

48. Änderung
Flächennutzungsplan

Begründung
gem. § 5 (5) BauGB

Stadt Wuppertal

1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass der Planung, Entwicklungsziele und formelles Planverfahren	3
2.1	Anlass der Planung	3
2.2	Entwicklungsziel	3
3	Informelle und formelle Planungsgrundlage	4
4	Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange	7
5	Vorgesehene planungsrechtliche Darstellungen	7
5.1	SO 20 Großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt – Verkaufsflächen max. 19.500 m ² , zentrenrelevante Sortimente max. 800 m ²	8
5.2	Mischgebiete	9
5.3	Waldflächen	9
6	Planungsfaktoren	9
6.1	Erschließung	9
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6.3	Ver- und Entsorgung	10
6.4	Immissionsschutz	11
6.5	Altlasten	11
6.6	Kampfmittel	12
6.7	Bergbau	12
6.8	Denkmalschutz	13
6.9	Natur und Umwelt	13

1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtbezirk Barmen an der Grenze zu Ronsdorf.

Der Änderungsbereich wird im Süden von dem Lichtscheider Kreisel, im Norden durch den Böhler Weg und im Osten von der Oberbergischen Straße begrenzt. Im Westen angrenzend liegt das Gelände der Barmer GEK. Östlich der Oberbergischen Straße befinden sich neben einem Baumarkt eine Tankstelle, ein Fast-Food-Restaurant sowie ein Autohaus. Das Verwaltungsgebäude der Firma Vorwerk wird nur noch teilweise von der Firma selbst genutzt, hier haben sich mittlerweile auch das Technologiezentrum W-TEC und Teile der Stadtverwaltung angesiedelt. Der Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Anlage 04 dargestellt.

2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele und formelles Planverfahren

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal hat am 28.09.2011 auf Antrag von zwei Vorhabenträgern die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114 V – Baumarkt und Discounter Lichtscheid – innerhalb des oben beschriebenen Änderungsbereichs beschlossen.

Ursprünglich sollten die Planverfahren parallel durchgeführt werden. Dies lässt sich allerdings aus Zeitgründen nicht realisieren, deshalb wird der Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung vorgezogen.

Mit dem Offenlegungsbeschluss soll das Planverfahren geteilt werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid –.

Da die geplanten Nutzungen (Baumarkt und Lebensmitteldiscounter) nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vereinbar sind, wird parallel zur Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls in der Sitzung am 28.09.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 24.11.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.02.2012 statt.

2.2 Entwicklungsziel

Nach Aufgabe der rudimentären gewerblichen Nutzung liegen die überwiegenden Teile des Änderungsbereichs seit Jahrzehnten brach. Nachdem es in dieser Zeit nicht gelungen ist, den Standort einer den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechenden gewerbli-

chen Nutzung zuzuführen, ist nunmehr im Änderungsbereich die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs im Süden angrenzend an den Lichtscheider Kreisel (Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid –) soll ein Baumarkt mit Garten- und Baustoffmarkt und einer Gartenhausausstellung mit insgesamt ca. 19.500 qm Verkaufsfläche und einem Parkplatz mit ca. 400 Stellplätzen errichtet werden.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung dieses Vorhabens wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Sondergebietes – Großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt – erforderlich.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs (Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid –) an der Oberbergischen Straße/ Ecke Böhler Weg soll ein Lebensmitteldiscounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche und ca. 90 Stellplätzen entstehen, der Nahversorgungsfunktion für Lichtscheid übernimmt.

Für diesen Teil des Änderungsbereichs soll „Mischgebiet“ dargestellt werden.

3 Informelle und formelle Planungsgrundlage

- Landesentwicklungsplan

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Vor diesem Hintergrund ist die Erarbeitung eines neuen umfassenden Landesentwicklungsplans für Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung der veränderten planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt. Da seit Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms Ende letzten Jahres auch die Regelungen des § 24a LEPro zum Großflächigen Einzelhandel entfallen sind und in Nordrhein-Westfalen keine anderen landesplanerischen Regelungen hierzu bestehen, hat das Kabinett am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt*. Die mit dem Kabinettsbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Mit dem im Entwurf vorliegenden LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben getroffen:

* Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand: 17. April 2012

Die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben setzt eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus und ist auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche beschränkt. Die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wird auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt. Zentrale Versorgungsbereiche in der betroffenen Kommune oder den Nachbarkommunen dürfen durch die Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 (3) BauNVO oder Kerngebieten nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Möbelhäuser oder Baumärkte, können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wobei eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden soll. Dies betrifft insbesondere die in der Regel mit solchen Vorhaben verbundenen zentrenrelevanten Randsortimente, für die im Allgemeinen eine Begrenzung auf max. 2.500 qm Verkaufsfläche empfohlen wird. Die Größenordnung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll sich an dem lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial orientieren.

