

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1191 V

- Kaiserstraße -

Begründung

Januar 2014

Bearbeitung

pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

Im Auftrag der

Unternehmensgruppe Clees
Bergische Landstraße 465
40629 Düsseldorf

1	Anlass der Planung	4
2	Erfordernis der Planaufstellung	4
3	Verfahren	5
4	Planungsziele	5
5	Räumlicher Geltungsbereich	6
6	Planungsrechtliche Situation	7
6.1	Landes- und Regionalplanung	7
6.2	Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –	8
6.3	Flächennutzungsplan	9
6.4	Vorhandene Bebauungs- und Durchführungspläne	10
6.5	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)	10
6.6	Städtisches Spielhallenkonzept	11
6.7	Sonstige Fachplanungen	12
7	Bestandsbeschreibung / Prognose	12
7.1	Städtebauliche Einbindung und vorhandene Nutzungen	12
7.2	Topographie	13
7.3	Individualverkehr	13
7.4	Öffentlicher Nahverkehr	13
7.5	Fuß- und Radwege	13
7.6	Nahversorgung und sonstige Infrastruktur	13
7.7	Ver- und Entsorgung, Entwässerung	13
7.8	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	14
7.9	Immissionsvorbelastungen	14
8	Das Vorhaben und die Erschließung	14
8.1	Das Vorhaben	14
8.2	Die Erschließung	14
9	Weitere Bauvorhaben und Planungen im Nahbereich	15
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
10.1	Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191 V - Kaiserstraße -	15
10.2	Maß der baulichen Nutzung	18
10.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	19
10.4	Flächen für Stellplätze	19
10.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
10.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19

11	Örtliche Bauvorschriften	20
12	Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Verbrauchermarkt	21
	12.1 Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse	21
	12.2 Fazit	22
13	Verkehrsuntersuchung	22
14	Artenschutzrechtliche Belange	24
15	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG	25
16	Immissionsschutz	25
	16.1 Schall	25
	16.2 Luftschadstoffe	28
17	Bodenuntersuchung	29
18	Städtebauliche Kenndaten / Flächengrößen	31
19	Kosten und Finanzierung	31
20	Denkmalschutz	31
21	Verfügbarkeit der Grundstücke	32
22	Durchführungsvertrag	32
23	Kampfmittel	32
24	Verzeichnis der verwendeten Gutachten und sonstigen Unterlagen	33

1 Anlass der Planung

Das im Zentrum des Wuppertaler Stadtteils Vohwinkel gelegene Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - liegt südlich der Bahnstrecke Wuppertal - Köln / Düsseldorf und umfasst die zwischen der klassifizierten Kaiserstraße (B 228) und der südöstlich der Bahntrasse gelegenen Park & Ride-Anlage des Bahnhofs Vohwinkel gelegenen Flächen.

Das Quartier Kaiserstraße sowie der südwestlich gelegene Lienhardplatz befinden sich in einer städtebaulichen Umbruchphase und weisen zumindest in Teilbereichen deutliche gestalterische und städtebauliche Mängel auf. Auch innerhalb des Plangebietes ist ein Investitionsstau erkennbar und die Flächen können ihrer Funktion als Mitte des Stadtteils Vohwinkel nur bedingt gerecht werden. Zudem werden verschiedene Teile des Plangebiets in Anbetracht der zentralen Lage mindergenutzt oder sind komplett brachgefallen. Dies betrifft unter anderem auch die frühere Seidenweberei Gebhard & Co, in der sich eine ehemalige Eishalle befindet, die durch einen Brand zerstört wurde. Zudem stehen die Ladenlokale im Erdgeschoss bzw. Arkadengang des Gebhard-Gebäudes teilweise leer.

Der Eigentümer und Vorhabenträger plant deshalb eine Arrondierung der bestehenden Bebauung durch neue Nutzungen. Ergänzend zu den bestehenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (u. a. Post, Praxen, Büroflächen) ist ein Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkeverkauf sowie ergänzenden kleinteiligen Geschäften in der vorgelagerten Mall vorgesehen. Außerhalb des Plangebiets sind im Bereich des südwestlich gelegenen Lienhardplatzes zudem neue Wohnnutzungen, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geplant.

Mit diesen Bauvorhaben soll das Zentrum Vohwinkels funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Durch einen potenziellen Investor wurde im Jahr 2008 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines ‚SB-Warenhauses‘ (Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m² sowie einer oberirdischen Parkebene mit ca. 300 Stellplätzen im Bereich des Gebhard-Gebäudes eingereicht. Die ausgebrannte Eishalle sollte in diesem Zusammenhang abgerissen und durch den Verbrauchermarkt ersetzt werden. Die Bauvoranfrage musste jedoch durch die Baugenehmigungsbehörde zurückgestellt werden, da zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1127 - Kaiserstraße / Lienhardstraße - gefasst und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für diesen Bereich beschlossen wurde.

Erforderlich wurde die Bauleitplanung vor allem deshalb, da sich der bisherige Charakter der Fläche von einer eher gemischt genutzten Fläche in ein Kerngebiet ändern wird und die verkehrliche Erschließung in den umliegenden Straßen durch technische Maßnahmen an die geplanten Nutzungen angepasst werden muss.

Im Jahr 2010 wurde von zwei potenziellen Investoren ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1127 V - Kaiserstraße / Lienhardstraße - sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit des Projektes „Kaisermeile“ gesichert werden. Mittlerweile hat sich dieses Konzept grundlegend geändert und das Bebauungsplanverfahren 1127 V - Kaiserstraße / Lienhardstraße - sowie das Projekt „Kaisermeile“ wurde deshalb eingestellt.

Stattdessen wurde vom zuständigen Ausschuss am 03.07.2013 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191 V - Kaiserstraße - gefasst, der die Errichtung eines Verbrauchermarktes sowie ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des früheren Gebhardgeländes zum Ziel hat.

Um für die Neuplanung des Gebhardgeländes die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Ein förmliches Planverfahren ist zudem erforderlich, um die bestehenden und neuen Nutzungen aufeinander abzustimmen und um mögliche Konflikte durch entsprechende Festsetzungen verhindern oder zumindest minimieren zu können. Wesentliche Aspekte sind neben der planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens die Sicherung der Erschließung und des Immissionsschutzes sowie die Untersuchung der Wechselwirkungen mit der näheren Umgebung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Seidenweberei Gebhard & Co. AG. Zudem liegt ein Teilstück der südlich angrenzenden Kaiserstraße innerhalb des Plangebietes. Im nördlichen Plangebiet kragt ein kleiner Teil des Gebäudes (Fluchtweg) aus und überragt den dort gelegenen Böschungsbereich.

3 Verfahren

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage wird das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Da das geplante Vorhaben zu einer Überschreitung des Schwellenwertes nach Anlage 1 Ziff. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) führt, wurde gemäß Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.6 der Anlage 1 UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ nach § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt.

Die fachgutachterliche Überprüfung des Bauvorhabens im Hinblick auf die in Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien (Verf.: ILS Essen GmbH Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1191 V „Kaiserstraße“ der Stadt Wuppertal - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG -, Essen, 13.09.2013) hat ergeben, dass gegenüber dem jetzigen Zustand keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung des Verbrauchermarktes und anderer Einrichtungen im Bereich der Kaiserstraße zu verzeichnen sind. Das Vorhaben weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf. Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist aufgrund des überwiegend bereits bebauten Bestandes als gering zu bewerten. Durch das Vorhaben sind keine der in Anlage 2 Nr. 2.3 genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist vor diesem Hintergrund aus fachgutachtlicher Sicht nicht erforderlich.

Folgende sonstige Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann:

- Das Plangebiet ist bereits überplant und bebaut. Durch den Bebauungsplan werden keine Freiflächen überplant, da lediglich eine Nutzungsänderung und bauliche Erweiterung bereits bestehender Gebäude planungsrechtlich gesichert wird.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine überbaubare Fläche von ca. 1,3 ha festgesetzt, die bei einer kerngebietstypischen Grundflächenzahl von 1,0 eine maximale Grundfläche von ca. 13.000 m² zulässt. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

Des Weiteren kommt im vorliegenden Fall die Festsetzungstechnik gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zur Anwendung. Dies ist laut BauGB möglich, *„wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) [...] eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird“*.

Da im vorliegenden Fall zwei Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt sind, wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - wurden deshalb entsprechende Regelungen bzgl. der zulässigen Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO i. v. m. § 7 Abs. 2 BauNVO aufgenommen.

4 Planungsziele

Das Zentrum Vohwinkels soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Im Plangebiet ist im Bereich der ausgebrannten Eishalle im Obergeschoss die Errichtung eines Verbrauchermarktes, eines Getränkemarktes und einer Mall mit kleinteiligen Läden (Konzessionäre im Vorkassenbereich) vorgesehen. Die hier im Erdgeschoss gelegenen Einzelhandelsnutzungen sollen hier verbleiben und vor allem auch

von der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Gebäudes profitieren. Die erforderlichen Stellplätze werden in das aufzustockende Gebäude integriert und zur Minimierung von Schallemissionen abgeschirmt. Im südwestlich angrenzenden Postgebäude sollen die bestehenden Einzelhandelsflächen (Post / DHL) und Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Eine bestehende Spielhalle hat aufgrund der räumlichen Vorgaben des städtischen Spielhallenkonzeptes zukünftig nur noch Bestandsschutz.

Durch die zentrale und integrierte Lage sowie die Nähe zum Bahnhof Vohwinkel werden aktuelle Prinzipien des Städtebaus aufgegriffen und umgesetzt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen, die Erneuerung bestehender Stadtquartiere und die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von großräumigem Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung entsprechen den Planungsleitlinien des BauGB (§ 1 Abs. 6 und § 1a BauGB) und können unter dem Leitbild ‚Stadt der kurzen Wege‘ zusammengefasst werden.

Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V

Folgende Planungsziele werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - definiert:

- Optimierung der städtebaulichen Einbindung und der architektonischen Gestaltung der Bestandsgebäude
- Entwicklung des Projekts nach den Grundsätzen nachhaltiger Stadtentwicklung (z. B. Optimierung des energetischen Konzepts, nach Möglichkeit Nutzung der Solarenergie, Regenwassermanagement u. a.)
- Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen und anderen Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich sowie in der der konsensfähigen Erweiterungszone in Wuppertal-Vohwinkel
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens, Minimierung der Schallemissionen

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1191 V - Kaiserstraße - erfasst im Stadtbezirk Vohwinkel die Grundstücke der Gebäude Kaiserstraße 39 und 41, einen kleinen Teil der nördlich angrenzenden Böschungsfläche hin zur Park- & Ride-Anlage des Bahnhofs Vohwinkel sowie den südlich der Baugrundstücke befindlichen Abschnitt der Kaiserstraße.

Der Planbereich liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Vohwinkel, Gemarkung Vohwinkel, Fluren 47 und 48. Innerhalb des Plangebiets liegen die Grundstücke mit den Nummern:

- **Flur 47:** 92 (teilw.)
- **Flur 48:** 7, 8, 17 und 94 (teilw.)

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - zu entnehmen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist inklusive der nördlichen Auskragung eine Plangebietsgröße von ca. 1,55 ha auf.

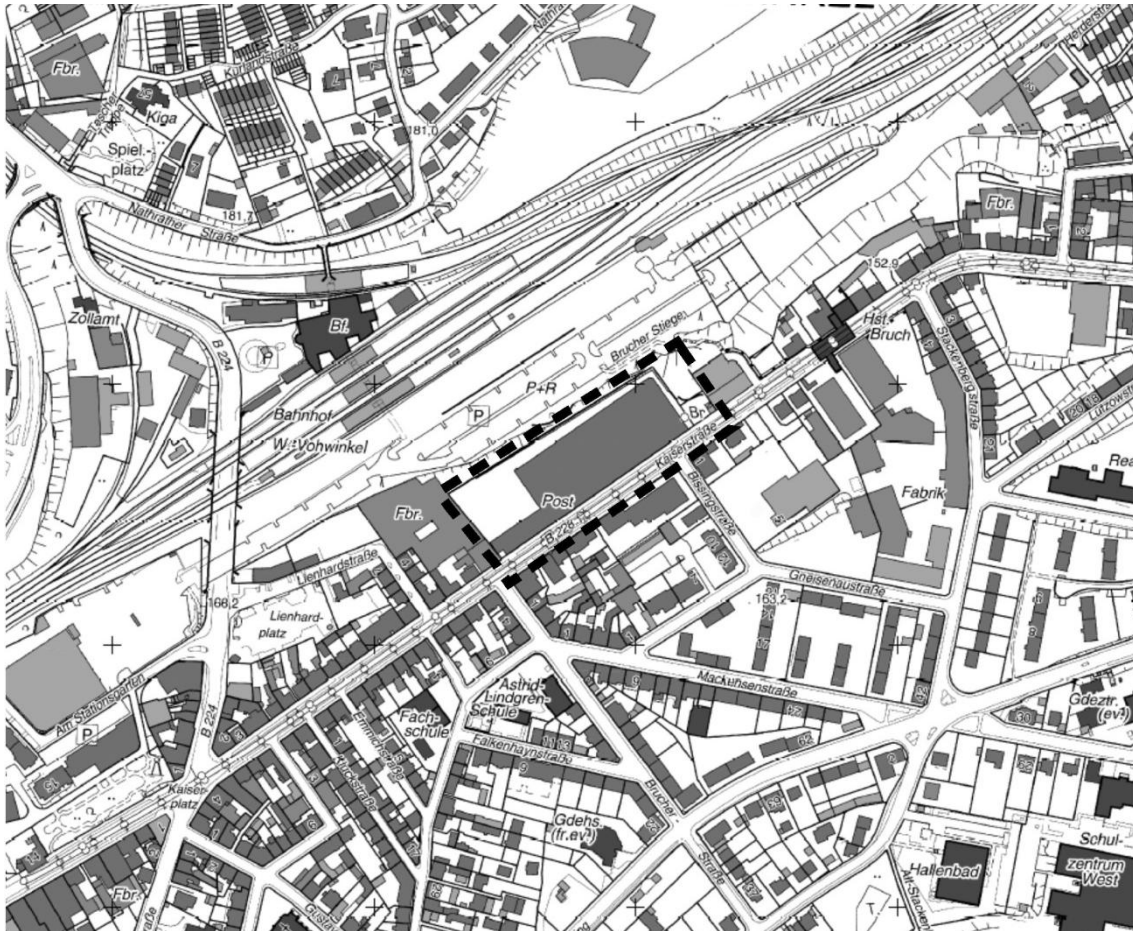


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße -

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Das Zentrum des Wuppertaler Stadtteils Vohwinkel und auch die im Plangebiet gelegenen Flächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt. Die Kaiserstraße ist als ‚Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr‘ und die Bahnstrecke Wuppertal - Köln / Düsseldorf als ‚Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen‘ dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Park & Ride-Anlage ist im GEP 99 als ‚regionalbedeutsame Park-and-Ride-Anlage‘ ausgewiesen. Aus den textlichen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zum Siedlungsraum ergeben sich insbesondere folgende Funktionen und Ziele:

Ziff. 1.1, Regionale Siedlungsstruktur, Ziel 1: Auf Siedlungsbereiche und -schwerpunkte konzentrieren, auf Raumgliederung achten

- Die Kommunen sollen ihre Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen und dabei die gemeindliche Siedlungstätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Ziff. 1.1, Regionale Siedlungsstruktur, Ziel 2: Mit Grund und Boden sparsamer umgehen

- Siedlungsbereiche,

- die an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen oder in absehbarer Zeit angebunden werden sollen bzw.
- die durch leistungsfähige Buslinien mit solchen Haltepunkten verknüpft sind, sind vorrangig und nutzungsintensiv in Anspruch zu nehmen.

Ziff. 1.2, Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 1: Bereiche vorrangig für Wohnen sichern, Funktionsmischung verstärken

- Die Kommunen sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Ziff. 1.2, Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen

- Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Diesen Zielen und Funktionszuweisungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird entsprochen. Insbesondere ist die Stadt Wuppertal aus Sicht der Regionalplanung aufgrund ihrer Ausweisung als Oberzentrum ausdrücklich ein potentieller Standort für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel. Aufgrund der integrierten und zentralen Lage des Plangebiets werden die Zielaussagen des Regionalplans hinsichtlich der Verflechtung zu bestehenden Siedlungsgebieten sowie auch an die ÖPNV-Anbindung erfüllt.

6.2 Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde mittlerweile beschlossen, am 12. Juli 2013 veröffentlicht und ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Folgende projektrelevante Grundsätze und Ziele finden sich im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

1 Ziel - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

3 Ziel - Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

10 Ziel - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Fazit

Das Vorhaben entspricht aufgrund seiner Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich, im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Vohwinkel und in der konsensfähigen Erweiterungszone den Zielen 1, 2, 3 und 10 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -. Gemäß der Verträglichkeitsanalyse werden durch das Vorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot), so dass das der geplante Verbrauchermarkt auch kongruent zu Ziel 3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - ist. Das Vorhaben des Verbrauchermarktes entspricht den Zielen / Grundsätzen des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -.

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal werden der südwestliche Abschnitt des Plangebiets als Kerngebiet (MK) und der östliche Teil als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die östliche Hälfte des geplanten Verbrauchermarktes liegt in diesem Mischgebiet, entspricht jedoch von der heutigen und der geplanten Nutzung mehr der Charakteristik eines Kerngebiets. Da die FNP-Darstellung nur teilweise den städtebaulichen Zielsetzungen sowie den beabsichtigten Folgenutzungen entspricht, wird der wirksame Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung zeichnerisch angepasst.



Abb. 2: FNP-Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal

6.4 Vorhandene Bebauungs- und Durchführungspläne

Innerhalb des Plangebietes gibt es bislang keine Bebauungs- und / oder Durchführungspläne.

6.5 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Im regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Verf.: BBE Unternehmensberatung GmbH, Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, 25. August 2006) wird das Zentrum von Wuppertal-Vohwinkel als Nebenzentrum eingestuft und wird im REHK folgendermaßen charakterisiert:

„Der verdichtete Geschäftsbesatz [...] erstreckt sich entlang der Kaiserstraße (B 228) auf einer Länge von mehreren hundert Metern. Etwas versetzt dazu befindet sich nördlich der Verbrauchermarkt Akzenta, gleichzeitig der größte Anbieter. Geprägt wird der Standort vor allem von mehreren größeren nahversorgungsrelevanten Betrieben und zahlreichen kleinteiligen Anbietern unterschiedlicher Branchen.“

Laut des Einzelhandelskonzeptes werden Nebenzentren als zentrale Einkaufslagen einwohnerstarker Stadtbezirke definiert, die für den jeweiligen Stadtbezirk Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs auf zumeist mittlerem Niveau vorhalten. Es handelt sich hierbei regelmäßig um die historisch gewachsenen und mit einer Vielzahl auch kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe besetzten zentralen Ortslagen.

Nebenzentren sollen zudem eine Ergänzung der Hauptzentren darstellen, zu diesen aber bei Angeboten mit regionaler Ausstrahlung nicht in Konkurrenz treten. Durch ihre Verteilung soll sichergestellt werden, dass alle Einwohner in vertretbarer Entfernung zu ihrem Wohnort auch in der eigenen Stadt attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorfinden, die über reine Nahversorgung hinausgehen.

Es ist daher ausdrückliche Aufgabe der Nebenzentren, durch ein vielfältiges und umfangreiches Angebot auf möglichst kompaktem Raum nicht nur Ziel von ‚Versorgungskäufen‘ zu sein, sondern

auch in möglichst hohem Maße Aufenthaltsqualität zu bieten und dadurch zu ‚Erlebniseinkäufen‘ und längeren Besuchen anzuregen. Aus diesem Grund sollen Nebenzentren zunächst eine möglichst vollständige Versorgungsstruktur bieten. Dabei ist folgende Minimalausstattung anzustreben:

- *Verbrauchermarkt oder Lebensmittelsupermarkt (sofern städtebaulich integriert)*
- *Lebensmittel-Discounter*
- *Drogeriefachmarkt (oder größeres Fachgeschäft)*
- *Anbieter des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer)*
- *Mehrere, auch größere Anbieter der Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe*

Zusätzlich wünschenswert sind weitere Anbieter insbesondere zentrenrelevanter Sortimentsbereiche.’

Im Rahmen des REHK werden für das Nebenzentrum Vohwinkel weiterhin folgende Handlungsempfehlungen formuliert.

„Die für ein Nebenzentrum geforderte Minimalausstattung ist in Vohwinkel vorhanden, der kleinteilige Besitz geht deutlich darüber hinaus. Wünschenswert wäre eine Aufwertung der Strukturen im mittelfristigen Bedarf (z. B. Bekleidung, Schuhe) auch durch größere Ladenlokale. Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlich angrenzenden Gebiet sollte auch regional konsensfähig sein.’

Der Standort für den geplanten Verbrauchermarkt befindet sich gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck 2006 im ausgewiesenen Nebenzentrum Vohwinkel, innerhalb des räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und in der konsensfähigen Erweiterungszone, die über den derzeitigen Bestand an Einzelhandelsnutzungen hinaus geht. Der Konsens über diese Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ist bereits hergestellt worden.

6.6 Städtisches Spielhallenkonzept

Die Stadt Wuppertal hat im Jahr 2012 für das Stadtgebiet ein Spielhallenkonzept (Verf.: Stadt Wuppertal, Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal, Wuppertal, Januar 2012) aufgestellt, das am 02.07.2012 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Das Konzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept zu betrachten. Das Konzept beinhaltet städtebauliche Zielvorgaben, entwickelt aber keine unmittelbare Rechtswirksamkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die rechtswirksame Umsetzung dieser Vorgaben kann nur auf der Grundlage von verbindlichen Bauleitplänen erfolgen.

In dem Spielhallenkonzept wurden innerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes Ausschlusszonen für Automaten-Spielhallen und Wettbüros räumlich festgelegt, in denen diese Nutzungen planungsrechtlich auszuschließen sind. Zu diesen Ausschlusszonen gehören neben dem Planbereich auch weitere Teile des zentralen Versorgungsbereiches im Zentrum Vohwinkels.

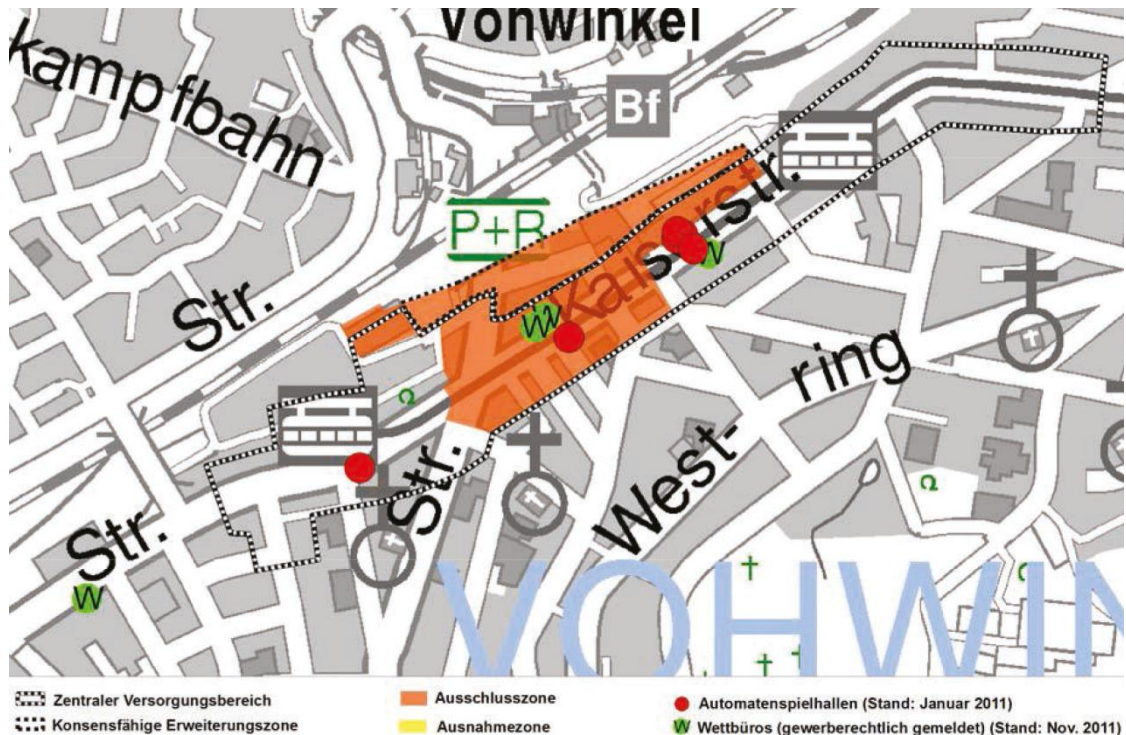


Abb. 3: Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automatenspiellhallen und Wettbüros in Wuppertal, Ausschlusszone Vohwinkel

6.7 Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - nicht bekannt.

7 Bestandsbeschreibung / Prognose

7.1 Städtebauliche Einbindung und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind trotz der Lage im Zentrum des Stadtteils Vohwinkel im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude, die bauliche Dichte und die vorhandenen Nutzungen sehr heterogen geprägt. Neben dem als Quartiers-, Markt- und Parkplatz genutzten Lienhardplatz sowie den Verkehrsflächen der Bahn-, Kaiser- und Lienhardstraße liegen im Nahbereich des Plangebietes verschiedene Gewerbe- und Wohngrundstücke. Die Bebauung entlang der Kaiser- und der Lienhardstraße wurde ursprünglich in der Gründerzeit in der Phase zwischen den Jahren 1880 und 1910 errichtet. In den Erdgeschossen sind Ladenlokale angeordnet, in den Obergeschossen überwiegen Wohnnutzungen.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes liegen die Betriebsflächen einer Holzgroßhandlung, die jedoch in Kürze zugunsten der Verlagerung eines bereits heute im Nahbereich angesiedelten Discounters aufgegeben werden soll. Den Auftakt im Plangebiet bildet ein vier- bis fünfgeschossiges Bürogebäude, in dem heute unter anderem die Deutsche Post AG untergebracht ist. In den Obergeschossen dieses Gebäudes befinden sich überwiegend Büroräume und Praxen. Nordöstlich dieses Bürogebäudes liegt das frühere Produktionsgebäude der Seidenweberei Gebhard aus dem Jahr 1875, das nach der Aufgabe der Weber-einutzung unter anderem als Eissporthalle zwischengenutzt wurde. Wie bereits erläutert, wurden die Obergeschosse des früheren Produktionsgebäudes durch einen Brand teilweise zerstört. Die straßenseitige Fassade und das Erdgeschoss waren durch das Feuer jedoch nicht betroffen. In den Erdgeschossen sind unter einer Arkade verschiedene Einzelhandelsflächen angeordnet, die jedoch teilweise leer stehen. Das Ensemble der ehemaligen Seidenweberei wird in nordöstliche Richtung durch ein weiteres viergeschossiges Gebäude vervollständigt, das zur Zeit u. a. als Wohngebäude genutzt wird. Nordöstlich grenzt ein gemischt genutztes dreigeschossiges Gebäude an das Plangebiet. Zwischen diesen beiden Gebäuden liegt hier innerhalb des Plangebietes ein Imbiss.

7.2 Topographie

Ausgehend von der Kaiserstraße steigt das Gelände in nördliche und nordwestliche Richtung leicht bis zum Böschungsfuß des Bahndammes. Am Fuß des Bahndammes steigt das Gelände aufgrund der bahnbedingten Aufschüttungen stark an. Die Höhenunterschiede zwischen den von der Kaiserstraße erschlossenen Grundstücke und der auf der Höhe der Gleise gelegenen Park & Ride-Anlage betragen bis zu 10 m.

7.3 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die klassifizierten Hauptverkehrsstraßen Bahnstraße (B 224) und Kaiserstraße (B 228) an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in südwestliche Richtung über den Westring und die Anschlussstellen Haan-Ost an die Autobahn 46 (Brilon - Hagen - Wuppertal - Düsseldorf - Neuss - Mönchengladbach - Heinsberg) sowie in nordöstliche Richtung über das ca. 1 km entfernte Sonnborner Kreuz ebenfalls an die A 46 sowie die Landesstraße 74 in Richtung Remscheid und Solingen.

7.4 Öffentlicher Nahverkehr

In der Bahnstraße und der Kaiserstraße verkehren die Buslinien 600, 609, 621 631 632, 641 683 745, 784 sowie die Nachtexpresslinien 1 und 23 (NE 1 und NE 23). Die Bushaltestellen Brucher Straße, Lienhardplatz, Bahnhof Vohwinkel und Vohwinkel Schwebbahn sind aus dem Gebiet heraus in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel. Der Bahnhof wird von verschiedenen Regionalexpress- und Regionalbahnlinien (u. a. Regionalexpress ‚Aachen - Dortmund‘, Regionalexpress ‚Venlo - Hamm‘, Regionalbahn ‚Wuppertal-Oberbarmen - Köln / Bonn-Mehlem‘, S-Bahn-Linie 8 ‚Hagen - Mönchengladbach‘, S-Bahn-Linie 9 ‚Wuppertal Hbf. - Haltern am See‘) angefahren. Die Fahrzeit zum Wuppertaler Hauptbahnhof (ICE-Halt) im Stadtbezirk Elberfeld beträgt von hier aus nur wenige Minuten.

In der Kaiserstraße verläuft in Hochlage die Trasse der Wuppertaler Schwebbahn. Die nächste Schwebbahnhalttestelle befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebiets. Südwestlich des Kaiserplatzes liegt die westliche Endhaltestelle ‚Vohwinkel Schwebbahn‘. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Verkehr ist aufgrund der Nähe zu den geschilderten Bahn-, Bus- und Schwebbahnverbindungen sowie der dazugehörenden Bahnhöfe und Haltestellen sehr gut.

7.5 Fuß- und Radwege

Über die Kaiserstraße ist eine Anbindung des Plangebiets für den Fuß- und Radfahrerverkehr gegeben. Das Plangebiet ist heute jedoch nicht für Fußgänger und Radfahrer passierbar. Nordöstlich des Plangebiets verläuft mit der Brucher Stiege ein Fußweg zwischen dem Park & Ride-Parkplatz und der Kaiserstraße.

7.6 Nahversorgung und sonstige Infrastruktur

Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der konsensfähigen Erweiterungszone des Nebenzentrums Vohwinkel. Geprägt wird der Standort vor allem von mehreren größeren nahversorgungsrelevanten Betrieben und zahlreichen kleinteiligen Anbietern unterschiedlicher Branchen. Der Einzelhandel konzentriert sich entlang der Hauptachse (Kaiserstraße). In den angrenzenden Nebenstraßen bricht der Einzelhandelsbesatz in der Regel schnell ab.

Sonstige wichtige öffentliche Versorgungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe des Plangebiets und sind zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen.

7.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

In der Kaiserstraße befinden sich bereits verlegte Regen- und Schmutzwasserkanäle. Ein Anschluss an diese Kanäle ist grundsätzlich möglich und wird im Detail mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) geklärt.

Nordöstlich des Gebhardgebäudes befindet sich ein alter Brauchwasserbrunnen aus dem Jahr 1933. Aus diesem Brunnen wurde in der jüngeren Vergangenheit u. a. der Brauchwasserbedarf der Eishalle gedeckt. Seit einiger Zeit wird der Brauchwasserbrunnen nicht mehr genutzt.

Die sonstigen Netze für die Telekommunikation, für die Energie- (Elektrizität und Erdgas) und die Trinkwasserversorgung sind ebenfalls in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bereits an die vorhandenen Netze angeschlossen.

7.8 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und stellt sich als verdichtetes, innerstädtisches Gebiet dar. Aus ökologischer oder landschaftsgestalterischer Sicht wichtige Vegetationsbestände finden sich hier nicht. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine schutzwürdigen Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete vorhanden.

7.9 Immissionsvorbelastungen

Aufgrund der Lage im großstädtischen Ballungsraum, der räumlichen Nähe zur klassifizierten Kaiserstraße sowie wegen der nordwestlich angrenzenden Bahnanlagen besteht für das Plangebiet von vornherein eine relativ hohe Vorbelastung mit Schallimmissionen und auch mit Luftschadstoffen.

8 Das Vorhaben und die Erschließung

8.1 Das Vorhaben

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Seidenweberei Gebhard & Co in der Kaiserstraße 39. Auf dem Gelände ist im Wesentlichen die Errichtung von Einzelhandelsflächen geplant. Die vorhandene Gebäudesubstanz wird teilweise erhalten, die durch den Brand zerstörte Eishalle sowie der heute zum Teil als Wohngebäude genutzte ‚Querriegel‘ sollen jedoch abgerissen und durch einen neuen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.800 m² ersetzt werden. Der über den bestehenden Arkaden und dem geplanten Parkgeschoss (1. OG) im 2. Obergeschoss gelegene Verbrauchermarkt wird über einen ebenerdigen Zugang neben dem Postgebäude erschlossen. Im Galeriegeschoss (2. OG) sind neben dem Verbrauchermarkt auch verschiedene Konzessionäre (kleinere Ladenflächen wie z. B. Backshop etc.) im Eingangsbereich angeordnet. Der Arkadengang mit der aufsteigenden Lochfassade der alten Seidenweberei bleibt in Teilen erhalten und wird teilweise wiederhergestellt. Der Arkadengang soll zudem durch eine neue Beleuchtung hervorgehoben und in Szene gesetzt werden.

Der von der Deutschen Post AG genutzte Gebäudeteil wird durch ein neues Farbkonzept optisch aufgewertet. Zudem ist zusätzlich zu den bestehenden Parkplätzen auf dem Hof des Postgebäudes die Errichtung von ca. 200 neuen Parkplätzen unterhalb des neuen Verbrauchermarktes im 1. Obergeschoss des Gebhard-Gebäudes geplant. Ein heute im östlichen Plangebiet vorhandener Gebäudeteil wird abgerissen und durch die östliche Verlängerung des Verbrauchermarktes ersetzt.

8.2 Die Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Parkdeck des Verbrauchermarktes liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes und wird nordöstlich des Gebäudekomplexes über einen zentralen Zu- und Ausfahrt an die Kaiserstraße angebunden. Über diesen zentralen Zu- und Ausfahrtsbereich wird vor allem der Kundenverkehr des Verbrauchermarktes abgewickelt. Die Anlieferung des Postgebäudes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt. Die Ausfahrt für die Post- bzw. DHL-Fahrzeuge sowie für die Kunden der Post und der sonstigen Dienstleistungsnutzungen wird jedoch aus verkehrlichen Gründen (u. a. Verkehrssicherheit) ebenfalls über den zentralen Zu- und Ausfahrtsbereich nordöstlich des Verbrauchermarktes geführt. Schleichverkehre über das Postgelände können durch ein Bewirtschaftungssystem (Schranke zum Kaufland-Parkhaus) vermieden werden. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt über eine Anlieferzone im neu errichteten östlichen Gebäudeteil des Gebhardgebäudes, die an die Kaiserstraße angebunden wird. Da hier aus verkehrlichen Gründen keine Rückstauungen auf der Kaiserstraße durch wartende Fahrzeuge entstehen dürfen, muss durch den

Betreiber ein reibungsloser Ablauf des Andienungsverkehrs an der Toranlage sichergestellt werden. Sollte es nach der Realisierung zu relevanten Rückstauproblemen kommen, müssen entsprechende Maßnahmen (z. B. Abstellflächen in der näheren Umgebung für wartende Fahrzeuge) umgesetzt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens erfolgt über die bestehenden Leitungen und Kanäle. Der nordöstlich des Gebhardgebäudes befindliche Brauchwasserbrunnen wird für die geplanten neuen Nutzungen nicht mehr benötigt. Da zudem kein öffentliches Interesse an der Nachnutzung dieses Brauchwasserbrunnen existiert, soll der Brunnen im Zuge der Baumaßnahmen verdrängt werden. Hierfür muss ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 Landeswassergesetz durchgeführt werden.

9 Weitere Bauvorhaben und Planungen im Nahbereich

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf dem bereits erwähnten Kolk-Gelände die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Die Flächen sind heute mit einem eingeschossigen Kontorgebäude, einem zweigeschossigen Wohnhaus, Hallen zur Lagerung von Holz und diversen Anbauten sowie Schuppen bebaut. Bei der Planung des Lebensmitteldiscounters handelt es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung, sondern um die räumliche Verlagerung und Erweiterung eines bereits im Nahbereich des Plangebiets liegenden Discounters.

Ein weiteres Wohnbauvorhaben wird derzeit im Bereich der Kaiserstraße 23 sowie 23a sowie zwischen der Kaiserstraße, der Lienhardstraße und dem Lienhardplatz geplant. Die Planung sieht hier eine mehrgeschossige Bebauung als Blockrandbebauung zwischen den Bestandsgebäuden Kaiserstraße Nr. 21 und 25 und zwischen der Lienhardstraße 5 und 11 vor. Die Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz, sind teilweise in einem sehr maroden Zustand und sollen deshalb abgerissen werden. Der Baumbestand im Inneren der Blockrandbebauung soll weitgehend erhalten werden. An der Kaiserstraße soll zudem ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Die im Erdgeschoss dieses Gebäudes vorgesehenen Ladenflächen sollen über eine Passage mit dem Erdgeschoss des neuen Gebäudes am Lienhardplatz (Restaurant, Cafe/ Backshop) verbunden werden. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen (ggf. auch betreute Wohngruppen) vorgesehen. Insgesamt sollen hier ca. 40 neue Wohneinheiten und auf ca. 750 m² Wohnfläche „Betreutes Wohnen“ angeboten werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191 V - Kaiserstraße -

Festsetzung

- *In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - verpflichtet.*

Begründung

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist laut § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Da im vorliegenden Fall aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen, der Lage innerhalb des Zentrums Vohwinkel und der in der Regel dynamischen Entwicklung des Nutzungsgefüges in derartigen Lagen und Vorhaben zwei Kerngebiete nach § 7 Abs. 1 BauNVO (MK 1 und MK 2) festgesetzt werden, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der Durchführungsvertrag wird zeitparallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt.

Zukünftige Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind laut des Willens des Gesetzgebers ausdrücklich zulässig und regelmäßig auch erforderlich, da sich bei derartigen Einzelhandelsprojekten und hier vor allem im Konzessionärsbereich auch kurzfristig Änderungen im Nutzungsgefüge ergeben können.

Festsetzung

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss*
- *sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss*

Begründung

Das Kerngebiet 1 (MK 1) umfasst ausschließlich das bereits heute vorhandene Postgebäude. Zudem sind hier neben der vorhandenen Postfiliale auch verschiedene Büros und Praxen angesiedelt, die auch weiterhin an diesem zentralen und gut erschlossenen Standort gehalten werden sollen. Entsprechend diesen städtebaulichen Zielsetzungen und der zentralen Lage wird das Plangebiets deshalb als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO ausgewiesen.

Kerngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung dienen per Definition überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In den innerhalb des Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Kerngebiet sind auf der Grundlage der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss sowie sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Der Ausschluss weiterer Spielhallen sowie von Wettbüros beruht auf den Vorgaben des städtischen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal. Der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen beruht auf den Vorgaben des am 02.07.2012 durch den Rat der Stadt beschlossenen städtischen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal. In diesem Konzept ist geregelt, dass in den räumlich definierten Bereichen Automaten-Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich auszuschließen sind, um negative städtebauliche Auswirkungen (u. a. Trading-Down-Prozesse, Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum, zunehmende Leerstandsquote, Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche, Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch verklebte Schaufenster und grelle Werbung) zu vermeiden. Diese Vorgaben gelten auch für den zentralen Versorgungsbereich in Wuppertal-Vohwinkel, in dem sich der Planbereich befindet. Die vorhandene Spielhalle ist in ihrem Bestand geschützt.

Festsetzung

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind im Erdgeschoss nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen*

- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Begründung

Die Erdgeschosszone im Kerngebiet 2 (MK 1) umfasst ausschließlich die im Bereich des Arkadengangs gelegenen Bestandsnutzungen (v. a. kleinere Einzelhandelsnutzungen). Da hier neben dem neuen Anlieferungsbereich für den Verbrauchermarkt lediglich eine gestalterische Aufwertung und bauliche Sanierung dieses Bereichs geplant ist, sollen die hier bestehenden Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Dienstleistungsnutzungen auch weiterhin an diesem Standort gehalten werden. Aufgrund der hier im Bestand zur Verfügung stehenden relativ kleinen Grundflächen von ca. 1.850 m², der Untergliederung durch Treppenhäuser, Arkadengänge, sonstige gebäudeinterne Erschließungsgänge und z. T. auch massive Wände, sind in der Erdgeschosszone auch zukünftig nur vergleichsweise kleinteilige und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe möglich. Wegen des neuen Anlieferungsbereichs für den Verbrauchermarkt müssen die heute vorhandenen Grundflächen zudem nochmals um ca. 500 m² verkleinert werden.

Neben Einzelhandelsbetrieben sind hier weitere Nutzungen zulässig, die typisch für eine Erdgeschosszone in zentralen Versorgungsbereichen sind und in der Regel für eine Belebung des Straßenbildes sorgen. Dies sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen beruht auf den erläuterten Vorgaben des am 02.07.2012 durch den Rat der Stadt beschlossenen städtischen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal.

Festsetzung

- *Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind oberhalb des Erdgeschosses ein Einzelhandelsbetrieb des Typs 'Verbrauchermarkt' sowie Shops in der Mall des Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.800 qm VKF und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ein Parkgeschoss zulässig.*

Begründung

Wie bereits beschrieben, sind im Kerngebiet 2 oberhalb des Erdgeschosses der Bau eines Verbrauchermarktes, eines Getränkemarktes sowie zusätzlicher kleinerer Ladenlokale (Shops) in der vorgelagerten Passage (Mall) des Verbrauchermarktes geplant. Der Verbrauchermarkt darf hierbei auf der Grundlage der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse inklusive der Shops und des Getränkereichs eine maximale Verkaufsfläche von 3.800 m² aufweisen. Zusätzliche Regelungen werden gemäß der erläuterten Festsetzungstechnik gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Da zukünftig die Errichtung von betriebsbezogenen Wohnräumen erforderlich werden könnte (z. B. bei Vandalismusproblemen etc.), wird weiterhin festgesetzt, dass ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Unterhalb des Verbrauchermarktes ist für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ein Parkgeschoss vorgesehen.

Festsetzung

- *In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und 2) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Wettbüros und Spielhallen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.*

- *Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.*

Begründung

Wie bereits erläutert, beruht der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen auf den Vorgaben des am 02.07.2012 durch den Rat der Stadt beschlossenen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Automaten-Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal. Die im Plangebiet bereits vorhandene Spielhalle ist im Rahmen der bestehenden Genehmigungssituation in ihrem Bestand geschützt.

Weiterhin sind hier Tankstellen unzulässig, da von Tankstellen und von den mit dem Tankstellenbetrieb einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ein großes Störungspotenzial ausgeht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auftreten, was aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht mit den im Nahbereich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Im Erdgeschoss des Kerngebietes 2 (MK 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da für derartige Nutzungen die bestehenden baulichen Anlagen im Hinblick auf die Lage, den Zuschnitt und vor allem die natürliche Belichtung der baulichen Anlagen ungeeignet sind.

Festsetzung

- *In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung

Wie bereits erläutert, sind Tankstellen aufgrund des mit dem Tankstellenbetrieb regelmäßig einhergehenden Störpotentials kein Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt auch für die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.

Des Weiteren sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, kein Bestandteil des Bebauungsplans, da durch die allgemein zulässigen Wohnnutzungen bereits ausreichend Optionen für die Realisierung von Wohnungen angeboten werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung sowie Ausweisungsblock in der Planzeichnung*

Begründung

Entsprechend der Lage im Zentrum des Stadtteils Vohwinkel weisen die Grundstücke im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung eine hohe städtebauliche Dichte auf. In Anlehnung an die Bestandsbebauung sowie aufgrund der geplanten Ausweisung eines Kerngebietes werden deshalb im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Dies entspricht auch den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete. Des Weiteren wird in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß eingetragen. Das verbleibende Bestandsgebäude – dies betrifft das Postgebäude – wird in seiner Höhenentwicklung nicht verändert, weshalb hier vier bis fünf Geschosse festgesetzt werden. Im Bereich der nördlichen Fassade befindet sich eine Verladerampe mit Wetterschutz, weshalb in diesem Bereich ein Vollgeschoss zulässig ist. Der geplante Verbrauchermarkt weist insgesamt drei Vollgeschosse auf, die in der Planzeichnung festgesetzt werden. Der Verbrauchermarkt bleibt damit unter der Höhe der benachbarten Bestandsgebäude, fügt sich aber dennoch in das hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht sehr homogene Straßenbild der Kaiserstraße ein.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung sowie Ausweisungsblock in der Planzeichnung*

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an der geplanten baulichen Entwicklung des neuen Bauvorhabens. Zudem wird in Anlehnung an die bauliche Umgebung sowie das Bebauungskonzept eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der nördlichen Gebäudefassade befindet sich ein nicht überdachter Fluchtweg, der über die angrenzende Böschung auskragt. Diese befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass hier weiterführende Vereinbarungen und Regelungen zur Absicherung der Auskragung (Eintrag einer Baulast) erforderlich sind. Um die Auskragungsfläche zugunsten des nicht überdachten Fluchtweges bauplanungsrechtlich zu sichern, wird diese im Bebauungsplan per Baugrenze zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass die Auskragung eine lichte Höhe von 2,4 m über der Geländeoberkante einhalten muss. Dadurch ist sichergestellt, dass das Nachbargrundstück nicht bebaut, sondern lediglich im Luftraum überbaut wird.

10.4 Flächen für Stellplätze

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Im westlichen Plangebiet befinden sich bestehende Stellplatzflächen, die auch zukünftig zugunsten der hier gelegenen Bestandsnutzungen als Stellplätze genutzt werden sollen. Aus diesem Grund werden diese Stellplatzflächen in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

10.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

- *Ebenerdige Park- und Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 2 cm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.*

Begründung

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Park- und Stellplatzflächen sollen vor allem in den hoch verdichteten Bestandsquartieren die Auswirkungen der Bodenversiegelung gemindert werden. Diese Festsetzung gilt jedoch nur bei der Neuanlage von ebenerdigen Park- und Stellplatzflächen, wie sie z. B. im Bereich des heutigen Posthofes vorliegen.

10.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*
- *Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung ei-*

ner Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

		Raumarten		
Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume etc.	Büroräume 1) und ähnliches
		resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Begründung

Da aufgrund der innerstädtischen Situation sowie der vor allem in der Kaiserstraße sehr beengten Platzverhältnisse keinen aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Schallgutachten Lärmpegelbereiche definiert. Hierbei ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadenausgestaltung wie z. B. der Anteil der Fensterflächen etc. In der Planzeichnung werden auf der Grundlage des Schallgutachtens zum Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt und der textlichen Festsetzung zugeordnet.

11 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen. Nach § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des Baugesetzbuchs aufgenommen werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen wird die folgende örtliche Bauvorschrift aufgestellt:

Gestaltungsfestsetzung

- In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in den beiden Kerngebieten sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und des Straßenbildes der Kaiserstraße vermieden werden. Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig, wenn es sich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung handelt. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen werden in Abhängigkeit von der Fassadengestaltung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

12 Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Verbrauchermarkt

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll gewährleistet werden, dass durch die Zulassung von Verbrauchermärkten und sonstigen Handelsbetrieben keine Zustände entstehen, welche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen, oder die zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit von anderen zentralen Versorgungsbereichen führen können. Dies ergibt sich insbesondere aus §§ 1 und 2 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Verbrauchermarkt erstellt (Verf.: Stadt + Handel, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Verbrauchermarkt in Wuppertal-Vohwinkel an der Kaiserstraße, Dortmund, 16.12.2013).

Für mehrere Untersuchungsvarianten wurde geprüft, ob für diese die Voraussetzungen für das Erreichen eines „regionalen Konsens“ nach dem REHK Bergisches Städtedreieck (2006) vorliegen. Hierfür sind neben der BauNVO der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie der Regionalplan - Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99 – Aktualisierung November 2011) zu berücksichtigen.

Für den Verbrauchermarkt ergibt sich inklusive eines Getränkemarkts und begleitender Shops eine Gesamtverkaufsfläche von 3.800 m². Auf der Grundlage der aktuellen Planungen wurden insgesamt drei Varianten hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersucht und einer Bewertung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen zugeführt:

Für das Vorhaben eines Verbrauchermarkts (inklusive Getränkemarkt) im Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel wurden die Hauptwarengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogeriewaren

in den drei Varianten

- Ansiedlung Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt (Variante 1),
- Ansiedlung Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt zuzüglich Verlagerung und Erweiterung Lebensmitteldiscounter Kolk-Gelände (Variante 2) und
- Ansiedlung Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt zuzüglich Verlagerung und Erweiterung Lebensmitteldiscounter Kolk-Gelände zuzüglich Nachnutzung des Altstandorts des Lebensmittel-discounters durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Variante 3)

hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die Kongruenz zu den Zielen des Landesentwicklungsplans – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, den Zielen des Regionalplans – Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99 – Aktualisierung November 2011) und des Regionalen Einzelhandelskonzepts Bergisches Städtedreieck (REHK) geprüft und bewertet.

12.1 Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse

Der Verbrauchermarkt ist kongruent zu den im Landesentwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - formulierten Zielen der Landesplanung. Negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie auf

die Nahversorgungsstrukturen in Wuppertal und den Nachbarkommunen sind in allen drei untersuchten Varianten nicht zu erwarten.

In der Bewertung der untersuchten Varianten wird deutlich, dass sich zwar für einzelne Einzelhandelsbetriebe des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in nennenswerter Größenordnung im Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel ergeben können - je nach betrachteter Variante ergeben sich z. B. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von 9 - 12 %, monetär in Höhe von rd. 3,0 - 4,2 Mio. Euro -, diese jedoch insgesamt nicht zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des Nebenzentrums Wuppertal-Vohwinkel führen. Auch wenn es mittelfristig zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe von einem der Bestandsbetriebe des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel kommen sollte, ergibt sich hieraus aufgrund der Vielzahl der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich selbst dann keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion oder der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Wuppertal-Vohwinkel, wenn man die möglichen positiven Effekte des Vorhabens vernachlässigen würde. In diesem Zusammenhang ist laut der Verträglichkeitsanalyse insbesondere auf positive Frequenzeffekte durch die Etablierung eines neuen Magnetbetriebs und der damit einhergehenden Angebotsdiversifizierung hinzuweisen.

Durch die von diesen zusätzlich ausgehenden Frequenzen kann der ansässige Einzelhandelsbestand im Standortumfeld profitieren. Grundsätzlich positiv dürfte sich auch die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters auf das Kolk-Gelände als zusätzlicher Trittstein im Einzelhandelsgefüge entlang der Kaiserstraße darstellen. Bei entsprechender städtebaulich-funktionaler Einbindung des Verbrauchermarkts (und des Lebensmitteldiscounters) kann zudem den einsetzenden Trading-Down-Tendenzen im östlichen Bereich des Nebenzentrums entgegen gewirkt werden und dort neue Impulse für weitere Investitionen liefern. Zudem kann durch den Verbrauchermarkt eine bipolare Ausprägung gegenüber dem jetzigen Angebotsschwerpunkt im Bereich der Kreuzung Bahnstraße/ Kaiserstraße mit dem Standortbereich eines westlich gelegenen Verbrauchermarktes im Nebenzentrum Vohwinkel entstehen, mit dem zu verlagernden Lebensmitteldiscounter als dazwischen gelagertem ‚Trittstein‘. Hieraus könnte eine nachhaltige Stabilisierung und Stärkung der Angebotsstrukturen des gesamten zentralen Versorgungsbereichs resultieren, womit eine städtebaulich-funktionale Aufwertung der gesamten westlichen Kaiserstraße verbunden wäre.

12.2 Fazit

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind für das Nebenzentrum Vohwinkel durch die drei untersuchten Varianten nicht zu erwarten. Quantität und Qualität der negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind vor dem Hintergrund der zu erwartenden positiven städtebaulichen Wirkungen des Gesamtvorhabens als vertretbar einzustufen, denn in der Gesamtschau der aufgezeigten Argumente überwiegen deutlich die zu erwartenden positiven direkten und indirekten Wirkungen gegenüber möglichen Risiken. Demnach weist das Vorhaben die Voraussetzungen für einen regionalen Konsens nach den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bergisches Städtedreieck (2006) auf.

13 Verkehrsuntersuchung

Die im Rahmen einer beauftragten Verkehrsuntersuchung (Verf.: Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Untersuchung „Kaiserstraße“ in Wuppertal-Vohwinkel, 01. Oktober 2013, Neuss) durchgeführten Simulationen haben gezeigt, dass trotz der Belastungszuwächse im untersuchten Netzbereich, die durch den zu erwartenden Kundenverkehr der innerhalb des Plangebietes (Verbrauchermarkt) sowie der im Nahbereich von anderen Vorhabenträgern geplanten Einzelhandelsbetriebe (Discounter auf dem Kolk-Gelände) ausgelöst werden, der Verkehrsfluss nicht zusammenbrechen wird.

Allerdings können punktuelle Überlastungen nicht verhindert werden, so dass entsprechend der Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) an einzelnen Knotenpunkten die Qualität des Verkehrsablaufs die Stufe D knapp verfehlt wird und mit Stufe E (nicht ausreichend) zu bewerten ist. Insbesondere ist am Knotenpunkt Kaiserplatz die Qualität des Verkehrsablaufs schon bei der heutigen Auslastung nach den Maßstäben des HBS mit der Stufe F (ungenügend) zu bewerten. Insofern

sind auch heute schon zur Verbesserung des Verkehrsablaufs leistungssteigernde Maßnahmen erforderlich.

Ausschlaggebend ist hier, dass aufgrund der Schiefwinkeligkeit des Knotenpunktes für die Fußgängerquerungen eine gesonderte Fußgängerphase geschaltet ist und nicht – wie an anderen Knotenpunkten – eine gleichzeitige Freigabezeit mit bedingt verträglichen Strömen. Das bedeutet, dass die Freigabezeiten für den Kfz-Verkehr dadurch deutlich eingeschränkt sind. Eine Aufgabe dieser Steuerung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Ebenso wenig die Aufhebung oder Verlagerung einzelner Fußgängerquerungen.

Für die erforderliche Leistungssteigerung zur Abwicklung der am Kaiserplatz zu erwartenden Verkehrsbelastungen einschließlich des Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen wird deshalb vorgeschlagen, die bestehenden Freigabezeiten für den Kfz-Verkehr im einstelligen Sekundenbereich zu modifizieren, in der Zufahrt der Gräfrather Straße ein Linksabbiegeverbot einzurichten und die Freigabezeiten für die Fußgänger in der Hauptverkehrszeit auf 10 Sekunden zu begrenzen. Nach der Überprüfung von Schleppkurven für Sattelzüge und Gelenkbusse in der Knotenpunktabfahrt Gräfrather Straße ist es notwendig, die Lage der Haltelinien in den Fahrstreifen der Zufahrt beizubehalten. Damit der Einmündungsbereich der Gustavstraße während der Sperrzeiten nicht durch den Rückstau blockiert wird, ist auf der Rechtsabbiegespur eine zweite, gestrichelte Haltelinie vorzusehen und zusätzlich der Hinweis anzubringen, bei Rotlicht an dieser Stelle zu halten. Um an der Einmündung einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist als weitere Maßnahme denkbar, in der Gustavstraße ein Signalgeber mit der Signalbildfolge Rot - Rot/Gelb - Dunkel - Gelb anzubringen, der koordiniert mit der Signalgruppe in der Zufahrt Gräfrather Straße geschaltet ist. Außerdem ist die Detektion der Lichtsignalanlage an die veränderte Situation anzupassen. Für den Fußgängerverkehr bedeuten die Anpassungen an der Lichtsignalanlage am Kaiserplatz, dass dann je Umlauf nur eine Straße gequert werden kann. Bei der bestehenden Schaltung können bei normaler Gehgeschwindigkeit von 1,2 m/s aber auch heute während nur einer Fußgängerfreigabezeit die Gräfrather Straße und anschließend die Vohwinkeler Straße gequert werden. Alle anderen Wege sind zu lang.

Mit der Modifikation der Freigabezeiten für den Kfz-Verkehr wird erreicht, dass in der Zufahrt der Bahnstraße die hier heute bestehende Qualitätsstufe F trotz des Belastungszuwachses vermieden werden kann. In der Zufahrt der Vohwinkler Straße kann aufgrund einer Grünzeitverlängerung von 3 Sekunden gegenüber heute die Qualitätsstufe D erreicht werden. In dieser Zufahrt spielt der zu erwartende Zuwachs durch die Entwicklungsmaßnahme eine entscheidende Rolle, insbesondere für den Linksabbiegestrom in die Bahnstraße.

Durch das vorgeschlagene Linksabbiegeverbot in der Zufahrt der Gräfrather Straße wird zwangsläufig die Route über die Rubensstraße genutzt. Die Qualität der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Rubensstraße / Vohwinkeler Straße ist dennoch als gut zu bewerten. In der Einmündung von der Lienhardstraße in die Bahnstraße könnte, wie in der Simulation aufgezeigt, optional auf das Linkseinbiegen in die Bahnstraße verzichtet werden, um die verkehrliche Situation im Knotenpunktbereich Bahnstraße / Am Stationsgarten zu entlasten. Daneben unterstützt diese Maßnahme einen besseren verkehrlichen Abfluss aus der Lienhardstraße, da die Linkseinbieger teilweise sehr lange Wartezeiten aufweisen und somit auch zeitweise die Rechtseinbieger behindern.

Auf der Straße Am Stationsgarten ist in der Knotenpunktzufahrt zur Bahnstraße, wie bereits heute, mit einem verzögerten Verkehrsablauf für die Einbieger zu rechnen. Hier würde sich durch eine Öffnung des P+R-Platzes zur Homannstraße die Situation für die Linkseinbieger zwar verbessern, ausschlaggebend sind hier aber die Rechtseinbieger, die aufgrund des Rückstaus auf der Bahnstraße vor dem Kaiserplatz nicht abfließen können.

Die Einbeziehung der beiden Knotenpunkte der Bahnstraße mit der Lienhardstraße und der Straße Am Stationsgarten in die Signalregelung würde keine Verbesserung bringen, da der eigentliche Mangel am Knotenpunkt Kaiserplatz besteht und hier die Freigabezeit für die Bahnstraße nicht in der erforderlichen Weise verlängert werden kann.

Die Verkehrsabwicklung am Anbindungspunkt des Verbrauchermarktes an die Kaiserstraße ist dagegen unproblematisch. An der zentralen Zu- und Ausfahrt kann auf die Anordnung einer Lichtsignalanlage verzichtet werden. Bei Anlage eines kurzen Abbiegefahrstreifens auf der Kaiserstraße für die Linksabbieger

zum Parkhaus ist ein zufriedenstellender Verkehrsablauf (Qualitätsstufe C) möglich. Durch die Verschiebung der neuen Anlieferzone in den östlichen Gebäudeteil kommt es zudem zu einer Entflechtung der Verkehre, einer Erhöhung der Verkehrssicherheit und einer Minderung der Emissionsbelastung durch den Anlieferverkehr, da dieser hinter ein zu schließendes Tor geführt wird.

Um im Bereich der Kaiserstraße zwischen der Bissingstraße und der Parkhauszufahrt auf eventuell kurzzeitig auftretende Rückstauerscheinungen durch Linksabbieger von der Kaiserstraße in die Bissingstraße und von der Kaiserstraße in die Parkhauszufahrt signaltechnisch reagieren zu können, ist eine Staudetektion in Höhe der Fußgängerfurt sinnvoll.

14 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine fachgutachterliche Untersuchung beauftragt (Verf.: Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur Ilona Haacken, Artenschutzprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal Vohwinkel, Solingen, 12. September 2013).

Die landesweite Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) führt für das Plangebiet und seine unmittelbaren Umgebung keine Fundstellen auf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt weder in einer Biotopkatasterfläche noch grenzt direkt in einer planungsrelevanten Entfernung eine solche daran. Die nächstgelegenen Flächen liegen in einer Entfernung, die vorhabenbedingte Auswirkungen nicht erwarten lassen. Für sonstige schützenswerten Flächen (gem. § 30 BNatSchG/§ 62 LGNW) oder Biotoptypen gilt dieses in gleicher Weise. Neben der Auswertung von LANUV-Daten zu den planungsrelevanten Daten wurden auch die Ergebnisse der ASP vom Juli 2013 (Planungsbüro J. Mischel) herangezogen. Außerdem erfolgte ergänzend eine eigene Ortsbegehung im September 2013. Diese gab Aufschluss über den Biotopbestand des Plangebietes einschließlich des unmittelbaren Umfeldes. Es wurde dabei gezielt nach Lebensstätten geschützter Arten gesucht (Vogelniststätten, Baumhöhlen, fledermausrelevante Strukturen). Aufgrund des belaubten Zustands der Gehölze können insbesondere kleinere Baumhöhlen und Spalten nicht ausgeschlossen werden. Gegenüber der Lebensstätte „Gebäude“ sind aber nur sehr kleine Gehölzflächen im Plangebiet vorhanden und vom potentiellen Verlust betroffen.

Eine erneute Innenbesichtigung der Gebäude wurde bis auf eine stichprobenartige Inaugenscheinnahme nicht vorgenommen. Diese als auch die frühere Untersuchung vom Juli 2013 ergab aber keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Vor allem die mehrstöckigen Gebäude mit zahlreichen Spalten und Nischen insbesondere im Dachbereich oder den Dachräumen kommen grundsätzlich als Quartier für Fledermäuse in Frage. Die eingeschossige Eissporthalle weist dieses Potential nicht auf.

Bei der Begehung im September 2013 wurden keine planungsrelevanten Vogelarten registriert. Es ergab sich auch kein Hinweis auf Mehlschwalben (-nester). Die an der oberen östlichen Fassade an der Dachtraufe vorhandenen Kotfahnen lassen nicht auf das Vorkommen geschützter Arten schließen, da sich im Inneren der Gebäude keine weiteren Anhaltspunkte (Fraßplätze, weitere Kotsuren, Nester) finden ließen (Mischel, ASP vom 31.7.2013). Durch die Lage im dicht besiedelten Bereich ist das Vorkommen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten sowie von Rote-Liste-Arten, die in der LANUV-Liste nicht erfasst sind, ohnehin unwahrscheinlich.

Im Rahmen dieser Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191 V - Kaiserstraße - ausgelöst werden. Eine Art-für-Art-Betrachtung für die betreffenden Arten in einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) ist daher nicht erforderlich.

Zur Vermeidung einzelner Verluste ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG), der Zerstörung von Nestern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) sowie der Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) im Rahmen der Bauarbeiten werden Hinweise zu geeigneten Bauzeiten gegeben. Der Abbruch von Gebäuden ist ab Anfang Oktober außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und vor der Winterruhe von Fledermausarten durchzuführen. Die Abbrucharbeiten sollen in einer durchgängigen Phase bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres beendet werden, um eine zwischenzeitliche Wiederbesiedelung auszuschließen. Die Rodung von Gehölzen ist ebenfalls im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

15 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG

Das geplante Einzelhandelsvorhaben Kaiserstraße wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies ist nur möglich, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, oder 20.000 m² bis weniger 70.000 m² und keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und / oder Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

Da das Vorhaben in Anlage 1 des UVPG unter der Nr. 18.6 in Verbindung mit 18.8 geführt wird, wurde gemäß Spalte 2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c Satz 1 UVPG) durchgeführt.

Wie der beauftragte Gutachter (Verf.: ILS Essen GmbH Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1191 V „Kaiserstraße“ der Stadt Wuppertal - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG -, Essen, 13.09.2013) attestiert, sind gegenüber dem jetzigen Zustand keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung des Verbrauchermarktes und anderer Einrichtungen im Bereich der Kaiserstraße zu verzeichnen.

Das Vorhaben weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf. Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist aufgrund des überwiegend bereits bebauten Bestandes als gering zu bewerten. Als relevante Eingriffe findet lediglich eine Inanspruchnahme der nördlich angrenzenden Böschung statt. Diese sind jedoch auch aufgrund ihres Wertes (Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung, keine Vorkommen planungsrelevanter Arten, anthropogen veränderte Aufschüttungsböden) und der kleinflächigen Inanspruchnahme nicht als erhebliche Auswirkung zu beurteilen. Hier ist von einer dauerhaften Inanspruchnahme und Versiegelung zur Herstellung der Erschließung auszugehen. Eine Reversibilität der Eingriffe wäre im Falle eines Rückbaus der Versiegelungen und Aufbereitung der Bodenverhältnisse möglich.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (vgl. Ziff. 14) kommt unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkungen zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind und artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können. Demnach ist die Vollzugsfähigkeit der Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Das Luftschadstoffgutachten und das Schallgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bereits erhebliche Vorbelastungen bestehen und die Grenzwerte bereits aktuell zum Teil erreicht bzw. überschritten werden. Durch das Vorhaben sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine der in Anlage 2 Nr. 2.3 genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit wird vor diesem Hintergrund aus fachgutachtlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten.

16 Immissionsschutz

16.1 Schall

Wie bereits erläutert, besteht für das Plangebiet aufgrund der Lage im städtischen Ballungsraum und im Zentrum des Stadtteils Vohwinkel, der räumlichen Nähe zur vielbefahrenen Kaiserstraße, zur in der Kaiserstraße verlaufende Schwebebahn sowie zur nordwestlich gelegenen Bahntrasse von vorneherein eine erhebliche Vorbelastung mit Schallimmissionen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sowie der geplanten Nutzungen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal, Köln, 18. Oktober 2013) in Auftrag gegeben.

Immissionen des Straßenverkehrs

Laut der schalltechnischen Untersuchung treten im Untersuchungsgebiet an Immissionsorten mit Wohnräumen zur Kaiserstraße Lärmeinwirkungen von tags mehr als 70 dB(A) und nachts mehr als 60 dB(A) auf bzw. werden überschritten.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich im Planfall, d. h. nach der Umsetzung der vorliegenden Planung, um maximal 0,3 dB(A) am Immissionsort 05, Bissingstraße 1 und werden bei tags 70,2 dB(A) und nachts 61,2 dB(A) liegen. An den untersuchten Immissionsorten 7 - 10, an denen die bestehende Immissionsvorbelastung zwischen 72,1 bis 74,6 dB(A) tags und 63,1 bis 65,6 dB(A) nachts liegt, erhöht sich die Immissionsbelastung im Planfall zwischen 0,0 und max. 0,2 dB(A). Aus fachlicher bzw. fachtechnischer Sicht führt diese Immissionserhöhung nicht zu einer Verschlechterung, da sie aufgrund der geringen Zunahme faktisch nicht wahrnehmbar ist. Gleichwohl muss ausgeschlossen werden, dass die durch die Planung verursachten zusätzlichen Lärmemissionen zu einer Gesamtbelastung führen, die eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner der Kaiserstraße mit sich bringen könnte.

Nach der jüngeren Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass der aus gesundheitlicher Sicht kritische Wert in Wohngebieten weiterhin bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt und das für Gebiete, die - auch - dem Wohnen dienen, die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei Mittelungspegeln von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags zu ziehen ist, so OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE.

Demzufolge hat der Plangeber für die von Verkehrsimmissionen von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts betroffene Wohngebäude im Bebauungsverfahren zu prüfen, ob die planbedingten Erhöhungen der Immissionsbelastung im jeweiligen Fall zumutbar ist. Hierbei sind insbesondere die bereits vorhandenen Verkehrsstärken und -emissionen sowie deren Auswirkungen auf die bestehende Wohnsituation zu berücksichtigen.

Nach eingehender Prüfung ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass die Bestandsgebäude an der stark befahrenen Kaiserstraße durch verkehrsbedingte Schallemissionen hoch belastet sind. Diese Belastung resultiert im Wesentlichen aus der Verkehrsbelastung der Kaiserstraße, der vergleichsweise engen Straßenführung sowie der geschlossenen und unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzenden Blockrandbebauung ohne vorgelagerte, abschirmende Gärten und sonstige Außenwohnbereiche. In der Regel weisen die hier gelegenen Gebäude deshalb auch Außenwohnbereiche auf der von der Kaiserstraße abgewandten Gebäudeseite auf, was sich aufgrund der Südausrichtung dieser Gebäudeseite auch aus Gründen der Belichtung und Besonnung anbietet.

Daraus folgt, dass bereits im Prognosenullfall ein ungestörtes und angemessenes Wohnen in den Gebäuden unmittelbar an der Kaiserstraße nur eingeschränkt möglich ist. Einschränkungen insofern, da die für eine ungestörte verbale Kommunikation sowie für einen ungestörten Schlaf erforderlichen Innenpegel in den zur Kaiserstraße ausgerichteten Wohn- und Schlafräumen bei geöffneten oder gekippten Fenstern nicht erreicht werden können. Im Ergebnis ist daher bereits heute auf der Grundlage der Vorbelastung bei Wohnungen ein angemessenes Wohnen nur gewährleistet, wenn schallmindernde aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

Aufgrund dieser Vorbelastung besteht gemäß der EG-Umgebungslärmrichtlinie sowie dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8820.4.1 die Verpflichtung zur Durchführung einer Lärmaktionsplanung. Da sich innerhalb des Stadtgebietes verschiedene durch hohe Schallimmissionen belastete Bereiche befinden, wurde für die Stadt Wuppertal eine Lärmaktionsplanung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie 1 erarbeitet und die Endfassung im November 2013 veröffentlicht (Verf.: LK Argus GmbH und Lärmkontor GmbH, Lärmaktionsplan Wuppertal, Berlin / Hamburg, November 2013). Bei der Identifizierung der Lärmschwerpunkte im Straßenverkehr werden im Lärmaktionsplan aufgrund der Kfz-Verkehrsmengen (hier zwischen 10.000 und 22.000 Kfz/24h) unter anderem auch die B 228 (Kaiserstraße) aufgeführt. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen. Konkret geht es um die Vermeidung potenziell gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen, die Verringerung von Belästigungen und die Ermöglichung eines ungestörten Schlafes für die Betroffenen.

Generell werden folgende übergeordnete Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenverkehr zur Umsetzung bzw. zur weitergehenden Prüfung empfohlen:

- Sanierung schadhafter Fahrbahnen
- Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen
- Umsetzung verkehrsverstetigender Maßnahmen durch den Bau von Kreisverkehrsplätzen

Diese Maßnahmen kommen für die Kaiserstraße laut Lärmaktionsplan jedoch nicht in Betracht, da hier weder die Fahrbahndecke derart beschädigt ist, dass sich durch das Aufbringen von schallmindernden Belägen relevante Pegelminderungen erreichen lassen und die gefahrenen Geschwindigkeiten (maximal 50 km/h) vergleichsweise moderat sind. Deshalb können die im Lärmaktionsplan diskutierten folgenden Maßnahmen bei der Reduzierung der Verkehrsbelastung und damit auch bei der Verringerung der Lärmpegel helfen:

- Vermeidung von Kfz-Verkehr (Stadt der kurzen Wege)
- Förderung lärmarmer Verkehrsmittel (ÖPNV)
- Untersuchung auf Eignung einer Parkraumbewirtschaftung
- Förderung des Radverkehrs und des Fußgängerverkehrs
- Verstetigung des Verkehrsflusses

Diese Maßnahmen stellen Empfehlungen aus Sicht des Lärmschutzes dar. Durch die verbesserte städtebauliche Einbindung der Bestandsgebäude sowie durch die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen und anderen Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich in Wuppertal-Vohwinkel kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - ein konkreter Beitrag zur Stadt der kurzen Wege geleistet werden. Weiterhin wird sich durch den derzeit erfolgenden Ausbau der das Stadtgebiet querenden Nordbahntrasse die Qualität des städtischen Radwegenetzes deutlich verbessert, was zu einer deutlichen Erhöhung des Radfahreranteils und weniger Kfz-Verkehr im näheren Umfeld führen dürfte. Zudem ist mit einer Verstetigung des Verkehrsflusses durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung auf dem Kolk-Grundstück zu rechnen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umsetzung dieser auf der Lärmaktionsplanung beruhenden Maßnahmen die bestehende Immissionsbelastung sowie die durch die Planung hervorgerufene Erhöhung der Immissionspegel von max. 0,3 dB(A) in einem ausreichenden Maß gemildert werden können.

Falls die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht sinnvoll umgesetzt werden können bzw. keine schallmindernde Wirkung haben, sind im Bereich der betroffenen Wohn- und Schlafräume passive Maßnahmen zum Schallschutz (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern und / oder fensterunabhängige Lüftungsvorrichtungen für Wohn- und Schlafräume) vorzusehen.

Immissionen des Schienenverkehrs

Da sich die Verkehrsstärken und andere Eingangsparameter des Schienenverkehrs durch die Planung nicht ändern, könnten sich Änderungen in den Beurteilungspegeln ausschließlich durch Änderungen in den Abschirm- oder Reflexionsverhältnissen infolge der Planung ergeben. Die Berechnungen zeigen jedoch, dass hier durch die Planung keine Änderung der Beurteilungspegel zu erwarten ist.

Gewerbelärm

Laut des Schallgutachtens ist damit zu rechnen, dass der jeweils zulässige Immissionsrichtwert tags und nachts an den nächstgelegenen repräsentativen Immissionsorten IO 01 bis IO 10 durch die Zusatzbelastung gemäß TA Lärm eingehalten und um mehr als 6 dB unterschritten wird.

Durch einzelne, selten auftretende Geräuschereignisse, durch beschleunigtes Abfahren sowie durch Türen- und Kofferraumdeckelschlagen mit $LW_{max} = 99,5 \text{ dB(A)}$ sowie z. B. durch die Lkw-Betriebsbremse etc. mit $LW_{max} = 110 \text{ dB(A)}$ tags (Anlieferung erfolgt nur in den Tagesstunden), ist damit zu rechnen, dass die erzeugten Maximalpegel tags innerhalb des zulässigen Bereichs gemäß TA Lärm liegen. Die Berücksichtigung bzw. Ermittlung einer etwaigen gewerblichen Vorbelastung und der resultierenden Gesamtbelastung ist gemäß TA Lärm erforderlich, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung an den Immissionsorten um weniger als 6 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegt. Im vorliegenden Fall unterschreitet die Zusatzbelastung die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten sicher um mehr als 6 dB. Aus diesem Grund ist die Betrachtung der Vor- und Gesamtbelastung nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall beträgt die Erhöhung des Beurteilungspegels aus dem Straßenverkehr max. 0,3 dB. Eine Erhöhung von 3 dB wird bei Weitem nicht erreicht. Des Weiteren findet eine Vermischung mit dem

Verkehr auf der Kaiserstraße statt, so dass keine Maßnahmen aufgrund des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsbereich erforderlich sind.

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Da aufgrund der innerstädtischen Situation sowie der vor allem in der Kaiserstraße sehr beengten Platzverhältnisse keinen aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Schallgutachten Lärmpegelbereiche definiert. Hierbei ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung wie z. B. der Anteil der Fensterflächen etc.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Schallimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' an den im Schallgutachten gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich sind. Im Baugenehmigungsverfahren kann hierbei beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV gelten generell im Plangebiet, in der Kaiserstraße gelten die Anforderungen der Lärmpegelbereiche V und VI.

Im Vorfeld einer detaillierten Planung sollten deshalb die Ausführung des notwendigen Schallschutzes gegen Außenlärm durch einen Schallgutachter fachlich begleitet werden.

16.2 Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit den geplanten neuen Nutzungen wurde eine Immissionssimulation über Kfz-bedingte Luftschadstoffe beauftragt (Verf.: IMA cologne GmbH, Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal-Vohwinkel, Köln, 18. Oktober 2013). In Anlehnung an die 39. BImSchV wurde die durch das Vorhaben bedingte Änderung der lufthygienischen Situation in Bezug auf die relevanten Luftschadstoffkomponenten NO₂, sowie Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} untersucht. Betrachtet wurden der Analysefall, der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall. Als Bezugsjahre für die Berechnung der Kfz-bedingten Emissionen gemäß „Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs“ HBEFA 3.1 (Umweltbundesamt, INFRAS, 2010) wurde für den Analysefall das Jahr 2012 und für die beiden Prognosefälle das Jahr 2015 gewählt. Die Immissionsverhältnisse wurden unter Berücksichtigung der Baukörper, der standortrepräsentativen meteorologischen Verhältnisse, der Emissionen der Kraftfahrzeuge sowie der aus Messdaten und Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) abgeschätzten Hintergrundbelastung ermittelt.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden von den Jahresmittelwerten von PM₁₀ und PM_{2,5} sowohl im Analysefall 2012 als auch in den beiden Prognosefällen 2015 eingehalten. Der Grenzwert des Jahresmittelwertes von NO₂ wird in allen drei Fällen im Straßenraum und an beurteilungsrelevanten Fassaden der Kaiserstraße im Untersuchungsgebiet fast erreicht bzw. überschritten (repräsentative Aufpunkte AP01 - AP08). Im Bereich der Kaiserstraße auf Höhe der Einmündung der Rottscheidter Straße liegt ein städtischer NO₂-Messpunkt (MP33), an dem im Analysefall 2012 der dort gemessene Jahresmittelwert 2012 (47 µg/m³) mit Hilfe der Ausbreitungsrechnung reproduziert werden konnte.

An den übrigen Aufpunkten liegen die Gesamtbelastungen im Bereich des Grenzwertes, wobei das Niveau im Prognose-Planfall 2015 aufgrund des planungsbedingt prognostizierten Mehrverkehrs im Mittel das Niveau des Analysefalls 2012 erreicht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Hintergrundbelastung 2012 um 2 µg/m³ höher liegt als in den Prognosefällen 2015. Der NO₂-Kurzzeitwert (Überschreitungshäufigkeit der 200 µg/m³- Schwelle durch Stundenmittelwerte von NO₂) wird im Untersuchungsgebiet in allen drei untersuchten Fällen flächendeckend eingehalten. Der Feinstaub-Grenzwert von 35 Tagen pro Jahr für die Überschreitungshäufigkeit der 50 µg/m³- Schwelle durch die Tagesmittelwerte von PM₁₀ wird ausweislich der Simulationsberechnungen in allen drei Fällen an allen beurteilungsrelevanten Fassaden eingehalten. Im Planfall kann es jedoch an der Fassade des Plangebäudes zur Kaiserstraße sowie im

Bereich der Zufahrtsrampe zum Parkhaus zu Überschreitungen des PM10-Kurzzeitwertes kommen, da dort mit Jahresmittelwerten von mehr als $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu rechnen ist.

Insgesamt ist die Belastungssituation im Bereich des Plangebietes wegen der relativ hohen Verkehrsbelastung, der ungünstigen Strömungssituation („Straßenschluchteffekt“) sowie einer im Jahresmittel überwiegend straßenparallelen Anströmung (Hauptwindrichtung Südwest) auf der Kaiserstraße schon im Bestand sehr hoch. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Abnahme der Hintergrundbelastung für NO_2 und PM10 sowie der spezifischen Emissionen der Kraftfahrzeuge würde die Immissionssituation im Prognose-Nullfall 2015 voraussichtlich nur geringfügig besser. Wegen des im Prognose-Planfall 2015 zu erwartenden Mehrverkehrs kann man aufgrund der Ergebnisse der Simulation davon ausgehen, dass in etwa das Belastungsniveau des Analysefalls 2012 erreicht wird. Von einer Entlastung im Prognose-Planfall 2015 gegenüber dem Prognose-Nullfall kann unter den gemachten Voraussetzungen nicht ausgegangen werden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich u. a. durch den geplanten Abriss der großformatigen Lagergebäude der westlich angrenzenden Holzhandlung Kolk die Luftaustauschverhältnisse in der sehr engen Kaiserstraße zukünftig deutlich verbessern. Für die Grundstücke der Holzhandlung Kolk wurde im Jahr 2013 bereits ein Bauantrag für die Verlagerung eines nahegelegenen Discounters eingereicht und positiv beschieden, der jedoch bei der Erarbeitung der Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen nicht berücksichtigt wurde, da keine konkreten Ausführungspläne für den Abriss der Bestandsbebauung und den Neubau des Discounters vorliegen. Weiterhin ist in diesem Fall von einer Verstärkung des Verkehrsflusses auf der Kaiserstraße auszugehen, da im Zuge der Neubebauung auf der Kolk-Fläche die aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse sehr langwierigen, verkehrsbehindernden Rangiervorgänge von liefernden Lkws auf der Kaiserstraße entfallen werden. Auch hier gilt, dass dieser Punkt aufgrund fehlender konkreter Pläne des benachbarten Vorhabens nicht in die Luftschadstoffprognose berücksichtigt wurde, sich aber nach der Realisierung positiv auf die lokale Hintergrundbelastung auswirkt.

Im aktuellen Luftreinhalteplan Wuppertal (Bezirksregierung Düsseldorf, Luftreinhalteplan Wuppertal 2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2013, Düsseldorf, 2013) werden weiterhin zahlreiche Minderungsmaßnahmen wie z. B. straßenverkehrliche Maßnahmen (z. B. Ausbau Radwegenetz), die Ausweisung von „Umweltzonen“ sowie industrielle Maßnahmen vorgeschlagen, die in ihrer Gesamtheit und in Kombination mit den beschriebenen Rückbaumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück geeignet sind, in Zukunft in diesem hochbelasteten Bereich der Kaiserstraße die Grenzwerte der 39. BImSchV, insbesondere für das Jahresmittel von NO_2 , dauerhaft zu unterschreiten.

17 Bodenuntersuchung

Mit der beauftragten orientierenden Bodenerkundung (Verf.: Geologie- und Umwelt-Beratung (GuB), Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - sowie benachbarter Grundstücke in Wuppertal-Vohwinkel, Dortmund, 19.08.2013) wurde die Lage und Ausdehnung evtl. vorhandener Bodenbelastungen erfasst und deren mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden und auch planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe und ggf. auch Wohnnutzungen) über die verschiedenen relevanten Wirkungspfade Boden - Mensch „direkter Kontakt“ und Boden - Sickerwasser - Grundwasser bestimmt.

Für die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen umgelagerten Boden- bzw. Auffüllungsmaterialien sollte unter Berücksichtigung der ermittelten altlastorientierten Analysenergebnisse eine orientierende, abfalltechnische Beurteilung unter Berücksichtigung der Mitteilungen 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA - 1997/2004) vorgenommen werden.

Allgemeine Bodeneigenschaften im Plangebiet

Die Auffüllungen setzen sich oberflächennah überwiegend aus umgelagerten Boden- / Felsbruchmaterial mit deutlichen Aschen-, Schlacken- und Bauschuttanteilen zusammen. Unterhalb dieser aschen-/schlacken- und auch bauschuttreichen Auffüllung folgen häufig noch umgelagerte, kiesige Lehmböden mit sehr geringen bzw. häufig auch ohne erkennbaren anthropogenen Bestandteilen. Organoleptisch (Geruch / Verfärbung) auffällige Boden-/Auffüllungsmaterialien sind nur bei der Rammkernsondierung 7a (0,8 - 1,0 m) – diese befindet sich im Bereich der Postparkplätze – in den oberflächlich aufgeschlossen

Festgesteinsschichten als schwacher muffiger Kohlenwasserstoffgeruch festgestellt worden. Mit den Rammkernsondierungen wurde bis zur maximalen Endteufe von 5,9 m bzw. 4,9 m (Sondierendteufe liegt bei 165 m ü. NHN) kein oberflächennah ausgebildeter Grundwasserhorizont aufgeschlossen.

Aufgrund der häufig vorgefundenen Aschen-, Schlacken- und Bauschuttmaterialien wurden die Auffüllungsproben materialspezifisch auf die Parameter der Schwermetalle im Königswasseraufschluss (DEV S7) und auf die Parameter der PAK nach US-EPA, EOX und den Kohlenwasserstoff - Index (KW-Index) in der Originalsubstanz hin untersucht. Da vereinzelt Vorsorge- und Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden, wurden entsprechend der BBodSchV (1999) ergänzende Analysen mit verschiedenen Elutionsverfahren (DEV S 2:1 bzw. Säuleneluat) hinsichtlich der Wasserlöslichkeit für die auffälligen Parameter durchgeführt. Aufgrund der festgestellten chemischen Stoffgehalte in den Auffüllungsmaterialien, vereinzelt auffällige Stoffgehalte oberhalb der Beurteilungswerte nach HLUG (2001) für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und den PAK nach US-EPA, können folgende wirkungspfadbezogene Gefahrenbeurteilungen für die untersuchten Auffüllungsmaterialien abgeleitet werden.

Beurteilung des Wirkungspfades Boden- Mensch / direkter Kontakt

Die an den stichpunktartig aufgeschlossenen Auffüllungsmaterialien durchgeführten, orientierenden chemischen Analysen ergaben für die Parameter Arsen, Blei, Nickel und Benzo(a)pyren vereinzelt erhöhte Stoffgehalte, die den nutzungsbezogenen Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad: Boden-Mensch direkter Kontakt in Kinderspielflächen überschreitet. Die Prüfwerte für eine evtl. vorgesehene Wohngiebtsnutzung (ohne ausgewiesene Kinderspielflächen) und auch einer gewerbliche/industrielle Nutzung werden deutlich unterschritten. Eine konkrete Gefährdung, ausgehend von dem stichpunktartig untersuchten Auffüllungsmaterial, über den Wirkungspfad "direkter Kontakt" Boden - Mensch kann aufgrund der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse für die derzeitige und auch für die vorgesehenen Wohngiebts- oder auch Gewerbebeumnutzungen nicht abgeleitet werden.

Bei zukünftigen Um- und Neubaumaßnahmen mit entsprechender Entsiegelung der vorhandenen Auffüllungen ist jedoch bei einer sensibleren Nutzung (z. B. Kinderspielfläche) zu berücksichtigen, dass in den entsprechend entsiegelten Bereichen von z. B. zukünftigen Kinderspielflächen die Unbedenklichkeit (Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV) der vorhandenen Auffüllböden durch entsprechend repräsentative Oberbodenuntersuchungen bzw. auch durch ergänzende Detailuntersuchungen, die gemäß den Vorgaben der BBodSchV (1999) bei Prüfwertüberschreitungen vorzusehen sind, bestätigt wird.

Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze (Nutzgarten)

Da derzeit und nach dem derzeitigen Planungsstand auch zukünftig kein Nutzpflanzenanbau vorliegt bzw. vorgesehen ist, kann für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze keine Gefährdung abgeleitet werden. Sollte jedoch zukünftig Nutzpflanzenanbau in z. B. entsiegelten Teilbereichen betrieben werden, ist, wie auch schon bei der Beurteilung des Wirkungspfades "direkter Kontakt" Boden - Mensch aufgeführt, eine ergänzende Überprüfung gemäß den Vorgaben der BBodSchV (1999) vorzusehen.

Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Sickerwasser - Grundwasser

Die chemische Analytik ergab für die untersuchten Auffüllungsproben ein Belastungsspektrum mit Überschreitung der Vorsorgewerte bzw. der angepassten Hintergrundwerte der Stadt Wuppertal z. T. auch der HLUG – Beurteilungswerte für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und den PAK nach US-EPA. Aufgrund der auffälligen Stoffgehalte in der Originalsubstanz bzw. im DEV S7 - Aufschluss wurden an den auffälligsten Proben Löslichkeitsuntersuchungen für die anorganischen Parameter aufgrund der Grobkörnigkeit im DEV S4 – Eluat (in einem Wasser-/Feststoffverhältnis von 2:1) und für die PAK nach US-EPA in entsprechenden Säuleneluaten durchgeführt. Die Analysenergebnisse ergaben keine relevanten Löslichkeiten oberhalb der parameterbezogenen Prüfwerte von denen derzeit eine Grundwassergefährdung (Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung) über den Wirkungspfad Boden - Sickerwasser - Grundwasser abgeleitet werden kann.

Abfalltechnische Beurteilung der vorgefundenen Materialien

Im Zuge einer Bebauung bzw. Umgestaltung des Grundstücks sind die bei den möglichen Eingriffen in den Untergrund anfallende Auffüllungen aus umgelagerten Bodenmaterialien, z. T. mit deutlich mehr als 10 % an Fremdbestandteilen wie Bauschutt und Aschen/Schlacken separat aufzunehmen. Entsprechend den vorliegenden chemischen Untersuchungsergebnissen sind diese stichpunkthaft, orientierend untersuchten Boden-/ Bauschuttauffüllungen vorbehaltlich einer vollständigen Deklarationsanalytik überwiegend in die LAGA - Einbauklassen Z 2 für Böden bzw. für Boden-/Bauschuttgemische einzustufen. Die Verwertung der eventuell anfallenden Auffüllungsmaterialien z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen wie für den Unterbau von Straßen, Gehwegen, etc. im Untersuchungsgebiet selbst ist anzustreben. Hierfür sind weitere Untersuchungen zur Prüfung der Möglichkeit einer Separation von feinkörnigen Auffüllböden und von grobkörnigen Bauschutt-/Asche-/Schlackenmaterialien (diese mit entsprechender RC-Aufbereitung für den Einbau als Tragschichten im Straßenbereich) sinnvoll. Vereinzelt sind auch Boden-/Felsbruchmaterialien mit schwachem Ölgeruch vorgefunden worden (RKS 7a). Der ermittelte Stoffgehalte für den Parameter KW-Index liegt deutlich unterhalb des LAGA Z 2 - Wertes. Dieses geruchlich auffällige Z 2 - Material, sollte es im Zuge der geplanten Umnutzung aufgenommen werden müssen, ist unter fachgutachterlicher Baubegleitung separat auszubauen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Fazit:

Aus der Beurteilung der untersuchten Wirkungspfade „Boden - Mensch / direkter Kontakt“, „Boden - Nutzpflanze (Nutzgarten)“, „Boden - Sickerwasser - Grundwasser“ ergeben sich keine Restriktionen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Bei den Erschließungs- und sonstigen Bodenarbeiten sind die abfalltechnischen Hinweise zu berücksichtigen.

Bei einer Verwertung der eventuell anfallenden Auffüllungsmaterialien im Rahmen von Baumaßnahmen (z. B. für den Unterbau von Straßen, Zufahrten und Gehwegen) sind weitere Untersuchungen zur Prüfung der Möglichkeit einer Separation von feinkörnigen Auffüllböden und von grobkörnigen Bauschutt-/Asche-/Schlackenmaterialien (diese mit entsprechender RC-Aufbereitung für den Einbau als Tragschichten im Straßenbereich) vorzunehmen. Geruchlich auffälliges Z 2-Material (z. B. angeführter schwacher Ölgeruch) ist im Falle der Aufnahme im Rahmen von Baumaßnahmen unter fachgutachterlicher Baubegleitung separat auszubauen und einer entsprechenden Entsorgung oder Aufbereitung zuzuführen.

18 Städtebauliche Kenndaten / Flächengrößen

Plangebiet	ca. 15.540	m²
Kerngebiete	ca. 12.060	m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.480	m²
Summe	ca. 15.540	m²

19 Kosten und Finanzierung

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung anfallenden Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Kosten für die Anpassung der für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerung) werden durch die Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden in die Planungsvereinbarung und auch in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die geplante Bebauung keine unmittelbaren Kosten.

20 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Denkmale oder andere kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Im städtebaulichen Wirkungsbereich des Plangebiets liegen mit zwei westlich in der Kaiserstraße auf dem Kolk-Grundstück gelegenen denkmalgeschützten Gebäuden

zwei geschützte Denkmale. Diese Denkmäler werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Weiterhin quert die Wuppertaler Schwebebahn entlang der Kaiserstraße das Plangebiet, die seit dem 26.05.1997 mit Stationen, Fahrgerüst, Wagenhalle Oberbarmen, Wagendepot Vohwinkel, dem sogenannten Kaiserwagen, sowie alle im Zuge des Schwebebahnbaus gestaltete Wupperuferbereiche (Fundamentierungen, Stützmauern, Ufermauern) als „Gesamtdenkmal Schwebebahn“ in die Denkmalliste eingetragen ist. Um die Schwebebahn zu akzentuieren orientiert sich die farbliche Fassadengestaltung des neuen Verbrauchermarktes an den dominierenden Farbtönen der Schwebebahn.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Aus denkmalrechtlicher Sicht ist die Planung als unbedenklich einzustufen.

21 Verfügbarkeit der Grundstücke

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Wuppertal (Kaiserstraße) sowie des Vorhabenträgers. Entlang der nördlichen Fassade verläuft ein Fluchtweg, der über das benachbarte Grundstück auskragt. Die von der Auskragung betroffene Böschungsfläche kann per Baulast gesichert werden, so dass die Realisierung des Vorhabens gesichert ist.

22 Durchführungsvertrag

Nach § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger im Rahmen eines Vertrages verbindlich regeln, dass er auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung dieser innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag werden weitere Regelungen zu den folgenden Punkten aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Vertragsgebiet und der mit der Stadt abgestimmten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Fassadengestaltung. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger mit Weitergabeverpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger, die Verkaufsflächenbeschränkung des Verbrauchermarktes einzuhalten. Es sind dabei gemäß der erläuterten Festsetzungstechnik gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur Einzelhandelsnutzungen zulässig, deren städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen worden ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der vereinbarten Fristen (im Normalfall 6 Monate, beim Eintritt von unvorhersehbaren Ereignissen verlängert sich diese Frist entsprechend) einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben im MK 2 einzureichen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit der Bebauung im Vorhabengebiet frühestens zu beginnen, wenn er mit der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstücke 36 (Kaiserstr. 23, 23 a), 48 (Lienhardstr. 11), 52 (Lienhardstr. 5) und 53 (Lienhardstr. 7) im Bereich des „Lienhardplatzes“ begonnen hat. Die Nutzungsbereiche, die in die Kerngebiete 1 und 2 (MK 1 und 2) gegliedert sind, sind – ggf. auch durch Dritte – entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu nutzen. Soweit neu geplante Nutzungen von den Festsetzungen nicht abweichen, können die im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungen geändert werden. Weiterhin werden detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, zur Kostenübernahme und zur Weitergabe der vereinbarten Pflichten und Rechte an mögliche Rechtsnachfolger in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

23 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Kampfmittel und/oder Kampfmittelverdachtsflächen vor. Folgender Hinweis wird in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

24 Verzeichnis der verwendeten Gutachten und sonstigen Unterlagen

Folgende Unterlagen und Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung erstellt oder zitiert:

- ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal, Köln, 18. Oktober 2013
- IMA cologne GmbH, Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal-Vohwinkel, Köln, 18. Oktober 2013
- Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrliche Untersuchung „Kaiserstraße“ in Wuppertal-Vohwinkel, Neuss, 01. Oktober 2013
- Geologie- und Umwelt-Beratung (GuB), Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1191 V „Kaiserstraße“ und den angrenzenden Grundstücken in Wuppertal-Vohwinkel, Dortmund, 06.09.2013
- Stadt + Handel, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Verbrauchermarkt in Wuppertal-Vohwinkel an der Kaiserstraße, 16.12.2013, Dortmund
- BBE Unternehmensberatung GmbH, Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, 25. August 2006
- Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur Ilona Haacken, Artenschutzprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal Vohwinkel, Solingen, 12. September 2013
- Landschaftsarchitekt J. Mischel, Artenschutzprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - in Wuppertal Vohwinkel, Langenfeld, 08.2013
- ILS Essen GmbH Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1191 V „Kaiserstraße“ der Stadt Wuppertal - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG -, Essen, 13.09.2013
- Stadt Wuppertal, Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Automaten Spielhallen und Wettbüros in Wuppertal, Wuppertal, Januar 2012
- LK Argus GmbH und Lärmkontor GmbH, Lärmaktionsplan Wuppertal, Berlin / Hamburg, November 2013
- Bezirksregierung Düsseldorf, Luftreinhalteplan Wuppertal 2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2013, Düsseldorf
- Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE.

Wuppertal, 14.01.2014