

Begründung zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr 934 V - Vor der Beule/Mählersbeck - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Neustrukturierung der Firma Walter Schmidt GmbH & Co in Wuppertal
Mählersbeck 1, Gem. Nächstebreck

Vorhabenträger: Fa. Walter Schmidt GmbH & Co
Mählersbeck 1
42279 Wuppertal
Tel. 0202 / 64 00 21

Vorhabenträgerwechsel seit 01.01.1998 an
Frau Sonja Förg und Frau Anne Schmidt-Rossiwal

Planung: Schmid-Urban, Halder & Partner
Architekten Diplomingenieure
07546 Gera
Robert-Koch-Str. 16
Tel. 0365 / 831 03 91

Gliederung

1. Städtebauliche Situation im Bestand / Geltungsbereich
2. Anlaß der Planung und Ziele
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Funktion und Stellung im gesamtstädtischen Zusammenhang / Sortimente
5. Ordnungsmaßnahmen
6. Baumassen / GRZ /GFZ
7. Verkehr
8. Altlasten
9. Entwässerung
10. Auswirkungen der Planung

1. Städtebauliche Situation im Bestand / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VEP 934 V umfaßt die Flurstücke 143 und 115 in der Flur 412, die Flurstücke 65, 66, 67, 70 in der Flur 413, die Flurstücke 66, 67, 68 in der Flur 414 und Teile des öffentlichen Straßenraumes im Bereich Vor der Beule, Mählersbeck und Wittener Straße. Die privaten Grundstücke befinden sich im Besitz von Irmgard und Walter Schmidt und in Nutzung der Fa. Walter Schmidt GmbH, eine Zufahrt auf den Grundstücken 66; 67, 68 in Flur 414 gehört K.H. Schutte und W. Schmidt gemeinsam und wird auch von beiden Firmen genutzt. Das Betriebsgelände selbst ist mit einer Holzlagerhalle, Garagen, einer Zuschnitthalle, einem Verwaltungsgebäude und diversen Nebengebäuden bebaut. Die Gebäude befinden sich in einem mittleren bis guten Bauzustand.

Eine städtebauliche Ordnung ist nicht grundsätzlich erkennbar, die einzelnen Gebäude stammen teilweise aus vorangegangenen Nutzungen, sind ungeplant und z.T. nach rein betrieblichen oder technologischen Anforderungen und Entwicklungsbedingungen sporadisch errichtet worden.

Der Holzhandel- und Holzbearbeitungsbetrieb ist am Standort einer früheren Ziegelei entstanden und liegt demzufolge ca. 4 - 5 m unter dem Straßenniveau der Straße „Mählersbeck“, von welcher aus die Grundstücke erschlossen werden. Eine Präsenz des Unternehmens im Straßenbild ist aufgrund der topographischen Situation nicht möglich. Das Umfeld ist ebenfalls gewerblich genutzt und offensichtlich ebenso sporadisch gewachsen, weist jedoch günstigere Bedingungen durch die unmittelbar straßenbegleitende Bebauung „Vor der Beule“ auf.

Als städtebaulich vollkommen unzureichend in der räumlichen und baukörperlichen Ausformung ist die Ecke „Mählersbeck / Vor der Beule“ anzusehen. Besonders in diesem Grundstücksbereich erscheint eine städtebauliche und funktionelle Ergänzung sinnvoll. Teile des Betriebsgeländes werden derzeit von einer Spedition genutzt, weitere Teilflächen sind als Ausstellungsflächen vermietet.

