Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 03 zur VO/0985/21

**Bauen und Wohnen**

# Bebauungsplan 810A
# - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße -
# 3. Änderung

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

**Stand** Juli 2021

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Räumlicher Geltungsbereich** | **3** |
| **2** | **Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Verfahren** | **3** |
| **2.1** | **Anlass der Planung** | **3** |
| **2.2** | **Entwicklungsziele** | **4** |
| **2.3** | **Verfahren** | **6** |
| **3** | **Planungsrechtliche Situation** | **8** |
| **3. 1** | **Landes- und Regionalplanung** | **8** |
| **3.2** | **Flächennutzungsplan** | **8** |
| **3.3** | **Landschaftsplan** | **10** |
| **3.4** | **Bebauungsplan** | **10** |
| **4** | **Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange** | **11** |
| **4.1** | **Städtebauliche Situation** | **11** |
| **4.3** | **Technische Infrastruktur** | **12** |
| **4.4** | **Lärmschutz** | **13** |
| **4.5** | **Störfallbetriebe** | **15** |
| **4.6** | **Klima und Lufthygiene** | **15** |
| **4.7** | **Boden und Altlasten** | **16** |
| **4.8** | **Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)** | **16** |
| **5** | **Begründung der Planungsziele** | **16** |
| **6** | **Begründung der einzelnen Planinhalte** | **17** |
| **6.1** | **Planungsrechtliche Festsetzungen** | **17** |
| **6.2** | **Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)** | **22** |
| **6.3** | **Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 BauO NRW)** | **22** |
| **7** | **Hinweise** | **23** |
| **8** | **Städtebauliche Kenndaten** | **24** |
| **9** | **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan** | **24** |
| **10** | **Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen** | **24** |
| **11** | **Kosten und Finanzierung** | **24** |
| **12** | **Verwendete und berücksichtigte Gutachten und Fachplanungen** | **24** |

# 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 810A – Uellendahler Straße / Zamenhofstraße – erfasst einen Bereich zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Zamenhofstraße im Norden, der angrenzenden Bebauung Zamenhofstraße 15 im Osten, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Uellendahler Straße 437, 439, 449a im Süden und der öffentlichen Grünfläche im Westen.

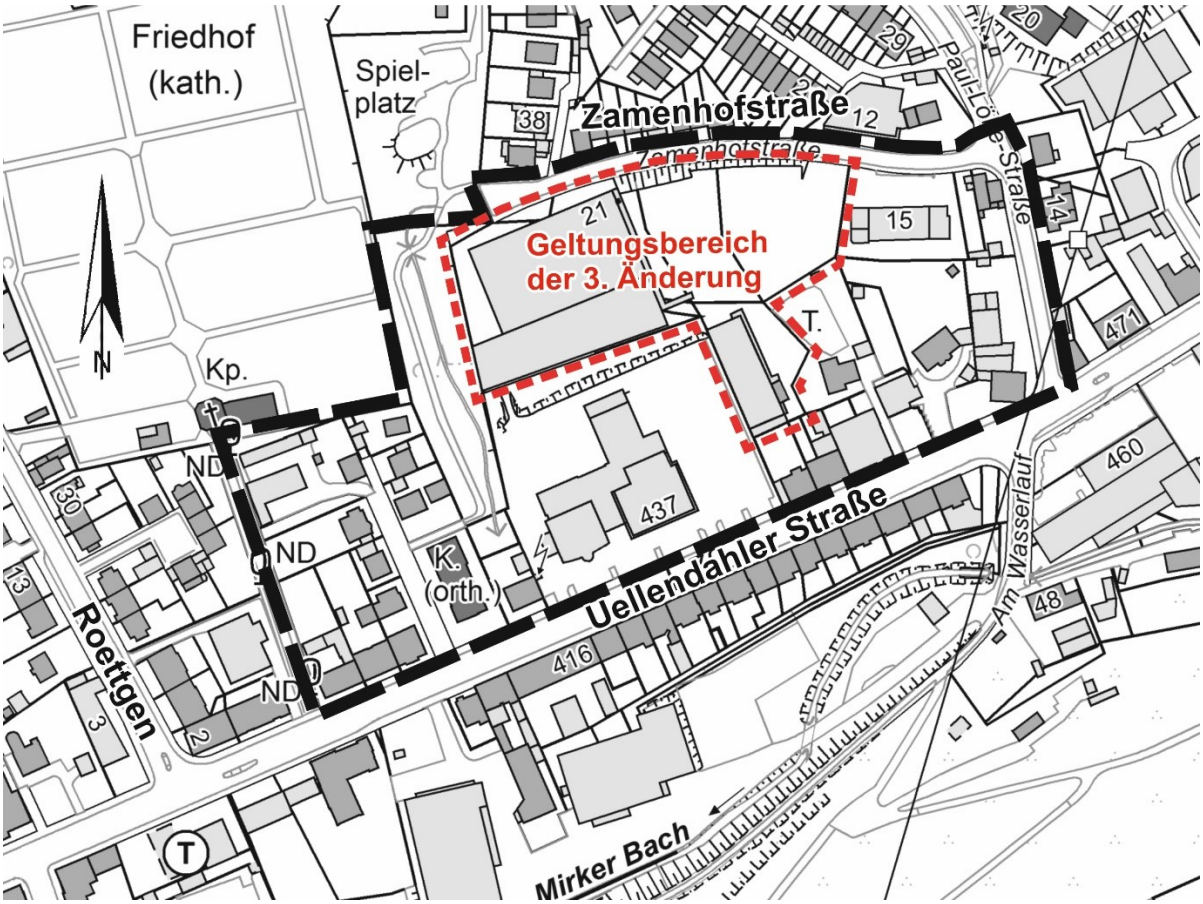


***Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld***

# 2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele und Verfahren

## 2.1 Anlass der Planung

Ein Projektentwickler beabsichtigt im Bereich der Grundstücke Zamenhofstraße 21 / Uellendahler Straße 439a im Stadtteil Uellendahl-Katernberg die Errichtung eines Selbstbedienungslagers (Selfstorage).

Der Planung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 810 A - Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße - 2. Änderung entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel den damals hier ansässigen OBI-Baumarkt mit zugeordneten Stellplätzen planrechtlich zu sichern, andererseits aber auch weitere städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungen zu

ermöglichen. Die in Rede stehenden Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind „Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.“ Ausnahmsweise kann Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Durch Veränderungen der Angebotsstruktur u.a. im Baumarktsegment haben sich mittlerweile die Voraussetzungen für die Nutzbarkeit des Grundstückes verändert. U.a. aufgrund seiner Größe und seiner Lage in der „zweiten Reihe“ leidet das Grundstück seit Jahren an einer weitgehenden Leerstandsituation bzw. untergeordneten Nutzung der vorhandenen Gebäude. Der damalige Eigentümer bemühte sich erfolglos seit Jahren, eine mögliche Nachfolgenutzung zu finden.

Die neue Eigentümerin des Grundstückes ist daher mit dem Antrag an die Stadt herangetreten, den rechtskräftigen Bebauungsplan 810 A - Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße - im Bereich des oben dargestellten Plangebiets zu ändern. Sie beantragt den Bebauungsplan mit der Zielsetzung dahingehend zu ändern, dass die Nutzungen Selbstbedienungslager (Selfstorage) und die teilweise vorhandene Lager- und Logistiknutzung ermöglicht bzw. dauerhaft sichergestellt wird. Arbeitsabläufe finden im Lager nicht statt. Es handelt sich hier um ein Mietlager. Die Mieter liefern das Lagergut selbst an und ab. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beantragte Änderung zu schaffen, soll das bisherige Sondergebiet „SO1“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

### 2.2 Entwicklungsziele

Nach der Schließung des ehemaligen OBI-Marktes trägt die Zielsetzung des Planverfahrens insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2018) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch zu begrenzen. In diesem Gesamtkontext ist die Aufstellung des Planverfahrens 810A 3. Änderung zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung einzuordnen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020, wurde am 24.06.2020 durch den Rat der Stadt Wuppertal als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (vgl. Drucksache VO/0197/20/1. Neuf.). Sowohl im Ursprungskonzept des EZK 2015 als auch in der aktualisierten Fassung des EZK 2020, wird dem ehemaligen Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich der 3. Änderung im Zuge der Sicherung und Entwicklung des Sonderstandortes Uellendahl keine Funktion zugewiesen. Der großräumige Sonderstandort wurde im Rahmen der Fortschreibung des EZK auf eine bestehende Lage im Westen der Uellendahler Straße (Umfeld Hellweg-Markt) reduziert. Die Nahversorgungsbetriebe südlich des Plangeltungsbereiches sind als potenzielles Nahversorgungszentrum

Uellendahl präzisiert worden.

| | |
|---|---|
| Ausweisung eines großräumigen Sonderstandortes Uellendahl , Einzelhandelskonzept 2015 | Konzentration auf einen reduzierten Sonderstandort Uellendahl-West und potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl, Einzelhandelskonzept 2020 |

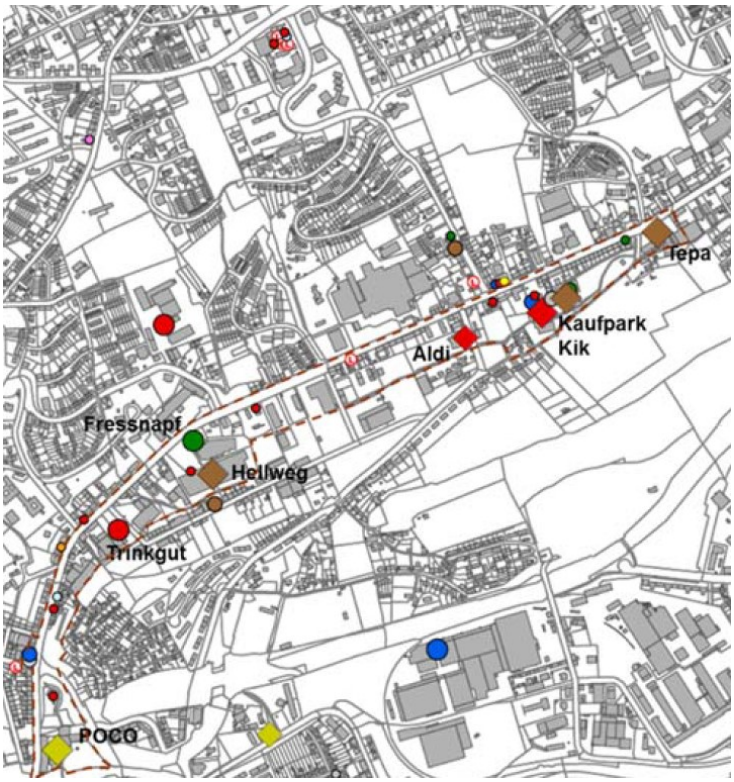

***Abbildung 2: Entwicklung des Sonderstandortes Uellendahl 2015 bis 2020 gemäß Einzelhandelskonzept***

Ziel ist es, den ehem. Einzelhandelsstandort einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen, um dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Daher sollen auch die städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen für den Bestand und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Planbereich nachhaltig gesichert und zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss von Einzelhandel kann sichergestellt werden, dass keine konkurrierenden Entwicklungsabsichten die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung gefährden. Der Konkurrenzdruck entsteht vordringlich durch die höhere Flächenproduktivität von Einzelhandelsbetrieben im Vergleich zu gewerbetreibenden Nutzungen

(vgl. Grundsatz Gewerbeflächensicherung EZK, S. 79). Ausnahmsweise werden im Rahmen der vorliegenden Gewerbeflächenentwicklung Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) örtlich ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Baugebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal oder angrenzender Versorgungsbereiche zu erwarten.

Um der dargestellten Zielsetzung gerecht zu werden, soll im Plangebiet analog zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet und für den rückwärtigen Bebauungsplanbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden.

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

### 2.3 Verfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 810A, 3. Änderung wurde am 28.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand 12.11.2019, 18.00 Uhr bis 20.15 Uhr im Saal 5 des Gemeindezentrums Röttgen der ev. Kirchengemeinde, Röttgen 102, 42109 Wuppertal statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.09. – 25.10.2019.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.03.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegeben gewerblichen Flächen. 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. 11.800m² bleibt die zulässige Grundfläche gemäß
  § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

  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.

# 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 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.

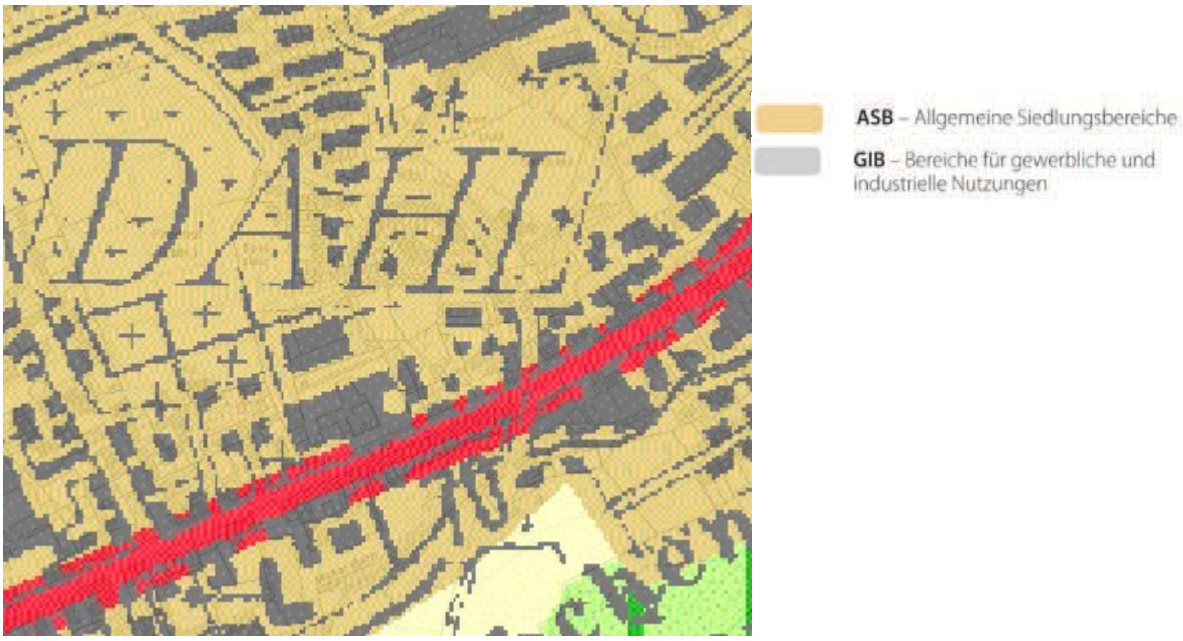


***Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (Stand 13.04.2018).***

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand 2005) ist das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ dargestellt.

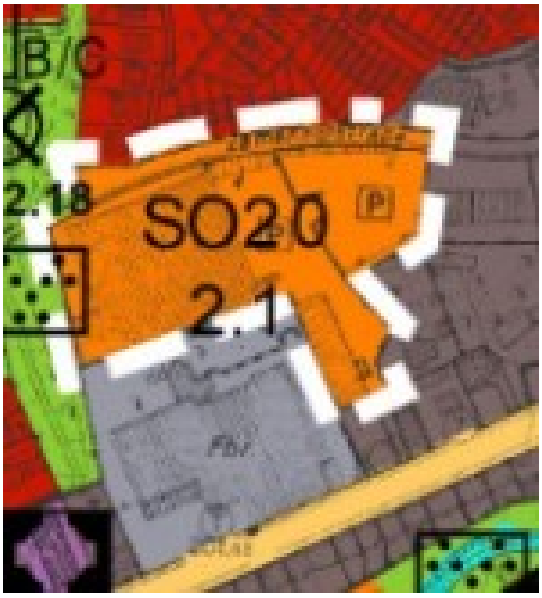


***Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wuppertal (Stand 2005)***

Die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weicht 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 Flächennutzungsplanberichtigung 118B anzupassen.

***Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan geplante Fassung***

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

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

### 3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 810 A – Uellendahler Straße/Zamenhofstraße – (Rechtskraft vom 27.03.2013), der Bereich des Plangebiets ist als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ausnahmsweise kann Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden. (§ 11 (3) BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, II zulässigen Vollgeschossen sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Aus Gründen des Lärmschutzes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Grundstück Zamenhofstraße 21/ Uellendahler Straße 439 bis 441 Schallschutzwände und zu begrünende Schallschutzwände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Die Schallschutzwand ist beispielsweise durch das Anpflanzen von Rank- und Klettergehölzen zu begrünen. Höhe und Breite der Schallschutzwände sind so auszubilden, dass an der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Zamenhofstraße 16 bis 40 und der Paul-Löbe-Straße 21 bis 23 der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten wird (55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts). Dabei wird die Höhe der Schallschutzwände auf max. 2,50 m über Oberkante Parkdeck begrenzt. Die Höhe von der Oberkante (OK) des Parkdecks darf in ihren Bezugspunkten, die parallel zur östlichen Gebäudekante des Gebäudes Zamenhofstraße 21 angenommen werden, die jeweilige Höhe der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Zamenhofstraße bis max. 0,50 m überschreiten.

Von den Regelungen zur Ausführung der Schallschutzwände kann befreit werden, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen für ein Parkhaus, zur überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt sind, einer Fläche für Anpflanzungen nach § 9 Abs.1 25a BauGB und einen verrohrten Bachlauf mit Schutzstreifen.

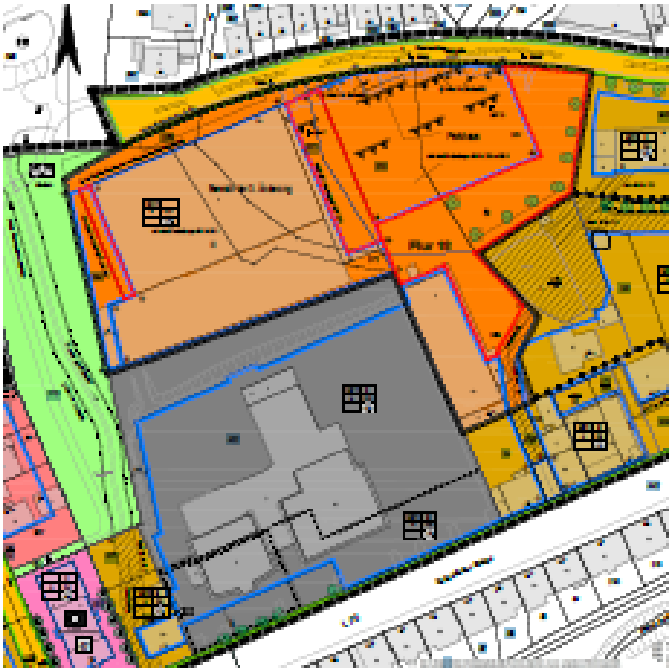

***Abbildung 6:*** ***Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 810A – Uellendahler Straße / Zamenhofstraße (Plangebiet, Änderungsbereich = rot umrandet)***

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird der „Änderungsbereich“ überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt.

.

## 4 Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

### 4.1 Städtebauliche Situation

Der Standort wurde ehemals als OBI-Baumarkt genutzt und weist auf der Ostseite zwei Hofflächen auf, die als Kundenstellplätze dienten. Die zwei Hofflächen sind höhenversetzt und durch eine Rampe miteinander verbunden. Die Zufahrt zu den Hofflächen und somit zum Gesamtgelände erfolgt von Norden her über die in erhöhter Lage liegende Zamenhofstraße. Der OBI-Baumarkt wurde mit der Errichtung des Hellweg-Baumarktes auf dem Grundstück Uellendahler Straße 212 aufgegeben. Aufgrund der Realisierung mehrerer größerer Baumärkte in Wuppertal ließ sich das Grundstück an der Zamenhofstraße bisher im Baumarktsegment nicht mehr vermarkten.

Aug Grund der Größe und seiner Lage in der „zweiten Reihe“ leidet das Grundstück seit Jahren an einer weitgehenden Leerstandsituation bzw. untergeordneten Nutzung der vorhandenen Gebäude.

Der Vor-Eigentümer bemühte sich seit Jahren, erfolglos eine mögliche Nachfolgenutzung zu finden. Gegenwärtig ist ein Teil des Gebäudes Zamenhofstraße 21 an einen Betrieb vermietet, der hier auf einem untergeordneten Teilbereich Leergutrücknahme-Automaten und –Zubehör umsetzt.

Nach Süden hin anschließend befinden sich bereits zwei als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO überplante Flächen, auf denen ein Autohaus angesiedelt ist. Um das bisherige Sondergebiet

(SO) und die Gewerbegebiete (GE) herum sind Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO angeordnet.

### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich ist das Plangebiet an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die örtliche Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt Im Bestand und nach der Planung von Norden her über die Zamenhofstraße, die über die Paul-Löbe-Straße an die Uellendahler Straße angeschlossen ist. Eine weitere untergeordnete Anbindung besteht durch eine Löv zur Uellendahler Straße im Süden.
Das Plangebiet ist überregional über die Uellendahler Straße (Landesstraße L 70), die parallel zur südlich gelegenen Bundesautobahn A 46 verläuft, über die Anschlussstelle Wuppertal-Elberfeld angebunden.

Über die Haltestelle Uellendahl an der Uellendahler Straße führen die Buslinien 625 und 635 in Richtung Dönberg und Markland sowie in Richtung der Elberfelder Innenstadt und darüber hinaus in die südlichen Stadtteile. Ebenso wird die Haltestelle von einem Nachtexpress angefahren.

### 4.3 Technische Infrastruktur

Bezüglich des eingeschränkten Gewerbegebietes 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.

**Gewässer:**
Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein alter Seitenarm („verrohrter Bachlauf“) des Zamenhofbaches der auf Höhe des Grundstückes Uellendahler Straße 441 in die öffentliche Kanalisation aufgeht.

**Entwässerung (Schmutzwasser):**
Das Schmutzwasser wird über die Uellendahler Straße abgeführt und über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Buchenhofen zugeführt und dort gereinigt. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

**Entwässerung (Niederschlagswasser):**
Die Regen- und Bachkanäle im Einzugsgebiet Mirker Bach sind im Bestand hydraulisch überlastet. Die geplante Änderung führt zu keiner weiteren zusätzlichen Versiegelung im Einzugsgebiet, was von Seiten der WSW Energie & Wasser begrüßt wird.
Im Rahmen der Stellungnahmen zur 1.und 2. Änderung hat die UWB auf eine notwendige Gewässerüberprüfung im Plangebiet und das ausstehende Gewässerentflechtungskonzept im Zuge der geplanten Kanalsanierungsmaßnahmen in der Uellendahler Straße durch die WSW Energie & Wasser AG verwiesen.
Bisher liegen der UWB hinsichtlich der Gewässerüberprüfung und -entflechtung keine neuen Erkenntnisse vor, sodass bezüglich der Niederschlagsentwässerung seitens der UWB derzeit keine wasserrechtlichen Restriktionen benannt, sowie Festsetzungen oder Hinweise für den B-Plan empfohlen werden können.

**Wasserschutzzone:**
Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

**Überschwemmungsgebiete:**
Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Überschwemmungsgebiet vorhanden.

Übrige technische Infrastruktur

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

- Telekommunikation,
- Wasserversorgung,
- Gasversorgung

Von Seiten der WSW wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

### 4.4 Lärmschutz

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

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Geräusch-Immissions-Gutachten erarbeitet. Darin wurde untersucht, ob im Rahmen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes 810A – Uellendahler Straße / Zamenhofstraße mit einer geplanten Umnutzung einer sonstigen Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 BauNVO in eine Gewerbegebietsfläche (GE) nach § 8 BauNVO eine mögliche Konfliktsituation in Bezug auf den Geräuschimmissionsschutz zu erwarten ist.

Zur Berechnung der von den vorhandenen Gewerblichen Bauflächen und der geplanten Erweiterung ausgehenden bzw. zu erwartenden Geräuschemissionen wird auf die Vorgaben der DIN 18 005 zurückgegriffen.

Demnach ist, wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, für eine Berechnung der in der Umgebung eines Gewerbegebiets ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln anzusetzen:

- Gewerbegebiete tags und nachts 60 dB(A)/m²

Da sich im Plangebiet und im Umfeld bereits Wohnhäuser befinden, durch die die im Nachtzeitraum im zulässigen Maße verursachten Geräuschemissionen begrenzt werden, wird für den Nachtzeitraum ein um 15 dB(A) abgesenkter Ausgangswert berücksichtigt. Als Ausgangswerte werden somit getrennt für den Tageszeitraum und den Nachtzeitraum folgende Werte berücksichtigt:

- Gewerbegebiete tags 06-22 Uhr 60 dB(A)/m²
  nachts 22-06 Uhr 45 dB(A)/m²

Hinsichtlich der vorhandenen südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 ist anzuführen, dass diese im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Nummer 10.1 eingeschränkt sind. Unabhängig davon werden auch für diese die voranstehenden Ausgangswerte berücksichtigt, da dies den ungünstigsten Fall darstellt.

Wie aus dem Gutachten hervorgeht, werden die an den nächstbenachbarten Wohnhäusern nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) bzw. die nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) durchgehend eingehalten. Nach dem Prüfverfahren nach der DIN 18 005 ist somit keine Konfliktsituation zu erwarten. Bezogen auf den Nachtzeitraum ist wie bisher nur eine eingeschränkte Nutzung möglich.

An den direkt gegenüber der bisherigen Sondergebietsfläche (SO) befindlichen und entlang der Zamenhofstraße liegenden Immissionsorten tritt dabei diese bzw. die geplante Gewerbegebietsfläche (GE) in den Vordergrund. Zur Begrenzung der Geräuschimmissionen sollte daher im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Zamenhofstraße - wie im bestehenden Bebauungsplan – eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen werden. Dies wurde bei den Berechnungen entsprechend der vorhandenen Böschungen bereits berücksichtigt.

Im Bereich des Immissionsortes Paul-Löbe-Straße 21 nimmt der Einfluss der bisherigen Sondergebietsfläche (SO) bzw. geplanten Gewerbegebietsfläche (GE) ab, so dass hier ein Immissionsanteil für die benachbarten an der Zamenhofstraße im Bereich der Mischgebietsfläche (MI) angesiedelten Betriebe verbleibt. Im Bereich des Immissionsortes Uellendahler Straße 405c tragen die bisherige Sondergebietsfläche (SO) bzw. die geplante Gewerbegebietsfläche (GE) sowie die vorhandene nördliche Gewerbegebietsfläche (GE1) im gleichen Maße zur berechneten Geräuschbelastung bei, die die geltenden Immissionsrichtwerte um rund 2 dB(A) unterschreitet, so dass hier noch ein Puffer verbleibt.

Im Bereich des Immissionsortes Uellendahler Straße 449c wird der geltende Immissionsrichtwert um mehr als 3 dB(A) unterschritten, so dass auch hier für die umliegenden Mischgebietsflächen, sofern diese gewerblich genutzt werden, ein Puffer verbleibt.

Die Geräuschsituation im Bereich des zu ändernden Sondergebietes (SO) wird derzeit maßgeblich durch den Betrieb des dort vorhandenen Außenlagers für Leergutrücknahmeautomaten bestimmt, der im Rahmen vorangegangener Untersuchungen ermittelt und beurteilt wurde.

Zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Zamenhofstraße wird empfohlen, entlang der Zamenhofstraße - wie im bestehenden Bebauungsplan - eine Fläche für Anpflanzungen nach § 9 Abs.1 25a BauGB vorzusehen, die als Puffer wirkt. Die Fläche für Anpflanzungen wurde entsprechend der vorhandenen Böschung im westlichen Bereich mit einer Breite von ca. 7 m über eine Länge von ca. 30 m und im östlichen Bereich mit einer Breite von ca. 3 m über eine Länge von ca. 50 m berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Nummer 27, die die Errichtung von Schallschutzwänden nach § 9 Abs.1 24 BauGB beinhaltet, sollte herausgenommen werden, da dies einer möglichen flexiblen Nutzung der entsprechenden Flächen entgegensteht. Die Abschirmwirkung der bisher vorgesehenen

Schallschutzwände kann, wenn erforderlich durch ein Gebäude, z.B. Garagenanlage, ersetzt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist in Bezug auf den Gewerbelärm gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 folgende Festsetzung zu empfehlen:

*Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.*

*Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.*

### 4.5 Störfallbetriebe

Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) und des Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Abstände zwischen den Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen zu beachten. Von Störfallbetrieben können Gefahren durch die eingesetzten Produktionsstoffe ausgehen, die durch Explosionen oder Unfällen erhebliche Schädigungen und Gefahren auf die Nachbarschaft bewirken können.

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

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

### 4.6 Klima und Lufthygiene

Zwischen den Umweltbelangen Lufthygiene und Stadtklima besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund ist eine gemeinsame Betrachtung der Belange erforderlich, da die jeweiligen Luftaustauschprozesse (Frischluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen usw.) entscheidend für die Luftqualität in den Siedlungsbereichen sind. Zur Beurteilung der Planung wird auf das erstellte Handlungskonzept Klima6 der Stadt Wuppertal sowie den Luftreinhalteplan für Wuppertal Bezug genommen. Der Luftreinhalteplan umfasst eine Vielzahl an Maßnahmen zur Verringerung der Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet. Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplans sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone 1 West der Stadt Wuppertal. Die Umweltzonen entsprechen dem Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastungsgebiet der Stadt Wuppertal.

In diesem Bereich gilt ein Verkehrsverbot für stark schadstoffemittierende Fahrzeuge. Die Festlegung von Umweltzonen dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten durch Verkehrsverbote und durch die hieraus resultierende Beschleunigung des Modernisierungszyklus der Fahrzeugflotte zu senken. In den Umweltzonen der Stadt Wuppertal dürfen seit dem 01.07.2014 nur noch Fahrzeuge mit der grünen Plakette bzw. mit einer Ausnahmegenehmigung einfahren. Allerdings ist es im Rahmen der lokalen Handlungsmöglichkeit dieses Planes nicht möglich zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation beizutragen. Regelungen zur staubmindernden Maßnahmen für den Baustellenbetrieb sollen zur Minimierung der Belastungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt werden. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen und Regelungen sind mit Blick auf die genehmigte bauliche Bestandssituation nicht angezeigt. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation wird sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 810A keine relevante Nutzungsintensivierung einstellen. Das Plangebiet ist gewerblich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass das Planverfahren keine über das heutige Maß hinaus an negativen Auswirkungen auf die Belange der Lufthygiene und des Stadtklimas haben wird, so dass auch die Einhaltung der Stickstoffdioxid- und Feinstaubgrenzwerte hiervon nicht betroffen sind. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist das Ziel verbunden, die gewerbliche Entwicklung des Areals dauerhaft zu sichern, so dass eine langfristige Rückentwicklung oder Nutzungsabschwächung nicht erfolgen soll.

### 4.7 Boden und Altlasten

Im Bereich der aktuellen Änderungsfläche des Bebauungsplanes liegt nur eine Verzeichnisfläche (Fliesenhandel, Baumarkt, Weberei) vor. Ein Untersuchungsbedarf ist laut der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) nicht abzuleiten.

### 4.8 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten.

## 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.

Nach der Schließung des ehemaligen OBI-Marktes trägt die Zielsetzung des Planverfahrens insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2018) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch zu begrenzen. In diesem Gesamtkontext ist die Aufstellung des Planverfahrens 810A 3. Änderung zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung einzuordnen.

Damit wird durch die Planung insb. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und dem Interesse an Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen 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. Schutzgebiete oder -objekte, sowie bedeutende Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen.

Für Gewerbegebiete sieht das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal 2012, 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 eine gewerbliche Nutzung in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE). Außerdem wird das GE durch unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen erheblich mitgeprägt. Daher werden auch im GE die Spielhallen und Wettbüros sowie ganz allgemeine Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für die umliegenden Nutzungen des Plangebietes sind keine durch die Planung hervorgerufenen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

# 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)**

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet (GE3) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig, um die Flächen für gewerbliche Nutzungen, das Handwerk und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Die Planung dient insgesamt der angemessenen Sicherung und sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes. Der Einzelhandelsausschluss stellt eine generelle Zielsetzung der städtebaulichen Handlungskonzepte – Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie des Handlungsprogramms Gewerbeflächen – dar. Darin heißt es, dass die bestehenden Gewerbegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, wegen der Immissions-Einschränkung die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung gewahrt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Flächensicherung für Gewerbebetriebe wird der Einzelhandel im Plangebiet ausnahmsweise auf den untergeordneten Werksverkauf im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe (so genannter Annexhandel) reduziert. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht; die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht (vgl. EZK 2020, S.126).

Der Annexhandel wird ausnahmsweise ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebschance ihrer Produkte einzuräumen. Die Zulässigkeit von Werksverkauf knüpft sich an die Bedingung, dass ein betrieblicher Bezug besteht und der Vertrieb von erzeugten Gütern eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Ausnahmsweise soll zudem der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und –ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Uellendahler Straße hat sich aufgrund der hohen Konzentration von Autohändlern und Autowerkstätten sowie zusätzlicher zahlreicher Serviceleistungen, wie Waschstraße und Tankstellen zu einem wichtigen Standort für jegliche Angebote rund ums Auto entwickelt. Die Uellendahler Straße wird daher auch als „Automeile Wuppertals“ bezeichnet.

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

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die Flächen für das Handwerk und dem produzierenden bzw. artverwandten Gewerbe zu erhalten.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ermöglicht, wenn sie einen deutlich untergeordne-

ten räumlichen Teilbereich einnehmen, keine bedeutsame Ziel- und Quellverkehre produzieren und sich immissionsschutzrechtlich nicht auf die wohnbau- und gewerbliche Nutzung auswirken. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung des Gewerbestandortes und der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und die gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der bestehenden Wohnbebauung.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z.B. Discos, Automatenspielhallen, Wettbüros) sind nicht zulässig, da sie die im Plangebiet erwünschten Nutzungen verdrängen würden. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten schon im Vorfeld ein möglicher „trading down“ Effekt unterbunden und zudem Konflikten mit vorhandenen sensiblen Nutzungen (u.a. Wohnen) entgegengewirkt werden. Diese Regelung berücksichtigt u.a. das aufgestellte städtebauliche Steuerungskonzept der Stadt zur Ansiedlung von Wettbüros und Automatenspielhallen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet besteht für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sowie der nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, die generelle Intention der optimalen Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen für das produzierende, verarbeitende und artverwandte Gewerbe, wie es das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen als Leitbild formuliert hat. Das schließt auch eine Lagernutzung als ergänzende Dienstleistung ein.

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

Bedingt durch die angrenzende vorhandene Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan Einschränkungen für die Gewerbeareale fest. Uneingeschränkte Gewerbeflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Aus dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CB 7.16 ergibt sich die Notwendigkeit, dass bei einer solchen Konstellation innerhalb des Stadtgebietes ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet vorhanden sein muss. Vorliegend ist hier auf die ebenfalls im östlichen Bereich des Stadtgebiets liegenden Gewerbeflächen innerhalb der Bebauungspläne 505 –In der Fleute– und 506 –Dieselstraße– hinzuweisen.

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 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen die in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb (sog. Annexhandel) stehen und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Ausnahmsweise soll zudem der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und – ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten 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).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (G3) – entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO zur Grundflächenzahl in Gewerbegebieten.

**Höhe baulicher Anlagen**

Im festgesetzten Gewerbegebiet (G3) soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden, damit eine zukünftige Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß der Bestandsbebauung und einer Entwicklungsmöglichkeit auf maximal 220,5m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe im östlichen, bisher unbebauten Baufeld des festgesetzten Gewerbegebietes wird mit 218,0m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe lässt sich ein 13m hohes Gebäude errichten. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich in die Höhensituation der umliegenden Bebauung der Zamenhofstraße einfügen kann.

### 6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung > 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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

Entsprechend der Vorgabe der Unteren Wasserschutzbehörde (UWB) wird ein Schutzstreifen soweit möglich von mindestens 3 bis 5m Abstand beitseitig des verrohrten Bachlaufes festgesetzt. In dieser mit einer Schraffur ( **/ / / / / / / /** ) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich Haus Uellendahler Straße 441 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Stellplätze.

Entsprechend der Vorgabe des Wupperverbandes darf keine Lastabtragung auf die Verrohrung erfolgen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Erdbewegungen, Lagerung oder baulichen Maßnahmen), die in einem Bereich von 5 m beidseitig des Verlaufes der verrohrten Gewässer vorgenommen werden sollen, ist der Wupperverband im Voraus zu beteiligen. Eine Zugänglichkeit bis zu den Schächten muss für den Gewässerbetrieb des Wupperverbandes gegeben sein.

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

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

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

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Bereich für Ein- und Ausfahrten an der Zamenhofstraße verbindlich festgesetzt. Die Anlage weiterer Zufahrten im eingeschränkten Gewerbegebiet ist demnach nicht zulässig. Die bestehende Zufahrt durch die Löv, außerhalb des Geltungsbereiches, ist von untergeordneter Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Gewerbeimmissionen

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

in Bezug auf den Gewerbelärm gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 erfolgt aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Festsetzung:

Innerhalb des GE3-Gebietes sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhaltem nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

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

Störfallschutz

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

der Störfall-Verordnung – 12 BImSchV überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

## 6.2 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Entsprechend den Anregungen des Immissionsgutachten und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Zamenhofstraße wird entlang der Zamenhofstraße - wie im bestehenden Bebauungsplan - eine Fläche für Anpflanzungen nach § 9 Abs.1 25a und b BauGB festgesetzt, die als Puffer wirkt. Die Fläche für Anpflanzungen wurde entsprechend der vorhandenen Böschung im westlichen Bereich mit einer Breite von ca. 7 m über eine Länge von ca. 30 m und im östlichen Bereich mit einer Breite von ca. 3 m über eine Länge von ca. 50 m berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.12.2019 beschlossen, dass bei neuen Bauvorhaben mit Flachdächern (bis 15 Grad) auf eine zumindest extensive Dachbegrünung hinzuwirken ist (VO/0782/19).

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. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

## 6.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauO NRW)

### 6.3.1 Dachform

Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine für eine 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 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 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. sowie Fahnenmasten 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. Die Oberkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 5,0 m über der Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## 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, während der Öffnungszeiten einsehbar. Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt.

**Verrohrte Bachläufe**

Entsprechend der Vorgabe des Wupperverbandes darf keine Lastabtragung auf die Verrohrung erfolgen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Erdbewegungen, Lagerung oder baulichen Maßnahmen), die in einem Bereich von 5 m beidseitig des Verlaufes der verrohrten Gewässer vorgenommen werden sollen, ist der Wupperverband im Voraus zu beteiligen. Eine Zugänglichkeit bis zu den Schächten muss für den Gewässerbetrieb des Wupperverbandes gegeben sein.

## 8 Städtebauliche Kenndaten

| Gebiet | Fläche [m²] | GRZ | Zulässige Grundfläche [m²] |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Gewerbegebiet | Ca.11.800 m² | 0,8 | 9.400 m² |

***Tabelle 1: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet***

## 9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets weicht 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 von Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ in Gewerbegebiet– 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 Störgrades und der städtebaulichen Zielsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

## 10 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird der „Änderungsbereich“ überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen verdrängt.

## 11 Kosten und Finanzierung

Die Kostenübernahme für die notwendigen Gutachten erfolgt durch den Eigentümer.

## 12 Verwendete und berücksichtigte Gutachten und Fachplanungen

- ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ Buchholz · Erbau-Röschel · Horstmann Beratende Ingenieure Sachverständige PartG : G E R Ä U S C H - I M M I S S I O N S S C H U T Z - G U T A C H T E N zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 810 A, Dortmund 2019

- Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld ..... 3

Abbildung 2: Entwicklung des Sonderstandortes Uellendahl 2015-2020 Einzelhandelskonzept.....5

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (Stand 2018) .....8

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wuppertal (Stand 2005).....8

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wuppertal (geplante Fassung) .....9

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.810A (unmaßstäblich) .....10