Bebauungsplan 682
-Hardt / Schwabenweg-
2. Änderung /Teilaufhebung

Begründung

Stand November 2019

Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:
FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | firu-ko@firu-ko.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2	**Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Verfahren**	**4**
2.1	**Anlass der Planung**	**4**
2.2	**Entwicklungsziele**	**4**
2.3	**Verfahren**	**5**
2.4	**Städtebauliches Konzept**	**7**
3	**Planungsrechtliche Situation**	**8**
3.1	**Landes- und Regionalplanung**	**8**
3.2	**Flächennutzungsplan**	**9**
3.3	**Landschaftsplan**	**10**
3.4	**Bebauungspläne**	**10**
3.5	**Einzelhandelskonzept**	**12**
3.6	**Spielhallenkonzept**	**12**
4	**Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**	**13**
4.1	**Städtebauliche Situation**	**13**
4.2	**Verkehrliche Erschließung**	**13**
4.3	**Technische Infrastruktur**	**15**
4.4	**Lärmschutz**	**16**
4.5	**Störfallschutz**	**18**
4.6	**Klima und Lufthygiene**	**18**
4.7	**Boden und Altlasten**	**19**
4.8	**Artenschutzprüfung**	**23**
5	**Begründung der Planungsziele**	**24**
6	**Begründung der einzelnen Planinhalte**	**26**
6.1	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**26**
6.2	**Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**32**
6.3	**Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**	**32**
7	**Hinweise**	**33**
8	**Städtebauliche Kenndaten**	**34**
9	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**	**34**
10	**Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**	**35**
11	**Kosten und Finanzierung**	**35**
12	**Städtebaulicher Vertrag**	**35**
13	**Verfahren**	**35**
14	**Verwendete und berücksichtigte Gutachten und Fachplanungen**	**36**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, Teil I – Änderungsbereich, des Bebauungsplans 682 "Hardt / Schwabenweg" 2. Änderung liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Elberfeld, auf der Grenze zwischen Wuppertal-Elberfeld und Wuppertal-Barmen, an der Kreuzung der Straßen Ostersbaum / Schwabenweg / Rudolfstraße / Schwesterstraße.

Im Südosten und Südwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an bebaute Gewerbebereiche an, die jenseits des Schwabenwegs liegen. Im Nordwesten schließt sich bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Ostersbaum“ an.

Der ca. 0,34 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 682, 2. Änderung umfasst die Flurstücke 22, 24, 25 und 91 sowie die Flurstücke 26 und 256 (teilweise) – Flur 83.

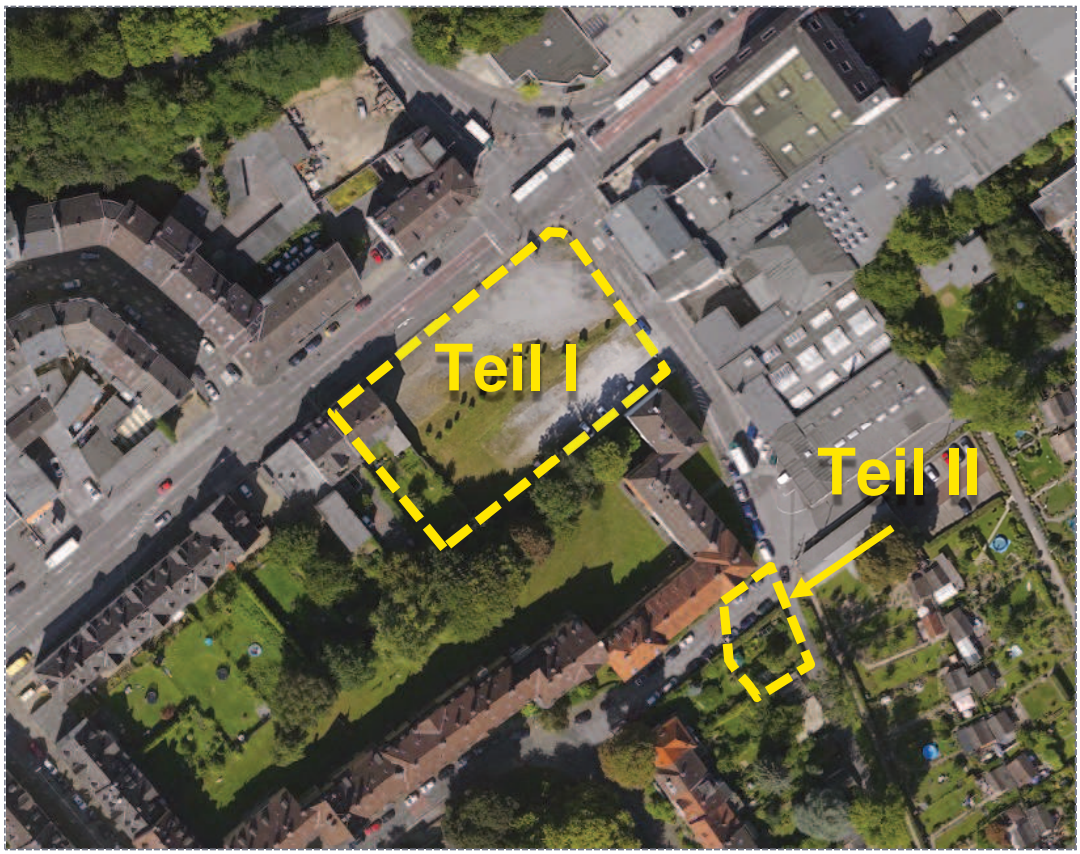

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld[1]

Das Plangebiet, Teil II – Aufhebungsbereich, liegt an der Kreuzung der Straßen Burgunderstraße/Schwabenweg. Es umfasst eine Teilfläche der Burgunderstraße und eine private Grünfläche. Die ca. 458 m² große Fläche des Plangebietes umfasst die Flurstücke 126/3 (teilweise) sowie die Flurstücke 72/3 und 73/3.

---

1 Quelle Luftbild: Geoportal der Stadt Wuppertal, Stand: 11.12. 2018

2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Verfahren

2.1 Anlass der Planung

Ein Projektentwickler beabsichtigt im Bereich Ecke Ostersbaum / Rudolfstraße / Schwabenweg im Stadtteil Elberfeld die Errichtung eines Neubaus eines Lebensmittelmarktes mit Randsortimenten mit 799 m² Verkaufsfläche.

Der Planung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg – entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen. Die in Rede stehenden Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Projektentwickler ist daher mit dem Antrag an die Stadt herangetreten, den rechtskräftigen Bebauungsplan 682 – Hardt / Schwabenweg – im Bereich des oben dargestellten Plangebiets zu ändern.

Der Projektentwickler ist Eigentümer der Flurstücke 22, 24, 25 und 91, Flur 83, auf denen der Lebensmittelmarkt entstehen soll. Für die Realisierung ist weiterhin eine Teilfläche des Flurstücks 256 der bisherigen Verkehrsfläche des Schwabenwegs erforderlich.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Kreuzung Burgunderstraße / Schwabenweg.

Im Rahmen der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 bittet der Eigentümer des Grundstückes Frankenplatz 21 die bisher als private Grünfläche als Zugang zur Parkanlage Hardt festgesetzte Fläche zu ändern.

Die Fläche wird bisher als Hausgarten genutzt. Zielsetzung des Eigentümers ist der Bau einer Garage bzw. Carport wie auf den südlichen Grundstücken im weiteren Straßenzug des Schwabenweges. Dieses Streben ist nachvollziehbar und städtebaulich unbedenklich.

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes der in dem Bereich „Private Grünfläche“ sowie „Verkehrsfläche“ für die Teilfläche der Burgunderstraße festsetzt, schafft hierfür die Voraussetzungen. Der Bereich wird nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB beurteilt.

2.2 Entwicklungsziele

Nach der Schließung des ehemaligen Kaisers Marktes an der Straße „Ostersbaum" weist das Quartier Ostersbaum keine ausreichende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs mehr auf. Das Vorhaben schließt eine vorhandene Lücke der Nahversorgung, gerade im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit.

Das Plangebiet liegt am Übergangsbereich zwischen überwiegender Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen und zeichnet sich durch eine zentrale – sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV gut erreichbare – Lage innerhalb des Quartiers Ostersbaum aus. Folglich ist der Standort grundsätzlich

geeignet im Sinne des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3.6) eine Nahversorgungsfunktion im Quartier Ostersbaum zu übernehmen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Ergänzung des Nahversorgungsangebotes und damit
- Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung im Umfeld des Plangebiets.

Diese Ziele sollen im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, insb. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Bauweise
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Lärmschutzwand,

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden analog zu dem städtebaulichen Konzept getroffen.

2.3 Verfahren

Vorbemerkung: Es wurde zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens von der Erforderlichkeit eines Regelverfahrens mit Umweltprüfung ausgegangen, da sich in der Nähe des Plangebiets der Hauptsitz der Fa. Bergchemie an der Rudolfstraße befindet. Die Fa. Bergchemie ist nach dem gesamtstädtischen „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal“ als Störfall-Betrieb erfasst. Im Einwirkungsbereich von Störfall-Betriebsbereichen ist das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ausgeschlossen. Nach näherer Prüfung des Gutachtens wurde jedoch festgestellt, dass es sich bei dem Betriebsstandort an der Rudolfstraße nicht um einen Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung handelt. Da im Übrigen die Anwendungsvoraussetzungen – wie nachfolgend dargelegt – erfüllt sind, kann nunmehr doch das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

  Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Neuordnung innerstädtisch mindergenutzter Flächen.

- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

  Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs mit ca. 0,34 ha bleibt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal:

Bezeichnung	**Plangebiets-größe**	**GRZ**	**Zulässige Größe der Grundflächen**
Mischgebiet	586 m²	0,4	234,4 m²
Gewerbegebiet	2.785 m²	0,8	2.228,0 m²
Summe	**3.371 m²**		**2.462,4 m²**

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.

- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

  Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

  Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

  Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind gleichwohl im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 4.4 und 4.8).

2.4 Städtebauliches Konzept

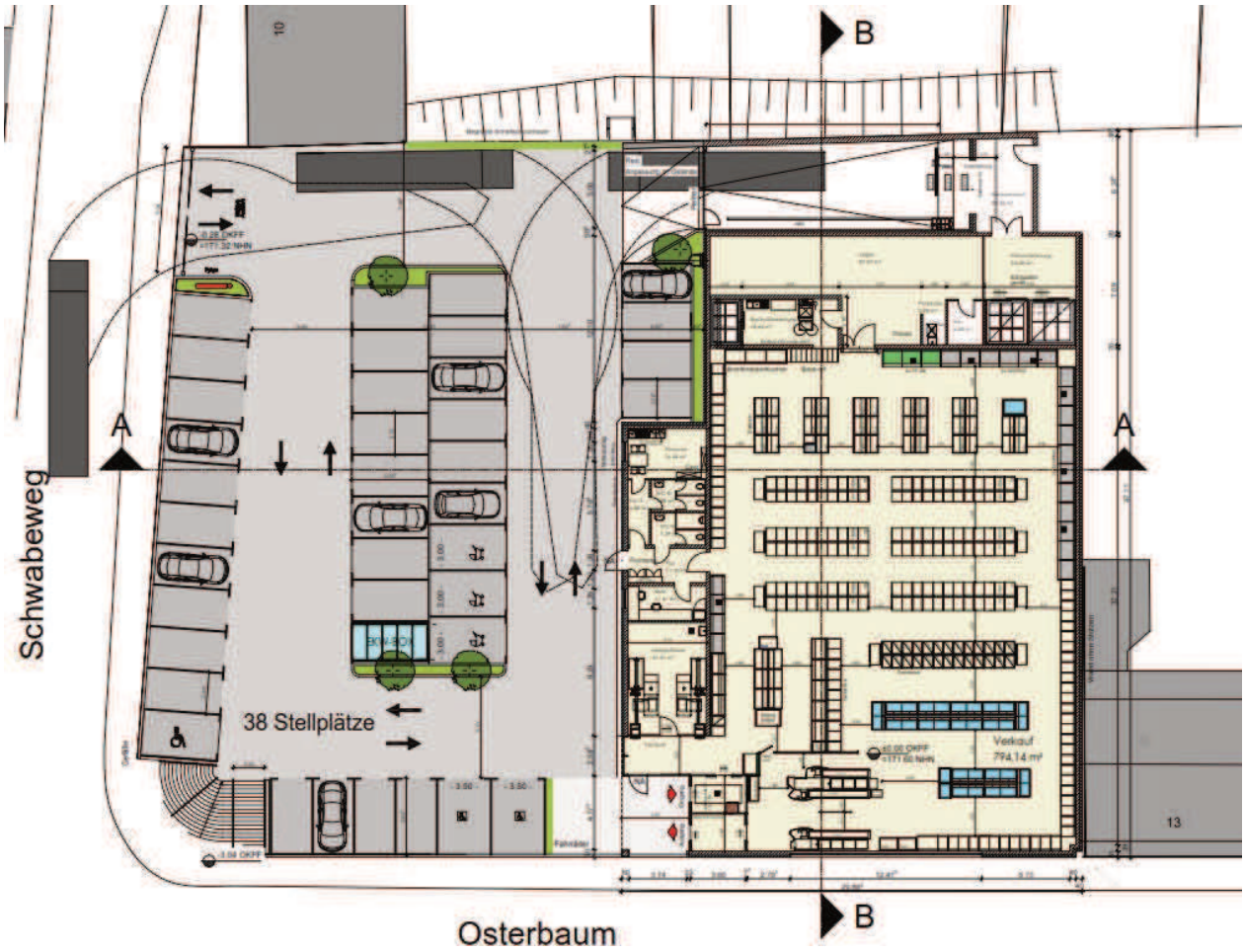

Abbildung 2: ***Städtebauliches Konzept / Vorentwurf, Stand: 11.03.2019***[2]

Nach der städtebaulichen Konzeption ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 799 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die Gesamtmietfläche soll ca. 1.070 m² betragen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind 38 Stellplätze vorgesehen.

Mit der Zielsetzung einer direkten Zufahrt zum Parkplatz vom Schwabenweg ist es notwendig, das Gebäude entlang der westlichen Grenze als Grenzbebauung zum Flurstück 26 (Osterbaum Nr. 13) zu positionieren. Die Zufahrt zu den geplanten 38 Stellplätzen befindet sich im Bereich des Schwabenweges, soweit wie möglich entfernt vom Kreuzungsbereich Osterbaum / Schwabenweg. Die Anlieferung ist im südwestlichen Teil des Grundstückes geplant.

Die Bauart des Lebensmittelmarktes ist als Beton-, Mauerwerks- oder Betonfertigteilkonstruktion mit einer weitestgehend umlaufenden Putzfassade im Wärmedämmverbundsystem geplant. Die Betonung erfolgt durch einen übergeschobenen Riegel aus wetterbeständigem kanadischem Zedernholz im Eingangsbereich und die Verglasung des Vorkassen- und Eingangsbereichs als überhöhte Pfosten-Riegel-Konstruktion in Anthrazit.

---

2 Hecker Architekten, Velbert.

Aufgrund der vorhandenen, terrassenartigen Topographie des Grundstückes ist zur Schaffung einer ebenen Grundstücksfläche das Grundstück zur Straße Ostersbaum hin aufzuschütten.

Abbildung 3: Ansicht Straße Ostersbaum (Stand 11.03.2019)[3]

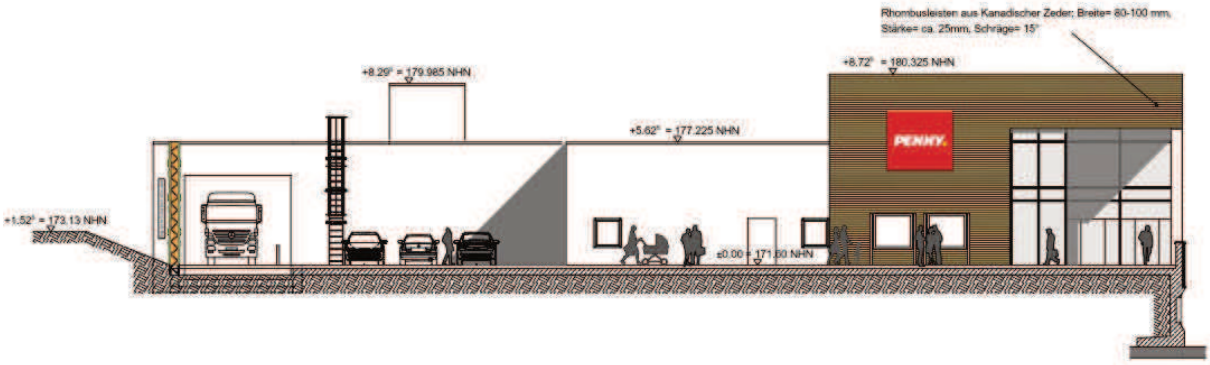

Abbildung 4: Ansicht Straße Schwabenweg (Stand 11.03.2019)[4]

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) vom 08.02.2017 ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum festgelegt.

Im Regionalplan Düsseldorf (Stand: 13.04.2018), ist der geplante Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets als Misch- und Gewerbegebiet entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

---

[3] Hecker Architekten, Velbert.
[4] Ebenso

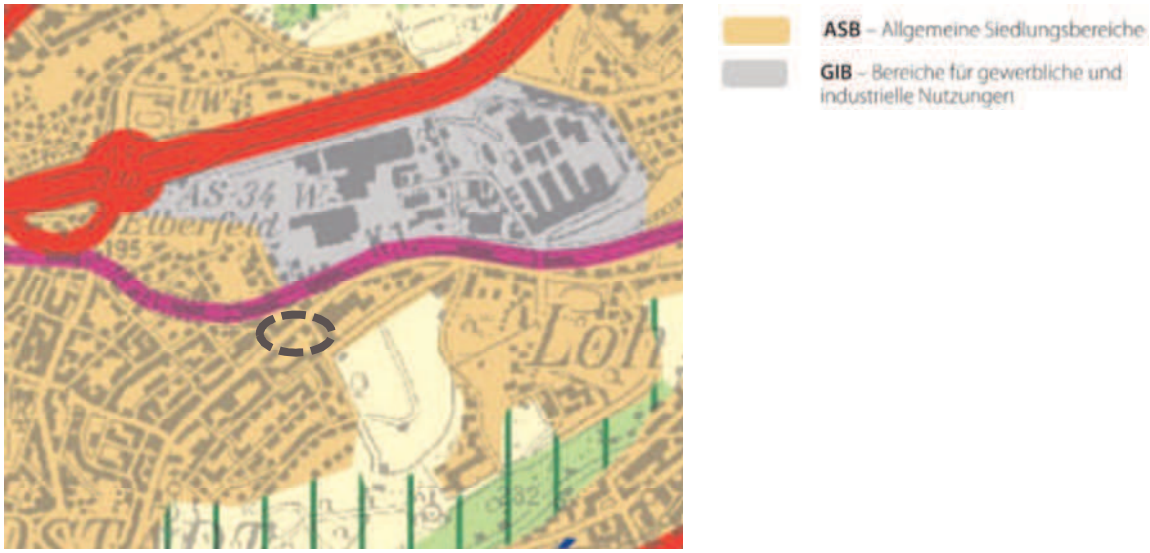

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (Stand 13.04.2018[5]).

Im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Düsseldorf werden die Ziele und Grundsätze für den Einzelhandel aufgelistet. Diese Ziele und Grundsätze beziehen sich jedoch im Wesentlichen auf großflächigen Einzelhandel bzw. Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetreiben. Da der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelbetriebes schafft, werden die Ziele und Grundsätze des Regionalplans nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand 2005) ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

5 Abgerufen über Bezirksregierung Düsseldorf: http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_plan.html, Stand: 12.11.2018.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wuppertal (Stand 2005)[6]

Die vorhandene und die weiterhin geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle – nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der Lage des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets im Grenzbereich von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen sowie der Beschränkung des Störgrads und der städtebaulichen Zielsetzung eines Nahversorgers wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 682 „Hardt / Schwabenweg“ (Rechtskraft vom 01.07.1999), der im Bereich des Plangebiets Misch- und Gewerbegebiet (MI und GE) gemäß § 6 und § 8 BauNVO festsetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, II zulässigen Vollgeschossen sowie einer Höhe baulicher Anlagen von 182,0 m ü. NHN festgesetzt. Im Mischgebiet sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,1 und III

---

6 Abgerufen über das Geoportal der Stadt Wuppertal, Stand: 02.07.2018.

Vollgeschossen zulässig. Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Gewerbegebiet Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Aus Gründen des Lärmschutzes für die südlich angrenzende Wohnbebauung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet einen sogenannten „Zaunwert“ fest, der die zulässigen Emissionen an der südlichen Grundstücksgrenze bestimmt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

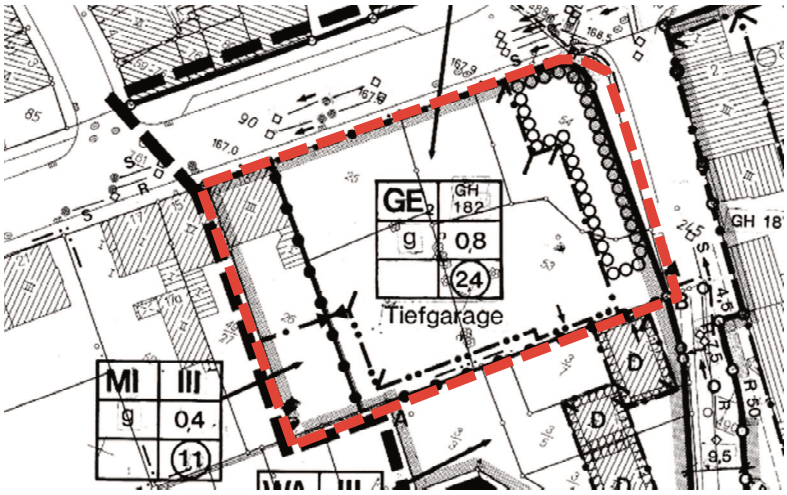

Abbildung 7: ***Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 682 "Hardt / Schwabenweg" (Plangebiet, Änderungsbereich = rot umrandet)***

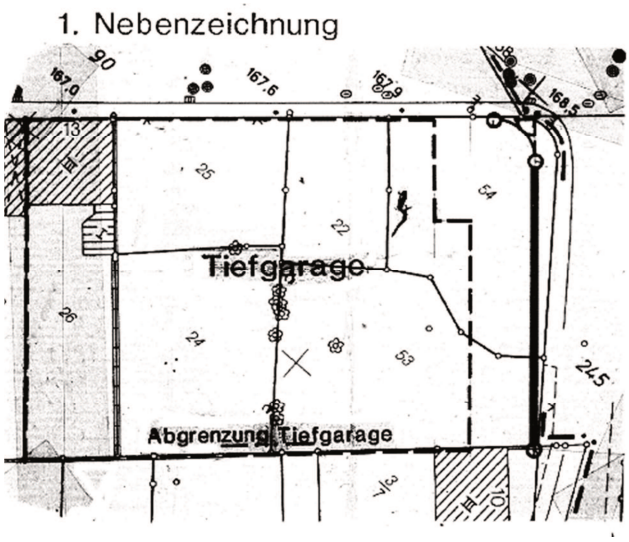

Abbildung 8: ***Nebenzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans 682 "Hardt / Schwabenweg" für das Plangebiet***

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes 682 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2014) umfasst nicht das Plangebiet.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.682 (unmaßstäblich)

Durch die vorliegende 2. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Teil I „Änderungsbereich“ überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt. Die 1. Nebenzeichnung wird damit gegenstandslos und ebenfalls verdrängt.

Durch die vorliegende 2. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Teil II Aufhebungsbereich aufgehoben.

3.5 Einzelhandelskonzept

Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal vom Januar 2015 (vgl. Kap. 2.3.2; S.167-168) ist die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in siedlungsräumlich integrierten Lagen im Einzelfall möglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich mindestens um eine wohnortnahe Lage i. S. d. Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dabei ist das Kriterium erfüllt, dass das geplante Vorhaben die wohnortnahe Versorgung verbessert.[7] Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht vor.

3.6 Spielhallenkonzept

Für die Stadt Wuppertal besteht das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros vom Januar 2012.

Für Mischgebiete trifft das Konzept folgende Aussagen: „Auf Grund der räumlichen Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs-, Kultur und Erholungseinrichtungen hat die Wohnfunktion neben den gewerblichen Nutzungen einen hohen Stellenwert. Diese Standorte gilt es im Sinne einer Stärkung

---

7 Vgl. GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (Januar 2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal; Köln, S.167.

der Wohnfunktion dauerhaft zu sichern und vor möglichen Beeinträchtigungen - wie sie mit Automatenspielhallen und Wettbüros einhergehen - zukünftig zu schützen. Im Verlauf der letzten Jahre sind insbesondere im Bereich der Talachse umfangreiche private und öffentliche Investitionen u. a. im Rahmen der Programme zur Städtebauförderung getätigt worden, um diese Quartiere zu stabilisieren und zukunftsfähig zu gestalten. Darüber hinaus soll dem Schutz der Wohnbevölkerung und der Erhaltung der erforderlichen Wohnruhe sowie der Wahrung des sozialen Friedens Rechnung getragen werden. Aus den vorgenannten Erwägungen soll deswegen die Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete und den Besonderen Wohngebieten ausgeschlossen werden“ (vgl. Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Seite 64, 2012). Dieser Empfehlung wird mit dem Planverfahren 682 durch den Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros im Mischgebiet Rechnung getragen.

Für Gewerbegebiete sieht das Konzept die Aufhebung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Automatenspielhallen und Wettbüros dann vor, wenn sie der „Flächen- und Standortsicherung für gewerbliche Nutzungen“ dienen. Die vorliegende Planung dient der Standortsicherung für einen Nahversorger in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3). Außerdem wird das GE3 durch unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen erheblich mit geprägt. Daher werden auch im GE3 die Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

4 Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

4.1 Städtebauliche Situation

Derzeit umfasst das Plangebiet (Teil I) einen Schotterplatz mit Gehölzen, der als Parkplatz genutzt wird, sowie ein Wohngebäude mit Garten (Ostersbaum Nr. 13, Fl.-St. 26), das erhalten wird.

Das Gelände weist insgesamt eine terrassenartige Topographie mit Höhen zwischen 167,2 m ü. NHN im Norden und 172,4 m ü. NHN im Süden auf. Den größten Höhenversprung bildet eine Böschung mit einer Höhe von bis zu 2 m in der Mitte des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes im Nordwesten, Südwesten und Südosten ist durch dichte Wohnbebauung geprägt. Es überwiegen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

Östlich des Schwabenwegs befindet sich ein Gewerbegebiet.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt i. W. über die Straßen Ostersbaum / Rudolfstraße (K1) nach Südosten in Richtung Wuppertal-Elberfeld und nach Osten in Richtung Wuppertal-Barmen.

Im Bestand und nach der Planung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet vom Schwabenweg aus erschlossen.

Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung[8] erstellt. In dieser wurden sowohl die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten betrachtet.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurde in verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden.

- Ist-Zustand 2018.
- Verkehrsprognose 2025 mit Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung sowie Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 3 %.

Als Grundlage für die Ermittlung des heutigen Verkehrsaufkommens (Ist-Zustand 2018) wurden am 12.04.2018 und 14.04.2018 von jeweils 6:00 Uhr bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr Zählungen an den Knotenpunkten Rudolfstraße / Schwesterstraße / Ostersbaum / Schwabenweg und Schwabenweg / Burgunderstraße durchgeführt.

Im Ergebnis der ermittelten Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens sind 892 Fahrten/Tag an Werktagen und 1.169 Fahrten/Tag an Samstagen zu erwarten. Dieses vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen wurde auf das bestehende Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen verteilt.

Für die Verteilung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens wurde von 10 % aus bzw. in Richtung südlichem Schwabenweg, 30 % aus bzw. in Richtung nördlicher Schwesterstraße, 25 % aus bzw. in Richtung westlicher Straße Ostersbaum und 35 % aus bzw. in Richtung östlicher Rudolfstraße ausgegangen.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die Verkehrsprognose nach Umsetzung der geplanten Nutzung beträgt auf der Straße Ostersbaum rund 12.400 Kfz/Tag, auf der Schwesterstraße rund 12.800 Kfz/Tag, auf der Rudolfstraße rund 14.100 Kfz/Tag, auf der Burgunderstraße rund 660 Kfz/Tag und auf dem am stärksten belasteten Abschnitt des Schwabenwegs rund 2.300 Kfz/Tag.

Weiterhin wurde im Rahmen des Gutachtens die Leistungsfähigkeit der nächstgelegenen, betroffenen Knotenpunkte sowohl im Ist-Zustand als auch in der Verkehrsprognose ermittelt und beurteilt.

Verkehrstechnische Berechnungen für den Knotenpunkt Schwabenweg / Burgunderstraße sowie für die Ein- / Ausfahrt des Vorhabens zum Schwabenweg sind aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastungen im Ist-Zustand sowie in der Verkehrsprognose nicht erforderlich. Hier kann jederzeit mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität gerechnet werden.

Die verkehrstechnischen Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Rudolfstraße / Schwesterstraße / Ostersbaum / Schwabenweg zeigen, dass sowohl im Ist-Zustand als auch in der im Prognose-Planfall für die Morgenspitzenstunde und die Nachmittagsspitzenstunde nur mit einer Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) unter Berücksichtigung der derzeitigen Signalzeitenpläne zu rechnen ist. Mit einem leicht veränderten Signalzeitenplan, insbesondere Verlängerung der Grünphase

---

8 Vgl. Brilon Bondzio Wesier Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (08/2018): Verkehrsuntersuchung Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg in Wuppertal – Schlussbericht; Bochum.

für Fahrzeuge vom Schwabenweg kommend, kann eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D sowohl am Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde erreicht werden. Die maximale Wartezeit beträgt 63 Sekunden.

Die Zufahrt des geplanten Lebensmittelmarktes liegt rund 35 m von dem Knotenpunkt Rudolfstraße / Schwesterstraße / Ostersbaum / Schwabenweg entfernt. In der Knotenpunktzufahrt Schwabenweg beträgt die erforderliche Stauraumlänge, die mit einer statistischen Sicherheit von 95% nicht überschritten wird, derzeit in der morgendlichen Spitzenstunde rund 30 m und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rund 20 m. Eine Überstauung der Zufahrt ist demnach in der heutigen Situation nicht zu erwarten. Im Prognose-Planfall beträgt die 95% Staulänge der Knotenpunktzufahrt Schwabenweg in der morgendlichen Spitzenstunde rund 37 m und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rund 32 m. Die in der morgendlichen Spitzenstunde geringfügige Überstauung der etwa 35 m vom Knotenpunkt abgesetzten Anbindung ist, insbesondere vor dem Hintergrund einer verkehrsabhängigen Steuerung mit bedarfsgerechter Freigabezeitenverteilung, als unproblematisch zu bewerten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass auch unter der erhöhten Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall ein leistungsfähiger Verkehrszustand sichergestellt werden kann.

Entgegen der in der Bürgerinformationsveranstaltung geäußerten Befürchtung erscheint es nicht plausibel, dass durch das Vorhaben der Durchgangsverkehr / Schleichverkehr im südlich angrenzenden Wohnquartier erhöht wird. Zum einen kann der Verkehr des Einzelhandelsbetriebes in allen Fahrbeziehungen leistungsfähig über den Knoten Osterbaum / Rudolfstraße / Schwabenweg abgewickelt werden, während die Straßen im Wohnquartier aufgrund der z. T. geringen Querschnitte und der Einbahnregelungen wenig attraktiv sind. Zum anderen können Einkaufsverkehre aus dem Quartier zu weiter entfernt liegenden Einzelhandelsstandorten reduziert werden.

Nach dem Konzept sind auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebes 38 Stellplätze nachgewiesen.

ÖPNV

Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. In ca. 70 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Ewaldstraße“ der Linien 612, 622, welche derzeit montags bis samstags zwischen 4:33 (samstags 5:00 Uhr) und 00:31 Uhr in 20-30 Minuten Takt angefahren werden. Die Linie 612 bindet das Plangebiet an Wuppertal-Elberfeld, Wichlinghausen sowie Wuppertal-Nächstebreck an und mit Linie 622 bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Wuppertal- Elberfeld, Wichlinghausen und Wuppertal- Oberbarmen.

Nördlich von Plangebiet verläuft die Nordbahntrasse, durch die das Plangebiet in Ost-West-Richtung gut für den Radverkehr zu erreichen ist.

4.3 Technische Infrastruktur

Bezüglich des Mischgebietes handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung. Insofern ist davon auszugehen, dass das Grundstück sowie das auf ihm befindliche Gebäude an alle notwendigen Anlagen der technischen Infrastruktur angebunden sind.

<u>Stromversorgung</u>

Das Grundstück im GE3 ist an die örtliche Stromversorgung angeschlossen.

Nach Abstimmung mit der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH ist abhängig von der benötigten elektrischen Leistung die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Entwässerung

Das Grundstück im GE3 ist an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Nach Abstimmung mit der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH ist bei einer Versiegelung des Parkplatzes von ≤ 60% die Aufnahmekapazität der Entwässerungsanlagen gewährleistet. Bei einer Überschreitung der Versiegelung wird eine erneute Prüfung notwendig.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.785 m².

Nach dem derzeitigen Planungsstand werden ca. 1.385 m² als Außenflächen angelegt, von denen aufgrund immissionsschutztechnischer Anforderungen (Fahrbahnen) sowie weiterer Einbauten (u.a. Einkaufswagenbox) etwa 910 m² vollflächig versiegelt werden. Lediglich ca. 475 m² werden als gepflasterte Stellflächen für Pkw hergestellt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind diese aus versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen. Insgesamt ergibt sich daraus für das Grundstück eine wirksame Versiegelung von ca. 91 %. Die hohe Versiegelung wird teilweise durch Festsetzung einer Dachbegrünung und der damit einhergehenden Minderung und Verzögerung des Abflusses kompensiert.

Falls das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht direkt in den Kanal eingeleitet werden kann, muss auf dem Grundstück eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Kanal hergestellt werden.

Übrige technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage an der Straße Ostersbaum sowie der Vornutzung des Grundstückes ist davon auszugehen, dass die übrigen Anlagen der technischen Infrastruktur

- Telekommunikation,
- Wasserversorgung,
- Gasversorgung

grundsätzlich vorhanden sind.

4.4 Lärmschutz

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig so dass die Verträglichkeit der zulässigen Betriebe mit den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung grundsätzlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden kann.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist im konkreten Fall die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten[9] erarbeitet. Darin wurde überprüft, ob die mit der Planung verfolgte Einzelhandelsnutzung in dem Plangebiet zulassungsfähig ist. Die durch die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung hervorgerufenen Emissionen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung wurden im Rahmen eines Gutachtens zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet.

Berücksichtigt wurden:

- der Parkplatzlärm einschließlich der Zufahrten,
- Geräusch der Einkaufswagen und Einkaufswagenboxen,
- die Anlieferung,
- haustechnische Anlagen (Kälteanlage und Außenverflüssiger).

Ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ergeben sich an dem nächstgelegenen Wohngebäude (Schwabenweg 10) Beurteilungspegel nach TA Lärm von bis zu 60 dB(A) tagsüber an Samstagen und 59,5 dB(A) tagsüber an sonstigen Werktagen sowie 34,7 dB(A) in der Nacht. Dadurch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) in der Nacht werden durchgehend angehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Tag wurden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen untersucht:

Dies sind insbesondere:

- Einhausung der Anlieferung,
- Einhausung der Einkaufswagenbox,
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m an der südöstlichen Grundstücksgrenze,
- Begrenzung der LKW- Anlieferungen an Samstagen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ergeben sich an den nächstgelegenen immissionsorten Beurteilungspegel nach TA Lärm von bis zu 54,9 dB(A) tagsüber an Samstagen und 54,1 dB(A) tagsüber an Werktagen.

Mit den untersuchten Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft somit eingehalten werden.

---

[9] FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern.

4.5 Störfallschutz

Das geplante Vorhaben liegt nach dem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal[10] nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebes i. S. d. Seveso III-Richtlinie. Weitergehende Prüfungen sind daher nicht erforderlich.

4.6 Klima und Lufthygiene

Gemäß der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet in dem Bereich „Stadt- Klimatop“. In der Klimafunktionskarte wird der Schwabenweg als Straße mit hoher Schadstoffemission dargestellt. Die Einordnung kann nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden, da nach der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan der Schwabenweg ein deutlich niedrigeres Verkehrsaufkommen aufweist als z. B. die in der Klimafunktionskarte nicht entsprechend gekennzeichneten Straßen Ostersbaum und Rudolfstraße. Da mit der Planung keine neuen schutzbedürftigen Wohnnutzungen verfolgt werden, bedarf der Sachverhalt keiner abschließenden Klärung.

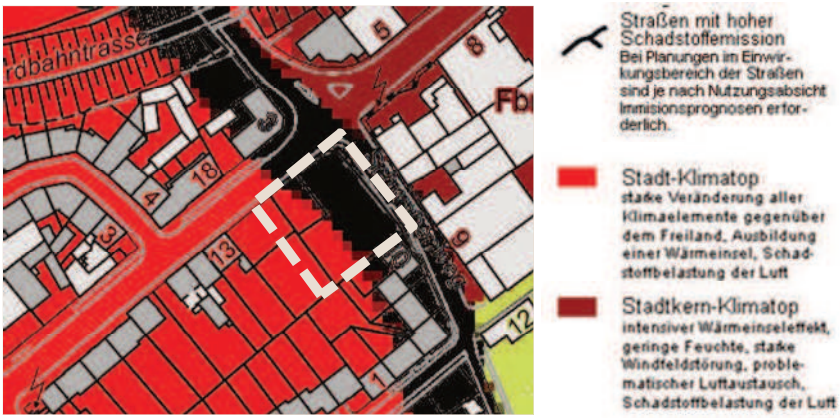

Abbildung 10: Klimafunktionskarte[11]

Gem. der Planhinweiskarte Klima weist der Planbereich bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen auf.

---

[10] TÜV Nord: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal, April 2014
[11] Abgerufen über das Geoportal der Stadt Wuppertal, Stand: 11.12. 2018.

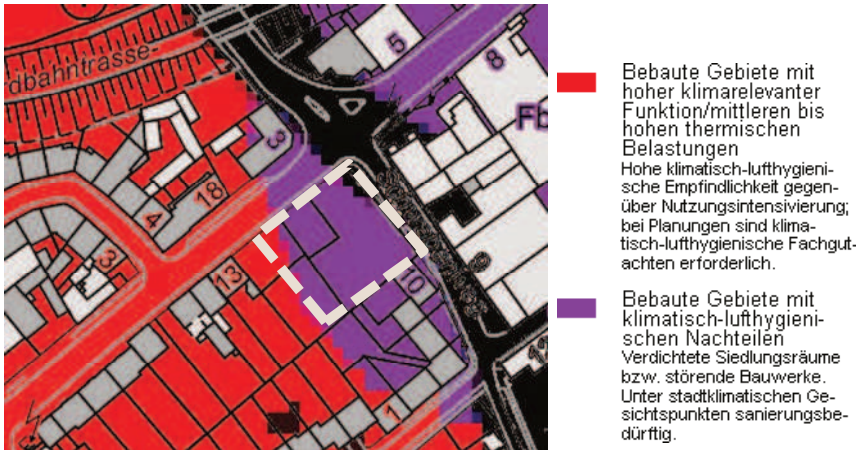

Abbildung 11: Planhinweiskarte Klima[12]

Die Luftschadstoffe aus der Bewertungskarte 2000 sind im Planbereich auf mäßig geringe bis mittlere Belastung unterteilt.

Abbildung 12: Luft- und Klimasituation[13]

Durch die Planung werden keine gegenüber Luftschadstoffbelastungen empfindlichen Nutzungen neu zugelassen. Aufgrund der im Verkehrsgutachten ermittelten geringen prozentualen Verkehrszunahme auf den Straßen Ostersbaum und Rudolfstraße ist auch keine erhebliche Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch die Planung zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Die Auswirkungen auf das Stadtklima werden durch die Festsetzung zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Stellplätzen minimiert.

4.7 Boden und Altlasten

Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung 1990

Im Rahmen einer Projektierung aus dem Jahr 1990 wurden Bodenverunreinigungen /-belastungen auf dem Vorhabengrundstück insb. hinsichtlich geplanter Wohnnutzungen untersucht.

---

[12] Abgerufen über das Geoportal der Stadt Wuppertal, Stand: 11.12. 2018.
[13] Abgerufen über das Geoportal der Stadt Wuppertal, Stand: 11.12. 2018.

Dabei wurden neben einer Hauptuntersuchung zwei weitere Nacherhebungen durch das Ingenieurbüro Siedeck und Kügler durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurde mittels Rammkernsondierungen Proben u.a. verschiedener auf dem Gebiet befindlicher Aufschüttungen gezogen und auf ihren Schadstoffgehalt zuerst auf organoleptische Auffälligkeiten hin, dann auszugsweise labortechnisch untersucht.

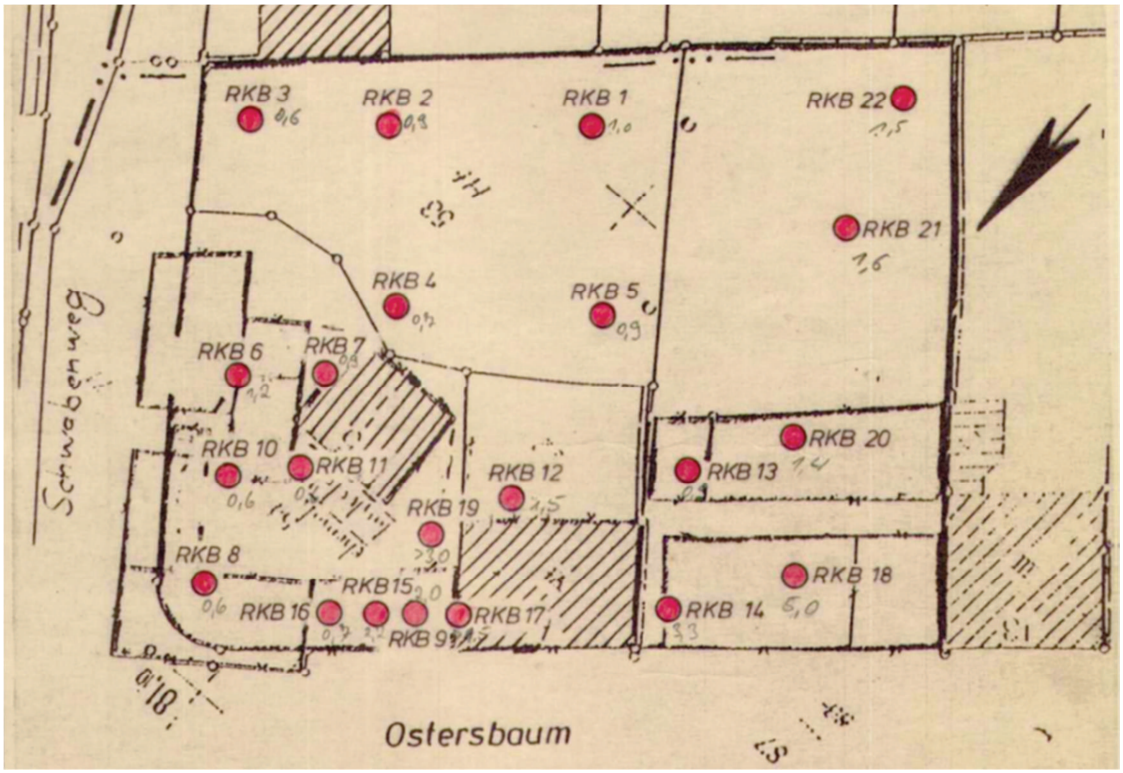

Abbildung 13: ***Auszug aus dem Lageplan zur Untersuchung der Gefährdungsabschätzung[14] - Lage sämtlicher Rammkernsondierungen (rot)***

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt:

- Es bestehen Durchmischungen des Bodens mit „Bauschutt“ (u.a. Ziegel, Mörtel, Betonreste, Kiessand, Glas).
- Zum Teil bestehen Durchmischungen mit Kesselschlacken und anderen nicht näher bestimmbaren Schlacken.
- Grundwasser oder Stauwasserhorizonte konnten bis zu einer Tiefe von 3,0 – 6,0 m (maximale Bohrtiefe) nicht angetroffen werden.
- Auf Teilflächen wurden auffällige PAK-Gehalte in den Auffüllungen analysiert.
- Eine orale Aufnahme oder direkter Hautkontakt (insbesondere bei Kindern) sowie eine Aufnahme über die Atmung wurden ausgeschlossen, wenn diese sich nicht in oberflächennahen Bereichen befinden. Daher wurde der Ausschluss gärtnerischer Nutzung sowie eine Überdeckung der Freiflächen, je nach Nutzungsart, in den betroffenen Bereichen (RKB 9, 12, 15, Nachuntersuchung RKB 13, 14,) mit einer bis zu 1,0 m starken Überdeckung empfohlen.

---

[14] Ingenieurbüro Siedek und Kügler: Gelände Osterbaum/Ecke Schwabenweg in Wuppertal – Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung; Essen, 1990; Lageplan Bohrprofile.

- Als geeignetes Mittel wurden eine Überbauung bzw. eine Oberflächenbefestigung als ausreichend erachtet.
- Kommentar der UBB: Wiedereinbau von so hoch belasteten Bodenmassen ist nur mit einem Sanierungsplan möglich, daher diese überholte Sanierungs-/Sicherungsvariante nicht mehr nennen.
- Eine Gefährdung des Grundwassers wurde als nicht relevant eingestuft.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass Aushubböden baubegleitend hinsichtlich Deponieklassen zu bestimmen und entsprechend zu entsorgen seien.

Für eine Bewertung nach BBodSchG und BBodSchV werden die Aussagen seitens des im Jahr 2001 beauftragten Gutachters jedoch als nicht ausreichend belastbar / aussagekräftig eingestuft.

Sanierungs- und abfalltechnische Untersuchung 2001

Daher erfolgte im Rahmen einer erneuten Projektierung aus dem Jahr 2001 eine Untersuchung der Bodenverunreinigungen /-belastungen auf dem Grundstück im GE2 insb. hinsichtlich der Veräußerung des Grundstückes für eine gewerblich-industrielle Entwicklung.

Dabei wurden 27 Rammkernsondierungen, 4 Bodenluftproben sowie 3 Oberflächenbeprobungen (hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch) durchgeführt.

Abschließend wurde eine Kostenschätzung bezüglich potentiell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen erstellt.

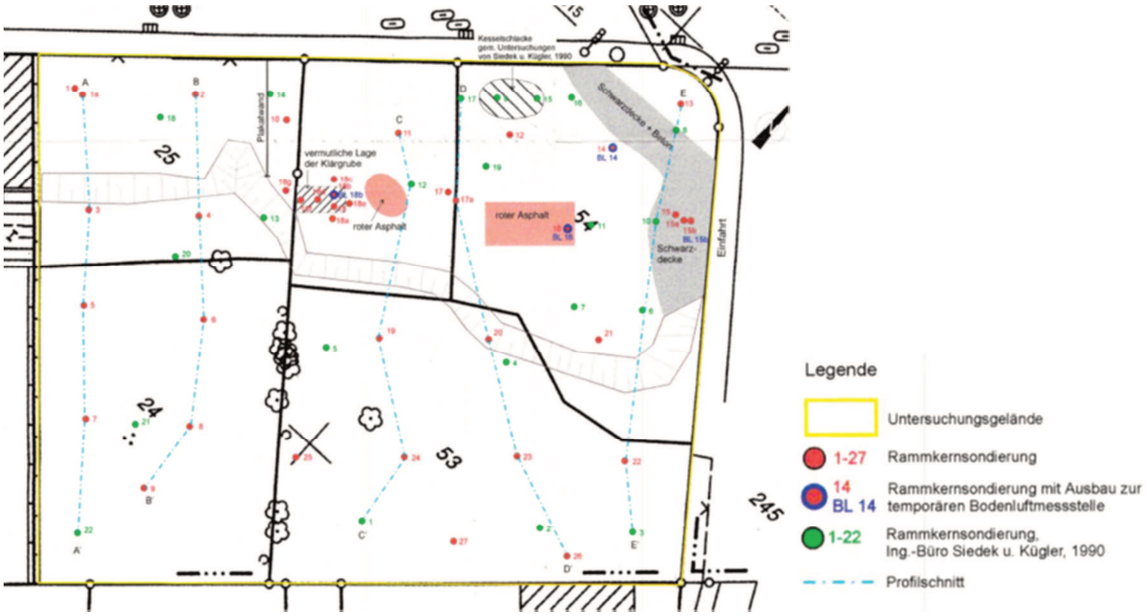

Abbildung 14: Auszug aus dem Lageplan der Sondieransatzpunkte[15]

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt:

- Im Rahmen der Oberflächenbeprobungen konnte der Gefahrenverdacht im Hinblick auf eine gewerbliche bzw. industriell-gewerbliche Nutzung ausgeräumt werden.

---

15 GFM Umwelttechnik GbR: Sanierungs- und abfalltechnische Untersuchung Osterbaum / Schwabenweg; Wesseling, 2001; Lageplan Sondieransatzpunkte.

- Sämtliche im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Belastungen werden als abfallrechtlich relevant eingestuft und müssen/können bei einer Entnahme entsprechend der festgestellten LAGA-/Deponieklassen der Entsorgung bzw. in eingeschränktem Maße der Wiederverwertung zugeführt werden.

Wirkungspfad Boden – Mensch

- Das Ergebnis einer Analyse zeigt an allen Mischproben keine Überschreitungen.
- Dies gilt für eine Nutzung als Gewerbegrundstück sowie auch für Park- und Freizeitanlagen.
- Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast entsprechend der BBodSchV ist als ausgeräumt zu werten.

Wirkungspfad Boden – Bodenluft

- Die Bodenluftgehalte liegen im unauffälligen Bereich.
- Es lassen sich keinerlei Anhaltspunkte für die ehemalige Nutzung des Geländes als Tankstelle ableiten.

Geotechnischer Bericht 2018

Im Rahmen der aktuellen Projektierung zur Ansiedlung eines nicht-großflächigen Nahversorgers wurde aufgrund der Vorkenntnisse zu den Bodenbeschaffenheiten (z.T. Auffüllungen mit Bauschutt) geotechnische Untersuchungen durchgeführt.

Dabei wurden neben einer Untersuchung der einzelnen vorgefundenen Bodenschichten auch Setzungsberechnungen durchgeführt und Empfehlungen zur Gründung ausgesprochen.

Bei den Untersuchungen wurde mittels Kleinrammbohrung Proben an unterschiedlichen Bereichen im Vorhabengrundstück gezogen und bewertet.

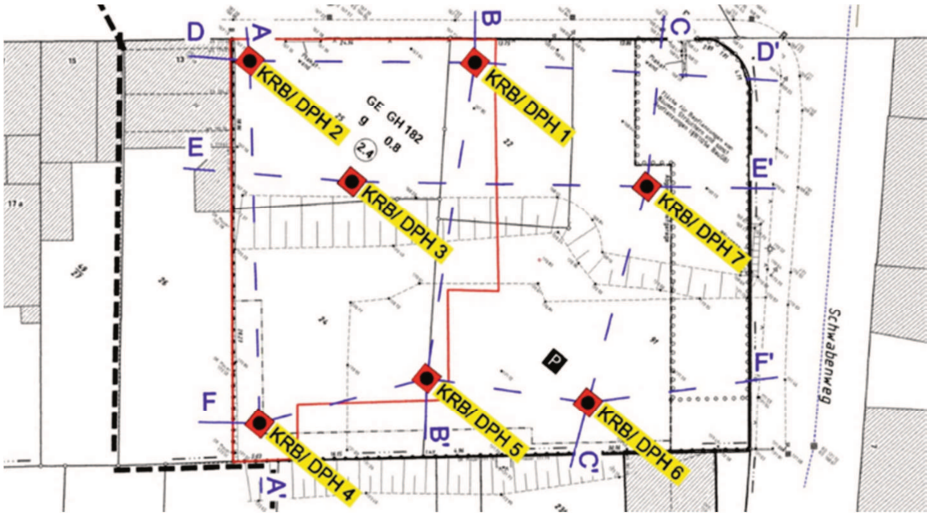

Abbildung 15: Auszug aus dem Lageplan zum geotechnischen Bericht mit Darstellung der Kleinrammbohrungen[16]

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt:

---

16 Umwelt & Baugrund Consult: Geotechnischer Bericht – BV: „Penny Markt"; Overath, 2018; Lageplan.

- Die vorhandenen Auffüllungen sind ohne Verbesserungsmaßnahmen nur gering tragfähig und bei Aushub erforderlichenfalls entsprechend der zugehörigen LAGA-Klasse fachgerecht zu entsorgen.
- Die vorhandenen Schluffe / Lehme sind empfindlich gegenüber Kompressionen. Entsprechend wird nur eine geringe Tragfestigkeit zugeordnet.
- Der Verwitterungshorizont aus devonischem Kalkstein im Untergrund wird mit zunehmender Tiefe als gut bis sehr gut tragfähig bewertet.
- Grundwasser steht nach den derzeitigen Erkenntnissen erst in Tiefen ≥ 15 m an.
- Dennoch sollte eine Abdichtung der Bodenplatte des geplanten Gebäudes zur Sicherung gegen aufstauendes Sickerwasser erfolgen.
- In Abwägung unterschiedlicher Gründungsvarianten (Flach- und Tiefgründung) erfolgt eine Empfehlung zugunsten einer Spezialtiefgründung mittels z.B. Ortbetonpfählen, Schneckenbohrpfählen oder Stahlrammrohrpfählen.

Zusammenfassende Wertung der Bodenuntersuchungen

- Die Ergebnisse der Untersuchungen stehen einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes nicht entgegen.
- Altlasten im Sinne des BBodSchG oder der BBodSchV liegen nicht vor.
- Aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung sind Wirkungen für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Bodenluft nicht zu erwarten.
- Aufgrund der im Untergrund befindlichen im schlimmsten Falle abfalltechnisch relevanten Ablagerungen wird eine Überdeckung des vorhandenen OK Gelände(Unterbindung Direktkontakt) oder eine Versiegelung empfohlen.
- Falls Aushub und Entsorgung von abfalltechnisch relevanten Böden erforderlich werden sollten, wird eine baubegleitende Bewertung und nötigenfalls fachgerechte Entsorgung entsprechend der LAGA-/Deponie-Klassen erfolgen.

4.8 Artenschutzprüfung

Durch die geplante Nutzung und die voraussichtliche baubedingte und anlagenbedingte nahezu vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verletzt werden.

Daher wurde eine Artenschutzprüfung[17] (Stufe I) nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Bebauungsplan erstellt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten sind. Unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen stehen dem geplanten Vorhaben die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen:

---

[17] Weluga Umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner (03/2018): Wuppertal-Elberfeld, 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 „Hardt/ Schwabenweg“, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP; Bochum.

- Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Bei Verzögerungen im baulichen Ablauf ist eine regelmäßige Mahd des Baufelds während der Brutsaison (April bis August) vorzusehen, um erneuten Aufwuchs und eine erneute Ansiedlung (Brut) europäisch geschützter Vogelarten zu vermeiden.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5 Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. In diesem ist projektbezogen Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit < 800 m² Verkaufsfläche und 38 (Kunden-)Stellplätze vorgesehen.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des nahversorgungsstrukturellen Einzelhandelsangebotes in fußläufiger Nähe zu bestehenden Siedlungslagen, vorrangig Wohnnutzungen. Damit wird durch die Planung insb. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und dem Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachnutzung / Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Durch die Planung werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein ökologischer Ausgleich nötig. Dennoch sind die ökologischen Auswirkungen der Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Begründung zu konstatieren.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von bisher überwiegend teilversiegelten Flächen (geschotterter Parkplatz) sowie von einigen Gehölzen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist allseitig durch bebaute und genutzte Flächen umgeben. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 682, der eine Nutzung und Bebauung der Grundstücke entsprechend der Festsetzungen, insb. zum Maß der baulichen Nutzung, zulässt.

Durch die Planung können in geringem Umfang Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungsflächen verloren gehen. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Schutzgebiete oder -objekte, sowie bedeutende Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bereich des Gewerbegebietes eine 80 %ige Versiegelung zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die zulässige Versiegelung für diesen Bereich – entsprechend des städtebaulichen Konzeptes – um ca. 20 %. Zukünftig ist von einer nahezu vollständigen Versiegelung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche auszugehen.

Zur Minderung der Auswirkungen wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese wirkt der durch die zusätzliche Versiegelung entstehenden Verschlechterung des vor Ort herrschenden Kleinklimas entgegen. Außerdem wird eine wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze festgesetzt. Die Fahrgassen des Parkplatzes müssen durchgehend asphaltiert werden, um die Geräusche durch Einkaufswagen zu minimieren. Außerdem wird im Plangebiet das Anpflanzen von zwei Bäumen festgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung, z. B. zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze werden nicht getroffen. Das vorhandene Grundstück ist für die Unterbringung eines Nahversorgers und die erforderlichen Stellplätze gerade ausreichend groß. Weitere Anpflanzungen würden zum Verlust von Stellplätzen führen. Insgesamt wird daher der Schaffung eines funktionierenden Nahversorgungsangebotes Vorrang eingeräumt.

Die Böden im Plangebiet sind bereits im Bestand verunreinigt. Von den Bodenverunreinigungen gehen aber keine Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser oder für Menschen aus. Durch die geplante Auffüllung, Überbauung und weitgehende Versiegelung sind auch zukünftig keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Wertvolle Sach- oder Kulturgüter sind nicht von der Planung betroffen. Das Ortsbild wird durch die Planung verbessert, da an die Stelle einer bisherigen Brachfläche/Parkplatznutzung eine qualitative Bebauung tritt.

Eine Erholungs- und Freizeitfunktion kann den überwiegenden Teilen des Plangebietes nicht zugewiesen werden. Der private Garten im Westen des Plangebietes bleibt erhalten. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung. Für die umliegenden Nutzungen des Plangebietes sind keine durch die Planung hervorgerufenen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens wurde festgestellt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist.

Dies gilt auch für den Bereich der Zufahrt zum geplanten Parkplatz am Schwabenweg. Hier betragen die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm an der Nordostfassade des Gebäudes Schwabenweg 10 auch ohne Lärmschutzwand nur 0,7 dB(A). Die Überschreitungen ergeben sich zudem nur an Samstagen. Die Überschreitungen unterscheiden sich zudem nicht wesentlich vom Verkehrslärm des Schwabenwegs in diesem Bereich.

Andererseits wird die nach dem Lärmgutachten vorgesehene Lärmschutzwand im Bereich der straßenseitigen Fassade als stadtgestalterisch störend angesehen und sie behindert die Sichtverbindung zum Hardtberg. Aufgrund der geringen Höhe und relativen Seltenheit der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte wird daher auf die Festsetzung der Lärmschutzwand im vorderen Teil des Grundstücks verzichtet.

Westlich an das Gebäude Schwabenweg 10 anschließend wird die festgesetzte Lärmschutzwand in der oberen Hälfte transparent ausgeführt, um die optische Wirkung zu verbessern und die Belichtungssituation so wenig wie möglich einzuschränken.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§§ 8 Abs. 1, 1 Abs. 4 BauNVO).
- Bei allen Betriebsteilen, Betriebe und Anlagen, die im Gewerbegebiet (GE3) westlich des Schwabenweges errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Ausbildung, Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, dass an der Grenze zum benachbarten Wohngebiet von A nach B – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – insgesamt der Planungsrichtpegel von nachts 40 dB(A) und tagsüber 55 dB(A) nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Im Rahmen der Änderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt angepasst:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Wuppertaler Sortimentsliste Nr. 47.11, 47.2, 47.75, 47.76.1, 47.62.1, 47.73) (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Zur Unterbringung der geplanten nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzung werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vom Ausschluss ausgenommen.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird übernommen um die Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu sichern. Die Festsetzung der zulässigen Planungsrichtpegel

(Zaunwerte) wird nicht übernommen, da die Festsetzung rechtlich nicht zulässig ist und im konkreten Fall auch nicht erforderlich ist.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse von Prostitutionsbetrieben tragen der unmittelbaren Wohnnachbarschaft Rechnung, der Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros erfolgt gemäß dem gesamtstädtischen Konzept.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der rechtskräftige Plan enthält keine textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im Mischgebiet. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros ergänzt.

- Im Mischgebiet (MI1) sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Der Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros erfolgt gemäß dem gesamtstädtischen Konzept.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im eingeschränkten Gewerbegebiet – entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes – mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO zur Grundflächenzahl in Gewerbegebieten.

Im Rahmen der Überplanung wird eine Festsetzung aufgenommen, die im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Überschreitung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zu einer GRZ von 1,0 zulässt.

Die Festsetzung der hohen Ausnutzung ist erforderlich, um den geplanten Lebensmittelmarkt mit den erforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück unterzubringen (vgl. 5). Die Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zu wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze minimiert.

Im Mischgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ bleibt damit hinter der Obergrenze der BauNVO von 0,6 zurück. Die Festsetzung wird unverändert übernommen. Durch die Festsetzung wird der vorhandene Bestand gesichert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das Gewerbegebiet eine GFZ von 2,4 und für das Mischgebiet eine GFZ von 1,1 festgesetzt.

Zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes ist im eingeschränkten Gewerbegebiet eine GFZ von 1,2 ausreichend. Die Festsetzung würde auch eine Städtebaulich ebenso verträgliche Bebauung mit mehreren geschossen an der Straße Ostersbaum ermöglichen.

Im Mischgebiet wird die Festsetzung der GFZ von 1,1 übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Wirkung der zulässigen Grenzbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet auf die Nachbargrundstücke auf das Notwendige zu minimieren, wird auf den höheren Teil des Gebäudes zur Straße Ostersbaum hin die Höhe von 180,6 m ü. NHN sowie nach Süden die Höhe von 177,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet wird gemäß der Bestandsbebauung auf maximal 185 m ü. NHN festgesetzt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind die Gebäude ohne Grenzabstand an der südwestlichen und an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grenzbebauung gilt für die ganze Tiefe des Grundstücks im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen. Die Festsetzung gilt nur für Gebäude. Die Zulässigkeit der Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze ergibt sich aus der gesonderten Festsetzung (vgl. Kap. 6.1.6)

Da die angrenzende Bebauung eine geschlossene Bauweise aufweist und das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Eckgrundstück darstellt, ist nicht eindeutig festzustellen, ob es sich jeweils um seitliche oder um rückwärtige Grundstücksgrenzen handelt. Daher wird zur Klarstellung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Mischgebiet bleibt entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen eine an den planerischen Vorüberlegungen orientierte Bebauung ermöglichen. Um die für die geplanten Nutzungen notwendige Flexibilität in der Gebäudestellung auf dem Grundstück zu erhalten, wird das Baufenster ausreichend dimensioniert.

Im Mischgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt und sichern somit den vorhandenen Bestand.

Durch die Festlegung einer Baulinie entlang der Straße Ostersbaum soll eine durchgängige städtebauliche Raumkante geschaffen werden.

Aufgrund der festgesetzten Bauweise sowie der Baugrenzen ist eine Bebauung unmittelbar an der südöstlichen sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze zulässig und städtebaulich sowie aus Gründen des Immissionsschutzes geboten.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke findet aufgrund der Lage des eingeschränkten Gewerbegebiets jeweils nordwestlich bzw. nordöstlich der Nachbargrundstücke nicht statt.

Die südöstlich angrenzenden Wohngrundstücke liegen zudem ca. 1,5 bis 2 m höher als das geplante Erdgeschossniveau des Einzelhandelsbetriebs.

Die nach den Festsetzungen zulässige Bebauung im Bereich der Nachbargrenzen sind in Abbildung 16 - Abbildung 20 dargestellt.

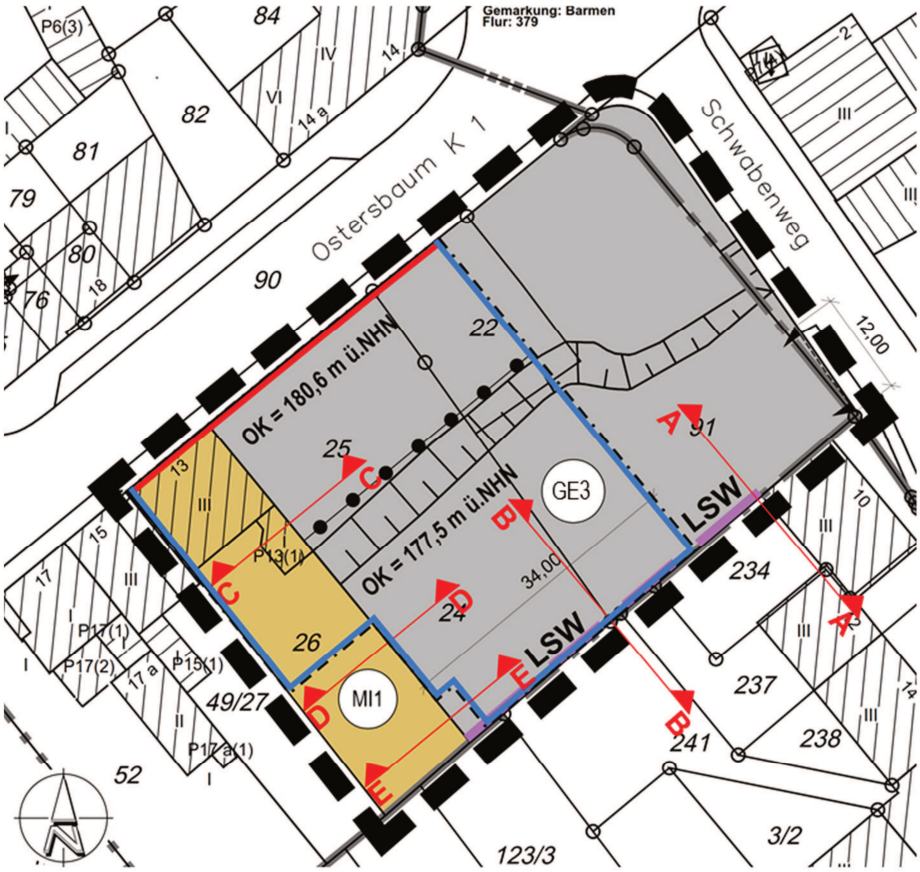

Abbildung 16: Lageplan mit Schnittlinien (unmaßstäblich)

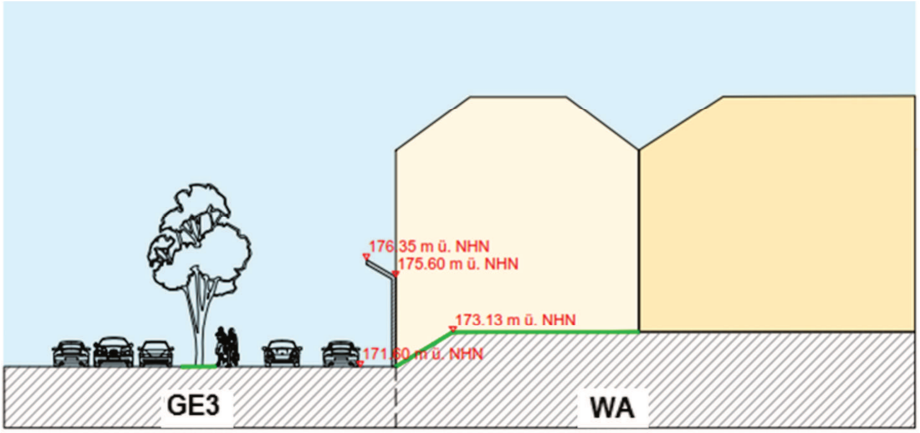

Abbildung 17: Schnitt A-A (eigene Darstellung)

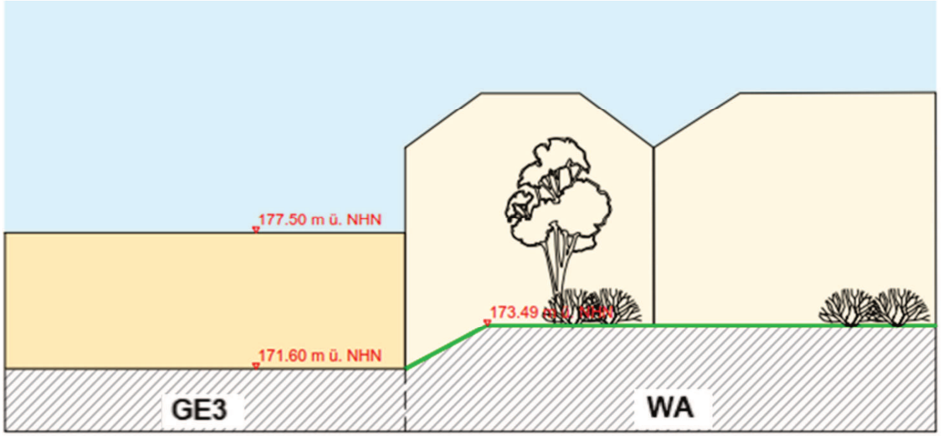

Abbildung 18: Schnitt B-B (eigene Darstellung)

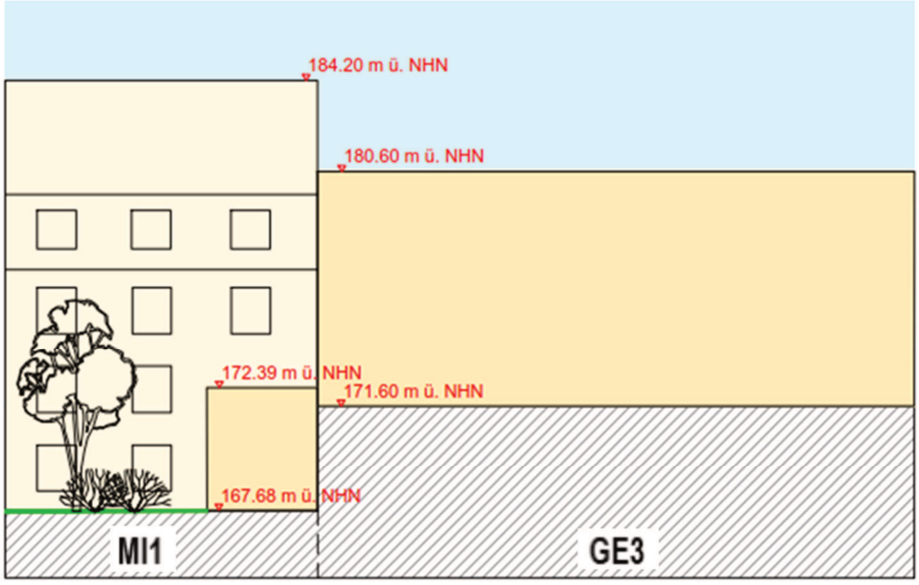

Abbildung 19: Schnitt C-C (eigene Darstellung)

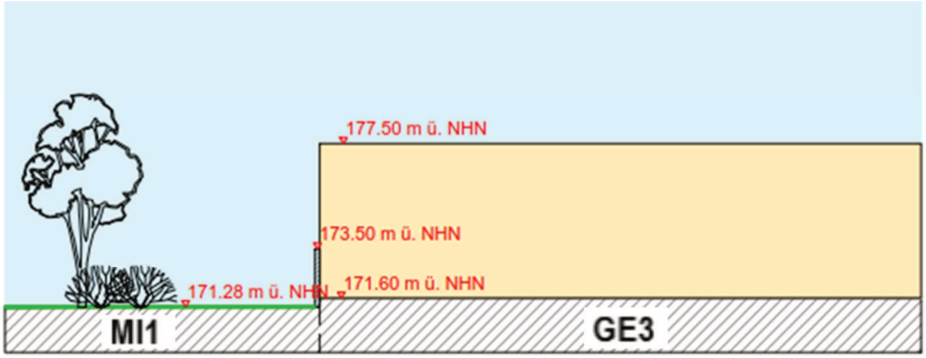

Abbildung 20: Schnitt D-D (eigene Darstellung)

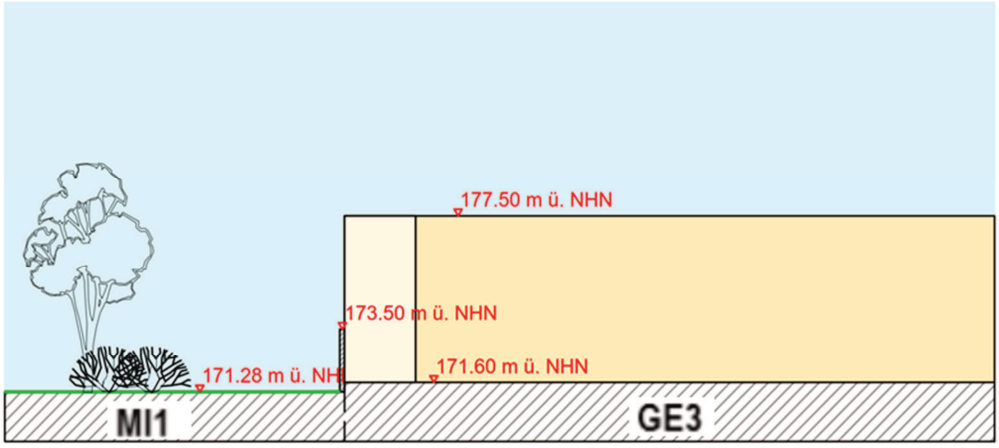

Abbildung 21: Schnitt E-E (eigene Darstellung)

6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Tiefgarage im rechtskräftigen Bebauungsplan entfällt, da diese nicht mehr der städtebaulichen Konzeption entspricht.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen festgesetzt, lediglich der Bereich der Ein- und Ausfahrt ist in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Bereich für Ein- und Ausfahrten verbindlich festgesetzt. Die Anlage weiterer Zufahrten im eingeschränkten Gewerbegebiet ist demnach nicht zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Erschließung vom Ostersbaum aufgrund der Verkehrsmenge in der Nähe zur Kreuzung nicht möglich ist und die Erschließung vom Schwabenweg ebenfalls den größtmöglichen Abstand zur Kreuzung einhalten muss.

6.1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch den im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Dies sind insbesondere:

- Einhausung der Anlieferung,
- Einhausung der Einkaufswagenbox,
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m an der südöstlichen Grundstücksgrenze,
- Begrenzung der LKW- Anlieferungen an Samstagen.

Eine Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann.

Lediglich die Lärmschutzwand wird im Plan festgesetzt, um die Zulässigkeit der erforderlichen Grenzbebauung sicherzustellen.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des angrenzenden Grundstücks findet aufgrund der Lage der festgesetzten Lärmschutzwand nordwestlich des Nachbargrundstücks nicht statt. Die südöstlich angrenzenden Wohngrundstücke liegen zudem ca. 1,5 bis 2 m höher als der Fußpunkt der festgesetzten Lärmschutzwand, so dass sich die Wirkung einer üblichen Einfriedung von 2 bis 2,5 m ergibt.

Zusätzlich ist nach den Festsetzungen die Lärmschutzwand oberhalb einer Höhe von 2 m über dem geplanten Parkplatz transparent auszuführen, um die optische Wirkung zu verbessern und die Belichtungssituation so wenig wie möglich einzuschränken.

Die Stadt kann Lärmschutzwände in den Abstandsflächen festsetzen, wenn die nachbarlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden (z. B. VHG BW, Urteil vom 11.6.1996).

6.2 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden mit Ausnahme von zwei anzupflanzenden Einzelbäumen nicht übernommen, da diese nicht mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vereinbar sind.

Die verbindliche Umsetzung einer Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets zu sichern. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiver gestaltet, die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung des Gebiets durch Dachflächen abgemildert und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert werden. Für die Begrünung der Dachflächen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Zur Mindestbegrünung wird insbesondere aus gestalterischen Gründen weiterhin das Anpflanzen von zwei Bäumen festgesetzt. Es sind zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.3.1 Dachform

Nach dem städtebaulichen Konzept sind zukünftig Flach- bzw. flachgeneigte Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet geplant. Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung gemäß dem angestrebten Konzept erfolgt und eine für die Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

6.3.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch Wohnnutzungen und Grünflächen geprägte weitere Wohnumfeld. Insofern werden visuell besonders wirksame Werbeanlagen beschränkt. Hierzu werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade in den Bebauungsplan aufgenommen.

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Quartiers beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet Einzelhandel sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Aus diesem Grunde werden Überdachwerbeanlagen, die die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten, grundsätzlich ausgeschlossen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen, wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Laserstrahler, Skybeamer o.ä. ausgeschlossen. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

7 Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN- Normen, VDI Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C – 227 von Mo. – Do. in der Zeit von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie am Fr. von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr einsehbar. Weitere Dokumente und Informationen

zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt.

Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bei Verzögerungen im baulichen Ablauf ist eine regelmäßige Mahd des Baufelds während der Brutsaison (April bis August) vorzusehen, um erneuten Aufwuchs und eine erneute Ansiedlung (Brut) europäisch geschützter Vogelarten zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (Download unter www.lanuv.nrw.de) empfohlene Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

8 Städtebauliche Kenndaten

Tabelle 1: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m²]	GRZ	Zulässige Grund-fläche [m²]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige Geschoss-fläche [m²]
Mischgebiet	586 m²	0,4	234,4 m²	1,1		937,6
Gewerbegebiet	2.785 m²	0,8	2.228,0 m²	1,2		4.456,0

Hinweis: Alle Flächenmaße sind dem amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorhandene und die weiterhin geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle – nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der Lage des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets im Grenzbereich von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen sowie der Beschränkung des Störgrads und der städtebaulichen Zielsetzung eines Nahversorgers wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch die vorliegende 2. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Teil I „Änderungsbereich“ überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt. Die 1. Nebenzeichnung wird damit gegenstandslos und ebenfalls verdrängt.

Durch die vorliegende 2. Änderung / Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Teil II Aufhebungsbereich aufgehoben.

11 Kosten und Finanzierung

Der Umfang der Kostenübernahme für die notwendigen Gutachten und der erforderlichen Planungsleistungen durch den Eigentümer wurden in einer Planungsvereinbarung festgelegt.

12 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ein städtebaulicher Vertrag u. a. mit folgenden Inhalten geschlossen:

- Gestaltung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes.
- Gestaltung der Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum (Ostersbaum und Schwabenweg)
- Gestaltung der Lärmschutzwand (teilweise transparent).
- Anpflanzung einer Hecke an der Grundstücksgrenze zu Schwabenweg 10 im Bereich der Straße.
- Anpflanzung von 2 Bäumen.
- Errichtung einer Treppe zur fußläufigen Anbindung.

13 Verfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 682, 2. Änderung wurde am 07.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.10.2018 zwischen 18:00 Uhr und 19:30 Uhr im Seminarraum des Bahnhofs Loh, Rudolfstraße 125, 42285 Wuppertal vorgenommen.

Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 27.06.2019 beschlossen und wurde im Stadtbote-Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 31.07.2019 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 durchgeführt. Die Auslage des Planentwurfs wurde durch das Ressort Bauen und Wohnen im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal (Rathaus-Neubau – Eingang Große Flurstraße), Ebene 0, im Flur neben Raum C - 078 während der Dienststunden, und zwar montags bis donnerstags von 09:00 bis 15:00 Uhr und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr (Feiertage ausgenommen) vorgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 zeitgleich durchgeführt.

14 Verwendete und berücksichtigte Gutachten und Fachplanungen

- Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg in Wuppertal, November 2018.
- FIRU-GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Osterbaum / Schwabenweg“, September 2018.
- Weluga Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 682, 2. Änderung „Hardt / Schwabenweg“ in Wuppertal-Elberfeld, März 2018.
- Ingenieurbüro Siedek und Kügler: Gelände Osterbaum/Ecke Schwabenweg in Wuppertal – Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung; Essen, 1990.
- GFM Umwelttechnik GbR: Sanierungs- und abfalltechnische Untersuchung Osterbaum / Schwabenweg; Wesseling, 2001.
- Umwelt & Baugrund Consult: Geotechnischer Bericht – BV: „Penny Markt“; Overath, 2018.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld 3

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept / Vorentwurf, Stand: 11.03.2019 7

Abbildung 3: Ansicht Straße Ostersbaum (Stand 11.03.2019) 8

Abbildung 4: Ansicht Straße Schwabenweg (Stand 11.03.2019) 8

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (Stand 13.04.2018) 9

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wuppertal (Stand 2005) 10

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 682 "Hardt / Schwabenweg" (Plangebiet, Änderungsbereich = rot umrandet) 11

Abbildung 8: Nebenzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans 682 "Hardt / Schwabenweg" für das Plangebiet 11

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.682 (unmaßstäblich) 12

Abbildung 10: Klimafunktionskarte 18

Abbildung 11: Planhinweiskarte Klima 19

Abbildung 12: Luft- und Klimasituation 19

Abbildung 13: Auszug aus dem Lageplan zur Untersuchung der Gefährdungsabschätzung - Lage sämtlicher Rammkernsondierungen (rot) 20

Abbildung 14: Auszug aus dem Lageplan der Sondieransatzpunkte 21

Abbildung 15: Auszug aus dem Lageplan zum geotechnischen Bericht mit Darstellung der Kleinrammbohrungen 22

Abbildung 16: Lageplan mit Schnittlinien (unmaßstäblich) 29

Abbildung 17: Schnitt A-A (eigene Darstellung) 29

Abbildung 18: Schnitt B-B (eigene Darstellung) 30

Abbildung 19: Schnitt C-C (eigene Darstellung) 30

Abbildung 20: Schnitt D-D (eigene Darstellung) 30

Abbildung 21: Schnitt E-E (eigene Darstellung) 31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 34