Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 02 zur VO/0703/16

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1224
- Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand Oktober 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2.	**Anlass und Entwicklungsziele der Planung**	**4**
	2.1 Anlass der Planung	**4**
	2.2 Entwicklungsziele	**5**
	2.3 Exkurs: Nahversorgung und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	**6**
3.	**Verfahren**	**8**
4.	**Gebietsbeschreibung und fachliche Belange**	**9**
	4.1 Lage des Plangebietes und Beschreibung des näheren Umfeldes	**9**
	4.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...)	**12**
	4.3 soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	**12**
	4.4 Umweltbelange	**13**
	4.5 Immissionsschutz	**18**
	4.6 Lufthygiene und Stadtklima	**19**
	4.7 Störfallbetriebe	**20**
5.	**Planungsrechtliche Situation**	**20**
	5.1 Landes- und Regionalplanung	**20**
	5.2 Flächennutzungsplan	**21**
	5.3 Landschaftsplan	**21**
	5.4 Bebauungspläne	**21**
	5.5 sonstige Fachplanungen	**22**
	5.6 Städtebauliche Handlungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	**26**
6.	**Planinhalte**	**33**
	6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	**33**
7.	**Städtebauliche Kenndaten**	**41**
8.	**Umweltbericht**	**41**
9.	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**	**41**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erfasst folgende Flurstücke:

215, 147, 117, 216, 140, 12, 222, 13/18, 106, 13/14, 229, 230, 228, 224, 227, 225 und 223 der Flur 31, Gemarkung Elberfeld

sowie das

Flurstück 195 der Flur 24, Gemarkung Elberfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – weist eine Größe von rd. 16.360 qm auf. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt, vereinzelt ist straßenrandbegleitend auch Wohnbebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2013.

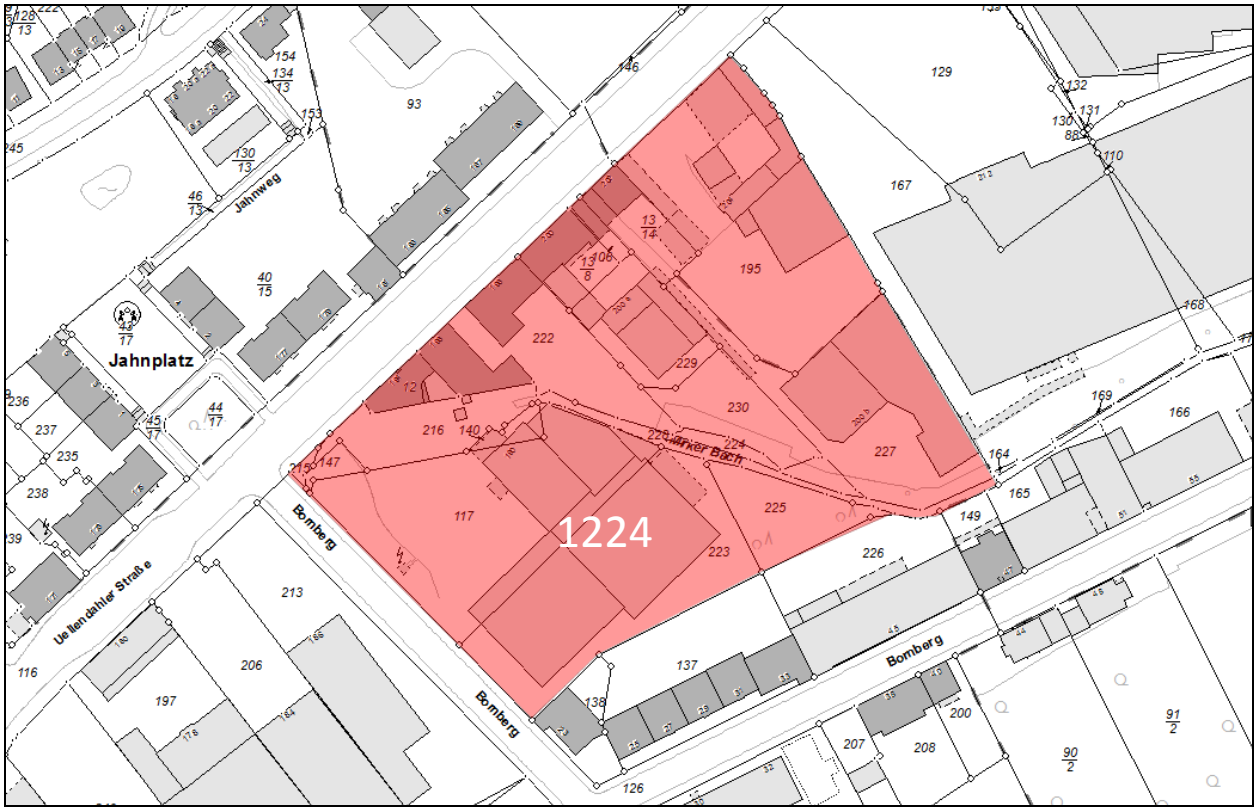

Abbildung 01: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224. Quelle: Stadt Wuppertal

2. Anlass und Entwicklungsziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Für die Grundstücke Uellendahler Straße 190 und 194 ist am 06.08.2013 bei der Stadt Wuppertal ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 qm eingegangen. Die bisherige gewerbliche Nutzung (Pressegroßhandel) an diesem Standort ist im März 2013 aufgrund einer Betriebsverlagerung aufgegeben worden. Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt wäre in der beantragten Weise gemäß § 34 BauGB zulässig.

Durch das geplante Vorhaben würde eine klassische Gewerbenutzung (Handwerk, produzierendes oder artverwandtes Gewerbe) durch Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht vorwiegend im Gewerbegebiet untergebracht werden sollen, erschwert werden. Da die derzeit bestehende planungsrechtliche Situation auf Grundlage des § 34 BauGB keine verlässliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen gewährleisten kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet erforderlich. Am 18.09.2013 wurde zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg sowie als Folge daraus die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe im Bereich des Vorhabengrundstückes möglichst offen zu halten, vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – gefasst.

Im Bezirk Uellendahl-Katernberg besteht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) ein räumliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes auf dem Vorhabengrundstück eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt. Die Ansiedlung weiterer Angebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Uellendahler Straße würde die Möglichkeit, zukünftig eine intakte fußläufige Nahversorgung im Stadtteil einzurichten und aufrecht zu erhalten, weiter einschränken. Die Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg[1] dokumentiert, dass der Schwerpunkt der Versorgung mit Lebensmitteln im Bezirk Uellendahl entlang der Uellendahler Straße liegt (vgl. BBE 2009: 13). Vor allem im Bereich des Knotenpunktes ‚Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen' ist ein Versorgungsschwerpunkt festzumachen, der eine zentrale Nahversorgungsfunktion übernimmt. Dort befinden sich zwei Lebensmittelmärkte (Aldi und REWE – Ihr Kaufpark) sowie ergänzende Angebote (Sparkasse, Bäcker, Kiosk, Tankstelle). Innerhalb der sich ca. über 2 km nördlich der Uellendahler Straße bis zum Westfalenweg erstreckenden Wohngebiete fehlen Nahversorgungsangebote gänzlich. Angesichts der Tatsache, dass sich bereits viele Anbieter aus den wohnortbezogenen Standorten (beispielhaft ist hier das ehemalige Einkaufszentrum EKZ Röttgen zu nennen) zurückgezogen haben und zum Teil auf autokundenorientierte Standorte ausgewichen sind, ist aus städtebaulicher Sicht eine angemessene planungsrechtliche Steuerung, die in erster Linie eine funktions- und standortgerechte Nutzung der Grundstücke im Bereich der Uellendahler Straße ermöglicht und zugleich Potentiale für die Entwicklung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtquartier Uellendahl sichert, unbedingt erforderlich.

[1] BBE Unternehmensberatung. Köln. 2009: Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg

2.2 Entwicklungsziele

Die Gewerbeflächensicherung an der Uellendahler Straße wurde bislang nur als positiver Nebeneffekt des nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellten Bebauungsplanverfahrens 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – betrachtet. Die Stadt Wuppertal möchte dieses Ziel nunmehr stärker gewichten. Da eine rechtssichere Umsetzung der hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen nicht im Rahmen eines Planverfahrens zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB möglich erscheint, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Aufgrund der Änderung der Verfahrensart sowie der Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde am 25.02.2016 das neue Planverfahren **Bebauungsplan 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg** – eingeleitet. Die Grundintention des Bebauungsplanes ist es eine dauerhafte Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Gewerbebetriebe sind aufgrund des Flächenbedarfes, der Emissionscharakteristik und aus wirtschaftlichen Gründen auf Flächen in Gewerbegebieten angewiesen.

Die Zielsetzung des Planverfahrens trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2011) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre der Stadt Wuppertal bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Das mittelfristige Angebot an gewerblichen Bauflächen wird voraussichtlich 2017 / 2018 aufgebraucht sein. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch durch anderweitige Nutzungen zu begrenzen (vgl. Kapitel 5.7.4). In diesem Gesamtkontext ist die Aufstellung des Planverfahrens 1224 zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet einzuordnen.

Zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes, soll im Plangebiet, das neben der straßenrandbegleitenden Wohnnutzung auch durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Lagerflächen sowie Großhandel geprägt ist, zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das kommunale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich der Uellendahler Straße als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels dar. Das EZK knüpft dabei an das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) an, welches die Uellendahler Straße als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt bewertet hat. Dabei sollen auch die städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen für den Bestand und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Planbereich nachhaltig gesichert werden. Um der dargestellten Zielsetzung gerecht zu werden, soll im Plangebiet analog zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet und für den rückwärtigen Bebauungsplanbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Die Zielsetzung korrespondiert außerdem mit der planerischen Leitvorstellung der „Automeile Uellendahler Straße“ der Stadt Wuppertal. Die Uellendahler Straße hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für jegliche Angebote rund ums Auto entwickelt. Die so genannte „Automeile Wuppertals“ bietet neben einer hohen Konzentration von Autohändlern und Autowerkstätten auch zusätzlich zahlreiche Serviceleistungen, wie Waschstraße, Tankstellen und Herstellern von Autoschildern. Die bereits bestehenden Nutzungen aus dem Automobilbereich entlang der Uellendahler Straße können dabei aufgegriffen werden.

Die Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung sowie der Ausschluss von Einzelhandel sind auch in Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen entlang der Uellendahler Straße zu sehen. Die Stadt Wuppertal hat dort ein System von Bebauungsplänen zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt. Die Zulassung von weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in diesem Bereich würde somit auch die inhaltlichen Regelungen dieser Bebauungspläne – die nach wie vor die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal darstellen – nachhaltig in Frage stellen.

2.3 Exkurs: Nahversorgung und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

2.3.1 Nahversorgung

Der Begriff ‚Nahversorgung bzw. wohnortnahe Versorgung' beschreibt grundsätzlich die Möglichkeit den täglichen Bedarf an Waren, vor allem an Lebensmitteln und Getränken sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfes wohnungsnah in einem Quartier oder Stadtteil zu decken. Dies soll in der Regel in fußläufiger Entfernung möglich sein. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen kommt der Nahversorgung eine hohe Bedeutung zu. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes noch in einer Gehzeit von rd. 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 m in Abhängigkeit siedlungsstruktureller Gegebenheiten (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: 20/21 und EZK 2015: 71).

Verschiedene Entwicklungen führten in den vergangenen Jahren dazu, dass großflächige[2] Einzelhandelsbetriebe vermehrt Standorte in Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferierten. Im Gegenzug dazu sind die kleinflächigeren integrierten Standorte in den Wohnbereichen aufgegeben worden. In der Folge dieser Entwicklung sind zwar in der Regel die Verkaufsflächensummen, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte gewachsen, gleichzeitig verringerte sich dadurch aber die flächendeckende Angebotsdichte an Einzelhandelsbetrieben. Die Lebensmittelmärkte werden baulich und von der Sortimentsbreite also immer größer, die Zahl der Läden, vor allem in den Wohnbereichen, nehmen dagegen immer mehr ab. Das Nah- und Grundversorgungsnetz wird dadurch extrem ausgedünnt und somit immer grobmaschiger. Vor allem die modernen Supermärkte bevorzugen immer mehr die wohnortfernen, verkehrsgünstigen Standorte an Hauptverkehrsstraßen, häufig in Gewerbegebieten, verbunden mit der Verdrängung bodenpreissensibler Gewerbe- und klassischer Handwerksbetriebe. Durch diese Verlagerungsprozesse verlieren die kleinteilig strukturierten Nahversorgungsstandorte die benötigten stark frequentierten Discounter und Verbrauchermärkte als Magnetbetriebe. In der Konsequenz werden somit die Nahversorgungszentren als wohnortnahe Einzelhandelsstandorte tendenziell weiter geschwächt. Durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an peripheren (nicht integrierten) Standorten wird den Verbrauchern die Möglichkeit genommen, sich an einem städtebaulich integrierten Standort wohnungsnah mit allen erforderlichen Einkäufen und Dienstleistungen einzudecken (vgl. dazu Arbeitspapier des Deutschen Städtetages: Nahversorgung in den Städten, Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen, 2005).