- Regionalplanung

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal wies den überwiegenden Teil des Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) sowie entlang des Böhler Wegs als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Als Voraussetzung für die erforderlichen kommunalen Bauleitplanverfahren wurde das Verfahren zur 72. Änderung des Regionalplanes eingeleitet, mit dem Ziel die Darstellungen des Regionalplans in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu ändern. Diese wurde am 06.10.2011 vom Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf beschlossen. Mit Erlass vom 25.11.2011 zur Bekanntmachung der 72. Regionalplanänderung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 28 vom 09.12.2011, Seite 605 wurde die 72. Regionalplanänderung wirksam.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung verbindliche textliche Ziele, denen die kommunale Bauleitplanung anzupassen ist (Ziel 4 GEP'99). Demnach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszent-

ren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Bei Einzelhandelsgroßbetrieben mit nicht-zentren- bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Gütern ist eine Ausnahmeentscheidung möglich; auch hier gilt jedoch, dass der innerstädtische Handel durch entsprechende Zuordnung unterstützt werden soll.

Die 48. Flächennutzungsplanänderung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

- Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck* ist eine von der Stadt Wuppertal beschlossene städtebauliche Planung, deren Ergebnisse gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Das regionale Einzelhandelskonzept legt für die beteiligten Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid die Zentralen Versorgungsbereiche fest und definiert im Rahmen der sog. „Bergischen Liste“ die im Bereich des Städtedreiecks nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. In diesem Konzept ist der Änderungsbereich unter der Voraussetzung einer wirksamen Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Ansiedlung eines Möbel-Vollsortimenters in marktfähiger Größenordnung (mind. 20.000 qm Verkaufsfläche) vorgesehen.

Gemäß der Vereinbarungen im Regionalen Einzelhandelskonzept ist ein Standort regional konsensfähig, wenn zentrenrelevante Sortimente keine Großflächigkeit (<800 qm Verkaufsfläche) erreichen und die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen** zu der geplanten Ansiedlung eines Baumarktes innerhalb des Änderungsbereichs konnte die Verträglichkeit sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch in Remscheid nachgewiesen werden.

- Flächennutzungsplan

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“. Südlich der Straße Obere Böhle erfolgt die Darstellung „Wald“. Südwestlich der Kreuzung Böhler Weg/ Oberbergische Straße stellt der Flächennutzungsplan „Mischgebiet“ dar (siehe Anlage 04 zu dieser Vorlage).

- Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

* Regionalbüro Bergisches Städtedreieck, Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, April 2006

** Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse Bau- und Gartenmarkt Wuppertal, Projekt-Nr.: 103625, BulwienGesa AG, Hamburg, Oktober 2009 sowie Stellungnahme zur Entwicklung der Bau-/Garten-Heimwerkerbranche in Remscheid unter Berücksichtigung der Bauhaus Ansiedlung in 42285 Wuppertal-Lichtscheid, Projekt-Nr.: 104095, BulwienGesa AG, Hamburg, Januar 2010

- **Bebauungsplan**

Für den Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungsplan Nr. 910, Bebauungsplan Nr. 156). Der Bebauungsplan Nr. 910 umfasst den nördlichen Teil des Änderungsbereichs. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs ist im Bebauungsplan Nr. 156 die Art der Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Nach Rechtskraft der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1114/1 V und Nr. 1114/2 V sollen beide Bebauungspläne aufgehoben werden.

