortmaßnahme wurde um die Bereiche der Freiflächen, die bis zur Sanierung von den Kindern nicht bespielt werden dürfen ein Zaun errichtet. Ein Teil der Freifläche kann von den Kindern weiter genutzt werden, da dort in der Gefährdungsabschätzung im oberflächennahen Horizont keine Prüfwertüberschreitung festgestellt worden ist. Aufgrund der Sofortmaßnahme und der festgelegten Sanierungsmaßnahmen, kann die gegebene Nutzung aufrechterhalten werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist eine Kennzeichnung des Kindergartenbereiches erfolgt, da die o.g. Maßnahmen nicht vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden können.

### **Mischgebiete**

Im Bereich der Mischbebauung entlang der Bayreuther Straße wurden in den Hausgärten von vier Grundstücken oberflächennahe Bodenbelastungen mit Blei und nachgeordnet Benzo(a)pyren festgestellt. Im Rahmen der weiteren Sachverhaltsermittlung hat die Resorptionsverfügbarkeit mit nachgeschalteter Expositionsabschätzung aber ergeben, dass bei üblicher Nutzung der Hausgärten gesundheitliche Gefährdungen zunächst nicht zu befürchten sind, so dass die gegebene Nutzung aufrechterhalten werden kann. Allerdings können auch Nutzungsintensivierungen (intensives Kleinkinderspiel, Nutzpflanzenanbau) eintreten. Mit Blick hierauf wären bodenverbessernde Maßnahmen anzuraten. Dieses kann durch den Austausch der relevant belasteten Bodenschicht oder durch den Auftrag von unbelastetem Boden in angemessener Stärke erfolgen. Im Bebauungsplan wurde diesbezüglich eine Kennzeichnung der belasteten Bereiche vorgenommen. Des Weiteren werden die betroffenen Grundeigentümer direkt über die Ergebnisse der Untersuchungen und die empfohlenen Maßnahmen sowie Nutzungs- und Handlungsempfehlungen informiert.

### **Gewerbebereiche**

Die Gewerbebereiche sind weitestgehend versiegelt, so dass eine relevante Betroffenheit des Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Planze-Mensch mit Blick auf die gewerbliche Bodennutzung nicht gegeben ist. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die gegebenen Auffüllungen und die vorgefundenen Bodenbelastungen aufgenommen. Des Weiteren der Hinweis,

---

(z.B. aus Böden, Stäuben etc.) von Interesse, vor allem ist die **Schadstoffresorption im Magen-Darm-Trakt** von Bedeutung, da nur ein Teil der an Materialien gebundenen Schadstoffe durch die Verdauungssäfte abgelöst und für den Organismus verfügbar gemacht werden können. Die Schadstoffe, die gebunden bleiben, werden ausgeschieden und stellen keine Gefährdung da. Als **Resorptionsverfügbarkeit** wird der prozentuale Übergang eines chemischen Elements oder einer chemischen Verbindung aus dem kontaminierten Feststoff in die wässrige Phase des Prüfsystems verstanden.“ [www.titro.de](http://www.titro.de)

dass im Rahmen von größeren Entsiegelungsmaßnahmen die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal hinzuzuziehen ist und mit ihr die notwendigen Maßnahmen abzustimmen sind.

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

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der Planbereich wird in verschiedene Baugebietstypen nach der BauNVO gegliedert, um die unterschiedlichen Nutzungen entsprechend der prägenden örtlichen Gegebenheiten sinnvoll zu erfassen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen. Hierzu wie folgt:

#### **Mischgebiete**

Der Straßenrandbereich entlang der Bayreuther Straße bis in einer Tiefe von ca. 70 Meter wird als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der historischen Entwicklung in diesem Bereich sind im Straßenrandbereich der Bayreuther Straße bis in einer Tiefe von ca. 20 Meter vermehrt Wohn- / Bürogebäude anzutreffen. Die überwiegend klassisch gewerblich genutzten Gebäude / Areale sind verstärkt im hinterliegenden Teil dieser Zone anzutreffen. Da diese Struktur zum einen historisch gegeben ist und zum anderen auch eine städtebauliche sinnvolle Zonierung darstellt, wird das Mischgebiet in zwei Bereiche gegliedert:

#### **MI 1**

In dem straßenzugewandten Mischgebiet MI<sub>1</sub> sind von den im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Durch diese Festsetzung wird sowohl der Nutzungsbestand entsprechend erfasst als auch gewährleistet, dass eine zukünftige bauliche Entwicklungen die gegebene mehrgeschossige Straßenrandbebauung sinnvoll und mit passender Nutzungsart fortführt bzw. ergänzt.

In dem MI<sub>1</sub> sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Aufgrund von verstärkt zu verzeichnenden Ansiedlungsanfragen, auch in Bereichen, die bislang nicht in den Suchraum von Spielhallen- und Wettbürobetreiber lagen, muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verstärkt geprüft werden, ob solche Nutzungen im Gebiet zulässig wären bzw. zugelassen werden können. Mit Blick hierauf sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros aber auch Bordelle prinzipiell geeignet, hinsichtlich ihrer Nutzungsart Konflikte mit bestehender Wohnnutzung auszulösen. Sie erschweren die Identifikation mit dem Gebiet als Wohnstandort, sie werten es ab und belegen es mit einem negativen Image. Des Weiteren erzeugen sie regelmäßig größere Störungen durch lange Betriebszeiten und den damit verbundenen An- und Abfahrtsgeräuschen in der Nachtzeit, so das auch Störungen der Wohnruhe nicht

ausgeschlossen werden können. Sie sind deswegen innerhalb von wohnbaulich genutzten Gebieten nur eingeschränkt verträglich. Dieses gilt auch hier. Die Straßenrandbebauung der Bayreuther Straße ist stark wohnbaulich geprägt. Gewerbliche Nutzungen stellen sich als Büronutzungen dar, des Weiteren befindet sich im Nahbereich das städtische Gymnasium an der Bayreuther Straße. Gewerbliche Nutzungen, mit Nutzungszeiten bis in den Nachzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nicht erkennbar vorhanden. Entsprechend störend kann auf die Wohnnutzung sich die erstmalige Ansiedlung von AutomatenSpielhallen, Wettbüros sowie von Bordellen oder bordellartigen Betrieben in diesem Bereich auswirken. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Folge der Ansiedlung von AutomatenSpielhallen und Wettbüros die Akzeptanz des angrenzenden Gymnasiums durch die Elternschaft sinken könnte. Um aber den Schulstandort langfristig zu sichern und zu erhalten müssen bauliche Entwicklungen vermieden werden, die es der Stadt erschweren diese öffentliche Infrastruktureinrichtung vorzuhalten. Der Ausschluss von AutomatenSpielhallen und Wettbüros berücksichtigt das in Aufstellung befindliche städtebauliche Konzept zur Steuerung von AutomatenSpielhallen und Wettbüros der Stadt Wuppertal.

Innerhalb des MI<sub>1</sub> ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die örtliche Nahversorgung des näheren Betrachtungsraumes wird durch den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Briller Straße innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sichergestellt. Zudem ist im Plangebiet ein Lebensmittelspezialgeschäft (Weinhandel) und ein Raiffeisen Markt mit Schwerpunkt auf landwirtschaftliche Waren sowie Nutz- und Haustierbedarfssortimente vorhanden. Güter des täglichen Bedarfs und Zeitschriften werden im kleineren Rahmen auch durch den Tankstellenshop der Tankstelle an der Briller Straße innerhalb des Plangebietes angeboten. Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadt(teil-)zentren zu erhalten und zu stärken. Die Abgrenzung dieser Versorgungszentren ist im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) der bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen niedergelegt. Eine Ansiedlung von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Planbereich würde insbesondere der Elberfelder City (z. B. im Zusammenhang mit dem Umbau Döppersberg) und dem Nahversorgungsschwerpunkt Hochstraße / Marienstraße notwendige wirtschaftliche Potenziale entziehen. Damit würde die Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Festigung und Erhalt der Zentrenstruktur konterkariert. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen bzw. Sortimenten sind somit städtebaulich erforderlich und im Hinblick auf die gegebene Problemlage angemessen und verhältnismäßig.