Ein erwähnenswerter Baumbestand ist auf den Flurstücken nicht vorhanden, die Fläche ist weitgehend versiegelt, Großgrünansätze befinden sich außerhalb der Grundstücke im nördlichen angrenzenden Bereich. Die stadttechnische Entsorgung ist derzeit als Behelfslösung anzusehen, da ein Anschluß an die örtliche Kanalisation aufgrund der Topographie des Grundstücks nicht gegeben ist. Dieser Mißstand soll ebenfalls mit dem Neubauvorhaben durch das Anheben der Geschäftsfläche auf Straßenniveau behoben werden.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Die Fa. Walter Schmidt GmbH ist als mittelständisches Familienunternehmen seit ca. 30 Jahren am Standort „Mählersbeck“ ansässig. Die Entwicklung des Betriebs hat sich im Laufe dieser Zeit in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und dem Erfordernis der Anpassung an die Marktsituation vom reinen Holzhandelsbetrieb zum Gewerbebetrieb mit den Branchen des Holzgroß- und -einzelhandels, des Trockenbaus und der Zimmerergewerke sowie des Dienstleistungsbetriebes im Sinne der Lieferung werkgerecht vorgefertigter Einzelelemente der Holzbranche in Verbindung mit dem Einzelhandel von fachspezifischen Randsortimenten entwickelt.

Aufgrund der ungünstigen Standortsituation bezüglich des Mikrostandortes - gemeint ist hier die topographische Situation und Lage unterhalb des Straßenniveaus sowie die zunehmend starke Konkurrenzsituation im Einzelhandel und Baugewerbe - wird zur Sicherung einer generationsübergreifenden Weiterführung des Unternehmens die grundsätzliche Umstrukturierung des Betriebsgeländes sowie der Betriebsform erforderlich.

Die Entwicklungsziele des Unternehmens wurden in verschiedenen Etappen u.a. im Rahmen eines Antragsverfahrens für einen baurechtlichen Vorbescheid bereits seit 1989 mit der Stadt Wuppertal diskutiert und haben jedoch mit dem Beschluß des Ausschusses für verbindliche Bauleitplanung zum Antrag der Fa. Walter Schmidt GmbH vom 9.5.1996 die Ebene des grundsätzlichen gemeindlichen Einvernehmens zu den oben beschriebenen Entwicklungszielen erreicht. Die planungsrechtliche Absicherung der Firmenentwicklung soll durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet werden.

Mit diesem Planverfahren werden folgende Oberziele angestrebt:

- Präsentation der Fa. Walter Schmidt GmbH auf der Ebene des Straßenniveaus „Mählersbeck“ durch den Neubau einer Halle, deren Hauptgeschoß von der Straße „Vor der Beule“ gut sichtbar und gut erreichbar ist. Hierdurch soll eine städtebauliche Aufwertung des z. Z. sehr ungeordneten Bestandes erzielt werden.
- Die Herstellung von Präsentations- und Verkaufsflächen, die eine wettbewerbsfähige Vergleichbarkeit mit den üblichen Einrichtungen im Einzel- bzw. Großhandel ermöglichen.
- Das Umsetzen einer bisher am Markt seltener angebotenen Strategie der Verknüpfung handwerklich qualifizierter und dem Unternehmen auch traditionell verbundener Dienstleistung mit den Preis- und Geschäftsvorteilen des fachspezifischen Einzelhandels.
- Expansion des Unternehmens durch Erweiterung der Betriebsfläche am Standort (Auslagerung der Spedition und teilweise gewerbliche Nutzung in zwei Ebenen).
- Verbesserung des Angebots an Parkstellplätzen für den Einzelkunden als wesentliches Element in der Auseinandersetzung mit Wettbewerbern der Branche.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Als Voraussetzung für die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz existieren folgende planungsrechtliche Grundlagen, aus denen die Zulässigkeit des Vorhabens entwickelt werden soll.

- FNP der Stadt Wuppertal
- Aufstellungsbeschluß für das Bebauungsplanverfahren Nr. 934 - Vor der Beule - vom 28.09.1992 mit der Zielsetzung 'Sicherung von Gewerbeflächen'
- Beschluß des Ausschusses für Verbindliche Bauleitplanung vom 09.05.1996 zu einer Bauvoranfrage (Drucks. Nr.4055/96) für das Vorhaben der Fa. Walter Schmidt GmbH mit der Empfehlung zur Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, da das Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig war
- Einleitungsbeschluß zum VEP Nr. 934 V -Vor der Beule/Mählersbeck - durch den Rat der Stadt vom 03.02.1997
- Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1996
- Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal trifft für die Grundstücke nördlich der Straße „Vor der Beule“ die Darstellung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Die Nutzungsgrenze verläuft dabei längs über das Betriebsgelände der Fa. Walter Schmidt GmbH, wobei eine parzellenscharfe Abgrenzung anhand des Auszuges aus dem Plankataster nicht darstellbar ist.

