

## **Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Teil A**

#### **Städtebauliche Begründung**

##### **1. Der Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft den Bereich nördlich der Widukindstraße von der Waldeckstraße bis zur Widukindstraße Haus Nr. 70 in einer Tiefe von ca. 65 Meter im Westen und ca. 110 Meter im Osten -wie er sich aus der Anlage 08 zur VO/1126/06 ergibt.

##### **2. Lage im Raum**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Wuppertal-Oberbarmen, welcher seit ca. 1994 nicht mehr von der DB AG genutzt wird. Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Stadtbezirkes Oberbarmen und grenzt im Süden an den Stadtbezirk Heckinghausen an. Das Gelände erstreckt sich dabei nördlich der Widukindstraße von der östlich gelegenen Waldeckstraße ausgehend mit wechselnder Tiefe (ca. 65- 110 Meter) ca. 300 Meter nach Westen und erfasst dabei eine Fläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Teile des Plangebietes werden zurzeit schon gewerblich, so u.a. für Speditionsbetriebe, genutzt. Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch gewidmete Bahnfläche, wobei das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken noch im Jahr 2006 abgeschlossen werden soll. Der Rückbau der noch vorhandenen bahnspezifischen Anlagen durch die DB AG wurde bereits vorgenommen.

##### **3. Anlass der Planung**

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 Gbf 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 nahegelegenen 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 16000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstellt.

Am 18.02.2005 stellte der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstück 44 und Flur 146, Flurstück 28, 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.

#### **4. Jetzige planungsrechtliche Darstellungen**

##### **4.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dar.

##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet als Bahnfläche und als Siedlungsschwerpunkt –Stadtteilzentrum- (Oberbarmen / Heckinghausen) dar (siehe Anlage 08 zur VO/1126/06).

#### **5. Zukünftige planungsrechtliche Darstellungen**

##### **5.1 Flächenabgrenzung und Zweckbestimmung**

Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan soll das Plangebiet zukünftig in Gänze als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden. Die maximale Verkaufsfläche des für die Errichtung eines Bau-/Heimwerker- und Gartenmarktes vorgesehen Sondergebietes soll auf 16.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden, davon sollen maximal 950 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen dürfen. Die gesamte Sondergebietsgröße beträgt ca. 3,4 ha. Die Darstellung des SSP –SZ- für die beiden Stadtteilzentren Oberbarmen + Heckinghausen nördlich bzw. südlich des Plangebietes bleibt bestehen (siehe Anlage 09 zur VO/1126/06).

##### **5.2 Geplante Verkaufsflächen**

Der Vorhabenträger hat zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung eine Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Wuppertal-Oberbarmen in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten ca. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Kernsortimente und den darin enthaltenen 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Erweiterungssortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Zentren der Stadt Wuppertal bzw. auf die im Einzugsbereich gelegenen Zentren benachbarter Städte und Gemeinden ausgehen. Das Gutachten genügt den durch das OVG Münster formulierten Anforderungen an ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten und ist für die Abwägung geeignet.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Warenangebot des Betriebes nach Kern- / Rand- und zentrenrelevanten Randsortiment gemäß einer Sortimentsliste auf Basis der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ2003) differenziert festgesetzt werden.

##### **5.3 Landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz**

Die Landesplanerische Abstimmung wurde durchgeführt. In Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.12.2005 und vom 10.10.2006 sind aus regionalplanersicher Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Planung erhoben worden.

## 6. Planungsfaktoren

### 6.1 Erschließung

Das Gelände ist durch die Widukindstraße gut an das städtische sowie überregionale Straßennetz angebunden. Ausbaumaßnahmen werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sein. Das vorliegende Verkehrsgutachten zur Klärung der Auswirkungen der Planung auf das örtliche Straßennetz kommt zu dem Schluss, dass verkehrlenkende Maßnahmen bezüglich der Kreuzungssituation Widukindstraße Waldeckstraße (Ampelsteuerung) erforderlich sind. Die Regelungen hierzu werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Darstellungsrelevante Änderungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind aber nicht erforderlich.

### 6.2 Anbindung an den 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.

### 6.3 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 Widukind bzw. in der Waldeckstraße vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) kann voraussichtlich die Versorgung des Geländes sichergestellt werden.

### 6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet und südlich angrenzende Bereiche sind durch den vorhandenen Individualverkehr (Widukindstraße / Waldeckstraße) sowie durch Lärm seitens der Bahnlinie vorbelastet. Die Errichtung eines Baumarktes wird durch den steigenden Andienungs- und Kundenverkehr zusätzliche Lärmemissionen zur Folge haben. Allerdings wird das südlich gelegene Mischgebiet teilweise durch den neuen Gebäudekörper gegenüber dem Bahnlärm abgeschirmt. Um die Auswirkungen der entstehenden bzw. der abgemilderten Lärmemissionen auf das nah gelegene Mischgebiet abschätzen zu können, wurde im Zuge des Verfahrens 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. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nähere Regelungen zur Vermeidung von Lärm getroffen worden.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastung ist erkennbar, dass sich keine relevante Veränderung der Luftschadstoffe / Feinstäube durch die Abgase des PKW + Anlieferungsverkehr ergeben wird.

### 6.5 Altlasten

Durch umfangreiche gutachterliche Untersuchungen liegen der Stadt detaillierte Erkenntnisse über die vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Eine Kennzeichnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, diese soll unter der laufenden Nummerierung 6.40 in der Tabelle 34 der Begründung zum Flächennutzungsplan wie folgt eingetragen werden:

lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	FNP	vorhandene Erkenntnisse, Hinweise und fachliche Kurzbewertung
6.40	Widukindstr. / Waldeckstr.	SO	Teilfläche der altlastenverdächtigen Fläche 8582F005. Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 90% ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich.

Die vorgenommene Bewertung der bekannten Bodenbelastung hat aber ergeben, dass die neue Baufläche aus bodenschutzrechtlicher Sicht, trotz z.T. vorhandener Bodenverunreinigungen, grundsätzlich für die geplante Nutzung geeignet ist.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nähere Aussagen / Regelungen zum Umgang mit den vorgefundenen Altlasten getroffen worden. Es empfiehlt sich, die bestehende erhöhte Versiegelung im Plangebiet zu erhalten, um eine Mobilisierung von bislang gebundenen Schadstoffen in die Grundwasser führenden Schichten zu vermeiden.

#### **6.6 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 ehem. Güterbahnhofs Oberbarmen. Im Bereich des Plangebietes bestehen allerdings bereits diesbezügliche Einschränkungen durch die aufstehenden großvolumigen Gebäude der ehemaligen Speditionen. Es ist zurzeit nicht ersichtlich, dass sich durch das Planverfahren die gegebene Situation relevant verschlechtern würde. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Gegebenheiten und als Ausgleich für die geplante erhöhte Bodenversiegelung (siehe Punkt 6.5) ist die zumindest extensive Begrünung der Dachfläche des neuen Gebäudekörpers beabsichtigt.