

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105V**

**„Linde Jägerhaus“**

**- Errichtung eines Lager- und Kommissionierungsbetriebes -**

**- Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB -**

Auftraggeber / Investor:

Wagener & Simon  
WASI GmbH & Co. KG  
Emil-Wagener-Straße  
42289 Wuppertal

Auftragnehmer:  
Büro für Kommunal- und  
Regionalplanung Essen



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe  
Dipl.-Ing. Martin Hellriegel  
Dipl.-Ing. Angelika Gube

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
	1. Landes- und Regionalplanung	5
	2. Flächennutzungsplan	5
	3. Landschaftsplan	6
	4. Bebauungspläne	6
	5. Fachplanungen	6
<b>V.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
	1. Städtebauliche Situation	6
	2. Verkehr	7
	3. Infrastruktur	8
	4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
	5. Immissionsschutz	8
	6. Klima	8
<b>VI.</b>	<b>Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Auswirkungen der Vorhaben</b>	<b>9</b>
	1. Anlass der Planung	9
	2. Das Vorhaben	9
	3. Entwicklungsziele	11
	4. Auswirkungen des Vorhabens	11
	4.1. Verkehr	11
	4.2. Hochspannungsleitung	12
	4.3. Entwässerung	12
	4.4. Natur und Landschaft	13
	4.5. Immissionsschutz	14
	4.6. Klima	15
<b>VII.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>16</b>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
	1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
	1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
	1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	20
	1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	20
	1.6 Immissionsschutz	21
	1.7 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	21
	1.8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)	22
	1.9 Zulässigkeit von Nutzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	22
	2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	22
	3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
	4. Hinweise	23
	4.1. Städtebauliche Verträge	23
	4.2. Gutachten	23
	4.3. Kampfmittel	23

4.4.	Bodendenkmäler	24
4.5.	Anbauverbot (§ 9 FStrG)	24
4.6.	Waldabstand	24
4.7.	Lichtimmissionen	24
4.8.	Hochspannungsfreileitung	25
4.9.	Pflanzlisten	25
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>25</b>
<b>IX.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>X.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>
<b>XI.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>26</b>
<b>XII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>26</b>

***Hinweis: Änderungen nach der Offenlage sind im Text kursiv gedruckt.  
Änderungen des Geltungsbereichs nach der Offenlage sind in den Plänen  
blau gekennzeichnet.***

## I. Einleitung

Die in Wuppertal-Heckinghausen ansässige Firma Wagener&Simon WASI GmbH Co. KG hat einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die unten näher bezeichnete Fläche im Bereich zwischen Linde und Jägerhaus in Wuppertal-Ronsdorf gestellt. Da am jetzigen Standort der Firma die Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, möchte die WASI GmbH auf der Fläche westlich der B 51 einen neuen Standort entwickeln. Ziel der vorliegenden Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich als Gewerbefläche auszuweisen. Der Ausschuss Bauplanung hat am 05.12.2006 den entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Linde Jägerhaus“ liegt im Süden der Stadt Wuppertal, im Nordosten des Stadtteils Ronsdorf im Stadtbezirk 9 direkt an der B 51. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1593, 1600, 1601 und 1602 sowie Teile der Flurstücke 1432, 1440, 1521, 1598, 1604 und 1606 (Gemarkung Ronsdorf, Flur 3). Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Aufforstungen „Auf den Prowinkeln“, die entlang der A 1 angelegt wurden,
- im Norden durch Intensivgrünland mit vereinzeltm Gehölzaufwuchs, an das sich eine Brachfläche und Wohnbebauung „Jägerhaus“ anschließen,
- im Osten durch an die B 51 und die neue Straßenführung „Blombach“ westlich und nördlich der freiwilligen Feuerwehr „Linde Jägerhaus 112“
- sowie im Süden durch die Straße „Blombach“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Abbildung 1 durch entsprechende Signaturen dargelegt.

***Der Geltungsbereich wurde nach der Offenlage im Nordwesten und Südosten geringfügig geändert, um eine Böschungsfäche des Vorhabens (Flurstück 1597) und eine Abbiegespur an der B 51 in den Planbereich einzubeziehen.***

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Erweiterungen des Geltungsbereichs**



### III. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) erfolgte in einer Sitzung am 13.12.2006; dabei wurden i.W. Aspekte der Umwelt, des Verkehrs und der Hochspannungsleitung erörtert. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen ein; darin wurden u.a. ein Schallgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein Entwässerungskonzept und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag gefordert. Weitere Anregungen

wurden durch Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 08.02.2007 durchgeführt; dabei wurden i.W. Fragen zum Verkehr und zum Lärm beantwortet. In einer ergänzenden Stellungnahme von Anliegern wurde angeregt, die geplanten Gebäude unauffällig zu gestalten, in den Boden einzulassen und durch eine Sichtschutzpflanzung abzuschirmen.

***Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Februar 2007 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Darin wurden ein Schallgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Entwässerungskonzept gefordert sowie Hinweise zum Bebauungsplan abgegeben.***

***Die Offenlage erfolgte im September / Oktober 2007; darin wurde von einem Nachbarn Anregungen vorgebracht; ferner regte die Bezirksregierung die Streichung einer textlichen Festsetzung an. Auf Grund der Anregungen sowie weiterer Detaillierungen der Vorhabenplanung wurden nach der Offenlage kleinere Änderungen des Plans vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren; dazu wurden Stellungnahmen der davon berührten Behörden und des Vorhabenträgers gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeholt.***

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (Bezirksregierung Düsseldorf) stellt das Vorhabengebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. In den benachbarten Bereichen werden die „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Waldbereiche“ überwiegend von den Signaturen „Schutz der Landschaft und landschafts-orientierten Erholung“ und „Regionaler Grünzug“ überlagert.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP Stadt Wuppertal 2005) stellt die Flächen für den geplanten Logistikstandort als „gewerbliche Baufläche“ dar. Umgebend wird der Freiraum als „Fläche für die Landwirtschaft“ oder als „Wald“ dargestellt sowie ein Hundeplatz als Grünfläche. Die Waldflächen westlich des Vorhabengebietes sind als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet. Im Süden sind die Ver- und Entsorgungsflächen für das Umspannwerk (Elektrizität), ein Grünstreifen sowie Wohnbauflächen gekennzeichnet.

### 3. **Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trifft der Landschaftsplan Wuppertal-Ost (Stadt Wuppertal 2001) keine Festsetzungen. Im benachbarten Umfeld setzt der Landschaftsplan Flächen östlich der B 51 und nördlich der Landesstraße L 419 außerhalb größerer, zusammenhängender Siedlungsflächen als „Landschaftsschutzgebiet“ (LSG) fest.

Naturschutzgebiete werden gemäß § 20 LG NW „zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils“ festgesetzt. Weiter östlich des Vorhabengebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Marscheider Bachtal“ - gleichzeitig Teil des Natura 2000-Gebietes DE 4709-301 Gebietes „Wupper östlich Wuppertal“. Es weist eine minimale Entfernung von rund 650 m zum Vorhabensort auf.

#### *Landschaftsschutzverordnung*

**Eine südwestliche Teilfläche des Plangebietes unterliegt der** Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Wuppertal (1975).

### 4. **Bebauungspläne**

Es existieren keine Bebauungspläne für das Vorhabengebiet. Westlich des Vorhabengebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der A1, existieren eine Reihe rechtverbindlicher Bebauungspläne.

### 5. **Fachplanungen**

Es existieren keine planungsrelevanten Fachpläne für das Vorhabengebiet. Ein Lärminderungsplan liegt für Wuppertal nicht vor, ebenso wenig eine das Gebiet berührende Planfeststellung.

## V. **Bestandsbeschreibung**

### 1. **Städtebauliche Situation**

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich weitgehend um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die direkt an der Bundesstraße 51 (B 51) liegt.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist Teil eines Hanges, der von der B 51 nach Westen in Richtung A 1 (Blombachtal) bzw. in nördlicher Richtung zu einer Talmulde abfällt. Im südlichen Bereich des Geländes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Ein Hochspannungsmast befindet sich auf dem Gelände.

Das Vorhabenumfeld ist sehr heterogen geprägt. An den Planbereich grenzen direkt die B 51 östlich und das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr südlich an. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich die Hauptverkehrsader der Bundesautobahn A 1 im Westen, ein Umspannwerk im Süden, ein Mischgebiet weiter südlich beiderseits der B 51 sowie wie eine aufgelockerte Wohnbebauung nördlich des Vorhabengebietes.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die südlich angrenzenden Wohngebäude als Mischgebiet einzustufen (vgl. Kap V. 4.5).

Darüber hinaus existiert ein vielfältiges Angebot an Grünräumen im näheren Umfeld des Vorhabens. Westlich grenzt eine Aufforstung mit standorttypischen Laub- und Nadelgehölzen an das Vorhabengebiet. Nördlich grenzen Intensivgrünland sowie eine kleinere Brachflächen an das Plangebiet. Östlich der B 51 befinden sich ein Grünraum, der außerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist, sowie ein Hundeplatz und ein Sportplatz. Südlich befinden sich zwischen Umspannwerk und Vorhabengebiet ackerbaulich genutzte Flächen sowie Grünland.

## 2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die B 51, Abschnitt Jägerhaus, gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen; der nächste Autobahnanschluss (B 51 / A1) liegt südlich in ca. 1 km Entfernung. Das Zentrum von Ronsdorf ist in einer Entfernung von ca. 2 km über das örtliche Verkehrsnetz zu erreichen. Die Erschließung in das Plangebiet soll von der B 51 über die nördlich der Feuerwehr zu verlegende Straße Blombach erfolgen.

Die Einmündung Blombach weist unter Berücksichtigung der heutigen Belastung sowohl für die vormittägliche sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde für den Verkehr auf der B 51 eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Für den aus der Erschließungsstraße „Blombach“ einmündenden Verkehr ergibt sich hingegen in beiden Fällen eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufs.

Die B 51 hat eine überörtliche Verbindungsfunktion und ist im Tageschnitt mit etwa 22.000 Fahrzeugen bei einem Lkw-Anteil von ca. 8 % belastet (Quelle: Verkehrsgutachten IGS 2007). Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinien 636 (Wuppertal Oberbarmen Bf. – Wuppertal Untere Linde – Remscheid Lüttringhausen Rathaus) im 60 Minuten Takt **sowie in den Spitzenstunden zweimal stündlich** gesichert. Wochentags fahren die Busse im Zeitraum von 05:00 bis 08:00 Uhr und im Zeitraum von 15:00 bis 19:00 Uhr im 30 Minuten Takt.

Die Fußwegeentfernung vom zentralen Eingangsbereich des Plangebietes zu der Bushaltestelle „Untere Linde“ beträgt ca. 100 bis 200 Meter und ist somit fußgängerfreundlich. Da der Großteil der potenziellen Beschäftigten nicht in der Fußwegedistanz wohnen wird, ist der Standort auch von Erwerbstätigen, die den ÖPNV benutzen, gut zu erreichen.



### 3. **Infrastruktur**

Im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Kirchen etc.) sind keine Maßnahmen notwendig, da es sich um eine rein gewerbliche Planung handelt.

Im Bereich der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, sonstige Leitungsmedien) muss die Versorgung im Wesentlichen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt über eine Trennwasserkanalisation. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des oberflächennah anstehenden Felsens kaum möglich.

### 4. **Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ökoplan 2007) wird der überwiegende Teil des Gebietes als ackerbaulich genutzt charakterisiert, im Norden und Südwesten grenzt teils brach gefallenes Grünland an. Im Nordwesten wurde eine Nadelwaldparzelle gerodet und mit Buchen aufgeforstet. Entlang der Autobahntrasse befindet sich ebenfalls ein aufgeforsteter Geländestreifen. Das Untersuchungsgebiet weist nur eine relativ geringe Anzahl strukturierender Vegetationselemente in Form einiger Kleingehölze und Säume auf.

### 5. **Immissionsschutz**

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind heute durch Verkehrsgeräusche der B 51 und der Bundesautobahn A 1 belastet. Das Schallgutachten (Peutz 2007) ordnet den Wohnhäusern im Bereich Linde, direkt südlich des Plangebiets, Immissionspegel durch den Verkehr der B 51 von 60 - 65 dB (A) tags und 51 - 58 dB (A) nachts zu.

Demgegenüber liegen relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm nicht vor; dieser tritt deutlich hinter den Verkehrslärm zurück.

### 6. **Klima**

Ein lokalklimatisches 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 %. Aus der Kaltluftmenge von 15.000 m<sup>3</sup>/s am Talausgang des Blombachtales und einer Querschnittsfläche von hier ca. 11.500 m<sup>2</sup> ergibt sich im Mittel über den Talquerschnitt eine Windgeschwindigkeit von 1,3 m/s.

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 Mar-

scheider 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.

## **VI. Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Auswirkungen der Vorhaben**

### **1. Anlass der Planung**

Die WASI GmbH & Co. KG wurde besteht seit dem Jahre 1961 in Wuppertal und ist auf den Vertrieb von Verbindungselementen aus Edelstahl spezialisiert. Das Unternehmen 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 heute 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-Heckinghausen und in verkehrsgünstiger Lage zur Bundesstraße 51 erfolgen. Die Errichtung eines Logistikzentrums ist notwendig, um den Unternehmenserfolg weiter ausbauen zu können und den steigenden Anforderungen des Marktes und des Wettbewerbes auch in Zukunft gerecht werden zu können.

### **2. Das Vorhaben**

Beabsichtigt ist, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 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 gewerbliche Nutzung (Logistikzentrum) umfasst ca. 4,4 ha des Areals, der südwestliche Teil mit ca. 1,5 ha ist als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Nachdem im Antrag zur Einleitung des Verfahrens noch 2 Planvarianten angedacht waren, wurde die Planung auf der Basis der gutachterlichen Stellungnahmen weiter entwickelt. Der Planentwurf enthält als Kernelemente ein Gebäude mit zwei Hochregallagern (HRL), drei Gebäude zur Kommissionierung (zur Zusammenstellung von Teilmengen/Artikeln je nach Auftrag), zwei Gebäude für den Wareneingang und Warenausgang (WE/WA), ein Verwaltungsgebäude, einen Anschluss an die Bundesstra-

ße 51 über die verlegte Straße Blombach, Flächen für die Anlieferung sowie Parkierungsmöglichkeiten. Dabei geht der Vorhabenträger für den Endausbauzustand von einem Zweischichtbetrieb mit jeweils 50 Mitarbeitern sowie von insgesamt 150 Verwaltungsmitarbeitern aus.



In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die max. 14 m hohen Kommissionierungsgebäude mit ca. 11.900 m<sup>2</sup> Grundfläche im Norden des Plangebietes angeordnet. Hieran schließen sich ca. 6.100 m<sup>2</sup> große Module für den Wareneingang und Warenausgang mit einer Höhe von max. 20 m an. Der Gebäudekomplex mit zwei Hochregallagern wird im Westen, den Anlieferungshof fassend und mit der Längsseite in Nord-Süd-Richtung erbaut. Die Grundfläche ist mit jeweils ca. 1.800 m<sup>2</sup> geplant; das Hochregallager wird gegenüber dem Anlieferungshof eine Höhe von etwa 24 m erreichen. Für das max. dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit ca. 900 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Standort im Westen gegenüber der Betriebszufahrt vorgesehen.

Zeitlich ist die Entwicklung des Geländes in mehreren Realisierungsstufen innerhalb von etwa 20 Jahren vorgesehen; die geplanten Gebäude werden nicht alle zu Beginn des Betriebes realisiert.

Für eine verkehrlich leistungsfähige und auch nachbarverträgliche Anbindung an die B 51 wird der Einmündungsbereich der Straße Blombachtal auf die nördliche Seite der Feuerwehr verlegt.

### 3. **Entwicklungsziele**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105V „Linde/Jägerhaus“ – Vorhaben- und Erschließungsplan – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikzentrums (Lager- und Kommissionierungsbetrieb) der Firma WASI GmbH & Co. KG geschaffen werden. Hierzu wird das ca. 6,2 ha große Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt sowie die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen zur inneren und äußeren Erschließung erstellt und die Ausgleichsflächen angelegt. Die beantragte Nutzung des Logistikzentrums wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

Der Standort ist so konzipiert, dass er der Firma WASI eine möglichst langfristige Planungsperspektive bietet. Die geplanten Gebäudekomplexe werden daher nicht alle zu Beginn des Betriebes realisiert. Sie sollen künftige Erweiterungen in weiteren Bauphasen ermöglichen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Planung stellt die bau-lich maximale Zielplanung dar.

### 4. **Auswirkungen des Vorhabens**

#### 4.1. Verkehr

Wie das Verkehrsgutachten (IGS 2007) ausführt, wird die Anbindung des Gewerbegebietes im Endausbau des Logistikzentrums werktäglich mit ca. 490 Pkw-Fahrten und rd. 300 Lkw-Fahrten die Verkehrsstärken auf der B 51 um ca. 3 % erhöhen. Für die Abbieger von der B 51 in die Straße Blombach wird eine Linksabbiegespur eingerichtet; der Verkehrsfluss auf der B 51 wird weiterhin eine sehr gute Qualität behalten.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die sich aus dem Verkehrsaufkommen des Logistikzentrums ergeben, tritt trotz Umbau und Verlegung des Einmündungsbereichs und Realisierung eines zusätzlichen separaten Linksabbiegefahrstreifens von der B 51 in die Straße „Blombach“ eine Überlastung auf. Zukünftig ist somit ein Betrieb des Knotenpunktes als vorfahrtgeregelte Einmündung nicht mehr möglich, so dass **eine Lichtsignalanlage errichtet** wird. Damit kann eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe C) für den gesamten Knotenpunkt und die abbiegenden Verkehre erreicht werden. Der Ausbau der Straße Blombach mit dem neuen Anschluss an die B 51 und der Lichtsignalanlage werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Führung der Fußgänger über die B 51 wird empfohlen, eine separate Fußgängerfurt rd. 90 m südlich des Knotenpunktes im Bereich der zweistreifigen Führung der B 51 zu realisieren.

#### 4.2. Hochspannungsleitung

Zur Optimierung des Vorhabens an dem Standort ist eine Verlegung des Mastes und der Leitungsführung der Hochspannungsfreileitung Pkt. Hattingen – Ronsdorf Bl. 2345 geplant **und abgestimmt**. Dabei soll der im Planbereich stehende Mast nach Südwesten verlegt werden, so dass der Schutzstreifen der neuen Leitung am südlichen Rand des Plangebiets zu liegen kommt und die beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht. Die Leitungsverlegung wird vertraglich mit dem Leitungsträger vereinbart.

Durch eine Studie (Hansen und Streckert 2006) wurden die Einflüsse der Hochspannungsfreileitung auf dem Gewerbegrundstück "Linde" auf das Bauvorhaben WASI überprüft. Die Untersuchungen belegen, dass die deutschen und europäischen Grenzwerte auf dem gesamten Grundstück sicher eingehalten werden. Auch hinsichtlich der geplanten Leitungsführung hat der Versorgungsträger die Grenz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV einzuhalten; dazu werden die Schutzstreifen entsprechend bemessen. Die im Plan festgesetzten Schutzstreifen liegen weitgehend auf dem Gewerbegrundstück; in diesem Bereich befinden sich keine zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Gebäude.

***In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (Hansen/Streckert 2007) wurde auch zur geplanten Leitungsführung festgestellt, dass im angrenzenden Mischgebiet der in Deutschland vorgeschriebene Grenzwert für die magnetische Flussdichte sicher eingehalten wird.***

#### 4.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über eine Trennwasserkanalisation. Auf Grundlage der Entwässerungs**planung** (Ingenieurbüro **Redeker 2007**) wird das anfallende Schmutz- **und Niederschlagswasser in Richtung der Straße Blombach geleitet. Die weiterführenden Anschlusskanäle in der Straße „Blombach“ werden von der Wuppertaler Stadtwerke GmbH (WSW) geplant und errichtet.**

Aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung (Gewerbebetrieb) muss das gesammelte Niederschlagswasser, vor der gedrosselten Einleitung in den Blombach, geklärt werden. Vorgesehen ist ein Regenklärbecken **(RKBmD) mit** Dauerstau mit einem Volumen von **40 m<sup>3</sup>** als geschlossenes Betonbecken. Die Ablauf- und Überlaufmengen aus dem RKB werden in einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Volumen von **400 m<sup>3</sup>** zwischengespeichert (Überlaufhäufigkeit  $n = 1/a$ ) und gedrosselt mit max. 40 l/s in **die Kanalisation und weiter in** den Blombach eingeleitet.

#### 4.4. Natur und Landschaft

Bereits in der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde mit einer gutachterlichen Stellungnahme zum Landschaftsbild (Ökoplan 2006) eine Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf Landschaftsbild und das betroffene Wohnumfeld erstellt. Mit dem Bau des Logistikzentrums, insbesondere den Hochregallagern, ist nach der gutachterlichen Feststellung eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. 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.

Bei der ausgewählten Entwurfsvariante sind die Hochregallager weiter von der B 51 entfernt und längs zur Straße positioniert; dadurch wird die Querriegelwirkung vermieden. Die nähere Lage der Hochregallager an der A 1 bei dieser Variante 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. Sie wurde somit als die günstigere Variante beurteilt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde 2007 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ökoplan 2007) erarbeitet, in dem planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt wurden.

Hinsichtlich des Bodens sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Der Untergrund besitzt nach aktuellem Kenntnisstand als Grundwasserleiter bzw. -speicher eine nur untergeordnete Bedeutung.

Für das Plangebiet und angrenzender Bereiche erfolgten eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und deren Bewertung. Bei den vorgefundenen Biotopen handelt es sich überwiegend um geringwertige Ackerflächen und Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion, hinzu kommen Kleingehölz- und Baumbestände (mittel- bzw. hochwertig), eine Aufforstungsfläche, Gras- und Ruderalflächen sowie geringwertige (teil-)versiegelte Wegeflächen und Straßen. Aufgrund der vorhandenen Störeinflüsse durch umgebende Straßen (A 1, B 51) und der Biotopstruktur ist mit einem Vorkommen seltener bzw. streng geschützter Tierarten nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen werden entsprechende Minderungsmaßnahmen formuliert. Nicht vermeidbar sind die Inanspruchnahme bzw. Versiegelung und Überbauung natürlich gewachsener Böden. Für die Errichtung des Logistik-Zentrums werden fast ausschließlich Biotoptypen geringer ökologischer Wertigkeit, überwiegend Ackerflächen, in Anspruch genommen.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen wird im Bereich der Ausgleichsfläche die Anlage eines Feldgehölzes aus standorttypischen Gehölzarten festgesetzt. Zur Minderung vor allem der visuellen Auswirkungen bzw. zum Sichtschutz für die umwohnende Bevölkerung wird eine

Baumhecke mit Anteilen an immergrünen Schwarzkiefern nördlich des Komplexes sowie ein baumheckenartiger Gehölzstreifen östlich parallel zur B 51 angelegt.

Bei der Berechnung der Gesamtkompensation, die insgesamt der Kompensationsgröße für den Naturhaushalt entspricht, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 94.680 Biotopwertpunkten, das durch eine Ersatzgeldzahlung ausgeglichen wird.

#### 4.5. Immissionsschutz

Nach einer vorlaufenden Machbarkeitsstudie zum Schallschutz (Peutz Consult 2006) wurde 2007 zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelästigungen durch das Logistikzentrum ein Schallgutachten (Peutz Consult 2007) erstellt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist die gebietliche Einstufung der südlich angrenzenden Wohngebäude bedeutsam; die Einstufung des südlich beiderseits der B 51 gelegenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Mischgebiet gründet auf mehreren Gesichtspunkten:

- Die beidseitige Straßenrandbebauung ist von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Schreinerei, Wohnwagenlagerplatz, Tankstelle, Hof, alte Feuerwehr, Metallverarbeitung...) geprägt
- Das Ensemble von etwa 15 Wohnhäusern auf der westlichen Seite hat für sich genommen mit seiner Größe noch keinen Gebietscharakter.

Auf der Basis aller Schallquellen, Schalleistungen und Frequentierungen ermittelte der Gutachter 2007 an den nächstgelegenen südlichen Wohnhäusern Beurteilungspegel von bis zu 58,7 dB (A) tagsüber und 41,8 dB (A) nachts; somit sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Mischgebiet eingehalten. Hinsichtlich der Immissionsorte im nördlichen Wohngebiet (WA) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen ergeben sich trotz zusätzlicher Verkehrsbelastungen nur geringfügige Zunahmen der vorhandenen Beurteilungspegel von max. 0,4 dB(A), weil die Straße Blombach von der schutzwürdigen Wohnbebauung im Süden abrückt.

Der Schallgutachter empfiehlt eine Reihe baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, insbesondere

- Ausschluss des Nachtbetriebs
- Schalldämmmaße für die Hallen
- Technische Anforderungen an die Andockstationen und die Haustechnik.

Der gutachterliche Vorschlag der Festsetzung von Emissionskontingenten für die Teilflächen des Gewerbegebiets wurde durch Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Störgrad in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.6. Klima

Ferner wurde bereits zur Vorbereitung des Bebauungsplans ein lokalklimatisches Gutachten (SIMUPLAN 2006) erstellt, das insbesondere die Kaltluftproduktion und -abflüsse aus dem Plangebiet und die Auswirkungen auf das Wuppertaler Stadtklima untersuchte. 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 %. Die planungsbedingte Reduktion der Kaltluftmenge um 0,5 % wird messtechnisch kaum nachweisbar sein und ist somit für die lufthygienischen und stadtklimatischen Verhältnisse Wuppertals irrelevant.

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 seitens des Gutachters 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 wurde die Entwurfsvariante positiver bewertet.



## VII. Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung des Vorhabenträgers den bauplanungsrechtlichen Rahmen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Logistikzentrum wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

##### 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden dabei gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt, in dem die in Nr. 3 und 4 genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Diese Einschränkungen sind erforderlich, weil

- Einzelhandelsbetriebe gemäß Flächennutzungsplan und Einzelhandelskonzept auf zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen beschränkt werden sollen,
- die wenigen größeren Gewerbe- und Industriegebiete in Wuppertal von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden sollen, während Tankstellen auch in anderen Gebietstypen (§§ 6 und 7 BauNVO) zulässig sind
- Anlagen für sportliche Zwecke vorrangig aus Gründen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) auf integrierten Standorten errichtet werden sollen.

Weiterhin werden auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese Einschränkungen sind erforderlich, weil

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorrangig aus Gründen des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) auf integrierten Standorten errichtet werden sollen
- Vergnügungsstätten einerseits auf integrierte Standorte konzentriert werden sollen, diese auch in anderen Gebietstypen zulässig sind und

die wenigen größeren Gewerbe- und Industriegebiete in Wuppertal Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben sollen.

#### 1.1.2 Nähere Bestimmung nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Ferner wird das Gewerbegebiet (GE 1-4) nach der Art der Betriebe bzw. Anlagen und nach ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes, zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen Wohngebieten und aus Gründen des Ortsbilds eingeschränkt.

In den Gewerbegebieten GE1-4 sind im Hinblick auf den Nachbarnschutz - das südlich angrenzende Mischgebiet unterschreitet deutlich alle Abstände nach Abstandserlass - **nur** nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die sonst regelmäßig in Mischgebieten zulässig sind, **zulässig**.

Weiterhin wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) in 4 Teilgebiete nach 2 Kriterien gegliedert:

- Die Gliederung nach der zulässigen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt einerseits die betrieblichen Bedürfnisse (Hochregallager), andererseits jedoch auch das Orts- und Landschaftsbild, indem die Gebäudehöhe auf das Erforderliche begrenzt wird. Dies führt zur Festlegung einer anderen Gebäudehöhe im GE 2 als in den GE 1, 3 und 4.
- Die Gliederung in 3 Teilflächen mit unterschiedlichen schallleistungsbezogenen Emissionskontingenten (GE 1, 2+3, 4) berücksichtigt den zulässigen Störgrad der Anlagen als deren besondere Eigenschaft auf der Grundlage des Schallgutachtens. Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen ist im Rahmen der Anlagenzulassung nachzuweisen. Mit der Gebietseinteilung werden funktional
  - der Anlieferungshof und das Verwaltungsgebäude dem GE 1 zugeordnet,
  - das Hochregallager dem GE 2,
  - Warenein- und -ausgang und die ersten beiden Teilstufen der Kommissionierung dem GE 3 sowie
  - nur die spätere Erweiterung der Kommissionierung dem GE 4 zugeordnet.

Diese Art der Gliederung hat die Vorteile der Rechtssicherheit, indem den Anlagen jeweils ein Emissionskontingent zugewiesen wird, und der Praktikabilität.

Die Gliederung der Gewerbegebiets nach Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird wie folgt gefasst:

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für

die Gewerbeflächen GE 1-4 Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45691 festgesetzt.

GE	$L_{EK,i}$ [db(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	63	48
2 und 3	67	52
4	66	51

Zum Nachweis der Einhaltung des damit nach DIN 45691 zulässigen anteiligen Immissionskontingents  $L_{IK,j}$  ist im jeweiligen bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel  $L_r$  gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. ( $L_r \leq L_{IK,j}$ ).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bericht FB 6134-2 vom 05.06.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde; hier sind auch die Grundannahmen für die Ausbreitungsrechnung dokumentiert.

#### 1.1.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 sowie Abs. 2 BauGB)

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Hochspannungsfreileitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Ferner wird die beabsichtigte Verlegung der Leitungsführung im Plan mit Maststandort und Schutzstreifen festgesetzt. Zu ihr gehört ein 50 m breiter Schutzstreifen, der nicht überbaut werden darf. In diesem Bereich sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Im Bereich der Stellplatzanlagen und Reservefläche für Nebenanlagen wird die zulässige Geländehöhe unter der Hochspannungsleitung durch Festsetzung einer Oberkante Gelände (§ 9 Abs. 2 BauGB), etwa im Bereich des heutigen Geländeniveaus, begrenzt.

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

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird das nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstmögliche Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer, der Gewerbeflächenknapp-

heit in der Stadt Wuppertal und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschuldet. Die Festsetzung ist nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlich.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer max. Gebäudehöhe von

- 317 m NHN im GE 2 bzw.
- 314 m NHN im GE 1, 3 und 4

zulässig.

Die Gliederung des Baugebiets nach der Höhe der Anlagen ist wegen der unterschiedlichen Höhenentwicklung und zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Ortsbild erforderlich. Das höchste Gebäude, das Hochregallager, wird damit gegenüber dem Anlieferungshof (293,45 m NHN) eine max. Höhe von < 24 m erreichen; die Begrenzung hat zur Folge, dass das Hochregallager auf der Nordseite etwa 6 m tief in das Gelände abgesenkt wird. Die anderen Gebäude, die näher an der B 51 und den benachbarten Wohngebieten liegen, erreichen max. um 3 m geringere Höhen.

Ferner wird festgesetzt, dass einzelne technische Aufbauten (beispielsweise Lüftungsrohre) und insbesondere Solaranlagen, die diese Höhenbeschränkungen überschreiten, **bis zu einer Höhe von 2 m** ausnahmsweise zulässig sind, **nicht jedoch in einem Streifen von 10 m an der nördlichen und südlichen Baugrenze**. Das Erscheinungsbild und die Höhenentwicklung des Logistikzentrums werden von solchen technischen Aufbauten nicht wesentlich verändert; der Vorhabenträger beabsichtigt insbesondere die Anbringung von Solaranlagen zur Eigenversorgung. **Mit den ergänzenden Festsetzungen soll dem Nachbarnschutz Rechnung getragen werden.**

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen Nebenanlagen im Bereich der „Reservefläche für Nebenanlagen“ die Höhe von 301,50 m NHN - die Begrenzung bei der bestehenden Leitung in diesem Bereich - nicht überschreiten.

## 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um der gewerblichen Nutzung ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude einzuräumen.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an dem geplanten Vorhaben, den Waldabständen, den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone, den Immissionsschutzabständen zur Wohnbebauung, der Emissionskontingentierung, den Abstandflächen sowie an den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung orientieren. Die Baufelder sind großzügig dimensioniert, um auch hier eine optimale Anpassung an die betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer zu gewährleisten.

### 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Besucherstellplätze zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzgeboten. Die Besucherstellplätze wurden auf der den Wohngebäuden **des südlich benachbarten Mischgebietes** zugewandten Seite angeordnet, weil hier keine Fahrzeugbewegungen früh morgens und spät abends zu erwarten sind.

Im Bereich der Stellplatzanlagen wird die zulässige Geländehöhe unter der Hochspannungsleitung durch Festsetzung einer Oberkante Gelände (§ 9 Abs. 2 BauGB) etwa auf das heutige Geländeniveau begrenzt.

Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen sind die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen sowie temporäre, nicht dauerhafte Nutzungen im Zeitraum 6 - 22 Uhr zulässig. Damit sind einerseits betriebsbezogene Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung gemeint, andererseits temporäre Nutzungen bei Veranstaltungen, für betriebliche Zwischenlagerungen oder zum Abstellen bei betrieblichen Spitzenauslastungen.

### 1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### 1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die verlegte Straße Blombach mit einer neuen signalgeregelten Ein- und Ausfahrt zur B 51. Um die reibungslose Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, ist das Anlegen einer Linksabbiegespur auf der B 51 notwendig. Ferner ist der Ausbau des Straßenanschlusses an die Fahrbahn der B 51 erforderlich, weshalb der Geltungsbereich im Einmündungsbereich geringfügig erweitert wurde. **Auf Grund einer Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde der Einmündungsbereich für eine Rechtsabbiegespur nach der Offenlage geringfügig erweitert.**

Da diese Erschließungsmaßnahmen - **bis auf die neue Rechtsabbieger-spur** - ohne über den heutigen Bestand hinausgehende Flächen im heutigen Straßenraum der B 51 möglich sind, werden die Grenzen der B 51 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die bestehende Ein- und Ausfahrt der Straße „Blombach“ zur Linde wird mit dem Bau einer neuen Anbindung an die B 51 geschlossen und durch

eine Erschließungsstraße nördlich der Feuerwehr zum geplanten Gewerbegebiet ersetzt. An dieser neuen Verkehrsfläche wird ein Parkplatz mit ca. 7 Plätzen angeordnet, um dem Parkbedürfnis der Nutzer des östlich gelegenen Sportplatzes entgegen zu kommen.

#### 1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden **keine** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

#### 1.6 Immissionsschutz

Die Art der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzungen so eingeschränkt, dass **alle umliegenden**, an die Gewerbeflächen angrenzenden Wohngebäude angemessen vor Immissionen, insbesondere Geräuschimmissionen, geschützt wird. Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Kap. VI.1.1.1 und 2) werden zusätzlich Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel) für das Gewerbegebiet festgesetzt (vgl. Kap. VI.1.1.2). Diese Festsetzungen wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz 2007) formuliert.

#### 1.7 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, Feuerwehr- und Rettungswege fachgerecht und vollständig zu begrünen. Damit soll nicht nur eine angemessene Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegrundstücks erreicht werden, sondern auch ein Beitrag zur Verminderung der Eingriffe.

In den gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf den in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigten Pflanzflächen keine Stellplatzanlagen errichtet werden.

Zur Gestaltung und Vermeidung einer Überwärmung sind Flächen für PKW - Stellplatzanlagen mit Laubbäumen zu begrünen. Pro angefangene 8 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind gemäß den Sicherheitsanforderungen des Leitungsträgers nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 10 m zulässig. Dieser hat dazu eine Liste geeigneter Gehölze benannt, die dem Vorhabenträger zugeleitet wurde.

Zu allen Pflanzfestsetzungen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Pflanzlisten dokumentiert (vgl. Hinweise, Kap. VI.4).

1.8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Zur Vermeidung von Störungen auf den Verkehr der A 1 und B 51 sind stark reflektierende Materialien und Beleuchtungen, die zu Blendeffekten führen können, bei Werbeanlagen unzulässig.

Ferner sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistungserbringung zulässig; damit soll ausgeschlossen werden, dass großflächige gebietsfremde Werbeanlagen errichtet werden, die das Orts- und Landschaftsbild stören können.

***Zur ortsbildverträglichen Einpassung der Gewerbebauten sind die der Wohnbebauung Jägerhaus zugewandten nördlichen Hauptfassaden in unauffälligen weißen bis grauen Farbtönen ohne Werbeanlagen auszuführen.***

1.9 Zulässigkeit von Nutzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf die vom Vorhabenträger geplanten und im Durchführungsvertrag präzisierten Anlagen im Rechtsplan sichergestellt.

Die neue gesetzliche Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB erlaubt es der Gemeinde, die zulässigen Nutzungen im ***vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein entsprechend der Gebietstypisierung der BauNVO zu bestimmen und sich nur im Durchführungsvertrag auf das konkrete Vorhaben festzulegen.*** Der Vorteil dieses Vorgehens ist es, spätere Modifikationen oder Ergänzungen des Vorhabens durch einfache Änderungen des Durchführungsvertrags vornehmen zu können.

Da im Hinblick auf den Immissions- und Nachbarschutz allgemeine Festsetzungen (vgl. Kap. VI. 1.1) vorwiegend zum Schallschutz getroffen werden, wird die o.g. textliche Festsetzung zum Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass bei einer Änderung des Durchführungsvertrags gutachterlich der Nachweis zu führen ist, dass betriebliche Emissionen i.S.d. § 3 Abs. 3 BImSchG nicht zu unzumutbaren Störungen oder Belästigungen der Nachbarschaft führen (Rücksichtnahmegebot).

2. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Laut einem Bodengutachten für einen westlich des Vorhabengebietes gelegenen, verfüllten Hohlweg bestehen für einen Altlastenverdacht auf dem Vorhabengebiet keine Hinweise, weshalb eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich ist.

### 3. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Die bestehende Hochspannungsfreileitung
- Die Anbauverbots- und -beschränkungszone nach § 9 FStrG.

### 4. **Hinweise**

#### 4.1. Städtebauliche Verträge

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105V „Linde Jägerhaus“ wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der u.a. die Durchführung des Vorhabens, seiner Erschließung und des Ausgleichs regelt.

#### 4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen beim Ressort für Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal vor:

- Ein Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens (SIMUPLAN 2006)
- Eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (PEUTZ CONSULT 2006)
- Eine Prognose zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Logistikstandortes (ÖKOPLAN 2006)
- Eine Studie zu den Einflüssen der Hochspannungsfreileitung auf das Gewerbegrundstück (Hansen und Streckert 2006)
- Ein Entwässerungsgutachten (Ingenieurbüro **Redeker** 2007)
- Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ÖKOPLAN 2007)
- Ein Schallgutachten (PEUTZ CONSULT 2007)
- Ein Verkehrsgutachten (IGS 2007).

#### 4.3. Kampfmittel

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen; dabei ist das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ (Bezirksregierung Düsseldorf) zu beachten. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.



#### 4.4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

#### 4.5. Anbauverbot (§ 9 FStrG)

Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße B 51, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone unterliegen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Die Sichtfelder im Bereich der Bundesstraße B 51 sind von allem die Sicht behindernden Aufwuchs freizuhalten.

#### 4.6. Waldabstand

Gebäude im Gewerbegebiet haben mindestens einen Abstand von 10 m zu Wald einzuhalten.

Im Fall der Errichtung eines Schornsteins ist dessen Mündung durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

#### 4.7. Lichtimmissionen

Die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2000) sind zu beachten. Insbesondere werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Vermeidung heller, weit reichender Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich auf zu beleuchtende Bereiche
- Wahl von Lichtquellen mit wirkungsarmem Spektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Verwendung staubdichter Leuchten
- Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendige Zeit.

Lichtquellen zur BAB 1 und zur B 51, die eine Blendwirkung bewirken könnten, sind unzulässig.

#### 4.8. Hochspannungsfreileitung

Bei der Bedachung der Hochbauten ist die DIN 4102 Teil 7 zu beachten.

Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben.

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

#### 4.9. Pflanzlisten

Zu den Pflanzfestsetzungen (Kap VI.1.7) sind die Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Ökoplan 2007) anzuwenden.

### VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz:

Verfahrensgebiet	<b>62.118</b>	qm
Gewerbegebiet	<b>44.169</b>	qm
davon überbaubare Fläche	24.222	qm
Pflanzflächen	<b>2.467</b>	qm
Stellplatzflächen	1.702	qm
Öffentliche Verkehrsfläche	<b>3.389</b>	qm
Ausgleichsfläche	14.560	qm

### IX. Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung in der Anlage beigefügt.

### X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP Stadt Wuppertal 2005) stellt die Flächen für den geplanten Logistikstandort als „gewerbliche Baufläche“ dar. Insofern ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem geplanten Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Da im Geltungsbereich keine Bebauungspläne bestehen, ist eine Aufhebung nicht erforderlich.

## **XII. Kosten und Finanzierung**

Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Logistikzentrums stehen, werden gemäß Durchführungsvertrag vom Investor übernommen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Die Stadt Wuppertal übereignet dem Vorhabenträger das Betriebsgrundstück und stellt dazu die äußere Erschließung her.

Essen, den 6.07.2007

Gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW

***Mit Änderungen nach Offenlage***

***Essen, den 19.10.2007***

***Gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW***