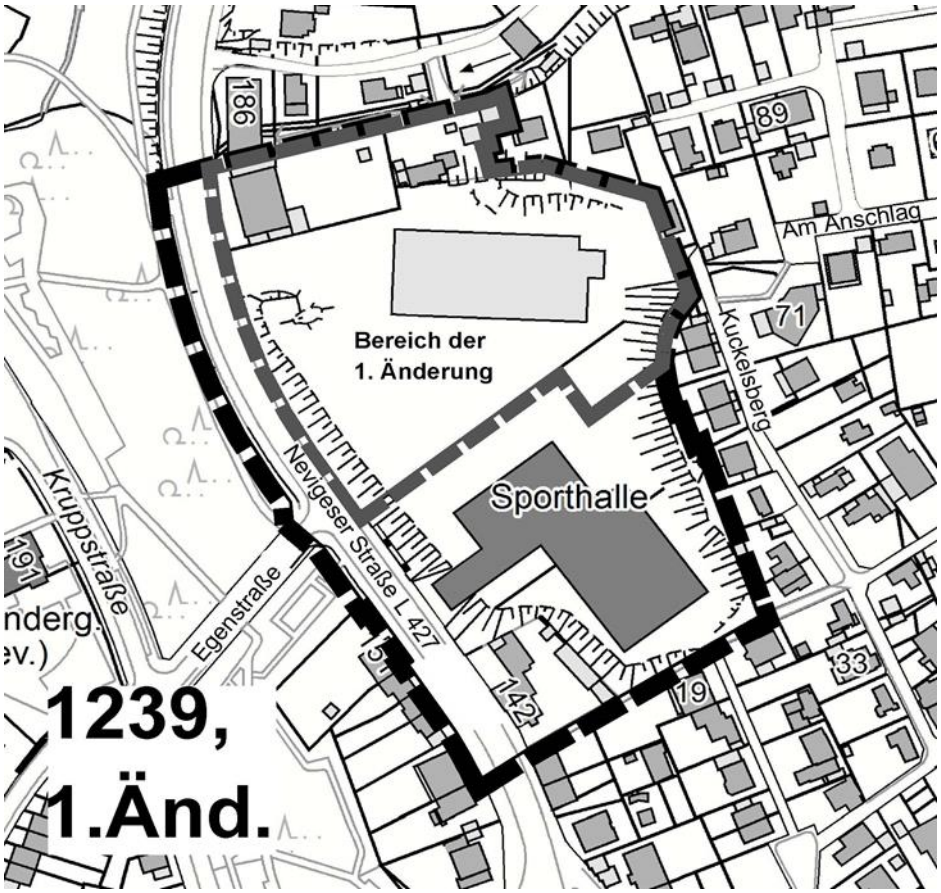
# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1239 - Sportplatz Nevigeser Straße -

1. Änderung des Bebauungsplans




Stand 04.2022

Offenlegungsbeschluss

# IMPRESSUM

Bebauungsplan 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – 1. Änderung
Stand: 04.22, Begründung zur Offenlage
Anlage Nr. 3 zur VO/0299/22 (Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Herr Kassubek

Kontakt:
Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen
Abteilung 105.1 Bauleitplanung
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de
0202/ 563 6334
https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene

# INHALTSVERZEICHNIS


**1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ..... 1**

**2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele ..... 1**

2.1 Anlass der Planung ..... 1

2.2 Entwicklungsziele ..... 2

**3 Formelles Planverfahren ..... 3**

**4 Planungsrechtliche Situation ..... 3**

4.1 Landes- und Regionalplanung ..... 3

4.2 Flächennutzungsplan ..... 4

4.3 Landschaftsplan ..... 4

4.4 Bebauungspläne ..... 4

4.5 Fachplanungen/ Informelle Konzepte ..... 4

**5 Bestandsbeschreibung ..... 8**

5.1 Städtebauliche Situation ..... 8

5.2 Infrastruktur ..... 8

5.2.1 Technische Infrastruktur ..... 8

5.2.2 Soziale Infrastruktur ..... 9

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten ..... 10

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz ..... 10

5.5 Klima und Klimaanpassung ..... 10

5.6 Immissionsschutz ..... 10

5.7 Störfallschutz ..... 10

5.8 Radonbelastung ..... 10

**6 Planinhalte ..... 11**

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 11

6.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 12

6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen ..... 14

6.1.4 Natur und Landschaft ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

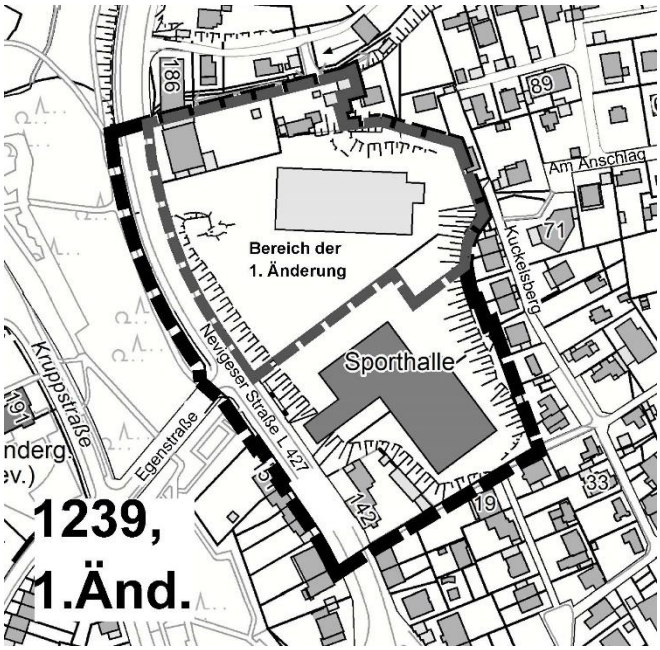
**7 Städtebauliche Kenndaten ..... 16**

**8 Kosten und Fianzierung ..... 16**

**9 Gutachten und Normen ..... 16**

# 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erfasst den Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Kuckelsberg 43c (teilweise) bis 45 im Osten, der nördlichen Grenze des Grundstückes der Mehrzwecksporthalle im Süden, der Nevigeser Straße zwischen der Höhe Einmündung Egenstraße und der Hausnummer 184 im Westen und der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Nevigeser Straße 184 und 186b sowie der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Nevigeser Straße 186 c und der südlichen Grenze Am Anschlag 96 im Norden.




# 2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

## 2.1 Anlass der Planung

Der B-Plan 1239 ist am 07.11.2018 rechtsverbindlich geworden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war die Realisierung einer Mehrfachsporthalle für die Gesamtschule an der Kruppstraße sowie die Schließung einer Versorgungslücke bei der Nahversorgung im Stadtbezirk Katernberg. Durch die Veräußerung des städtischen Grundstücks konnten auch zwei Sportplätze (Stadionnebenplatz am Stadion Zoo

und Nocken in Vohwinkel) mit Kunstrasen ausgestattet werden auf dem die Jugend des Wuppertaler Sportvereins eine neue und zeitgemäße Heimstätte finden konnte.

Diese Planungsziele sind mit der Einweihung der Mehrfachsporthalle sowie eines Lebensmitteldiscounters auch realisiert worden. Allgemein wurde die Entwicklung auf dem ehemaligen Sportplatz begrüßt, da so gleich mehrere Problemlagen gelöst werden konnten.

Gegen die Baugenehmigung des Lebensmitteldiscounters ist jedoch eine Klage eingereicht worden. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat nun in einem Urteil die Baugenehmigung für den Lebensmitteldiscounter vor dem Hintergrund der Nachbarklage als fehlerhaft angesehen. Nach Ansicht des Gerichts sind die für die Baugenehmigung maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1239 fehlerhaft im Hinblick auf die Festsetzung des Mischgebietes. Ein Mischgebiet erfordert ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Dieses ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben insbesondere aufgrund des Flächenumfangs des Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans unwirksam sind und nicht anzuwenden sind.

## 2.2 Entwicklungsziele

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geprüft werden, um so ggf. noch weitere Baupotentiale zu ermöglichen. Damit wird auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebiets zusätzlich gestützt. In der Begründung zum Satzungsbeschluss heißt es: „Darüber hinaus ist eine im MI-Gebiet ergänzende Wohnnutzung möglich, die im Kontext zum städtebaulichen Umfeld steht.“ (Begründung, Kap. 6.1.2.1, S. 19).

Seitens der Planungsverwaltung wird diese Entwicklungsperspektive begrüßt. Zum einen entspricht sie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. In diesem ist das Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Zum anderen greift dies auch die aktuell hohe Nachfrage im Wohnbereich auf. Insbesondere in attraktiven Wohnlagen wie dem Katernberg ist dies eine Möglichkeit, um das Angebot an zeitgemäßem Wohnungen zu erhöhen.