[2] Wann ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen ist, regelt § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Danach ist ein Einzelhandelsbetrieb großflächig, wenn er eine Geschossfläche von 1200 qm überschreitet.

2.3.2 Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Sortimente des Einzelhandels werden hinsichtlich ihres Angebotscharakters, der Attraktivität sowie der Betriebsstruktur in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterteilt.

Zentrenrelevante Sortimente sind Sortimente,

- die eine Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen,
- für einen Transport ohne Pkw geeignet sind,
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen,
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind und
- Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen
- Beispiele: Bücher, Schreibwaren, Bekleidung und Schuhe

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben,
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche),
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt
- Beispiele: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente weisen aber zugleich auch zentrenbildende Funktionen auf. Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig nachgefragt werden. Infolgedessen sollten sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente in räumlicher Nähe zu Wohngebieten bzw. in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind solche Waren,

- für die häufig hohe Flächenansprüche bestehen,
- die einen Transport mit dem Pkw erfordern,
- für die nur eine geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (Bsp. Möbel),
- die keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen
- Beispiele: Möbel, Haushaltsgeräte, Heimtextilien, Zoologischer Bedarf, Automobile

(vgl. dazu EZK Stadt Wuppertal 2015: 95-97).

3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 25.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – beschlossen. In der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 20.05.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bei den Flächen, die durch den Bebauungsplan 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – überplant werden, handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke, die überwiegend gewerblich sowie wohnbaulich genutzt werden. Da das geplante Verfahren unter Anderem der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan 1224 als Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 qm nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 qm),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach FFH- (Fauna-Flora-Habitat) oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren Gebrauch gemacht. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Gebietsbeschreibung und fachliche Belange

4.1 Lage des Plangebietes und Beschreibung des näheren Umfeldes

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und weist eine Größe von rd. 16.294 qm auf. Im Norden wird das Plangebiet von der Uellendahler Straße, im Westen von der Straße Bornberg flankiert.

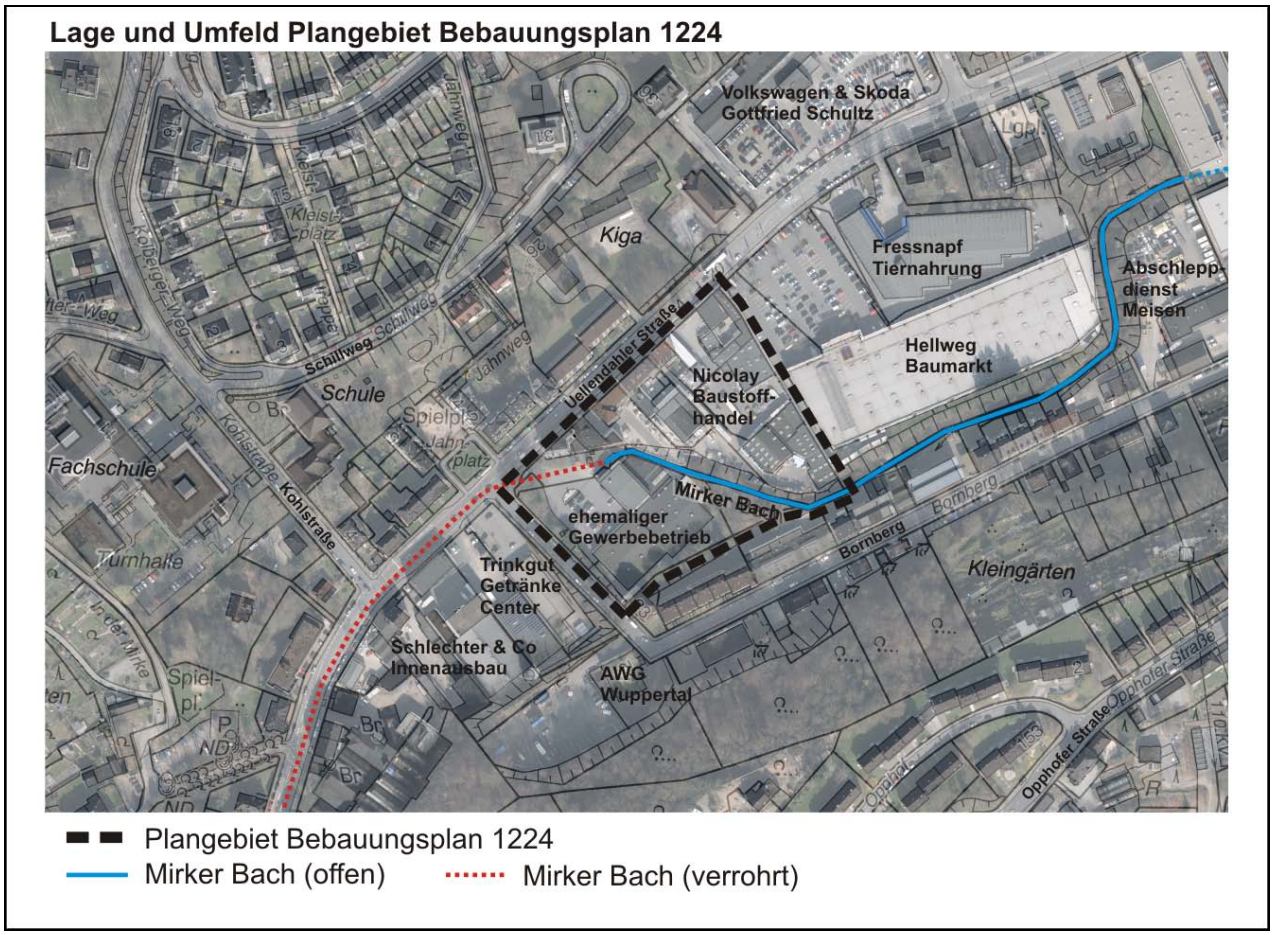

Abbildung 02: Luftbild zur räumlichen Lage und Umfeld. Quelle: Stadt Wuppertal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil gewerbliche Nutzungen. Einige Gebäude bzw. Gebäudeteile stehen zurzeit leer oder werden nur mindergenutzt. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen setzten sich zusammen aus:

- Wohnen und gewerbliche Nutzung entlang der Uellendahler Straße
- Großhandel (Dach – und Fassadenbaustoffhandel)
- Fachbetrieb (Dachdecker)
- sowie zurzeit leer stehende oder mindergenutzte Verwaltungs- und Lagergebäude.

Umfeld Plangebiet

Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind sehr vielfältig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Uellendahler Straße befinden sich hauptsächlich mehrgeschossige Wohngebäude, die zum großen Teil unter Denkmalschutz stehen. Ein Teil dieser Gebäude gehört zur denkmalgeschützten Siedlung *‚Jahnplatz'.* In nordöstlicher Richtung grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Baumarkt sowie Einzelhandel für Tiernahrung. Weiterer Einzelhandel, ein Getränkemarkt, befindet sich südwestlich im Anschluss an das Plangebiet.

Die zur Uellendahler Straße orientierten mehrgeschossigen Gebäude werden zum Teil, aber in einem untergeordneten Maß wohnlich genutzt. Die Erdgeschossbereiche sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind in gewerblicher Nutzung. In dem Gebäude Uellendahler Straße 194 steht das Erdgeschoss nach der Aufgabe einer Gaststätte seit längerer Zeit leer. In den Geschossen darüber wird gewohnt. Die Gebäude mit der Hausnummer 196 und 198 stehen leer. Die Fensterscheiben sind zum Teil zerbrochen, die Fassaden beschädigt. Insgesamt befinden die beiden Gebäude sich in einem sehr maroden Zustand. Des Weiteren wird das Grundstück im hinteren Bereich als Lagerfläche für Baumaterial genutzt. Das Erdgeschoss des Gebäudes mit der Hausnummer 200 wird gewerblich genutzt. Ansässig ist das Unternehmen *Ihr-Energieeinsparhaus-West oHG*. In den anderen Geschossen befinden sich Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich schließt ein Riegel an das Gebäude an, dass augenscheinlich zurzeit nicht genutzt wird. Daran grenzt ein weiteres Gebäude (Hausnummer 200a), in dem zwei Betriebe untergebracht sind. Das Gebäude (Hausnummer 202) ist ein Wohngebäude, das aber zum Teil leer steht. An dieses Gebäude schließt sich der Großhandel für Dach- und Fassadenbaustoffhandel an. Durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Mirker Bach, teilweise offen, teilweise verrohrt. An der Nordostseite des Gebäudes Uellendahler Straße 190 befindet sich der Einlaufbereich in die Verrohrung. Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der Bereiche des Mirker Baches im privaten Eigentum.

Der Planbereich ist Teil der frühen Industriegeschichte Wuppertals, in dem vornehmlich die Bachtäler (hier des Mirker Bachs) gewerblich-industriell genutzt worden sind. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation vor Ort ist das Plangebiet planungsrechtlich im Straßenrandbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal einzustufen.

Uellendahler Straße

Zur Analyse der Nutzungen entlang der Uellendahler Straße wurde im August 2015 (Aktualisierung Februar 2016) eine Erhebung der Nutzungen im Bereich der Uellendahler Straße ab der Einmündung in die Saarstraße bis zum Kreuzungsbereich Uellendahler Straße / Am Raukamp / Hans-Böckler-Straße durchgeführt.

Die Uellendahler Straße, eine der Hauptverkehrsadern im Bezirk Uellendahl, führt von den nördlichen Siedlungsbereichen kommend in die Elberfelder Innenstadt. Sie beginnt ab der Einmündung Wiesenstraße, verläuft leicht ansteigend in nordöstlicher Richtung und endet an der Hatzfelder Straße. Der Baubestand entlang der gesamten Uellendahler Straße ist zusammengesetzt aus gewerblichen Betrieben, Gebäuden für den Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen und Wohngebäuden, die teilweise in den Erdgeschossbereichen zum Teil kleinteilige Handels- und sonstige Gewerbenutzungen, die zur Uellendahler Straße orientiert sind, aufweisen. Die vorgefundene städtebauliche Situation stellt eine für Wuppertal typische Gemengelage aus Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel dar, in der auf kleinem und z.T. auch beengtem Raum verschiedene Nutzungen erfolgen, die historisch gewachsen sind. Eine Besonderheit der Uellendahler Straße sind die zahlreichen Autohändler, Kfz-Werkstätten und weitere autobedingte Nutzungen. Aus diesem Grund wird die Uellendahler Straße auch als die „Automeile“ Wuppertals bezeichnet.

Wohnen

Wohnnutzungen sind vor allem in mischgebietstypischen Strukturen vorzufinden. Häufig weisen dabei die Erdgeschosse und rückwärtigen Grundstücksbereiche eine gewerbliche Nutzung auf und in den oberen Geschossen wird gewohnt. Entlang der Uellendahler Straße sind hauptsächlich Geschosswohnungsbauten aber auch vereinzelt Einfamilienhäuser vertreten. Die Gebäude stammen aus verschiedenen Zeitepochen und sind teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In zweiter und dritter Reihe schließen sich größere zusammenhängende Wohngebiete wie die Siedlungsbereiche Mirker Höhe, Kohlstraße / Leipziger Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Röttgen, Zamenhofstraße, Am Flöthen / Am Westerbusch sowie Am Opphof / Opphofer Straße an. Die Wohnnutzung wird teilweise durch die Nähe mit dem zum Teil angrenzenden Gewerbebetrieben geprägt. Die Nähe zur Elberfelder Innenstadt sowie zu Grün- und Freibereichen zeichnen die Uellendahler Straße als Wohnstandort aus.

Gewerbe

Die Branchenstruktur entlang der Uellendahler Straße ist ausgesprochen kleinteilig und differenziert. Neben diversen kleinen Handwerksbetrieben (Bsp. Malerbetrieb, Autowerkstätten) gibt es auch verschiedene größere Betriebe wie das Medienunternehmen RIEDEL Communications oder das kürzlich erweiterte Unternehmen Schlechter & Co (Objekt- und Innenausbau).

Einzelhandel

Entlang der Uellendahler Straße sind verschiedene Einzelhandelsunternehmen mit nah- und zentrenrelevante Sortimenten / fachmarktorientierte Angebotsformen angesiedelt. Darunter zum Beispiel: REWE – Ihr Kaufpark (2x), Aldi, Kik, Hellweg, Poco Einrichtungsmarkt, Trinkgut Getränkemarkt.

Neben den zahlreichen Einzelhandelsunternehmen (Lebensmittelhandel, Baumarkt, Fachmarkt) mit unterschiedlichen Angeboten und Größen sind auch unterschiedliche automobilorientierte Gewerbebetriebe ansässig. Dabei handelt es sich um verschiedene Autohäuser, Gebrauchtwagenhändler, Automobilzubehörgeschäfte sowie Werkstätten.

Gastronomie und Dienstleistungen

Darüber hinaus sind neben Arztpraxen, der Stadtsparkasse oder der Polizeiwache verschiedene Gastronomiebetriebe wie Restaurants, Imbissbuden und Gaststätten entlang der Uellendahler Straße angesiedelt.

4.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...)

Verkehr:

Grundsätzlich ist das Plangebiet über die Uellendahler Straße an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auch der Anschluss an das ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)- Netz ist vorhanden. Über die Haltestelle Kohlstraße (wenige Gehminuten) führen die Buslinien 625 und 635 in Richtung Dönberg und Markland sowie in Richtung der Elberfelder Innenstadt und darüber hinaus in die südlichen Stadtteile. Ebenso wird die Haltestelle von einem Nachtexpress angefahren. Die Autobahn A 46 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Gewässer:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Mirker Bach – im Übergang vom offenen in den verrohrten Ausbauzustand. Die WSW Energie & Wasser AG und der Wupperverband sehen den Bereich Uellendahler Straße / Bornberg in entwässerungstechnischer Hinsicht sehr kritisch. Extreme Starkregenereignisse führten in der Vergangenheit in kürzester Zeit zu einem schnellen Wasseranstieg des Mirker Bachs im Bereich des Einlaufrechens in die Gewässerverohrung bis hin zu Überschwemmungen des angrenzenden Grundstückes. Im Hinblick auf eine Nachfolgenutzung des Grundstückes sind alle entwässerungsrelevanten Fragestellungen (Zugänglichkeit, Art der Bebauung, Haftung für Schäden) mit den fachlichen Behörden abzustimmen. Darüber hinaus ist von Seiten der Bezirksregierung für diesen Teilbereich des Mirker Baches ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden (vgl. dazu Kap. 5.6).

Entwässerung (Niederschlagswasser):

In den Straßen Bornberg und Uellendahler Straße befinden sich öffentliche Regenwasserkanäle, die im weiteren Verlauf in das Gewässersystem Mirker Bach münden und dort ein gemeinsames System bilden.

4.3 soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. Im Nahbereich sind Kindergärten, Schulen und Spielplätze vorhanden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung bzw. in der Innenstadt vorzufinden.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich und ist überwiegend bebaut. Gemäß der Klimafunktionskarte liegt das Plangebiet innerhalb eines größeren Stadtklimatopes (vgl. dazu Kap. 4.7). Unversiegelte Flächen beschränken sich auf den mit einem zum Teil dichten Baumbestand bewachsenen Uferrandstreifen entlang des Mirker Baches sowie kleinere Böschungsbereiche. Im Straßenrandbereich Uellendahler Straße / Bornberg sind stadtbildprägende Bäume vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der historischen Entwicklung des Gebietes hoch.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Gewässer ‚Mirker Bach', das sowohl offen als auch verrohrt verläuft. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgestellt, dass einzelne Gebiete im offenen Abschnitt des Mirker Baches hochwassergefährdet sind. Bei zukünftigen Bauanträgen kann auf Grundlage eines vorhandenen so genannten Niederschlagsabfluss-Modells, das im Zuge der Risikobetrachtung des Gewässers aufgestellt wurde, eine Einschätzung zur Hochwassergefährdung erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich in seinen Aussagen im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Bebauung. Eine Erweiterung der Bebauung in bislang nicht versiegelte Bereiche wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Der gehölzbewachsene Uferrandstreifen des Mirker Baches wird in seinem jetzigen Zustand größtenteils über eine Festsetzung gesichert werden.

Auf dem Gelände Uellendahler Straße 190 / 194 stehen südwestlich der Zufahrt eine alte Kastanie und ein Ahorn, die das Stadtbild an der Uellendahler Straße prägen. Es handelt sich dabei um die einzigen stadtbildwirksamen Vegetationsstrukturen in diesem Straßenabschnitt. Beide Bäume sind gemäß der durchgeführten Besichtigungen im Februar und Juli 2016 in einem guten gesundheitlichen Zustand und weisen keine offensichtlichen Schäden auf. Aufgrund der Stadtbildprägung sollen die Bäume dauerhaft erhalten bleiben und werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Sofern die Erhaltung eines schutzwürdigen Baumes krankheits- oder verkehrssicherungsbedingt zukünftig nicht möglich sein sollte, sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

Abbildung 03: Fotoaufnahme der vorhandenen Baumstandorte Uellendahler Straße 190/194. Quelle: Stadt Wuppertal

4.4.2 Artenschutz / ASP Stufe I

Durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt. Aufgrund des vorhandenen Altholzbestandes mit Baumhöhlen und sichtbaren Nestern (Ortsbegehung am 29.02.2016) sowie den leerstehenden Gebäuden, ist davon auszugehen, dass mehrere Vogel- und Fledermausarten die Quartiere nutzen könnten, die üblicherweise in innerstädtischen Siedlungsbereichen vorkommen. Da die Gehölzbestände im Uferbereich des Mirker Baches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über eine Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden sollen, bleiben auch die Quartiere der potentiell dort lebenden Vogel- und Fledermausarten im Wesentlichen erhalten. Im Plan wird ein Hinweis aufgenommen, dass unvermeidbare Rodungsmaßnahmen und Pflegeschnitte nur innerhalb der gesetzlichen Frist - außerhalb der Vogelschutzzeit – von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten ist unter Beachtung der genannten Gehölzschnittzeit bei Umsetzung des Planvorhabens zurzeit nicht zu erwarten. Weitere artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten sind im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässer bzw. trockenwarme, besonnte Habitatstrukturen im betroffenen Planbereich vorhanden sind. Winterquartiere der Fledermäuse können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Als Winterquartiere werden großräumige Baumhöhlen oder auch Spaltenquartiere in Gebäuden bezogen. Die Betroffenheit planungsrelevanter Arten, insbesondere die der Zwergfledermaus, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen sind im Rahmen des nachfolgenenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind Rodungsmaßnahmen und Pflegeschnitte der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar durchzuführen.

4.4.3 Bodenschutz (Altlasten)

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, die Freiflächen größtenteils versiegelt und das ehemals natürliche Mirker Bachtal ist durch Auffüllungen stark verändert. Aus älteren Untersuchungen ist bekannt, dass das Verfüllungsmaterial des Bachtales teilweise erheblich belastet ist, so dass dort gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999) eine orientierende Untersuchung durchgeführt wurde.

Neben dem von der Stadt beauftragten Bodengutachten liegt für das Grundstück Uellendahler Straße 190 eine ältere Bodenuntersuchung aus dem städtischen Grundstücksverkehr vor, welche im aktuellen Gutachten berücksichtigt wurde. Der Stadt Wuppertal liegen somit folgende Untersuchungen vor:

- Untersuchung auf Altlasten Uellendahler Str., Gemarkung Elberfeld, Flur 31 Teilfläche aus Flurstück 148 (heute 216), GFM-Umwelttechnik GbR, 25.04.2000
- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung im B-Plan 1195 – Uellendahler Str. / Bornberg, Ing.büro Das Baugrund Institut, 22.08.2014

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[3]) ergab, dass für den Bereich des Bebauungsplanes 1224 folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 + 2 BBodSchV) bekannt sind:

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus ISBA oder Kartengrundlage	Erläuterung
Gesamter B-Planbereich 1224	verfülltes ehem. Mirker Bachtal		A / B
Uellendahler Str. 190 / Bornberg	Strick-, Strumpf- und Wirkwarenherstellung	1950 - 1962	A
	Teilbereich des verfüllten ehem. Bachlaufs Mirker Bach		A
Beginn Verrohrung Mirker Bach auf Höhe Grundstück Uellendahler Str. 190	Stellungnahme des Stadtgeologen Dr. Sauer zur ehem. städtischen Fläche auf der Grundlage von Sondierungen, 21.03.1988		A
Uellendahler Str. 194, 196, 198	Ehem. Trasse der Straßenbahn entlang der Straße bis zum ehem. Straßenbahndepot (heutige Uellendahler Str. 178-186)		A
Uellendahler Str. 194, 196	Autotransporte, Lastkraftwagenbetriebe	1923 - 1993	A

[3] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

Uellendahler Str. 196, 198	Bodenuntersuchungen im städt. Grundstücksverkehr: Ankauf für die Nutzung als Übergangswohnheim und späteres veräußern an einen Gewerbebetrieb.		B
Uellendahler Str. 198, 200, 200a	Arzneimittel	1930 - 1987	
Uellendahler Str. 198	Großhandel in kosmetischen Erzeugnissen	1972	
Uellendahler Str. 200	Kinderwäscheherstellung	1962	
	Elektrotechnische Anlagen	1997 - 2016	
Uellendahler Str. 200b (Fläche reicht bis aufs Grundstück Hsnr. 212, heute zum Teil Baumarkt)	Lagerplatz (hauptsächlich Stückgut)	1956	
Uellendahler Str. 202	Karosserie- und Fahrzeugbau	1956 - 1993	
	Autolackiererei	1981	
Uellendahler Str. 204	Dachdeckerbedarf (nicht gleiche Firma wie Betriebsstandort)	1962 - 1981	
	Dachdeckerbedarf, Großhandel	1987 - 1997	

Die vorhandene wie planungsrechtlich vorgesehen gewerbliche Nutzungsausweisung, lässt im Wesentlichen im Untersuchungsgebiet eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und nachrangig für den Wirkungspfad Boden-Mensch vermuten. Die vorgesehenen Untersuchungen wurden nach den Anforderungen der BBodSchV durchgeführt.

Erläuterung A:

Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad)

Die Analyseergebnisse der Bodenhorizonte weisen keine maßgeblichen Prüfwertüberschreitungen auf. Somit ist der Gefahrenverdacht für die vorhandene sowie die geplante Nutzung (Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbegrundstücke) für den Direktpfad ausgeräumt.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Die Untersuchungen ergaben für eine der Proben eine Überschreitung des Prüfwertes für PAK[4] für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im

[4] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Sinne des Bodenschutzgesetzes für diesen Wirkungspfad nahelegt. Solange die vorhandene Versiegelung insbesondere im vorderen Hofbereich (zuletzt Parkplatznutzung) bestehen bleibt und somit der belastete Bereich nicht durch Regenwasser/Sickerwasser durchströmt wird, also ein in Lösung gehen des Schadstoffes unterbunden wird, ist der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als ausgeräumt zu betrachten. Sollte zukünftig eine Entsiegelung angestrebt werden, so sind weiterführende Prüfschritte, wie u.a. eine eingrenzende Bodenuntersuchung sowie eine Sickerwasserprognose notwendig.

- **Zur Gewährleistung der intakten Versiegelung wird von der Unteren Bodenschutzbehörde eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche mit erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorgeschlagen, die als Warnfunktion dienen soll.**

Erläuterung B:

Die chemischen Analysen von Bodenproben haben bezüglich der Abschätzung einer Gefahr über den Direktkontakt keine Auffälligkeiten ergeben. Die Abschätzung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ergab zwar gering erhöhte Kupfergehalte, aber nach Würdigung der vorliegenden Randbedingungen ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

- **Als „Warnfunktion“ sollte der rückwärtige Grundstücksbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden, da in der Auffüllung belastete Bereiche verblieben (unterhalb der Grabesperre) bzw. vorhanden sind, von denen zwar aktuell keine Gefährdung ausgeht, aber bei möglichen zukünftigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.**

Mithilfe der Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen (2. Auflage MALBO 15) – LANUV-Arbeitsblatt 21, der Bewertung des realen Betriebsmaßstabes und der Ortsbesichtigung am 28.06.2016 ist es möglich die Altlastenrelevanz einiger aufgeführter Nennungen auszuräumen oder zu relativieren.

Des Weiteren ist für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplanbereich künstliche Anschüttungen (verfülltes ehem. Mirker Bachtal) angetroffen werden können. Bei diesen Bodenmassen ist generell davon auszugehen, dass diese nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können und daher ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind. Bei zukünftigen Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplan 1224 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken, wenn die vorgenannten Ausführungen beachtet werden.

4.5 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird hauptsächlich durch den Verkehrslärm der Uellendahler Straße sowie durch die bestehenden Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) im Plangebiet und im näheren Umfeld sowie deren Quell- und Zielverkehr beeinflusst. Nach den Berechnungen der Stadt Wuppertal zur freien Schallausbreitung von Juni 2016 liegen die Belastungswerte an den der Uellendahler Straße zugewandten Grundstücks- und Gebäudefassaden bei über 65 dB (A) tags und bei über 60 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden somit überschritten (vgl. dazu die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche III und VI in der Plankarte).

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind somit im Rahmen des Planverfahrens Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Auf einen so genannten aktiven Lärmschutz in Form von zum Beispiel einer Lärmschutzwand oder –wall wird verzichtet, da es sich im gesamten Plangebiet um bestehende Gebäude in einer gewachsenen Siedlungsstruktur handelt. Eine nachträgliche Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme ist einerseits, insbesondere bei der vorhandenen Straßenrandbebauung nicht umsetzbar und würde andererseits als städtebaulicher Fremdkörper wirken. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen. Die Schallschutz-Maßnahmen werden dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dachflächen), sofern es sich um Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 handelt. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 7 der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Besonders bei Planungen im Bestand sind Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig unvermeidbar. Gemäß DIN 18005 können im Rahmen einer Abwägung die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zugelassen werden, sofern durch andere Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Gewerbelärm

Das Plangebiet zeigt bezüglich des Gewerbelärms keine besonderen Auffälligkeiten. Zur überschlägigen Prüfung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen wurden die relevanten gewerblichen Nutzungen anhand des Abstandserlasses NRW überprüft. Für das geplante Gewerbegebiet sollen für die zukünftige Ansiedlung Nutzungsausschlüsse auf Basis des Abstanderlasses NRW[5] festgesetzt werden, um mit Blick auf den § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten zu können. Aufgrund der gegebenen baulichen Struktur grenzen die gewerblichen Bauflächen und die wohnbaulich genutzten Flächen unmittelbar aneinander. Der durch den Abstandserlass NRW formulierte Mindestabstand von 100 m kann nicht eingehalten werden, so dass bei der Ansiedlung von Betrieben der Abstandsliste oder vergleichbaren Betrieben eine Einzelfallprüfung erforderlich wird. Um aber Betriebe mit problematischeren Emissionsverhalten hier erst gar nicht zum Zuge kommen zu lassen, sollen die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig sein. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben mit vergleichbaren Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung nachgewiesen wird.

[5] Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. Abstandserlass NRW 2007

4.6 Lufthygiene und Stadtklima

Zwischen den Umweltbelangen Lufthygiene und Stadtklima besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund ist eine gemeinsame Betrachtung der Belange erforderlich, da die jeweiligen Luftaustauschprozesse (Frischluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen usw.) entscheidend für die Luftqualität in den Siedlungsbereichen sind. Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima[6] der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan[7] für Wuppertal Bezug genommen. Der Luftreinhalteplan umfasst eine Vielzahl an Maßnahmen zur Verringerung der Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet. Eine dieser Maßnahme sieht die Verschärfung der Umweltzonen zum 01.07.2014 vor. Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplans sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß der **Klimafunktionskarte** liegt das Plangebiet innerhalb eines größeren Gewerbe-Klimatops. Weitere Funktionen sind diesem Bereich nicht zugewiesen. Im Gewerbe-Klimatop sind alle Klimaelemente gegenüber dem Freiland stark verändert. Das Klimatop zeichnet sich dadurch aus, dass Wärmeinseln vorhanden sind und die Luft mit Schadstoffen angereichert ist. In der **Planungshinweiskarte** ist das Plangebiet als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion und mittleren bis hohen thermischen Belastungen. Es besteht eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Gemäß der **Hinweiskarte zur Luft- und Klimasituation** aus dem Jahr 2000 ist der Bereich als Fläche mit einer mäßig gering bis mittleren Belastung dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 1[8] West der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal. In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen ab den 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren. Allerdings ist es im Rahmen der lokalen Handlungsmöglichkeit dieses Planes nicht möglich zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation beizutragen. Regelungen zur staubmindernden Maßnahmen für den Baustellenbetrieb sollen zur Minimierung der Belastungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt werden. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen und Regelungen sind mit Blick auf die genehmigte bauliche Bestandssituation nicht angezeigt. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1224 keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass das Planverfahren keine über das heutige Maß hinaus an negativen Auswirkungen auf die Belange der Lufthygiene und des Stadtklimas haben wird, so dass auch die Einhaltung der Stickstoffdioxid- und Feinstaubgrenzwerte hiervon nicht betroffen sind. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist das Ziel verbunden, die gewerbliche Entwicklung des Areals dauerhaft zu sichern, so dass eine langfristige Rückentwicklung oder Nutzungsabschwächung nicht erfolgen soll.

[6] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000
[7] Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013
[8] In Wuppertal gibt es seit dem 15.02.2009 zwei Umweltzonen. In der Umweltzone 1 liegen Teile der Stadtbezirke Elberfeld-West, Uellendahl-Katernberg, Elberfeld, Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen und Langerfeld. Die Umweltzone 2 erstreckt sich auf Teile des Stadtbezirks Vohwinkel.

4.7 Störfallbetriebe

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) und des Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie [9] sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Abstände zwischen den Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen zu beachten. Von Störfallbetrieben können Gefahren durch die eingesetzten Produktionsstoffe ausgehen, die durch Explosionen oder Unfällen erhebliche Schädigungen und Gefahren auf die Nachbarschaft bewirken können.
Aufgrund der gegebenen und vorgesehenen Nutzungsstruktur im Plangebiet sollen so genannte Störfallbetriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig sein. Damit wird dem Vorsorgegedanken des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Allein mit der vorgenommenen Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW sind so genannte Störfallbetriebe nicht prinzipiell in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Vorsorglich sollen deswegen Störfallbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO aufgrund der gegebenen bzw. zulässigen empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen gegenüber Bestandsbetrieben sind daher nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die kommunale Bauleitplanung ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung können sich unter Anderem aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen LEP NRW von 1995 (derzeit in Neuaufstellung) und dem LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP EH), welcher am 13.07.2013 in Kraft getreten ist, ergeben. Wuppertal ist im LEP NRW die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Der derzeit gültige Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf - Teilbereich Wuppertal - stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (RPD-E) mit Stand vom Juni 2016 ist der Planbereich ebenfalls als ASB enthalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen neben vorrangig dem Wohnungsbau, zentralörtlicher Einrichtungen und der Verkehrsinfrastruktur, gemischte und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, nicht wesentlich störender bzw. nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe gesichert werden.

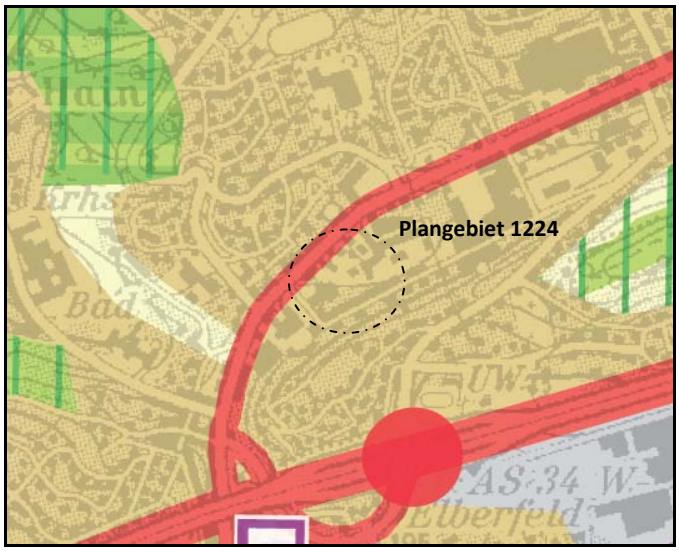

Abbildung 04: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP 99). Quelle: Landesvermessungsamt NRW

[9] Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen

5.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005.
Quelle: Stadt Wuppertal

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist der zur Uellendahler Straße orientierte Planbereich als Mischgebiet dargestellt. Der daran anschließende rückwärtige Bereich ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen eines Misch- sowie Gewerbegebietes im Planbereich des Bebauungsplanes 1224 entsprechen somit weitestgehend den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan 1224 ist folglich aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 liegt nicht innerhalb des Bereiches eines Landschaftsplanes.

5.4 Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Planbereich 1224 ist derzeit nicht vorhanden. Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – vom 18.09.2013.

5.5 sonstige Fachplanungen

Überschwemmungsgebiet Mirker Bach

Durch das Plangebiet fließt der Mirker Bach, der zu den hochwassergefährdeten Gewässern in Wuppertal zählt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Wirkung zum 25.09.2014 Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) in Verbindung mit § 83 und § 112 LWG NRW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen) für den Mirker Bach festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete von km 1,3 bis km 5,0 betreffen die Flächen des Mirker Baches, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt oder durchflossen oder die für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung des natürlichen Überflutungszustandes. HQ 100 ist ein statistisch ermittelter Wert, der aussagt, dass ein Hochwasserereignis dieser Größe einmal in 100 Jahren auftreten kann, aber nicht zwangsläufig auftreten muss. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch seltenere Hochwasser mit höheren Wasserständen auftreten können, die sich darüber hinaus auch auf zusätzliche Flächen ausdehnen können.

Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist eine wichtige Vorsorgemaßnahme für den Hochwasserschutz und hat unmittelbare Wirkung auf das Planen und Bauen in diesen Bereichen. Es dient zudem der Information der betroffenen Anlieger. Mit ihr sind keinerlei bauliche Veränderungen an den Gewässern verbunden. In der Vergangenheit sind im Plangebiet Überflutungen mit Schadensereignissen aufgetreten, die zu Hochwasserschäden auf dem Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebes Uellendahler Str. 190 geführt haben. Bei Starkregenereignissen ist der Kanalbetrieb der Wuppertaler Stadtwerke regelmäßig vor Ort, um mögliche Schadensereignisse infolge einer Rechen-Verklausung[10] im Übergang zum verrohrten Gewässerabschnitt abwenden zu können.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind unter anderem in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ausdrücklich als zu beachtende Planungsleitlinie in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zwingend zu berücksichtigen. Und zwar bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Bestehende, legal errichtete bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gedeckt. Zu den Belangen des Hochwasserschutzes gehören in Anknüpfung an die §§ 72 bis 81 WHG insbesondere der Rückhalt von Hochwasser, die Gewährleistung eines schadlosen Wasserabflusses und die Vorbeugung von Hochwasserschäden. Bei allen zukünftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen müssen die Behörden dafür Sorge tragen, dass die errichteten Anlagen an die Hochwassersituation angepasst werden und dass für alle rechtlich verbindlichen Überschwemmungsgebiete die Anforderungen des § 76 WHG eingehalten werden. Darüber hinaus verpflichtet § 5 Abs. 2 WHG jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminimierung, insbesondere zur Nutzungsanpassung.

[10] Unter Verklausung wird der teilweise oder vollständige Verschluss eines Fließgewässerquerschnittes infolge angeschwemmten Treibgutes oder Totholzes verstanden.

Zum Umgang mit Überschwemmungsgebieten sind insbesondere folgende Regelungen von Bedeutung:

§ 76 Abs. 1 - 3 WHG	zur Definition der Überschwemmungsgebiete
§ 77 WHG	zum Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen
§ 78 WHG	zu den besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie für noch nicht festgesetzte, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist (Planungsverbot). Ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die Regelung bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Mit Urteil vom 03.06.2014 (Az. 4 CN 6.12) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die ‚Ausweisung von neuen Baugebieten' im Sinne der Vorschrift nur die erstmalige Ermöglichung einer Bebauung durch Bauleitplanung oder sonstige städtebauliche Satzungen meint, während die Änderung der Gebietsart eines bisher bereits ausgewiesenen oder faktischen Baugebietes dieses Tatbestandsmerkmal nicht erfüllt. Damit sind also Baugebiete auf bisher unbebauten Flächen gemeint. Die Überplanung bereits bebauter Siedlungsbereiche sowie die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach dem BauGB werden von dieser Regelung nicht erfasst. Gleichwohl sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Vorsorgegedanke) und bei der späteren Erteilung der Baugenehmigung zu beachten.

Das im Plangebiet von der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen (siehe Plankarte). Die prognostizierten Überschwemmungen im Hochwasserfall des Mirker Baches betreffen jedoch nicht nur die Grundstücke im Plangebiet, sondern – mit wesentlich höherem Schadenspotenzial – auch die dichte Bebauung im Bereich Gathe / Am Mirker Bach. Hier ist insbesondere auch das Grundstück einer städtischen Grundschule betroffen. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements werden unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde (UWB), der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) und des Wupperverbandes derzeit Lösungsmöglichkeiten entwickelt, um die Gefährdungssituation in den gefährdeten Bereichen zu verringern. In der aktuellen Abstimmung der Fachbehörden werden unter Anderem verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel ein Entlastungskanal in der Uellendahler Straße oder die Rückhaltung im oberen Verlauf des Mirker Baches entlang der Uellendahler Straße thematisiert. Wann ein umsetzungsfähiges Konzept vorliegt, kann aufgrund der Komplexität des Themas nicht abgeschätzt werden und ist aus diesem Grund auch aktuell nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln. Neben der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes in der Plankarte, werden die gefährdeten Bereiche als nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Dies ist das wesentliche Mittel, um in der verbindlichen Bauleitplanung den Hochwassergefahren zu begegnen.

Hochwasserrisikomanagement

Die Bezirksregierungen in Nordrhein-Westfalen (NRW) haben gemeinsam mit Kommunen, Kreisen und Wasserverbänden zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung der Hochwassergefahren für besonders gefährdete Gebiete (Risikogebiete) erarbeitet. Mit diesen Arbeiten wurden Vorgaben der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) umgesetzt. Die Hochwasserrisikomanagementpläne gelten für den Zeitraum 2016 - 2021 und werden anschließend im Turnus von sechs Jahren überprüft und ggf. aktualisiert.

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in NRW wurden für den Mirker Bach, einem Gewässer im Wuppertaler Stadtgebiet mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko, neben der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten auch so genannte Hochwassergefahren- (vgl. Abb. 06) und Hochwasserrisikokarten (vgl. Abb. 07) sowie ein Hochwasserrisikomanagementplan aufgestellt.

Die Karten enthalten Informationen für Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeiten (seltene bzw. extreme Ereignisse = **HQ_{extrem}**, Ereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit = **HQ_{100}** und häufig auftretende Ereignisse = **$HQ_{häufig}$**). Die **Hochwassergefahrenkarten (HWGK)** informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, welches Ausmaß der Überflutung in den Szenarien $HQ_{häufig}$, HQ_{100} und HQ_{extrem} zu erwarten ist. Die **Hochwasserrisikokarten (HWRK)** liefern Aussagen über mögliche nachteilige Auswirkungen des Hochwassers für potentiell betroffene Einwohner, wirtschaftliche Tätigkeiten sowie Natur-, Sach- und Kulturgüter. Mithilfe der Karten ist erkennbar, wo konkret Gefahren und Risiken durch Hochwasser bestehen. Auf dieser Basis kann die individuelle Gefahrenlage bewertet werden. Die Pläne beinhalten darüber hinaus eine Vielzahl von Maßnahmen, die dabei helfen sollen, Hochwasserschäden zu minimieren oder sogar gänzlich zu vermeiden. Die Karten sind Grundlage der Hochwasserrisikomanagementplanung.

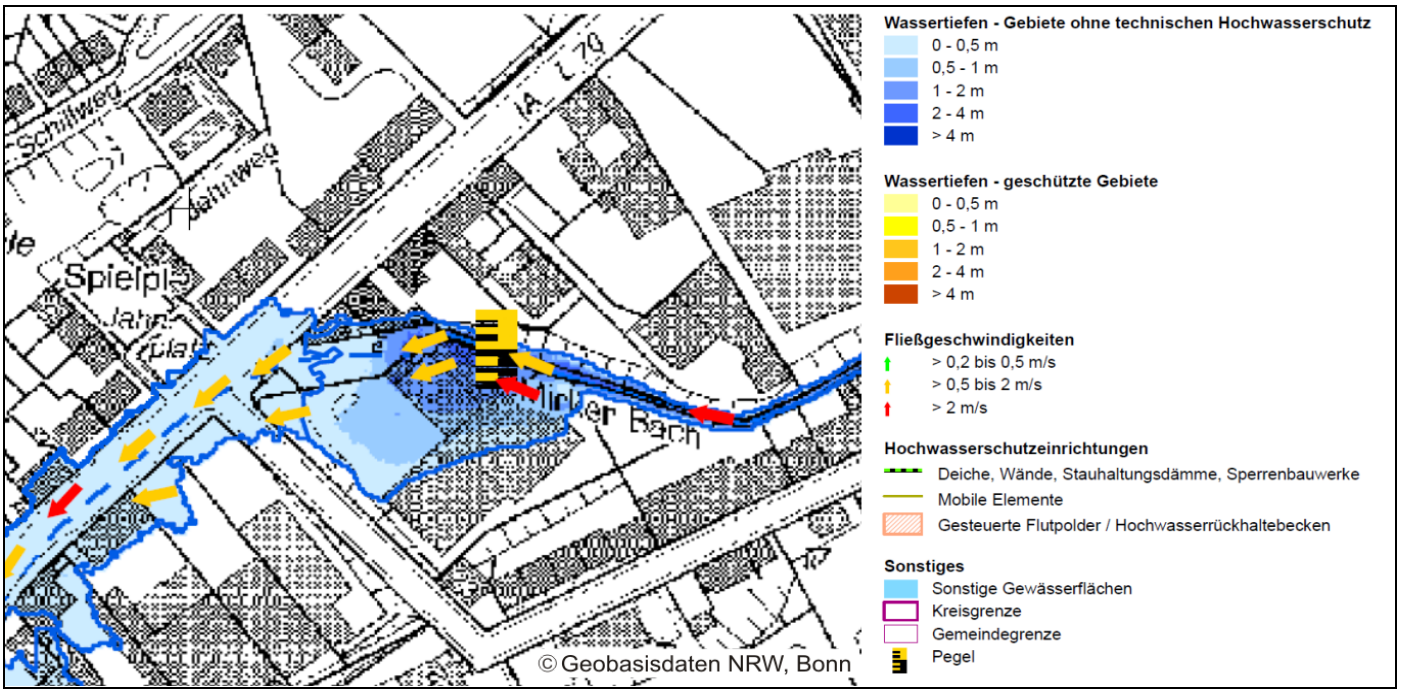

Abbildung 06: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte HQ extrem „Extremhochwasser“ für das Plangebiet 1224, Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW

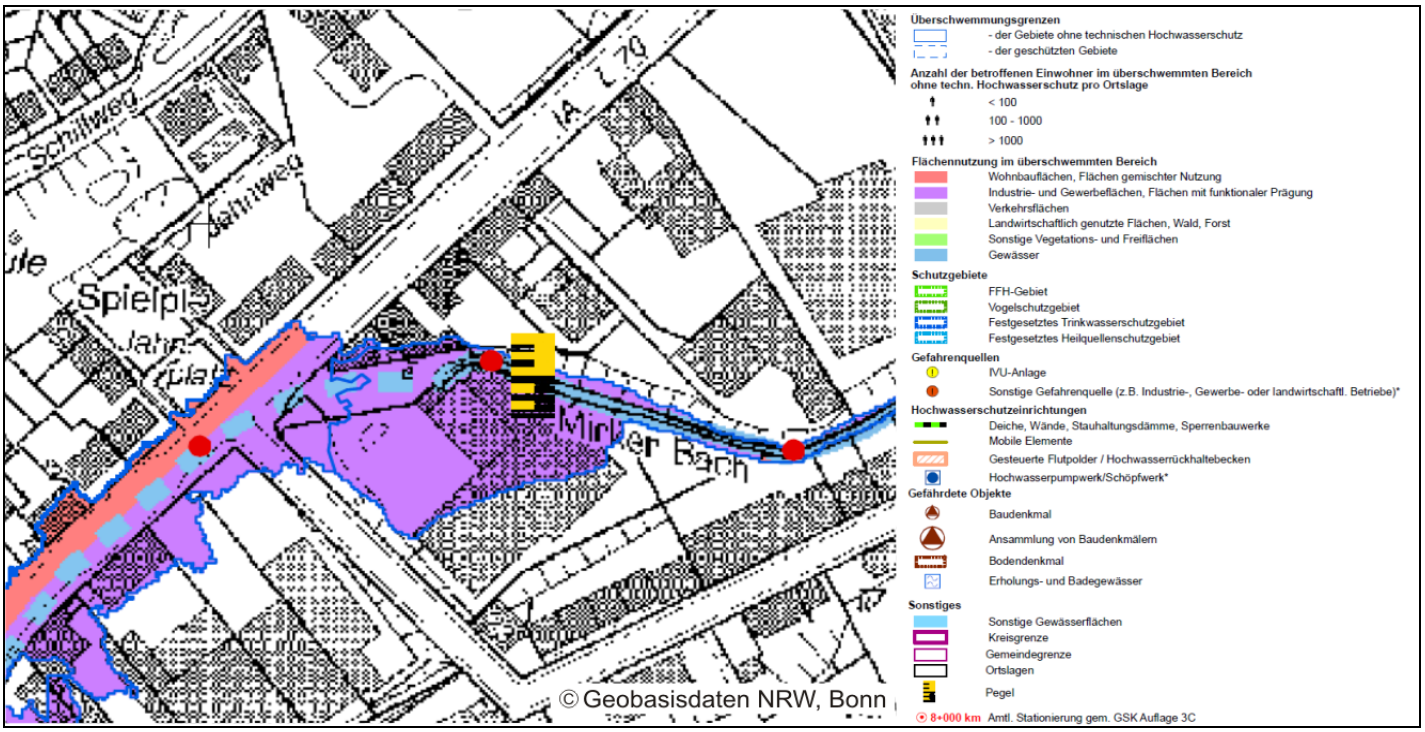

Abbildung 07: Ausschnitt Hochwasserrisikokarte HQ extrem „Extremhochwasser“ für das Plangebiet 1224, Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Wuppertal sowie der zuständige Wupperverband insbesondere für Extremereignisse (HQextrem) – so genannte Jahrtausendhochwasser – keine Vorsorge leisten können. In den Bebauungsplan wird dazu ein entsprechender Hinweistext aufgenommen. Dadurch soll den betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, sich ggf. der seltenen aber potentiellen Überflutungsgefahren ihres Grundstückes bewusst zu werden.

Allgemeine Informationen zu dem Thema Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikomanagement können unter folgendem Link der Bezirksregierung Düsseldorf aufgerufen werden: http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/UeSG_HWRM.html

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Mirker Baches können unter folgendem Link als pdf-Karten heruntergeladen werden:
http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/Mirker_Bach

Weitere Informationen u.a. zu den Themen Hochwasservorsorge und hochwasserangepasstes Bauen sind unter folgendem Link zu finden:
http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/Service/Dokumente/Der_Hochwasserfall

5.6 Städtebauliche Handlungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

5.6.1 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für das Bergische Städtedreieck

Die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben 2006 ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) beschlossen. Das Konzept konkretisiert unter Anderem die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) festlegt und räumliche Ergänzungsbereiche für eine zukünftige Entwicklung abgrenzt. Seit Juni 2015 wird dieses Konzept durch das Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal ergänzt.

5.6.2 Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (EZK 2015)

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal wurde am 22.06.2015 durch den Rat der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. dazu die Drucksache VO/1442/15) und bildet somit auch formal die strategische Grundlage für die Entwicklung des Einzelhandels in Wuppertal. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Das Konzept ersetzt zukünftig die auf Wuppertal bezogenen inhaltlichen Aussagen in den Kapiteln 1 - 4 (Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, Bergische Liste, u.a.) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das Bergische Städtedreieck 2006. Die im REHK festgelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Städten Remscheid, Solingen und Wuppertal im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden fortgeführt.

<u>Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung</u>

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Haupt-zentren	Neben-zentren	Nahver-sorgungs-zentren	siedlungs-räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversor-gungslagen)	siedlungs-räumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbe-gebiete und Sonder-standorte)
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	✓	✓	❍	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	❍	❍
	nicht großflächig	✓	✓	❍	❍	❍

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
❍ Einzelfallprüfung erforderlich
✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m²
GMA-Empfehlungen 2015

Abbildung 08: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung - Übersicht. Quelle: EZK 2015: 167

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen sowie den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen des Stadtgebietes sind standortbezogene Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Das obige Steuerungsschema (vgl. Abb. 08) gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung. Die Umsetzung der Empfehlungen ist jeweils im spezifischen Einzelfall vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Einordnung des Plangebietes 1224

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt den Bereich der **Uellendahler Straße als autokundenorientierten Standort in städtebaulich nicht integrierter / dezentraler Lage**[11] fest. Häufig handelt es sich dabei um „autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen diese Standorte häufig einen Besatz mit großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors auf (z. Bsp. Möbelmarkt, Baumarkt) und auch oft Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der nicht integrierten Lage sowie der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren“ (vgl. EZK 2015:159).

„Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.** An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Wuppertal grundsätzlich möglich sein (sorgfältige Einzelfallprüfung), wobei eine Lenkung auf etablierte Einzelhandelsstandorte der Vorrang zu geben ist, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz (vgl. EZK 2015: 168).

Das Konzept differenziert die nicht integrierten Standorte weiter und stuft die Uellendahler Straße als **Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels** ein. „Die Sonderstandorte sollen auch weiterhin als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen“ (vgl. dazu EZK 2015: 159).

Des Weiteren heißt es, dass die bestehenden Gewerbegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleitungsbetriebe vorgehalten werden sollten. Dies entspricht der Zielsetzung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen (vgl. dazu Kap. 5.6.3). Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist aufgrund der topographischen Situation im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal und der damit einhergehenden Schwierigkeiten bedarfsgerecht ebene Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen ein generelle Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung prinzipiell sinnvoll.

[11] Städtebaulich integrierte Lagen sind demnach Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, die weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind. Ein Standort ist insbesondere dann städtebaulich integriert, wenn er innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: 21).

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierung sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal zu erwarten“ (EKZ 2015:169-170).

Entsprechend der Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 an der Uellendahler Straße zusammenfassend der Lagekategorie eines siedlungsräumlich nicht integrierten Sonderstandortes des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels zuzuordnen. Eine Zunahme von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder eine Neuansiedlung nach Betriebsaufgaben ist im Bereich der Uellendahler Straße somit gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vertretbar.

Bewertung der Nahversorgungsstruktur im Umfeld des Plangebietes

Zur Bewertung der räumlichen Nahversorgungsstrukturen im Bereich der Uellendahler Straße sind 700 m-Radien um die relevanten Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 400 qm gelegt worden, die den fußläufigen Einzugsbereich kennzeichnen. Der Radius (Luftlinienentfernung) von 700 m entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. zehn Minuten Gehzeit. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Bereichen außerhalb dieser Einzugsbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit als nicht optimal zu werten. Darüber hinaus ist bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation zudem zu berücksichtigen, dass die Wege für weniger mobile und ältere Personen tendenziell länger werden. Es ist ausdrücklich zu beachten, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort und der Trennwirkung von Verkehrswegen (z. Bsp. Autobahn, Bahntrasse), die Nahversorgungsradien immer auch an den örtlichen Gegebenheiten zu bemessen sind. Es handelt sich bei den Radien um eine sehr theoretische Betrachtung (vgl. EZK 2015: 72).

Die nachfolgende Abbildung 09 zeigt die räumliche Versorgungssituation mit den fußläufigen Einzugsbereichen im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Dabei sind die folgend genannten Lebensmittelmärkte betrachtet worden:

REWE Ihr Kaufpark	Ecke Uellendahler Straße / Am Raukamp 2
REWE Ihr Kaufpark	Uellendahler Straße 402-408
ALDI	Ecke Uellendahler Straße / Weinberg 7
DEPO Food u. non Food	Leipziger Straße 63 (derzeit nicht geöffnet, Stand: September 2016)

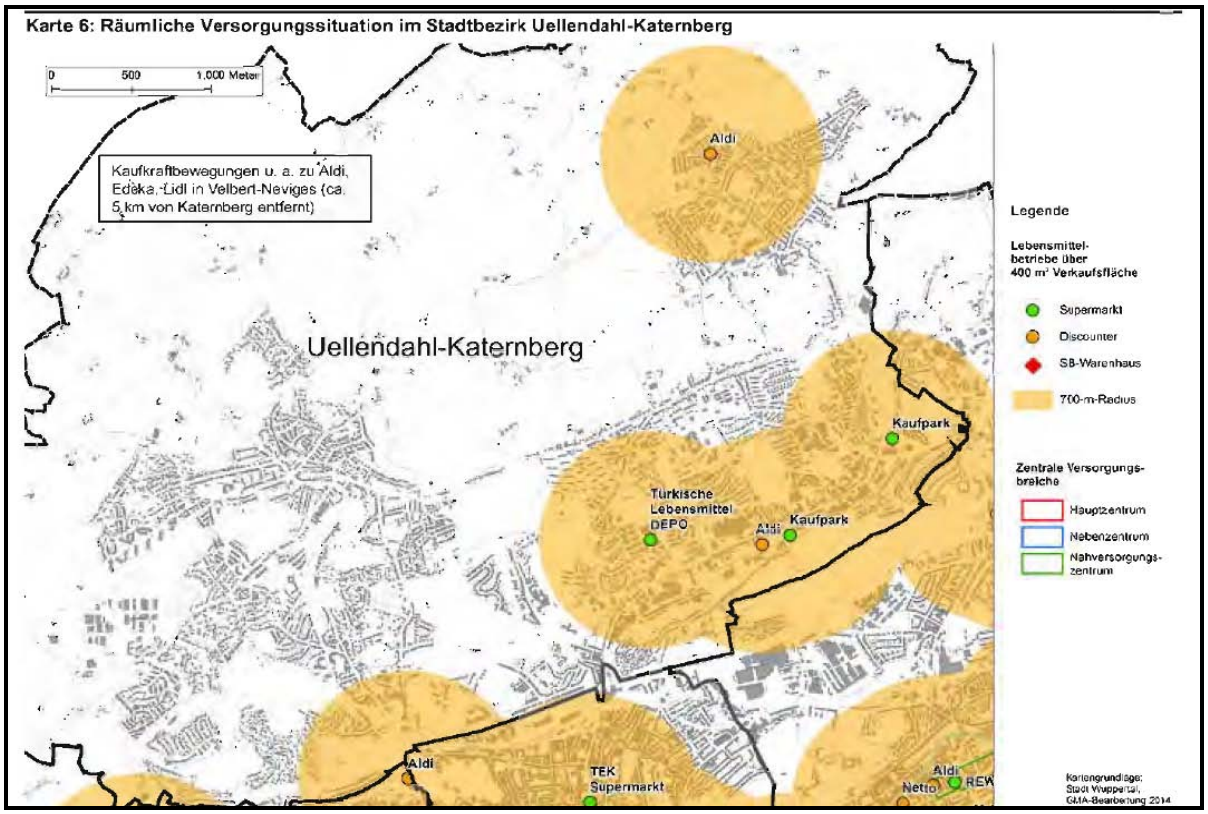

Abbildung 09: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Auszug aus dem EZK: 78. Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2015

Wie das Schaubild zeigt, liegt der Schwerpunkt der Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil Uellendahl entlang der Uellendahler Straße. Die negativen Folgen des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel sind insbesondere im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg besonders ausgeprägt zu erkennen. Nachdem sich bereits viele Anbieter aus den wohnortbezogenen Geschäftslagen an der Nevigeser Straße, Am Elisabethheim sowie aus dem ehemals intakten Einkaufszentrum Röttgen (EKZ Röttgen) zurückgezogen haben und zum Teil auf autokundenorientierte Standorte ausgewichen sind, gibt es in vielen Quartieren des Stadtbezirks keine Nahversorgungsstrukturen mehr. Insgesamt verfügt der Stadtbezirk somit über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln, insbesondere in den Wohngebieten nördlich der Uellendahler Straße und Katernberg. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der fehlenden Grundstücksflächen ist dieser Nahversorgungsengpass allerdings nur schwer zu beheben (vgl. EZK 2015: 77).

Ein Versorgungsschwerpunkt, der eine zentrale Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Uellendahl übernimmt, ist im Bereich des Knotenpunktes Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen (Entfernung zum Plangebiet: rd. 1,3 km) festzumachen. Es befinden sich dort derzeit zwei Lebensmittelmärkte (Aldi und REWE) sowie folgende ergänzende Angebote: Sparkasse, Tankstelle, Bäcker, Kiosk. Ein weiterer kleiner Versorgungsbereich ist das ehemalige ‚Einkaufszentrum EKZ Röttgen‘. Dort befinden sich aktuell ein Kiosk, Friseur, Apotheke, Reisebüro sowie eine Änderungsschneiderei. Jede Woche Freitag findet dort ein privater Wochenmarkt statt. Faktisch übernehmen also die beiden Standorte ‚Kreuzungsbereich Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen‘ sowie das ‚Einkaufszentrum Röttgen‘ Nahversorgungsfunktionen im Quartier Uellendahl.

In der nachfolgenden Abbildung 10 sind die fußläufigen Einzugsbereiche der bestehenden Lebensmittelmärkte entlang der Uellendahler Straße sowie der beantragten Lebensmittelmärkte an der Uellendahler Straße 190 / 194 sowie im Bereich der Uellendahler Straße 162 (ehemals Firma Nätebusch) dargestellt.

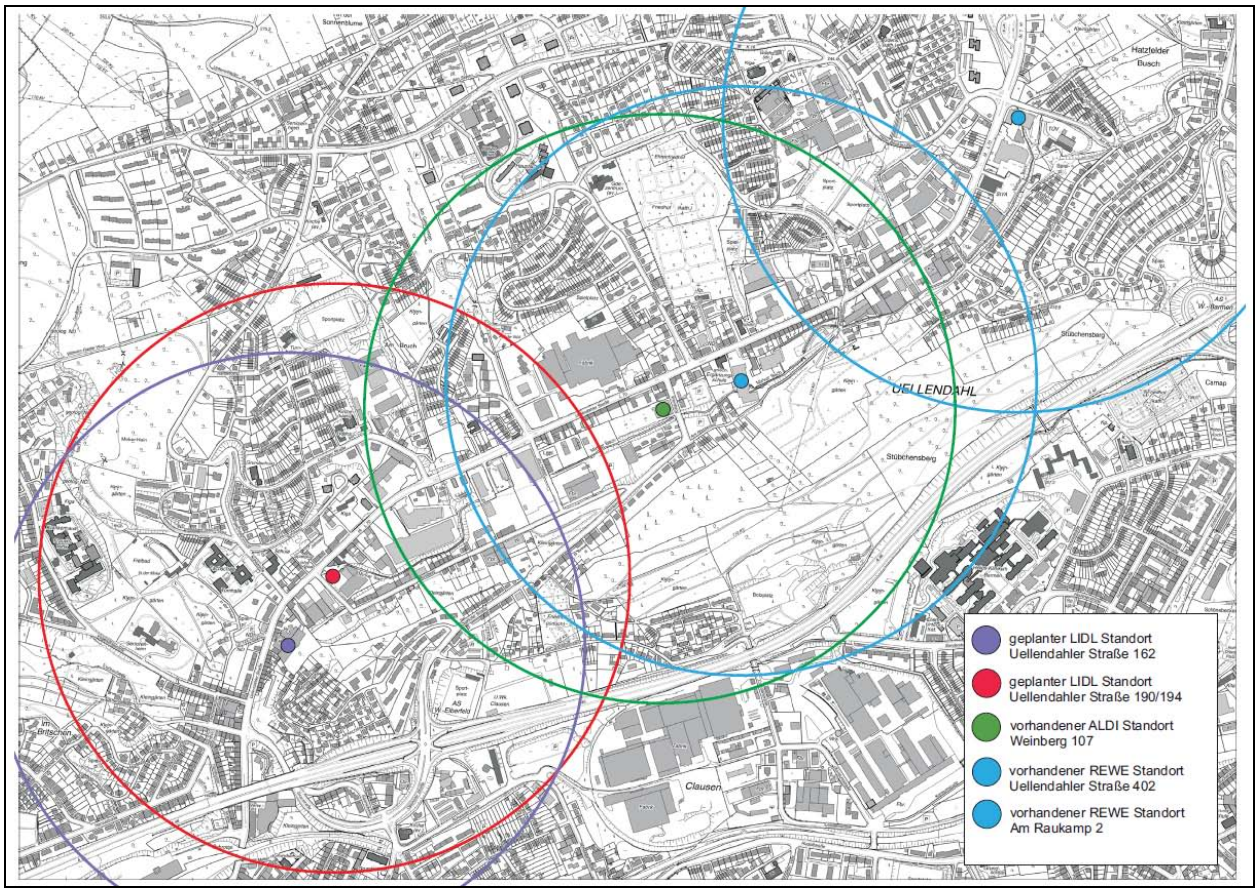

Abbildung 10: Versorgungsradien der vorhandenen Lebensmittelmärkte entlang der Uellendahler Straße. Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Bearbeitung.

Anhand des Schaubildes wird deutlich, dass die bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte (grüne und blaue Kreise) die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes für einen Großteil der angrenzenden Wohngebiete übernehmen. Der REWE-Markt Am Raukamp 2 deckt neben dem Einzugsbereich entlang der Uellendahler Straße die Siedlungsbereiche ‚Hans-Böckler-Straße / Konrad-Adenauer-Straße / Am Deckershäuschen‘, ‚Alfred-Döbbert-Straße‘, ‚Am Raukamp / Am Pannesbusch / Am Westerbusch‘ sowie ‚Zamenhofstraße / Uellendahl‘ ab. Die Einzugsbereiche der voneinander rd. 1 km entfernten REWE-Märkte überschneiden sich teilweise. Der REWE-Markt Uellendahler Straße 402 versorgt darüber hinaus die Wohnbereiche ‚Röttgen / Norkshäuschen / Am Brucher Häuschen‘, ‚Albert-Schweitzer-Straße‘ (Teilbereich), ‚Am Wasserlauf‘ sowie ‚Clausenhof‘. In 300 m Entfernung befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt (ALDI). Die fußläufigen Einzugsbereiche überschneiden sich zum großen Teil (vgl. Abb. 10). Die vorhandenen Einzelhandelsstandorte decken insgesamt den nördlichen Teil der Uellendahler Straße und die daran angrenzenden Wohnbereichen ab. Dabei ist aber ausdrücklich zu beachten, dass aufgrund topographischer Höhenunterschiede und der Trennwirkung von Verkehrswegen oder Grünbereichen die fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen Lebensmittelmärkte stark beeinträchtigt wird. Bei den Nahversorgungsradien handelt es sich eben um eine sehr theoretische Betrachtung.

Im Nahversorgungsradius des im Plangebiet 1224 beantragten Lebensmittelmarktes ‚Uellendahler Straße 190 / 194' liegen die Wohnbereiche ‚Leipziger Straße / Hardenbergstraße', ‚Kohlstraße / Adalbert-Stifter-Weg', ‚Eschenbeeker Straße / Lübecker Straße' sowie ‚Mirker Höhe / Opphofer Straße / Am Opphof'. In dem Nahversorgungsradius leben insgesamt 8.981 Menschen (Stand: November 2015). Die Wohnsiedlung Mirker Höhe / Opphofer Straße, südöstlich der Uellendahler Straße, liegt zwar in dem Betrachtungsraum des fußläufigen 700 m - Radius des beantragten Lebensmittelmarktes Uellendahler Str. 190 / 194, die Wohnbereiche sind aber aufgrund der topographischen Verhältnisse fußläufig weniger gut zu erreichen. Ältere Menschen oder auch weniger mobile Menschen werden aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes von 27 m und dem zum Teil sehr steilen Wegeverlauf über einen bewaldeten Hang Probleme haben, diesen Weg mit Einkäufen zu bestreiten. Auch die Wohnbereiche entlang der Kohlstraße sind vor allem für ältere oder weniger mobile Menschen aufgrund des steilen Anstieges fußläufig eher schlecht zu erreichen. Die flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgung mit Lebensmitteln ist vor allem in diesen Wohnbereichen ein erhebliches Problem.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 ist hinsichtlich der bestehenden Nutzungen hauptsächlich gewerblich geprägt und ist daher siedlungsstrukturell als nicht integrierter Standort zu bewerten. Insgesamt ist aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Kunden des beantragten Lebensmittelstandortes vermutlich Autofahrer sind, die durch die verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße ihre täglichen Fahrwege auch mit einem Einkauf kombinieren.

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Uellendahler Straße 162 (ehemals Firma Nätebusch) musste im September 2015 infolge eines Klageverfahrens seitens der Stadt Wuppertal positiv beschieden werden. Der Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes wird aktuell im Rahmen des im September 2016 aufgestellten Bebauungsplanverfahren 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – (VO/0501/16) gesteuert. Aufgrund der geringen Entfernung (rd. 250 m) zum Vorhabenstandort Uellendahler Straße 190 / 194 überlagern sich die Einzugsradien fast gänzlich (siehe Abb. 10).

Fazit

Im Hinblick auf die bereits bestehenden Einzelhandelsangebote und dem beantragten Lebensmittelmarkt (s.o.) entlang der Uellendahler Straße würde eine weitere Errichtung eines Lebensmittelmarktes Zulassung im Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 zu einer städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des gesamten Standortbereiches entlang der Uellendahler Straße führen. Die Ansiedlung weiterer Angebote mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entlang der Hauptverkehrsachse Uellendahler Straße würde die Möglichkeit, zukünftig eine intakte Nahversorgung im Stadtbezirk in den wohntortnäheren Lagen einzurichten und aufrecht zu erhalten, weiter einschränken. Das bereits bestehende räumliche Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage würde sich dadurch immer weiter verstärken.

Aus städtebaulicher Sicht ist demzufolge eine angemessene planungsrechtliche Steuerung, die eine funktions- und standortgerechte Nutzung der Grundstücke im Bereich der Uellendahler Straße ermöglicht und zugleich Potentiale für die Entwicklung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtquartier Uellendahl sichert, unbedingt erforderlich. Um einer weiteren Schwächung des Einzelhandelsbesatzes in den Wohnbereichen des Bezirkes sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal gerecht zu werden, sind Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 - Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – zu treffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es demnach, die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet dauerhaft zu sichern. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wird dabei die Ansiedlung nicht störender, dienstleistungsorientierter Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe angestrebt.

5.6.3 Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 (Drucksachen-Nr. VO/0255/11), das derzeit aktualisiert wird, betrachtet im Kern Gewerbe- und Industrieflächen in bestehenden als auch in künftig zu entwickelnden Gewerbegebieten sowie Standorte in Gemengelagen, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen. Dabei stehen Standorte für produzierende und artverwandte Unternehmen im Fokus der Entwicklung. Darüber hinaus wird die Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes betrachtet. Seit der Verabschiedung des Handlungsprogrammes Gewerbeflächen 2011 sind in den vergangenen Jahren zahlreiche gewerbliche Entwicklungen umgesetzt worden. Aus dem Handlungsprogramm geht hervor, dass der Flächenbedarf für Gewerbeflächen rd. 15 ha pro Jahr beträgt, der aber momentan nur schwer bereitgestellt werden kann. Wuppertal wird langfristig auf einen Gewerbeflächenengpass zusteuern. Das mittelfristige Angebot an gewerblichen Bauflächen wird voraussichtlich im Jahr 2017 / 2018 aufgebraucht sein. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen braucht erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Um im regionalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb neben der Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen vordringliches Ziel der Stadt Wuppertal sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet konsequent vor der Verwendung für andere Nutzungen zu schützen. Insbesondere ist es erforderlich, die vorhandenen Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandelsbetriebe entgegen zu wirken. Im Sinne einer Einzelfallentscheidung ist zu bewerten, ob Gewerbeflächen weiterhin eine gewerbliche Entwicklung zulassen oder ob eine anderweitige Nutzung durch Wohnen oder Handel eine gute Lösung darstellt. Aber auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten mag in Ausnahmefällen möglich sein, sie nehmen jedoch den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg. Gleiches gilt auch für nicht großflächige Einzelhandelsstandorte. Der Bebauungsplan 1224 sichert langfristig Gewerbeflächen und trägt somit den Zielsetzungen des Handlungsprogrammes Gewerbeflächen bei.

5.6.4 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros

Der Planbereich liegt innerhalb des Aussagebereiches des städtischen Konzeptes zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2012. Für Gewerbebereiche beinhaltet das Konzept folgende Regelung: „Gewerbegebiete sollen grundsätzlich von Automatenspielhallen und Wettbüros freigehalten werden. Ausnahmen können unter definierten Voraussetzungen zugelassen werden. Wie in Kapitel 5.6.3 dargelegt, stößt Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Entsprechend dieser Entwicklung ist ein umsichtiger Umgang mit den gewerblichen Bauflächen angezeigt. Erfolgte Umnutzungen als auch aktuelle Nachfragen zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z.B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb gegenüber Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieben verlieren. Einzelhandelsbetriebe (z.B. sog. Discounter) und Gastronomiebetrieben (häufig Systemgastronomie), aber auch Tankstellen sind in der Lage meist einen sehr viel höheren als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors. Wie in der Systemgastronomie und im Bereich des Einzelhandels sind auch die Unternehmen der Automatenspielhallenbranche häufig in der Lage, das übliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen zu überbieten. Sie verdrängen damit die eigentliche Zielgruppe von Gewerbegebieten. Der Schutz der Gewerbegebiete zu Gunsten des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors soll deswegen als Leitbild auch in diesem Konzept verfolgt werden. Die Plausibilität dieses Leitgedankens ist in den vergangenen Jahren durch diverse Gerichtsurteile bestätigt worden (vgl. Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, 2012). Auch dieser Empfehlung wird mit dem Planverfahren 1224 durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros Rechnung getragen. Für die entsprechenden Regelungen siehe Kapitel 6.1 – Planungsrechtliche Festsetzungen.

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Straßenrandbereich entlang der Uellendahler Straße ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geplant. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen müssen einen gewissen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Uellendahler Straße nimmt Bezug auf die vorhandene Nutzungssituation im Plangebiet. Die funktionierenden Strukturen des Bestandes aus Wohnen und Gewerbe sollen durch die Festsetzung eines Mischgebietes erhalten und zukünftig gesichert werden. Die Tiefe des festgesetzten Mischgebietes orientiert sich dabei an den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal.

In dem Mischgebiet sind bestimmte Arten von Nutzungen unzulässig, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet:

Innerhalb des Mischgebietes sind **Automatenspielhallen und Wettbüros** als Unterarten der Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros ist geeignet, die Wohnbevölkerung und die etablierten gewerblichen Nutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor Fehlentwicklungen zu schützen. Die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und direkt angrenzend kann durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in einem erheblichen Maße beeinträchtigt werden. Die langen Öffnungszeiten dieser Betriebe können für eine zusätzliche Verkehrsbelastung führen und damit zu einer Störung der Wohnruhe. Des Weiteren sind Spielhallen und Wettbüros durch die mit ihnen zu erzielenden Mieteinnahmen in der Lage, andere Nutzungen zu verdrängen und sorgen so für einen erheblichen Ansiedlungsdruck. Durch den möglichen Verdrängungsprozess kann das Niveau eines ganzen Straßenzuges sinken bzw. entsprechende negative Prägung erhalten. Dadurch werden weitere negative städtebauliche Effekte initiiert (Trading-Down-Prozess, Imageverlust).

Auch das beschlossene Konzept zur Steuerung von Automatenspielhallen und Wettbüros zielt darauf ab, städtebauliche Konflikte zu vermeiden, indem es diese Einrichtungen gezielt in die zentralörtlichen Kernbereiche von Elberfeld und Barmen lenkt. Daher ist eine Einschränkung dieser Nutzungen für das Plangebiet städtebaulich erforderlich.

Aus den oben getroffenen Erwägungen werden im Mischgebiet des Bebauungsplanes 1224 Automatenspielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung einer allgemeinen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird verzichtet, um die gewerbliche Entwicklung des Gebietes nicht mehr als nötig einzuschränken. Beispielsweise kann die Ansiedlung eines Billiardcafés im Einzelfall durchaus zur Erreichung einer funktionierenden Nutzungsmischung dienen. Daher beschränkt sich die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne einer Feinsteuerung auf Wettbüros und Automatenspielhallen.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes sollen als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden. Bei der gegebenen unmittelbaren - historisch gewachsenen - Nachbarschaft von Gewerbe- und vorbelasteten Wohn- und Mischgebieten ist es unvermeidlich, dass sich die Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Zur immissionsrechtlichen Steuerung sind im Gewerbegebiet Betriebe der Abstandklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII oder Betrieben vergleichbaren Emissionsverhalten ist gegeben, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Immissionsgutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung nachgewiesen wird. Mit dieser Festsetzung können zum einen die vorhandenen Betriebe sinngemäß erfasst werden und zum anderen wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in angemessener Art und Weise Rechnung getragen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird mit dem Erhalt der faktischen Gewerbefläche für Gewerbebetriebe im Plangebiet begründet. Die aktuellen Nutzungen des Gewerbegebietes (Großhandel und Handwerksbetrieb) spiegeln den derzeitigen Trend wider, dass ursprünglich klassisch gewerblich genutzte Bereiche zunehmend durch tertiäre Nutzungen unter Druck geraten. Wie bereits in Kapitel 5.6.3 erläutert, zeigt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal auf, dass Wuppertal bald an die Grenzen der verfügbaren gewerblichen Bauflächen stoßen wird und das trotz intensiver Bemühungen um Brachflächenrecycling. Entsprechend ist ein umsichtiger Umgang mit den gewerblichen Bauflächen angezeigt. Erfolgte Umnutzungen als auch aktuelle Nachfragen zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z.B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb unterliegen. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. sog. Discounter) und Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie), aber auch Tankstellen sind in der Lage meist einen sehr viel höheren als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen: 28) und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes sollen deswegen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen, die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, vorgenommen werden. Diese Einschränkungen werden im Folgenden beschrieben und begründet:

Die nach **§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO** im Gewerbegebiet zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig, um die Flächen für gewerbliche Nutzungen, das Handwerk und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Die Planung dient insgesamt der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes. Der Einzelhandelsausschluss stellt eine generelle Zielsetzung der städtebaulichen Handlungskonzepte – *Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie des Handlungsprogramms Gewerbeflächen* – dar. Darin heißt es, dass die bestehenden Gewerbegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung gewahrt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Flächensicherung für Gewerbebetriebe wird der Einzelhandel im Plangebiet zunächst auf den Werksverkauf im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe (so genannter Annexhandel) eingeschränkt. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht; die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht (vgl. EZK 2015: 172).

Der Annexhandel wird ausnahmsweise ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebschance ihrer Produkte einzuräumen. Die Zulässigkeit von Werksverkauf knüpft sich an die Bedingung, dass ein betrieblicher Bezug besteht und der Vertrieb von erzeugten Gütern eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Ausnahmsweise soll zudem der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und –ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Uellendahler Straße hat sich aufgrund der hohen Konzentration von Autohändlern und Autowerkstätten sowie zusätzlicher zahlreicher Serviceleistungen, wie Waschstraße und Tankstellen zu einem wichtigen Standort für jegliche Angebote rund ums Auto entwickelt. Die Uellendahler Straße wird daher auch als „Automeile Wuppertals“ bezeichnet.

Der bestehende Baustoffgroßhandel ist vor allem aufgrund der gehandelten Waren und ihrer erheblich eingeschränkten Verwendbarkeit für private Haushalte als funktioneller Großhandel[12] einzustufen, der keinerlei negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Wuppertal sowie der Nahversorgungssituation in den Wohnbereichen des Bezirks hat. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung als standortgerecht und konform mit den Zielen des Bebauungsplanes zu bewerten.

Bordelle oder bordellartige Betriebe sind nicht zulässig, da sie das Image des Standortes (Trading down- Effekt) herabsetzen und der gewünschten klassischen gewerblichen Nutzung des Areals nicht entsprechen.

Die nach **§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO** allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** werden ausgeschlossen, um die Flächen für das Handwerk und dem produzierenden bzw. artverwandten Gewerbe zu erhalten.

Die nach **§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO** ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sein. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung des Gewerbestandortes und der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und die gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der bestehenden Wohnbebauung.

Die gemäß **§ 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO** ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** (z.B. Discos, Automatenspielhallen, Wettbüros) sind nicht zulässig, da sie die im Plangebiet erwünschten Nutzungen verdrängen würden. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten schon im Vorfeld ein möglicher „trading down“ Effekt unterbunden und zudem Konflikten mit vorhandenen sensiblen Nutzungen (u.a. Wohnen) entgegengewirkt werden. Diese Regelung berücksichtigt u.a. das aufgestellte städtebauliche Steuerungskonzept der Stadt zur Ansiedlung von Wettbüros und Automatenspielhallen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet besteht für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe die generelle Intention der optimalen Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen für das produzierende, verarbeitende und artverwandten Gewerbe, wie es das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen als Leitbild formuliert hat.

[12] „Großhandel im funktionellen Sinne liegt vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, vom Hersteller und oder anderen Lieferanten beschaffen und an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter gewerbliche Verwender (z. B. Behörden, Bildungsstätten) oder an sonstige Institutionen (z.B. Kantinen, Vereine), soweit es sich nicht um private Haushalte handelt, absetzen.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln 1995: Katalog E, S.35. Im Gegensatz zu der hier vorliegenden Form von Großhandel ist der bauplanungsrechtliche Regelungs-und Kontrollbedarf z. B. bei Cash und Carry Märkten, die aufgrund ihres Warenangebotes auch für Endverbraucher von Interesse sind, deutlich höher.

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

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen im Bebauungsplangebiet orientieren sich an die jeweiligen Höchstgrenzen des § 17 BauNVO. So soll für die Mischgebietsflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, während für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden soll. Gründe, die ein Unterschreiten der maximal zulässigen GRZ erforderlich machen, sind nicht ersichtlich.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden, damit eine zukünftige Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich in die Höhensituation der umliegenden Bebauung einfügen kann.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 190,0m über NHN (Normalhöhennull) im südwestlichen Baufeld des festgesetzten Gewerbegebietes im Bereich der Flurstücke 117 und 223. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe lässt sich ein 12 m hohes Gebäude errichten. In dem Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes nördlich des Mirker Baches beträgt die maximale Gebäudehöhe angepasst an den Geländeverlauf 195,0m ü. NHN. Auch dort besteht die Möglichkeit ein 12m hohes Gebäude errichten zu können. Eine angemessene Nutzbarkeit ist somit gegeben.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Mischgebiet gilt die geschlossen Bauweise. Innerhalb des GE-Gebietes gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Regelungen bilden die derzeitige Situation ab, so dass der Gebäudebestand entsprechend erfasst wird.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung gefährdeter Bereiche als nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) ist das wesentliche Mittel, um in der verbindlichen Bauleitplanung den Hochwassergefahren zu begegnen. Wesentliches Maß ist hierfür das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend dort abgebildet worden.

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

Durch das Plangebiet verläuft der Mirker Bach. Dieser ist gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 31 LWG (Landeswassergesetz NRW) durch einen Gewässerrandstreifen über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu schützen. Der offene Teilbereich des Mirker Baches wird dementsprechend mit einem 5m breiten Gewässerrandstreifen versehen. Die Errichtung bzw. Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 31 LWG unzulässig, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens vorhandenen baulichen Anlagen werden somit auf den Bestandsschutz reduziert.

Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet befinden sich eine Rechenlage sowie ein Vorrechen, die regelmäßig zur Unterhaltung von den zuständigen Fachbetrieben angefahren werden müssen. Dementsprechend soll zur Sicherung der Andienung der Rechenanlage und des Vorrechens die entsprechenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Darüber hinaus werden damit die verrohrten Bereiche des Mirker Baches gesichert. Abweichungen der Lage der belastenden Flächen können abweichen. Die abschließende Regelung der Belastungsfläche erfolgt durch eine entsprechende Grundbucheintragung. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.

Natur und Landschaft

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal sollen die zwei stadtbildprägenden Bäume auf dem Grundstück Uellendahler Straße 190 / 194, südwestlich der Zufahrt als zu erhalten festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Es handelt sich dabei um eine alte Kastanie und ein Ahorn, die das Stadtbild sowie den Straßenraum an der Uellendahler Straße prägen. Beide Bäume sind gemäß der durchgeführten Besichtigungen im Februar und Juli 2016 in einem guten gesundheitlichen Zustand und weisen keine offensichtlichen Schäden auf. Die Bäume sowie der Bereich des Wurzelwerkes werden daher mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und demzufolge mit einer Bindung für ihren Erhalt versehen.

Sofern die Erhaltung eines festgesetzten Baumes und des Bewuchses zukünftig alters-, krankheits- oder verkehrssicherungsbedingt nicht möglich ist, ist dies durch eine Neuanpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.6 wird das Plangebiet neben der Straße Bornberg auch durch die Uellendahler Straße begrenzt, die eine Hauptverkehrsader von den nördlichen Wohngebieten Wuppertals in die Elberfelder Innenstadt darstellt. Sie wird durch Pkw-, Lkw- und Busverkehr stark belastet.

Die Berechnung der Stadt Wuppertal gemäß RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990) zeigt, dass sowohl tags als auch nachts das Plangebiet durch Immissionen seitens des Straßenverkehrs belastet wird. Es treten Immissionspegel an den der Uellendahler Straße zugewandten Grundstücks- und Gebäudefassaden von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Besonders bei Planungen im Bestand sind Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig unvermeidbar. Zur Wahrung angemessener Wohn- und Arbeitsbedingungen sind im Rahmen des Planverfahrens Regelungen zum Lärmschutz gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich.

Auf einen so genannten aktiven Lärmschutz in Form von zum Beispiel einer Lärmschutzwand oder –wall wird verzichtet, da es sich im gesamten Plangebiet um bestehende Gebäude in einer gewachse-

nen Siedlungsstruktur handelt. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen (vgl. Kap. 4.6).

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei der Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder beim Austausch von Fenstern, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß der Lärmpegelbereiche III und IV als Maß der zukünftigen Lärmbelastung zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' des Deutschen Institutes für Normung, Berlin, Ausgabe Juli 2016. Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		Erf $R'_{w,\,res}$ des Außenbauteils in dB		
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
VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel 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“, Juli 2016, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Gewerbeimmissionen

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wird es erforderlich sein, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen zu treffen, die nur Betriebe und Anlagen im geplanten Gewerbegebiet zulassen, die mit der schutzbedürftigen Nutzung ‚Wohnen‘ vereinbar sind.

Die immissionsrechtliche Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Hierbei sind die für eine gewerbliche Nutzung typischen Emissionen Lärm, Stäube, Erschütterungen und Geruch bereits berücksichtigt. Die angrenzende Wohnbebauung wird bei der Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW berücksichtigt. Sie beginnt mit einem Bereich von 100 Metern um die bestehende Wohnbebauung, in dem keine Betriebe aus den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW allgemein zulässig sind. Hier sind

nur sonstige Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe) zulässig, die nicht wesentlich störend wirken. Über die Regelung von Ausnahmen kann im Wege einer Einzelbegutachtung jedoch eine Zulässigkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens erreicht werden.

Störfallschutz

Aufgrund der gegebenen und vorgesehenen Nutzungsstruktur im Plangebiet sollen so genannte Störfallbetriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig sein. Hiermit wird dem Vorsorgegedanke des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) Rechnung getragen. Allein mit der vorgenommenen Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass NRW sind sog. Störfallbetriebe nicht prinzipiell in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Vorsorglich sollen deswegen Störfallbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO aufgrund der gegebenen bzw. zulässigen empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden. In den Gewerbegebieten sind deswegen Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen I (200m) bis IV (1500m) des KAS 18 Leitfadens[13], in denen gefährliche Stoffe des Anhanges 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung – 12 BImSchV überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

Lärmvorbelastung

Mit Blick auf die Ausführungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm ist festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet bereits aktuell durch Lärmimmissionen der vorhandenen gewerblichen Betriebe belastet wird. Diese schränken die bestehenden Wohnnutzungen im und angrenzend an das Plangebiet ein. Durch die planungsrechtliche Ausweisung von Gewerbeflächen wird allerdings keine relevante Erhöhung der bereits gegebenen Lärmbelastung ausgelöst. Insofern ist hier der Verkehrslärm die maßgebliche Belastungsquelle. Durch die Planung wird sich diese Situation nicht relevant verändern. Die vorhandene Wohnnutzung, dessen Nutzungsaufgabe nicht zu erwarten ist, ist im Bebauungsplanverfahren weiterhin zu berücksichtigen. Auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm wird in der Plankarte hingewiesen.

Hinweise

Altlasten

Bei Bodeneingriffen können im gesamten Bebauungsplanbereich künstliche Anschüttungen (verfülltes ehemaliges Mirker Bachtal) angetroffen werden. Bei diesen Bodenmassen ist generell davon auszugehen, dass diese nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können und daher ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind. Bei zukünftigen Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind Rodungsmaßnahmen und Pflegeschnitte der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar durchzuführen.

[13] Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung —Umsetzung § 50 BImSchG, Stand: 2. Überarbeitete Fassung 2010/11

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm seitens der Uellendahler Straße von bis zu 65 dB(A) tags und bei über 60 dB (A) nachts vorbelastet. Die festgestellten Lärmwerte überschreiten die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Im Zuge von zukünftigen Umbaumaßnahmen bei Bestandsgebäuden bzw. bei Neuerrichtung von Gebäuden ist auf den ausreichenden Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu achten.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. durchgeführt, ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken - Bezug genommen wird, können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten

Im Zuge der Umsetzung der europäischen Hochwasserrisikomangementrichtlinie (EG-HWRM-RRL) in Nordrhein-Westfalen wurden für den Mirker Bach, einem Gewässer mit potenziellem Hochwasserrisiko, neben der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie ein Hochwasserrisikomanagementplan aufgestellt. Mithilfe der Karten ist erkennbar, wo konkret Gefahren und Risiken durch Hochwasser bestehen können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Wuppertal sowie der zuständige Wupperverband insbesondere für Extremereignisse (HQextrem – Jahrtausendhochwasser) keine Vorsorge leisten können.

<u>Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)</u>

Als Warnfunktion werden im Planbereich Teilbereiche der Flurstücke 222 und 117 nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, da in den Auffüllungen belastete Bereiche (unterhalb der Grabesperre) vorhanden sind, von denen zwar aktuell keine Gefährdung ausgeht, die aber bei möglichen zukünftigen Erdarbeiten unbedingt zu berücksichtigen sind.

<u>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)</u>

Innerhalb des Plangebietes liegt ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mirker Baches. Im Plan ist die Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ 100) nachrichtlich gekennzeichnet. Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die besonderen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG. Bauliche Maßnahmen (dies gilt entsprechend auch für Nebenanlagen) können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG erfüllen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	rd. 16.359 qm
davon	
MI überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	rd. 4.357 qm rd. 3.198 qm rd. 1.159 qm
GE überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	rd. 12.002 qm rd. 8.260 qm rd 3.742 qm
Überschwemmungsgebiet	rd. 1.566 qm

8. Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Umweltbericht ist deswegen nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der vorliegenden Begründung erläutert. Unabhängig davon, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Ausdehnung der bereits vorhandenen Bebauung. Neuerliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher, unabhängig von den Bestimmungen des § 13a BauGB, durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.