

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1010 –Gartenmarkt Wieden-  
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1010 –Gartenmarkt Wieden- erfasst einen Bereich südlich der Düsseldorfer Straße ab dem Haus Nr. 271, der Straße ca. 260m nach Osten folgend bis in einer Tiefe, die im Süden durch den Wanderweg (Flurstück 73) und den Waldsaum des Waldes Tescher Busch begrenzt wird.

### **2. Örtliche Verhältnisse**

Der Planbereich erfasst zum größten Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen (Baumschule), sowie die Betriebsflächen des ansässigen Gartenmarktes und des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Kreuzungsabschnitt der Düsseldorfer Straße und Bahnstraße nordwestlich an das Plangebiet angrenzend. Südöstlich des Plangebietes schließt sich der Wald Tescher Busch an, der durch die angelegten Waldwege als Naherholungsgebiet in Anspruch genommen wird. Südwestlich als auch östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Bereiche, welche von dem Gartenbaubetrieb als Baumschule bewirtschaftet werden. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Abbauf Flächen der Rheinisch-Westfälischen Kalkwerke AG. Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Düsseldorfer Straße erschlossen, die als Bundesstraße 7 nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verläuft. Zur westlich gelegenen Bahnstraße gibt es keinen direkten Anschluss an das Plangebiet.

### **3. Planungsrechtliche Verhältnisse**

Für das Plangebiet ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Derzeit bemisst sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach den Regelungen des § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand Offenlage 2002 und Verfügung der Bezirksregierung im Sinne des § 20 Abs. 5 LPlG) ist der Geltungsbereich der Planung als Fläche für die Landwirtschaft und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Einzelhandel- dargestellt. Im derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (1967) ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald dargestellt.

Es bestehen für das Plangebiet zurzeit keine landschaftsschutzrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund der aktuellen Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere im Bezug zur maximal zulässigen Verkaufsfläche erforderlich. Eine landesplanerische Stellungnahme im Sinne des § 20 Abs. 1 LplG wurde bereits eingeholt. Hierbei sind keine generellen Bedenken gegen die geplanten Darstellungen und die Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsfläche getroffen worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

### **4. Planungsanlass / Planungsziel**

Am 15.04.1999 stellte der Eigentümer des Grundstückes Düsseldorfer Straße Nr. 255, Stadtbezirk Wuppertal Vohwinkel, den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des hier bereits bestehenden „Grünen Fachmarktes“ zu erlangen. Der Rat beschloss die Aufstellung des Verfahrens einschließlich der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 12 bzw. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.1999.

Bei dem „Grünen Fachmarkt“ handelt es sich um eine betriebswirtschaftliche Ausgliederung aus dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Firma Leonhards, die seit geraumer Zeit im Plangebiet an der Düsseldorfer Straße ansässig ist. Das Unternehmen unterhielt neben seinem Garten- / Landschaftsbaubetrieb und der Baumschule bis Ende des Jahres 1998 einen Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800m<sup>2</sup>. Ende 1998 wurde dieser Gartenmarkt an die Firma Amoflor verkauft, um sich allein auf den Garten- und Landschaftsbau und den Baumschulbetrieb zu konzentrieren.

Die Firma Amoflor möchte nun die Verkaufsfläche des bestehenden Gartenmarktes auf 8340m<sup>2</sup> erweitern, um diesen Standort der Unternehmensgruppe als ein zentrales Standbein ausbauen zu können. Dieses nicht zuletzt, um sich dem Konkurrenzdruck durch die entstandenen Bau- und Gartenmärkte im weiteren Einzugsbereich stellen zu können. Schon in der Vergangenheit war man von Seiten des Betreibers bestrebt, die Verkaufsfläche des Gartenmarktes zu erweitern, so wurde bereits eine Baugenehmigung für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 3600m<sup>2</sup> mit Zustimmung der Bezirksregierung auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten des Gartenmarktes an dieser Stelle, wurde zwischenzeitlich ein kleinerer Standort der Firma am Wilhelm-Raabe-Weg im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg aufgegeben.

Im Verfahren sollen die Flächen des Gartenmarktes (im folgenden, in Analogie zum Einzelhandelserlass NRW, mit Gartencenter bezeichnet) und des Gartenbaubetriebes als Sondergebiete mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

