

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1073 V „Baumarkt Widukindstraße“**

## **Begründung Teil A zum Satzungsbeschluss**

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1073V liegt im Osten von Wuppertal unmittelbar an der Nahtstelle der Stadtbezirke Oberbarmen und Heckinghausen und umfasst einen Bereich zwischen dem Bahnhof Wuppertal

Oberbarmen und der Widukindstraße. Er erstreckt sich von der Waldeckstraße bis zur Widukindstraße Höhe Hausnummer 70 -in einer Tiefe von ca. 65 Meter im Westen und ca. 110 Meter im Osten-.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Die Abgrenzung ist in der Anlage 04 zur VO/1126/06 dargestellt.

### **2.0 Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Das Plangebiet selbst ist als Schienenweg dargestellt.

Die Kommune hat ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bei der Änderung eines Bauleitplanes mit dem Ziel, in einem Gebiet großflächigen Einzelhandel zuzulassen, muss das Vorhaben mit der Bezirksplanungsbehörde und den Nachbarkommunen abgestimmt werden. Grundsätzlich dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung geplant werden, die den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zugeordnet sind.

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der zentralörtlichen Gliederung wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Unternehmensberatung GmbH durchgeführt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben von 21.12.2005 der Anfrage gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz zugestimmt. Die vorliegende Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt neben den in Betrieb befindlichen Bahntrassen auch die stillgelegten Streckenabschnitte und die angrenzenden ehemaligen Bahnhofsareale aufgrund ihrer noch bestehenden Widmung i.d.R. als Flächen für Bahnanlagen dar. Nach der Entscheidung über die Nachfolgenutzung auf nicht mehr benötigten Bahnflächen und der eisenbahnrechtlichen Entwidmung sollen die Nachfolgenutzungen unter Beachtung landesplanerischer Vorgaben mittels nachträglicher Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (13. Änderung).

### **2.3 Eisenbahnflächen**

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist derzeit noch Bestandteil der gewidmeten Bahnfläche. Um die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umsetzen zu können, ist die förmliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken für diese Grundstücksteile erforderlich. Der entsprechende Antrag hierzu ist seitens der Aurelis, als mit der Immobilienverwertung von Bahnliegenschaften beauftragtes Tochterunternehmen, gestellt worden. Das formelle Verfahren soll Ende 2006 abgeschlossen sein. Die faktischen Voraussetzungen für die Entwidmung sind bereits gegeben, da die aktiven Bahnanlagen bereits vollständig zurückgebaut wurden.

## **3.0 Bestandsbeschreibung / Prognose**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden von Wuppertal-Oberbarmen. Östlich des Gebietes verläuft die Waldeckstraße, südlich die Widukindstraße. Im Norden bilden die Gleisanlagen des Bahnhofs Wuppertal-Oberbarmen die Grenze.

Die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben. Danach hat sich auf dem Gelände eine extensive gewerbliche Nutzung etabliert. Durch den Wegzug verschiedener für das Areal maßgeblicher Nutzer ist das Gelände inzwischen zunehmend brach gefallen und verlangt daher durchaus nach einer neuen Bestimmung.

Die Widukindstraße ist in diesem Bereich zum einen durch die brach liegenden Flächen des Plangebietes bzw. des ehemaligen Gaswerkstandorts der Stadt Wuppertal und zum anderen durch die gewachsene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit einer intensiven Bebauung bis zur Heckinghauser Straße gekennzeichnet.

Durch den Neubau der Feuerwache an der Waldeckstraße auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wurde ein erster Baustein zur Entwicklung dieses Bereiches gesetzt. Daran anknüpfend soll nunmehr der ehemalige Güterbahnhof Oberbarmen einer neuen adäquaten Nutzung zugeführt werden.

### **3.2 Verkehr**

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bundesstraßen B 51 und B 7, welche maßgeblich die überregionale Verkehrsanbindung darstellen. Das Gebiet selbst ist durch die Widukindstraße, die im Osten in die Waldeckstraße einmündet, an das städtische sowie überregionale Straßennetz angebunden. Ausbaumaßnahmen werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sein.

Die Erschließung des Geländes ist durch die Widukindstraße sichergestellt. Ausbaumaßnahmen, bis auf eine neue Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich der Widukindstraße / Waldeckstraße, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Im Hinblick auf des geplante Vorhaben (Baumarkt), welches zusätzliche Verkehre in den Gesamtbereich ziehen wird, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Beurteilt wurde:

- ob eine hinreichend leistungsfähige Anbindung des geplanten Baumarktes gewährleistet werden kann,
- ob der bereits vorhandene Verkehr im relevanten Netzbereich – das sind die Knotenpunkte Brändströmstraße / Widukindstraße; Waldeckstraße /

Widukindstraße; Heckinghauser Straße / Waldeckstraße; Rauentaler Bergstraße / Waldeckstraße / Langerfelder Straße – nicht unvertretbar durch den Neuverkehr des Baumarktes beeinträchtigt wird,

- ob eine Abwicklung von Alarmfahrten (ohne Martinshorn) der Feuerwehr- bzw. der Rettungsfahrzeuge der Feuerwache an der Waldeckstraße – wie heute möglich – an der Lichtsignalanlage Heckinghauser Straße/ Waldeckstraße weiterhin problemlos möglich ist,
- ob die Schleichverkehrproblematik in der Feuerstraße und in der Hunsrückstraße durch den Neuverkehr ansteigt, und
- mit welchen verkehrsregelnden und baulichen Maßnahmen die vorgenannten Forderungen gegebenenfalls erfüllt werden können.

Die Untersuchungen wurden auf Basis folgender Verkehrsdaten durchgeführt:

- Eigene Erhebungen für die Verkehrsbelastungen durch das beauftragte Gutachterbüro.
- Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Baumarktes und der zu erwartenden Verteilung im vorhandenen Straßennetz anhand verschiedener Vorgaben und Berechnungen.

Die Berechnungen wurden für die beurteilungsrelevanten Planfälle

- Analyse (ohne Baumarkt), Spitzenstunde Nachmittag
- Prognose (mit Baumarkt), Spitzenstunde Nachmittag

durchgeführt.

Für die Spitzenstunde am Nachmittag (16.00 bis 17.00 Uhr) wurden die Knotenpunktströme der Knoten Brändströmstraße / Widukindstraße, Widukindstraße / Feuerstraße, Widukindstraße /Hunsrückstraße, Waldeckstraße / Widukindstraße, Heckinghauser Straße / Waldeckstraße / Rauentaler Bergstraße / Waldeckstraße / Langerfelder Straße ermittelt.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen des Baumarktes wurde für den Quell- und Zielverkehr sowie für die Fahrzeugarten PKW und LKW getrennt ermittelt.

So ergibt die Untersuchung für die Widukindstraße im IST-Zustand ein Verkehrsaufkommen von 7.666 Pkw / 24 Stunden sowie 277 Lkw / 24 Stunden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem Baumarkt wird mit 3.900 Pkw und 32 Lkw /24 Stunden angenommen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für nahezu alle beurteilungsrelevanten Knotenpunktsströme keine maßgeblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität. Mit Ausnahme des Knotens Waldeckstraße / Widukindstraße zeigen die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Prognose annähernd dasselbe Bild.

Lediglich am Knoten Heckinghauser Straße / Waldeckstraße ist ein Absinken der Verkehrsqualität für einen Knotenpunktsstrom zu verzeichnen. Für diesen Strom wird aber noch die nach einem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 28.05.2002 vertretbare Verkehrsqualität erreicht. Bei dem Knoten Waldeckstraße / Widukindstraße werden verkehrsregelnde Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit notwendig.

Auf Grund der zusätzlichen Belastung infolge des Baumarktes erhöhen sich die mittleren Rückstaulängen in der Waldeckstraße vor der Signalanlage Heckinghauser Straße. Daraus ergibt sich zunächst für die Belange der Feuerwehr kein unmittelbarer Handlungsbedarf, da sich die zu erwartenden Rückstaulängen auch schon heute einstellen können.

Wegen der erforderlichen Maßnahmen am nicht leistungsfähigen Knotenpunkt Waldeckstraße / Widukindstraße sind aber auch Auswirkungen auf den Knotenpunkt Heckinghauser Straße / Waldeckstraße wahrscheinlich.

Die Konfliktpotentiale (Leistungsdefizit Knoten Waldeckstraße / Widukindstraße und „Rückstauproblematik“ Knoten Heckinghauser Straße /Waldeckstraße) wurden zusätzlich durch eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation untersucht.

Als besondere Randbedingung für die Bewertung der zukünftigen Abläufe wurde die vorhandene Feuerwache Ost im Bereich der Einmündung Widukindstraße/ Waldeckstraße zu betrachten. Die Einsatzfahrzeuge sollen ohne Martinshorn und nur mit Blaulicht ausrücken.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden sie dazu über eine eigene Signalisierung, welche den Verkehr auf der Waldeckstraße anhält, gesichert aus dem engeren Knotenpunktbereich geführt. Weiterhin werden je nach Zielort die jeweils benachbarten Signalanlagen mit beeinflusst. Zukünftig soll der Knotenpunkt voll signalisiert und die Feuerwehr in diese Steuerung integriert werden. Die Einsatzfahrten der Feuerwehr und der Rettungswagen erfolgen je nach Erfordernis in unregelmäßigen Abständen. Dieses wurde in der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation entsprechend berücksichtigt. Dazu wird die Aufstellung von verkehrabhängigen Steuerungen erforderlich, welche auch die Feuerstraße in Richtung Heckinghauser Straße berücksichtigt.

In der Simulation wurden verschiedene Erschließungsvarianten überprüft. Dies sind zum einen der Lastfall 1, der eine Anbindung des Baumarktes ohne weitere Maßnahmen vorsieht, und zum anderen der Lastfall 2 mit einer Einbahnstraßenregelung für die Hunsrückstraße und die Feuerstraße.

Die Untersuchung zeigt Vorschläge auf, die eine leistungsfähige Abwicklung der zukünftigen Verkehre im Untersuchungsgebiet darstellen. Allerdings spielen die Feuerwehreingriffe in die Verkehrsabläufe eine wesentliche Rolle im Hinblick auf die Verkehrsqualität. So kann es auch bei Umsetzung der Maßnahmen für den worst case der Eingriffe zu mangelhaften Verkehrsqualitäten in der nördlichen Zufahrt (Waldeckstraße) kommen.

Im Mittel aller bewerteten Eingriffe kann jedoch von einer befriedigenden Verkehrsqualität ausgegangen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen eine Änderung im nördlichen Abschnitt der Waldeckstraße. Die bestehende Fahrspureinteilung (eine kombinierte Rechtsabbieger-/ Geradeausspur sowie eine Geradeausspur) wird in Zukunft in eine Rechtsabbiegespur und eine Geradeausspur geändert. Diese Änderung erhöht den Schutz für den Fußgängerstrom, welcher bedingt verträglich mit dem Rechtsabbieger abgewickelt wird.

Die LKW-Ausfahrt des Baumarktes an der Waldeckstraße wird in die Signalisierung eingebunden, damit ein störungsfreies Ausrücken der Feuerwehr bei Alarmfahrten gewährleistet ist.

Weitere Modifizierungen, die zum Ziel haben Verkehrsverlagerungen, auch von nicht durch den Baumarkt verursachten Verkehren auf diesen Knoten zu vermeiden, welche dann die Abwicklung der Feuerwehreingriffe negativ beeinflussen würden, werden in einem gesonderten Gutachten durch die Stadt Wuppertal untersucht.

### **3.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich sowohl der DB Haltepunkt Wuppertal-Oberbarmen, über den die überörtliche Anbindung (Regionalstrecken

RE4, RE7, RE 47, S8) hergestellt ist, als auch Haltepunkte verschiedener Buslinien. Die ÖPNV-Anbindung ist somit als gut zu bezeichnen.

### **3.4 Entwässerung**

Das Gelände ist an die öffentliche Kanalisation in der Widukindstraße angeschlossen, welche hinreichend leistungsfähig ist, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen abzuleiten.

### **3.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr (Widukindstraße / Waldeckstraße) sowie durch Lärm seitens der Bahnlinie vorbelastet. Im Zuge des Verfahrens wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. Aus dem Gutachten folgt, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte für das südlich angrenzende Mischgebiet im Bezug zur geplanten Nutzung eingehalten werden können, so dass die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften weiter entwickelt werden kann.

### **3.6 Belange der Natur und Landschaft / Klima**

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um einen bereits stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieser bereits im Plangebiet vorhandenen Eingriffe nicht erforderlich. Die Bahnlinie entlang der Talachse von Wuppertal hat eine wichtige Funktion als Luftleitbahn, hierzu zählt auch das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Oberbarmen. Im Bereich des Plangebietes bestehen allerdings bereits diesbezügliche Einschränkungen durch die aufstehenden großvolumigen Gebäude der ehemaligen Speditionen. Durch die Planung wird sich die gegebene Situation nicht so relevant verändern, dass Minderungsmaßnahmen zu Gunsten der kleinklimatischen Verhältnisse erforderlich würden. Ungeachtet dessen soll über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung und der Begründung der Stellplatzanlage auch eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht werden.

### **3.7 Altlasten**

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde 1993 mit Mineralöl belastetes Material ausgekoffert und entsorgt. Durch die nachfolgenden Grundwasseruntersuchungen wurden im Abstrom dieses Schadens keine MKW-Konzentrationen nachgewiesen, daher konnte auf weitere Maßnahmen verzichtet werden.

Die durchgeführten Untersuchungen weisen eine bis zu mehrere Meter mächtige Auffüllung nach, die überwiegend aus technogenen Substraten zusammengesetzt ist.

Die im Feststoff untersuchten Schadstoffgehalte liegen i.d.R. deutlich über den Vorsorgewerten der BBodSchV. Teilweise liegen die Schwermetallgehalte im Grammbereich. Vermutlich sind diese hohen Gehalte auf Verluste zurückzuführen, die beim Verladen des Erzes aus dem ehemaligen Bergbau in Wuppertal-Langerfeld entstanden sind.

Im Gegensatz zu den teilweise hohen Schadstoffgehalten im Feststoff, zeigen die Ergebnisse aus den Untersuchungen zur Mobilisierbarkeit keine relevanten Konzentrationen bzw. nur vereinzelt Prüfwertüberschreitungen am Ort der Probenahme. Jedoch sind erhöhte Salzgehalte in großen Bereichen nachgewiesen.

Aufgrund des zurzeit bestehenden und auch zukünftig hohen Versiegelungsgrades von mehr als 90 % fallen keine Sickerwässer aus Niederschlagsereignissen

an, so dass weder Schadstoffe noch Salze das Grundwasser beaufschlagen können. Dazu wird die bestehende Kanalisation stillgelegt und verdämmt, wodurch ebenfalls verhindert wird, dass durch austretende Wässer Schadstoffe gelöst und ins Grundwasser transportiert werden.

Die Auffüllung kann zeitweise in der gesättigten Zone (Kontaktgrundwasser) liegen, so dass Schadstoffe und Salze ausgewaschen werden können. Dies ist bei hohen Grundwasserständen der Fall, die auch mit Wupperhochwässer zusammenfallen können. Aufgrund der Regulierung der Wupper durch die Wuppertalsperre treten diese jedoch nur noch selten auf. Nach den vorliegenden Abschätzungen besteht nur an wenigen Tagen im Jahr ein Kontakt der Auffüllungsbasis mit dem Grundwasser. Daraus ergeben sich zusätzliche Salzfrachten in einer Größenordnung von mehreren hundert Gramm pro Jahr, die zu vernachlässigen sind. Eine Frachtbetrachtung für Schadstoffe, wie die Schwermetalle, wurde nicht durchgeführt, da diese im Bereich des Kontaktgrundwassers die Prüfwerte der BBodSchV unterschreiten. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und Abschätzungen sowie unter Berücksichtigung der Versiegelung und des seltenen Kontaktes der Auffüllung mit dem Grundwasser, ist eine Gefährdung für das Grundwasser nicht abzuleiten.

Es zeigt sich in der Gesamtheit, dass Bodensanierungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen nicht vor Abschluss des Verfahrens zwingend erforderlich sind, sondern dieses im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens / Bauphase abgehandelt werden kann. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens / Bauphase sollte der anfallende Bodenaushub aus Tiefbauarbeiten deswegen abfalltechnisch untersucht werden und eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Bodenaushubes schadlos erfolgen. Hierbei sollte folgendes beachtet werden:

- Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung
- Die Verwertung von Boden richtet sich nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts.
- Für die Verwertung in einem technischem Bauwerk, z.B. als Tragschicht sind Kriterien hinsichtlich der Qualität des Materials aufzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den anfallenden Aushub durch einen Sachverständigen ein Abfall- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der den Unteren Behörden (UBB, UWB) abzustimmen.

#### **4.0 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

Nachdem die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Güterbahnhof bereits vor geraumer Zeit aufgegeben wurde, hat sich auf dem Gelände eine extensive gewerbliche Nutzung etabliert. Durch den Wegzug verschiedener für das Areal maßgeblicher Nutzer ist das Gelände in jüngster Zeit zunehmend brach gefallen und dem Verfall preisgegeben. Parallel zu dieser Entwicklung wurde seit 1998 im Rahmen verschiedener Foren (u.a. Moderationsverfahren des Landes NRW) zwischen der Stadt Wuppertal und den Grundstückseigentümern im Umfeld des DB AG Konzerns über die Wiedernutzung aller brachliegenden Bahnflächen im Stadtgebiet Wuppertal diskutiert.

Es ist im Ergebnis festzuhalten, dass sich der Stadt durch die Revitalisierung dieser Standorte die Möglichkeit bietet, städtebauliche Missstände zu beseitigen und im Hinblick auf die Ausschöpfung von spezifischen Nutzungspotentialen stadtstrukturell bedeutsame Entwicklungen in Gang zu setzen.

Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Oberbarmen entlang der Widukindstraße ist zum Einen durch die brach liegenden Flächen der DB AG und des

ehemaligen Gaswerkstandortes der Stadt Wuppertal und zum Anderen durch die gewachsene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit einer intensiven Bebauung bis zur Heckinghauser Straße gekennzeichnet. Durch den Neubau der Feuerwache an der nahe gelegenen Waldeckstraße auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes wurde ein erster Schritt zur städtebaulichen Aktivierung dieses eher untergenutzten Quartiers unternommen. Daran anknüpfend soll auch der ehemalige Güterbahnhof Oberbarmen einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der gegebenen Standortfaktoren (u.a. auch Lärmimmissionen seitens der Bahnlinie), bietet sich hier eine gewerbliche oder Einzelhandelsnutzung an. Von Seiten der Stadt Wuppertal wird die Einzelhandelsnutzung durch einen Baumarkt favorisiert, da in den östlichen Wuppertaler Stadtbezirken derzeit kein Baumarkt vertreten ist und deren baumarktrelevante Nachfrage neben der Standortkonzentration von Baumärkten im Wuppertaler Westen durch Kaufkraftabflüsse nach Schwelm gebunden werden. Auf Basis einer Verträglichkeitsanalyse durch ein externes Planungsbüro wurde durch die Baumarktkette Bauhaus für die Fläche ein Konzept für einen Baumarkt moderner Ausprägung mit 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstellt.

Am 18.02.2005 stellte der Verfügungsberechtigte des Grundstückes Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstück 44 und Flur 146, Flurstück 28, die Fa. Tenbrinke TBP 10 Gewerbebau Wuppertal Widukindstraße GmbH & Co.KG den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Errichtung des o.a. Baumarktes zu erlangen. Der Ausschuss Bauplanung beschloss die Aufstellung des Verfahrens einschließlich der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2005.

## 5.0 Planinhalte

### **Beschreibung der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Oberbarmen einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zu errichten. Der Baumarkt umfasst neben den klassischen Baumarktsegmenten (Baumarkt, überdachter Freiverkauf und Stadtgarten) auch das neue Segment des Drive-In. Vorgesehen im Baumarkt ist der Betrieb von Einzelhandel auf 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Sortimentsschwerpunkt Do-it-yourself sowie Produkten für Werkstatt, Haus, Auto, Tiere, Freizeit und Garten einschließlich innenstadtrelevanten Nebensortimenten auf höchstens 950 m<sup>2</sup>. Die Tiefe und Breite der Angebotspalette muss dabei im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen.

Bei der Drive-In-Nutzung handelt es sich um eine überdachte und befahrbare Halle in der Baustoffe direkt in die Fahrzeuge der Kunden verladen werden. Diese Innovation auf dem Baumarktsektor wurde bislang bundesweit nur an wenigen Standorten umgesetzt und wird als neue, moderne und besonders den Kundenansprüchen gerecht werdende Entwicklung angesehen.

Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile orientiert sich an den Erkenntnissen über die Kundenströme und den Erfordernissen eines funktionalen Baumarktbetriebes. Im Rahmen dieser Bedingungen und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist die Stellung der Baukörper, auch unter Beachtung des Lärmschutzes und in Abstimmung mit dem anvisierten Baumarktbetreiber festgelegt worden.

Die Stellplatzflächen mit ca. 453 Stellplätzen liegen zwischen dem Gebäude und der Widukindstraße. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über 3 Ein- und Ausfahrten zur Widukindstraße. Die Ausfahrt der Lkws erfolgt nach dem Entladen

und Umfahrung des Gebäudes Richtung Waldeckstraße im östlichen Grundstücksbereich.

Die Verkaufsfläche beträgt ca. 16.000 m<sup>2</sup> hiervon sollen auf das zentrenrelevante Randsortiment maximal 950 m<sup>2</sup> entfallen dürfen.

Die Verkaufsflächen sollen sich wie folgt aufteilen:

- Baumarkt-Warmfläche 8.210 qm
- Baustoffhalle (Drive-In) 3.100 qm
- Drive-In Außenflächen 710 qm
- Gartencenter incl. überdachter Freiverkauf 2.880 qm
- Freiverkaufsfläche 940 qm



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Zielsetzung des Bauleitplanes wird als Art der baulichen Nutzung das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit angeschlossenem Gartencenter. Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes darf insgesamt rd. 16.000 m<sup>2</sup> betragen.

Das innenstadtrelevante Rand- und Nebensortiment wird auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens 950 m<sup>2</sup> beschränkt.

Mit Bezug zur Zweckbestimmung des Sondergebiets sollen die Sortimente des Baumarktes gegliedert in Kern- / Rand- und zentrenrelevante Randsortimente, basierend auf der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2003) und des Einzelhandelserlasses NRW, festgesetzt werden.

(Hinweis: Die durch die WZ-Liste bestimmten Sortimente bzw. Sortimentsgruppen sind im Zusammenhang mit der festgelegten Zweckbestimmung des Sondergebietes als Bau-/ Heimwerker und Gartenmarkt zu sehen. Ein Unterlaufen der Zweckbestimmung durch z.B. eine einseitige Sortimentsbestückung ist nicht zulässig)

#### Kernsortiment

WZ 2003 Nr.	Bezeichnung
52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgegenständen und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt. (hiervon nur: Einzelhandel mit Raumheizgeräten, Elektroöfen und –herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und –generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und –schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte)
52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (darunter nicht: abgepasste Teppiche, Läufer, Kelims)
52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (darunter nicht: Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige und Blumenbindereierzeugnisse)
52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hiervon nur: Einzelhandel mit Kohle-, Gas- und Ölöfen und –herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping)
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hiervon nur: Einzelhandel mit Maschinen –ohne elektrische Haushaltsgeräte und –maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräten-, Hanf- und Hartfasererzeugnissen, Arbeitsschutzbrillen, technischen Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen sowie

Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas)

### **Randsortiment**

WZ 2003 Nr.	Bezeichnung
52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln (hiervon nur: Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandwein, gereinigter Spiritus)
52.42.1	Einzelhandel mit Bekleidung (hiervon nur: Damen- und Herren-Berufsbekleidung)
52.43.1	Einzelhandel mit Schuhen (hiervon nur: Arbeits- und Sicherheitsschuhe)
52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (hiervon nur: Regalsysteme, Regalbausätze)
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hiervon nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)

### **Zentrenrelevantes Randsortiment**

WZ 2003 Nr.	Bezeichnung
52.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
52.25.2	Einzelhandel mit sonstigen Getränken (hiervon nur: alkoholfreie Getränke wie Mineral-, Quell- und Tafelwasser, Erfrischungsgetränke und Fruchtsäfte)
52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (hiervon nur: Tischdecken und -tücher)
52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hiervon nur: Küchen- und Haushaltsbehälter, Messer, Scheren, Messerschärfgeräte)
52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (hiervon nur: Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas)
52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien (hiervon nur: Gardinen, Vorhänge, Stuhl und Sesselaufgaben)
52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (hiervon nur: Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben)
52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Fachbücher, -zeitschriften für den Do-it-yourself-Bereich)
52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hiervon nur: Kunstdrucke, Kunstblumen und -pflanzen)
52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren (hiervon nur: Feuerwerksartikel)
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt

(hiervon nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke, Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fußböden, Möbeln und Teppichen, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen)

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe - GH).

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist das geplante Vorhaben. Es umfasst eine Grundfläche von rund 17.000 m<sup>2</sup>, was im Bezug zur Baugebietsfläche einer Grundflächenzahl von ca. 0,47 für die Hauptanlagen entspricht. Unter Berücksichtigung der zu schaffenden Stellplätze und der vorhandenen Bodenbelastungen, die eine Beibehaltung der weitgehenden Versiegelung des Gebietes erfordern, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahren bis auf 0,95 zulässig ist. Zum Ausgleich der erhöhten Bodenversiegelungen, ist u.a. die Begrünung des Daches und Teile der Fassaden vorgesehen, diese wirkt sich zudem positiv auf die klein-klimatischen Verhältnisse im Plangebiet aus.

Die Gebäudehöhen werden in Anlehnung an die Vorhabenplanung mit Bezug zur festgesetzten Geländehöhe differenziert festgesetzt. Die Höhe der Verkaufsgedäude (Attika) ist mit 10,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe geplant. Die Gebäude erhalten zusätzlich noch Lichtbänder (Satteldach), die im First eine Höhe von ca. 15,0 m erreichen. Der Eingangsbereich wird durch eine Staffelung in der Gebäudehöhe bis zu ca. 18,0 m über Erdgeschossfußboden architektonisch und gestalterisch als prominenter Blickfang betont.

In der Planzeichnung werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 15,0 m festgesetzt. Einzelne Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 18,0 m erreichen. Der Standort der vorgesehenen Werbe-Stehle ist im Plan festgelegt. Die Höhe der Stehle darf maximal 34 m betragen.

Innerhalb des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages werden detaillierte Regelungen zur architektonischen Gestaltung des Gebäudekörpers, der Neben- und Werbeanlagen aufgenommen.

Die Entwurfsunterlagen der Gebäudeplanung sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen und schränkt durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen die bauliche Höhenentwicklung ein. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Vorhabens.

## **5.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die geplanten Stellplatzanlagen werden als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Das Stellplatzkonzept ist im Rechtsplanentwurf hinweislich eingetragen.

## 5.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

### Verkehr

Aus der Erschließungsplanung und dem Verkehrsgutachten folgt, dass für die Andienung des Plangebietes 3 Zufahrten von der Widukindstraße und 1 Abfahrt zur Waldeckstraße festgelegt werden. In allen anderen Bereichen sind Zu- und oder Abfahrten nicht zulässig. Innerhalb des Durchführungsvertrages sind Regelungen zu dem erforderlichen Ausbau der Signalisierung des Kreuzungsbereiches Widukindstraße / Waldeckstraße aufzunehmen.

### Ver- und Entsorgung

Das Gelände ist an die öffentliche Kanalisation in der Widukindstraße angeschlossen, welche hinreichend leistungsfähig ist, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen abzuleiten. Über die in der Widukindstraße bzw. der Waldeckstraße vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) kann die Versorgung des Geländes sichergestellt werden.

## 5.7 Natur und Landschaft / Klima

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um einen bereits stark versiegelten bzw. anthropogen überformten Bereich. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieser bereits im Plangebiet vorhandenen Eingriffe nicht erforderlich. Allerdings soll aus städtebaulichen / gestalterischen Gründen, zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Weiterhin ist aus gestalterischen Gründen eine teilweise Begrünung der rückwärtigen Fassade vorgesehen. Die Begrünungsmaßnahmen werden neben teilweiser Festsetzung im Plan zudem Gegenstand der Regelungen im Durchführungsvertrag sein.

## 5.8 Immissionsschutz

Aus dem erstellten Lärmgutachten folgt, dass die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen aus Schallschutzgründen als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefasten Pflastersteinen auszuführen sind. Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung ist erkennbar, dass sich keine relevante Veränderung der Luftschadstoffe / Feinstäube durch die Abgase des Pkw und LKW-Anlieferungsverkehrs ergeben wird, so dass hierauf bezogene Festsetzungen nicht erforderlich sind.

## 6.0 Kennzeichnungen

### 6.1 Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind

Der gesamte Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (vgl. Punkt 3.7). Der Geltungsbereich wird weiterhin im Kataster für altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Teil der Fläche 8582F005 mit folgendem Zusatz geführt: Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90 % ist auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich. Eine Versiegelung von weniger als 90 % und/oder eine Nutzungsänderung bedürfen einer neuen Bewertung, ggf. auch weiterführender Untersuchungen.

Da trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen

aufgeschlossen werden, sind die Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten.

## 7.0 Hinweise

### 7.1 Kampfmittel

Da trotz negativer Luftbilddauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln im Vertragsgebiet nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

### 7.2 Grundwassermess-Stellen

In dem Planungsgebiet sind drei Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung vorhanden und zu erhalten. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.

### 7.3 Altlasten

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sollte anfallender Aushub aus Tiefbauarbeiten abfalltechnisch untersucht werden. Eine Verwertung bzw. Beseitigung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Eine Verwertung von Material aus dem Geltungsbereich am Herkunftsort oder im Stadtgebiet Wuppertal ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Hierbei sollte folgendes beachtet werden:

- Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung.
- Bei einer Beseitigung gilt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Wuppertal der Anschluss- und Benutzungszwang.
- Die Verwertung von Boden richtet sich nach den Vorgaben des Bodenschutzes. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer Verwertung am Herkunftsort und der Verwertung von externem Material im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Für die Verwertung in einem technischen Bauwerk, z.B. als Tragschicht, in Dämmen sind Kriterien hinsichtlich der Qualität des Materials aufzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den anfallenden Aushub durch einen Sachverständigen (siehe unten) ein Abfall- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) abzustimmen.

Da trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannt Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden. Die Tiefbauarbeiten sind daher durch einen Sachverständigen zu begleiten, der nach Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. nach Landes-Bodenschutzgesetz i.V.m. SU-BodAV NRW<sup>1</sup> zugelassen ist.

---

<sup>1</sup> Sachverständigenverordnung: Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW)

## **8.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Städtebauliche Auswirkungen / Zentrenverträglichkeit**

Eine Bewertung der Zentrenverträglichkeit des Baumarktes wurde von der BBE Unternehmensberatung aus Köln vorgenommen.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter und Baustoff-Drive-In in Wuppertal-Oberbarmen keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist das Planvorhaben grundsätzlich zulässig, es entspricht den Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums, wobei dessen zentralörtlicher Verflechtungsbereich durch das Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht überschritten wird.

In den östlichen Stadtbezirken von Wuppertal ist derzeit kein Baumarkt vertreten. Die baumarktrelevante Nachfrage wird derzeit neben der Standortkonzentration im Wuppertaler Westen durch Kaufkraftabflüsse zu einem Baumarkt in Schwelm gebunden. Das Planvorhaben führt zu einer legitimen Rückgewinnung dieser Kaufkraftabflüsse und damit folglich zu einer höheren Eigenbindung der Wuppertaler Kaufkraft.

Die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens ist in Relation zum Einwohnerpotenzial der östlichen Wuppertaler Stadtbezirke als angemessen einzuschätzen. Ein zukünftig leicht überdurchschnittlicher Baumarktbesatz im gesamten Einzugsgebiet ist auf die Standortkonzentration im Wuppertaler Westen und auf die Dimensionierung des Schwelmer Standortes zurückzuführen.

Die wettbewerblichen Auswirkungen werden teilweise zu Marktanteilsverschiebungen zwischen den Baumarktstandorten und zu Umsatzumverteilungen führen. Dieses betrifft in noch vertretbaren Maßen ebenso den örtlichen Facheinzelhandel im relevanten Sortimentsbereich.

Bezüglich des Nebenzentrums Oberbarmen ist mit einer mittleren Kaufkraftumverteilung von 5,5% bei den Facheinzelhändlern / Fachmärkten im relevanten Sortimentsbereich zu rechnen. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass insbesondere bei einem Fachmarkt (Betrachtung des Status Quo) ein überdurchschnittlichen Rückgang des Umsatzniveaus von bis zu 10% möglich ist, dieses wäre als Grenze der städtebaulichen Vertretbarkeit anzusehen. Städtebauliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Oberbarmen steht aber insgesamt nicht zu befürchten.

Bezüglich des Nebenzentrums Heckinghausen wird bezogen auf einen hier ansässigen Groß- und Einzelhandelsmarktes von einer Umsatzumverteilung von ca. 2% ausgegangen. Hieraus erwachsen aber keine städtebaulich funktionellen Auswirkungen.

Städtebaulich funktionale Auswirkungen auf die Haupt- und andere Nebenzentren der Stadt Wuppertal sind nicht zu erwarten, da die Erweiterungssortimente im Planvorhaben nur einen geringen Anteil erreichen. Nahversorgungsstrukturen bleiben durch die Sortimentsstruktur des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes unberührt.

### **8.2 Sonstige Auswirkungen**

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Wuppertal. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

## 9.0 Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde mit Schreiben vom 18.04.2006 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) an der Bauleitplanung wurde im Rahmen einer öffentlichen Podiumsdiskussion am 02.05.2006 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Planung für einen Monat erfolgte in dem Zeitraum vom 25.09.2006 – 26.10.2006.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind soweit möglich im Planverfahren berücksichtigt worden und in die Planung eingeflossen. Den kritischen Stellungnahmen des Bergischen Einzelhandels- und Dienstleisterverbandes und des Verbandes des Westdeutschen Baustoff-Fachhandels e.V. konnte insgesamt nicht gefolgt werden. Siehe hierzu Anlage 01 zur VO/1126/06 als Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

## 10.0 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	37.460	m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche (ohne Stellplätze)	20.000	m <sup>2</sup>
Fläche für Stellplätze, Ein- und Ausfahrten, Andienung	15.800	m <sup>2</sup>
Gehweganlage Widukindstraße	600	m <sup>2</sup>
Durchschnittliche (GFZ) städtebaulicher Wert	0,95	
Besucherparkplätze	453	