Zur Klarstellung wird der Änderungsbereich auf das bisherige MI2 ausgeweitet um im Planverfahren ein einziges Mischgebiet zu entwickeln und die bislang vorhandenen Nutzungen (Fliesenfachmarkt mit Verlegung und Wohnnutzungen) zu sichern und ihnen eine planungsrechtliche Erweiterungsperspektive zu geben. Der Fliesenfachmarkt stellt eine mischgebietstypische Nutzung dar, die nach Einschätzung der

Planungsverwaltung nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre, da sie nicht der Gebietsversorgung dient. Damit wird der verkehrsgünstigen Lage an der Nevigeser Straße Rechnung getragen die in ihrem Verlauf auch durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Auch der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan und seine geplante 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

# 3 Formelles Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Beschluss über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239- Sportplatz Nevigeser Straße- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Das Planverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes 1239 werden nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) soll beibehalten werden. Es werden lediglich die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 21.02. bis 04.03.2022. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen zur Einsichtnahme im Internet, am Telefon und über einen Aushang im Rathaus Barmen vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt (Anlage 02).

# 4 Planungsrechtliche Situation

## 4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein „Oberzentrum“ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: Juli 2018), Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird die Fläche des geplanten Änderungsbereiches als Mischgebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes und unterliegt somit nicht dem Landschaftsschutz.

## 4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße, unmittelbar angrenzend ist der rechtskräftige Bebauungsplan 187 – Am Anschlag.

## 4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal

Die Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt Wuppertal erfolgt auf Grundlage des am 24.06.2020 durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung (EZK 2020). Dieses hat die Rechtsqualität eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan 1239 war mit gleicher Rechtsqualität das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal 2015 (EZK 2015; beschlossen am 22.06.2015) gültig.

Im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg war 2015 ein Versorgungsdefizit festzustellen. Es wurde eine „deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmittel festgestellt“, wobei Standorte „möglichst integriert […] mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel“[1] entwickelt werden sollten. Ein Versorgungsdefizit für die nicht-motorisierte Bevölkerung bestand für die Wohnbereiche Nevigeser Straße, Acker und Hainstraße im Quartier Nevigeser Straße. Mit dem

[1] EZK 2015: S. 77 bis 78.

Bebauungsplan 1239 wurde 2018 die Voraussetzungen für ein kleinflächiges Nahversorgungsangebot (bis 800m²) geschaffen.

Dazu wurde nach § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet MI festgesetzt. Damit sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkungen zulässig, soweit sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind. Dazu gehören Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m², also großflächige Betriebe, von denen wesentliche Auswirkungen (Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, sowie die Versorgung der Bevölkerung) ausgehen. Im Mischgebiet können auch solche Betriebe zulässig sein, die zwar großflächig sind, denen aber eine städtebauliche oder betriebliche Atypik nachgewiesen wird, dass sie eben keine schädlichen Auswirkungen mit sich bringen.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) legt für die Raumordnung des Landes Regelungen der Einzelhandelssteuerung in Kapitel 6.5 fest. Diese landesplanerischen Festsetzungen gelten für die Bauleitplanung, die großflächige Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsagglomerationen betrifft. Da der Bebauungsplan 1239 – 1. Änderung ein Mischgebiet festlegt, sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung kern- oder sondergebietspflichtige Betriebe ausgeschlossen. Solche Betriebe, denen eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen wird, die somit nicht nach 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind und somit trotz Großflächigkeit im Mischgebiet zulässig wären, fallen nicht unter die Festlegung des 6.5 LEP NRW.

Der Bebauungsplan 1239 – 1. Änderung befindet sich in keinem gemeindlich festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich. Der Standort stellt sich gemäß Steuerungsschema zur Einzelhandelsansiedlung[2] vielmehr als siedlungsräumlich integrierte Lage dar. Darunter sind alle wohnortnahen Lagen einzuordnen, die weder als ZVB festgesetzt sind, noch deutliche Zentrumsansätze besitzen (sog. Nahversorgungslagen) aber über eine ausreichende Wohnbevölkerung im Umfeld verfügen. Der Einzelhandelserlass NRW nennt dabei im Kapitel 2.2.10 Kriterien zur Beurteilung einer integrierten Lage:

- Sie sichert die Versorgung für die - insbesondere auch nicht motorisierten – Bevölkerung an möglichst gut erreichbarer Standorten,
- Sie liegen innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge und mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend,
- Sie verfügen über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

[2] EZK 2020: S. 120

Diese Voraussetzungen sind am Standort allgemein gegeben. Wie bereits oben festgestellt wird der Geltungsbereich durch Wohnbebauung umgeben. Ein entsprechendes Einwohnerpotential in fußläufiger Entfernung ist vorhanden. Durch die Lage an der Nevigeser Straße, einer wichtigen Ausfallstraße aus der Wuppertaler Talachse, ist der Standort zudem auch aus den umliegenden Quartieren Eckbusch und Siebeneik, sowie Beek gut zu erreichen. Die nahe gelegene Haltestelle Kuckelsberg wird an Werktagen zur relevanten Uhrzeit durch die Buslinien 647 und 649 angefahren. Die ÖPNV-Anbindung ist daher als gut zu bewerten. Im Quartier Nevigeser Straße befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich. Bisher verfügt der gesamte Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg über keinen eigenen ZVB. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde an der Uellendahler Straße (etwa 3 km Luftlinie) ein Nahversorgungszentrum geplant[3], eine verbindliche städtebauliche Planung zur Umsetzung liegt aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind damit das Hauptzentrum Elberfeld etwa (2,25 km Luftlinie) und das Nahversorgungszentrum Sonnborn (etwa 4,5 km Luftlinie). Beachtet man neben der Entfernung[4] auch die topographischen Gegebenheiten Wuppertals, so wird deutlich, dass diese ZVB gerade für die nicht-motorisierte Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung nicht sichern können.

Für siedlungsintegrierte Standorte stellt das EZK 2020 in Hinblick auf großflächige Vorhaben fest, dass diese „bei Nachweis als nicht sondergebietspflichtiges Vorhaben gemäß Einzelhandelserlass NRW i.V.m. der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2000) bzw. dem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (Fachkommission Städtebau)“ zulässig sein können.

Auf Grundlage der integrierten Lage und vor dem Hintergrund des 2015 festgestellten Versorgungsdefizit im Quartier Nevigeser Straße, wäre ein großflächiger Lebensmittelmarkt, für den eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen und das Ausbleiben schädlicher Auswirkungen angenommen werden kann, auch im Mischgebiet an diesem Standort möglich.

Obwohl mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1239 zunächst auf eine Nahversorgungsmöglichkeit bis 800 m² abgezielt wurde, wurde im Jahr 2018 ein großflächiger Lebensmitteldiscounter beantragt und auf seine Zulässigkeit geprüft. Der Vorhabenträger hat über ein

---

[3] Im EZK 2020 wurde für den Sonderstandort Uellendahl - unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung des Areals um den bestehenden Lebensmittelmarkt unter Einbezug von Wohnen und dem Ausbau der Versorgungsfunktion mit weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten - die Einordnung als Nahversorgungszentrum und damit ZVB in Aussicht gestellt. Ziel ist es, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln um die Versorgung des Quartiers Uellendahl nicht nur zu stärken, sondern auch auszubauen.

[4] Für eine fußläufige Erreichbarkeit kann ein Radius von 700 bis 1.000 m angenommen werden.

Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) die Atypik des Vorhabens nachgewiesen und ebenso nachvollziehbar dargelegt, dass schwerwiegende Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind.[5] Ebenso wurde vom Gutachter erläutert, dass eine für Betreiber marktgerechte Einstiegsgröße über 800 m² Verkaufsfläche liegt. Dies wird auch durch die Marktforschung[6] und die bei der Stadt Wuppertal eingereichten Bauanträge deutlich.

Der inzwischen errichtete Markt des Betreibers Lidl stellt eine strukturelle Erstversorgung des Stadtquartiers dar und behebt das Nahversorgungsdefizit im Quartier. So konnte bei der Fortschreibung des EZK 2020 durch das im Bau befindliche Vorhaben eine erste Verbesserung der Nahversorgung festgestellt werden. Mit der avisierten Planung an der Uellendahler Straße wird - parallel zum Quartier Nevigeser Straße - das Quartier Uellendahl gestärkt. Somit wird insgesamt die Nahversorgung im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg entsprechend der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sichergestellt. Der Standort für einen Lebensmittelmarkt an der Nevigeser Straße 170 ist daher unbedingt zu erhalten. Sollte der Betrieb aufgeben werden, ist die Bauleitplanung derart auszurichten, dass die bauleitplanerische Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung am Standort erhalten bleibt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 1239 steht dem nicht entgegen. Da weiterhin ein Mischgebiet am Standort festgesetzt ist, sind Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 800m² zulässig. Über den Nachweis einer Atypischen Fallgestaltung kann ggf. auch die Zulässigkeit eines größeren Lebensmittelmarkts begründet werden.

Das EZK 2020 benennt zentrale Versorgungsbereiche in drei Kategorien (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum). Darüber hinaus erkennt es an, dass es zur flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs weiterer siedlungsräumig integrierter Standorte außerhalb der ZVB bedarf. Schon für die Nahversorgungszentren sollen „grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente“ angesiedelt und (sonstige) zentrenrelevante Sortimente nur als kleinflächige Betriebe zugelassen werden. Die Abdeckung der Bedarfe der Bevölkerung mit Gütern des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs soll dagegen vorrangig in den festgesetzten Hauptzentren Barmen und Elberfeld sowie eingeschränkt in den Nebenzentren geschehen[7]. Für die ortsspezifische Festsetzung

---

[5] Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 2017 (GMA 2017): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Wuppertal, Nevigeser Straße. GMA: Köln. Aktualisiert durch Schreiben der GMA im Jahr 2018.

[6] Vgl. etwa Hahn Gruppe (2020): 15. Retail Real Estate Report 2020/2021. Hahn Gruppe: Bergisch Gladbach

[7] Vgl. Steuerungsschema zur Einzelhandelsansiedlung: EZK 2020: S. 120.

von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten wird auf die Wuppertaler Sortimentsliste verwiesen.[8] Um die angestrebte Struktur der zentralörtlichen Gliederung zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern der unterschiedlichen Bedarfsstufe abzusichern, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept benennt als weiteres Ziel der Einzelhandels- und Zentrensteuerung den Grundsatz der Nutzungsmischung zur effizienten Gebrauch der Ressource Fläche im Wuppertaler Stadtgebiet.[9] Einzelhandelsimmobilien, die neu errichtet werden, sollen demnach mehrgeschossig mit ergänzender Nutzung entstehen. In diesem Sinne sind die Festsetzungen, die eine höhere maximale Gebäudehöhe (Aufstockung) ermöglichen, im Baufensters, das den bestehenden Lidl-Markt überplant, zu begrüßen.

# 5 Bestandsbeschreibung

## 5.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg östlich oberhalb des Briller Bach Tales und umfasst den Bereich des LIDL-Marktes von der Nevigeser Straße und der nördlich unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücke. Jenseits des Tales schließt sich im Westen das Wohngebiet Am Luhnberg an. Das Wohngebiet Kuckelsberg grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet. Im Süden befindet sich das Grundstück der Mehrzwecksporthalle.

## 5.2 Infrastruktur

#### 5.2.1.1 Technische Infrastruktur

#### 5.2.1.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die als Landesstraße 427 klassifizierte Nevigeser Straße. Der innere Bereich ist über eine private Straße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) an diese angebunden.

Über die Nevigeser Straße sind die Elberfelder Innenstadt und der Wuppertaler Hauptbahnhof und auch die Autobahnen A46 und A535 in wenigen Fahrminuten über die Anschlußstellen Katernberg bzw. Wülfrath erreichbar.

---

[8] EZK 2020: S. 89 ff.
[9] EZK 2020: S. 104

In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Kuckelsberg“. Dieser Haltepunkt wird von den drei Buslinien 620, 647 und 649 im 20 min-Takt angefahren und verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt Elberfeld, Ronsdorf sowie Neviges, Velbert und Hattingen.

#### 5.2.1.3 Energie-/ Wasserversorgung

Bezüglich des Plangebietes handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung. Insofern ist davon auszugehen, dass es an alle notwendigen Anlagen der technischen Infrastruktur angebunden ist.

Die Medien für Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind vorhanden, Leitungsverlegungen bzw. Leitungsergänzungen können ggf. erforderlich sein.

#### 5.2.1.4 Entwässerung/ -entsorgung

Von Seiten der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken, da sich die Planänderung auf bereits bebaute bzw. mit Baurecht ausgestaltete Bereiche bezieht. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet erfolgt über in der Nevigeser Straße liegenden Schmutz- und Regenwasser/Bachkanäle.

Die bereits bebauten bzw. versiegelten Bereiche werden durch Ausweitung der Baufenster intensiver genutzt. Dadurch erfolgt keine weitere Versiegelung des Bodens und Fläche wird insgesamt effektiver genutzt. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung wird sichergestellt, dass es zu einer gewissen Rückhaltung von Niederschlagswasser kommt.

#### 5.2.1.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebietes eines Überschwemmungsgebietes. Mit Blick auf die positiven Effekte auf das lokale Mikroklima, Insektenpopulation, sowie der Vermeidung / Minderung der Folgen von Starkregenereignissen, soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

### 5.2.2 Soziale Infrastruktur

In dem angrenzenden Wohngebiet Am Luhnberg sind in einer Entfernung von ca. 400m die 6. Gesamtschule Kruppstraße und die Grundschule Kruppstraße vorhanden. In der näheren Umgebung an der Kruppstraße liegen in einer Entfernung von 150-230m die evangelische Kindertagesstätte und eine Betreuungseinrichtung für Kinder. In der die Nevigeser Straße begleitenden Grünwegeverbindung befinden sich mehrere kleinere Spiel- und Sportanlagen.

## 5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Durch das 1. Änderungsverfahren werden keine für die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) relevanten Belange berührt, die nicht schon im Hauptplanverfahren berücksichtigt worden sind.

## 5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind zum jetzigen Planungsstand von der Änderung des B-Planes 1239 nicht betroffen.

## 5.5 Klima und Klimaanpassung

Zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation sowie der Regenwasserrückhaltung bzw. –verdunstung ist vorgesehen, das alle Dachflächen (bis 20° Dachneigung) bei neuen Bauanträgen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

## 5.6 Immissionsschutz

Die bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zum ursprünglichen Plan sind nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) ausreichend. Das schalltechnische Gutachten hat festgestellt, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes (LBM) /Discounter und der Vierfachsporthalle am geplanten Standort zulässig ist. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Eine ergänzende gutachterliche Aussage zur schalltechnischen Untersuchung– von der bestehenden Situation mit der Anlieferung ausgehend – führt zu keinen Bedenken. Die Immissionsrichtwerte werden weiterhin eingehalten ( siehe Accon environmental consultans, Ergänzung des Schalltechnischen Fachgutachten).

## 5.7 Störfallschutz

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb einer Achtungsabstandsfläche eines Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone 1 der Wuppertaler Umweltzonen.

## 5.8 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen vernachlässigbarer Radongefährdung und einem Radonvorsorgegebiet der Stufe I, es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen bzw. bautechnischen Anforderungen an die Dichtigkeit von Baustoffen erforderlich.

# 6 Planinhalte

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters angestrebt, um so weitere Wohnbaupotentiale zu schaffen und dass ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen hergestellt werden kann. Damit wird auf der Ebene des Bebauungsplans sichergestellt, dass umfangreiche Flächen bereitgestellt werden um ein Mischgebiet entwickeln zu können.

Im EZK 2020 ist das Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen.

Um die angestrebte Struktur der zentralörtlichen Gliederung gemäß EZK 2020 zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern der unterschiedlichen Bedarfsstufe abzusichern, werden im Mischgebiet MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Für die ortsspezifische Festsetzung von zentrenrelevanten Sortimenten wird auf die Wuppertaler Sortimentsliste verwiesen.

| Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 | Anmerkung |
|---|---|---|---|
| **Zentrenrelevante Sortimente** | | | |
| *Sanitätswaren, Orthopädie* | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln | |
| *Bücher* | 47.61 | Einzelhandel mit Büchern | |
| *PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren* | 47.62.2<br>47.65<br>47.78.9 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel<br>Einzelhandel mit Spielwaren<br>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt | Nur Bastelartikel |
| *Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten* | 47.71<br>47.79.9 | Einzelhandel mit Bekleidung<br>Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren | Hier nur Bekleidung |
| *Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme* | 47.72 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren | |
| *Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe* | 47.64.2<br>47.71<br>47.72 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)<br>Einzelhandel mit Bekleidung<br>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren | Nur kleinteilige Sport-/Campingartikel<br>Nur Sportbekleidung<br>Nur Sportschuhe |
| *Uhren, Schmuck, Silberwaren* | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck | |
| *Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)* | 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten | Nur Elektrokleingeräte |
| *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger* | 47.43<br>47.63 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik<br>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern | |
| *Computer, Geräte der Telekommunikation* | 47.41<br>47.42 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software<br>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten | |
| *Fotogeräte, Fotoartikel, Videokameras* | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) | |
| *Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel* | 47.59.2<br>47.78.3<br>47.59.9 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren<br>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt | Nur Geschenkartikel |
| Optische und feinmechanische Erzeugnisse | 47.78.1 | Augenoptiker | Hier auch Akustik / Hörgeräte |
| Musikalienhandel | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien | |
| Waffen und Jagdbedarf | 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt | Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf |

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

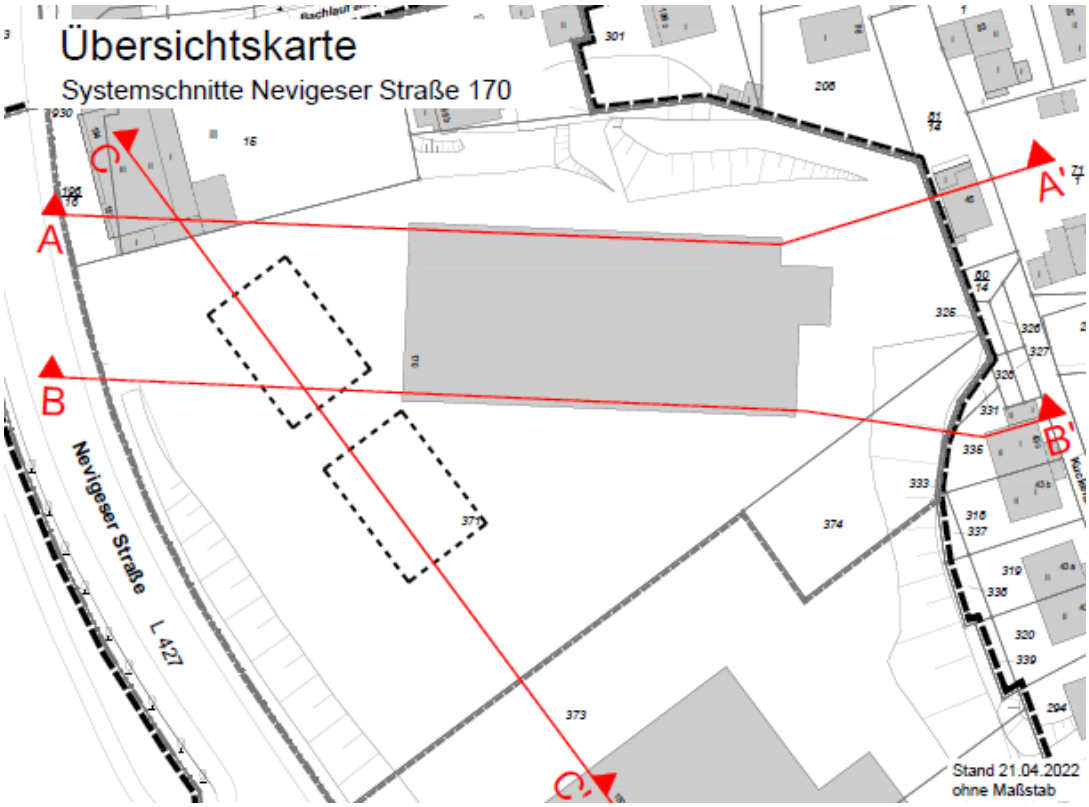
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die GRZ wird im Mischgebiet – entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO zur Grundflächenzahl in Mischgebieten. Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) für die Fläche für das Mischgebiet (MI 1) wird durch Baugrenzen definiert. Ausreichend nicht bebaubare Freiflächen u.a. in den Böschungsbereichen bleiben erhalten.

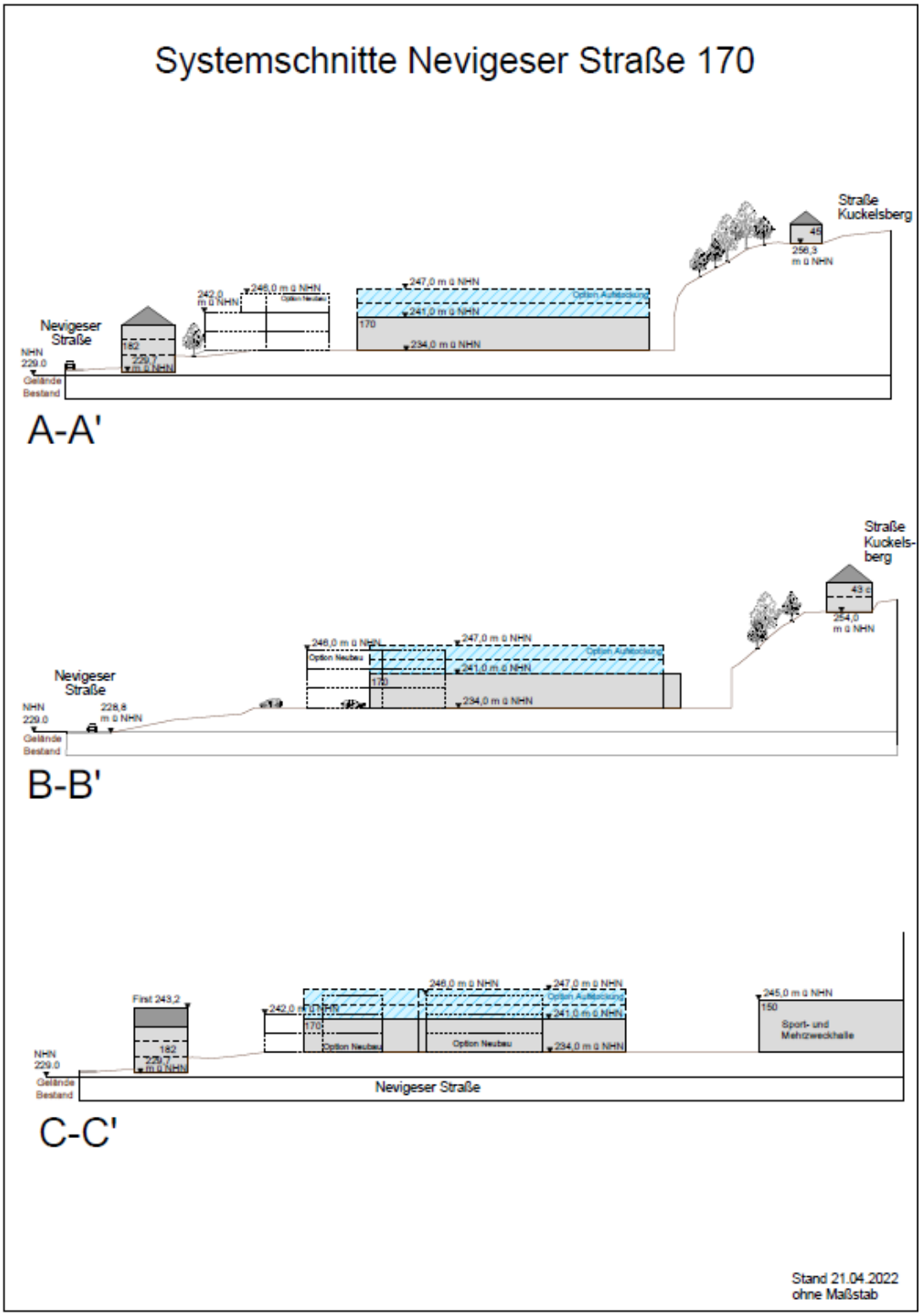
Höhe baulicher Anlagen

Im festgesetzten Mischgebiet (MI 1) sollen maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden, damit eine zukünftige Bebauung nicht über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausragt.

Für das Baufenster des Nahversorgers wird die Gebäudehöhe mit max. 247,0 m ü. NHN festgesetzt, um eine 2-geschossige Aufstockung zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe für das westlich anschließende Baufenster wird mit max. 242,0 m ü. NHN festgesetzt. Grund ist, dass damit keine Verschattung und somit Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung erfolgt. Die Gebäudehöhe für das südlich anschließende Baufenster wird mit max. 246,0 m ü. NHN festgesetzt.

Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen durch technisch erforderliche Aufbauten um maximal 1.5 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Außen-Fassaden zurückbleiben.






6.1.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben,

dadurch entfallen bisherige „St“- Flächen. Stellplätze können innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

6.1.4 Natur und Landschaft

6.1.4.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Damit wird sowohl den Belangen der höher gelegenen Wohnbebauung Rechnung getragen als auch ein Beitrag zur Niederschlagsrückhaltung und der Minimierung von Hitzeinseln in den Sommermonaten geschaffen.

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

<u>Erhaltungsgebot:</u>

Die Böschungsbereiche, die das Plateau des Nahversorgers in den Randbereichen umgeben, sind als Pflanzflächen zu erhalten und werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

<u>Anpflanzungsgebot</u>

Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens soll ein Sichtschutz für das im Norden angrenzende MI 2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gewährleistet werden. Hier ist eine immergrüne Heckenanpflanzung bestehend aus taxus baccata, Eibe oder ligustrum vulgaris atrovirens, Liguster anzupflanzen. Damit wird den nachbarlichen Belangen vor dem Hintergrund einer bewegten Topographie Rechnung getragen (Sichtschutz) und eine grünordnerische Gliederung zwischen den MI 1 und MI2 erreicht.

# 7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

| | | |
|---|---|---|
| **Verfahrensgebiet** | 14.400 | m² |
| Privatstraßen und –wege (Geh, Fahr- u. Leitungsrecht) | 1.180 | m² |
| Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports) | 5.150 | m² |
| Stellplätze | 2.360 | m² |
| Grün- Böschungsbereiche | 5.310 | m² |

# 8 Kosten und Finanzierung

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten der Planung.

# 9 Gutachten und Normen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (1. Fortschreibung 2020)
- Accon environmental consultans, Ergänzung des Schalltechnischen Fachgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße in Wuppertal, Köln 2022