## **5. Geplante Festsetzungen**

### **Sondergebiet SO1**

Die Fläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes der Firma Leonhards mit einer Fläche von ca. 3,2 ha soll im Sinne des § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbaubetriebe“ festgesetzt werden. Hinsichtlich des Emissionsverhalten sollen hier nur Betriebe zulässig sein, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht erheblich stören. Im Bereich des SO 1 liegen die Betriebsgebäude, Mustergärten, Parkplätze und der Betriebshof des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der größte Teil der zum Betrieb gehörigen Baumschule liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Bei dem vorhandenen Betrieb handelt es sich um ein Unternehmen, das sich durch sukzessive Entwicklung vom klassischen Erwerbsgartenbau mit Baumschulbetrieb hin zu einem überregional agierenden Dienstleistungsunternehmen in Sachen Garten- und Landschaftsbau entwickelt hat. Es werden derzeit faktisch alle „Leistungsphasen“ des Garten- und Landschaftsbaus ausgehend von der Mustergartenausstellung über individuelle Garten- und Landschaftsarchitektur und die Erzeugung der notwendigen Pflanzen angeboten. Es ist beabsichtigt gerade die vorhandene Mustergartenausstellung im Sinne einer Leistungsschau auf die derzeitigen Anbauflächen, angrenzend an die Düsseldorfer Straße, auszuweiten. Diese spezielle Ausprägung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und der Umstand, dass das Gebiet bauplanungsrechtlich nicht für eine andersartige gewerbliche Nachfolgenutzung geöffnet werden soll, rechtfertigt hier die Festsetzung eines Sondergebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO1 werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese umfassen die bestehenden, zum Teil II-geschossigen Betriebsgebäude und zusätzliche Flächen im südöstlichen Grundstücksbereich, so dass eine angemessene Betriebserweiterung möglich ist. Aufgrund der relativ großen Baugrundstücksfläche wird im SO1 die zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird auf 0,8 und die maximal zulässige Geschossigkeit mit Bezug zu den Bestandsgebäuden auf Z= II festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise. Im SO1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zu errichten.

Im SO1 sind die notwendigen Stellplatzflächen in Lage und Größe festgesetzt. Im Bereich des neu konzipierten Mitarbeiterparkplatzes im nord-westlichen Grundstücksbereich wurde die vorhandene Hecke aufgenommen und entlang der Düsseldorfer Straße verlängert. Hierdurch bleibt zum einen die ökologisch wertvolle Hecke erhalten und zum anderen wird der Parkplatz von der angrenzenden Wohnbebauung abgesetzt (Sichtschutz und Filterwirkung). Der Heckenbereich ist als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB im Plan festgesetzt, über textliche Festsetzungen im Plan sind nähere Angaben hinsichtlich Art und Umfang der Bepflanzung erfolgt. Die Grünanlagen entlang der bestehenden inneren Erschließungsstraße, welche nicht als Baumschulfläche genutzt werden, sondern repräsentativen Charakter haben, sind als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die bestehende Zufahrt von der Düsseldorfer Straße ist in den Plan übernommen worden, weitere Zufahrten von der Düsseldorfer Straße sind nicht zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Waldes Tescher Busch sind in einer Tiefe von 20 m bauliche Anlagen ausgeschlossen. Hiermit soll der Forderung der Unteren Forstbehörde nach Wahrung eines entsprechenden Waldabstandes Rechnung getragen werden. Die nähe-

ren Bestimmungen hierzu sind über textliche Festsetzungen im Rechtsplan erfolgt. In diesem Bereich soll zudem eine Ausgleichsmaßnahme zum Tragen kommen, so dass ein Teilbereich der Fläche in einer Tiefe von 7m und einer Länge von 190 m entlang des Waldes Tescher Busch als Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist. Im Plan ist durch textliche Festsetzung die durchzuführende Maßnahme näher bestimmt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Düsseldorfer Straße sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dieser Bereich soll als Baumschulfläche bzw. als Fläche für die Anlegung von Mustergärten genutzt werden. Zulässig sind Zufahrten und Wegeflächen sowie Gartenhäuser und Geräteschuppen bis 12 m<sup>2</sup> insgesamt aber nicht mehr als 30 Gartenhäuser und Geräteschuppen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Rechtsplan aufgenommen worden. Im SO 1 ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zulässig.

### **Sondergebiet SO 2**

Die Fläche des Gartencenter mit einer Größe von ca. 1,8 ha soll im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und der Art der Nutzung „Gartencenter“ festgesetzt werden. Im Rechtsplan ist die maximal zulässige Verkaufsfläche und die darin enthaltende maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 8340 m<sup>2</sup> dürfen hiervon maximal 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die zentrenrelevanten Nebensortimente entfallen. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen, welche potentiell von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen können, sind durch das eingeschränkte zulässige Warensortiment und die Begrenzung des Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu erwarten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung einer Imbissstube (Definition gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des statistischen Bundesamtes) bis zu einer maximalen Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Hiermit soll dem heute üblichen Ausstattungsstandard eines Gartencenters, im Sinne eines „Einkaufserlebnisses“ Rechnung getragen werden. Im SO2 ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem zugrundeliegenden architektonischen Konzept und sind durch Baugrenzen bestimmt. Im SO2 ist die zulässige GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 2,4 festgesetzt. Aufgrund des auf das Vorhaben angepassten engen Grundstückszuschnittes, ist hier die Ausschöpfung der durch die BauNVO normierten Höchstgrenzen für die GRZ und der GFZ erforderlich. Zudem ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Entsprechend des der Planung zu Grunde liegenden architektonischen Entwurfes, ist die maximale Gebäudehöhe auf 215 m über N.N. begrenzt. Der zum Gartenmarkt gehörende Besucherparkplatz ist in seiner Lage festgesetzt, wobei die Zu- und Abfahrten zum Grundstück hinweislich eingetragen sind. Weitere Zu- und Abfahrten von der Düsseldorfer Straße, außerhalb des hinweislich eingetragenen Zufahrtbereiches, sind ausgeschlossen. Über textliche Festsetzungen im Plan sind nähere Regelungen bezüglich der Begrünung der Stellplatzanlage getroffen worden und korrespondieren mit der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Lage und Größe der Versickerungsanlage ist im Plan festgesetzt und basiert auf den Ergebnissen des erstellten hydro-geologischen Gutachtens. Die Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist mit dem Ressort 106 der Stadt Wuppertal abzustimmen, ein entsprechender Hinweistext ist im Plan mit aufgenommen worden.

### **6. Erschließung**

Beide Baugebiete werden über die Düsseldorfer Straße erschlossen. Der Abschnitt der Düsseldorfer Straße längs des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bestehen keine Bedenken, die Baugebiete an die Düsseldorfer Straße anzuschließen. Allerdings ist in Bezug zum Besucherparkplatz des Gartenmarktes die Anlegung einer Linksabbiegerspur innerhalb der Düsseldorfer Straße sinnvoll. Entsprechende Planungen von Seiten des Gartencenterbetreibers hinsichtlich der neu zu orientierenden Fahrspuren liegen der Stadt Wuppertal vor. Diese Maßnahme wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zeitgleich vollzogen.

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kleinkläranlage des Gartenbaubetriebes. Die Klärleistung ist ausreichend, um die zu erwartende Schmutzwassermenge aufzunehmen. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt

Wuppertal ist aufgrund der fehlenden Schmutzwasserkanalisation in der Düsseldorfer Straße in diesem Abschnitt der Straße nicht möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist vorhanden.

## **8. Bodendenkmäler**

Hinweise auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet liegen der Stadt Wuppertal nicht vor.

## **9. Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung bzw. die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes (Gartencenter) mit einer Verkaufsfläche von 8340 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zudem ist die Erweiterung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbetriebes geplant. Entsprechend des § 3 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 UVPG in Verbindung mit Nr.18.6.1 der Anlage 1 des UVPG ist das Vorhaben als UVP-pflichtig einzustufen.

### **9.1 Beschreibung des Vorhabens**

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, für die bislang im Außenbereich liegenden vorhandenen Betriebe des Gartenmarktes und des Garten- und Landschaftsbaubetriebes verbindliches Baurecht im Sinne des § 30 BauGB zu schaffen. Hierbei soll der Gartenmarkt aufgrund der geplanten 8340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung – Gartencenter- festgesetzt werden, während der Garten- und Landschaftsbaubetrieb als separate Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbaubetrieb- festgesetzt werden soll.

Beide Betriebe befinden sich in der Situation, dass sie Entwicklungsabsichten aufgezeigt haben, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich kaum bzw. nicht mehr umsetzungsfähig sind. Um diesen Betrieben eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, sollen hier über das Bauleitplanverfahren die notwendigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Sondergebietsfläche des Gartencenters umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. In dieser Fläche befindet sich das Hauptgebäude, die Außenverkaufsfläche, der Besucherparkplatz und die Versickerungsanlage des Betriebes. Die Erweiterung des Hauptgebäudes soll, ausgehend vom derzeitigen Standort, sowohl in nördlicher als auch östlicher Richtung erfolgen, so dass der Besucherparkplatz und die Versickerungsanlage entsprechend näher an die Düsseldorfer Straße rücken werden. Hierdurch werden zusätzlich derzeit nicht bebaute Flächen des Plangebietes für das Vorhaben in Anspruch genommen. Im Zuge des Bauvorhabens ist zudem vorgesehen, eine neue Zufahrt von der Düsseldorfer Straße zum Grundstück anzulegen.

Die Sondergebietsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. In dieser Fläche befindet sich sowohl der Hauptteil des Gebäudebestandes der Firma, als auch der Besucherparkplatz und der zugehörige Betriebshof. Die Baumschulflächen des Betriebes liegen hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb gewünschte Erweiterungsfläche soll, in Absprache mit dem Betrieb, im südlichen Grundstücksbereich zwischen Gebäudebestand und Tescher Busch berücksichtigt werden. Die davon betroffenen Grundstücksteile werden derzeit als Fläche für Hochbeete / Containerpflanzen in Anspruch genommen und sind schon jetzt umfangreich versiegelt. Im Bereich der Düsseldorfer Straße, an der westlichen Plangebietsgrenze, ist ein weiterer Mitarbeiterparkplatz berücksichtigt worden. Aufgrund aktueller Verkehrsplanungen für den Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße – Bahnstraße ist zu erwarten, dass der derzeit dort noch vorhandene Mitarbeiterparkplatz des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht erhalten werden kann. Somit müssen im Plangebiet vorsorglich zusätzliche Kapazitäten für die zukünftig entfallenden Stellplätze berücksichtigt werden. Für die angedachte Muttergartenausstellung ist im Plangebiet der Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße und den Betriebsgebäuden vorgesehen.

### **9.2 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **9.2.1 Lärm**

Im Verfahren ist geprüft worden, ob die im Plangebiet zukünftig zulässigen Nutzungen die im näheren Umfeld liegende Wohnbebauung durch Lärmemissionen beeinträchtigen könnte. Aufgrund des Betriebscharakters und der Betriebszeiten des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sind

keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass von diesem Geräuschemissionen ausgehen, die die nächstgelegene Wohnbebauung relevant mit Lärmimmissionen beaufschlagt. Da aber im Planverfahren ein neuer Mitarbeiterparkplatz für den Gartenbaubetrieb angrenzend an das Grundstück Düsseldorf Straße Nr. 271 berücksichtigt werden soll, ist für diesen Mitarbeiterparkplatz eine Lärmberechnung durchgeführt worden – siehe hierzu Punkt 9.2.1.1

Mit dem Planverfahren soll des Weiteren die zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Gartenmarktes und die Anzahl der zugehörigen Besucherstellplätze erheblich erhöht werden. Entsprechend ist von einem signifikanten Anstieg des Besucherverkehrs und damit von einem Anstieg des Verkehrslärms auszugehen. Zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die benachbarte Wohnbebauung ist eine Lärmprognose erstellt worden –siehe hierzu Punkt 9.2.1.2

#### **9.2.1.1 Lärm vom Mitarbeiterparkplatz des Garten- und Landschaftsbaubetriebes**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der zu erwartende Verkehrslärm, ausgehend von dem geplanten Mitarbeiterparkplatzes, berechnet (LFU Studie 1995). Aufgrund der für diesen Mitarbeiterparkplatz anzunehmenden Frequentierung, in Abhängigkeit zu den Betriebszeiten der Firma, ist an dem nächstgelegenen Wohngebäude ein Beurteilungspegel in Höhe von 31 dB(A) zu erwarten. Dieses dem Vorhaben nächstgelegene Wohngebäude liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses oder eines anderen Bebauungsplanes. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Bereich des Wohngebäudes im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem § 6 BauNVO als Mischgebiet aufzufassen. Entsprechend werden bei der lärmtechnischen Betrachtung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der DIN 18005 als Beurteilungsmaßstab zugrunde gelegt. Der Immissionsrichtwert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) (Tags) wird durch die Lärmemissionen seitens des Mitarbeiterparkplatzes nicht annähernd erreicht. Eine Betrachtung der Nachtwerte ist aufgrund der Betriebszeiten des Garten- und Landschaftsbaubetriebes nicht erforderlich. Bezogen zu der gegebenen Vorbelastung durch den Verkehrslärm seitens der Düsseldorfstraße wird sich auch kumulativ durch den Pegelunterschied zwischen den Lärmquellen von über 10 dB(A) keine relevante Pegelerhöhung einstellen.

#### **9.2.1.2 Lärm vom Besucherparkplatz des Gartencenters**

In dem Gutachten ist sowohl der Verkehrslärm von Seiten des Besucherparkplatzes, als auch die Verkehrserhöhung auf der Düsseldorf Straße in den maßgeblichen Bereichen betrachtet worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass an den betrachteten Immissionspunkten (nächstgelegene Wohnbebauung) mit Beurteilungspegeln in Höhe von 40 dB(A) und (vereinzelt) mit Spitzenpegeln in Höhe von 57 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als auch der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) werden durch die zu erwartenden Lärmemissionen nicht überschritten, dieses auch im Hinblick auf die kumulative Pegelerhöhung aufgrund der gegebenen Vorbelastung des Bereiches durch den Verkehrslärm seitens der Düsseldorf Straße.

#### **9.2.1.3 Auswirkung der Lärmbelastung auf den Menschen**

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der benachbarten Umgebungsbebauung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Auch in der Kumulation der o.g. Lärmemittenten unter Berücksichtigung der Nutzungszeiten ist nicht von einer Überschreitung der anzusetzenden Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung auszugehen. Lärmschutzmaßnahmen brauchen im Rahmen des Planverfahrens nicht berücksichtigt werden.

#### **9.2.2 Elektromagnetische Felder**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannte Quellen elektromagnetischer Felder.

#### **9.3 Auswirkung auf Pflanzen, Tiere und die Landschaft**

Diese im Bebauungsplanverfahren zu behandelnden Aspekte bilden zumeist den Kernpunkt der zu betrachtenden ökologischen Belange und unterliegen in der Regel den Vorschriften des § 1a BauGB. Aufgrund der Planinhalte des Bauleitplanverfahrens, welche neben der Bestandssicherung der bestehenden Gewerbebetriebe auch bauliche Erweiterungen zulassen, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung beruhen auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und mehrfachen Ortsbesichtigungen, sowie den

Erkenntnissen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes des benachbarten Bauleitplanverfahrens Nr. 963 -Bahnstraße Ost-

Das Plangebiet gliedert sich in der Hauptsache in vier voneinander klar zu unterscheidende Bereiche auf. Diese sind a) die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebauten Flächen, b) der Betriebshof des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, c) die Stell-/ Anbauflächen der Containerpflanzen, gelegen zwischen den vorhandenen Gebäuden und dem Wald Tescher Busch und d) die sonstigen Anbauflächen. Die Flächen der Bereiche a) und b) stellen sich in der Örtlichkeit als fast vollständig versiegelte Flächen dar und bieten damit fast keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Flächen des Bereiches c) sind aufgrund der Eigenart dieser Anbaumethode stark versiegelt und durch technische Einrichtungen überbaut, auch diese Bereiche stellen nur einen stark eingeschränkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Im Bereich d) sind versiegelte Flächen nur im sehr geringen Umfang vorhanden, so dass diese Flächen am ehesten als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in Frage kommen. Allerdings hat sich dort ein natürlicher bzw. naturnaher, prägender Baum- / Vegetationsbestand aufgrund der Nutzung des Gebietes als intensiv genutzte Anbaufläche für Nutz- und Zierpflanzen kaum ausgebildet. Auch ist dieser Bereich Tieren nur im eingeschränkten Maße als Lebensraum zugänglich, da aufgrund der hier stattfindenden Kultivierungs-, Pflege- und Schädlingschutzmaßnahmen für die Tierwelt keine günstigen Rahmenbedingungen vorliegen. Allein an schwer zu kultivierenden bzw. zu bewirtschaftenden Stellen (zumeist an den vorhandenen Böschungflächen innerhalb des Plangebietes und an den Grundstücksgrenzen) hat sich ein natürlicher / naturnaher Vegetationsbestand ausgebildet, an denen ein größeres Artenspektrum an Fauna und Flora zu erwarten ist.

Im Rahmen des im benachbarten Bebauungsplanverfahrens Nr. 963 Bahnstraße Ost erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplans wurden auch Untersuchungen bezüglich der Avifauna im Plangebiet Gartenmarkt Wieden durchgeführt, um die Wechselbeziehungen und die Biotopverbundfunktionen zu untersuchen. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere der Übergang vom Waldgebiet Tescher Busch zu den Bestandsgebäuden des Gartenmarktes und des Gartenbaubetriebes für die Avifauna von Bedeutung ist. Hier wurden ungewöhnlich viel Arten aus der Familie der Finkenvögel beobachtet. Die gefährdeten Vogelarten und die Vogelarten mit höheren Ansprüchen an ihren Lebensraum konzentrieren sich in ihrem Vorkommen jedoch auf die Kalksteingrube westlich der Bahnstraße und die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Waldbereiche im Tescher Busch.

Hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes kann festgestellt werden, dass das natürliche Erscheinungsbild durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäude bereits stark verändert wurde. Dieser Eindruck wird durch den auf den Freiflächen stattfindenden Intensivgartenbau mit seinen schachbrettartig angelegten Anpflanzflächen noch verstärkt. Eine weitere relevante Veränderung des so schon vorgestörten Landschaftsbildes wird sich durch die nachfolgend beschriebene Planung nicht einstellen. Im folgenden wird deswegen auf die landschaftlichen Aspekte nicht weiter eingegangen.

Die Planung sieht nun vor, in dem Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Wald Tescher Busch, welcher für die Containerpflanzen (Flächentyp c) genutzt wird, neue Bauflächen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb auszuweisen. Des Weiteren soll der Gebäudekörper des Gartenmarktes auf die derzeitige Stellplatzfläche des Gartenmarktes ausgeweitet werden. Als Ersatz für diese Stellplatzanlage ist ein neuer größerer Besucherparkplatz zwischen dem Gebäudekörper und der Düsseldorfer Straße geplant. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche wird derzeit als Anbaufläche (Flächentyp d) für Kulturpflanzen genutzt. Ein weiterer kleinerer Parkplatz für die Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist ebenso im Bereich der Düsseldorfer Straße an der nord-westlichen Plangebietsgrenze geplant. Auch diese Fläche (Flächentyp d) wird derzeit als Anbaufläche genutzt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die unter ökologischer Sicht wertvolleren Bereiche, da wo es möglich und sinnvoll ist, berücksichtigt worden. So soll eine umfangreiche Heckenstruktur im Bereich der Düsseldorfer Straße an der nord-westlichen Plangebietsgrenze erhalten bleiben und vor der baulichen Inanspruchnahme geschützt werden. Weiterhin soll ein größerer Bereich entlang des Waldes Tescher Busch als neuer Waldsaum entwickelt werden, um den hier geschädigten Waldsaum aufzuwerten und neue Lebensräume für Fauna und Flora mit besonderen Blick auf die Avifauna zu schaffen. Ergänzend sind im Plan verschiedenen Pflanzflächen (keine Anbauflächen!) für Bäume und Sträucher berücksichtigt worden. Diese Maßnahmen erstrecken sich auch auf

die geplanten neuen Parkplätze, die durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden sollen.

Der Bestand und die Planung sind in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB eingeflossen und entsprechend zueinander bewertet worden. Die für die Bewertung verwendete Methode ist das Verfahren nach D. LUDWIG „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen“. Das Bewertungsschema basiert auf einem Punktbewertungssystem mit den Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit und Vollkommenheit. Die Teilkriterien werden mit Punktzahlen zwischen 0-5 bewertet, so dass unter Addition der Einzelkriterien maximal 35 Punkte pro m<sup>2</sup> Biotopfläche erreicht werden können. Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass die derzeitige ökologische Wertigkeit des gesamten Plangebietes mit 204.484 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) anzunehmen ist. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens werden im Plangebiet zusätzliche Eingriffe in die Natur zulässig, so dass sich voraussichtlich die ökologische Wertigkeit des Plangebietes zukünftig auf 160.672 ÖWE verringern wird. Für das sich hieraus ergebende Defizit von 43.812 ÖWE müssen im Planverfahren geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB berücksichtigt werden. Aufgrund der vom Planverfahren betroffenen verschiedenen Grundstücke, mit zum Teil unterschiedlichen Grundstückseigentümern, wird im Weiteren separat auf die jeweiligen Baugebiete eingegangen.

### **SO1**

Bezogen auf das SO1 ist ein ökologisches Defizit in Höhe von 13.962 ÖWE ermittelt worden. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des SO1-Gebietes soll der geschädigte Waldsaum entlang des Waldes Tescher Busch durch eine neue Gehölzsaumpflanzung in einer Breite von ca. 7 m und einer Länge von ca. 190 m aufgewertet werden. Durch diese Maßnahme kann das für das SO1 ermittelte ökologische Defizit ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **SO2**

Bezogen auf das SO2 ist ein ökologisches Defizit in Höhe von 29.850 ÖWE ermittelt worden. Im SO2 sind aber aufgrund der eher geringen Baugebietsgröße und der geplanten hohen Grundstücksausnutzung sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Da aber Gründe für ein Abweichen von der vollständigen Kompensationspflicht nicht ersichtlich sind, müssen ausgleichende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes getroffen werden.

Der Grundstückseigentümer des SO2-Gebietes verfügt über Grundstücke im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal; Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Wilhelm-Raabe-Weg 27. Auf diesen Grundstücken mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 12.000 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit noch eine kleinere Filiale des Gartenmarktbetreibers Amoflor. Dieser kleinere Standort wurde zugunsten des hier neu geplanten Gartenmarktes aufgegeben. Durch die vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebenanlagen) ist das Grundstück am Wilhelm-Raabe-Weg 27 zu ca. 90% versiegelt. Als Ausgleichsmaßnahme ist der Grundstückseigentümer bereit diese bestehenden Versiegelungen zu beseitigen. Zur Sicherstellung dieser Entsiegelungsmaßnahmen soll mit dem Grundstückseigentümer vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1010 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der die zeitliche Abfolge der Entsiegelung und die weiteren Bodenordnungsmaßnahmen zum Inhalt hat. Über eine der Stadt noch vorzulegende Bankbürgschaft kann selbst im Falle des Scheiterns des Vertrages die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden. Des Weiteren betreibt die Stadt Wuppertal für das Grundstück Wilhelm-Raabe-Weg 27 das Bebauungsplanverfahren Nr. 1051 – Wilhelm-Raabe-Weg- (Stand: Planreife nach § 33 BauGB), mit dem die zukünftige Nutzung dieses Bereiches gesteuert werden soll. Aufgrund der Festsetzungen des Planes, werden hier gegenüber dem derzeitigen Bestand nur noch geringere Bodenversiegelungen zulässig sein. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet des BPL 1051 wird maximal ca. 55% betragen (inklusive Straßen, Wege und Nebenanlagen), somit ist sichergestellt, dass auch nach Errichtung der geplanten Wohnsiedlung ca. 5450m<sup>2</sup> Grundstücksfläche effektiv entsiegelt bleiben. Diese gesicherten entsiegelten Flächen sind hinsichtlich ihres Umfangs (Nettoentsiegelung ca. 4250m<sup>2</sup>) und den dadurch zu erwartenden deutlichen Anstieg der ökologischen Wertigkeit des Bereiches ausreichend, um das verbliebende Defizit im Bebauungsplan Nr. 1010 auszugleichen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.4 Altlasten**

Bei dem Grundstück handelt es sich in der Hauptsache um einen erstmals baulich genutzten Bereich. Hinweise auf relevante Altlasten und Altstandorte liegen derzeit nicht vor. Bei den durchgeführten Sickerproben wurde in der Nähe der bestehenden Zufahrt zum Plangebiet eine 1-1,5 m dicke Anschüttung angetroffen, die im wesentlichen aus Lehm und Steinen besteht. Bereichsweise sind aber auch anthropogene Beimengungen (Ziegel- und Betonbruch) vorhanden. Die Anschüttung soll im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens bei der Anlegung der Versickerungsanlage beseitigt werden. Um die nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen im Genehmigungsverfahren berücksichtigen zu können, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Planteil ist ein entsprechender Hinweistext bezüglich des Umganges mit der vorgefundenen Anschüttung und des generellen Umganges mit eventuell vorhandenen Altlasten im Plangebiet aufgenommen worden. Weitere ergänzende Untersuchungen im Planbereich sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

### **9.4.1 Kampfmittel**

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- lassen sich aus der Luftbildauswertung keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Planbereich ableiten. Es wird vom Kampfmittelräumdienst allgemein empfohlen, die erforderlichen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und bei dem Vorfinden von verdächtigen Gegenständen oder Widerständen im Boden die Erdarbeiten umgehend einzustellen und den Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Da konkrete Verdachtsmomente nicht bestehen, ist ein entsprechender Hinweis im Rechtsplan allerdings nicht erforderlich.

## **9.5 Wasser**

Das Schutzgut Wasser (außer Schmutzwasser!) lässt sich grob in drei Themenbereiche gliedern, welche für die Ökologie im Plangebiet mittelbar und unmittelbar von Bedeutung sind. Fließgewässer, Grundwasser und Niederschlagswasser. Entsprechend der Transporteigenschaft von Wasser können sich Veränderungen im Wasserhaushalt im Plangebiet u.U. auch auf benachbarte Gebiete auswirken, entgegengesetzt können Störungen im Wasserhaushalt an anderer Stelle Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Folglich sind im Bebauungsplanverfahren die „Wirkungspfade“ und mögliche Veränderungen hierauf durch das Bebauungsplanverfahren aufzuzeigen.

### **9.5.1 Fließgewässer**

Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden. Südlich in relativer Nähe zum Bebauungsplangebiet verläuft der „Bach am Waldsaum“; Auswirkungen auf diesen sind allerdings nicht ersichtlich.

### **9.5.2 Grundwasser**

Im Plangebiet ist ab einer Tiefe von 1,0 m mit Grundwasser in Form von Schichtenwasser zu rechnen, welches sich über der vorhandenen Verwitterungslehmschicht aufgrund geringer Wasserdurchlässigkeit stauen kann. Der nächste Grundwasserhorizont ist im Plangebiet erst in größerer Tiefe zu erwarten, so wurde im Rahmen der durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung im Bereich der geplanten neuen Versickerungsanlage entlang der Düsseldorfer Straße kein Grundwasser angetroffen. Eine akute Grundwassergefährdung durch Altlasten oder die negative Veränderung des Grundwasserhaushaltes durch die neuen Bauflächen ist nicht ersichtlich (siehe hierzu auch Punkt 10.5.3). Im Bereich des reduzierten Geltungsbereiches der Planung selbst sind keine Brunnen vorhanden. Allerdings befinden sich im westlichen Anschluss des Planbereiches innerhalb der Anbauflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zwei Brunnen. Diese Brunnen werden von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb zur Förderung von Grundwasser zu Bewässerungszwecken genutzt. Eine Einschränkung dieser Nutzung ist durch das Bauleitplanverfahren nicht zu erwarten.

### **9.5.3 Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet erfolgt derzeit über Sammelzisternen / Versickerungsmulden, wobei das gesammelte Regenwasser für Bewässerungszwecke genutzt wird. Die Vorschriften des § 51a LWG, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, kommen hier zur Anwendung. Zur Klärung



der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist für die Fläche der geplanten neuen Versickerungsanlage ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass hier prinzipiell eine Versickerung des auf dem Grundstück des Gartenmarktes anfallenden unverschmutzten Regenwassers möglich ist. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurde die Versickerungsanlage hinsichtlich ihrer Lage und ihrer Größe im Rechtsplan festgesetzt. Die genaue technische Ausgestaltung der Anlage wird im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Einleiterlaubnis festgelegt. Im Plan ist des Weiteren die Lage des Notüberlaufes hinweislich eingetragen. Für die erweiterten Bauflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand kein ergänzendes hydrogeologisches Gutachten erforderlich, da von der geplanten Bauflächenerweiterung hauptsächlich schon stark versiegelte Bereiche betroffen sind. Eine relevante zusätzliche Bodenversiegelung, dieses insbesondere mit Bezug zur maximal zulässigen GRZ, ist nicht zu erwarten. Die zum Betrieb gehörenden Regenrückhaltungs- und Versickerungsanlagen, welche schon seit geraumer Zeit in Betrieb / Nutzung sind, sind ausreichend dimensioniert, um die auftretenden Regenwassermengen aufzunehmen. Entwässerungsmisstände sind nicht bekannt. Beide Betriebe beabsichtigen auch zukünftig, das anfallende Regenwasser für die Bewässerung der eigenen Anpflanzungen und der Verkaufspflanzen zu nutzen. Negative Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind nicht zu befürchten, da der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem Wasserhaushalt ortsnah wieder zugeführt wird.

### **9.6 Stadtklima und Lufthygiene**

Laut Aussage der Klimakarte der Stadt Wuppertal „Hinweise für die Planung“ ist der Bereich der Planung als „Bebautes Gebiet mit mittlerer klimarelevanter Funktion“ und teilweise als „Freifläche mit mittlerer Klimaaktivität“ eingestuft. Näher wird ausgeführt, dass die bebauten Gebiete mit mittleren klimarelevanten Funktionen bzw. mit geringen thermischen Belastungen eine mittlere klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung besitzen. Die Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität haben keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Aufgrund des Bauleitplanverfahrens ist allerdings davon auszugehen, dass durch die geplante Bauflächenausweisung nur eine mäßige Nutzungsintensivierung in den o.a. Klimabereichen stattfinden wird, da vom Verfahren hauptsächlich Flächen betroffen sind, die schon jetzt durch die vorhandenen Gewerbebetriebe intensiv betrieblich in Anspruch genommen werden, bzw. bereits stark versiegelt sind. Allein die neu anzulegenden Parkplätze liegen in Bereichen, die derzeit nicht versiegelt / teilversiegelt sind und als Baumschulflächen genutzt werden. Durch diese Parkplätze, mit den trotz Begrünungsmaßnahmen einhergehenden starken Bodenversiegelungen, werden sich die Klimaelemente lokal ungünstig verändern (Temperaturerhöhung, geringere Luftfeuchte und Beeinflussung der Luftströme). Relevante Auswirkungen über den lokalen Bereich sind aber nicht ersichtlich. Hingegen positiv wird sich die Ausweisung der neuen Waldsaumfläche entlang des Waldes Tescher Busch (mit einhergehender Beseitigung der vorhandenen Versiegelungen) auswirken. Auch hier ist eher von einer nur lokalen Veränderung der gegebenen Klimafaktoren auszugehen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der Planung eine nachhaltige relevante Veränderung der klimatischen Verhältnisse über das Plangebiet hinaus nicht eintreten wird.

### **9.7 Zusammenfassung**

Die für das Plangebiet erkennbaren und maßgeblichen umweltrelevanten Faktoren wurden ermittelt und diese hinsichtlich ihrer Beeinflussung durch das geplante Vorhaben überprüft. Es zeigte sich, dass die für das Bauleitplanverfahren bedeutsamen Rahmenbedingungen keine Rückschlüsse auf das Entstehen von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung zulassen. Folglich kann die Planung unter den getroffenen Bedingungen und Aussagen weiterbetrieben werden. Allerdings steht dieses unter dem Vorbehalt der Umsetzung der unter Punkt 6.3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

### **10. Kosten**

Die Kosten, die sich aus der Umsetzung des Planes ergeben (Ausgleichsmaßnahmen, städtebaulicher Vertrag, Linksabbiegespur in der Düsseldorfer Straße, etc.), sind durch die jeweilig von der Planung Begünstigten zu tragen. Kosten, außer Planungskosten, entstehen der Stadt Wuppertal durch diese Planung nicht.