- **Handlungsprogramm Gewerbe**

Das Handlungsprogramm Gewerbe ist eine von der Stadt Wuppertal beschlossene städtebauliche Planung, deren Ergebnisse gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Handlungsprogramm Gewerbe beschreibt die Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet und die erforderlichen Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung. Der südliche Teil der 48. Flächennutzungsplanänderung wird als Teil der Technologieachse Süd mit einer hervorragenden Lagegunst am Lichtscheider Kreisel bewertet. Die Eignung als Potenzialstandort für Möbel, Bau/Garten wird hervorgehoben. Auf die bestehenden Planungsabsichten zur Ansiedlung eines Baumarktes und eines Lebensmitteldiscounters wird hingewiesen.

4 Abstimmung mit der Landesplanung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW wurde vorgenommen.

Gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die 72. Änderung des Regionalplans, die den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausweist, Rechtskraft erlangt. Dies ist mit Datum vom 09.12.2011 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt.

5 Vorgesehene planungsrechtliche Darstellungen

Auf Grundlage der für den Änderungsbereich nunmehr bestehenden Planungskonzeption werden die Flächen im Plangebiet wie folgt dar-

gestellt:

5.1 SO 20 Großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt – Verkaufsflächen max.

19.500 m², zentrenrelevante Sortimente max. 800 m²

Der weitaus überwiegende Teil des Änderungsbereichs, der bisher als „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Wald“ dargestellt war, wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO 20 Großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ dargestellt. Die Lage und Ausdehnung des geplanten Sondergebietes entspricht dem im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/1 V geplanten Baumarktes mit Gartenmarkt und Baustoffhandel. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 19.500 qm, hiervon sind 800 qm zentrenrelevante Randsortimente. Diese Werte werden im Flächennutzungsplan als Maximalwerte festgeschrieben (siehe Anlage 04).

Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung wurden sowohl im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Wuppertal als auch der Stadt Remscheid untersucht.*

In der Marktanalyse wurde festgestellt, dass das Vorhaben zwar von den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes abweiche. Die Abweichung sei jedoch hinreichend begründet, da die Stadt Wuppertal als Oberzentrum ein attraktives Versorgungsangebot benötigt und im Kernbereich hierfür keine Flächen in baureifem Zustand verfügbar sind. Der Standort ist verkehrsgünstig angebunden und als Ergänzungsstandort im Einzelhandelskonzept bereits enthalten.

Die Kaufkraftbindung liegt bereits an der durchsetzungsfähigen Obergrenze und ist durch einen zusätzlichen Anbieter nicht auszubauen. Im Stadtgebiet Wuppertal ergeben sich mit der Ansiedlung Umsatzumverteilungen in einer Höhe von 8,8 %. Die sich im Wesentlichen auf zwei große Anbieter im Stadtgebiet verteilen. Trotz der Ansiedlung erreichen die bestehenden Anbieter weiterhin eine betriebs-typische Flächenleistung. Die mit der Planung verbundenen Umsatzumverteilungen wurden bezogen auf die Nachbarkommunen ebenfalls untersucht. Die Stadt Remscheid ist von Umsatzumverteilungen in der Höhe von 5,6 % betroffen. Am stärksten betrifft dies die bestehenden Hauptanbieter, die künftig auf leicht unterdurchschnittliche Leistungszahlen zurückfallen. Im Hinblick auf die Perspektiven für eine Ansiedlung eines weiteren Baumarktes im Stadtgebiet Remscheids wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes in Remscheid mit rd. 8.000 qm Verkaufsfläche möglich wäre.

* Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse Bau- und Gartenmarkt Wuppertal, Projekt-Nr.: 103625, BulwienGesa AG, Hamburg, Oktober 2009 sowie Stellungnahme zur Entwicklung der Bau-/Garten-Heimwerkerbranche in Remscheid unter Berücksichtigung der Bauhaus Ansiedlung in 42285 Wuppertal-Lichtscheid, Projekt-Nr.: 104095, BulwienGesa AG, Hamburg, Januar 2010

Die Städte Schwelm und Radevormwald sind mit 2,5 % bzw. 1 % nur geringfügig betroffen.

5.2 Mischgebiete

Die im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs bereits dargestellten „Mischgebiete“ werden in südlicher Richtung erweitert.

Innerhalb dieser Flächen ist die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und seiner Parkplatzflächen geplant, um die Nahversorgungssituation im Bereich Lichtscheid zu verbessern.

