



Ressort 101 Stadtlieferung 30. OKT. 2006	0
	1
	2
	KS
	RL

Wagner & Simon WASI GmbH & Co. KG · Postfach 24 01 53 · D-42231 Wuppertal

Stadt Wuppertal
 Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
 Rathaus Barmen
 Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

25.10.2006



[Telefon]
 +49-(0) 202-26 32-0
 [Telefax]
 +49-(0) 202-26 32-407

[Postanschrift]
 Postfach 24 01 53
 D-42231 Wuppertal
 [Hausanschrift]
 Emil-Wagener-Straße
 D-42289 Wuppertal

[Internet]
 www.wasi.de
 [eMail]
 info@wasi.de

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Linde Jägerhaus“ der Stadt Wuppertal

- Errichtung eines Logistikzentrums (Lager- und Kommissionierungsbetrieb) -

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit stellen wir den Antrag gemäß § 12 BauGB auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Linde/Jägerhaus“ der Stadt Wuppertal zum Zwecke der Errichtung eines Logistikzentrums (Lager- und Kommissionierungsbetrieb) auf dem Grundstück Gemarkung Ronsdorf, Flur 3, Flurstücke tlw. 1440, tlw. 1521, 1593, tlw. 1598, 1600, 1601, 1602 und 1604 (siehe Anlage Geltungsbereich).

Anlass der Planung

Die WASI GmbH & Co. KG wurde im Jahre 1961 von Herrn Emil Wagener und Herrn Werner Simon in Wuppertal gegründet. Das Unternehmen ist auf den Vertrieb von Verbindungselementen aus Edelstahl A2 und A4 spezialisiert, besitzt europaweit das breiteste Lagersortiment von Verbindungselementen aus Edelstahl und zählt heute zu den Marktführern in Europa.

Der ausschließliche Handel von veredelten Befestigungs- und Verbindungselementen wird von 180 Mitarbeitern so abgewickelt und organisiert, dass der weltweit verbreitete Kundenstamm seine Warenlieferungen wunschgemäß erhält.

Die WASI GmbH & Co KG beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung eines Lager- und Kommissionierungsbetriebes. Weil ein solches Erweiterungsvorhaben am heutigen Unternehmensstandort nicht möglich ist, soll dieses in räumlicher Nähe zum bisherigen Betriebsstandort an der Emil-Wagener-Straße in Wuppertal und in verkehrsgünstiger Lage zur Bundesstraße 51 erfolgen. Die Errichtung eines Logistikzentrums ist

[Banken]
 Sparkasse Wuppertal
 BLZ 330 500 00
 Kto. 856 906
 Swift-Code: WUPS DE33
 IBAN: DE 85 3305 0000
 0000 85 69 06

Dresdner Bank AG, Wuppertal
 BLZ 330 800 30
 Kto. 5 612 056

Commerzbank Wuppertal
 BLZ 330 400 01
 Kto. 4 487 880

[Handelsregister Wuppertal]
 HRA 14011

[Komplementärin]
 Wagner & Simon-
 Beteiligungs-GmbH

[Handelsregister Wuppertal]
 HRA 4417

[USt-IdNr.]
 DE 146280140

[Geschäftsführer]
 Dirk Hassel
 Gerhard Knoblauch



notwendig, um den Unternehmenserfolg weiter ausbauen zu können und den steigenden Anforderungen des Marktes und des Wettbewerbes auch in Zukunft gerecht werden zu können.

Das Vorhaben

Beabsichtigt ist, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte, ca. 5,7 ha große Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum zu entwickeln sowie die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen zur inneren und äußeren Erschließung zu erstellen. Das beantragte Vorhaben entspricht somit dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal. Die bauliche Planung des Logistikzentrums umfasst ca. 4,3 ha des Areals, der südwestliche Teil ist als Ausgleichs- und Ersatzfläche vorgesehen.

Es wurden zwei Vorentwurfsvarianten (siehe Anlagen) entwickelt, die die mögliche Gestaltung des Logistikzentrums wiedergeben; die Planung wird in den kommenden Wochen weiter ausgearbeitet und präzisiert.

Beide Varianten enthalten als Kernelemente ein Gebäude mit zwei Hochregallagern (HRL), zwei Gebäude zur Kommissionierung (zur Zusammenstellung von Teilmengen/Artikeln je nach Auftrag), zwei Gebäude für den Wareneingang und Warenausgang (WE/WA), ein Verwaltungsgebäude, einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 51, Flächen für die Anlieferung sowie Parkierungsmöglichkeiten.

In Variante 1 wird ein Gebäudekomplex mit zwei Hochregallagern mit jeweils ca. 1.600 m² Grundfläche im Norden des Plangebietes mit der Längsseite in Ost-West-Richtung errichtet. In Richtung Süden schließen sich hieran zwei Gebäude zur Kommissionierung der Waren an. Diese dreigeschossigen Gebäudekomplexe sollen eine Grundfläche von ca. 2.055 m² aufweisen. Weiter südlich folgen zwei Gebäude, in denen der Wareneingang und Warenausgang abgewickelt werden sollen. Diese eingeschossigen Baukörper sollen eine Grundfläche von je ca. 2.180 m² aufweisen. Östlich der WE/WA-Gebäude, im Eingangsbereich zum Plangebiet, soll die Verwaltung des neuen Logistikzentrums in dreigeschossiger Bauweise mit ca. 1.050 m² Grundfläche angeordnet werden. Der Baukörper steht solitär in einer Flucht zu den WE/WA-Gebäuden. Das Gelände wird über eine Stichstraße von Osten her direkt von der Bundesstraße 51 erschlossen. In Verlängerung dieser Straße liegt der Anlieferungshof, auf dessen Südseite die Parkplätze vorgesehen sind.

In Variante 2 werden die dreigeschossigen Kommissionierungsgebäude mit je 2.250 m² Grundfläche im Norden des Plangebietes angeordnet. Hieran schließen sich zwei ebenfalls 2.250 m² große Module für den Wareneingang und Warenausgang an. Der Gebäudekomplex mit zwei Hochregallagern wird im Westen, den Anlieferungshof fassend und mit der Längsseite in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Bundesstraße 51 erbaut. Die Grundfläche ist mit jeweils ca. 1.700 m² geplant. Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude wird im Eingangsbereich geplant, verfügt über ca. 1.350 m² Grundfläche und hat als quadratischer Baukörper eine eher solitäre Stellung. Das Gelände wird über

eine Stichstraße von Osten her direkt von der Bundesstraße 51 erschlossen. In Verlängerung dieser Straße liegt der Anlieferungshof, auf dessen Südseite die Parkplätze vorgesehen sind.

Zeitlich ist die Entwicklung des Geländes in drei Realisierungsstufen innerhalb von etwa 20 Jahren vorgesehen. Im ersten Abschnitt werden ein HRL, WE/WA und Kommissionierung realisiert. Der 2. Abschnitt sieht die Verdoppelung dieser Flächen vor. Im 3. und letzten Abschnitt wird das Verwaltungsgebäude hinzukommen.

Nach den bisherigen Erkenntnissen erfolgen die weiteren Planungen auf Grundlage der Variante 2.

Gutachterliche Stellungnahmen

Wir haben im Vorfeld des Antrages auf Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu den voraussichtlich planungsrelevanten Themen Lärmimmissionen, Klima und Landschaftsbild gutachterliche Stellungnahmen durch qualifizierte Gutachter erstellen lassen, um schon im Vorfeld die Realisierbarkeit des Vorhabens abschätzen zu können. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1) Lärmimmissionen:

Im Schallgutachten (Peutz Consult 2006) wurde eine Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm. Der Betrieb soll in einem Zweischichtbetrieb mit je 80 Mitarbeitern erfolgen. Als Nutzungszeitraum wurde der Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr angenommen. Als Nutzungen wurde Lieferverkehr von maximal 20 Lkw (40 Fahrtbewegungen), Verladetätigkeiten an 20 Lkw mit jeweils 30 Paletten, 160 Fahrtbewegungen durch Mitarbeiter je Schicht sowie 160 Parkbewegungen durch Mitarbeiter je Schicht (320 Fahrtbewegungen und 320 Parkbewegungen) pro Tag angenommen. Die schutzbedürftigen Wohngebäude an der Straße „Im Rehsiepen“ wurden in der Gebietseinstufung sowohl als Allgemeines Wohngebiet (WA) als auch als Reines Wohngebiet (WR) betrachtet.

Ergebnis der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung ist, dass im Tageszeitraum die Immissionswerte der TA Lärm bei beiden Planungsvarianten eingehalten werden. Bei einer Gebietseinstufung der betroffenen Wohngebäude als WA ist auch eine über das geplante Vorhaben hinausgehende, umfangreichere Nutzung tagsüber möglich. Bei einer Einstufung des südlich angrenzenden Gebietes als WR wäre die beabsichtigte Nutzung nahezu die mögliche Maximalsituation.

2) Klima:

Das lokalklimatische Gutachten (SIMUPLAN 2006) untersuchte insbesondere Kaltluftproduktion und -abflüsse aus dem Plangebiet und die Auswirkungen auf das Wuppertaler Stadtklima. Der Anteil der Kaltluftproduktion des Bebauungsplangebietes am Gesamtvolumen des Bergwindes im Blombachtal beträgt gegenwärtig lediglich 1,3 %. Nach Planungsrealisierung sinkt der Anteil auf 0,8 %. Aus der Kaltluftmenge von 15.000 m³/s am Talausgang des Blombachtals und einer Querschnittsfläche von hier ca. 11.500 m² ergibt sich im Mittel über den Talquerschnitt eine Windgeschwindigkeit von 1,3 m/s.

Die planungsbedingte Reduktion der Kaltluftmenge um 0,5 % wird messtechnisch kaum nachweisbar sein und ist somit für die lufthygienischen und stadtklimatischen Verhältnisse Wuppertals irrelevant. Der nächtliche Kaltlufttransport aus dem Blombachtal in das Tal der Wupper und von hier weiter in Richtung Innenstadt wird lufthygienisch durch die Kfz-Emissionen aus der A1 belastet. Die Qualität der Kaltluft des Bergwindes aus dem Blombachtal ist daher geringer einzustufen als die weitgehend unbelastete Kaltluft, die aus dem östlich verlaufenden Marscheider Tal in das Tal der Wupper einströmt. Ein wesentlicher Teil der vom Plangebiet abfließenden Kaltluft staut sich in der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Geländesenke und führt hier zur Ausbildung eines Kaltluftsees. Hierdurch wird der Kaltluftabfluss in den Talgrund des Bloombaches verzögert und im weiteren Nachtverlauf behindert. Es ist daher insbesondere in den von der Bebauung betroffenen Flächen von einem geringeren effektivem Kaltluftabfluss auszugehen, so dass negative Auswirkungen der Planung tendenziell gemindert ausfallen werden.

Aus lokalklimatischer und lufthygienischer Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei den geplanten Gebäudeabmessungen ist ein Abriegeln möglicher Kaltluftabflüsse grundsätzlich nicht zu vermeiden. Die Gebäudestellung sollte aber das Umströmen erleichtern. In dieser Hinsicht wird die Variante 2 positiver bewertet.

Es werden Planungshinweise gegeben, um die negativen Planungsfolgen weiter zu minimieren.

3) Landschaftsbild:

In der gutachterlichen Stellungnahme zum Landschaftsbild (Ökoplan 2006) wurde eine Prognose zu den Auswirkungen des Vorhabens auf Landschaftsbild und das betroffene Wohnumfeld erstellt. Mit dem Bau des Logistikzentrums (insbesondere Gebäudekomplex aus zwei Hochregallagern) ist eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden, die jedoch die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht grundsätzlich in Frage stellen wird. Die visuellen Auswirkungen werden sich weitgehend auf den Vorhabensort selbst und das unmittelbare, bereits urban geprägte Umfeld beschränken.

Von den übrigen Bereichen werden Teile des Hochregallager-Komplexes topografisch bedingt nur kleinräumig von einzelnen exponierten Standorten aus sichtbar sein. Restriktionen seitens übergeordneter Planungen (Regionalplan, FNP, Landschaftsplan) bestehen nicht.

Die Entwurfsvarianten unterscheiden sich hinsichtlich der Höhe der Hochregallager nicht signifikant (Traufhöhe 306,5 bzw. 308 m ü. NN). Vor diesem Hintergrund ist daher eher die Lage bzw. Stellung der Gebäude von Bedeutung. Bei Variante 2 sind die Hochregallager weiter von der B 51 entfernt und längs zur Straße positioniert; dadurch wird die Querriegelwirkung wie bei Variante 1 (quer zur B 51 angeordnetes Gebäude) vermieden. Die nähere Lage der Hochregallager an der A 1 bei Variante 2 hat auch den Vorteil, dass die massive Wirkung der Gebäude zu benachbarten Wohnhäusern gemindert und die räumliche Distanz zum erholungsrelevanten und landschaftlich hochwertigen Freiraum um Marscheid erhöht wird. Die Variante 2 wird somit als die etwas günstigere Variante beurteilt. Unabhängig von der gewählten Variante sollte entlang der B 51 zur Eingriffsverminderung der bereits vorhandene, straßenbegeleitende Gehölzstreifen in Richtung Süden fortgesetzt werden.

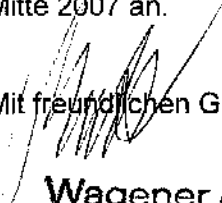
Insgesamt betrachtet ist durch den Bau des Logistikzentrums mit einem mittleren Konfliktpotenzial zu rechnen. Die Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes lassen sich durch pflanzlich-gestalterische Maßnahmen mindern; die dann noch verbleibenden Beeinträchtigungen sind durch optische Aufwertungen im Wirkraum des Vorhabens, z. B. mittels Anlage gebietstypischer Vegetationsformen, zu kompensieren.

Bebauungsplanverfahren

Wir haben am 11.10.2006 das Planungsbüro BKR Essen mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Wir weisen auf die besondere Dringlichkeit der Planung aufgrund der mangelnden Expansionsmöglichkeiten hin; wir streben eine Offenlegung bis Mitte 2007 an.

Mit freundlichen Grüßen


Wagener & Simon
WASI GMBH & CO. KG

Anlagen:

Lageplan / Geltungsbereich

2 Vorentwurfsvarianten