

**23. Änderung Begründung**  
**Flächennutzungsplan**

---

Stadt Wuppertal

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsbeschluss</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>	
<b>4</b>	<b>Derzeitige Situation im Plangebiet</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
6.1	Erschließung	5	
6.2	Belange des Freiraumes	5	
6.3	Ver- und Entsorgung	5	
6.4	Altlasten	5	
6.5	Immissionsschutz	6	
6.6	Denkmalschutz	6	
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>	
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>7</b>	

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 250 m nordöstlich des Stadtzentrums Ronsdorf. Es liegt zwischen:

- der Geranienstraße im Osten,
- der Straße Am Kraftwerk im Süden sowie
- der Erbschlöer Straße im Westen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6,7,18,19,125,162 und 175, Flur 24 in der Gemarkung Ronsdorf.

## **2 Änderungsanlass und Änderungsbeschluss**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die ehemals gewerblich genutzten Flächen nördlich der Straße „Am Kraftwerk“ in Wuppertal Ronsdorf einer neuen Nutzung zuzuführen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit 900 qm Verkaufsfläche und zugehörigen Stellplätzen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der Verkaufsfläche von 900 qm handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandel, der gem. § 11 (3) BauNVO nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Marktes zu schaffen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Ausschuss Bauplanung der Stadt Wuppertal hat am 29.11.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1085 V gefasst.

## **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist der Änderungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung noch gewerbliche Bauflächen dar.

Die Anpassung der vorliegenden Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 17.02.2006 durch die Bezirksregierung Düsseldorf erteilt.

#### 4 Derzeitige Situation im Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst ehemals gewerblich genutzte Flächen, die aufgrund der früheren Nutzung bereits weitestgehend versiegelt sind. Die derzeit noch vorhandenen Betriebsgebäude werden mit Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig abgebrochen.

Das Umfeld des Änderungsbereichs wird entlang der Geranienstraße durch Gewerbebetriebe und das Umspannwerk im Kreuzungsbereich zur Straße Am Kraftwerk geprägt.

Entlang der Straße Am Kraftwerk und der Erbschlöer Straße finden sich überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

#### 5 Änderungspunkte

*Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung, max. Verkaufsfläche 900 qm*

Mit der o.g. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1085 V die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 900 qm Verkaufsfläche geschaffen.

Der Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt mit der o.g. Verkaufsfläche Nahversorgungsfunktion für die wohnungsnah Grundversorgung und bildet aufgrund seiner räumlich-funktionalen Zuordnung zum Stadtzentrum Ronsdorfs eine Ergänzung des dort vorhandenen Warenangebotes.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtzentrums Ronsdorfs zu vermeiden, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen detaillierte Festsetzungen zu der Art der zulässigen Sortimente getroffen.

Es ist vorgesehen, das zulässige Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (90 qm) zu begrenzen.

Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbezirke in Wuppertal Ronsdorf sind bei dieser Konzeption nach Aussage eines als Grundlage für die Bauleitplanverfahren erstellten Einzelhandelsgutachtens\* nicht zu befürchten. .

\* Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse Lebensmittel- Discounter, 42369 Wuppertal Ronsdorf, Am Kraftwerk 9-13, Projekt Nr. 69051, Bulwien Gesa AG, Hamburg, Dezember.2005

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Geranienstraße im Osten und die Straße Am Kraftwerk im Süden erschlossen.

Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten\* erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf seine nähere Umgebung und insbesondere den Kreuzungspunkt Am Kraftwerk / Erbschlöer Straße untersucht wurden.

Demnach ist festzustellen, dass der Knoten Erbschlöer Straße / Am Kraftwerk uneingeschränkt leistungsfähig bleibt und keine signifikante Verschlechterung der Verkehrssituation für den Knotenpunkt durch die zusätzlichen Verkehre auftritt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein ausreichendes Stellplatzangebot für die geplante Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich gesichert.

\* Verkehrsgutachten - Neubau eines Aldi Lebensmittelmarktes „Am Kraftwerk“ in Wuppertal Ronsdorf, ambrosius blanke - verkehr infrastruktur, Bochum, Februar 2006

### **6.2 Belange des Freiraumes**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Auch durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, da das Plangebiet bereits heute aufgrund der gewerblichen Vornutzung nahezu vollständig versiegelt und dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das bestehende ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

### **6.4 Altlasten**

Der ehemalige Betriebsstandort der Firma Grote und Hartmann wurde seit 1945 gewerblich genutzt. Zu den Produktionsabteilungen in Ronsdorf gehörten ein galvanischer Betrieb und ein Stanzwerk. Das Gelände ist durch aufstehende Gebäude sowie überwiegend mit Schwarzdecke ausgeführte Zuwegungen und Stellflächen weitestgehend versiegelt.

Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung bestehen im Plangebiet sowohl Verunreinigungen des Bodens als auch des Grundwassers, zu deren Untersuchung verschiedene Gutachten\* erstellt wurden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes an einzelnen Stellen Bodenverunreinigungen mit schwach bis mäßig erhöhten Schadstoffkonzentrationen vorliegen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Baumaßnahmen daher gutachterlich zu begleiten. Innerhalb des Plangebietes weist das Grundwasser ausgehend von dem nordöstlich gelegenen Firmengelände erhebliche Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen auf, die nach Süden abnehmen. Kurz hinter der Straße Am Kraftwerk, außerhalb des Plangebiets, wird jedoch der Sanierungsschwellenwerte erreicht.

- \* Grote und Hartmann, Standort Wuppertal, Am Kraftwerk 13; Orientierende Altlastenuntersuchung im Boden und in der Bodenluft, Das Baugrund Institut, Solingen, Juni 2004
- Lear Corporation, Betriebsstandort Wuppertal, Am Kraftwerk 13, Weiterführende Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, Das Baugrund Institut, Solingen, Oktober 2004

### **6.5 Immissionsschutz**

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten\* erarbeitet, in dem die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung und des mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Nutzungen untersucht werden.

- \* Geräusch – Immissionsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Kraftwerk“ in Wuppertal – Ronsdorf, Ing.-Büro Buchholz, Hagen, Februar 2006

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung des Immissionsschutzes der angrenzend vorhandenen Nutzungen getroffen

### **6.6 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **7 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1085 V wurde ein detaillierter gemeinsamer Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

## **8 Verfahrensvermerke**

Mit Wirksamkeit der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ihre Gültigkeit.

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal  
im Auftrag des Vorhabensträgers  
Coesfeld, im Juli 2006

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