Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 02 zur VO/0403/17

Bebauungsplan 654 - Otto-Hausmann-Ring-
1. Änderung

Begründung
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: Juni 2017

I. Räumlicher Geltungsbereich 3

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 4

1. Anlass der Planung 4

2. Entwicklungsziele 5

III. Planungsrechtliche Situation 6

1. Landes- und Regionalplanung 6

2. Regionalplanung 10

3. Flächennutzungsplan 10

4. Landschaftsplan 11

5. Bebauungspläne 11

6. Einzelhandelskonzepte 11

IV. Bestandsbeschreibung 13

1. Städtebauliche Situation 13

2. Verkehr 15

3. Soziale und technische Infrastruktur 16

4. Entwässerung 16

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz / ASP 16

6. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene) 17

7. Lufthygiene 19

8. Altlasten 20

V. Planinhalte 21

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 21

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 25

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 26

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 27

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 27

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 28

1.7 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 28

1.8 Immissionsschutz 29

1.9 Reduzierung des Geltungsbereiches / ehemalige Bahnanlage 32

2. Nachrichtliche Übernahmen 32

3. Hinweise 32

VI. Städtebauliche Kenndaten 33

VII. Umweltbericht 33

VIII. Kosten und Finanzierung 33

Vorwort

Der Rat der Stadt Wuppertal hatte am 20.02.2017 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 – Otto-Hausmann-Ring sowie den Feststellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Anschließend wurde die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung wies die Bezirksregierung auf mögliche relevante Mängel im Aufstellungsprozess bzw. den eingereichten Unterlagen hin. Um den möglichen Rechtsmängeln zu begegnen wurde der Antrag auf Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Stadt Wuppertal zurückgezogen, um im Rahmen einer erneuten Offenlegung der Flächennutzungsplanung die möglichen Mängel zu beseitigen. Vorsorglich sollen deswegen auch die Unterlagen der parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 – Otto-Hausmann-Ring – angepasst und die Offenlage ebenso wiederholt werden.

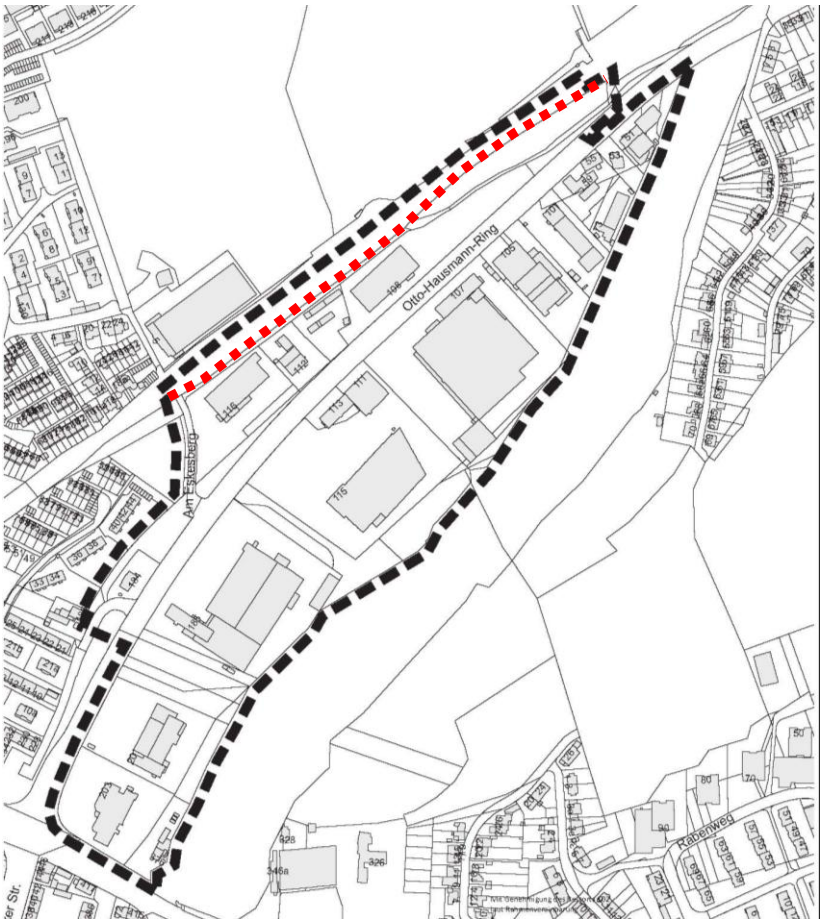
Wesentliche Änderungen gegenüber der im Februar beschlossenen Planfassung sind:

- Ergänzung der Aussagen zum Störfallschutz in den gewerblichen Bauflächen
- Anpassung des Umweltberichtes in Form und inhaltlicher Tiefe
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung

Die wesentlichen Änderungen in der Begründung und in dem Umweltbericht sind durch graue Hinterlegung kenntlich gemacht.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Wuppertal im Stadtbezirk Elberfeld-West. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 – Otto-Hausmann-Ring – erfasst einen Bereich zwischen der Autobahn A46 im Südosten, der ehemaligen Bahntrasse (heute Hauptrad- und Fußweg „Nordbahntrasse“) im Nordwesten und Nützenberger Straße im Südwesten, wie dieser in der nachstehenden Abbildung mit schwarzer Strichlinie näher kenntlich gemacht ist. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 654 um die Böschungsrandflächen der ehemaligen Bahntrasse reduziert und dieser Teilbereich aufgehoben, die neu geplante Geltungsbereichsgrenze ist in roter Strichlinie kenntlich gemacht.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Innerhalb eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu einem Bauantragsverfahren hat sich bezüglich des Bebauungsplans 654 gezeigt, dass eine der Kernregelungen zur Steuerung des Einzelhandels nicht den Bestimmtheitsanforderungen[1] genügt. Entsprechend wurde seitens des Verwaltungsgerichtes inzident der Plan – bezogen auf die konkrete Bauantragsstellung – für nicht anwendbar erklärt. In Folge musste im Plangebiet ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL genehmigt werden, der zwischenzeitlich errichtet wurde. Des Weiteren wurden in letzter Zeit weitere Anfragen zur Errichtung von Lebensmittelmärkten gestellt. Um die aufgezeigten Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf die Bestimmtheit von Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Wirksamkeit zu korrigieren, soll nun die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 - Otto- Hausmann- Ring hat sich zudem herausgestellt, dass insgesamt die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan angepasst werden müssen, um den neuen landesplanerischen Regelungen des Landesentwicklungsplan NRW (LEP) Rechnung zu tragen. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB. In Folge

[1] Die Bestimmtheit einer bauleitplanerischen Festsetzung wird anhand der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze für die Auslegung von Festsetzungen in Bebauungsplänen überprüft (vgl.: Beschlüsse des BVerwG vom 14.12.1995 -4 N 2.95- und 21.11.2005-4 BN 63.05.

muss auch der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die dort enthaltenen Sondergebietsdarstellungen im sog. Parallelverfahren geändert werden, damit weiterhin der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Hierzu erfolgt zeitgleich die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Entwicklungsziele

Im Wesentlichen sollen die Baugebietsflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden, so dass im größeren Umfang Sondergebietsflächen zu Gewerbegebieten umgewandelt werden sollen.

Dieses Ziel stützt sich auch auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal vom März 2011, in dem ein weiterhin hoher jährlicher Bedarf von bis zu 15 ha an gewerblichen Bauflächen für das klassische Gewerbe konstatiert wurde, die momentan nur schwer bereitgestellt werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 soll demnach auch einen Beitrag liefern, bestehende Gewerbefläche zu sichern und baulich insbesondere für die bestehenden Nutzer zu optimieren. Damit können auch positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzausstattung im Plangebiet erwartet werden, da in der Regel das Handwerk und das produzierende Gewerbe mehr Arbeitsplätze pro Flächeneinheit generiert, als dies Einzelhandelsnutzungen ermöglichen würde.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes soll daher der Standort des neu entstandenen LIDL- Markt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dem großflächigen Markt selber soll jedoch ein erweiterter Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugestanden werden. Hierdurch wird die Verkaufsfläche für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente auf den genehmigten Bestand begrenzt. Der Standort soll somit längerfristig im Rahmen von Nutzungsänderungen für das produzierende Gewerbe geöffnet werden.

Der sich daran anschließende nördliche Bereich soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hier war entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Zwischenzeit bereits eine Autowaschanlage zu genehmigen. Der benachbarte Produktionsbetrieb für Autofedern, der bisher innerhalb eines weiteren Sondergebietes nur über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst war, ist in dem nun geplanten Gewerbegebiet nunmehr allgemein zulässig. Entsprechend zeigt sich heute bereits eine „klassische“ gewerbliche Nutzung von relevantem Gewicht.

Südöstlich des Otto- Hausmann- Ringes soll der Standort des neu gebauten EDEKA-Marktes (Ersatzbau für den ehemaligen Neukaufmarkt) und der beiden Geschäftshäuser am Otto-Hausmann- Ring 111 und 113 planungsrechtlich bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel mit Sortiments- und Flächenbegrenzungen abgesichert werden. Dieser Einzelhandelsstandort von relevantem Gewicht stellt u.a. einen Baustein in der Nahversorgung des Stadtteils Elberfeld-West dar. Zusätzliche größere Erweiterungen an dem Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel sollen aber aufgrund der schon gegebenen hohen Zentralität und der eher niedrigen Bevölkerungsdichte von ca. 4000 Menschen im fußläufigen Radius von 700m nicht zugestanden werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal vom Januar

2015 wurde festgestellt, das dem EDEKA- Markt eine hohe Bedeutung als Vollversorgungsbetrieb zukommt.

Auf Wunsch der Firma Karl Deutsch auf der östlichen Seite des Otto- Hausmann- Ringes soll die bisherige Sondergebietsfestsetzung zugunsten von Gewerbegebieten geändert werden, um den Betrieb langfristig am Standort zu erhalten und die notwendige Planungssicherheit zu verschaffen.

Als Gewerbegebiet soll auch das derzeit gemischt gewerblich genutzte Areal Otto-Hausmann-Ring 107 festgesetzt werden, um die Bestandsnutzungen im Sinne der gewerblichen Ausrichtung des Planbereiches zu erfassen.

Die beiden bestehenden großflächigen Möbelmärkte (Boss, Fischers Lagerhaus) sollen wie bislang als Sondergebiete für den großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt bleiben, hierbei wird beiden Standorten weiterhin ein Entwicklungspotential zugestanden.

Eine weitere Änderung ist für die bestehende Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ im Südwesten vorgesehen. Das Kirchengebäude war mehr als zwei Jahre ungenutzt und stand zum Verkauf. Es wurden in der Zeit verschiedene gewerbliche Nutzungen als Nachfolgenutzungen angefragt. Nun wurde es an eine Kirchengemeinde anderer konfessioneller Ausrichtung veräußert und wird wieder als Kirche genutzt. Gleichwohl soll hier zukünftig eine gewerbliche Nutzung möglich sein, da hier für eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ eher ungünstige Standortfaktoren aufgrund der geringen Mantelbevölkerung vorhanden sind.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 654 um die Böschungsrandflächen der ehemaligen Bahntrasse reduziert. Planerische Regelungen zur Nordbahntrasse als Fuß- und Radweg sollen insoweit einem eigenständigen Planverfahren vorbehalten bleiben, um diese Regelungen in einen Gesamtkontext zu stellen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung können sich u. a. aus dem jüngst in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) NRW ergeben.

Wuppertal ist diesbezüglich im LEP NRW die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungskerns Wuppertal. Des Weiteren trifft der LEP Kernaussagen zur Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5. der Begründung zum LEP) auf die Bezug zu nehmen ist.

Aufgrund der Zielsetzung der Planung, die im Bebauungsplan 654 festgesetzten Sondergebietsflächen sowohl hinsichtlich der Flächengröße, als auch hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen anzupassen, ist diese Planung mit den Zielen des LEP EH zum Einzelhandel abzugleichen. Im Rahmen der Planung sollen u.a. die vorhandenen Nutzungen erfasst und in geeigneter Art und Weise berücksichtigt werden. Dies geht zum Teil mit einer deutlichen Reduzierung der dargestellten Sondergebietsflächen aber auch einer Veränderung

der maximalen zulässigen Verkaufsflächen einher. Drei Kernpunkte sollen im Rahmen der Anpassung der Sondergebietsflächen berücksichtigt werden:

a.
Die Sondergebietsteilflächen für den großflächigen Einzelhandel, in denen heute eine (klassische) gewerbliche Nutzung stattfindet, sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Hierbei werden allerdings der Standort des LIDL-Lebensmittelmarkts sowie zwei einzelne Wohnhäuser als Fremdkörper innerhalb der neuen Gewerbegebiete überplant. Es entsteht insgesamt ein Gewerbebereich am Otto-Hausmann-Ring in einer für eine sinnvolle Vermarktung / Nutzung erforderlichen Größenordnung, um hier eine mittel- bis langfristige Entwicklung im Sinne des o.g. „Handlungsprogrammes Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal zu ermöglichen (eine Fortschreibung des Konzeptes ist aktuell vorgesehen).

b.
Die Sondergebietsteilflächen für den großflächigen Einzelhandel in denen bereits heute großflächiger Einzelhandel stattfindet, sollen bestehen bleiben (Ausnahme siehe a.). Die maximalen Verkaufsflächen werden dabei weiterhin so festgelegt, dass Entwicklungsmöglichkeiten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erhalten bleiben.

c.
Die zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen EDEKA-Lebensmittelmarkt mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird bestandsbezogen (aufgerundet) angepasst.

Zu der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP im Einzelnen:

Im Einzelnen ist die beabsichtigte Planung der Sondergebiete in Bezug zu den Zielen und Grundsätzen des LEP wie folgt zu bewerten:

(siehe nachstehende Tabelle und auch Punkt 5.1)

Flächenbezeichnung	**Fläche**	**Konkretisierung der Zweck-bestimmung**	**Max. Verkaufsfläche**		
			Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Randsortiment	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Als Kernsortiment	Insgesamt
Otto- Hausmann-Ring 108 SO1	0,9 ha	Möbelmarkt	800 qm		10.000 qm

Otto- Hausmann-Ring 105 SO2	0,6 ha	Möbelmarkt	800 qm		9.000 qm
Otto-Hausmann-Ring 111/113 SO3	0,4 ha	Fliesenfachmarkt Getränkemarkt		800 qm	1.500 qm
Otto- Hausmann-Ring 115 SO4	1,6 ha	SB- Markt,		3800 qm	

Ziele des Landesentwicklungsplanes zum Einzelhandel

- **Ziel 6.5-1** – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen –
  Die Sondergebiete SO1 bis SO3 als Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen dem Ziel 1 des LEP, da diese innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dargestellt / festgesetzt werden sollen.

- **Ziel 6.5-2** – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen-
  Die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 entsprechen dem Ziel 2 des LEP, da für die geplanten Sondergebiete nicht zentrenrelevante Kernsortimente vorgesehen sind. Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen gemäß den geplanten Darstellungen / Festsetzungen nur als Randsortimente zulässig sein. Der im SO3 vorhandene Getränkemarkt liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeit. Hinsichtlich des im SO4 vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimentes wird auf die Ausnahme des Ziels 7 verwiesen, wonach auch vorhandene Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete –allerdings nur bestandsbezogen mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten - festgesetzt können.

- **Ziel 6.5-3** – Beeinträchtigungsverbot-
  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei den geplanten SO1 und SO2 soll das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment als Randsortiment zu den zulässigen Möbelmärkten jeweils auf maximal 800 qm beschränkt werden. Eine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal oder von Nachbargemeinden steht aufgrund der geringen Verkaufsflächen für die jeweils theoretisch zulässigen Sortimente nicht zu befürchten. Mit dem SO4 wird der bestehende EDEKA Lebensmittel-Markt erfasst werden; insoweit wird auf Ziel 7 verwiesen. Die 800 qm Verkaufsfläche für Getränkemärkte im SO3 erfasst den bestehenden nicht großflächigen Getränkemarkt, Auswirkungen – auch kumulativ – stehen nicht zu befürchten.

- **Grundsatz 6.5-4** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche –

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
Mit der Planung ist die Festsetzung von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen (Ausnahme: SO4). Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente eines Möbelmarktes sollen für die SO1-Gebiete differenziert festgesetzt werden. Für die Fläche des Boss Möbelmarktes mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 3.100 qm soll die zulässige Fläche auf maximal 10.000 qm begrenzt werden. Für das Gebiet des vorhandenen Möbelmarktes „Fischers Lagerhaus“ mit derzeit ca. 1.950 qm Verkaufsfläche soll die Verkaufsfläche mit max. 9.000 qm begrenzt werden. In dem SO3 mit dem bestehenden Fliesenfachmarkt Fliesenwelt Wuppertal mit ca. 900 qm Verkaufsfläche soll ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment – Baustoffe- in einer Größe von maximal 1.500 qm zulässig sein. Die Vereinbarkeit des geplanten Nutzungsumfanges mit dem Grundsatz 4 ist gegeben.

- **Ziel 6.5-5** – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Sortimente –
  Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
  In dem SO 1, SO2 und SO3 wird jeweils der Umfang von maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eingehalten. Dem Ziel wird entsprochen.

- **Grundsatz 6.5-6 –** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente –
  Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

  In den SO1, SO2 und SO3 beträgt die maximal zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente jeweils deutlich unter 2.500 qm. Dem Grundsatz wird entsprochen.

- **Ziel 6.5-7** – Überplanung von vorhandenen Standorten –
  Im Rahmen der Regelungen für das SO4 soll der bestehende großflächige EDEKA-Fachmarkt bestandsbezogen erfasst werden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf Basis der vorhandenen Verkaufsfläche von 3.750 qm gerundet auf maximal 3.800 qm festgelegt.
  Gemäß Ziel 7 des LEP- dürfen abweichend von den Zielen 1-6 vorhandene Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dann als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ausnahmsweise geringfügig erweitert werden, wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Dieses ist für den hier erfassten EDEKA-Markt der Fall; die geplante Aufrundung um 50 qm liegt deutlich unterhalb der Relevanzgrenze.

- **Ziel 6.5-8** – Einzelhandelsagglomeration –
  Das Ziel 8 wird durch die Planung nicht betroffen. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt nicht vor.

- **Grundsatz 6.5-9** – Regionale Einzelhandelskonzepte –
  Nicht relevant für die kommunalen Planung.

- **Ziel 6.5-10** - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
  Nur deklaratorische Klarstellung, insoweit auch nicht von der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 betroffen.

2. Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (REP-E) mit Stand vom Juni 2016 ist der Planbereich ebenso als ASB enthalten.

Zu beachten bzw. berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Ziele und Grundsätze des GEP, vgl. Kapitel 1.2 des GEP. Hiernach dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Darüber hinaus ist im GEP bestimmt, dass ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind schließlich den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

In dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeführt, dass für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zunächst der LEP maßgeblich ist. Die im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf enthaltenen Ziele und Grundsätze zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben einschließlich ihrer Erläuterungen sind eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der landesplanerischen Regelungen. Der LEP trifft bereits weitreichende Festlegungen im Hinblick auf die Verortung und Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben (siehe hierzu Punkt 3.1.1.).

Der Regionalplanentwurf (RPD-E) übernimmt die zeichnerischen Darstellungen für den Änderungsbereich der 54. FNP-Änderung unverändert.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt für den Änderungsbereich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, sowie gewerbliche Bauflächen dar.

In dem Erläuterungsbericht zum FNP (2005) sind die Zweckbestimmungen der Einzelhandelsnutzungen sowie die maximal zulässige Verkaufsflächen im Kapitel 3.5.2 näher

erläutert. Unter Punkt 1.3 der Tabelle 17 des Erläuterungsberichtes wird für die Westseite des Otto- Hausmann- Ringes festgehalten, dass dort Möbelmärkte auch mit einem noch realisierbaren Entwicklungspotenzial vorgesehen sind. Die Verkaufsfläche wird dort mit zusammen maximal 21.000 qm, davon maximal 12.000 qm Entwicklungspotenzial, angegeben, wobei für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente max. 1.050 qm berücksichtigt sind.

Auf der Ostseite des Otto- Hausmann- Ringes ist unter Punkt 1.4 der Tabelle 17 im Erläuterungsbericht dargelegt, dass dort hinsichtlich der Zweckbestimmung ein SB- Markt, ein Fliesen- und Getränkefachmarkt, ein Bau- und Gartenmarkt und noch Flächenpotenziale für weitere Verkaufsflächen von maximal 25.000 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 41.500 qm genannt. Im Sondergebiet sind auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt 2.100 qm Verkaufsfläche zulässig.

Des Weiteren sind gewerbliche Bauflächen in Süden und im Norden, ein Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ im Südwesten, eine Bahnfläche im Nordwesten und eine Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ im Westen dargestellt. Der Otto-Hausmann-Ring ist als Hauptverbindungsstrecke mit dargestellt.

4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 liegt nicht innerhalb des Bereiches eines Landschaftsplanes. Nördlich an das Plangebiet schließt der Landschaftsplan Nord an.

5. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfasst den derzeit noch geltenden Bebauungsplan 654 –Otto-Hausmann-Ring-. Im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurden allerdings rechtserhebliche Mängel festgestellt, die mit diesem Änderungsverfahren beseitigt werden sollen.

6. Einzelhandelskonzepte

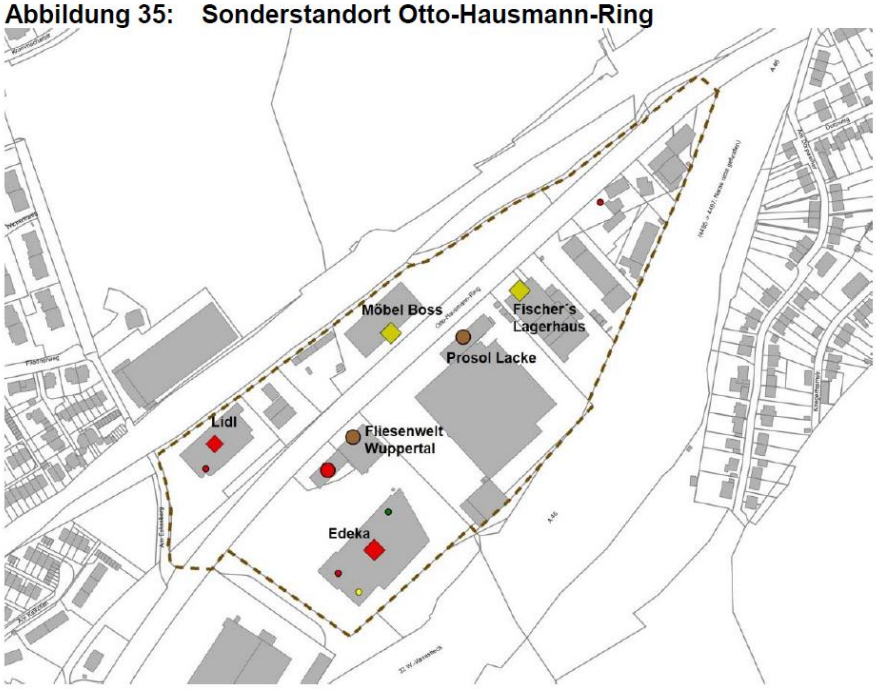
Die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben im Jahr 2006 ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) beschlossen. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 ein ergänzendes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (KEZK) verabschiedet, das nun an Stelle des Regionalen Konzeptes die inhaltlichen Zielvorstellungen für die Einzelhandelsentwicklung enthält. Durch das Regionale Einzelhandelskonzept werden nun mehr nur noch die Abstimmungsprozedere zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zwischen den Kommunen festgelegt. Als informelle Planungen entfalten die Konzepte keine unmittelbare Rechtswirkung. Es handelt sich jedoch um städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen sind. Die Konzepte können bei konsequenter Umsetzung darüber hinaus die städtebauliche Rechtfertigung für die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB liefern.

Im Kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal ist der Standort als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten. Die bestehenden Verkaufsflächen und die räumliche Verortung sind in den nachstehenden Auszügen (Seiten 161 und 163) des Konzeptes wiedergegeben.

Otto-Hausmann-Ring	Edeka Hövener, Lidl, SB-Möbel Boss, Fischer's Lagerhaus	NuG	4.820
		Nonfood	6.520
		gesamt	**11.340**

(NuG = Nahrungs- und Genußmittel)

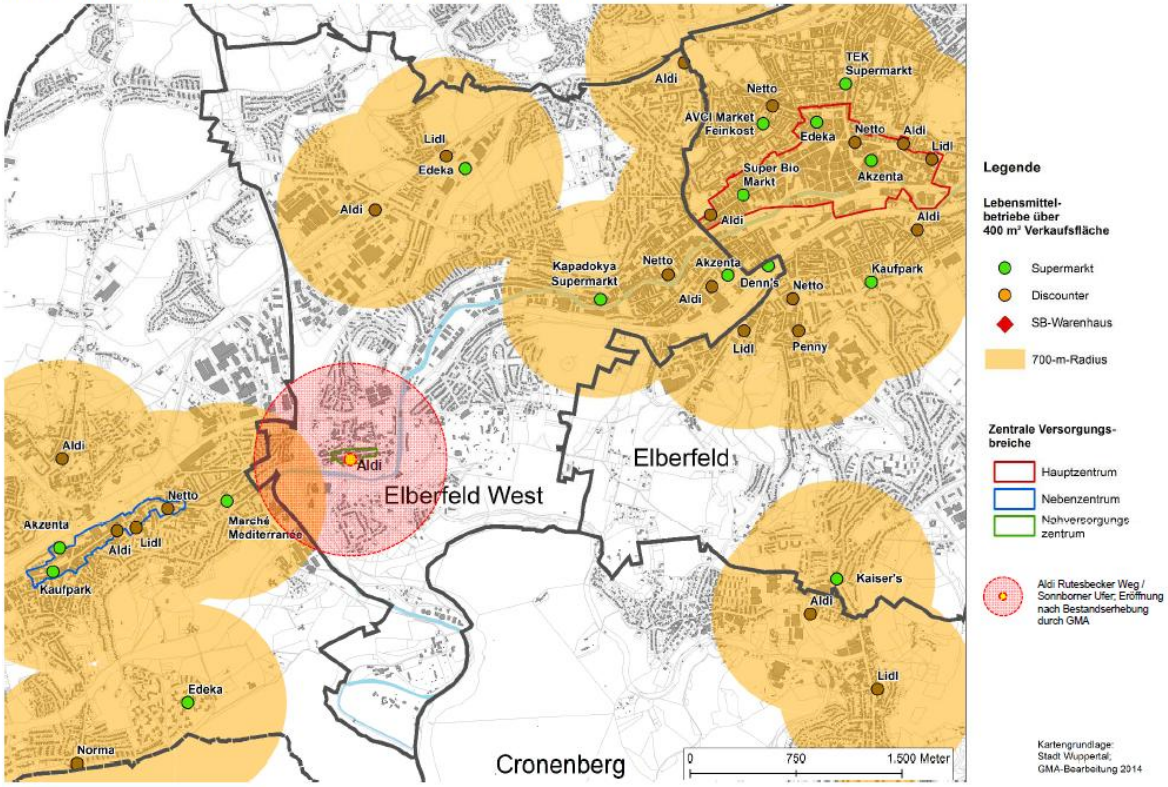
Abbildung 35: Sonderstandort Otto-Hausmann-Ring



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2015

Die bestehenden Lebensmittelmärkte übernehmen dabei eine Versorgungsfunktion im Raum. Wobei festzuhalten ist, dass ein Großteil der Kaufkraftbindung über den relevanten Einzugsbereich für die eigentliche Nahversorgungsfunktion hinaus erfolgt. Innerhalb des Einzugsbereiches von 700 Metern befinden sich insoweit größere Außenbereichs- bzw. Grünflächen, sowie gewerbliche Bauflächen. Die Wohndichte ist eher gering. Im relevanten Bereich von 700 Meter Umkreis leben ca. 4000 Menschen. Es handelt sich hier deutlich um einen autoorientierten Einkaufsstandort.

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West



Kartengrundlage Stadt Wuppertal, GMA-Bearbeitung 2014

Gegenüber den Aussagen im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergeben sich leichte Abweichungen in den Angaben der Verkaufsflächen durch die Betreiber / Baugenehmigungen. Im Weiteren werden die nachstehenden Verkaufsflächen, die aus den Bauantragsunterlagen ermittelt wurden, zur Bewertung herangezogen werden:

Der EDEKA- Lebensmittelmarkt = Verkaufsfläche von ca. 3.750 m²

Der LIDL- Markt = Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²

Der Getränkemarkt = Verkaufsfläche von ca. 800 m²

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Zwischen der Düsseldorfer Straße, der ehemaligen Bahntrasse (der jetzigen Nordbahntrasse als übergeordneter Fuß- und Radweg), der Straße Am Eskesberg und dem Otto-Hausmann- Ring liegt das Wohngebiet Am Kalkofen. Hier herrscht eine Geschossigkeit von 2 bis 3 Vollgeschossen vor. Das Wohngebiet wird nach Osten durch einen öffentlichen Kinderspielplatz abgerundet. Zwischen den Einmündungsbereichen der Straßen Am Kalkofen und Am Eskesberg in den Otto-Hausmann-Ring befindet sich das Gelände einer christlichen Gemeinde (Christengemeinde Gottes Wort e. V.) mit umgebenden privaten Grünflächen und einer parallel zum Otto-Hausmann-Ring verlaufenden Wegeverbindung. Die ehemalige Bahntrasse bildet zu den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsräumen eine klare Zäsur und trennt die nördlich anschließenden Wohngebiete von den gewerblichen Strukturen im

Plangebiet. Im nordwestlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Fragment eines historischen Ringofens zur Kalkgewinnung.

Im weiteren östlichen Verlauf des Otto-Hausmann-Ringes hat sich nördlich der Straße Am Eskesberg die Firma LIDL mit einem eingeschossigen Gebäude und umgebenden Stellplatzanlagen angesiedelt. Hier werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente (zuzüglich Aktionsware) auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm angeboten.

Nördlich des Geländes der Firma LIDL besteht ein Gewerbebetrieb, der Autofedern und Stoßdämpfer in einer flachen Gewerbehalle herstellt und Autoersatzteile und –zubehör vertreibt. Im rückwärtigen Bereich liegt das 1- geschossige Wohnhaus des Betriebsinhabers. Auf den sich nördlich anschließenden Flächen wurde zudem eine Waschstraße errichtet. Im weiteren Verlauf des Otto- Hausmann- Ringes besteht das ca. 10 Meter hohe Gebäude der Firma Möbel Boss mit umgebenden Stellplatzanlagen. Nach den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen wird das überwiegend nicht- zentrenrelevante Sortiment auf einer Ausstellungsfläche von ca. 3.100 qm angeboten.

Die Bau- und Nutzungsstruktur auf der Südseite des Otto- Hausmann-Ringes lässt sich beginnend an der Nützenberger Straße wie folgt beschreiben: Im Eckbereich der beiden o.g. Straßen besteht das Tryp Hotel in einem 4- geschossigen Baukörper mit umgebenden Freianlagen und Stellplatzbereichen. In Richtung der Autobahnausfahrt liegt in der Anbauverbotszone der Autobahn A46 ein bestandsgeschützter Betrieb, der in 1- geschossigen Gebäuden und Nebenanlagen mit Wohnwagen u.ä. handelt. Nördlich anschließend besteht das sogenannte Werk 2 der Firma Karl Deutsch in 1- bis 2- geschossigen Gebäuden und Hallen. Vom Otto-Hausmann- Ring aus ist der Betrieb durch die topographische Situation weitestgehend verdeckt. Die Firma beschäftigt sich mit der Herstellung und dem Vertrieb von messtechnischen Apparaturen und Anlagen und besitzt am Otto- Hausmann- Ring 101 noch einen weiteren Standort.

Nach dem als Zäsur wirkenden Trassenbereich einer 110 kV- Leitung, der mit Stellplatzanlagen unterbaut ist, schließt sich das Gelände der Westdeutschen Zeitung (WZ) an (Nutzung teilweise aufgegeben). Ein 7- geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude wird durch bis zu ca. 10 Meter hohe Hallenkomplexe, in denen sich die hauseigene Druckerei befand, ergänzt. Aktuell deuten sich Umnutzungstendenzen für dieses Areal an.

Anschließend an eine Grünverbindung liegt das Gelände eines Verbrauchermarktes, der von der Firma EDEKA betrieben wird. Hier wird überwiegend ein nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.750 qm angeboten. Im benachbarten Gebäude Otto- Hausmann- Ring 111 wird auf der Erdgeschossebene ein Fliesenmarkt der Fa. Fliesenwelt auf ca. 930 qm Bruttogeschossfläche betrieben. In Untergeschoss des Gebäudes befindet sich zudem ein Top-Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm, die Andienung des Marktes erfolgt von der Rückseite des Gebäudes. Der Getränkemarkt wurde im Jahre 2013 um eine Fläche, die als Leergutlager genutzt wird, ergänzt.

Im 3- geschossigen Gebäude Otto- Hausmann- Ring 113 befinden sich Büroflächen.

Im Bereich des Grundstückes Otto- Hausmann- Ring 107 ordnet sich entlang der Straße ein 3-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude an. Daran schließt sich ein ca. 10 bis 15 Meter hoher Komplex aus großen Lagerhallen mit umgebenden Lagerflächen an.

Nördlich anschließend liegt das Gelände des Einrichtungshauses „Fischers Lagerhaus“, dass überwiegend fernöstliche Möbel- und Gartenartikel als Lagerverkauf anbietet. In dem ca. 10 Meter hohen Gebäude befindet sich eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm, die durch eine ca. 750 qm große Verkaufsfläche im Außenbereich ergänzt wird.

Im Bereich des Otto- Hausmann- Ringes 101 wird das sogenannte Werk 1 der Firma Karl Deutsch betrieben. In den 2- bis 4- geschossigen Gebäuden bestehen neben Büro- und Verwaltungsnutzungen, Lagerflächen und Produktionsstätten für die Produktion von Messinstrumenten und -anlagen.

Im weiteren Verlauf des Otto- Hausmann- Ringes befindet sich eine Tankstelle mit Waschstraße. Im rückwärtigen Bereich zur Autobahn A46 liegt in der Anbauverbotszone das Gelände eines Malers und Gerüstbauers mit betrieblicher Wohnung überwiegend in 1-geschossigen Gebäuden und Hallen.

Nördlich an diesen Bereich anschließend existiert eine 2- geschossige Wohnbebauung mit umgebenden Freiflächen, die noch aus der Zeit vor der gewerblichen Besiedlung des Plangebietes stammt. Das Gebäude Otto- Hausmann- Ring 55 steht unter Denkmalschutz.

Den Abschluss des Plangebietes nach Norden bildet ein Gewerbebetrieb, der sich neben der Autovermietung mit der Autoreparatur, -handel und –lackierung in 1- geschossigen Gebäuden und Hallen beschäftigt.

2. Verkehr

Mit der Anschlussstelle Varresbeck an die Autobahn A46 besteht über die Nützenberger Straße eine gute übergeordnete Erreichbarkeit des Standortes. Das Plangebiet selbst wird durch den Otto-Hausmann-Ring bestimmt, der auch die Haupterschließung darstellt. Die Straßen Am Eskesberg und Am Kalkofen dienen der Anbindung der umgebenden Wohngebiete.

Das Plangebiet ist über das Wuppertaler Busliniennetz mit den Linien 601und NE 2 an den ÖPNV ausreichend angebunden.

Für den Fußverkehr ist neben den straßenbegleitenden Gehwegen die bereits angesprochene Verbindung im Bereich der christlichen Gemeinde zu berücksichtigen. Desweiteren nimmt eine Grünverbindung zwischen dem WZ-Gelände und dem EDEKA- Markt einen schmalen Fußweg zwischen dem Otto-Hausmann-Ring, der Autobahnüberführung und dem Ortsteil Varresbeck auf.

Eine neue und attraktive Verbindung stellt der Hauptrad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahnstrecke dar (Nordbahntrasse), der im nördlichen Bereich entlang des Plangebietes verläuft.

3. Soziale und technische Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich das Gelände einer christlichen Gemeinde in einem 2- geschossigen Gebäude.

Als oberirdische Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebiets mehrere Trafostandorte vorhanden. Die Medien der technischen Infrastruktur liegen überwiegend innerhalb des Otto-Hausmann-Ringes. Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Sie hat aber aufgrund der Tatsache, dass sie das Plangebiet in über 100 Meter Höhe überstreicht, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.

Ebenfalls vorhanden ist die 110 kV- Trasse mit entsprechenden Schutzstreifen, die von Hochbauten frei zu halten ist.

4. Entwässerung

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Im gesamten Plangebiet verlaufen aufgrund der topographischen Situation Schmutz- und Regenwasserkanäle sowohl innerhalb als auch außerhalb von öffentlichen Flächen über private Baugrundstücke. Die genauen Leitungsverläufe der öffentlichen Kanäle sind hinweislich in den Bebauungsplan übernommen.

Die innerhalb des Plangebietes verrohrten Gewässer Eskesberger Bach, Varresbeck und der Weyerbuschbach dienen als Regenwassersammelleitungen und auch der öffentlichen Niederschlagswasserableitung. Im geltenden Bebauungsplan sind die Trassen als Flächen für Leitungsrechte bereits berücksichtigt. Infolge bereits durchgeführter lokaler Maßnahmen und der Umsetzung der geplanten Sanierung des Regenrückhaltebeckens RRB In der Beek in 2017 wird das bestehende Überflutungsrisiko deutlich gesenkt.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz / ASP

Im Bereich des Plangebietes befinden sich drei verrohrte Gewässer. Dabei handelt es sich um den im südlichen Planbereich von Osten zufließenden Weyerbuschbach, der in die von Norden kommende Varresbeck fließt, sowie um den Eskesberger Bach, der von Nordwesten kommend ebenfalls in die Varresbeck mündet. Zum Umgang mit den bestehenden Gewässern wird an späterer Stelle der Begründung eingegangen.

Auf dem Grundstück Otto- Hausmann- Ring 55 befindet sich ein Schachtbrunnen (ohne Nutzung), der in der Planzeichnung eingemessen ist. Des Weiteren sind drei Grundwassermessstellen auf privaten Grundstücken vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzungsstruktur bereits zum überwiegenden Teil versiegelt. Unbebaute Grundstücksteile sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete nur noch in geringem Umfang vorhanden. Hier handelt es sich überwiegend um Böschungsflächen sowie Zier- und Vorgartenzonen. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der historischen Entwicklung des Gebietes hoch und überschreitet zum Teil die regelmäßig für Gewerbegebiete zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO von 80%.

Von grünordnerischer Bedeutung ist der in Zusammenhang mit einer Wegeverbindung bereits erwähnte Grünzug zwischen dem Otto-Hausmann-Ring und der mit dichten Gehölzstrukturen

bestandenen Autobahnböschung, die bestehende, kleinteilig strukturierte Kleingartenanlage im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die parkartig gestalteten Freiflächen und Gehölze im Bereich der Kirche am Otto-Hausmann-Ring 184. Desweiteren bestehen größere Gehölzbestände entlang des Otto-Hausmann-Ringes, in dessen Verlauf sich auch eine ganze Reihe von prägenden Straßenbäumen befindet. Auch die bestehenden, und zum Teil mit Gehölzen bestandenen Böschungen im Bereich der Baugrundstücke des Gesamtgebietes tragen zur Gliederung des Gewerbegebietes und zum positiven Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Als neues Element ist nun der auf der alten Bahntrasse entstandene Hauptrad- und Fußweg hinzugetreten. Die ehemalige Bahnstrecke ist zwar historischen Ursprungs, erfährt aber durch die Neunutzung und Sicherung der begrünten Randstreifen eine neue Qualität.

Artenschutzrechtlich Bewertung Stufe I (ASP I)

Zur Erstbewertung der ggf. im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Fachressort der Stadt durchgeführt. Das Plangebiet liegt diesbezüglich im Bereich des Messtischblattes 4708 /2 Wuppertal-Elberfeld. Für diesen Bereich wurden die planungsrelevanten Arten gemäß der Datenbank des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (FIS / LINfos (LANUV)) bestimmt und bewertet. Die Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Lebensraumansprüche der festgelegten Arten kann im Plangebiet mit vielen Gewerbebauten und einem hohen Versiegelungsgrad, sporadisch älterem Baumbestand in Form von Abstandsgrün, Straßenbegleitgrün, ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Sommer- und Winterquartiere von Zwergfledermäusen sowie Vogelbruten der sog. Allerweltsarten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Zurzeit sind keine konkreten Bauvorhaben geplant, die Bebauungsplanänderung zielt hauptsächlich auf die Änderung der Nutzungsausweisung ab. In Teilen sollen jedoch auch Grünfestsetzungen zurück genommen werden, sodass hier Rodungen von Grünbeständen erleichtert werden. Relevante Zerschneidungswirkungen oder Verluste von bedeutsamen Nahrungshabitaten durch die geplante Änderung sind zurzeit jedoch nicht zu erwarten.

Bei eventuell zukünftigen Baugenehmigungsverfahren oder bei Beantragung von Abrissgenehmigungen ist im Einzelnen zu überprüfen, ob planungsrelevante Vogelarten oder Fledermäuse betroffen sind. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen sind Bäume und Gehölze innerhalb der gesetzlichen Frist zwischen dem 01.10. und Ende Februar zu fällen.

6. Immissionsschutz (ohne Lufthygiene)

Das Plangebiet liegt bzgl. des Verkehrslärms im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Autobahn A46. Auch der Otto-Hausmann Ring, der die Funktion einer örtlichen Verbindungsstraße übernimmt, trägt zur Lärmbelastung bei.

Die vorliegende Berechnung des Verkehrslärms aus dem Jahr 2015 zeigt für die Bereiche westlich des Otto- Hausmann- Ringes Belastungen für den Tag von bis zu 65 dB(A) und für die Nacht von bis zu 58 dB(A) an den Gebäuden. Für die Gebiete östlich des Otto- Hausmann-Ringes, die im direkten Einwirkungsbereich der Autobahn A46 liegen, kommt die Untersuchung

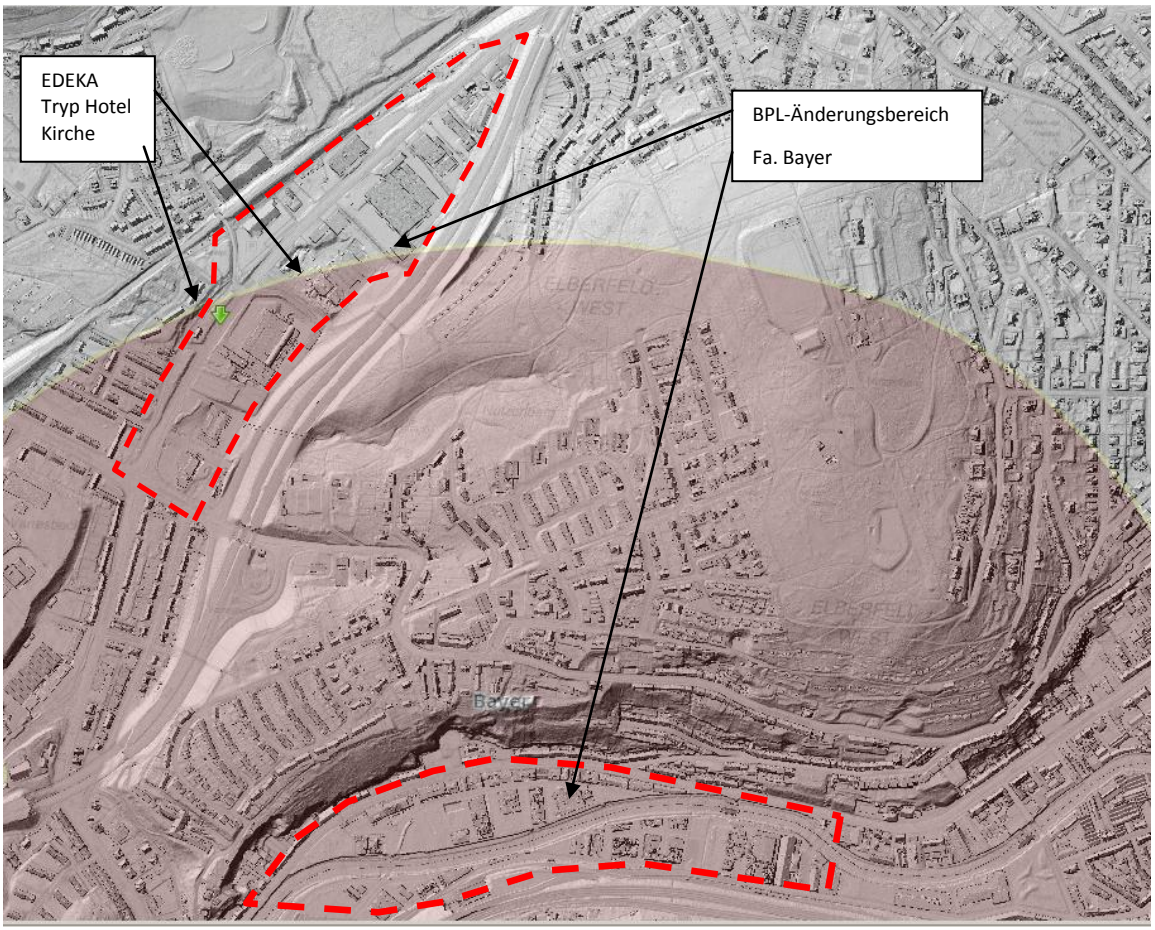
zu dem Ergebnis, dass hier Lärmbelastungen für den Tag von bis zu 70 dB(A) und für die Nacht von bis zu 65 dB(A) an den Gebäuden auftreten können (Anmerkung: bei der Berechnung des Verkehrslärms der A46 wurde die Lärmminderung durch den offenporigen Asphalt (OPA) nicht mit berücksichtigt. Aufgrund der relativ kurzen Lebensdauer des Asphaltes und dem Umstand, dass eine Erneuerung nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt liegt, wird mit Blick auf eine worst-case Betrachtung die Minderung nicht als dauerhafter aktiver Lärmschutz berücksichtigt). Im Hinblick auf die Erkenntnisse aus der Verkehrslärmberechnung ist die Festsetzung von entsprechenden Lärmpegelbereichen in freier Schallausbreitung erforderlich, um insb. angemessene Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Dabei wird auf die DIN 4109 in der Fassung von 1989 (Schallschutz im Hochbau) Bezug genommen, die diesbezüglich im Juli 2016 ausgegebene Neufassung der DIN 4109 ist derzeit noch nicht in der Bauordnung NRW eingeführt und soll nicht zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet zeigt bzgl. des Gewerbelärms keine Auffälligkeiten. Zur überschläglichen Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen wurden die relevanten gewerblichen Nutzungen anhand des Abstandserlasses NRW überprüft. Die im Änderungsbereich vorkommenden Betriebsarten Produktion von Autofedern/ Stoßdämpfer sowie von Messtechnik werden der Abstandsklasse VII zugeordnet. Die übrigen vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind mit Blick auf den Abstandserlass NRW nicht relevant. Alle bestehenden Betriebe sind daher als verträglich anzusehen, da sie mindestens 100 Meter von der Produktionsstätte zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten und lärmabschirmende Dämme im Bereich der Autobahn A46 und der ehemaligen Bahntrasse vorhanden sind. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechende Regelungen auf Basis des Abstandserlasses NRW vorgesehen, um ein verträgliches Miteinander auch zukünftig sicherzustellen.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 liegt innerhalb des angemessenen Störfallabstandes von 700 Meter zum Betriebsstandort der Fa. Bayer[2]. Der Störfallabstand erfasst dabei das Tryp-Hotel, Kirche und den EDEKA-Markt als sog. empfindliche Nutzungen[3] im Gebiet. Dieser Umstand steht aber einer Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aufgrund der örtlichen Situation nicht entgegen. Der Änderungsbereich wird durch einen Höhenzug (60 Meter und höher), der zwischen dem Änderungsbereich und dem Standort der Fa. Bayer liegt, weitestgehend abgeschirmt. Im Rahmen des erstellten Störfallgutachtens wurden diesbezüglich ggf. gegebene Abschirmwirkungen aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht näher betrachtet, so dass diese im Rahmen der Einzelfallbetrachtung eine Abschätzung zugänglich sind. Ein Ausschluss der Hotelnutzung ist unter den gegebenen Bedingungen nicht erforderlich. Der Standort des EDEKA-Marktes liegt des Weiteren nur am Rand des relevanten Bereiches und wird nur teilweise erfasst.

[2] Abstand gemäß dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie (Artikel 12), TÜV Nord, April 2014

[3] ARBEITSHILFE der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 11. März 2015



Karte: Stadt Wuppertal eigene Darstellung (Reliefkarte und angemessener Störfallabstand)

Mit Blick auf die im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet selbst keine Störfallbetriebe zulässig sein, um zukünftige Konflikte nicht entstehen zu lassen.

7. Lufthygiene

Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima[4] der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal Bezug genommen[5].

In der **Klimaanalysekarte** ist der Planbereich im westlichen Bereich als Gewerbe-Klimatop dargestellt. Weitere Funktionen sind dem Bereich nicht zugewiesen. Im Gewerbe-Klimatop sind alle Klimaelemente stark verändert. Es zeichnet sich regelmäßig durch einen Wärmeinseleffekt und hohe Luftschadstoffbelastung aus. In der **Planungshinweiskarte** ist der Änderungsbereich als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion mit mittleren bis hohen thermischen Belastung ausgewiesen. Eine Teilfläche des Änderungsbereichs ist zudem als ein klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich dargestellt. Freiflächen mit mittlerer Klimaaktivität haben nur einen geringen Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb des entsprechenden Klimaraumes. Sie sind relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsverändernden Eingriffen. Bebaute Gebiete mit mittleren

[4] Handlungskonzept Klima und Lufthygiene für die Stadt Wuppertal, Lohmeyer, März 2000

[5] Luftreinhalteplan Wuppertal 2013, Bezirksregierung Düsseldorf, April 2013

klimarelevanten Funktionen besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

In der **Planungshinweiskarte 2000** zur Luft- Klimasituation ist der Bereich südwärts vom Otto-Hausmann-Ring 111 als Fläche mit einer „mäßig geringen bis mittleren Belastung“ dargestellt. Für den restlichen Änderungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

Die geplante Änderung der Sondergebiete hin zu Gewerbegebieten stellt mit Blick auf die diesbezügliche Einschränkung der Gebiete nach dem Abstandserlass NRW keine relevante Nutzungsintensivierung dar. Aus der Planungshinweiskarte ergeben sich somit zunächst keine Friktionen mit der hier betrieben Bebauungsplanänderung.

Der Änderungsbereich liegt des Weiteren **nicht** innerhalb einer ausgewiesenen **Umweltzone**. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A46 und durch den vergleichsweise stärker befahrenden Otto-Hausmann-Ring ist allerdings eine Belastung des Gebietes mit den typischen Luftschadstoffen (Stickstoffdioxide und Feinstaub) zu unterstellen. Hinsichtlich der hier gegebenen Nutzungen ist aber keine besondere Empfindlichkeit des Gebietes gegeben.

Bezüglich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 Teile der Sondergebiete in Gewerbegebiete zu ändern keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Es werden im Wesentlichen bereits bestehende Betriebsflächen bestandsbezogen erfasst und insoweit das Planungsrecht bereinigt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sollen Regelungen zur Staubminimierung für den Baustellenbetrieb /-verkehr als Hinweis getroffen werden. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen / Regelungen sind mit Blick auf die genehmigte bauliche Bestandssituation nicht angezeigt. Allerdings wird weiterhin an der festgesetzten Dachbegrünung festgehalten, die neben der Regenwasserrückhaltung auch eine positive Wirkung hinsichtlich der örtlichen kleinklimatischen Bedingungen entfalten kann. Bezogen auf die lufthygienischen Verhältnisse ergeben sich aus der geplanten Zonierung der Baugebiete gemäß Abstandserlass NRW entsprechende Einschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens auch in Bezug auf die Lufthygiene. Bei dem Otto-Hausmann-Ring handelt es sich insoweit um ein gewerbliches Areal, welches auch zukünftig für den städtebaulichen und wirtschaftlichen Fortbestand und Entwicklung der Stadt Wuppertal benötigt wird, so dass eine langfristige generelle Rückentwicklung / Nutzungsabschwächung des Bereiches nicht erfolgen soll.

8. Altlasten

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro GFM Umwelttechnik in 2009 ein Gutachten zur Altlastensituation erarbeitet. Da sich die Bedingungen innerhalb des Plangebietes seit damals nicht verändert haben kann zur Bewertung der Altlastensituation weiterhin auf die Erkenntnisse des Gutachtens zurückgegriffen werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die für das Änderungsgebiet relevanten Stellen (Lager für wassergefährdenden Stoffen der Firma Karl Deutsch und ehemalige chemische Reinigung im Bereich des EDEKA- Marktes) untersucht. Anhand der gewonnen Erkenntnisse kann nach Auffassung der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt eine Gefährdung für die einzelnen Schutzgüter (Boden-Grundwasser, Boden-Mensch) unter den aktuellen und den

planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Nähere Aussagen enthält der Umweltbericht.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Wie im bisherigen Bebauungsplan werden die Sondergebiete mit der o.g. Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dienen dem bereits begründeten Ziel aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (KEZK), den Standort Otto- Hausmann- Ring als Sonderstandort für bestehende Möbelmärkte und sonstige nicht- zentrenrelevante Fachmärkte zu sichern.

Die neuen **Sondergebiete SO1** nördlich und **SO2** südlich des Otto-Hausmann-Ringes erfassen die Bestandsmärkte Möbel Boss und Fischers Lagerhaus. Die zulässige Verkaufsfläche soll beim Möbelmarkt Boss auf maximal 10.000 qm und beim Fischers Lagerhaus auf maximal 9.000 qm festgelegt werden. Die zulässigen Verkaufsflächen reflektieren dabei die unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Mit Blick auf die jeweils mehrgeschossigen Bestandsmärkte auf relativ kleinen Grundstücken bleiben in beiden Fällen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt. Im Bereich des Möbelmarktes Boss erfasst das Sondergebiet Teilflächen einer ehemals geplanten Wegeverbindung im Böschungsbereich, die nicht realisiert wurde und auch zukünftig nicht mehr benötigt wird. Die Größe der nicht- zentrenrelevanten Sortimente, die innerhalb der Zweckbestimmung eines Möbelmarktes nicht zum typischen Sortiment gehören, wird je Sortimentsgruppe auf max. 800 qm beschränkt.

Der Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes wird als **SO4** festgesetzt. Die Festsetzung der hier zulässigen vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in einer Größe von maximal 3800 qm erfolgt im Rahmen der Berücksichtigung des Ziels 7 des LEP EH und des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (KEZK).

Zusammen mit dem Bereich des TOP-Getränkemarktes und des Fliesenfachmarktes, die gegliedert als **SO3** festgesetzt werden, ergibt sich ein Einzelhandelsbereich von größerem Gewicht. Der Getränkemarkt wird in diesem Zusammenhang über das Gelände des EDEKA-Marktes angedient. Die denkbare Überplanung dieses Bereiches als Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbetriebe als Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist insoweit nicht angemessen. Da der Standort des EDEKA-Marktes als sog. Vollversorger zudem eine gewisse Versorgungsfunktion in hoher Qualität im Stadtbezirk Elberfeld-West wahrnimmt, ist in diesem Fall ein Abweichen von der generellen gewerblichen Ausrichtung des Areals des Otto-Hausmann-Ringes folgerichtig.

Im **SO3** sollen auf maximal 1.500 qm nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein womit der Fliesenfachmarkt entsprechend (mit Entwicklungsmöglichkeit) erfasst wird. Ausnahmsweise ist zudem die Errichtung von Getränkemärkten in einer Größenordnung von maximal 800 qm zulässig, um den Bestandsmarkt zu erfassen. Die Ansiedlung von weiteren

Getränkemärkten steht mit Blick auf die Grundstückssituation und die etablierten Nutzungen nicht zu befürchten. Im **SO3** sind zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig, um die bestehenden Nutzungen im Gebäudekomplex zu berücksichtigen.

Für die Grundstücke Otto-Hausmann-Ring 101, 107, 112 und 116 sollen die Sondergebiete zugunsten von Gewerbegebieten zurück genommen werden. Hierdurch werden den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben flexiblere Gestaltungsspielräume eröffnet.

Als Ausnahme wird die Zweckbestimmung der Sondergebiete um solche Nutzungen erweitert, die der Zweckbestimmung dienen, aber dem Gesamtvorhaben untergeordnet sind. Hierzu gehört z.B. eine Hausmeisterwohnung innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes oder ein Kundenbistro oder einer Lottoannahmestelle in einem Fachmarkt, wie dies in letzter Zeit üblich geworden ist.

Die Definition der Verkaufsfläche ist immer wieder Anlass von Diskussionen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Daher wird hier die Definition der Verkaufsfläche als Norm in den Bebauungsplan eingeführt. Als Verkaufsfläche wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann, die Verteilerflächen bzw. Zugangsflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen, die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt sind, die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen und die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden

Bezüglich der Definition der zulässigen Sortimente auch in Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auf die kommunale Sortimentsliste abgestellt, wie diese sich aus dem KEZK[6] ergibt. Bei den Festsetzungen zu den Sortimenten wird in die allgemein zulässigen, nicht zentrenrelevanten Kernsortimente und die ausnahmsweise zulässigen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente unterschieden. Beide Sortimentsabgrenzungen werden auf Basis der kommunalen Liste in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 übernommen.

Als Bedingung für die ausnahmsweise Zulässigkeit der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente gilt, dass sie unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorgaben nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche von Fachmärkten mit ansonsten nicht- zentrenrelevanten Sortimenten angeboten werden und auch insgesamt unter 2.500 m² Verkaufsfläche liegen. Üblicherweise werden heute innerhalb von Möbelmärkten aktueller Prägung in einem gewissen Umfang zentrenrelevante Sortimente mit angeboten (z.B.: Bilder, Porzellanwaren). Um den hier gegebenen Möbelmärkten diesbezüglich eine zeitgemäße Aufstellung zu ermöglichen, sollen diese Sortimente im eingeschränkten Umfang zulässig sein.

[6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt WUPPERTAL, 2015

Neben den Sortimentslisten wird die maximale Verkaufsfläche je Verkaufsstätte in den jeweiligen Sondergebieten festgesetzt. Aufgrund des eher engen Zuschnittes der Sondergebietsflächen ergibt sich im Zusammenspiel der Baugrenzen und der zulässigen Bauhöhen, dass in den Baugebieten keine zwei oder mehrere Einzelbetriebe mit entsprechend zulässiger Verkaufsfläche entstehen können. Insoweit muss eine kumulierende Wirkung von mehreren Betrieben in den einzelnen Sondergebieten nicht befürchtet werden. Mit Blick auf die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann hierdurch ausgeschlossen werden, dass insbesondere zu dem bestehenden Betrieb im SO4 ein weiterer Betrieb mit zentren- und oder nahversorgungsrelevantem Sortiment hinzutritt.

Übersicht über die Veränderungen der Verkaufsflächen

SO Alt	**Verkaufsfläche Kernsortiment**	**Verkaufsfläche Randsortiment**	**SO Neu**	**Verkaufsfläche Kernsortiment**	**Verkaufsfläche Randsortiment**
SO1 (OHR105)	10.000 qm	800 qm	SO2	9.000 qm	800 qm
SO2 (OHR107)	25.000 qm	800 qm			
SO3 (OHR111)	1.500 qm	800 qm	SO3	1.500 qm	150 qm
SO4 (OHR115)	5.000 qm	800 qm	SO4	3.800 qm	200 qm
SO5 (OHR108)	9.000 qm	800 qm	SO1	10.000 qm	800 qm
SO6 (OHR116)	12.000 qm	800 qm			
Gesamt	**62.500 qm**	**4.800 qm**		**24.300 qm** **(- 61 %)**	**1.950 qm** **(-59 %)**

Gewerbegebiete

In allen Gewerbegebieten besteht für den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Abwrackplätze/ Schrottlagerplätze, Vergnügungsstätten, Bordellen/ bordellähnlichen Einrichtungen und Einzelhandelsbetrieben die generelle Intention der optimalen Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe auch im Hinblick auf eine hohe Arbeitsplatzdichte. Zudem wird das Ziel der Bestandssicherung und -entwicklung der bestehenden Betriebe umgesetzt. Eine Verdrängung bestehender Betriebe soll damit ausgeschlossen werden.
Diese Zielsetzung stützt sich auch auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal vom März 2011, in dem ein weiterhin hoher jährlicher Bedarf von bis zu 15 ha an gewerblichen Bauflächen für das klassische Gewerbe konstatiert wurde, die momentan nur

schwer bereitgestellt werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 soll demnach auch einen Beitrag liefern, bestehende Gewerbefläche zu sichern und baulich insbesondere für die bestehenden Nutzer zu optimieren. Damit können auch positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzausstattung im Plangebiet erwartet werden, da in der Regel das Handwerk und das produzierendes Gewerbe mehr Arbeitsplätze pro Flächeneinheit generiert, als dies Einzelhandelsnutzungen ermöglichen würde. Die bestehende kirchliche Einrichtung wird dadurch gesichert, dass sie nicht nur als Ausnahme sondern allgemein zulässig planungsrechtlich verankert wird.

Vergnügungsstätten (z.B. Discos, Automatenspielhallen, Wettbüros) sind darüber hinaus nicht zulässig, da sie die am Standort erwünschten Nutzungen verdrängen würden. Auch das Image eines Gebietes (Trading down- Effekt) würde insbesondere durch Spielhallen nachhaltig geschädigt. Diese Regelungen berücksichtigen u.a. das aufgestellte städtebauliche Steuerungskonzept der Stadt zur Ansiedlung von Wettbüros und Automatenspielhallen[7]. Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen sind ebenfalls nicht zulässig, da sie ebenso das Image des Standortes (Trading down- Effekt) herabsetzen und der gewünschten klassischen gewerblichen Nutzung des Areals nicht entsprechen.

Mit Blick auf die zukünftige gewerbliche Ausrichtung des Areals sollen Einzelhandelsbetriebe zunächst generell innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Der Werksverkauf aus eigener Herstellung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes 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.

Unter dem Blickpunkt der gewünschten intensiven gewerblichen Nutzung mit möglichst hoher Arbeitsplatzdichte sollen in den GE-Gebieten Lagerflächen als Hauptnutzung nicht zulässig sein. Reine Lagerplätze (z.B. Abstellplätze für Kraftwagen, Schüttgüter oder Schrott) sind mit dieser Zielsetzung in der Regel nicht vereinbar.

Die zum Teil in den geplanten Gewerbegebieten vorhandenen atypischen Nutzungen (Fremdkörper) sollen über das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO berücksichtigt werden. Die generelle Baugebietstypik des Gewerbegebietes bleibt in diesen Fällen trotzdem gewahrt. Hiervon sind zwei Fälle im Plangebiet vorhanden.

a)
So sollen zwei bestehende Wohngebäude (Otto- Hausmann- Ring 53 und 55) innerhalb des Baugebietes GE3 gesichert werden. Sie stellen innerhalb der Gewerbegebiete atypische Nutzungen dar, die jedoch aufgrund ihrer Kleinteiligkeit erhalten werden können. Der erweiterte Bestandsschutz bezieht sich dabei auf die Änderung und die Nutzungsänderung der bestehenden Wohngebäude. Demnach dürfen Erweiterungen bzgl. der Zahl der Wohnungen nicht vorgenommen werden, da dies Einfluss auf die umliegende gewerbliche Entwicklung haben könnte und diese in der Abwägung im Range vor geht. Die Wohnfläche je Wohngebäude darf um maximal 10 % vergrößert werden, um aktuellen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Sofern die Wohngebäude beseitigt oder umgenutzt werden, greifen die

[7] Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, 2012

Festsetzungen zu den Gewerbegebieten zu den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Damit wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 bereits eine mögliche Nachfolgenutzung geregelt, die auf das städtebauliche Konzept, das mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt wird, abgestimmt ist. Das Gebäude Otto-Hausmann-Ring 55 ist in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

b)
Der im geplanten GE2 vorhandene großflächige LIDL-Markt musste auf Grundlage eines verwaltungsgerichtlichen Urteils im Plangebiet entgegen der gewünschten Einzelhandelsentwicklung zugelassen werden. Wie bereits ausgeführt soll der Bereich des Otto-Hausmann-Ringes zukünftig stärker gewerblich ausgerichtet und die zulässigen Einzelhandelsnutzungen insgesamt deutlich reduziert werden. Dieses entspricht der landesplanungsrechtlichen Grundausrichtung sowie der Zielrichtung des im Jahr 2015 neu aufgestellten kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal. Aufgrund der Errichtung des LIDL-Marktes hat sich die Kaufkraftbindung an diesem nicht integrierten Standort im Zusammenspiel mit dem EDEKA-Markt deutlich erhöht. Aufgrund der eher niedrigen Einwohneranzahl von ca. 4.000 Menschen s.o. im fußläufigen Radius von 700 Meter handelt es sich bei dem Otto-Hausmann-Ring primär um einen autoaffinen Standort, der aus Sicht der Marktbetreiber allerdings hoch attraktiv ist. Diesbezüglich liegt für ein Nachbargrundstück östlich des LIDL-Marktes eine Bauvoranfrage für einen weiteren Lebensmittelmarkt vor. Zudem hat die Fa. LIDL selbst im Dezember 2016 eine Erweiterung des Marktes angefragt. Zur Wahrung der Steuerungsmöglichkeiten wurde deswegen eine Veränderungssperre erlassen bzw. eine Zurückstellung des Baugesuches vorgenommen. Die Versorgungsstruktur in Elberfeld-West und dem angrenzenden Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg zeigt Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung auf. Um hier auf eine Entwicklung / Ergänzung hinzuwirken, muss die Attraktivität und hohe Zentralität am Standort Otto-Hausmann-Ring mittel- bis langfristig reduziert werden. Insoweit ist für den Standort des LIDL-Marktes kein Festschreiben des Standortes als Sondergebiet als Planungsalternative angezeigt. Der Markt soll aber nicht allein auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, da dieses einen sehr schweren Eingriff in die Grundeigentumsposition darstellt. Um auf die genehmigte Situation zu reflektieren, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bestimmt, dass Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig sind. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nicht zulässig. Durch diese Regelung ist sowohl die angemessene Nutzung im Rahmen der derzeitig genehmigten Situation bzw. eine zukünftige gewerbliche Nutzung zulässig. Auch bei Wegfall des Marktes ist eine quantitativ gute Nahversorgungssituation für die vorhandene Wohnbevölkerung im Nahbereich des Otto-Hausmann-Ringes vorhanden.

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

Die Festlegung einer Geschossflächenzahl wurde nicht mehr in die Änderung des Bebauungsplanes 654 aufgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Gewerbe- und den hier vorliegenden Sondergebieten geeigneter durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Alle festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete schöpfen bzgl. der GRZ den Rahmen aus, der vom § 17 BauNVO mit einem Wert von 0,8 ermöglicht wird. Daher wird auch hier durch eine maximale Ausnutzung sparsam mit Grund und Boden umgegangen und den ansässigen und neu hinzukommenden Betrieben flexible Möglichkeiten der Bebauung eröffnet.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist für die jeweiligen Baufelder definiert. Sie ist auf den höhenmäßig ansteigenden Verlauf des Otto- Hausmann- Ringes abgestimmt, so dass sich die bestehende und ggfs. neu hinzukommende Bebauung gut in die Örtlichkeit einfügt. Auch das Verwaltungsgebäude der Westdeutschen Zeitung ist als städtebauliche Dominante bei der Festsetzung berücksichtigt worden.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Lediglich im Bereich des Otto-Hausmann- Ringes 101 (Werk 1 der Firma Karl Deutsch) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe an die nördlich anschließende Umgebung angepasst, um dem ansässigen Betrieb einen ausreichenden Spielraum für zukünftige Erweiterungen zu geben.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zur Dachlandschaft, die nur Flachdächer vorsah, gestrichen wurde, um die Bebauungsmöglichkeiten zu flexibilisieren. Weiterhin gilt jedoch die jeweilige maximale Gebäudehöhe. Fehlentwicklungen sind durch die Verringerung dieses Normenumfanges nicht zu erwarten.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im GE1 wird das Gebäude der ansässigen Kirchengemeinde bestandsbezogen über die Festsetzung einer offenen Bauweise erfasst.

In allen übrigen Gewerbe- und Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise definiert, die auch Gebäude über 50 Meter Länge ermöglicht, aber ansonsten das Gebot des Bauens mit Grenzabstand aus der offenen Bauweise übernimmt. Mit der Festsetzung werden die bestehenden Gebäude, die z.T. deutlich länger als 50 Meter sind gesichert und neue Gebäude ermöglicht, die mit der beabsichtigten, auf größere Hallen ausgelegten Nutzungsstruktur vereinbar sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufelder lassen im Hinblick die bestehende und zukünftig erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur flexible Spielräume zu. An mehreren Stellen des Bebauungsplanes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, um die Grundstücksausnutzung zu optimieren und auch bereits bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Erweiterung zu eröffnen. Die ehedem zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen können dabei nicht an jeder Stelle weiterhin berücksichtigt werden. Hier ist der baulichen Entwicklung des bestehenden

Gewerbeareals ein höherer Stellenwert beizumessen, als den teilweise entfallenden Grünanteilen, die in der Hauptsache räumlich gliedernde Funktionen erfüllen.

Die festgesetzten Baugrenzen definieren zum Otto- Hausmann- Ring einen bis zu 10 Meter breiten Bereich, der von Hochbauten frei zu halten ist. Dadurch wird die Großzügigkeit dieses Hauptverkehrszuges unterstrichen, so dass auch mit Blick auf die zahlreichen Straßenbäume sich ein positives Siedlungsbild ergibt.

Im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes SO1 kann die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, da die bisher dort festgesetzte (aber nicht realisierte) Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird. Auf der angrenzenden ehemaligen Bahntrasse ist zwischenzeitlich eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstanden. Im Bereich der Autobahn A46 bildet die festgesetzte Baugrenze gleichzeitig die Grenze der Anbauverbotszone, die in einem Streifen von 40 Metern ab befestigter Fläche der Autobahn ohnehin keine Hochbauten zulässt.

Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksbereiche

Zur Sicherung des Verlaufes des Gewässers Varresbeck werden Schutzstreifen festgesetzt. Diese Schutzstreifen werden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen; in Teilen aber auch auf das erforderliche Maß reduziert, um die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu verbessern.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Sie bilden auch heute noch die Abgrenzung zu den privaten Baugrundstücken im Verlauf des Otto-Hausmann-Ringes und der Straße Am Kalkofen.

Lediglich im Bereich der Straße Am Eskesberg werden neue Straßenverkehrsflächen definiert, die dem Ausbauzustand der Straße entsprechen. Das angrenzende Sondergebiet wird entsprechend angepasst. Der sich zum anliegenden Kinderspielplatz orientierte Bereich wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Nördlich des SO1 entfällt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg. Die Fläche wird dem angrenzenden SO1 bzw. der Kleingartenfläche zugeschlagen. Der ehemals geplante Weg ist nicht ausgebaut und wird auch zukünftig nicht mehr benötigt, da nördlich angrenzend eine attraktive Fuß-und Radwegeverbindung (Nordbahntrasse) in Ost-West-Richtung herstellt wurde.

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

Zur Sicherung der Fahrverbindung im Bereich des Grundstückes der Kirchengemeinde „Christus Wort e.V.“ ist ein Fahrrecht zugunsten der Wuppertaler Stadtwerke GmbH (WSW) und der Anlieger festgesetzt, das aus dem ursprünglichen Bebauungsplan 654 übernommen wird. Allerdings wird die Lage auf den tatsächlichen Bestand angepasst. Entfallen soll die ehemals geplante Fläche für Stellplätze, da diese in der heutigen Fahrfläche lagen und an dieser Stelle nicht benötigt werden. Ggf. benötigte Stellplätze können auf dem GE-Grundstück errichtet werden.

Zur Sicherung der verrohrten Varresbeck, die im Plangebiet auch als Niederschlagswassersammler dient, wird die Trasse mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belegt. Im Zuge der Planänderung werden hier leichte Anpassungen an die Lage der Verrohrung vorgenommen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die am Bestand orientierten Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 übernommen. Dabei handelt es sich um eine kleinere Fläche im Einmündungsbereich der Straße Am Kalkofen in den Otto-Hausmann-Ring und den bestehenden Grünzug zwischen dem Otto-Hausmann-Ring und der Autobahn A46.

Auch die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten werden in den überarbeiteten Bebauungsplan übernommen. Da auch dort die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des SO1 nicht mehr benötigt wird, werden die entsprechenden Flächen in die Kleingartenflächen integriert.

Als neu festgesetzte, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden die nicht mehr zum Ausbau vorgesehenen Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Eskesberg In den geänderten Bebauungsplan übernommen.

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

Erhalt von Grünstrukturen

Zur Sicherung der die Gewerbe- und Sondergebiete abschirmenden und gliedernden Gehölzstrukturen und zur Belebung des optischen Erscheinungsbildes entlang von Teilabschnitten des Otto-Hausmann-Ringes sind im Ursprungsplan Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses gilt auch für bestehende Straßenbäume zur optischen Belebung des Otto-Hausmann-Ringes. Die Festsetzungen sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Allerdings ist teilweise auch eine Reduzierung der Pflanzflächen vorgesehen, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe zu eröffnen bzw. um Nebenanlagen errichten zu können oder folgerichtig zu erfassen. Zum Teil sehr kleinteilige Strukturen werden zurückgenommen und auf die Grundausrichtung der Straßenrandbegrünung sowie der gliedernden Grünstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen abgestellt.

Neuanlage von Grünstrukturen

Die im Ursprungsplan vorgesehenen Flächen für die Neuanpflanzung von Gehölzen sollen im Wesentlichen entfallen, da hier im Wesentlichen bereits baulich genutzte Flächen (z.B. Parkplatzflächen, Nebenanlagen) überplant waren. In einigen Bereichen handelt es sich auch um begrünte Bereiche für die allerdings aus städtebaulicher Sicht keine besonderen Regelungen getroffen werden müssen. Diese ehemals vorgesehenen planungsrechtlichen Nutzungseinschränkungen sind mit Blick auf die tatsächliche Nutzung und der Nutzbarkeit der Grundstücke nicht angemessen. Durch die verbleibenden schon bestehenden Grünstrukturen wird bereits eine ausreichende Eingrünung bzw. Durchgrünung des Gewerbeareals erreicht.

Eingriff- Ausgleich gem. § 1a BauGB

In den Fällen der entfallenden anzupflanzenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB handelt es sich weitestgehend um Teile der Baugebiete die bereits baulich genutzt werden. Entsprechend ergibt sich hier keine Ausgleichsverpflichtung aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 3 S6 BauGB. Die Eingriffe in die Bindungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, die auch mit Grün bestanden sind in einer Größe von ca. 1.700 qm werden durch die Rücknahme von ehemals geplanten Verkehrsflächen in einer Größe von ca. 2.400 qm quantitativ ausgeglichen. Die frei gewordenen Verkehrsflächenanteile werden zum einen Teil als Grünflächen (Parkanlage und Kleingartenanlage) und zum anderen Teil als Baugebiete (GE, SO) festgesetzt, wobei bei den Baugebieten aufgrund maximal zulässigen Versiegelungsgrades von 80% eine planerische Reduktion der zulässigen Eingriffe erfolgt (Straßenfläche: 100% Versiegelung). Auf die konkrete Ermittlung von ökologischen Werteinheiten nach dem städtischen Bewertungssystem kann aufgrund der kleinen Flächenanteile im Bezug zur Plangebietsgröße verzichtet werden.

Dachbegrünung

Zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas und zur sinnvollen Zwischenpufferung von anfallendem Niederschlagswasser wird die grundsätzliche Verpflichtung zur Dachbegrünung übernommen, die Regelungen aber modifiziert.

Es hat sich insgesamt gezeigt, dass eine intensive Dachbegrünung, wie diese in der Festsetzung u.a. enthalten war, aufgrund der hohen technischen Anforderungen an die Baukonstruktion sowie des hohen Pflegeaufwandes kaum zur Umsetzung kommt. Dieses betrifft nicht nur die Beobachtungen in diesem Plangebiet sondern ist insgesamt bei Baumaßnahmen festzustellen. Deswegen wird zukünftig in der Festsetzung auf eine deutlich pflegeleichtere extensive Dachbegrünung abgestellt und dessen Verhältnis zu technischen Aufbauten auf dem Dach eindeutiger bestimmt. Des Weiteren erfolgt eine leichte Modifizierung der zulässigen Ausnahmen sowie die Folgebestimmung, falls auf eine Begrünung gänzlich verzichtet wird. Mit Blick auf die positiven Effekte der Maßnahmen auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung sind die damit verbundenen Aufwendungen für den Grundstückseigentümer / Bauherrn vertretbar und angemessen.

1.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Berechnung des Verkehrslärms gemäß RLS 90 durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass sowohl tags als auch nachts das Plangebiet durch Immissionen seitens des Straßenverkehrs insb. aus Richtung der Autobahn A46 und des Otto- Hausmann- Rings belastet wird. Es treten Immissionspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts an den Gebäuden auf. Zur Wahrung angemessenen Wohn- und Arbeitsbedingungen ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches V gemäß DIN 4109 in der Fassung von 1989 (Schallschutz im Hochbau) für das gesamte Plangebiet erforderlich. (Anmerkung: die im Juli 2016 ausgegebene Neufassung der DIN 4109 kommt nicht zur Anwendung, da diese bislang nicht in der Bauordnung eingeführt ist).

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 dem Lärmpegelbereich V als Maß der zukünftigen Lärmbelastung zu erfüllen. Es gelten die Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' des Deutschen Institutes für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989. Sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, z.B. durch Standortveränderung oder Abschirmwirkung, geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

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

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

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

Zum Schutz der Nachtruhe wird desweiteren festgesetzt, dass Schaf- und Kinderzimmer in Wohnungen mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu schützen sind. Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf die bestehende Wohnbebauung im Falle ihrer Sanierung als auch auf bestehende und geplante betrieblich bedingte Wohnungen wie zum Beispiel Hausmeisterwohnungen.

Gewerbeemissionen

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 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. Dies dient insbesondere auch zur Entwicklung der bestehenden Betriebe innerhalb dieser festgesetzten Zone 1.

Die festgesetzte Zonen 2 gliedern die Gewerbegebiete beginnend mit der Abstandsklasse VII. Dabei wird ein Abstand von mindestens 100 Meter zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten. Auch hier werden die im Abstandserlass NRW eröffneten Ausnahmemöglichkeiten eingeführt, die vorsehen, auch die nächsthöhere Abstandsklasse anzuhalten, wenn dies gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als verträglich eingestuft wird.

Lärmvorbelastung

Mit Blick auf die vorgenannten Ausführungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm ist festzuhalten, dass das gesamte Plangebiet bereits heute durch Lärmimmissionen belastet wird. Diese schränken die bestehenden Wohnnutzungen und die Funktion der Kleingartenanlage zur Erholung ein. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen bzw. der Anpassung der Flächen für den großflächigen Einzelhandel wird allerdings keine relevante Erhöhung der bereits gegebenen Schallbelastung ausgelöst. Insoweit ist hier der Schall seitens des Straßenverkehrs (Otto-Hausmann-Ring, Autobahn A46) die maßgebliche Belastungsquelle. Durch die Planung wird sich auch diese Situation nicht relevant verändern. Da aber die Wohnnutzung gegeben ist und im Zuge des erweiterten Bestandsschutzes gesichert wird sowie die Kleingartenanlage trotz der gegebenen Belastung genutzt wird und eine Nutzungsaufgabe auch nicht zu erwarten ist, soll die Wohnnutzung und die Kleingartenanlage im Bebauungsplan weiterhin entsprechend berücksichtigt werden. Auf die Vorbelastung von bis zu 70 dB(A) tag und 65 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm wird in der Plankarte hingewiesen.

Störfallschutz

Aufgrund der gegebenen und vorgesehenen Nutzungsstruktur im Plangebiet sollen sog. Störfallbetriebe innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig sein. Hiermit wird dem Vorsorgegedanke des § 50 BImSchV (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 (Hotel, Einzelhandelsbetriebe, Kirche, angrenzender Hauptrad- und Fußweg) 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[8], in denen gefährliche Stoffe des Anhanges 1 der Störfall-VO 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.

[8] 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

Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichem physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

1.9 Reduzierung des Geltungsbereiches / ehemalige Bahnanlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll um die Böschungsflächen der ehemaligen Bahntrasse reduziert werden. Innerhalb des Bebauungsplanes sind diese Flächen als Bahnflächen nachrichtlich übernommen. Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Endwidmung) und der Nutzung als Fuß- und Radweg wäre innerhalb des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 654 eine neue Regelung für diese Fläche notwendig, da keine Bahnfläche mehr vorliegt. Da aber diese Böschungsfläche nur einen sehr kleinen Teilbereich der Nordbahntrasse ausmacht, soll innerhalb des Planes dazu keine Aussage gleich welcher Art getroffen werden. Dieses bleibt einer eventuellen Gesamt(bauleit)planung für die Nordbahntrasse vorbehalten, um alle Planungsaspekte in einen Gesamtkontext stellen zu können.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal Otto-Hausmann-Ring 55

Das in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragene Denkmal wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um ein für das Bergische Land typisches, 2- geschossiges Wohngebäude mit steilem Satteldach.

Anbauverbots- bzw. beschränkungszonen nach FStrG

Die o.g. Schutzzonen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Textlich wird auf die einschlägigen Passagen des Bundesfernstraßengesetzes hingewiesen.

Richtfunkstrecke

Die das Plangebiet querende Richtfunktrasse wird aus dem bestehenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sie ist jedoch für die Bebauung des Plangebietes ohne Belang, da sie es in einer Höhe von über 100 Meter überstreift.

Hochspannungsleitung

Die bestehende 110 KV- Leitung mit den entsprechenden beiderseitigen Schutzstreifen von bis zu 18 Meter wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der Trasse sind keine Hochbauten möglich.

3. Hinweise

Brunnen / Grundwassermessstellen

In der Planzeichnung ist ein vorhandener Schachtbrunnen (ohne Nutzung) eingetragen (Otto-Hausmann- Ring 55). Des Weiteren die bekannten Grundwassermessstellen.

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) vorbelastet.

Kampfmittel

Vorsorglich wird auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen.

Staubminimierung

Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, der auf die Vermeidung von Staubemissionen im Bereich von Baustellen und dem dazugehörigen Verkehr hinweist.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der gängigen Rechtsprechung muss auf der Planurkunde darauf hingewiesen werden, wo und wann DIN- Vorschriften und andere technische Regelwerke zur Einsichtnahme für die interessierte Öffentlichkeit bereitgehalten werden. Im vorliegenden Fall gilt dies für die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die bei der Bemessung der Außenbauteile bzgl. des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen ist.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz) alle Angaben gerundet

Verfahrensgebiet	157.500	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	126.300	qm
Öffentl. Erschließung	15.000	qm
Gewerbegebiete	93.000	qm
Sondergebiete	33.300	qm
Kleingartenanlage	5.000	qm
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	6.500	qm

Die Zahlen berücksichtigen die Reduzierung des Geltungsbereiches um ca. 5.000 qm

VII. Umweltbericht

Siehe separate Begründung Teil B

VIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch diese Planung keine Investitionskosten.