## **MI 2**

In dem MI<sub>2</sub> soll eine größere Nutzungsbreite als in dem MI<sub>1</sub> zulässig sein, da dieser Bereich verstärkt durch rein gewerbliche Nutzungen geprägt wird. So finden sich Büro-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden. Mit Blick auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Bayreuther Straße für Quell- und Zielverkehre werden aber stark verkehrsträchtige Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Waschstraßen hier

ausgeschlossen. Die Bayreuther Straße ist aufgrund der eher geringen Fahrbahnbreite von ca. 6 Meter und der bereits bestehenden Verkehrsbelastung nicht geeignet im verstärkten Maß zusätzliche PKW oder LKW-Bewegungen aufzunehmen. Bei Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Autowaschstraßen ist aber bei typisierender Betrachtung mit hohen Quell- und Zielverkehren zu rechnen, so dass diese Nutzungen hier nicht zum Tragen kommen sollen, um schon im Vorfeld verkehrlichen Problemen aus dem Wege zu gehen.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Bezug zu den Ausrührungen zum M<sub>1</sub> hier nur mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Hierdurch kann zum einen der bestehende Betrieb<sup>2</sup> (Zweiradwerkstatt mit Handel) angemessen erfasst werden und zum anderen stehen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt durch solche Einzelhandelsnutzungen nicht zu befürchten. Der im M<sub>2</sub> vorhandene Weinhandel wurde mittels „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erfasst. Ausnahmsweise können für diesen Betrieb Änderungen und Erneuerungen ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Des Weiteren sind Automaten Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten im M<sub>2</sub> nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die Bedingung geknüpft, dass sich im Laufabstand von 100 Metern zum beantragten Standort nicht bereits eine Automaten Spielhalle oder Wettbüro befindet darf. Hierdurch wird vermieden, dass eine übermäßige Häufung dieser Nutzungen eintreten kann. Die Regelung folgt inhaltlich dem in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Steuerungskonzept für Automaten Spielhallen und Wettbüros.

### **Gewerbegebiete**

Die nördlich des Mischgebietes und westlich der Briller Straße liegenden Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur immissionsrechtlichen Steuerung sind im Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben vergleichbarem Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung nachgewiesen wird. Mit dieser Festsetzung können zum einen die vorhandenen Betriebe sinngemäß erfasst werden und zum anderen wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in angemessener Art und Weise Rechnung getragen.

Das Gewerbegebiet wird derzeit überwiegend durch Handelsnutzungen geprägt. So befinden sich hier ein Lebensmitteldiscounter, ein Raiffeisenmarkt, ein LKW-Großhandel (Großhandel, nur an gewerbliche Kunden) und ein Tankstellenshop in Verbindung mit einer Tankstelle. In dem Nutzungsbesatz spiegelt sich der derzeitige Trend wieder, dass ursprünglich klassisch gewerblich genutzte Bereiche zunehmend durch tertiäre Nutzungen unter Druck geraten. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucks.-Nr. VO/0255/11, Ratsbeschluss vom 23.05.2011) zeigt, dass Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren

---

<sup>2</sup> Der Einzelhandel mit Krafträdern und Zubehör (WZ 50.30.3) ist gemäß Bergischer Liste als nicht zentrenrelevant eingestuft.

gewerblichen Bauflächen stoßen wird und das trotz der intensiven Bemühungen um Brachflächenrecycling. Entsprechend ist ein umsichtiger Umgang mit den gewerblichen Bauflächen angezeigt. Erfolgte Umnutzungen als auch aktuelle Nachfragen zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z.B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb unterliegen. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. sog. Discounter) und Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie), aber auch Tankstellen sind in der Lage meist einen sehr viel höheren als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucks.-Nr. VO/0255/11, S. 28) und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird deswegen eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen vorgenommen. So sind Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Der Lebensmitteldiscounter an der Briller Straße 179 mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm soll aber nicht auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, da er Nahversorgungsfunktionen für das Plangebiet wahrnimmt und ihm zudem auch keine unmittelbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen zugeordnet werden können. Der Markt soll über die Festsetzung des Betriebes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) die Möglichkeit erhalten – unter Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von max. 800 qm – bauliche Veränderungen und Erneuerungen vornehmen zu können. Bei endgültiger Aufgabe des Marktes, kann die Fläche wieder anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

Im Gebiet befindet sich weiterhin unter der Adresse Bayreuther Straße 14 ein Raiffeisen-Markt. Märkte dieser Art führen ein spezielles Sortiment das landwirtschaftliche Bedarfsartikel, Gartenartikel, Pflanzenschutzmittel, Tier- / Nutztierbedarf und Berufsbekleidung enthält. Aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments und eines unbedeutenden Anteils an nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Waren im Randsortiment ( Tiernahrung Schuhe ;Bekleidung u.a.) stehen unmittelbare negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Wuppertal durch diesen Markt mit einer Größe von ca. 600 qm - und damit deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit - nicht zu befürchten. Auch hier wird der Markt im Bebauungsplan über den reinen Bestandsschutz mittels Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erfasst. Zulässig sind - unter Beibehaltung der Verkaufsfläche und der angebotenen Sortimente- bauliche Veränderungen und Erneuerungen des Betriebes.

Im Plangebiet befindet sich zudem eine Tankstelle mit einem sog. „Tankstellenshop“ mit ca. 50 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 hier 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 eher geringen Breite und Tiefe des angebotenen Sortiments ist eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen durch einen „Tankstellenshop“ nicht zu befürchten. Tankstellenshops sollen ausnahmsweise sein, wenn eine Größenordnung von 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und der „Shop“ eine dienstleistungsergänzende Funktion im Rahmen der Hauptfunktion – Tankstelle – darstellt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des „Shops“ auf 100 qm wird an diesem Standort als verträglich und damit vertretbar angesehen und entspricht einer üblichen Größenordnung in einem innerörtlichen Bereich Wuppertals.

Der bestehende LKW-Großhandel ist vor allem aufgrund der gehandelten Waren und ihrer erheblich eingeschränkten Verwendbarkeit für private Haushalte als funktioneller Großhandel<sup>3</sup> einzustufen, der keinerlei negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Wuppertal hat. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung als standortgerecht und konform mit den Zielen des Bebauungsplanes zu bewerten. Diesbezügliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Neben den Regelungen zum Einzelhandel sind im Gewerbegebiet Automaten Spielhallen, Wettbüros, Bordelle sowie Betriebe der Systemgastronomie (Fastfood-Unternehmen) nicht zulässig. Diesbezüglich soll das Gewerbegebiet, wie Einleitend angeführt, zuerst den klassischen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Aufgrund der Lage der hier beplanten gewerblichen Baufläche an der gut frequentierten und angebundenen Briller Straße ist diese prinzipiell auch für die Betreiber von den vorgenannten Nutzungen interessant. Für den Betrieb eines Fastfood-Restaurants wurde unlängst ein Bauantrag gestellt, so dass der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich wurde. Betriebe der Systemgastronomie, des Einzelhandels, Bordelle sowie Unternehmen der Automaten Spielhallen- / Wettbürobranche sind häufig in der Lage, das übliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen zu überbieten. Sie verdrängen damit die originären Nutzergruppen der Gewerbegebiete. Der Schutz des Gewerbegebietes zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors soll deswegen, wie es das städtische „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ als Leitbild formuliert hat, im Planverfahren verfolgt werden. Ein darüber hinaus gehender Ausschluss der Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ist nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> „Großhandel im funktionellen Sinne liegt vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, vom Hersteller und oder anderen Lieferanten beschaffen und an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter gewerbliche Verwender ( z. B. Behörden, Bildungsstätten ) oder an sonstige Institutionen ( z.B. Kantinen, vereine ), soweit es sich nicht um private Haushalte handelt, absetzen.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln 1995: Katalog E, S.35.  
Im Gegensatz zu der hier vorliegenden Form von Großhandel ist der bauplanungsrechtliche Regelungs- und Kontrollbedarf z. B. bei Cash und Carry Märkten, die aufgrund ihres Warenangebotes auch für Endverbraucher von Interesse sind, deutlich höher.



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

### 5.1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen im Bebauungsplangebiet orientieren sich an die jeweiligen Höchstgrenzen des § 17 BauNVO. So ist für die Mischgebietsflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt, während für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird. Gründe, die ein Unterschreiten der maximal zulässigen GRZ erforderlich machen, sind nicht ersichtlich.

### 5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§ 16 u. § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für jedes Baugebiet separat festgelegt und orientiert sich an den jeweils gegebenen Gebäudebestand. So gilt für das MI<sub>1</sub> Gebiet eine mindestens II bis maximal IV-Geschossigkeit. Mit der Festsetzung wird zum einen der Gebäudebestand erfasst und zum anderen ist sichergestellt, dass eine bauliche Ergänzung der Blockrandbebauung der Bayreuther Straße in angemessener Höhe erfolgt. Von der Mindestgeschossigkeit kann abgewichen werden, wenn durch die Errichtung von überhöhten Geschossen (z.B. bei gewerblichen Gebäuden) eine straßenseitige Mindestfassadenhöhe von 6 Metern über dem bestehenden Gelände erreicht wird.

