Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 2 zur VO/1047/17

Bebauungsplan 1207 - Westring -

Begründung

Öffentliche Auslegung

Stand: Januar 2017

1 Räumlicher Geltungsbereich 4

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4

2.1 Gewerbeflächensicherung 4

2.2 Einzelhandelssteuerung 6

3 Formelles Verfahren 7

4 Planungsrechtliche Situation 7

4.1 Landes- und Regionalplanung 7

4.2 Flächennutzungsplan 10

4.3 Landschaftsplan 11

4.4 Bebauungspläne 11

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 12

4.6 Spielhallenkonzept 15

4.7 Fachplanungen 15

5 Bestandsbeschreibung 15

5.1 Städtebauliche Situation 15

5.2 Einzelhandel 16

5.2.1 Mirkostandort 16

5.2.2 Kundenherkunft 16

5.2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes 17

5.2.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen 17

5.2.5 Bewertung der Erweiterungen beider Märkte 19

5.3 Verkehr 20

5.4 Entwässerung 20

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 20

5.6 Artenschutz 20

5.7 Immissionsschutz 20

5.7.1 Straßenverkehrslärm 20
5.7.2 Gewerbelärm 20
6 Planinhalte 21
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 21
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 21
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 26
6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 27
6.1.4 Verkehr 27
6.1.5 Immissionsschutz 27
6.2 Landesrechtliche Festsetzungen 28
6.3 Kennzeichnungen 28
6.4 Nachrichtliche Übernahmen 29
7 Flächenbilanz 29
8 Umweltbericht 29
9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 29
10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 29
11 Kosten und Finanzierung 29
12 Gutachten 29

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1207 – Westring – erfasst eine rund 10 ha große Fläche in Wuppertal-Vohwinkel zwischen der BAB A 46 im Nordwesten und der Straße Westring im Südosten.

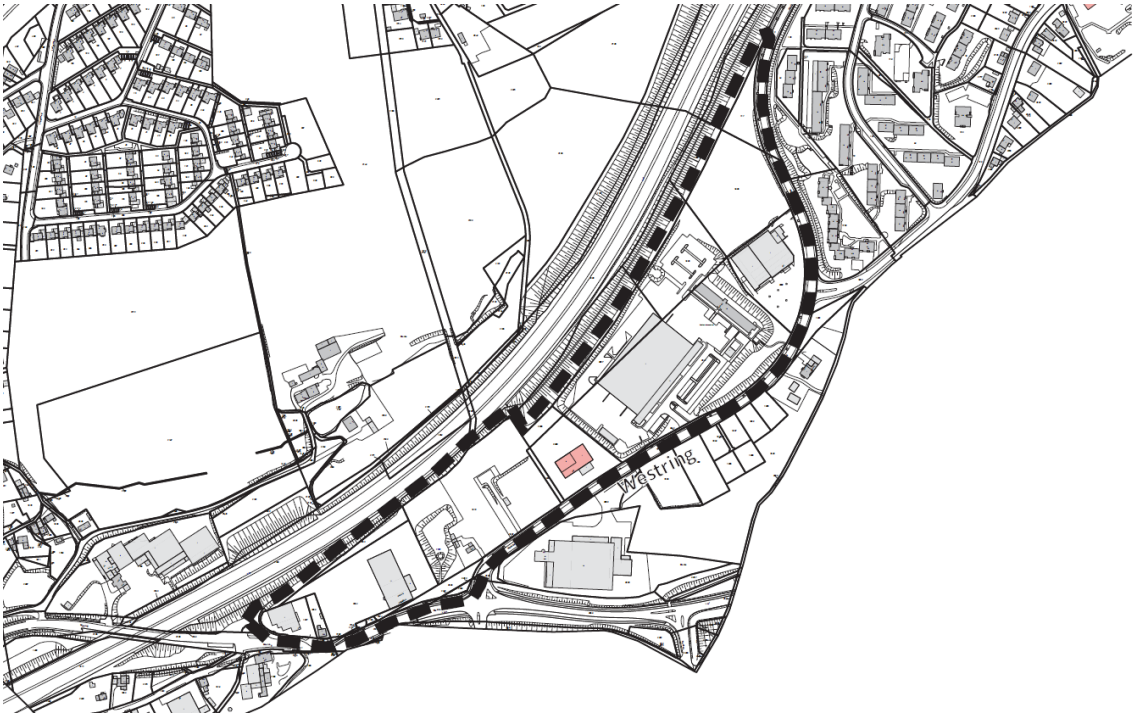

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1207

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Gewerbeflächensicherung

Ausgangssituation/ Handlungsbedarf

Nach derzeitigem Stand des Regionalplanverfahrens sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 183,5 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, ca. 69,9 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale. Neue Flächen sind aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Wuppertal kaum noch zu aktivieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt deshalb der Sicherung von gewerblichen Flächen im Bestand eine besondere Bedeutung zu.

Gewerbeflächenbedarf

Die Inanspruchnahme von Flächen für Gewerbe ist über Jahre stabil und wird von der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung begleitend dokumentiert. Eigene Erhebungen in den Jahren zwischen Januar 2006 und Dezember 2010 kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 10 - 15 ha pro Jahr gewerbliches Bauland in Anspruch genommen worden ist (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011, S. 27). Konkret wurden im genannten Zeitraum 76,2 ha gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen, die zu 61 % (ca. 46,3 ha) durch Wiedernutzungspotenziale und zu ca. 39 % (ca. 29,9 ha) durch die Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche gedeckt wurde.

Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt eine Bestandserhebung Anfang 2016. Von Januar 2011 bis Dezember 2015 wurden ca. 44,4 ha Gewerbefläche in Anspruch genommen. Hier entfallen 57 % (ca. 25,5 ha) auf Wiedernutzungspotenziale und 43 % (ca. 18,9 ha) auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Inanspruchnahme von Wiedernutzungspotenzialen ist in Wuppertal mit knapp 60 % äußerst hoch. Im Regierungsbezirk Düsseldorf wird insgesamt nur ein Anteil von ca. 19 % erreicht (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Begründung, S. 330)[1].

Die Regionalplanungsbehörde kommt bei ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einem sehr ähnlichen Ergebnis wie die Stadt Wuppertal. Da der vollständige Bedarf nicht in Siedlungsflächen dargestellt werden kann, schreibt die Bezirksregierung Düsseldorf der Stadt Wuppertal ca. 76 ha einem sogenannten Flächenbedarfskonto gut.

Gewerbeflächenangebot

Das gewerbliche Flächenpotenzial inklusive Regionalplanreserven von 183,5 ha, das zur Deckung des Bedarfs herangezogen wird, ist nicht homogen. Es unterscheidet sich stark in der Verfügbarkeit und Qualität.

Ca. 16% des Flächenangebots (29,9 ha) steht den Unternehmen sofort bzw. kurzfristig zur Verfügung. Die Standorte verfügen über gute Qualitätsmerkmale (z.B. gute Lage, Erschließung vorhanden bzw. Entwicklung innerhalb weniger Monate).

Ca. 47% (86 ha) des Angebots entfällt auf Flächen, bei denen ein höherer Handlungsbedarf besteht. Das können z.B. Defizite in der Lage, im Zustand oder in der Erschließungssituation sein. Es kann aber auch sein, dass der gesamte Planungsprozess noch durchlaufen werden muss. Zum Teil bestehen Unsicherheiten, ob die Entwicklung gelingt und Eigentümer zur Mitarbeit motiviert werden können.

Ca. 37% (67,8 ha) sind schwierige oder nicht verfügbaren Flächen. Sie haben z.B. schlechte Lage- und Zustandsmerkmale oder Erschließungsprobleme. Ferner gibt es Standorte, die der

[1] Vgl.: Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Planentwurf, Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss vom 23.06.2016 (TOP 4/65 RR) (2. Beteiligung). Abrufbar unter: http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_2e_062016.html.

Betriebserweiterung von Bestandsunternehmen dienen und deswegen dem Markt entzogen sind.

Aus der beschriebenen Situation werden im Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal Handlungsempfehlungen abgeleitet. Dazu gehört u.a., dass vorhandene Gewerbestandorte zu sichern sind und die Qualität der anzusiedelnden Unternehmen beachtet wird.

Gewerbestandorte sichern

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme durch andere konkurrierende Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel der Verwaltung sein (s. auch Handlungsprogramm Brachflächen, S. 13-14). [2]

Qualität der Nachfolgenutzung beachten

Aber auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein; sie nehmen den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg. Gleiches gilt auch für Einzelhandelsstandorte (z.B. Discounter), Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie) aber auch für Tankstellen. Sie sind meist in der Lage einen sehr viel höheren als für die gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer. Dies hat häufig eine Vorbildfunktion für andere Grundstückseigentümer, die ebenso auf die Möglichkeit einer höherpreisigen Vermarktung spekulieren. Klassische Gewerbebetriebe wie Handwerk, Industrie und Großhandel unterliegen im Ansiedlungswettbewerb.

Das Baurecht in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll daher den aktuellen Erfordernissen angepasst und die Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes soweit erforderlich städtebaulich gesteuert werden. Das Gewerbegebiet soll sich dabei wieder stärker in Richtung eines Gewerbegebietes gemäß aktueller Baunutzungsverordnung entwickeln; die Zulässigkeit von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsnutzungen etc. soll dementsprechend eingeschränkt werden. Die Fläche des ehemaligen Trinkwasserspeichers der Wuppertaler Stadtwerke soll zukünftig ebenfalls gewerblich genutzt werden.

2.2 Einzelhandelssteuerung

Bei der Stadt Wuppertal ist am 23. April 2014 ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen Discount-Marktes am Westring 320 eingegangen. Die Antragsteller beabsichtigen, die bestehende Verkaufsstätte von bisher 816 m² um 365 m² zu erweitern. Neben dem

[2] Vgl. u.a. : Stadt Wuppertal 2016 : Handlungsprogramm Brachflächen. S.13-14. Das Handlungsprogramm Brachflächen wurde am 02.05.2016 vom Rat der Stadt Wuppertal zur Kenntnis genommen.

bestehenden Gebäude befindet sich bereits ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.175 m² auf dem Grundstück.

Das Antragsgrundstück ist etwa 2 km vom Zentrum Vohwinkels entfernt und befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 72 – Höhe -, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Da dieser Bebauungsplan bereits 1967 rechtskräftig geworden ist, gilt in dessen Geltungsbereich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Demnach wäre die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discount-Marktes planungsrechtlich zulässig.

Die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche des Discount-Marktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und innerhalb eines regionalplanerischen Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) steht im Widerspruch sowohl zu den einzelnen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandels“[3] zum Landesentwicklungsplan Nordrhein –Westfalen festlegt, als auch zu den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal[4]. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie deren Anpassung der an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist deshalb gem. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der einerseits Gewerbeflächen sichert und andererseits die Einzelhandelsentwicklung im Planbereich steuert, erforderlich.

3 Formelles Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte nach §§ 2, 3 und 4 BauGB durchgeführt. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren 1207 – Westring – durchgeführt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1207 wird sowohl im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als auch im Entwurf für den Regionalplan Düsseldorf (RPD-E)[5] als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die den Siedlungsraum teilweise überlagernde Freiraumdarstellung Grundwasser- und Gewässerschutz des GEP99 ist im RPD-E entfallen, da die Wasserschutzgebietsverordnung Haan-Vohwinkeler Straße im Jahr 2007 aufgehoben worden ist.

[3] Die Verordnung über den Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 12.07.2013 in Kraft getreten. (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen,67 Jahrgang, Nr. 23, S. 420 ff).

[4] Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

[5] Vgl.: Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Planentwurf, Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss vom 23.06.2016 (TOP 4/65 RR) (2. Beteiligung). Abrufbar unter: http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_2e_062016.html.

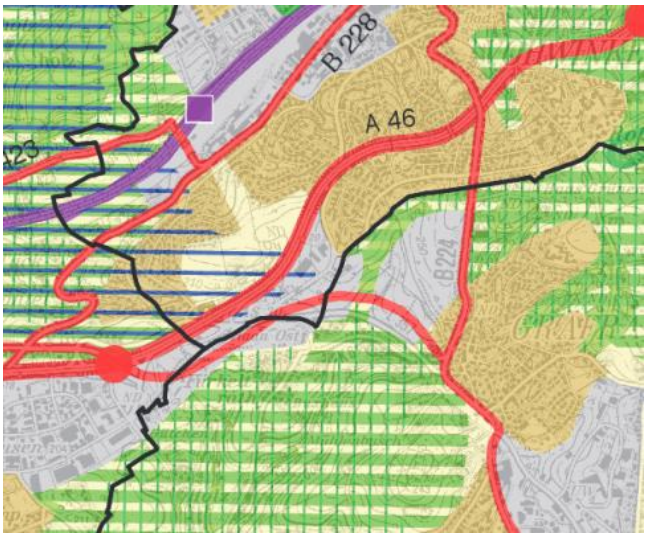

Abb. 2: GEP99 (Ausschnitt)

Bezogen auf die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtigungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.[6] Gemäß Ziel 1 LEP dürfen *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung […] nur in regionalplanerisch festgelegten All-gemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Ziel 2 des LEP verweist zudem zentrenrelevante Kernsortimente auf Standorte in den Zentralen Versorgungsbereichen.

Standorte für großflächigen Einzelhandel sind somit in einem im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungbereich (GIB) grundsätzlich landesplanerisch nicht zulässig. Den Umgang mit bestehenden Betrieben im GIB regelt Ziel 7. Auf die nachfolgenden Ausführungen zu Ziel 7 sei an dieser Stelle weiterführend verwiesen.

[6] Ziel der Regelungen ist es vor allem eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben anderseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen - Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 434/ 435). Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für eine verbrauchernahe Versorgung und der Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Zugleich legt der Gesetzgeber mit Ziel 8 den Kommunen eine Handlungspflicht hinsichtlich der Entstehung von Agglomerationen auf:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Am Planstandort befinden sich zwei Betriebsstätten auf einem gemeinsamen Grundstück in einem Gebäudekomplex, die auch über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden sowie über eine gemeinsame Parkplatzanlage verfügen. Es liegt somit eine typische Agglomeration im Sinne des Ziels 8 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel vor[7]. Die beiden Betriebe befinden sich jeweils hinsichtlich ihrer Bestandsfläche aber bereits heute oberhalb der Großflächigkeitsgrenze, so dass sie auch bereits über die planungsrechtlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden.

Die Gemeinden haben verschiedene Möglichkeiten einer Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken. In Betracht kommen einschränkende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, sofern die Ausweisung von Baugebieten im Planbereich vorgesehen ist.

Aber auch mit dem Einsatz des Ziel 7 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ kann der Entstehung und Verfestigung von Agglomerationen entgegengewirkt , indem bestehende Betriebsstandorte im Rahmen einer Sondergebietsausweisung überplant und auf den baurechtlich genehmigten Bestand festgeschrieben werden. Ziel 7 legt fest:

„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 5 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. […] Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ob in Ausnahmefällen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht gezogen werden können, hängt dabei von den Umständen des Einzelfalls ab. Einerseits kann möglichen berechtigten Eigentümerinteressen an einem erweiterten Bestandsschutz, d. h. auch Sicherung einer zukünftigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Nutzung, Rechnung getragen werden. Andererseits muss die geringfügige Erweiterung sowohl mit den landesplanerischen Belangen des Ziels 8 als auch mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den Planbereich vereinbar sein.

---

[7] In den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wird der Begriff der Agglomeration im landesplanerischen Sinn wie folgt definiert:
„Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetrieb räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i.S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können.“
(Gesetzes und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 446)

Klärungsbedarf besteht darüber hinaus im Hinblick auf den Begriff der „geringfügigen Erweiterung“. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um die Erweiterung eines Discounters handelt, kann die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche dieses Betriebstyps im Verlauf der letzten Jahre Anhaltspunkte für die Klärung des Begriffs der „Geringfügigkeit“ liefern.

Die BBE Münster[8] hat die Entwicklung diese Betriebstyps untersucht und kommt zu dem Ergebnis , dass die durchschnittliche Verkaufsfläche bei Lebensmitteldiscountern und speziell bei den Marktführer ALDI Nord und LIDL in den letzten 10 Jahren um ca. 10 % bis 20 % angestiegen ist und aktuell bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 775 qm (ALDI Nord) bzw. 880 qm (LIDL) liegt. Geringfügige Erweiterungen gem. Ziel 7 aber auch Festsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit[9] dürften sich in etwa an diesem Rahmen orientieren.

Schließlich ist darauf zu verwiesen, dass sich die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zweifelsfrei auch auf der Ebene des Bodenrechts im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung konkretisieren lassen. Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel diese Nutzungsart grundsätzlich verbrauchernah in die Allgemeinen Siedlungsbereiche und hier vorrangig in die Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sowie die Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, leisten einen wesentlichen Beitrag zum Schutz und zur Stärkung der Zentren und sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO planungsrechtlich umsetzbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (FNP) wird dieser Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des inzwischen stillgelegten Wasserbehälters der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) wird als Versorgungsfläche dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Der Bereich entlang der Bundesautobahn A 46 wird als Straßenbegleitgrün dargestellt. Die A 46 und die Straße Westring sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

[8] Vgl.: BBE Münster 2016: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal – Bebauungsplan Nr. 1207. S. 7 ff.

[9] Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal sieht im Hinblick auf bestehende Betriebe in nichtintegrierten Lage folgende Regelung vor:

> *„Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des und des Standortes ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit nach Einzelfallprüfung einzuräumen. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. „* (EZK 2015: S. 171)

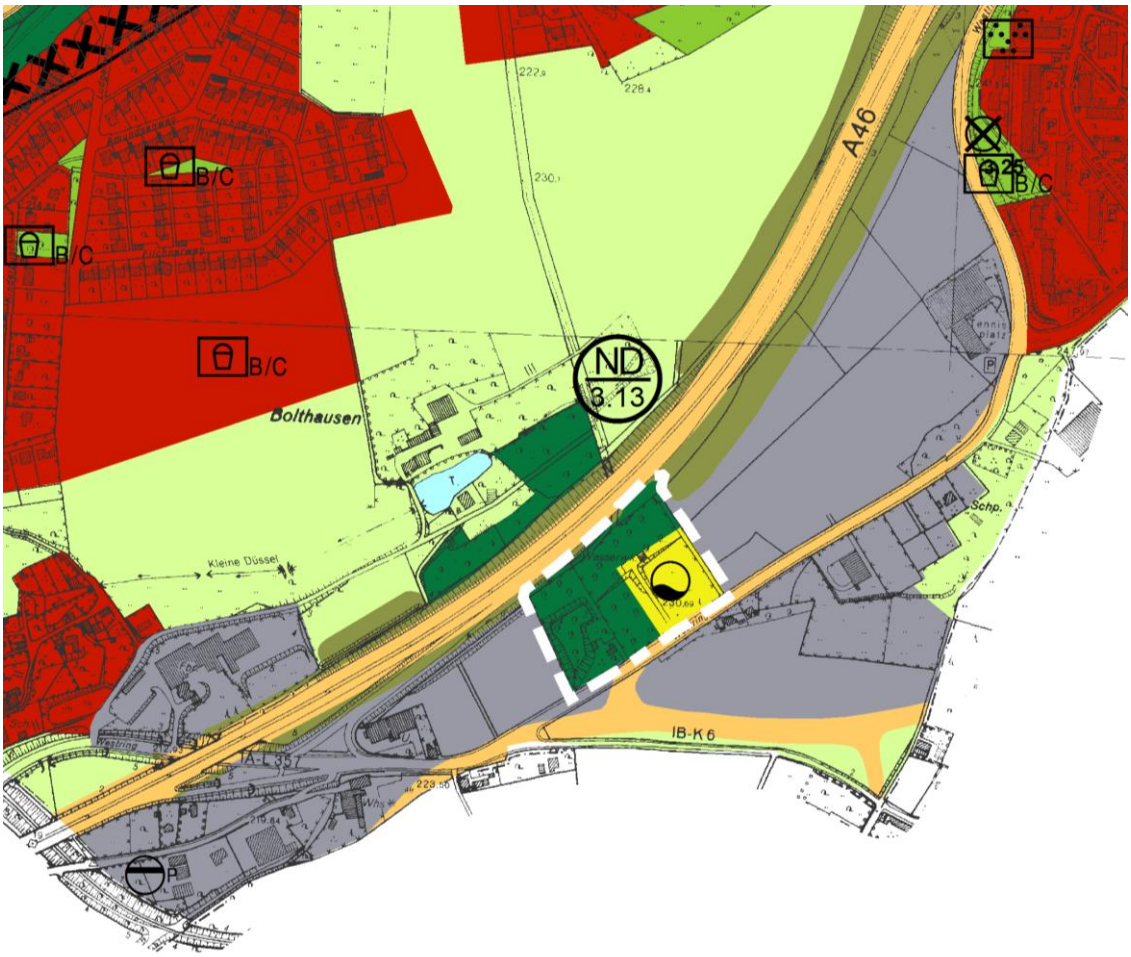

Abb. 3: Flächennutzungsplan: rechtswirksame Fassung (2005) mit räumlichem Geltungsbereich der 113. Änderung

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1207 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 1207 überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne 71 und 72. Für den Bebauungsplan 1106, dessen Geltungsbereich mit dem des 1207 übereinstimmt, ist am 23.01.2007 ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Dieses Planverfahren ist jedoch nicht weiter geführt worden, da der Planungsanlass zwischenzeitlich entfallen war. Die Bebauungspläne 71 und 72 setzen im Bereich des Bebauungsplanes 1207 Gewerbegebiete fest; der Bereich des inzwischen still gelegten unterirdischen Wasserbehälters wird innerhalb des Gewerbegebietes jedoch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Versorgungsfläche“ festgesetzt. Aufgrund ihrer Rechtskraft in den Jahren 1966 bzw. 1967 gilt für diese Bebauungspläne die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Der Bebauungsplan 72 wird in großen Teilen vom rechtskräftigen Bebauungsplan 1028 – Westring / L357n – überlagert. Der Bebauungsplan 71 gilt nur noch in den bisher unbebauten Bereichen seines Geltungsbereiches; im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 315 - Höhe Westring –. Die Bebauungs-

pläne 71 und 72 sollen vollständig aufgehoben werden, da die bisher noch rechtskräftigen Teilbereiche – abgesehen von einer kleinen Böschungsfläche zwischen der Wohnsiedlung und der Autobahn - zukünftig vom Bebauungsplan 1207 überdeckt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1106 wird ebenfalls aufgehoben (vgl. Kap. 10).

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (VO/1442/15). Die Erarbeitung erfolgte durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln. Das neue Konzept löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) [10] für das Bergische Städtedreieck ab. Die im REHK festgelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Bergischen Städten im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden hingegen fortgeführt.

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z.B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem arbeitsteiligen, hierarchisch gegliederten System die zentralen Versorgungsbereiche.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. In den so genannten „Zentrenpässen“ wurden die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche detailliert dargestellt und bewertet. Darin sind insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen enthalten:

- Stadtteil und Versorgungsgebiet
- Ausstattung und strukturprägende Betriebe, Einordnung in das Standortgefüge / Standortumfeld
- Räumliche und städtebauliche Situation
- Ziele und Handlungsempfehlungen

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Dazu wurde zunächst die Gesamtentwicklung der letzten Jahre / Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung an Standorten und Betriebsgrößen dargestellt. Daran an-

[10] Die Räte der drei Bergischen Städte, Wuppertal, Solingen und Remscheid haben das Konzept mit jeweils gleichlautenden Beschlüssen im November 2006 beschlossen. Danach sollte das Regionale Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck die gemeinsame inhaltliche Grundlage zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsprojekte sein und die Bauleitplanung zur Steuerung der Flächen von Einzelhandelsansiedlungen an den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ausgerichtet werden. Für Regionalrelevante Einzelhandelsprojekte wurde ein Abstimmungsverfahren vereinbart. Mit den Ratsbeschlüssen hat das Regionale Einzelhandelskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 erlangt.

knüpfend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet. Hieraus wurden dann entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet (EZK 2015: S. 69 ff.).

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015: S. 96). Darauf aufbauend wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und zur Standortsteuerung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen und den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen benannt.

Das folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema 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.

Tab. 2: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Übersicht)

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, GMA 2015, Abb. 41, S. 167

Dem Planstandort am Westring ist im Konzept keine explizite Funktion zugewiesen worden, so dass die Einordnung in die Kategorie sonstige Lagen erfolgen muss. Der Standort befindet sich somit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der räumlichen Standortlage ergeben sich aber auch keine größeren Konkurrenzbeziehungen zu umliegenden zentralen Versorgungsbereichen. Lediglich das starke Nebenzentrum Vohwinkel befindet sich in räumlicher Nähe. Es liegt allerdings eine zumindest teilweise Überschneidung der fußläufigen Versor-

gungsradien der beiden ansässigen Anbieter (ALDI, KAISER'S[11]) mit dem in Wohngebietslage lokalisierten NORMA-Marktes an der Gräfrather Straße vor.

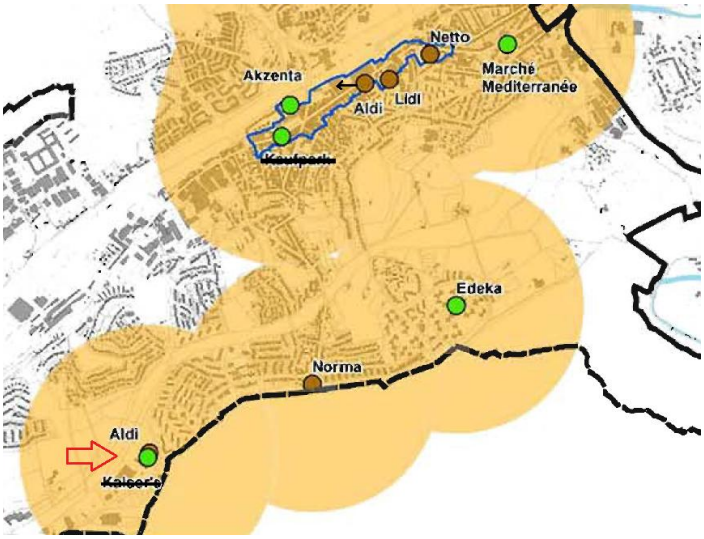

Abb. 4: Einordnung in die räumliche Versorgungssituation (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, 2015, aktualisiert)

Für die Wohnquartiere nordwestlich der A 46, die derzeit außerhalb anderer fußläufig erreichbarer Versorgungsradien liegen, stellt der Standort den nächstgelegensten Versorgungsstandort dar. Gleichwohl ist der Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als nicht integrierter bzw. allenfalls als teilintegrierter Standort zu bewerten, an dem die Zulässigkeit von kleinflächigem und großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel städtebaulich nicht empfohlen wird.

Weiterhin ist zu prüfen, ob die Zulässigkeit von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit den Vorgaben der Landesplanung und den städtebaulichen Zielen der Gewerbeflächensicherung im Plangebiet vereinbar ist. Der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel" verweist Einzelhandelsstandorte auch mit nicht zentrenrelvanten Sortimenten auf die Allgemeinen Siedlungbereiche (s. Kap. 4.1). In den Erläuterungen zu Ziel 1 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel" wird Bezug auf regionalplanerisch festgelegte Bereiche für gewerblich und industrielle Nutzung festgestellt:

> *„Ergänzend kommt Hinzu, dass Gewerbe- und Industriebetriebe, die erhebliche Emissionen erzeugen, Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen, u.a. weil sie Abstandserfordernisse beachten müssen. Daher sind die von der Regionalplanung insbesondere für diese Betriebe zu sichernden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von anderen Nutzungen wie z. B. Einzelhandelsnutzungen, freizuhalten, die diesen Einschränkungen der Standortwahl nicht unterliegen."* (Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr.23 vom 12. Juli 2013, S. 446)

[11] Der Kaiser's-Markt ist seit Anfang 2017 geschlossen; die genehmigte Nutzung als Lebensmittelmarkt kann jedoch wieder aufgenommen werden. Daher wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weiterhin von zwei genehmigten Lebensmittelmärkten ausgegangen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht in Gewerbe- und Industriegebieten im Hinblick auf die topografische Situation im Stadtgebiet und die damit einhergehende Schwierigkeit, ebene und damit bedarfsgerechte Flächen für gewerblich und industrielle Nutzungen bereitzustellen, auch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, d. h. auch des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, vor (vgl.: EZK 2015: S. 171 f).

Bezogen auf den planerischen Umgang mit dem sogenannten Annexhandel sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Gewerbegebeiten die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Mischform aus gewerblich / handwerklicher Nutzung und einer untergeordneten Einzelhandelstätigkeit vor (vgl.: EZK 2015: S. 172).

4.6 Spielhallenkonzept

Nach dem Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal[12] – Spielhallenkonzept - sollen Automatenspielhallen und Wettbüros vorzugsweise in die Kernbereiche (Innenstädte, Zentren, Stadtteilzentren) gesteuert werden (vgl.: Spielhallenkonzept 2012: S. 5). Diese Ausrichtung folgt dem Leitbild der Baunutzungsverordnung, die das Vergnügen und die Zerstreuung als ein Element der Kerngebiete ansieht. Dieser Grundsatz entspricht auch in weiten Teilen der Bestandssituation Wuppertals. Er bedeutet im Prinzip, dass kerngebietstypische Automatenspielhallen und Wettbüros vor allem in die City von Elberfeld und die Innenstadt von Barmen zu steuern sind. Da Automatenspielhallen und Wettbüros in die Kernbereiche gesteuert werden, sind folgerichtig diese Nutzungen in allen anderen Bereichen des Stadtgebietes – auch wenn die Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten in diesen zulässt – restriktiv zu behandeln. Demnach sind Gewerbegebiete grundsätzlich von Automatenspielhallen und Wettbüros freizuhalten. Die Ziele des Konzeptes sind auch im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Die Spielhalle in dem Gebäude Westring 382 befindet sich in einem gewerblich geprägten Bereich weit entfernt von den Zentren in Vohwinkel und Elberfeld und entspricht daher nicht der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wuppertal.

4.7 Fachplanungen

Die Planfeststellung zum sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 46 ist in dem Abschnitt, der nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzt, bereits abgeschlossen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet am Westring befindet sich im äußersten Südwesten von Wuppertal-Vohwinkel in unmittelbarer Nähe zu den Nachbarstädten Solingen und Haan. Es ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt (LKW-Werkstatt, Spielhalle, Krematorium, großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Logistik, Büros). Der ehemalige unterirdische Wasserspei-

[12] Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 02.07.2012 das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen.

cher der Wuppertaler Stadtwerke ist nicht mehr in Betrieb. Auf der Fläche über dem Wasserspeicher befindet sich eine Wiese, westlich angrenzend ein kleines Wäldchen. Auf der zurzeit brach liegenden Fläche ganz im Norden des Geltungsbereiches hat sich eine Pioniervegetation entwickelt.

5.2 Einzelhandel

5.2.1 Mikrostandort

Der Standort der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkten befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Stadt Wuppertal an der Grenze zwischen den Quartieren Westring und Höhe in räumlicher Nähe zu den Nachbarkommunen Solingen und Haan. Er verfügt über eine allenfalls teilweise Integration in die Wohnbebauung. So schließen sich nordöstlich Wohngebiete an den Einzelhandelsstandort an. (Nord-)Westlich hingegen befindet sich im Standortumfeld die Autobahntrasse der A 46 als deutliche Barriere in westliche Richtung. Nordwestlich der Autobahn sowie östlich und südlich des Standortes schließen sich im Bereich der Stadtgrenze überwiegend landwirtschaftliche Freiflächen an. In räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort finden sich Flächen gewerblicher Nutzer z. B. eines Logistikdienstleisters. Ergänzende handelsrelevante Nutzungen sind am Standort nicht vorhanden.

Nach den Untersuchungen des Einzelhandelsgutachtens (vgl. Kap. 12) erschließt der Standort in einer fußläufigen Erreichbarkeit von 10 Gehminuten den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich im Bereich Engelshöhe (Quartier Höhe). Insgesamt erfasst der Planstandort ein Nahbereichspotenzial von lediglich rd. 1.961 Einwohnern. Der Verlauf der Autobahntrasse stellt eine deutliche Barriere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit aus den nordwestlich gelegenen Wohngebieten an der Vohwinkeler Straße dar. Der Vorhabenstandort stellt für diese Gebiete dennoch den nächstgelegensten Versorgungsstandort dar.

Das Planvorhaben ALDI befindet sich in einem Gebäudekomplex mit einem Supermarkt des Betreibers KAISER'S[13]. Es handelt sich dabei um eine Agglomeration im Sinne des Ziel 8 LEP NRW (vgl. Kap 4.1). Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den Westring über eine getrennte Ein- und Ausfahrt. Ein Anschluss an den ÖPNV befindet sich mit der Bushaltstelle Höhe in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes. Diese wird allerdings lediglich durch eine Buslinie (621) bedient.

5.2.2 Kundenherkunft

Aus den Ergebnissen einer am Standort durchgeführten Kundenbefragung wird deutlich, dass aus dem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich des Standortes etwa 16 % der befragten Kunden stammen; auf das übrige Stadtgebiet von Wuppertal entfallen weitere rd. 59 %, von außerhalb kommen immerhin 23 %.

Die Ergebnisse zur Verkehrsmittelnutzung zeigen, dass mit 83 % aller Befragten die deutliche

[13] Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme und der gutachterlichen Einzelhandelsuntersuchung war der Kaiser's-Markt noch in Betrieb; er ist jedoch seit Anfang 2017 geschlossen. Da die genehmigte Nutzung als Lebensmittelmarkt wieder aufgenommen werden kann, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weiterhin von zwei genehmigten Lebensmittelmärkten ausgegangen. In Übereinstimmung mit dem beauftragten Einzelhandelsgutachten wird auch im Rahmen dieser Bebauungsplanbegründung die Bezeichnung „Kaiser's" weiter verwendet.

Mehrheit den Pkw als überwiegendes Verkehrsmittel für den Einkauf nutzt. Nur jeder achte Befragte kommt für den Einkauf überwiegend zu Fuß. Ergebnisse von Befragungen an vergleichbaren Standorten zeigen, dass der Wert für PKW-Nutzer vergleichsweise hoch ausfällt.

5.2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, übernimmt aber dennoch durch seine räumliche Lage zumindest in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Durch die räumliche Bündelung von zwei bereits heute großflächigen Anbietern am Standort ist eine hohe Ausstattung nahversorgungsrelevanter Angebote geben, die infolge der geringen Einwohnerzahl im Nahbereich das geringe Kaufkraftpotenzial deutlich übersteigt. Auch bei Marktaustritt eines der beiden Anbieter wäre somit eine quantitativ ausreichende Versorgung weiterhin sichergestellt.

Die Ergebnisse sind im Einzelhandesgutachten wie folgt zusammengefasst worden:

- Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere im Bereich Höhe / Engelshöhe (fußläufiger Nahbereich) sowie nördlich der A 46 (nächstgelegener Versorgungsstandort).
- Es besteht trotz räumlicher Nähe keine erhöhte Konkurrenzbeziehung zum Nebenzentrums Vohwinkel.
- Überschneidungen bestehen zumindest teilweise mit dem fußläufigen Versorgungsradius des NORMA-Marktes an der Gräfrather Straße.
- Im Untersuchungsraum lässt sich ein vergleichsweise geringer Anteil (rd. 13 %) von Einwohnern feststellen, die älter als 65 Jahre sind.
- Ein Anteil von rd. 16 % der Kunden kommt aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich.
- Bei einer Umsatzleistung des Gesamtstandortes (ALDI u. KAISER'S) im Bestand von 9,6 Mio. € werden somit rd. 1,4 Mio. € des Umsatzes im fußläufigen Nahbereich generiert.
- Die 1.961 Einwohner im Nahbereich generieren ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 5,0 Mio. €.
- Der Anteil des gesamten Bestandsumsatzes am Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beträgt rund 190,0 %.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht sind keine Anpassungen durch Erhöhung der Verkaufsflächen notwendig, da die Dimensionierung bereits heute deutlich über die Nahversorgung hinausgeht.
- Als bereits großflächiger Betrieb sowie auch aufgrund seiner Agglomerationslage mit dem Vollsortimenter KAISER'S verfügt der ALDI-Markt hinsichtlich seiner Marktfähigkeit über vergleichsweise gute Rahmenbedingungen.

5.2.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen

Auf Grundlage des festgelegten Untersuchungsraumes, der wirtschaftlichen Nachfragesituation im Einzugsgebiet, der Angebotssituation im Untersuchungsraum sowie der absatzwirt-

schaftlichen Auswirkungen sind die städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen am vorhandenen Standort gutachterlich ermittelt worden. Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen".

Bei der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen wurden verschiedene Varianten geprüft. Zum einen die bereits beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von 365 m². Dieses Planvorhaben befindet sich in einem Gebäude mit einem weiteren größeren Lebensmittelanbieter (KAISER'S). Bei einer möglichen Umsetzung der Erweiterungsplanung beim Betreiber ALDI können möglichweise Erweiterungswünsche auch durch den anderen Betreiber aufkommen. Auch wenn derzeit keine konkreten Planungen vorliegen, so sollen doch vorsorglich vor allem im Sinne einer sachgerechten Abwägung ähnliche Planungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht werden. Für eine etwaige Erweiterungsplanung wird entsprechend den Marktentwicklungen ein Erweiterungskorridor von rd. 20 % der Bestandsfläche angenommen. Sofern hierdurch keine städtebaulich negativen Folgewirkungen eintreten würden, ist dies bei der Umsetzung kleinerer Erweiterungssalden erst recht nicht der Fall.

Erweiterung des ALDI-Marktes

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen führen gegenüber dem Nebenzentrum Vohwinkel als einzigem zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsraumes zu Umlenkungseffekten von maximal 2,3 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des Nebenzentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten. Vielmehr ist das Nebenzentrum mit seinem vielfältigen Angebot diverser Betriebsformen und Betreiber gegenüber der Erweiterung bereits bestehender Betriebe sehr leistungsfähig aufgestellt.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von 4,7 % bis maximal 6,6 % der Bestandsumsätze ebenfalls unterhalb der Schwellenwerte.

  Absatzwirtschaftlich betroffen sind hierbei insbesondere die räumlich nahegelegenen Anbieter NORMA und EDEKA im Wuppertaler Stadtgebiet sowie auch die Anbieter NETTO und DORNSEIFER in Solingen-Gräfrath. Absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen bleiben für diese Anbieter sicherlich nicht aus, wenngleich diese nicht in einer existenzbedrohenden Größenordnung liegen, so dass Betriebsaufgaben hieraus nicht herzuleiten sind. Auch die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

  Vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus der Umverteilungsberechnung ist eine weiterer Differenzierung der im Hinblick auf nicht integrierte bzw. integrierte Standorte und damit im Sinne der Nahversorgung schützenswerte Lagen nicht erforderlich.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte unterhalb der prüfungs- und abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen. Die Ergebnisse hinsichtlich der Verträglichkeit sind somit grundsätzlich vergleichbar mit einer bereits vorgelegten Auswirkungsanalyse[14].

5.2.5 Bewertung der Erweiterungen beider Märkte

Die gutachterlichen Untersuchungen zeigen, dass durch die Bündelung von zwei größeren Anbietern die Ausstattung der nahversorgungsrelevanten Angebote das im Nahbereich vorhandene Kaufkraftpotenzial bereits heute deutlich übersteigt. Zudem bestehen im räumlich nahen Umfeld auch weitere Anbieter, die eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten.

Angesichts seines geringen Nahbereichspotenzials von rd. 1.960 Einwohnern, bedingt durch die städtebauliche Barriere der Autobahntrasse und seine Siedlungsrandlage, verfügt der Standort bereits heute über eine hohe Versorgungsausstattung.

Bei einer Betrachtung der beiden am Standort vorhandenen Märkte beläuft sich der künftige Anteil der erweiterten Betriebstätten auf zusammen 60,8 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 25,6 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet. Dies macht die Marktbedeutung des Standortes insgesamt im wirtschaftlichen Einzugsgebiet deutlich. Allerdings verdeutlicht der hohe Konzentrationsgrad von Verkaufsflächen im Plangebiet und die geringe Versorgungsbevölkerung auch ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Dies führt dazu, dass die im Plangebiet vorhandenen Potenziale für die verbrauchernahe Versorgung an derer Stelle in den Wohnsiedlungbereichen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zentrale Versorgungsbereiche, die es im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entwickeln gälte, befinden sich mit dem Nebenzentrum Vohwinkel lediglich im nördlichen Randbereich des Untersuchungsraumes, so dass dieser auch zukünftig nicht eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung allein gewährleisten könnte. Angesichts des sowieso schon starken Zentrums sowie der weiteren hier geplanten Ansiedlungen besteht durch das Vorhaben keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Nebenzentrums.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auch die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kommt der Sicherung der wohnortnahen Versorgung allerdings eine besondere Bedeutung zu. Bestehende Potenziale sollten somit zukünftig zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Versorgungsstruktur genutzt werden, anstatt sie an einem einzelnen Standort wie im Plangebiet zu bündeln. Der NORMA-Markt an der Gräfrather Straße hat sich jüngst durch eine Modernisierung wettbewerbsfähiger positionieren können. Der Supermarkt EDEKA am Dasnöckel hingegen verfügt mit einer vergleichsweise geringen Flächendimensionierung über eine für einen leistungsfähigen Vollsortimentsanbieter nur bedingt wettbewerbsfähige Betriebsanlage.

[14] Dr. Lademann & Partner 2015: Der Westring 320 in Wuppertal-Vohwinkel als Standort für einen Aldi- Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die L 357 unmittelbar an die Autobahn A 46 und die Bundesstraßen B 224 und B 228 angeschlossen. Der Straßenausbau ist für die geplanten Gewerbenutzungen ausreichend.

5.4 Entwässerung

Das zur Entwässerung vorhandene Mischwassernetz wurde auf den Bebauungsplan 1207 bemessen; eine Entwässerungsstudie ist demnach nicht erforderlich.

5.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Ein alter Laubmischwaldbestand stockt auf der dargestellten Waldfläche westlich des Wasserspeichers. Auf dem brach liegenden Gewerbegrundstück im Norden des Geltungsbereiches befinden sich jüngere Laubgehölzstrukturen / Wald.

5.6 Artenschutz

Zurzeit wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet, um zu prüfen, ob planungsrelevante Arten im Geltungsbereich vorhanden sind. Sollten die zurzeit laufenden Kartierungen Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten ergeben, müssen ggf. besondere Schutzvorkehrungen oder Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

5.7 Immissionsschutz

5.7.1 Straßenverkehrslärm

Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 46 ist aktiver Schallschutz errichtet worden. Aufgrund gestiegener Verkehrszahlen sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist das Gewerbegebiet dennoch mit Verkehrslärm vorbelastet.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Für Gewerbegebiete gelten die Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Hiernach sind relevante Überschreitungen der Orientierungswerte in den Baugebieten gegeben.

5.7.2 Gewerbelärm

Der potentielle Immissionskonflikt zwischen den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen sowie den angrenzenden Wohnnutzungen wird sowohl im Bebauungsplan (s. Kap.

6.1.1) als auch nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren bewältigt.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

1.1.1 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um der im Ziel des Bebauungsplans genannten gewerblichen Flächenknappheit in der Stadt Wuppertal möglichst weitgehend entgegentreten zu können. Aus dem gleichen Grund werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

1.1.5 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und genehmigter Nutzungen mit hohem Personenaufkommen (Lebensmitteleinzelhandel) innerhalb des Gewerbegebietes, werden Störfallbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Im Einzelfall sind sie jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen wird.

1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb (sog. Annexhandel) stehen; die Verkaufsflächen müssen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsnutzungen werden allgemein ausgeschlossen, um der im Ziel des Bebauungsplans genannten gewerblichen Flächenknappheit in der Stadt Wuppertal möglichst weitgehend entgegentreten zu können, um der Verfestigung oder Erweiterung der bestehenden Agglome-

ration entgegen zu wirken und den Einzelhandel grundsätzlich in die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche zu lenken (s. Kap. 2 und Kap. 4.1). Darüber hinaus leitet sich der Ausschluss des Einzelhandels aus den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für nicht integrierte Standorte wie dem Planbereich ab (s. Kap. 4.5).

Einzelhandelsnutzungen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Bei der Fallgruppe des sog. Annexhandel (Werksverkauf) geht es um Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser (vgl. EZK, S. 172):

- in unmittelbarem 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.

Nach den Ermittlungen zum Einzelhandelskonzept hat der Annexhandel in der Stadt Wuppertal aktuell nur marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile und daher keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge. Mit dieser Festsetzung sollen auch Flächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe in den Gewerbegebieten des Planbereichs bereitgestellt werden.

6.1 Die Änderung und Erneuerung der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 auf dem Baugrundstück Westring 320 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Eine Erweiterung der Verkaufsflächen kann ausnahmsweise bis maximal 10% je Betrieb zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen.

Im Gewerbegebiet befinden sich auf dem Baugrundstück Westring 320 zwei bestehende Lebensmittelmärkte, die eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere im Bereich Höhe / Engelshöhe (fußläufiger Nahbereich) sowie nördlich der A 46 (nächstgelegener Versorgungsstandort) übernehmen. Es bestehen jedoch deutliche Überschneidungen mit dem fußläufigen Versorgungsradius des NORMA-Marktes an der Gräfrather Straße. Aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich kommt lediglich ein Anteil von rd. 16 % der Kunden. Der Anteil des gesamten Bestandsumsatzes am Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beträgt rd. 190,0 %. Aus versorgungsstruktureller Sicht sind daher keine Anpassungen durch Erhöhung der Verkaufsflächen notwendig, da die Dimensionierung bereits heute deutlich über die Nahversorgung hinausgeht.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gewerbeflächensicherung (vgl. Kap. 2.1) und des landesplanerischen Ziels, dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken (vgl. Kap. 4.1), wird der Standort weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Von der Möglichkeit des Ziel 7 LEP, den vorhandenen Standort als Sondergebiet festzusetzen,

wird nicht Gebrauch gemacht. Auch mit der Überplanung der Standorte als Gewerbegebiet wird der Agglomeration effektiv planerisch entgegengewirkt. Auf der städtebaulichen Ebene ermöglicht die Gewerbegebietsausweisung auch eine zukünftige Nachnutzung der Einzelhandelsstandorte durch gewerbliche Nutzungen und trägt dem Planungsziel der Bereitstellung und Sicherung von gewerblichen Flächen in besonderem Maße Rechnung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht – nach Einzelfallprüfung - lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Eine erhöhte Konkurrenzbeziehung zum Nebenzentrum Vohwinkel besteht nicht; eine Erweiterung der Verkaufsflächen beider Betriebe hätte voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Vohwinkel sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten. Auch die integrierten Nahversorgunglagen, wie z. B. der Edeka Markt am Dasnöckel, wären nicht existenziell von den Erweiterungen betroffen. Insofern besteht keine unmittelbare Gefährdungslage. Gleichwohl ist der generelle Ausschluss des Einzelhandels an lediglich teilintegrierten Standorten innerhalb eines im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten GIB zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Wohngebietslagen sowie zur Sicherung von Gewerbeflächen gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich.[15]

In Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandelskonzept soll den beiden bestehenden Betrieben über den reinen Bestandsschutz hinaus durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsflächen ermöglicht werden. Hierdurch werden die Interessen der Eigentümer an einer marktgängigen Erweiterung für die funktionsgerechte Weiternutzung der Standorte sowie deren derzeitige Nahversorgungsfunktion für Wohnquartiere außerhalb des Plangebietes sachgerecht und angemessen berücksichtigt.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Standort allenfalls als teilintegriert anzusehen ist und die bestehenden Einzelhandelsnutzungen aus landesplanerischer, stadt- und versorgungsstruktureller Sicht verbraucherfern verortet sind, bereits heute an dem Standort Verkaufsflächenüberkapazitäten in ganz erheblichem Umfang bestehen und die Zulässigkeit der Betriebe nach aktueller Rechtslage nicht geben ist .[16]

---

[15] Das Bundesverwaltungsgericht hat den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenbildenden Sortimenten (hierzu zählen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche als legitimes Ziel der kommunalen Bauleitplanung eingestuft und führt aus:

> *„Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird (vgl. zur Unterscheidung von Gefahren- und Planungsschwelle auch Urteil vom 30. August 2012 - BVerwG 4 C 1.11 - BauR 2013, 191 Rn. 16 ff.).“*

(BVerwG 4Cn 6.11)

[16] Das OVG NRW verweist in Bezug auf Frage des erweiterten Bestandsschutzes auf folgende rechtlichen Vorgaben und Zusammenhänge:

ALDI-Markt

Die beantragte Erweiterungsplanung der Firma ALDI liegt mit rd. 45 % der Bestandsfläche jedoch deutlich über der für die bloße Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit erforderlichen zusätzlichen Verkaufsfläche und übersteigt auch den Rahmen der Geringfügigkeit , der im Kapitel 4.1 mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen im Bereich von etwa 10-20 % konkretisiert wurde. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der ALDI Markt bereits heute großflächig ist und mit 816 qm deutlich über der für 2014 ermittelten durchschnittlichen Verkaufsfläche von 775 qm für Betriebe dieses Unternehmens (BBE Münster 2016: S. 9). Zudem ist der Betrieb in seiner jetzigen Ausgestaltung durchaus marktfähig (BBE Münster 2016: 28). Unter Berücksichtigung der voranstehenden dargelegten konkreten Situation des Betriebes und der berechtigten Betreiber- und Eigentümerinteressen einerseits sowie der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1207 und der konkreten städtebaulichen und versorgunstrukturellen Situation andererseits, ist der Ansatz der unteren Schwelle der Geringfügigkeit für die Erweiterung der Verkaufsfläche zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sachgerecht. Folglich ist die Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der Festsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO auf 10 % der bestehenden Verkaufsfläche zu begrenzen.

KAISER'S-Markt

Aus Gleichbehandlungsgründen ist auch für den Kaiser's Markt im Rahmen der Festsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung vorzusehen. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen sogenannten Vollsortimenter, der Flächenbedarf dieses Betriebstyps ist aufgrund der Sortimentsbreite und -tiefe und der damit einhergehenden höheren

---

Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig - um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen - zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung erweiterten Bestandsschutzes in Betracht. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 121, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 115 und Rn. 118, vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 136 und 140, vom 24. September 2010 - 2 D 74/08.NE -, juris Rn. 62, und vom 18. Mai 2010 - 10 D 92/08.NE -, juris Rn. 40.

Dass eine derartige Absicherung vorhandener Nutzungen möglich ist, bedeutet nicht, dass sie auch regelmäßig durch den Plangeber zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung auch auf den bloßen passiven Bestandsschutz „festschreiben", um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist auch insofern, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. November 2005 - 4 BN 36.05 -, BRS 69 Nr. 31 = juris Rn. 10; OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 123, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 120, und vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 142.
(OVG NRW Urteil vom 14.10.2013 -2 D 103/12.NE)

Anzahl an Artikeln höher als beim Betriebstyp Discounter[17]. Mit 1.175 qm verfügt der Kaiser's-Markt für bereits deutlich in der Großflächigkeit gelegene Verkaufsfläche, die den Betrieb eines Vollsortimenters ermöglicht. Der Betrieb ist somit aktuell marktfähig. Eine Erweiterungsmöglichkeit von 10 % der bestehenden Fläche wird auch den höheren Flächenansprüchen diese Betriebstyps gegenüber Discountern gerecht. In diesem Zusammenhang ist auf die höhere absolute Verkaufsflächengröße zu verweisen, die Basis für die Ermittlung der Erweiterung darstellt. Folglich ist die Erweiterungsmöglichkeit von 10 % der bestehenden Verkaufsfläche im Rahmen der Festsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO sachgerecht und mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1207 vereinbar.

Summierende Würdigung der Erweiterungsmöglichkeiten

Letztlich ist noch zu prüfen, ob die Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Betriebe in der Summe mit den landesplanerischen und städtebaulichen Zielen des Planverfahrens vereinbar sind. Sofern beide Betriebe die Erweiterungsmöglichkeiten voll ausschöpfen, erhöht sich die Verkaufsfläche am Standort von derzeit 1.991 qm um 199 qm auf dann 2.190 qm. Diese Erweiterung der Gesamtfläche führt nicht zu einer relevanten weiteren Steigerung der Attraktivität des Standortes. Auch trägt die Erweiterung dem Ziel 7 des Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ Rechnung, indem die Entwicklung der Betriebe im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt bleibt. Die Flächenerweiterung am Standort ist insgesamt als geringfügig einzuschätzen, sodass sie mit dem Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in Zentralen Versorgungsbereichen und Wohngebieten vereinbar ist.

Die Erweiterung bezieht sich dabei auf die genehmigte Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche ist an die Bedingung geknüpft, dass von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen. Änderungen und Erneuerungen der Betriebe (ohne Erweiterung der Verkaufsflächen) sind dagegen im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung allgemein zulässig. Die Festsetzung erlischt mit Aufgabe dieser Nutzung. Bei Aufgabe eines der beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe wäre jedoch eine ausreichende Nahversorgung gewährleistet. Selbst bei Aufgabe beider Betriebe könnte die Nahversorgung der Wohnbereiche Höhe / Engelshöhe von dem NORMA-Markt an der Gräfrather Straße abgedeckt werden.

6.2 Die Änderung und Erweiterung des Wohngebäudes Westring 380 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen gilt für dieses Wohngebäude der Lärmpegelbereich IV (s. Ziff. 1.3).

Das vorhandene Wohngebäude Westring 380 bekommt ebenfalls einen erweiterten planerischen Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, um die schutzwürdigen Interessen der Eigen-

[17] Vgl.: Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO- Bericht der Arbeitsgruppe vom 30. April 2002. ZfBR 2002, 598

tümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Gerade wenn die Überplanung von Wohngrundstücken die Eigentümerbefugnisse in starkem Maß einschränkt, ist die Stadt verpflichtet, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen werden Erweiterungen und Änderungen allgemein zulässig. Bei dem Wohngebäude beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht bezogen auf Straßenverkehrslärm (s. Kap. 6.1.5) weniger als 10 dB(A). Daher ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Aufgrund der Größe des Baugebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in den übrigen Teilen gewahrt. Der erweiterte planerische Bestandsschutz endet mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung.

Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandliste

Um die Auswirkungen von Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen der Gewerbebetriebe auf angrenzende empfindliche Nutzungen zu begrenzen, wird das Gewerbegebiet nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) gegliedert. Damit werden ausreichende Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Wohn- bzw. Mischgebieten andererseits gewährleistet. In Abhängigkeit der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen werden baugebietsbezogen unverträgliche Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen. Bestimmte Anlagen und Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den geplanten und vorhandenen Gewerbegebieten mit dem höchstmöglichen Maß der in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt, um eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen. Dies ist einem Höchstmaß an Flexibilität für die Nutzer, der Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Wuppertal und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen geschuldet.

Baumassenzahl (§ 20 BauNVO)

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 entspricht ebenfalls der Obergrenze der BauNVO, um aus wirtschaftlichen Gründen und wegen des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Flächen eine möglichst intensive Nutzbarkeit der Gewerbefläche zu erreichen.

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, um bei Bedarf Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen und damit Gewerbebetrieben ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude auf den betrieblichen Prozess einzuräumen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete sind durch Baugrenzen definiert, die sich im vorderen Bereich an der Straße Westring und im hinteren Bereich an der Anbauverbotszone der Autobahn 46 orientieren, so dass möglichst große Baufelder entstehen. Die Baufelder sind großzügig dimensioniert, um auch hier eine optimale Anpassung an die betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer zu gewährleisten. Aufgrund der Anbauverbotszone befinden sich Teile des Gebäudes Westring 382 zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Über den Bestandsschutz hinaus gehende Baumaßnahmen könnten ggf. mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast auf dem Wege einer Befreiung genehmigt werden.

6.1.4 Verkehr

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Westring festgesetzt. Weitere Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes sind nicht erforderlich.

6.1.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind bezogen auf den Straßenverkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf Basis der DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) für die Gewerbegebiete passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung eingetragen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel. Die Zuschläge sind bei den im Plan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen berücksichtigt.

In die Planfassung wird die folgende Tabelle 7 zur DIN 4109-1:2016-07 zu den „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“ aufgenommen.

Tab. 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und	Büroräume[a] und Ähnliches

		dB		Ähnliches	
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
a	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.				
b	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Hieran lassen sich die grundsätzlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz unmittelbar bestimmen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Somit kann ausnahmsweise bei entsprechendem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung bspw. bei lärmabgewandten Gebäudeseiten, Gebäuden in zweiter Reihe, o. ä. vom jeweils festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.2 Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet befindet sich einerseits an der stark frequentierten Autobahn A 46, andererseits am südwestlichen Ortsrand von Vohwinkel. Ohne Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wären in diesem Ortseingangsbereich Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch störende Werbeanlagen zu befürchten. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zu vermeiden, die aufgrund ihrer Höhe auf die Fernwirkung zur Autobahn 46 abzielen, ist es erforderlich, die Werbeanlagen des Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer Höhe auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, das zugleich auch dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden nach gebietsbezogener Werbung gerecht wird. Frei stehende Werbeanlagen sind daher nur bis maximal 6 m Höhe über dem vorhandenen Gelände zulässig. Um das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen über den Gebäuden sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln nicht zulässig.

6.3 Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Untere Bodenschutzbehörde wertet zurzeit noch mehrere Gutachten bzw. Stellungnahmen

aus, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgegeben worden sind. Zum Satzungsbeschluss müssen ggf. entsprechende Kennzeichnungen vorgenommen werden. Die geplante Art der Nutzung als Gewerbegebiet wird in diesem Zusammenhang jedoch nicht in Frage gestellt.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaubeschränkungszonen

Die Anbaubeschänkungszonen gem. § 9 FStrG für Bundesautobahnen (40 m Anbauverbot, 100 m Anbaugenehmigungspflicht) sowie gem. §§ 25 und 28 StrWG NRW für Landes- und Kreisstraßen (40 m Genehmigungspflicht, 20 m Verbotszone für Außenwerbeanlagen) werden nachrichtlich übernommen.

7 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	10,4	ha
Überbaubare Grundstücksfläche	9,0	ha

8 Umweltbericht

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Bebauungspläne 71 und 72 sollen vollständig aufgehoben werden, die diese bereits jetzt schon von anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. zukünftig vom Bebauungsplan 1207 überlagert werden. Sie entfalten daher keine Steuerungswirkung mehr und sind somit entbehrlich. Zusätzlich wird auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1106 – Westring / A 46 – aufgehoben, da diese Planung nicht weiter verfolgt wird.

11 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Wuppertal trägt die Kosten für dieses Bauleitplanverfahren (Gutachten zu den Themen Einzelhandel und Artenschutz). Nach Abschluss des Verfahrens entstehen der Stadt keine planbedingten Folgekosten.

12 Gutachten

BBE Standort und Kommunalberatung, Münster: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal, Bebauungsplan 1207, November 2016