

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1070V Begründung
„Einkaufszentrum Unterkirchen“ Entwurf**

Stadt Wuppertal

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Anlass der Planung	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
2.2.1	Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit	7	
2.2.2	Überbaubare Flächen	8	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	8	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
3	Erschließung	8	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	8	
3.2	Ruhender Verkehr	9	
3.3	Fuß- und Radwegenetz	9	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
4	Belange des Freiraumes	10	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	10	
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
4.2.1	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10	
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	10	
5	Ver- und Entsorgung	11	
5.1	Strom, Gas, Wasser	11	
5.2	Abwasserbeseitigung	11	
6	Altlasten	11	
7	Immissionsschutz	12	
8	Denkmalschutz	13	
9	Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	13	
10	Flächenbilanz	13	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabensträgers, das ehemalige Gelände der Stadtwerke (ehemalige Wagenhalle) nördlich der Straße „Unterkirchen“ in Wuppertal Cronenberg einer neuen Nutzung zuzuführen.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit 1.700 qm Verkaufsfläche und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit 900 qm Verkaufsfläche, der aus der direkten Ortsmitte verlagert wird, und ca.150 gemeinsamen Stellplätzen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 qm handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um „großflächigen“ Einzelhandel, der gem. § 11 (3) BauN-VO nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist. Da diese Nutzung gem. § 34 BauGB mit dem vorliegenden Gebietscharakter nicht vereinbar ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Lebensmittelmärkte zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,98 ha große Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ca. 250 m südlich des Stadtzentrums Cronenberg. Es liegt zwischen:

- der Rathausstraße im Osten,
- der Straße Unterkirchen im Süden und Westen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 4413, Flur 12 in der Gemarkung Cronenberg.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der Stadtwerke Wuppertal. Aufgrund der früheren Nutzung ist das Plangebiet mit Ausnahme der westlichen Randbereiche heute bereits weitestgehend versiegelt. Die derzeit noch vorhandenen Betriebsgebäude werden mit Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig abgebrochen.

Das Plangebiet wird über die Straße Unterkirchen erschlossen. Während sich der überwiegende – bisher bereits baulich genutzte – Teil

des Plangebietes nahezu eben darstellt, weist das umgebende Gelände ein starkes Gefälle in westlicher/ südwestlicher Richtung auf.

Das Umfeld des Plangebietes wird entlang der Rathausstraße durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen geprägt. Südlich der Straße „Unterkirchen“ wird die Nutzungsstruktur im Nahbereich des Plangebietes überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Straße Unterkirchen befinden sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet mehrere Wohngebäude (Unterkirchen Nr. 26, 28 und 32).

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für das Plangebiet und seine direkte Umgebung gewerbliche Baufläche dar.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt daher entsprechend dem im folgenden erläuterten konkreten Vorhaben eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – max. VK 2.600 qm“. Ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, die durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung nunmehr ungenutzten ehemaligen Betriebsflächen der Stadtwerke Wuppertal zu reaktivieren und einer neuen, städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen.

Wie bereits beschrieben, ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines sog. Lebensmittelvollsortimentsmarktes (incl. Getränkemarkt) mit insgesamt 2.600 qm Verkaufsfläche zur Ergänzung des Versorgungsangebotes des in fußläufiger Entfernung gelegenen Zentrums Cronenbergs vorgesehen. Mit der Ansiedlung dieser Märkte soll eine Stärkung des Zentrums Cronenbergs als Einzelhandelsstandort erreicht werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr erfolgt künftig von der Straße Unterkirchen.

Die Anordnung der Märkte ist entlang der östlichen Plangebietesgrenze in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Anlieferungszonen befinden sich zwischen den beiden Marktgebäuden und wird zum Schutz der östlich angrenzenden Gärten der Nachbargrundstü-

cke eingehaust. Der westliche Teil des Plangebietes soll für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze genutzt werden.

Aufgrund der oben beschriebenen Geländesituation ist in den Randbereichen des Plangebietes eine Modellierung (Anfüllung) des Geländes erforderlich. Die sich daraus ergebenden Böschungsflächen werden gärtnerisch gestaltet

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der angrenzenden Nutzungen östlich und westlich des Plangebietes wird durch die Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage sowie die o.g. Einhausung der Anlieferungszonen gewährleistet.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend des oben definierten Planungszieles als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die Zentren der Nachbarstädte zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche für die geplanten Lebensmittelmärkte in Abstimmung auf das Vorhaben auf insgesamt 2.600 qm begrenzt, wobei 900 qm für einen Lebensmitteldiscountmarkt sowie 1.700 qm für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt incl. Getränkemarkt zulässig sind.

Zur Verkaufsfläche zählt dabei „die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“*

Darüber hinaus sind folgende Flächen/ Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kassenvorraum „sowie Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt“.**

Für das Kernsortiment sind folgende Sortimentsgruppen gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fach-einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- 52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel

* Einzelhandelserlass NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.4

** Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005; AZ: 4 C 10.04

- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter
- Das Randsortiment der Lebensmittelmärkte darf jeweils maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (d.h. 90 qm bzw. 170 qm) umfassen. Innerhalb des Randsortiments sind folgende Sortimente zulässig:
- 52.31.0, 52.32.0 Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
 - 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
 - 52.49.3 Augenoptiker
 - 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - 52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften
 - 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
 - 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
 - 52.43 Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
 - 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
 - 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
 - 52.48.6 Spielwaren, Bastelbedarf
 - 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
 - 52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
 - 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
 - 52.49.6 Telekommunikationssendegeräte, Mobiltelefone u. Zubehör
 - 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
 - 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse
 - 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
 - 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
 - 52.44.3 Haushaltsgegenstände
 - 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
 - 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
 - 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
 - 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
 - 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmernmöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
 - 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
 - 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zu-

behör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)

- 52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
- 52.48.1 Tapeten u. Bodenbeläge
- 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- 52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
- 50.10.3 Einzelhandel mit Kraftwagen
- 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
- 50.40.3 Einzelhandel mit Krafrädern, Krafradteilen u. Zubehör
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u.- Zubehör

Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel" der Verkauf bzw. der Vertrieb von Reisen und Versicherungen zulässig.

Die geplanten Lebensmittelmärkte übernehmen mit der o.g. Verkaufsfläche Nahversorgungsfunktion für die wohnungsnah Grundversorgung in Cronenberg und stellen aufgrund ihrer räumlich-funktionalen Zuordnung zum Stadtzentrum Cronenbergs eine Ergänzung des dort vorhandenen Warenangebotes dar.

Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1070V vorgesehene Standort mit den dort geplanten Nutzungen wurde im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes* im Hinblick auf die Entwicklung des der Nachbarzentren als verträglich eingestuft. Die dort beschriebene maximale Verkaufsfläche von 2.800 qm wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht voll ausgeschöpft.

* Regionalbüro Bergisches Städtedreieck, Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, Auftrag Nr. 2005-4759-1804, BBE Unternehmensberatung, August 2006

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise / Baukörperhöhen / Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die maximale Baukörperhöhe sowohl für den Baukörper des Lebensmittel-Discountmarktes als auch für den Baukörper des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit max. 284,00 m ü.NHN in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das geplante Geländenniveau im Bereich der Märkte von ca. 274,00 - 275,00 m ü.NHN einer maximal möglichen Baukörperhöhe von 9,00 m bis 10,00 m.

Für beide Baukörper wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für die konkreten Vorhaben größere Baukörperlängen (über 50 m) erforderlich sind, als in der offenen Bauweise zulässig wären.

Der Baukörper des östlichen Lebensmittelmarktes ist entsprechend der bisher vorhandenen Bebauung in Teilen grenzständig geplant bzw. unterschreitet die gem. BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen. Zwischen dem Vorhabensträger und den Eigentümern der nordöstlich angrenzenden Grundstücke wurden daher Vereinbarungen abgeschlossen, die die Eintragung entsprechender Baulasten auf den Nachbargrundstücken sicherstellen, so dass die Umsetzung der Planung entsprechend gewährleistet ist.

2.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche - durch Baugrenzen festgesetzt - umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit den baulichen Anlagen verbundenen Versiegelungsgrad mit 0,45 festgesetzt.

Um die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 19 (4) BauNVO auf Grundlage des konkreten Vorhabens darüber hinaus festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Die Randbereiche des Plangebietes werden als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Das Vorhaben wurde bereits frühzeitig im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal vorgestellt und diskutiert. Entsprechend der dort formulierten Empfehlungen ist in Anlehnung an das charakteristische Ortsbild Cronenbergs die Gestaltung der Baukörper mit weißen Putzfassaden und schwarzen Dächern mit Giebelverschieferung – auch Kunstschiefer – vorgesehen. Diese Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über die Straße Unterkirchen im Süden erschlossen. Der Zufahrtbereich im Südosten des Plangebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten* erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umgebende Straßennetz und insbesondere den Kreuzungspunkt Unterkirchen / Rathausstraße untersucht wurden.

Zur Analyse der Verkehrssituation wurde eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten Berghauser Straße / Rathausstraße / Lindenstraße sowie Berghauser Straße / Unterkirchen unterteilt nach PKW, LKW, Busse und Lastzüge durchgeführt.

Für das geplante Vorhaben wurde eine Tagesbelastung von insgesamt 1.290 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt.

Aufgrund der tageszeitlich stark schwankenden Verkehrsbelastungen in dem Kreuzungspunkt zur Sicherstellung einer angemessenen Verkehrsqualität im Knotenpunkten Berghauser Straße / Rathausstraße / Lindenstraße verschiedene Varianten der Verkehrsregelung untersucht.

Im Ergebnis wird gutachterlich die Anordnung einer Fußgängersignalanlage als Steuerungselement in der Ausfahrt Unterkirchen vorgeschlagen. Diese ermöglicht durch Detektion (Anmeldung auf einer Schleife) und einen Wartezeitähler dem Verkehrsteilnehmer nach Ablauf einer Wartezeit die Ausfahrt auf die Berghauser Straße durch die Rot-Schaltung der Fußgängerampel. Ein Eingriff in den Hauptverkehrsstrom auf der Berghauser Straße erfolgt nur bei Anforderung des Fußgängers oder in Spitzenverkehrszeiten durch wartende Fahrzeuge auf der Straße Unterkirchen. Die Fußgängerströme insbesondere von der Bushaltestelle werden mit dieser Maßnahme gezielt und sicher über die Berghauser Straße geführt.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt bis zur Inbetriebnahme der Lebensmittelmärkte auf Kosten des Vorhabenträgers. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes kann auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt ca. 150 Stellplätzen geschaffen werden. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum Cronenberg, das über einen im Nordosten des Plangebietes entlang der Grenze des Plangebietes zu den Flurstücken Nr. 4538 und 4539 vorgesehenen Fußweg zu erreichen ist.

* Verkehrsgutachten - Nahversorgungszentrum Wuppertal Cronenberg-Unterkirchen, Stadt Wuppertal R 104.3 Straßenverkehrstechnik, Wuppertal, August 2007

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Rathausstraße verkehrenden Buslinie Nr. 625, 633, CE 655 und NE 7 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

4 Belange des Freiraumes

4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Mit Umsetzung des Vorhabens wird, wie oben beschrieben, ein Versiegelungsgrad von 90 % erreicht. Zur Einbindung des Vorhabens in sein Umfeld sollen die Randbereiche gärtnerisch gestaltet werden. Im Bereich der Stellplatzanlage ist die Pflanzung einer Baumreihe mit großkronigen, bodenständigen Laubbäumen vorgesehen.

4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

4.2.1 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Randbereichen des Plangebietes ist die Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen um eine optische Abschirmung zu den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind entsprechend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Darüber hinaus sind zur Begrünung der Stellplatzanlage insgesamt 8 bodenständige Laubbäume als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 2xv, StU 14-18 zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Geringfügige Verschiebungen aufgrund der Detailplanung sind zulässig.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig von diesen rechtlichen Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, da das Plangebiet bereits heute aufgrund der gewerblichen Vornutzung mit Ausnahme der Randbereiche weitestgehend versiegelt ist.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das in der Straße Unterkirchen bereits vorhandene ausreichend dimensionierten Kanalnetz.

6 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks ist sowohl mit dem Vorkommen von Bodenbelastungen als auch mit belasteter Bausubstanz zu rechnen.

• Bausubstanz

Für den Rückbau der aufstehenden Gebäude wurde daher eine Schadstoffkartierung* zur Rückbauplanung durchgeführt. Im Rahmen dieser Kartierung wurden die anfallenden Abfallstoffe auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Sofern aufgrund der Schadstoffbelastung ein Recycling der anfallenden Materialien nicht möglich ist, sind diese einer geordneten Abfallentsorgung zuzuführen.

• Boden – Bodenluft

Zur Belastungssituation des Bodens und der Bodenluft liegt ein orientierendes Gutachten des IB Wessling aus dem Jahre 1997 vor.

Für den vorderen Bereich des Grundstückes (einschließlich der großen Halle) sind lediglich punktuelle Bodenbelastungen durch BTEX-Aromate anzunehmen. Zudem ist dieser Bereich kaum aufgefüllt, so dass bei der geplanten Tieferlegung des Gründungsplanums im wesentlich verwittertes Felsmaterial anfallen wird. Die Erdarbeiten müssen aufgrund der punktuellen Bodenbelastungen fachgutachterlich begleitet werden, um kontaminierte Materialien gegebenenfalls separieren zu können.

Für den rückwärtigen Teil des Geländes (Halle 2 - ehemalige Straßenbahn- und Autobuslackiererei) wurden umfangreiche ergänzende Untersuchungen durchgeführt, um die teils erhöhten BTEX-Belastungen der Bodenluft einzugrenzen.

Im Ergebnis wurden standorttypische Hintergrundgehalte der BTEX Aromaten und LHKW festgestellt. Entsprechende Vergleichs- und Prüfwerte werden nicht überschritten oder erreicht, so dass die Kontamination der Bodenluft, die im Vorgutachten festgestellt wurde, eingegrenzt und als lokal eng begrenzte Verunreinigung zu werten ist.

* Unitas Bauberatung, Gutachten zur Planung der Entkernung und des Rückbaus der aufstehenden Gebäude, Projekt Nr. 036/07, Das Baugrund Institut, Solingen, April 2007

Unitas Bauberatung: Gutachten zur eingrenzenden Bodenluftuntersuchung im Bereich der ehemaligen Straßenbahnlackiererei sowie zum Bodenmanagement Projekt Nr. 036/07, Das Baugrund Institut, Solingen, Mai 2007

Neue Verdachtspunkte wurden nicht festgestellt. Eine Diffusion leichtflüchtiger Schadstoffe in die Innenräume des Neubaus ist nicht zu besorgen, eine Grundwassergefährdung ist auszuschließen. Weiterer Handlungsbedarf besteht daher nicht.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist vorgesehen, sämtliche Ergebnisse zur Frage der Schadstoffbelastung des Bodens und der Bodenluft in einem Bodenmanagementkonzept als Grundlage zur Baugenehmigung zusammenzuführen. Die Ergebnisse werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

7 Immissionsschutz

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

Die wesentlichen Lärmemissionen werden dabei von dem auf den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes entstehenden Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie den Kühl- und Lüftungsaggregaten der Märkte verursacht.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die im direkten Umfeld des Plangebietes gelegenen Wohn- und Geschäftshäuser Unterkirchen Nr. 13, Nr. 26 und Nr. 32 sowie Rathausstraße Nr. 14, Nr. 18 und Nr. 20 festgelegt. Mit Ausnahme des Immissionsortes Unterkirchen Nr. 13 wurden für alle übrigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gem. TA Lärm zu Grunde gelegt. Bei dem Immissionsort Unterkirchen Nr. 13 handelt es sich um ein Betriebswohnhaus, das im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung steht und von daher mit dem Immissionsrichtwert eines Gewerbegebietes bewertet wurde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der angrenzenden Nutzungen aufgrund der Ansiedlung der Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten ist, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- keine LKW-Anlieferung und Verladetätigkeit während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
- Ausführung der Stellplatzanlage in Asphalt oder glattem, ungefasten Pflaster
- Einsatz von geräuscharmen Kühl- und Lüftungsaggregaten

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters erfolgt darüber hinaus eine Einhausung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anlieferungszonen mit einer Überstandslänge von 8,00 m.

* Geräusch – Immissionsgutachten für ein geplantes Einkaufszentrum an der Straße Unterkirchen in Wuppertal – Cronenberg, Bearb. Nr. 06/247-I, Ing.-Büro Buchholz, Hagen, Juni 2006

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen im Sinne der TA Lärm sind nach Aussage des Gutachters nicht erforderlich.

8 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

9 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabensträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,98 ha	-	100 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	0,98 ha	-	100 %

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal
im Auftrag des Vorhabensträgers
Coesfeld, im Januar 2008

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