In dem MI<sub>2</sub>-Gebiet ist eine bis zu III-geschossige Bebauung zulässig. Auch diese Festsetzung nimmt Bezug zu den Bestandsgebäuden und stellt eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke sicher.

Für das Gewerbegebiet wird keine Geschossigkeit festgesetzt, da dieses mit Blick auf eine typische Gewerbebebauung nicht zweckmäßig ist. Um aber eine übermäßig hohe und damit maßstabssprengende Bebauung zu vermeiden, darf eine maximale Gebäudehöhe von 17 Metern nicht überschritten werden. Mit der festgelegten maximalen Gebäudehöhe lässt sich eine hohe Bandbreite an gewerblichen Gebäuden errichten, so dass eine angemessene und gewebetypische Nutzung ermöglicht wird. Auch wird hierdurch das bestehende V-geschossige Bürogebäude an der Briller Straße entsprechend erfasst.

### 5.1.2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Zulässige Geschossfläche (GFZ) wird für die Mischgebiete mit 1,2 und somit an der Höchstgrenze des § 17 der BauNVO festgelegt.

### 5.1.2.4 Baumassenzahl (§ 20 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird die Baumassenzahl mit 5,0 festgelegt. Durch die Unterschreitung der zulässigen Höchstgrenze soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung sich im Hinblick auf das mögliche Bauvolumen in die Umgebungsstruktur einfügt.

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

#### 5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt eine abweichende Bauweise in der Art, dass hier Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen aber ohne Beschränkung der Länge zulässig sind. Mit Blick auf die heterogene Baustruktur ist diese Festsetzung erforderlich, um die Bestandsbebauung angemessen zu erfassen.

#### 5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt. Die Festlegung erfolgt pauschal entlang der Plangebietsgrenzen ohne weitere Feindifferenzierung um auch hier die heterogenen Bestandsbebauung zu erfassen.

### 5.1.4 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der städtische Kindergarten an der Briller Straße (Adresse Bayreuther Straße 12a) wird entsprechend der gegebenen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindergarten – festgesetzt. Der Kindergarten ist auch weiterhin zur Bedarfsabdeckung erforderlich, so dass diese Fläche langfristig vorgehalten werden soll.

### 5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### 5.1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von einseitigen Straßenbegrenzungslinien entlang der Bayreuther Straße und der Briller Straße erfolgt, um die Hinterkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche eindeutig zu bestimmen.

#### 5.1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgehend von der Bayreuther Straße sind zwei Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan eingetragen. Diese Flächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden für die vorgenannten Erschließungsfunktionen genutzt. Veränderungen in der Lage der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zulässig.

### 5.1.6 Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bestandsbebauung entlang der Bayreuther Straße und insbesondere der Briller Straße wird zum Teil sehr stark durch Verkehrsemissionen belastet.

Während für die Bayreuther Straße die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und somit Konflikte derzeit nicht zu befürchten stehen, überschreiten die Lärmemissionen der Briller Straße die Richtwerte für Wohnnutzungen deutlich (siehe hierzu Kapitel 4.5). Eine Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen oder passiven Lärmschutzmaßnahmen für die maßgebliche Bebauung entlang der Briller Straße soll aber aus nachfolgenden Erwägungen nicht erfolgen:

Die gewerblichen Bauflächen sind zunächst als nicht besonders empfindlich gegenüber Fremdemissionen aufzufassen. Der erforderliche passive Immissionsschutz (z.B. für Büronutzungen) bei Neubauten kann ohne Vorgaben durch den Bebauungsplan innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geleistet werden.

Der bestehende Kindergarten hat durch seine Lage auf dem Grundstück und den geplanten Baugrenzen die Möglichkeit ergänzenden aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) im Sinne der architektonischen Selbsthilfe entlang der Briller Straße zu realisieren. Hierdurch könnten insbesondere die Außenbereiche des Kindergartens besser geschützt werden. Eine zwingende Vorgabe durch den Bebauungsplan soll aber nicht erfolgen, da eine solche Festsetzung zum einen keine Wirkung auf die bestehenden Bebauung / Nutzung entfaltet und zum anderen für eine solche Lärmschutzwand verschiedene sinnvolle Varianten denkbar wären. Hier soll es im Ermessen des Kindergartenbetreibers liegen, im Bedarfsfalle eine passende Lösung zu finden.

Eine ähnliche Situation ist bei der vorhandenen Bebauung im Eckbereich Briller Straße / Bayreuther Straße gegeben. Auch hier würde die Festsetzung von passivem Immissionsschutz zunächst keine Wirkung auf die bestehende Bebauung entfalten. Da nicht davon auszugehen ist, dass die Grundstücke kurz oder mittelfristig zur Neubebauung anstehen, ließe die Festsetzung, die ohnehin nur auf die Lärmwerte zum Zeitpunkt der Planaufstellung abstellen kann, ins Leere. Die DIN 4109 (passiver Lärmschutz an Gebäuden) ist aber als Stand der Technik im Baugeschehen zu beachten, so dass bei zukünftigen Umbaumaßnahmen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen seitens des Hauseigentümers beachtet werden müssen. Die festgestellten Lärmwerte zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind hinweislich in die Bebauungsplankarte eingetragen um die erforderliche Anstoßfunktion in Richtung der Grundeigentümer zu entfalten.

## **5.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Mit Bezug zu der festgestellten Altlastenbelastung im Plangebiet (siehe hierzu Kapitel 4.7) wurde eine Kennzeichnung von Grundstücksbereichen erforderlich. In der Plankarte sind die entsprechenden Bereiche durch Signatur umgrenzt und ergänzend dazu textliche Ausführungen enthalten.

### **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### 5.3.1 Autobahn A46

In der Plankarte ist die Anbaubegrenzung bzw. Anbauverbotszonen nach Fernstraßengesetz der nördlich verlaufenden A46 eingetragen.

#### 5.3.2 Denkmäler nach Landesrecht

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind in der Plankarte eingetragen.

### **5.4 Hinweise**

#### 5.4.1 Brauchwasserbrunnen

Im Plangebiet befindet sich an der Adresse Briller Straße 169 ein bekannter Brauchwasserbrunnen. Bei geplanter Veränderung der Brunnenanlage ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal vorab zu hören.

#### 5.4.2 Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Die erfolgte Luftbildauswertung erbrachte keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, allerdings kann eine Kampfmittelfreiheit nicht garantiert werden. In die Plankarte ist deswegen ein Hinweis mit aufgenommen, der darauf hinweist, dass bei Bodenarbeiten umsichtig vorzugehen ist. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die zuständige Ordnungsbehörde oder die nächste Polizeidienststelle ist umgehend zu informieren wenn Kampfmittel angetroffen werden. Die Bodenarbeiten sind sofort einzustellen.

#### 5.4.3 Der im Plangebiet verlaufendem verrohrtem Hülsbecker Bach ist hinweislich eingetragen.

## **6. Städtebauliche Kenndaten**

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	5,28	ha
Gewerbefläche (Brutto)	2,74	ha
Mischgebietsfläche (Brutto)	2,22	ha
Gemeinbedarfsfläche	0,32	ha
Privatstraßen und -wege	0,15	ha

## **7. Umweltbericht / Artenschutzprüfung**

Das Verfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Die für das Planverfahren relevanten Umweltbelange wurden trotz allem ermittelt und in das Planverfahren eingestellt.

Aufgrund der gegebenen Plangebietsgröße wird die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größenordnung von ca. 36.500 qm erreichen. Entsprechend ist nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Die Prüfung ist anhand der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB durchzuführen. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt sein könnten am Verfahren zu Beteiligten. Aus der erfolgten Vorprüfung sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass durch das Planverfahren erhebliche Umweltauswirkungen befürchtet werden müssten. Der Bebauungsplan trifft insoweit weitestgehend die bestandsbezogene Festsetzungen unter Berücksichtigung der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Der im Plangebiet derzeit anzutreffende hohe Bodenversiegelungsgrad mit zum Teil bis zu 100 % versiegelten Einzelgrundstücken wird zukünftig tendenziell zurückgehen. Diesbezüglich werden die festgesetzten Grundflächenzahlen bei Neubauten zu beachten sein. Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind bestandsbezogen erfasst.

Die Untere Landschaftsbehörde ist im Bezug auf die Allgemeine Artenschutzprüfung im Verfahren beteiligt worden. Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bedrohten Arten sind nicht gegeben. Weitergehende Maßnahmen oder Regelungen sind nicht erforderlich.

## **8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Abweichungen von den bestehenden Darstellungen sind von dem Entwicklungsgebot gedeckt.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen durch das Planverfahren – bis auf Verwaltungskosten und Kosten für Gutachten – keine Investitionskosten