Eine wesentliche Grundlage für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens ist der Beschluß des Ausschusses für verbindliche Bauleitplanung vom 09.05.1996 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Oberbarmen am 5.3.1996. Behandelt wurde eine Bauvoranfrage der Firma Walter Schmidt GmbH zur Errichtung eines Baumarktes auf dem Grundstück Mählersbeck. Da das Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB in der erreichten Größenordnung nicht genehmigungsfähig war, wurde von beiden Gremien die Empfehlung zur Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

Somit kommt durch die Beschlußfassung zur Drucks. Nr. 4055/96 und dem daraufhin erfolgten Einleitungsbeschluß des Rates der Stadt vom 03.02.1997 der eindeutige Planungswille der Gemeinde zum Ausdruck, welcher darauf abstellt, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der wirtschaftlich notwendigen Entwicklungsbedingungen der Fa. Walter Schmidt GmbH am Standort Mählersbeck die Erweiterung des Unternehmens durch fachspezifische Handels assortimente in Verbindung mit Großhandelstätigkeit und gewerblicher Produktion zu sichern. Zur Verfolgung dieser Zielsetzung wurde der Vorschlag zur Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Holz- und Baumarkt entwickelt.

Das hiermit verbundene Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB von der Stadt Wuppertal aufgestellt. Die Abstimmung mit der Landesplanung und den Nachbargemeinden erfolgte gleichzeitig mit der Bürger- und Trägerbeteiligung, wobei im Zuge der Beteiligung keine Einwände vorgebracht wurden. Im weiteren ist darauf hinzuweisen, daß die vorgesehene Sondergebietsfläche auf Grundlage der positiven Beschlüsse zum VEP als Einzelstandort für eine Fachmarktansiedlung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal aufgenommen werden soll.

Diese Änderung ist ebenfalls in die Bearbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan '96 einzustellen.

Zusammenfassend kann aus den vorliegenden Positionen erkannt werden, daß ausreichende planungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung des Vorhabenplanes der Fa. Walter Schmidt GmbH vorhanden sind und die Stadt Wuppertal eine Einleitung des Vorhabenplanes auf gesicherter, rechtlicher Basis im Einvernehmen mit den städtebaulichen Entwicklungszielen durchführen kann.

4. Funktion und Stellung im gesamtstädtischen Zusammenhang / Sortimente

Die Branche des fachspezifischen Einzelhandels für Holz- und Baumarktsortimente ist in einer relativ ausgewogenen Standortverteilung in der Stadt Wuppertal vertreten. Das Planvorhaben der Fa. Walter Schmidt GmbH am Standort „Vor der Beule / Mählersbeck“ fügt sich in dieses bestehende Handelsnetz vorteilhaft ein. Dabei ist weder der Aspekt einer Häufung von Einzelvorhaben zu Agglomerationen des Einzelhandels zu befürchten, noch eine grundsätzliche Unterversorgung in den zentralen und südlichen Stadtteilen anzutreffen.

Gegenwärtig sind in der Stadt Wuppertal 13 fachspezifische Einzelhändler der o.g. Branche tätig, wobei die einzelnen Standorte entsprechend der topographischen Situation und der Bevölkerungsverteilung im wesentlichen an der nach Südwesten fallenden Siedlungslinie orientiert sind. Hinsichtlich der Flächengröße und Sortimente dominieren die Baumärkte der Firmen

OBI, Götzen, Hornbach, Praktiker, Stinnes und Hagebaumarkt, welche bis auf Götzen und 'Mark und Berg' in Unterdörnen sämtlichst an leistungsstarken Verkehrsachsen im Norden und Süden des Siedlungskernes Barmen / Elberfeld liegen.

Im Regelfall weisen die bestehenden Fachhandelsstandorte einen durchschnittlichen Einzugsradius von 750-1000 m auf, so daß die Entfernung zwischen den einzelnen Fachmärkten etwa 1,5 - 2 km Luftlinie beträgt und damit einen Einzugsbereich von ca. 35 000 - 45 000 Einwohnern erfaßt. Eine Lücke in dem grobmaschigen Versorgungsnetz von Holz- und Baufachmärkten besteht dagegen eindeutig im nordöstlichen Stadtgebiet, weshalb der Standort „Vor der Beule / Mählersbeck“ mit seiner Verknüpfung von Facheinzelhandel, Großhandel und gewerblichen Dienstleistungen sowohl eine lagegünstige als auch eine sortimentsergänzende Abrundung der gesamtstädtischen Standortverteilung in der Branche der Holz- und Baufachmärkte ermöglicht.

Der Standort der Fa. Walter Schmidt GmbH bildet in dem gesamtstädtischen Gefüge den bisher unbesetzten nordöstlichen Eckpunkt eines Standortverteilungsprinzips entlang der aufsteigenden Talsohle und hat einen unmittelbaren Einzugsbereich in den Wohn- und Mischgebietsflächen der nördlichen Teilgebiete von „Oberbarmen“ und „Langerfeld“.

Über dieses ca. 500 ha große Stadtgebiet hinaus besitzt der Standort durch seine relativ leistungsfähige Verkehrsanbindung und die spezifischen Sortimentsstrukturen auch eine Ausstrahlungskraft in den regionalen Bereich des nordöstlichen Umlandes.

Die gegenwärtige städtebauliche Situation der Fa. Walter Schmidt GmbH „Vor der Beule / Mählersbeck“ zwischen Betonwerk und Landschaftsraum gewährleistet eine, im städtebaulichen Sinne wünschenswerte Standortisolation in Bezug auf Ansiedlungsbestrebungen anderer Facheinzelhändler und bietet damit die Gewähr, daß die Umstrukturierung der Fa. Walter Schmidt GmbH nicht ungewollt zum Entwicklungskeim eines konzentrierten Einzelhandelsstandortes wird. Für einen dementsprechenden Entwicklungsansatz fehlt die im Umfeld erforderliche Ausdehnungsmöglichkeit für bauliche Erweiterungen ebenso wie eine für solche Entwicklungen ausreichend große Leistungsfähigkeit der Verkehrssysteme.

Hinsichtlich des Einfügens in die großräumigen Stadtstrukturen ist demzufolge eine positive Bewertung des Standortes „Vor der Beule / Mählersbeck“ festzustellen, ein negativer Entwicklungstrend in Richtung Einzelhandelsagglomeration ist aufgrund der Mikrostandortbedingungen nicht zu erwarten.

Ausgangspunkte der Sortimentsbetrachtung sind :

- die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung des betrieblichen Betätigungsfeldes der Fa. Walter Schmidt GmbH
- die Vorgaben und städtebaulich erforderlichen Einschränkungen von zentrenrelevanten Sortimenten, basierend auf der „Kölner Liste“ und weiterentwickelt anhand der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ 1993, Hrsg.: Statistisches Bundesamt, sowie den Empfehlungen des gemeinsamen Runderlasses der Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Wirtschaft und Mittelstand; Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 20.06.1996

Wesentliche Teile des festzuschreibenden Sortiments werden bereits im Bestand gehandelt. Durch die im Vorhaben -und Erschließungsplan getroffene Sortimentsgliederung in Kern -und Randsortiment wird zum einen die Betriebsart „Holz-und Baumarkt“ näher definiert, zum andern werden zentrenrelevante Sortimentsgruppen im Sinne des Einzelhandelserlasses nach Art und Umfang begrenzt. Hierdurch wird die Planung sowohl der betrieblichen Entwicklung am Standort Beule gerecht, als auch dem Schutz der zentralen Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde.

Gegenwärtig werden große Teile des Bestandssortimentes lediglich vom Lager abverkauft oder nach Katalog geliefert. Damit ist naturgemäß die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens wesentlich eingeschränkt. Der Mehraufwand durch geringere Stückzahl, lange Wege, z.T. Einzelbestellungen und nicht immer sofortige Verfügbarkeit der Waren aufgrund fehlender Präsentationsmöglichkeiten liegt dabei entscheidend über den Aufwendungen vergleichbarer Unternehmen der Branche und führt demzufolge auch zu höheren Stückpreisen, da eine Order größeren Umfangs mit günstigeren Konditionen nicht getätigt werden kann. Ein wesentliches Ziel des Bauvorhabens ist es deshalb, neben der Weiterführung von Großhandelstätigkeit und gewerblicher Dienstleistung vor allem die Warenpräsentation und Verkaufsorganisation im Einzelhandelssegment zu verbessern.

5. Ordnungsmaßnahmen

Die Neustrukturierung des Betriebes setzt den vollständigen Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen voraus. Zur Sicherung der Kontinuität der betrieblichen Aktivitäten während der Umbauzeit stehen die späteren Flächen für Außenlager / Anlieferung auf der unteren Ebene sowie der Parkplatz auf Straßenniveau zur Verfügung. Die mit der Fa. Schutte gemeinsame Zufahrt bleibt in ihrer Höhenlage und Funktion auch nach dem Umbau unverändert und sichert die Verknüpfung der beiden Flächen.

6. Baumassen / GRZ / GFZ

Die Grundstücksgröße aller Teilflächen im Alleineigentum von Walter und Irmgard Schmidt beträgt 13 790 m², die mit Karl-Heinz Schutte gemeinsame Fläche hat eine Größe von 1113 m². Damit ergibt sich für das geplante Gebäude ohne Berücksichtigung versiegelter Flächen bei der Grundfläche und ohne anteilige Anrechnung der Zufahrtsflächen

$$\text{eine GRZ von } \frac{6.500}{13.790} = 0,47$$

$$\text{und eine GFZ von } \frac{6.500 + 6.500 + 500}{13.790} = 0,98$$

Die GRZ des geplanten Gebäudes ist mit der des Bestandes annähernd identisch, ebenso wie der Versiegelungsgrad der Freiflächen.

Die GFZ liegt mit 0,98 weit unter der im rechtswirksamen F-Plan für die nördliche Teilfläche mit der Darstellung Gewerbegebiet festgesetzten Obergrenze von 2,0. Eine Baumassenzahl ist nicht definiert. Die geplanten Baumassen bewegen sich im Rahmen der umgebenden baulichen Anlagen.

Zur Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen: Sondergebiet (SO), Vollgeschoss=II, Grundflächen (GRZ)=0,8, abweichende Bauweise, maximale Gebäudehöhe (GH)=212.0 üNN (Kopfbau), maximale Geschoßfläche = 13.000 m², maximale Verkaufsfläche = 5.500 m².

7. Verkehr

Ausgangspunkt der Betrachtung zur Verkehrsentwicklung am Standort sind insbesondere Warenverkehr im Bereich Großhandel und die zu erwartenden Veränderungen der Kundenströme

bezogen auf die Erweiterung des Anteils von Einzelhandelsflächen. Grundlage der Bemessung ist die Annahme eines Bedarfes von einem Stellplatz pro 35 m² Verkaufsfläche. Dieser Betrachtungsansatz wird aufgrund der Größenordnung der einzelnen Waren angenommen, da eine Vergleichbarkeit mit Lebensmittel- bzw. technischen Verbrauchermärkten mit ca. 20 m² Verkaufsraumfläche pro Stellplatz, nicht vorausgesetzt werden kann.

Als Bestandswerte der Verkehrsbelegung sind die Prognosedaten für den ampelgeregelten Knoten „Vor der Beule / Wittener Straße“, welche von der Stadt Wuppertal ermittelt worden sind, zugrunde gelegt worden. Die Kreuzung weist gegenwärtig 2 Richtungsfahrbahnen in beiden Straßen sowie getrennte Geradeaus- und Linksabbiegespuren in der Wittener Straße auf. Die Straße „Vor der Beule“ hat keine gesonderten Fahrspuren.

Bei 174 Parkständen ist zu sichern, daß ca. 409 PKW während der Spitzenstunde vom Parkplatz weitgehend ungehindert ins öffentliche Verkehrsnetz abfließen können.

Nachdem mehrere Varianten der Verkehrsführung für die ein- und ausfahrenden Kunden mit der Stadtverwaltung diskutiert und in gutachterlicher Form bewertet worden sind, wird folgendes Erschließungskonzept als abgestimmte Variante zur Umsetzung vorgeschlagen:

- Die Verkehrsströme von Kunden und Lieferverkehr werden räumlich getrennt.
- Der Verkehr zur Warenanlieferung des Vorhabens verbleibt auf der gegenwärtigen Grundstückszufahrt in der Straße Mählersbeck. Über diese Zu- und Abfahrt werden ebenfalls die gewerblichen Verkehre der Holzbearbeitung im Untergeschoß des Gebäudes abgewickelt. Ein zusätzliches Ausbauerfordernis entsteht nicht, da sich die Gesamtanzahl der Fahrbewegungen gegenüber dem Istzustand nicht wesentlich verändert.
- Die Kundenströme werden in einer separaten, neuanzulegenden Grundstückszufahrt direkt auf die Straße „Vor der Beule“ gelenkt. Die neue Grundstückszufahrt ist dabei in einem ausreichenden Abstand zur Kreuzung „Vor der Beule / Wittener Straße“ anzulegen, um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Knotens zu vermeiden. Dazu ist es weiterhin notwendig, den Straßenraum „Vor der Beule“ auf einer Länge von ca. 30 m im Querschnitt zu erweitern. In dem neuen Straßenquerschnitt ist eine 3,25 m breite Fahrspur für den in Richtung Süden fließenden Verkehr einzurichten. Für den Verkehrsstrom zum Knoten „Vor der Beule / Wittener Straße“ ist eine überbreite Mischfahrspur für Linksabbieger und Geradeausfahrende anzulegen. Die notwendige Querschnittsverbreiterung erfolgt zu Lasten des südlichen Fußweges. Eine Mindestbreite von 1,60 m wird dabei für den wenig begangenen Fußweg gewährleistet.
- Die Umlaufzeiten der Ampel am Knoten „Vor der Beule / Wittener Straße“ gestatten in den jeweiligen Programmen eine ungehinderte Ausfahrt von Rechts- und Linksabbiegern aus dem Grundstück der Fa. Walter Schmidt GmbH.

8. Altlasten

Da sich der Standort der Firma Holz Schmidt GmbH im Bereich einer Altlast-Verdachtsfläche befindet, war zur Einschätzung des vorhandenen Gefährdungspotentials durch die Vorhabenträgerinnen eine historische Nutzungsrecherche (Mai 1997) und anschließend eine Bodenuntersuchung (Januar/Februar 1998, Büro Füllung) durchgeführt bzw. beauftragt worden.

Die Sondierungen ergaben, daß das gesamte Gelände mit unterschiedlich mächtigen Anschüttungen (zwischen 1,5 m - 6,5 m) überdeckt ist. In den meisten Fällen handelte es sich bei den Anschüttungen um Gemenge aus Schluff, Sand, Felsbruch, durchsetzt mit Bauschutt (Ziegel- und Betonbruch) in unterschiedlichen Mengenverhältnissen. In 4 von 9 Sondierungen wurden vom Gutachterbüro an der Anschüttungsbasis Vernässungen festgestellt.

Da mit den Ergebnissen der ersten Bodenerkundung keine genauen Aussagen bezüglich der Ausbreitung (Quantität und Qualität) der Mineralölbelastung im Bereich des ehemaligen Tankfeldes möglich waren, wurden zur Eingrenzung der Verunreinigung weitere Sondierungen, vor allem nördlich und südlich der ehem. Erdtanks, von den Vorhabenträgerinnen beauftragt.

Eine Gefahr für das Grundwasser kann von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden, da keine Indizien für eine Verlagerung von Schadstoffen, vor allen Dingen Kohlenwasserstoffe vorliegen. Vielmehr zeigen die Analysen der tiefer liegenden Bodenhorizonte meist wesentlich niedrigere MKW-Gehalte als die höheren Horizonte auf und die geruchlichen Auffälligkeiten wurden in den tieferen Horizonten auch schwächer wahrgenommen. Weiterhin ist der unter der Auffüllung anstehende Auelehm aus feinsandigem Schluff, der lokal schwach tonig bis kiesig ist, als gering bis mäßig wasserdurchlässig einzustufen.

Da zur Zeit fast die gesamte Fläche des VEP's versiegelt ist bzw. im unbefestigten südöstlichen Grundstücksteil (RKS 8 und 9) die belasteten Horizonte durch eine geringbelastete Anschüttungsschicht überlagert ist und auch nach der Bebauung sein wird, ist eine Gefährdung besonders für das Schutzgut Mensch (Direktkontakt) auch auszuschließen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist die angestrebte Nutzung des Grundstücks als Sondergebiet/Baumarkt mit den vorhandenen Auffüllungen und Belastungen möglich.

Wegen der in meist tieferen Schichten teilweise erheblichen Belastungen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen und PAK nach EPA und der aus Vorsorgegründen nötigen Unterbindung des Direktkontaktes werden die betroffenen Flächen als Warnfunktion nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Nach einer Sanierung der belasteten Flächen, kann die Kennzeichnung ganz oder teilweise ohne förmliches Verfahren zurückgenommen werden.

Bei der Neugestaltung des Geländes z.B. während der Baumaßnahme sollte auf Grundlage des Vorsorgegedankens darauf geachtet werden, daß der Direktkontakt zu den kontaminierten Bereichen unterbunden wird (z.B. durch Abdecken, etc.). Bei Erdbau- bzw. Bodenaushubmaßnahmen im Bereich des VEP's, besonders im Zuge der Geländemodellierungen für den Baumarkt, ist auf eine fachgerechte Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) der Auffüllungsmassen zu achten. Zur Gewährleistung der notwendigen Separierung bzw. Ablaufes der Maßnahme, der Berücksichtigung der abfallrechtlichen Bestimmungen und des Emissionsschutzes wird bei Bodeneingriffen während der Vorhabensumsetzung von der UWAB die Hinzuziehung eines Gutachters gefordert.

Im Durchführungsvertrag sind die genaueren Modalitäten des Vorhabens bezüglich Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) von Bodenmassen, der gutachterlichen Begleitung, etc. aufgenommen.

Von Seiten der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde bestehen gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 934 V bezüglich der Bodenbelastungen keine Bedenken, wenn die im Durchführungsvertrag aufgenommenen Auflagen beachtet werden.

9. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung des gesamten Betriebsgeländes erfolgt im gegenwärtigen Bestand durch Einleitung des anfallenden Regenwassers in den verrohrten Bachlauf der Mählersbeck. Die Genehmigungen zur Herstellung der Entwässerungsanlage sowie zur Einleitung liegen mit Genehmigung der Stadt Wuppertal vom 11.02.1974 vor.

Aus dieser Bestandssituation und der Tatsache, daß sich der Versiegelungsgrad der künftigen Nutzung gegenüber dem Status Quo nicht verändert, soll der Bachlauf Mählersbeck mit zwischengeschalteter Vorklärung weiterhin als Vorflut genutzt werden. Zur Einleitung unver- schmutzten Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein gesonderter Antrag zu stellen.

Die Anschlußmöglichkeiten des Vorhabens an die Schmutzwasserkanalisation Vor der Beule sind gegeben.

10. Auswirkungen der Planung

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Fa. Walter Schmidt führt zu städtebaulichen Veränderungen am Standort, welche sich für das Unternehmen selbst wie auch für die räumliche Situation am Knoten „Mählersbeck / Vor der Beule“ positiv auswirken. Die Errichtung eines ost-west-orientierten Baukörpers auf der Höhenlage der Straße „Mählersbeck“ ermöglicht es den Unternehmern körperliche Präsenz im öffentlichen Straßenraum zu zeigen und aus der gegenwärtigen 'Kellerlage' herauszutreten. Die Anordnung einer Halle könnte mit einem architektonisch attraktiven Kopfbau das städtebaulich räumliche Bild am Knoten „Mählersbeck / Vor der Beule“ im positiven Sinne beeinflussen und damit einen gewissen architektonischen Anfangspunkt des Gewerbegebietes „Vor der Beule“ markieren.

Für die Beurteilung und Einordnung des Vorhabens in ein Baugebiet nach § 11 BauNVO sind insbesondere folgende funktionell bedingte Auswirkungen nach Abs. 3 dieses Paragraphen zu untersuchen:

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG. gehen von dem Vorhaben nicht aus, da weder Luftverunreinigung noch besondere Lärmemissionen vorkommen und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens keine geschützten oder im besonderen Maße zu schützenden Nutzungsarten anzutreffen sind.
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Umfeldes sind nicht zu erwarten. Der Standort befindet sich inmitten gewerblicher Nutzungen. Gemeinbedarfs- oder gebietsversorgende Einrichtungen werden von dem Vorhaben demzufolge weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.
- Die Quell- und Zielverkehre, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden, führen zwangsläufig zu höheren Belastungen im Verkehrsnetz während der Hauptverkehrszeiten. Das vorhandene Netz ist jedoch in der Lage, mit geringfügigen Ausbaumaßnahmen in einem Teilabschnitt „Vor der Beule“ diese Belastungen aufzunehmen, so daß auch in diesem Punkt keine nachteiligen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen.
- Beziehungen zur Versorgung der Bevölkerung können aufgrund des gewerblich genutzten Umfeldes aus dem Vorhaben nicht abgeleitet werden. Die nächstgelegenen Wohnstandorte liegen im Bereich der nördlichen „Wittener Straße“ bzw. östlich der Straße „Schwarzbach“ und sind jeweils 500 - 700 m vom Standort entfernt.
- Zentrale Versorgungsbereiche der Stadtteile Barmen oder Elberfeld werden von dem Vorhaben nicht berührt, da die Erweiterung des Gewerbebetriebes lediglich bis zu einer Größe von 800 m² zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Kölner Liste“ und dem gemeinsamen Runderlaß der Ministerien für Stadtentwicklung, für Wirtschaft und für Raumordnung im Land NRW zuläßt. Im Sinne der städtebaulichen Ziele ist darüber hinaus die Entwicklung eines verkehrsseitig gut erschlossenen Standortes im Randbereich eines Siedlungsschwer-

punktes einer extensiven Stadtrandentwicklung überlegen.

- Es wird sowohl der Forderung nach sparsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen gemäß den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB als auch der Notwendigkeit optimaler Nutzung vorhandener Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur entsprochen.
- Der Standort der Fa. Walter Schmidt befindet sich nach seiner Lage in einem seit langer Zeit bebautem und gewerblich genutztem Gebiet, also in einem unbeplanten Innenbereich, so daß hinsichtlich der funktionellen und städtebaulichen Neuordnung auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Realisierung des Vorhabens gestattet es, das eher als ungestaltet zu beschreibende Ortsbild am Knoten
- „Mählersbeck / Vor der Beule“ neu zu ordnen und damit auch im positiven Sinne zu beeinflussen und damit einen gewissen architektonischen Anfangspunkt des Gewerbegebietes „Vor der Beule“ zu markieren.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, daß Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung lediglich zum Aspekt Verkehrsanbindung vorliegen. Ein verkehrsgerechter Ausbau der Straße Vor der Beule wird durch die Festsetzungen des VEP's und durch die Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet.