

<b>BAULEITPLANVERFAHREN NR. 913 – ALBERTSTRAÙE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>2</b>
<b>2. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>2</b>
<b>3. RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>2</b>
3.1 BISHERIGES VERFAHREN .....	2
3.2 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
3.3 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
3.4 FORMELLE GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN .....	5
<b>4. HEUTIGE SITUATION</b> .....	<b>5</b>
4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	6
4.2 ERSCHLIEÙUNG UND VERKEHR .....	6
4.3 ENTWÄSSERUNG .....	6
4.4 VEGETATION .....	6
4.5 BODENBELASTUNGEN .....	6
<b>5. ZIELE DER BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>7</b>
5.1 PLANERISCHES GESAMTKONZEPT .....	7
5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
<i>Bestehende Halle und Eckgebäude an der Gewerbeschulstraße</i> .....	8
<i>Parkplatzfläche und Anlieferung</i> .....	8
<i>SB-Markt</i> .....	8
<i>Historische Blockrandbebauung an der Albertstraße</i> .....	8
<i>Neubau von Stadthäusern an der Unteren Lichtenplatzer Straße</i> .....	8
<i>Offene Verladehalle und Ganzeisenkonstruktion</i> .....	9
<i>Abschließende Backsteinwand</i> .....	9
<i>Vorbauten zu den Kühlkellern</i> .....	9
<i>Kesselhaus</i> .....	9
<i>Kellereingangsbauwerk</i> .....	9
<i>Bewertung und Interessenabwägung</i> .....	9
5.4 ERSCHLIEÙUNG UND VERKEHR .....	10
5.5 SCHALLSCHUTZ .....	10
5.6 GESTALTUNGSBEIRAT .....	10
<b>6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>10</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
<i>Sondergebiet Einzelhandel</i> .....	10
<i>Mischgebiet</i> .....	11
6.2 MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE .....	12
<i>Sondergebiet Einzelhandel</i> .....	12
<i>Mischgebiet</i> .....	12
6.3 ERSCHLIEÙUNG UND STELLPLÄTZE .....	13
6.4 GRÜN BAUMSTANDORTE, DACHBEGRÜNUNG .....	13
6.5 DENKMALSCHUTZ .....	13
<b>6.6 VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>14</b>
6.7 BODENBELASTUNGEN .....	14
6.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	15
<b>7. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB (VGL. ANLAGE04)</b> .....	<b>15</b>
<b>8. BEWERTUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES</b> .....	<b>15</b>
8.1 GUTACHTEN GMA .....	16
8.2 GUTACHTEN BBE .....	17
8.3 EINSCHÄTZUNG DER GUTACHTEN .....	17
<b>9. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN</b> .....	<b>18</b>

## **Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße** **Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Nachdem auf dem Brauereigrundstück zwischen Unterer Lichtenplatzer Straße, Albertstraße, Gewerbeschulstraße und Heidter Berg der Betrieb 1991 eingestellt wurde, ist das Gelände seit 1995 im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft (GWG). Von 1996 an wurden seitens der GWG unterschiedliche Planungen zur Verwertung des Geländes unternommen. Hierbei wurden sowohl reine Neubaulösungen untersucht als auch Planungen erstellt, die den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäude vorsahen, ohne jedoch tatsächlich realisiert werden zu können. Die aktuell vorliegende Planung sieht nunmehr eine ausgewogene Mischung aus bestehenden und neuen Bauteilen innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor, wodurch die Chance gegeben ist, dieses Konzept auch tatsächlich umzusetzen.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

Erhalt der vorhandenen mehrgeschossigen teils historischen Bebauung (Sudhaus) entlang der Albertstraße (ohne Albertstraße Nr.56), Erhalt der Gewerbebebauung entlang der Gewerbeschulstraße, Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes auf 2/3 der gesamten Grundstücksfläche, Errichtung von drei Wohnbauten entlang der Unterer Lichtenplatzer Straße, die im Erd/Kellergeschoss auch mischgebietstypische Nutzungen beinhalten kann.

### **2. Lage im Raum und Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Heckinghausen, eine Baublocktiefe südlicher der Heckinghauser Straße, zwischen Gewerbeschulstraße, Albertstraße, Heidter Berg und Unterer Lichtenplatzer Straße. Dieser Baublock bildet gleichzeitig die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und der Flächennutzungsplanänderung. Das Umfeld ist mischgebietsartig geprägt, nach Süden hin nehmen die wohnbaulichen Nutzungen deutlich zu. Dies gilt ebenso für den westlich angrenzenden Baublock zwischen Heidter Berg, Ottostraße, Turnstraße und Gewerbeschulstraße. Zwischen Ottostraße, südlich der Unterer Lichtenplatzer Straße ist dieser Bereich wohnbaulich geprägt.

### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE**

#### **3.1 Bisheriges Verfahren**

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 15.06.1998 zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - wurde bereits versucht, die Zielvorstellungen der damaligen Rahmenplanung Heidter Berg (Drs. Nr. 3056/97) planerisch umzusetzen. Das erneut ins Verfahren gebrachte Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - dient dazu, die ursprünglichen Planungsabsichten einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Einzelhandel) auf dem früheren Bremme-Gelände an die veränderten Realisierungsbedingungen anzupassen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2005 um Stellungnahme gebeten.

Hierzu wurden folgende Hinweise abgegeben:

Mit Schreiben vom 03.04. 2006 spricht das Rheinische Amt für Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen die Überplanung der denkmalgeschützten Stahlwerkwagenhalle mit Waagehäuschen zugunsten eines Verbrauchermarktes aus. (Siehe hierzu 5.3)

Die Untere Landschaftsbehörde bemängelt in ihrem Schreiben vom 04.04.2006, dass 2 Bäume in der Straße Heidter Berg zugunsten von Einfahrten zum SB-Markt bzw. MI-Gebiet entfernt werden müssen. Vorgeschlagen wird 2 neue Bäume im Bereich der Zufahrt an der Albertstraße festzusetzen. Aus lufthygienischen Gründen sollte das Flachdach des SB-Marktes begrünt werden, und zusätzlich 1 Baum je 8 Stellplätzen vorgesehen werden. Empfohlen wird der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz.

Die Industrie- und Handelskammer folgt in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2006 nur bedingt den vorliegenden Gutachten, besonders durch die prognostizierte Schwächung des Zentrums von Heckinghausen. Sie erwartet daher eine Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen insbesondere durch eine Erweiterung der Nahversorgungsangebote im Bereich Werléstraße / Waldeckstraße. Zudem wird zur Einschätzung der verkehrlichen Belastung im Quartier ein Verkehrsgutachten (siehe Anlage 8 VO/0374/06) für notwendig erachtet. Grundsätzlich wird jedoch der Baumaßnahme zugestimmt, da nach Auffassung der IHK innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Heckinghauser Straße unmittelbar angrenzend kurzfristig keine aktivierbaren Standorte für Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind (Siehe Anlage 11).

Aus Sicht des Bergischen Einzelhandelsverbandes wird den Planungen nicht zugestimmt. Die Kaufkraft würde aus anderen Stadtteilen abgezogen, und zudem gäbe es keine rechtliche Begründung, ein Sondergebiet ohne räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Siedlungsschwerpunkt auszuweisen. Die planerischen Zielstellungen der Stadt zur Kompensation der nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse werden nicht mitgetragen und als unrealistisch eingestuft.

In den Annahmen zur entstehenden Verkehrssituation errechnete man ca. 14.000 Kunden in der Woche und ca. 260 Zufahrten freitags und samstags je Stunde. Die hierfür vorgesehen 160 Stellplätze reichten nicht aus, und von einem Rückstau müsste demzufolge ausgegangen werden. In dem Verkehrsgutachten, das als Anlage 8 zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 913 – Alberstraße – beigefügt ist, wird auf diese Problematik ausreichend eingegangen.

Durch die mögliche Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Heckinghauser Straße 115 ergäben sich für die Gutachten neue Ausgangspositionen.

Von den zwei erstellten Gutachten könne ausschließlich das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln zur Bewertung herangezogen werden, hinsichtlich der entstehenden städtebaulichen Entwicklungen. Im Gutachten wird die, die Größe des geplanten SB- Marktes städtebaulich und versorgungsstrukturell negativ bewertet. Lediglich eine Größenordnung von ca. 800 m<sup>2</sup> für einen SB-Markt sei dort verträglich. Auch die ergänzende Untersuchung der GMA käme zu keinem anderen Ergebnis, dem Versorgungszentrum von Heckinghausen würden erhebliche Umsatzanteile entzogen, und empfohlen würde eine dienstleistungsorientierte Nutzungsstruktur für das ehemalige Brauereigelände.

Das Gutachten der Unternehmensberatung GmbH (BBE) Köln setzt sich, nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes, in keiner Weise mit den städtebaulichen Fragestellungen und der Zuordnung des Sondergebietes auseinander. Der Grund für die Erstellung des Gutachtens, hinsichtlich fehlender detaillierterer, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen, entspreche nicht den Tatsachen.

Die festgelegten Nahversorgungsbereiche entsprächen nicht den örtlichen Gegebenheiten. Das GMA Gutachten bewerte sogar den Standort im Rahmen der im Regionalen Einzelhandelskonzept erhobenen Leistungskennziffern. Vielmehr seien die wirtschaftlichen Berechnungen im BBE Gutachten nicht nachvollziehbar, ebenso wie die Schlussfolgerung, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Da das Regionale Einzelhandelskonzept noch nicht vollständig vorliegt, ließen sich hierzu auch keine Aussagen machen.

Unklar ist für den Einzelhandelsverband die Frage, inwieweit eine gegenseitige Beeinflussung der gutachterlichen Tätigkeit der BBE- Unternehmensberatung zum Regionalen Einzelhandelskonzept und dem Gutachten zum Brauereistandort möglich sind. Insofern wird die Neutralität des BBE-Gutachtens bezweifelt.

Darüber hinaus müsse geprüft werden, weshalb sich das Gutachten nicht mit der städtebaulichen Fragestellung und der Zuordnung des Sondergebietes zu dem vorhandenen Versorgungsschwerpunkt an der Heckinghauser Straße auseinandersetzt und die Vorschriften des § 24 Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt. Daten zu Ergebnissen aus der Kundenbefragung, Aufteilung der Sortimente auf zentren- und nicht zentrenrelevante Artikel Zentralitätskennziffern detaillierte Erhebung des Einzelhandelsbesatzes sowie der Bevölkerungsstruktur und Entwicklung liegen teilweise gar nicht oder nicht nachvollziehbar vor.

Auf die derzeit noch nicht vollständig geprüften Daten, wird noch zusätzlich Stellung genommen. (siehe hierzu Punkt 8. und Anlage 11).

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die beiden Brunnen auf dem Grundstück eingemessen werden müssten und falls ein Erhalt nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle umgebaut werden. Vor Rückbau sei ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Als Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden:“ Die vorhandenen Brunnen sollten erhalten bleiben, oder falls dies nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Für den Umbau in eine Grundwassermessstelle ist vor der Durchführung bei der UWB ein Umbaukonzept zur Genehmigung einzureichen. Vor Rückbau eines Brunnens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen“.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Monitoring hinsichtlich des Grundwassers ein Monitoring erkennbar.

Die Stadt Remscheid sieht den Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Brauerei nicht geeignet an.

Die Wuppertaler Stadtwerke verweisen auf eine Transformatorenstation, die aufgrund der Abbrucharbeiten versetzt werden muss. Für die Versorgung der Neubauten müsste zudem eine neue Trafostation errichtet werden. Die Bushaltstellen „Heidter Berg und Albertstraße seien zu erhalten und Verlustzeiten für die Linien 640 und 644 seien nicht hinnehmbar. Ein Verkehrsgutachten fehle gänzlich.

Die Wuppertaler Stadtwerke verweisen auf eine Transformatorenstation, die ggf. aufgrund der Abbrucharbeiten versetzt werden müsste. Für die Versorgung der Neubauten wäre zudem eine neue Trafostation erforderlich.

Im Rahmen der Bürgeranhörung am 24.04.2006 wurden neben der Wiederholung der Bedenken des Bergischen Einzelhandelsverbandes (Anlage11) insbesondere Fragen zur Verkehrsabwicklung gestellt. Die hierzu vorgebrachten Anregungen werden weiteren Verfahren seitens der Fachverwaltung geprüft, besonders im Zusammenhang mit den Hinweisen zum Busverkehr der Stadtwerke. Das Protokoll ist als Anlage 13 beigefügt. Die Anregungen haben nicht zu einer Änderung der Bebauungskonzeption geführt, ebenso wenig wie zu einer Änderung der vorgesehenen Festsetzungen.

### **3.2 Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 ist der Baublock südlich der Gewerbeschulstraße vollständig als Mischgebiet einschließlich des westlichen und südlichen Umfeldes dargestellt. Die Zone nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße ist als Wohngebiet dargestellt. Der östlich angrenzende Baublock ist teils als Mischgebiet und teils als Wohngebiet dargestellt.

Während die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung, ebenso wie kleingewerbliche Ansätze, sich aus den Ausweisungen des neuen Flächennutzungsplanes entwickeln lassen, ist für den großflächigen Einzelhandel eine Änderung bzw. Anpassung (Sondergebietsausweisung) der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Hinzu kommt, dass der aktuelle Gebietsentwicklungsplan (GEP) diesen Baublock als allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Die Grundstücksfläche des Verbrauchermarktes einschließlich der dazugehörigen Stellplatzflächen wird daher zukünftig Sondergebiet dargestellt. Für die Grundstücksfläche, auf der die geplante Wohnbebauung vorgesehen ist, einschließlich der wohnbaulichen Mischnutzung an der Albertstraße wird das bisherige Mischgebiet beibehalten.

### **3.3 Städtebaulicher Rahmenplan**

Nach der Betriebsaufgabe als Brauereistandort fehlen entsprechende Folgenutzungen, da bei der Vermittlung von Flächen in Gemengelagen u.a. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen finden Berücksichtigung in der Rahmenplanung Heidter Berg, die damals auch in den politischen Gremien beraten und gebilligt wurde. Ziel dieser Rahmenplanung war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen.

Die Ergebnisse der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“, soweit sie noch städtebaulich aktuell und realisierbar sind, werden somit in den Bauleitplänen weiterentwickelt. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße – (Bremme-Gelände) dient somit dazu, die zukünftige Nutzung des Geländes als Standort für eine Wohnbebauung in Verbindung mit einer Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße sollen dabei erhalten bleiben.

Die Grundidee des Nutzungskonzeptes der Rahmenplanung hat insofern immer noch Bestand und gibt für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe vor. Der Schwerpunkt sollte ursprünglich zugunsten des Wohnens überwiegen, wobei auch der Nahversorgung dienender Einzelhandel und wohnverträgliches Gewerbe ermöglicht werden sollte. Hierzu sind seitens des Grundstückseigentümers in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte entwickelt worden, die jedoch aufgrund der schlechten Marktsituation für Geschosswohnungsbau nicht umzusetzen waren. Somit steht das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei nach wie vor weitgehend leer oder wird städtebaulich ungeordnet genutzt.

### **3.4 Formelle Grundlagen und Festsetzungen**

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes gelten die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 sowie die Nummern 272 und 273 förmlich festgestellt am 29.01.1914.

## **4. HEUTIGE SITUATION**

#### 4.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich ist weitgehend überbaut, wobei sich im Laufe der Jahre eine sehr dicht ineinander verschachtelte Baustruktur unterschiedlicher Bauteile entwickelte. Diese Bebauung ist in Ihren wesentlichen Teilen technisch abgängig und aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen nicht mehr nutzbar.

Die noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Brauereibetriebes verfügen über Bruttogeschossflächen von rd. 23.700 qm. Hieraus resultiert eine Nettonutzfläche von etwa 18.000 qm. Der größte Teil der Gebäude ist auf brauereispezifische Anforderungen ausgerichtet. Rund 5.800 qm BGF entfallen z. B. allein auf Gärbecken und Kellergewölbe. Aufgrund nicht vorhandener Rettungswege und fehlender Brandschutzmaßnahmen sind von rd. 18.000 qm Nettonutzfläche zurzeit nur etwa 5.585 qm vermietbar.

Das von hohen Mauern umgebene leerstehende und brachliegende Gelände ist für das umgebende Stadtviertel ein städtebaulicher Missstand, da es kaum nutzbar und in weiten Teilen nicht zugänglich ist. Die isolierte Brache beeinträchtigt das umgebende Quartier und stellt eine erhebliche Abwertung der Standortqualität für ganz Heckinghausen dar.

#### 4.2 Erschließung und Verkehr

Das ehemalige Brauereigelände ist allseitig durch Straßen umfasst, wobei die Untere Lichtenplatzer Straße (Südseite) als Landstraße (L 419) gekennzeichnet ist.

#### 4.3 Entwässerung

In den umliegenden Straßen befinden sich ausreichende Entwässerungsanlagen. Die Ableitung aus den Kanälen erfolgt an der Einleitungsstelle 6510 8756 (Heckinghauser Straße/ DB- Feuerwache) in die Wupper. Für diese Einleitungsstelle wurde eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung erlassen.

#### 4.4 Vegetation

Auf dem Gelände der ehem. Brauerei befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand bzw. Vegetation; das Grundstück ist zu 100 % versiegelt

#### 4.5 Bodenbelastungen

Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt, die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die vorgesehene Planung grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund verschiedener Nutzungen sind jedoch lokale Bodenverunreinigungen mit B,T, X-Aromaten <sup>1</sup>, LCKW <sup>2</sup>, MKW <sup>3</sup>, PAK <sup>4</sup>, PCB <sup>5</sup>, PCP <sup>6</sup>, Schwermetallen und Cyaniden nicht auszuschließen.

#### 4.6 Schallschutz

Zu der geplanten Einrichtung eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt ist im Jahre 2005 eine Schallimmissionsprognose von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH erarbeitet worden. Dabei waren die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der topografischen und örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln und der Nachweis zu führen, dass auch unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Benzol, Toluol, Xylol

<sup>2</sup> Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe

<sup>3</sup> Mineralölkohlenwasserstoffe

<sup>4</sup> Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>5</sup> Polychlorierte Biphenyle

<sup>6</sup> Pentachlorphenol

## **5. ZIELE DER BAULEITPLANUNG**

### **5.1 Planerisches Gesamtkonzept**

Von 1996 an wurden seitens des Eigentümers unterschiedliche Planungen zur Verwertung des Geländes unternommen, wobei reine Neubaulösungen ebenso untersucht wurden wie auch Planungen mit dem weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäude. Die aktuell vorliegende Planung sieht eine ausgewogene Mischung aus bestehenden und neuen Bauteilen innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vor.

Gegenstand der früheren Planungen waren meist Wohnungsbauprojekte, zum Teil auch in Kombination mit Einzelhandel. Die Entwürfe sahen hierbei den weitgehenden Abriss aller aufstehenden Gebäude vor. Wegen des steigenden Wohnungsüberhangs in vergleichbaren Lagen in Wuppertal wurden diese Projekte nicht weiterverfolgt. Zudem konnte wegen der hohen Rückbaukosten kein Investor für eine Einzelhandelsnutzung gefunden werden.

Seit 1999 wurden die Planungen zur Verwertung des Geländes auf einer anderen konzeptionellen Grundlage weitergeführt. Unter Beibehaltung weiter Teile des Bestandes sollte versucht werden, Erwerber und Nutzer für die einzelnen Bestandshäuser zu finden. Alternative Nutzungskonzepte wurden untersucht und planerisch überprüft. Mit der Variante "Wohnen und Arbeiten" wurde die sinnvollste Nutzungsmischung für das Gelände festgelegt. Jedoch ließ sich auch diese Variante nicht verwirklichen, was teilweise auf den Standort zurück zu führen war, teilweise auf die enormen Investitionskosten.

Die aktuelle Planung sieht eine Gesamtlösung in Kombination aus historischen und neuen Bauteilen vor. Im Vordergrund dieser Konzeption steht die Erreichung einer qualitätvollen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Baublocks mit konkret verfügbaren Investitionsbausteinen. Die Planung ist Ergebnis eines sorgfältigen Abstimmungsprozesses, in dem mehrere Varianten im Hinblick auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft wurden.

Mit der vorgesehenen Nutzungs- und Vermarktungskonzeption kann die Reaktivierung des gesamten Areals begonnen werden. Sie erfordert jedoch auch den Rückbau wesentlicher Teile der abgängigen, nicht unter Schutz stehenden Bausubstanz im Zentrum des Geländes. Die für die Funktion des geplanten Verbrauchermarktes erforderliche Größenordnung führt jedoch auch dazu, dass im südlichen Bereich des neu entstehenden Marktbaukörpers denkmalgeschützte Bauteile abgebrochen werden müssen.

Die Ansiedlung neuer Nutzungen setzt einen klaren Entwicklungsimpuls für das umliegende Quartier. Mit der Ansiedlung eines hochwertigen Markensortimenters und die Errichtung innovativer urbaner Wohnkonzepte wird das Quartier entscheidend aufgewertet.

Zur Erschließung der neuen Gebäude wird das Grundstück an verschiedenen Stellen geöffnet. Hierdurch wird die derzeitige Isolation beseitigt und das Gelände wird mit der umliegenden Stadtstruktur verknüpft.

### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Die über 100 Jahre gewachsene, heute äußerst verschachtelte und nur eingeschränkt nutzbare Bebauungsstruktur wird durch einen Teilrückbau und Abbruch entdichtet und das Grundstück innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das bestehende und neue Gebäude integriert, neu geordnet.

#### Bestehende Halle und Eckgebäude an der Gewerbeschulstraße

Die bestehende Bausubstanz wird erhalten und renoviert. Der Charakter der Gebäude und die Formensprache der 60er Jahre soll erhalten bleiben. Das stadtbildprägende Gebäude, das bis heute den Schriftzug der Bremme Brauerei trägt, bleibt innerhalb des Straßenbildes der Gewerbeschulstraße bestimmend. Der neu anzulegende Parkplatz für den geplanten Verbrauchermarkt liegt hinter den Gebäuden und ordnet sich klar unter. Neben der vorgesehenen Nutzung der Halle als Getränkemarkt ist eine Nutzung der Eckbaukörper mit Büro und Praxisflächen eingeplant.

#### Parkplatzfläche und Anlieferung

Der neue Parkplatz liegt leicht gestuft im Hang und verbindet die vorgenannte historische Gebäudespanne mit dem Neubau des Marktes. Die Stufung sowie differenzierte Baumstellungen gliedern die Parkplatzfläche. Backsteinmauern verbinden an den Grundstücksrändern die Bebauung an der Gewerbeschulstraße mit dem Marktneubau. Auch heute wird die heterogene innen liegende Bebauung durch Mauern an den Grundstücksrändern verbunden. Die geplanten Mauern sollen zudem den notwendigen Schallschutz gewährleisten. Die LKW-Anlieferung des Marktes wird komplett eingehaust, wodurch ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

#### Verbrauchermarkt

Der geplante Verbrauchermarkt wird nach Süden in den Hang eingeschoben. Sichtbar sind die nördliche Eingangsfassade zum Parkplatz hin, sowie die begrünte Dachfläche zum oberen Grundstücksteil. Die üblicherweise unattraktiven geschlossenen Außenfassaden können so vermieden werden. Das Dach des Marktbaukörpers zeigt sich somit ca. 2000 qm große begrünte Fläche innerhalb des Baublocks. Eine Begehbarkeit der Dachfläche ist aus statischen und technischen Gründen und hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten nicht vorgesehen.

#### Historische Blockrandbebauung an der Albertstraße

Dieser Bereich der bestehenden Bebauung soll langfristig zu Loft-Etagen, die sowohl dem Wohnen als auch dem Arbeiten dienen können, umgestaltet werden.

#### Neubau von Stadthäusern an der Unteren Lichtenplatzer Straße

Die geplante Baukonzeption sieht für den eingeschossigen Geländeversprung an der Unteren Lichtenplatzer Straße zwischen Parkplatzfläche und Straßenniveau ein Sockelgeschoß vor, das sowohl für nicht störendes Gewerbe als auch für Parken genutzt werden kann. Die Anlieferung und Anfahrt der Stellplätze erfolgt über eine neu zu schaffende Zufahrt vom Heidter Berg aus. Auf diesem durchgehenden Sockel sollen drei solitäre Baukörper errichtet werden, die als Wohn- und Geschäftshäuser konzipiert werden. Das fünfte Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

Die Typologie der gemischt genutzten Stadthäuser greift aktuelle Tendenzen innovativer urbaner Wohnformen auf. In diesem Zusammenhang wird eine Integration des Projektes in das Bundesprogramm experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) angedacht.

### **5.3 Denkmalschutz**

Folgende denkmalgeschützte Bauteile werden von der geplanten Neubebauung auf dem Brauereigrundstück berührt:

1. die offene Verladehalle in Ganzeisenkonstruktion;
2. die abschließende Backsteinwand zum Heidter Berg;
3. die Vorbauten zu den Kühlkellern;
4. das Kesselhaus;
6. das Kellereingangsbauwerk.



Mit der vorliegenden Bebauungskonzeption wurde eine wirtschaftlich und städtebaulich realisierbare Planungslösung gefunden, die es ermöglicht, das Brauereigelände nach vielen Jahren des Leerstandes und der Unternutzung zu reaktivieren und diese Gewerbebranche wieder einer neuen Nutzung zuzuführen. Aus dieser nun zwingenden Anordnung der Bauteile insbesondere von Wohnungsneubau, großflächigem Verbrauchermarkt und Parkplatz, ergeben sich Kollisionen mit denkmalgeschützten Bauteilen wie

#### Offene Verladehalle und Ganzeisenkonstruktion

Der geplante Lebensmittelmarkt liegt mit dem südlichen Bereich vollständig unter der heutigen Hallenkonstruktion. Die Bodenplatte des Verbrauchermarktes ist mit ca. 6,50 m unter den Fußpunkten der Hallenstützen geplant, so dass eine totale Demontage notwendig wird. Die Stahlkonstruktion befindet sich lediglich im südlichen Bereich auf Stahlstützen, im nördlichen Bereich liegen diese auf Außenwänden auf, die selbst nicht unter Denkmalschutz stehen.

Weder ein Erhalt der Stützen vor Ort (Berücksichtigung bei der Neuplanung) noch eine Demontage und Wiedernutzung der seit langem schon der Witterung ausgesetzten Bauteile erscheint technisch noch wirtschaftlich vertretbar.

#### Abschließende Backsteinwand

Betroffen ist die abschließende Backsteinwand zum Heidter Berg. Hier befindet sich zukünftig die seitliche Abschlusswand des Verbrauchermarktes mit Fundamenten unterhalb des Fußpunktes der historischen Wand. Ein Erhalt der Wand ist somit bautechnisch nicht möglich

#### Vorbauten zu den Kühlkellern

Aus gleichem Grund sind auch die in der Denkmalliste genannten Vorbauten zu den Kühlkellern nicht zu erhalten, da selbst die Deckenkonstruktion des geplanten Marktes noch 1,80 m unter deren jetzigen Fußpunkten liegen wird.

#### Kesselhaus

Im Südwesten kann durch die Errichtung der geplanten Rückwand des Marktes ein Drittel des Kesselhauses nicht erhalten werden. Die notwendigen Ausschachtungsarbeiten für diese 6,50 m hohe Stützwand, die den Markt begrenzen wird, erfordern für sich gesehen bereits den Abbruch des Kesselhauses.

#### Kellereingangsbauwerk

Gleiches gilt auch für das aufgeführte Kellereingangsbauwerk. Wie in der Planung erkennbar, wird es von der östlichen Seitenwand des Marktes berührt, so dass schon der Erhalt der Giebelwand dieses Bauteils Abfangkonstruktionen voraussetzt, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Erhalt stehen.

#### Bewertung

Infolge der demografischen Entwicklung und des grundlegenden wirtschaftlichen Strukturwandels steht Wuppertal vor großen Aufgaben des Stadtumbaus. Gewerbebrachen, Wohnungsleerstände und leer stehende Ladenlokale in den Innenstädten Elberfelds und Barmens sind Anzeichen für die Wirkungszusammenhänge einer Stadt in einer Strukturkrise. Meist ist es äußerst schwierig, langjährige Brachen bzw. gewerbliche Standorte nur noch unter Wert genutzt werden können, zu beleben und nachhaltige Neunutzungen zu entwickeln. Hierbei handelt es dann sich oft um Discount-Märkte, die inmitten großer Parkplätze als gesichtslose Typenbaukörper zusammenhanglos im Stadtraum angeordnet werden.

Im konkreten Fall der Bremme Brauerei wurden seit 10 Jahren diverse Konzepte zur Umnutzung, zum Umbau und zur Neubebauung untersucht. Die vorliegende Planung

stellt innerhalb dieses Zeitraumes die erste Lösung dar, die eine wirtschaftliche Machbarkeit eines konkreten Projektes mit der wirkungsvollen stadträumlich-strukturellen Aufwertung des gesamten Quartiers verbindet.

Die hiermit verbundene städtebauliche Aufwertung des Wohnviertels stehen im öffentlichen Interesse. Daher erscheint es vertretbar, auf einige Baudenkmale innerhalb des Brauereigeländes zu verzichten, um gleichzeitig den übrigen Anteil der denkmalwerten Bausubstanz zu erhalten.

#### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die Zufahrt zum vorgesehenen Verbrauchermarkt erfolgt sowohl von der Straße Heidter Berg aus, als auch von der Albertstraße auf die Stellplatzflächen südlich des erhaltenswerten Gewerbebaus an der Gewerbeschulstraße. Die Andienung des Marktes erfolgt ausschließlich vom Heidter Berg aus, nördlich der Einmündung Ferdinand-Thun-Straße.

Die geplante Wohnnutzung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße mit dem ggf. gewerblich oder für Garagen zu nutzenden Sockelgeschoss wird durch eine Zufahrt gegenüber der Ottostraße angefahren. Die Baukörper selbst können zudem auch von der Unteren Lichtenplatzer Straße direkt erreicht werden. Die bestehende Bebauung an der Albertstraße besitzt eine Zufahrt, über die auch ein möglicher Zulieferverkehr bzw. (Kleinlasten) geführt werden kann.

#### **5.5 Schallschutz**

Die Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus dem Jahr 2005 hat ergeben, dass durch die relevanten Emittenten auf dem Freigelände der geplanten Verkaufseinrichtungen die Beurteilungspegel selbst am ungünstigsten Immissionsort den maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm um 7 dB(A) unterschreiten.

Hinsichtlich des Straßenlärms sind die Straßen Albertstraße, Untere Lichtenplatzer Straße und Heidter Berg als nicht so bedeutsam eingeschätzt worden. Selbst die Erhöhung des Verkehrslärms auf der Gewerbeschulstraße durch den zusätzlichen Verkehr beträgt ca. 0,9 dB(A) und ist damit vernachlässigbar. Die Immissionserhöhung im Bereich der Anlieferung auf dem Heidter Berg beträgt dagegen nur 0,3 dB(A).

#### **5.6 Gestaltungsbeirat**

In seiner Sitzung vom 23.03. 2006 befürwortet das Gremium die vorgestellte Planung. Allein das abgesenkte Gründach wird als problematisch gesehen. Vorteilhaft wäre es, dort noch ein weiteres Geschoss für sonstige Nutzungen zu ermöglichen. Im Hinblick auf die weitere Planung wird vorgeschlagen, eine Durchwegung zwischen dem südlichen und nördlichen Teil des Grundstücks zu ermöglichen. Der planende Architekt hat zwischenzeitlich einer Erhöhung des Baukörpers um 2,00 m zugestimmt .

### **6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet Einzelhandel

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche <sup>7</sup> von maximal 2.250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für diesen ist aufgrund von nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- Für das Kernsortiment sind die für einen Verbrauchermarkt üblichen Sortimentsgruppen gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig: 52.11.1, 52.2 – Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln; 52.33.2 – Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel; 52.49.2 – Heim- und Kleintierfutter.

Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen, es werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

Zu den Festsetzungen des Sondergebietes liegen Fachgutachten vor, die im Ergebnis einerseits eine betriebswirtschaftliche Machbarkeit feststellen, andererseits die städtebauliche Verträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes verneinen, da Beeinträchtigungen auf den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen zu erwarten sind (vgl. Kap. 8).

Im Norden des Sondergebietes entlang der Gewerbeschulstraße ist ein Getränkemarkt als neue Nutzung im baulichen Bestand vorgesehen. Die Kopfbauten sind für eine Nachnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen etc. geeignet. Ergänzend sind im Sondergebiet daher ein Getränkemarkt bis 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht störende gewerbliche Nutzungen wie; Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für den Getränkemarkt wird eine textl. Festsetzung als Verkaufsflächenobergrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Mischgebiet

Im Süden des Plangebietes entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße ist die Errichtung von drei Stadthäusern auf einem durchlaufenden Untergeschoss vorgesehen. Es wird eine vertikal gemischte Nutzung mit Räumen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Unter- und Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen angestrebt, so dass ein Mischgebiet festgesetzt wird. Dies entspricht der Eigenart des Umfeldes und dient dem Ziel der Verwirklichung einer urbanen Funktionsmischung.

Im Untergeschoss sollen neben Geschäftsflächen auch Flächen für Stellplätze angeboten werden. Wohnnutzung in diesem Geschoss werden ausgeschlossen.

Um die Realisierung hochwertiger urbaner Wohnungen zur Aufwertung und sozialen Durchmischung des Gebietes zu ermöglichen, werden im festgesetzten Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Entlang der Albertstraße wird ein Riegel von gemischt genutzten Bestandsgebäuden über die Festsetzung des Mischgebietes planungsrechtlich gesichert.

---

<sup>7</sup> Es gilt die Verkaufsflächendefinition gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen Ansidlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 07.05.96; Ziffer 2.2.4.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

### Sondergebiet Einzelhandel

Der geplante Verbrauchermarkt soll eingeschossig ausgeführt werden. Er lässt sich aufgrund der günstigen topographischen Situation (Gefälle) zu drei Seiten unterirdisch anlegen, so dass die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Verkaufsbereich auf 186,0 m ü. NHN, für den Büroteil auf 189,0 m und für die überbaute Anlieferungszone auf 185,0 m ü. NHN gem. § 16 Abs. 2 (4) BauNVO festgesetzt werden kann.

Von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind Abweichungen bis zu +/-1,0 m zulässig gem. §16 (4) und (6) BauNVO.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 lassen sich städtebauliche Dichtemaße festsetzen, die deutlich unterhalb der vom Verordnungsgeber in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen liegen.

Mit einer Baugrenze auf der Sondergebietsgrenze zum MI-Gebiet im Bereich des Verbrauchermarktes wird der nach BauO NW erforderliche Grenzabstand unterschritten. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Gebäudehöhe unterhalb der Geländeoberkante liegt.

In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ermöglicht und erlaubt, an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Gewerbehalle mit den Büroendbauten an der Gewerbeschulstraße wird in ihrem baulichem Bestand viergeschossig festgesetzt, entsprechend Z= IV gem. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO. Hier kann auch das Unter/- Kellergeschoss für Stellplätze genutzt werden.

### Mischgebiet

Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gem. 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um auf einem absehbar kleinen Grundstück die Gebäudehöhe der umliegenden Blockrandbebauung zu erreichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Baugebietes werden durch die unterirdisch ausgeführte benachbarten Sondernutzung gewährleistet, für die eine geringe städtebauliche Dichte festgesetzt wird. Die offene Bauweise trägt ebenfalls zur Auflockerung des Gebietes bei. Nachteilige Auswirkungen für die Umwelt werden hierdurch ebenso vermieden, wie die Bedürfnisse des Verkehrs berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 192,7 m ü. NHN entspricht der Oberkante des Untergeschosses, die festgesetzte Gebäudehöhe von 210,2 m ü. NHN entspricht insgesamt einem Bauwerk mit vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße. Die Gebäudehöhe der geplanten Baukörper beträgt durchschnittlich 17,2 m. Die Untere Lichtenplatzerstraße verläuft dort in einer Höhe von 193,2 m ü. NHN (Ecke Heidter Berg) bis 191,90 m ü. NHN Ecke Albertstraße).

Das festgesetzte Baufenster für die solitären Baukörper ermöglicht optional auch eine bauliche Ausführung als geschlossener Bauriegel.

Die vorhandene und erhaltenswerte, teilweise auch denkmalgeschützte drei bis viergeschossige Bausubstanz entlang der Albertstraße wird in ihrem Bestand gesichert.

Demzufolge werden die Bauten gem. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO als drei- viergeschossige Bauweise ( Z= III bis Z= IV) festgesetzt. Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Albertstraße insbesondere zur Sicherung der dortigen Historischen Altbausubstanz wird eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO.

### **6.3 Erschließung und Stellplätze**

Die Erschließung / Erreichbarkeit der Sondernutzungen (Einzelhandel, Getränkemarkt) mit dem Pkw wird über die Albertstraße gewährleistet. Die Anlieferung wird über eine gemeinsame Anlieferzone entlang der Straße Heidter Berg realisiert. Entstehende Lärmemissionen durch die Anlieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden durch eine Überdachung der Ladezone verringert und entsprechen somit den zulässigen Schallschutzwerten. Die Fläche der Anlieferungszone für den SB- Markt wird als Geh- Fahr- und Leitungsrechtfläche zugunsten der Anlieger gem. 21 Abs.1 (21 ) BauGB festgesetzt.

Für den Verbrauchermarkt und den Getränkemarkt an der Gewerbeschulstraße wird der erforderliche Stellplatznachweis auf der Fläche zwischen dem Gewerbegebäude an der Gewerbeschulstraße und dem geplanten Verbrauchermarkt erbracht. Vorgesehen sind ca. 155 Stpl. und ca. 16 Stpl. auf dem Dach der Anlieferung am Heidter Berg.

Die Stellplätze für die geplanten Wohnbauten sowie für die Bestandsgebäude an der Albertstraße sind im Untergeschoss hangseitig an der Unteren Lichtenplatzer Straße vorgesehen. Darüber hinaus werden Stellplätze an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entlang der Rückseite des Verbrauchermarktes vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Stellplatzflächen (St) werden gem. § 9Abs. 1 (22) BauGB festgesetzt.

### **6.4 Grün Baumstandorte, Dachbegrünung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur gestalterischen Aufwertung sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sowie die Errichtung eines Gründaches auf dem Verbrauchermarkt vorgesehen. Das großflächige Dach des Verbrauchermarktes ist als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen, wie von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) vorgeschlagen. Die Dachbegrünung wird gem. § 9 Abs1 (25)a BauGB festgesetzt. Eine Begehbarkeit ist aus technischen Gründen nicht eingeplant.

Im Hinblick auf die Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind entsprechend dem Vorschlag der Unteren Landschaftsbehörde gem. § 9 Abs. 1 (25) a ein Baum je 8 Stpl. anzupflanzen, die Baumscheibe sollte eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

Die beabsichtigten Zufahrten zum Plangebiet erfordern die Entfernung von 2 Baumstandorten in der Straße Heidter Berg. Innerhalb der Stellplatzanlage des Sondergebietes werden dafür zum Ausgleich und zur gestalterischen Aufwertung zusätzliche Baumstandorte festgesetzt. Darüber hinaus sollen an der Ein / Ausfahrt Albertstraße zwei zusätzliche Bäume den Einfahrtbereich aufwerten. Durch die gesamten Begrünungsmaßnahmen wird dieser Baublock gegenüber dem heutigen Bestand ökologisch aufgewertet.

### **6.5 Denkmalschutz**

Unter der Nummer D 4215 ist das Brauereigelände vollständig als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt aufgenommen und unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan kann jedoch aufgrund der geänderten Planung lediglich für die, in die Baukonzeption aufgenommenen Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 6 BauGB, erfolgen.

Die durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten erheblichen Bedenken des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege stehen im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes auf der in Rede stehenden Grundstücksfläche und insbesondere im Bereich als denkmalgeschützt eingestuftes Stahlwerkwagenhalle mit Waagehäuschen einen großflächigen Verbrauchermarkt zu errichten.

Die Untere Denkmalbehörde vollzieht die weiter vorne (5.3 -Bewertung und Interessenabwägung-) ausführlich dargestellte städtebauliche Argumentation zur zukünftigen Entwicklung des Baublocks bzw. des Standortes Heckinghausen. Mit Schreiben vom 03.04.2006 stellte sie den Antrag auf Erteilung der Erlaubnis gem. § 9 DSchG zur Erteilung einer Abrissgenehmigung gem. § 21 Abs. 4 DSchG für einen Teilabbruch der brauereitechnischen Anlagen. Zwischenzeitlich wurde die Erlaubnis zum Abriss zugesagt.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

Der Baublock zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg Unterer Lichtenplatzer Straße und Albertstraße kann über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt werden, die sich in den umliegenden Straßen befinden. In den gleichen Straßenzügen befinden auch die entsprechenden Versorgungsleitungen für Gas, Frischwasser und Strom. Die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich des Verbrauchermarktes dient zur Verbesserung der Abflussregulierung des Regenwassers. Inwieweit eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Stellplatzanlage möglich ist, kann im erst im bauordnungsrechtlichen Verfahren abschließend geklärt werden.

## **6.7 Bodenbelastungen**

Gutachterlicherseits wird empfohlen, die festgestellte B, T, X- Verunreinigung mittels weiterer Untersuchungen zu klären. Im Bereich der Tankstelle im nordwestlichen Teil des Grundstücks, direkt südlich des Bürogebäudes an der Gewerbeschulstraße, wurde ein erhöhter MKW- Gehalt festgestellt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die lokal festgestellten MKW- Verunreinigungen weder bei der derzeitigen, noch bei der geplanten Mischnutzung ( Parkplatz und Verbrauchermarkt) gegeben.

Unbeschadet der Tatsache, dass die MKW- Verunreinigungen bereichsweise mobilisierbar sind, ist dort eine Überschreitung des Prüfwertes (entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 0,2 mg/l nicht zu erwarten. Ferner ist insgesamt das geringe Ausmaß der Verunreinigungen zu berücksichtigen, im Bereich der Betriebstankstelle durch die unterirdischen Tanks von ca. 25 m<sup>2</sup> und im Bereich des Maschinenhauses von ca. 70 m<sup>2</sup>. Der Tankstellenbereich ist durch eine Schwarzdecke gesichert.

Zukünftig wird der Bereich um die Tankstelle als Stellplatzfläche für den Verbrauchermarkt genutzt, und der Bereich des ehem. Maschinenhauses im Südteil des Geländes wird befahrbare Freifläche nördlich der geplanten Wohnbauzeile zur Erreichung der Tiefgeschoss/ Garagenzone. Demzufolge wird vorgeschlagen, verbleibende MKW-Verunreinigungen durch Oberflächenversiegelung vor dem Zutritt von Sickerwasser zu sichern. Anfallender PAK- verunreinigter Bodenaushub ist sach- und fachgerecht zu entsorgen (z.B. deponietechnische Verwertung). Hinweise auf mögliche PCB wurden nicht beobachtet. Unbeschadet der beschriebenen Bodenverunreinigungen ist nicht mit einer nachhaltigen Störung der im BauGB geforderten „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu rechnen.

Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung wurde auf die Kennzeichnung des Altlastbereiches gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB hingewiesen, der hiermit nachgekommen wird.

## **6.8 Bauordnungsrechtliche Regelungen**

Die festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt es, insbesondere den Verbrauchermarkt bis an die östliche und südliche zukünftige Grundstücksgrenze heranzubauen. Da die festgesetzte Dachfläche sich deutlich unterhalb des heutigen Geländes befindet werden im Plangebiet keine Grenzabstandsregelungen ausgelöst.

## **7. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB (vgl. Anlage 04)**

Gemäß dem Untersuchungsrahmen zur Umwelterheblichkeitsprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB vom 07.11.2005 können von der Planung die Schutzgüter Boden, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter von der Planung betroffen sein. Die Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht erheblich betroffen. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Ziff. 3 BauGB greift nicht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Schwerpunkte der Umweltprüfung sind daher die Bereiche Altstandorte, Bodenverunreinigungen, Lärm- und sonstige Immissionen sowie Kulturgüter, die möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und daher im Umweltbericht zu behandeln sind.

Der Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist als separate Anlage 04 der Begründung beigefügt.

## **8. BEWERTUNG DES EINZELHANDELSSTANDORTES**

Das vorher beschriebene Problemfeld des ehem. Brauereistandes soll nach Jahren des städtebaulichen Stillstandes endlich einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden. Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept, in dem die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsnutzung zum „Motor der Gesamtentwicklung“ werden soll, besteht die Chance, durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit ca. 3200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die weniger renditeträchtige Wohnnutzung auf dem südlichen Areal im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße mit zu entwickeln. Der geplante Einzelhandelsbetrieb soll durch sein Angebot sowohl die Nahversorgung für das Umfeld leisten, als auch aufgrund des angestrebten besonderen und umfassenden Sortimentes einen deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich bedienen.

Die Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt mit ca. 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Getränkemarkt mit ca. 890 m<sup>2</sup>), wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf seine städtebaulichen Auswirkungen im engen und weiteren Umfeld des Planbereiches geprüft. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarkeit mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen für den Raum Heckinghausen. Zu prüfen sind zusätzlich die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die dortige Verkehrssituation.

Die beabsichtigte Festsetzung zugunsten eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) erfordert eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit zu der umgebenden Einzelhandelsstruktur auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO. Erst auf der Grundlage eines dementsprechenden Einzelhandelsgutachten liegt das wesentliche Abwägungsmaterial sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die landesplanerische Zustimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes vor.

Gestützt wurden diese Untersuchungen wesentlich durch die Analyse im Zusammenhang mit dem in Arbeit befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes, das im Auftrag der drei bergischen Großstädte derzeit erstellt wird. In dem vorgelegten Zwischenbericht wird der Hauptgeschäftsbereich Heckinghausen als Nebenzentrum eingestuft.

## 8.1 Gutachten GMA

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln führte in 2005 eine Einzelhandelsuntersuchung für den Stadtbezirk Heckinghausen durch. Anlass der Studie waren verschiedene formelle und informelle Anfragen für mehrere Standorte zur Errichtung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. auf dem Gelände der ehem. Bremme-Brauerei. Auf der Grundlage der im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten Datenbasis zu Betrieben, Verkaufsflächen und den Einkaufsgewohnheiten der in der Region lebenden Bevölkerung sollte eine städtebauliche und planungsrechtliche (§ 11 Abs.3 BauNVO) Bewertung der verschiedenen Ansiedlungsvorhaben erfolgen. Dabei sollten die Entwicklungsperspektiven des Stadtbezirks insgesamt und insbesondere des Zentrums von Heckinghausen bis 2015 ermittelt werden.

Das Ergebnis zeigte, dass bis 2015 ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen im gesamten Stadtbezirk Heckinghausen von ca. 2500 m<sup>2</sup> gegeben ist. Für den kurzfristigen Bedarf könnten ca. 1630 m<sup>2</sup> (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie u.a.). Die verbleibenden Flächenpotenziale wären zur Aufstockung der mittelfristigen Güter (Bekleidung, Schuhe, Baumarkt u.a.) zu entwickeln.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden einerseits durch die Standortwahl der Betriebe und andererseits durch die geplante Größe der Verkaufsfläche hervorgerufen bzw. beeinflusst. Dies ist insbesondere in Heckinghausen von Bedeutung, da bereits heute der Hauptgeschäftsbereich aufgrund von Angebots- und Strukturdefiziten (kleine Ladeneinheiten; fehlende Magnetbetriebe) im Einzelhandelsbesatz erhebliche Schwächen aufweist. Damit nimmt dieser Bereich seine Funktion als Versorgungszentrum derzeit nur unzureichend wahr.

Das Gutachten empfiehlt deshalb, die im Zentrum von Heckinghausen gelegenen Flächenpotenziale (im Umfeld des Gaskessel) zu nutzen, um – auch in Verbindung mit der geplanten Baumarkt-Ansiedlung (Widukindstraße) – durch gezielte Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion dieses Bereiches beizutragen. Für das Gelände der ehem. Brauerei an der Gewerbeschulstraße sieht das Gutachten eine Entwicklungsperspektive als Nahversorgungsstandort. Soweit eine versorgungsstrukturelle und städtebauliche Verträglichkeit erreicht werden soll, sollte eine Größenbeschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgen.

### Ergänzungsgutachten GMA

Der vorgesehene Verbrauchermarkt sollte aufgrund der Plankonzeption eine Verkaufsfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> erhalten zuzüglich eines Getränkemarkts an der Gewerbeschulstraße mit ca. 890 m<sup>2</sup>. Demzufolge mussten im Hinblick auf die vorliegenden Ergebnisse des GMA - Gutachtens weitere Informationen zur Verkaufskonzeption und Angebotsvielfalt des geplanten Marktes geprüft werden.

Auf der Basis des spezifizierten Nutzungskonzeptes wurden im Rahmen einer vertieften gutachterlichen Betrachtungen sowie die Auswirkungen auf die bisher vorliegenden Erkenntnisse überprüft und die Entwicklung am Standort Bremme erneut begutachtet. Zusammenfassend sieht der Gutachter auf der Grundlage der bestehenden versorgungsstrukturellen, verkehrlichen und (planungs-) rechtlichen Gegebenheiten keine städtebauliche Verträglichkeit der Planungsabsichten auf dem Bremme-Gelände, so-



weit Beeinträchtigungen auf den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen vermieden werden sollen.

## **8.2 Gutachten BBE**

Der Investor beauftragte zeitgleich zu den GMA-Untersuchungen die BBE-Unternehmensberatung GmbH (BBE) Köln, seine Investitionsabsichten zu bewerten. Ziel der Verträglichkeitsanalyse war es, die absatzwirtschaftlichen Effekte des Vorhabens zu ermitteln und die versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu überprüfen und zu bewerten.

Aufgrund des besonderen Betriebskonzeptes (Angebot von ca. 25.000-30.000 weitestgehend frischebezogene Artikel, mit hohem qualitativen Anspruch an Beratung und Präsentation) wurde u.a. der Mikrostandort des Brauereigrundstückes untersucht und zur Ermittlung des relevanten Nachfragevolumens der Einzugsbereich des Vorhabens definiert. Der Gutachter stützte sich hierbei ebenfalls auf die Datengrundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Dabei werden – unter der im Gutachten formulierten Prämisse, dass die geplanten Märkte in erster Linie zu typengleichen Anbietern mit ähnlicher Zielgruppenorientierung in Konkurrenz stehen – Einzugsbereiche des Planvorhabens festgelegt. Unter Beachtung der so eingeordneten Raum- und Wettbewerbsstrukturen ergaben sich vier Zonen mit unterschiedlichen Verflechtungsintensitäten und einer Potentialplattform von insgesamt ca. 62.000 EW.

Das BBE- Gutachten kommt in seiner Schlussbewertung zu der Einschätzung, dass der Standort sicherlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen liegt, jedoch aufgrund seiner Einbindung in ein hochverdichtetes Wohnumfeld dort in hohem Maße Nahversorgungsfunktionen übernehmen wird, und somit als städtebaulich integriert angesehen werden kann. Gleichzeitig sieht der Gutachter vor dem Hintergrund der definierten "Versorgungsbevölkerung" im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse keine Gefährdung für das Zentrum Heckinghausen, da sich die wesentlichen absatzwirtschaftlichen Effekte außerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen (insb. Standortbereiche Unterdörnen/ AKZENTA, und Wicküler Park/ WALMART, GE-Gebiet Langerfeld/ REAL) auswirken werden. Umsatzumverteilungen mit durchaus existentiellen Effekten können u. U. allenfalls bei bestehenden Betrieben im Bereich der Brändströmstraße (KAUFPARK) auftreten.

## **8.3 Einschätzung der Gutachten**

Bei den vorliegenden Gutachten führte die Auswertung zu keinen einheitlichen Ergebnissen, dies auch deshalb, weil die methodischen Untersuchungsschwerpunkte (GMA im Bereich stadtökonomischer und städtebaulicher Kriterien – BBE im Bereich wirtschaftlicher / betriebswirtschaftlicher Tragfähigkeitsnachweise) unterschiedlich gesetzt wurden.

Im Ergebnis zeigt sich zusammenfassend, dass die Entwicklung des Standortes „Bremme“ im vorgesehenen Umfang nicht ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen bleiben wird. Die Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes mit ca. 2,250 m<sup>2</sup> VKF sowie einem Getränkemarkt von 890 qm VKF beinhaltet grundsätzlich die Gefahr einer Schwächung der zentralen Geschäftslage von Heckinghausen .

In diesem Zusammenhang sind jedoch die mit einer Aktivierung des Standortes Bremme verbindenden positiven städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für das Quartier Albertstraße / Heidter Berg in die Abwägung einzustellen.

Der Rahmenplan Heidter Berg von 1997 konnte trotz intensiver Bestrebungen bisher nicht umgesetzt werden. Das beabsichtigte Baukonzept des Investors bietet erstmalig eine konkret realisierbare Möglichkeit, das lange Zeit städtebaulich ungeordnete und brachliegende Gelände der ehemaligen Brauerei einer hochwertigen Mischnutzung zuzuführen. Aus städtebaulicher Sicht besteht somit die große Möglichkeit, einen attraktiven Anziehungspunkt in den Stadtbezirk zu integrieren. Die Durchführung des Gesamtprojektes ist grundlegend verbunden mit der Frage der Finanzierung / Rentabilität der geplanten Wohnbebauung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer ist eine zentrennahe Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Werléstraße/ Waldeckstraße oder im Bereich des Gaskesselgeländes, Mohrenstraße vorstellbar. Offen bleibt derzeit, inwieweit diese Standorte, insbesondere unter eigentumsrechtlichen Aspekten, verfügbar gemacht werden können. Ebenso ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht einzuschätzen, ob - vor dem Hintergrund der gutachterlich festgestellten geringen Flächenerweiterungsspielräume bis 2015 in Heckinghausen insgesamt - überhaupt Investoren für eine solche Projektentwicklung gefunden werden können, die den möglichen städtebaulichen Rahmen einhalten.

Die insgesamt äußerst begrenzten Entwicklungs- und Verteilungsspielräume verdeutlichen, dass nicht alle der hier diskutierten Einzelhandelsstandorte städtebaulich verträglich realisierbar sind.

In der nach Offenlage des Bebauungsplanes erforderlichen stadtentwicklungspolitischen Gesamtbewertung müssen die Auswirkungen der Projektentwicklung auf dem Breme Gelände für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Heckinghausen sowie auf die quartiersbezogenen, realisierbaren Entwicklungspotentiale des Einzelhandels im Bereich der Heckinghauser Straße gegeneinander abgewogen werden. Im Sinne dieser stadtentwicklungspolitischen Handlungsanweisung muss gegebenenfalls die Steuerung auch durch die Mittel der Bauleitplanung erfolgen.

## **9. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN**

Durch das Bauleitplanverfahren werden keine Kosten ausgelöst. Die erforderlichen Gutachten wurden vom Investor übernommen.