5.3 Waldflächen

Der südlich des Böhler Wegs im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Waldstreifen wird aufgrund der Ausdehnung des geplanten Baumarktes auf eine Breite von ca. 25 m reduziert. Somit wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine wirksame Eingrünung der künftigen Bauflächen zum Böhler Weg weiterhin gesichert.

Die Festlegung der für die Inanspruchnahme der Waldfläche erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid –. Als Waldausgleich steht eine von der Forstbehörde Bergisches Land mit Bescheid vom 21.11.2011 genehmigte Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des Kothener Waldes (Gemeinde Barmen, Flur 221, Flurstück 10) zur Verfügung.

6 Planungsfaktoren

6.1 Erschließung

Der Änderungsbereich wird vollständig über die Oberbergische Straße erschlossen.

Als Grundlage für die Erschließung der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde ein gemeinsames Verkehrsgutachten* erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen der Vorhaben auf das umgebende Straßennetz und insbesondere die Kreuzungspunkte Böhler Weg/Oberbergische Straße sowie Oberbergische Straße/Lichtscheider Kreisel untersucht wurden. Um die künftige Situation am Knoten Oberbergische Straße/Lichtscheider Kreisel vollständig beurteilen zu können, wurde auch die östlich benachbarte Einmündung der Oberen Lichtenplatzer Straße in den Lichtscheider Kreisel in die Untersuchung einbezogen.

Im Ergebnis ist vorgesehen, die Bauvorhaben an insgesamt drei Stellen an die Oberbergische Straße anzubinden.

Aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung wird für die Knotenpunkte Böhler Weg / Oberbergische Straße / Müngstener Straße die

* Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Aldi Bauhaus in Wuppertal Lichtscheid, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2011

Umgestaltung in einen Minikreisverkehr unter Beibehaltung der vorhandenen Fußgänger Lichtsignalanlage geplant.

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine unabhängige Zufahrt zur Oberbergischen Straße nördlich der vorhandenen Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt Certoplast Vorwerk vorgeschlagen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Diese Zufahrt dient sowohl dem PKW- als auch dem LKW-Verkehr und ist als Vorfahrt geregelte Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Auf der Oberbergischen Straße ist hierzu ein Linksabbiegerfahrstreifen anzulegen. Die Hauptzufahrt zum Baumarkt erfolgt durch einen Ausbau der Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt Parkplatz Hornbach zu einem einstreifigen Kreisverkehr. Diese Anbindung ist ausschließlich für den an- und abreisenden PKW sowie den abreisenden LKW vorgesehen. Für den LKW- und Kundenzielverkehr wird darüber hinaus eine separate Zufahrt durch Ausbau der Einmündung Oberbergische Straße/Zufahrt nördliche Anlieferung Hornbach zu einer vierarmigen Kreuzung vorgesehen.

Im Knoten Oberbergische Straße / Lichtscheider Kreisel wird die Einrichtung einer Lichtsignalanlage mit einer zweistreifigen Zufahrt erforderlich. Die zweistreifige Verkehrsführung ist zwingend erforderlich, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die Realisierung der o. g. Maßnahmen wird im Rahmen der Durchführungsverträge zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – und 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – planungsrechtlich verbindlich gesichert.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist derzeit durch die auf der Oberbergischen Straße verkehrende Buslinie Nr. CE 61 mit einer Haltestelle im Bereich der Einmündung Müngstener Straße an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Weitere Buslinien verkehren auf der Lichtscheider Straße und der Oberen Lichtenplatzer Straße, deren Haltestellen jedoch Abstände von mehr als 500 m (Fußwegedistanz) zum Änderungsbereich aufweisen.

6.3 Ver- und Entsorgung

- Strom-, Gas-, Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

- Fernwärmeversorgung

Für den Änderungsbereich besteht die Satzung über die Fernwärmeversorgung „Fernwärmeschiene Süd im Bereich Licht-

scheid/Erbschlö/Otto-Hahn-Straße” in der Stadt Wuppertal vom 22.09.2008.

Demnach besteht für Bauvorhaben im Grundsatz ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Netz der Fernwärmeversorgung (Fernwärmeschiene Süd).

- Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die in der Oberbergischen Straße vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Hinblick auf die für die einzelnen Teilbereiche des Änderungsbereichs relevanten Einzugsgebiete separat abzuleiten. Die Flächen im Bereich des geplanten Baumarktes sind gedrosselt ins Einzugsgebiet des Dornbachs und des Bendahler Bachs zu entwässern, die Flächen im Bereich des geplanten Lebensmitteldiscounters entwässern ins Einzugsgebiet Auer Bach.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – und Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – wurde für beide Vorhaben ein gemeinsames Lärmgutachten* erstellt, das die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelnutzungen und des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Nutzungen unter Berücksichtigung der Summationswirkungen beider Vorhaben untersucht.

Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung ist festzustellen, dass sowohl die mit den Einzelhandelnutzungen verbundenen Immissionen als auch die verkehrlichen und baulichen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum seitens des Gutachters als unkritisch bewertet werden, wobei für beide Märkte eine Anlieferung oder Kundenverkehre zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ausgeschlossen wurden.

Für den überwiegenden Teil der Anwohner wird die Zunahme der Beurteilungspegel des Verkehrslärms kaum wahrnehmbar sein. Für einen Teil der Anwohner wird sich insbesondere im Nachtzeitraum, wenn die gewerblichen Nutzungen überwiegend nicht in Betrieb sind, eine Verringerung der Geräuschbelastung einstellen, da die Baukörper die Verkehrsräusche der Oberbergischen Straße in westlicher Richtung abschirmen.

6.5 Altlasten

Auf Grundlage vorliegender Untersuchungen* bestehen detaillierte Erkenntnisse über die vorhandenen Bodenbelastungen im Änderungsbereich. Diese stellen die angestrebte Nutzung des Areals für

* Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114 V „Baumarkt Lichtscheid“ der Stadt Wuppertal, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, März 2012

Einzelhandelsnutzungen nicht in Frage.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – wurden neben kleinräumigen Verunreinigungen auch Auffüllungen festgestellt, die in Teilen aufgrund der festgestellten Belastung nicht wiederverwendet werden können und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden müssen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt daher für die Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblichen Bodenverunreinigungen (Ziffer 5.67).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden nähere Regelungen zum Umgang mit den vorgefundenen Altlasten/ Bodenverunreinigungen (Bodenmanagement) getroffen.

6.6 Kampfmittel

Die Auswertung des Änderungsbereichs im Hinblick auf Kampfmittel war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen wird eine vorhergehende Sicherheitsdetektion empfohlen.

6.7 Bergbau

Innerhalb des Plangebietes ist kein Bergbau umgegangen.

Das Planvorhaben liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdeh-

- * Historische Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung des Gebietes des Bebauungsplanes 910, Wuppertal Lichtscheid, Ingenieurbüro WCI Umwelttechnologie GmbH, Wuppertal, Oktober 1994; Untersuchungsbericht, Grundstück Oberbergische Straße/Ecke Böhler Weg, Wuppertal – Untersuchungen des Bodens und der Bausubstanz auf Verunreinigungen, Fülling Beratende Geologen GmbH, Wuppertal Mai 2000; Gutachterliche Stellungnahme Neubau eines Aldi-Marktes Oberbergische Straße/Böhler Weg Wuppertal, Fülling Beratende Geologen GmbH, Wuppertal Mai 2012; Neubau Bauhaus Fachzentrum wuppertal, Baugrund, Gründung, Altlasten, Ingenieurbüro für Geotechnik IBG, Worms 2012

nung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

6.8 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

6.9 Natur und Umwelt

Innerhalb des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter aufzuzeigen. Bei dem Areal handelt es sich um einen durch die frühere gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägten Bereich, für den verbindliches Planungsrecht für die Entwicklung eines Gewerbe-/ Industriegebietes bereits besteht.

Eine detaillierte Erhebung der vorhandenen Fauna und Flora im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – und 1114/2 V – Discounter Lichtscheid –.

Ob bzw. in wie weit mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, wird vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs liegt eine Ersatzaufforstungsfläche, die durch die Planung in Teilen in Anspruch genommen wird. Die für diesen Eingriff erforderliche Ersatzaufforstungsfläche werden südlich des Kothener Waldes im Verhältnis 1 : 1 zur Verfügung gestellt. Die verbindliche rechtliche Sicherung der erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V – Baumarkt Licht-

scheid –.

Auf Grundlage der faunistischen Bestandsaufnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal im Auftrag der Vorhabenträger
Coesfeld, im Mai 2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld