Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Bauen und Wohnen

Anlage 03 zur VO/0611/13

142. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1274V – Hauptstraße/ Amboßstraße -)

Begründung

zum Offenlegungsbeschluss

Stand Juli 2023

CEV HANDELSIMMOBILIEN EIN GANZHEITLICHER ANSATZ SEIT MEHR ALS 25 JAHREN

postwelters | partner Architekten & Stadtplaner

Inhalt

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3

2. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung 4

2.1. Anlass der Planung 4

2.1. Entwicklungsziele der Planung 4

3. Planungsrechtliche Situation 5

3.1. Landes- und Regionalplanung 5

3.2. Flächennutzungsplan 5

3.3. Landschaftsplan 7

3.4. Bebauungspläne 7

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 7

4. Planungs- und Standortalternativen 10

5. Bestandsbeschreibung 11

5.1. Städtebauliche Situation 11

5.2. Verkehr 11

5.3. Entwässerung 12

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 12

5.5. Artenschutz 13

5.6. Geologie/Boden/Altlasten 13

5.7. Klima und Klimaanpassung 15

5.8. Immissionsschutz 15

6. Planinhalte 17

7. Flächenbilanz 17

8. Formelles Verfahren 18

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6.800 qm große Plangebiet der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Bereich östlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße und Amboßstraße, inklusive Amboßstraße – wie in Abbildung 1 näher kenntlich gemacht. Es wird begrenzt durch:

- die Grenze der Hauptstraße im Norden,
- die Flurstücke 3735 und 3734 im Westen,
- die Holzschneiderstraße und das Flurstück 5336 im Süden und
- das Flurstück 3863 im Osten.

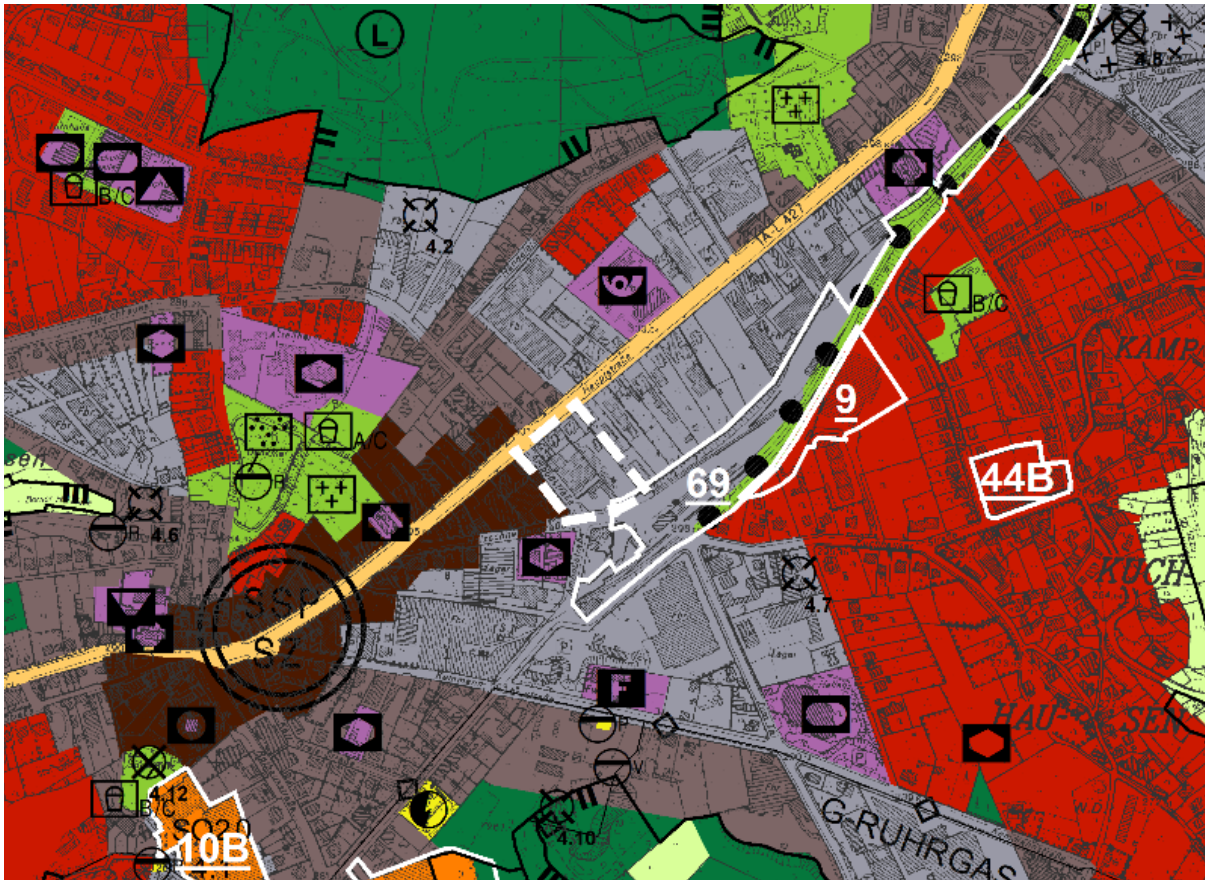

Abbildung 1: Geltungsbereich der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

2.1. Anlass der Planung

Im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße und Amboßstraße im Stadtteil Cronenberg ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Handel und Wohnen geplant. Vorgesehen sind ein großflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter, ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb, mehrere Wohnungen, eine Tiefgarage sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet besteht derzeit ein älterer Netto-Lebensmitteldiscounter mit nicht mehr bedarfsgerechter Verkaufsflächengröße an der Herichhauser Straße. Am derzeitigen Standort, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan 571 als Mischgebiet festgesetzt ist, sind weder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch Wohnungen allgemein zulässig. Stattdessen soll der zeitgemäße Ersatz des Lebensmitteldiscounters auf ein geeignetes Grundstück verlagert werden und die Fläche zugleich für die weiteren genannten Nutzungen verfügbar sein. Der bestehende Standort im privaten Eigentum wird anschließend für eine neue Nachnutzung verfügbar werden.

Der Gebäudebestand im Planbereich, der entlang der Hauptstraße durch Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den übrigen Geltungsbereich durch Gebäude mit rein gewerbliche Nutzungen geprägt ist, muss im Zuge der Umsetzung dieser Planung rückgebaut werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ist durch das derzeitige Planungsrecht mit der Festsetzung Gewerbefläche im Bebauungsplan und der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es bedarf der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Fläche als Kerngebiet und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

2.1. Entwicklungsziele der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) verfolgt die folgenden Entwicklungsziele. Der derzeit mindergenutzte Standort soll im Sinne der Innenentwicklung zukunfts- und bedarfsorientiert entwickelt werden. Entsprechend der Zielsetzung in der ersten Fortschreibung des Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient das Plangebiet als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Cronenberg zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Die geplante Nutzungsmischung bietet sowohl verbrauchernahe, gut erreichbare Versorgung als auch moderne Wohnungen in zentraler Lage. Städtebauliche Zielsetzung ist die Stärkung und Belebung des angrenzenden Nebenzentrums Cronenberg bzw. das Entgegenwirken der Tendenz zur »Verödung« zentraler Stadtbereiche nach Geschäftsschluss. Die vorgesehene Nutzungsmischung ergänzt die umliegenden vorhandenen Nutzungen inklusive Handelsbetrieben, Praxen, Wohnungen sowie zentralen Einrichtungen wie Bezirksverwaltung, Schulen und Kitas.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. 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 stellte den Geltungsbereich der 142. FNP-Änderung bisher als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Planungsanlass der Regionalplanänderung sind strukturwandelbedingte Änderungen der letzten Jahre, welche in dem hier betroffenen Änderungsbereich keine GIB-typische Ausnutzung mit Flächen für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe mehr ermöglichen und auch keine vorhandenen GIB-typischen Bestandsstrukturen schützen. Aufgrund dieses Planvorhabens wurde die 11. Änderung des Regionalplanes angestrebt. Die Erweiterung des Nebenzentrums Cronenberg um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb kombiniert mit Wohnungen bzw. Festsetzung eines Kerngebietes war in einem GIB nicht zulässig. Der Regionalrat Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Regionalplans Düsseldorf und in seiner Sitzung am 23.03.2023 dessen Feststellungsbeschluss gefasst. Die Regionalplanänderung ist seit dem 05.07.2023 wirksam. Im Rahmen der Änderung wurde der Standort aufgrund des strukturellen Wandels in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt. Damit wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die FNP-Änderung auf Ebene der Regionalplanung geschaffen.

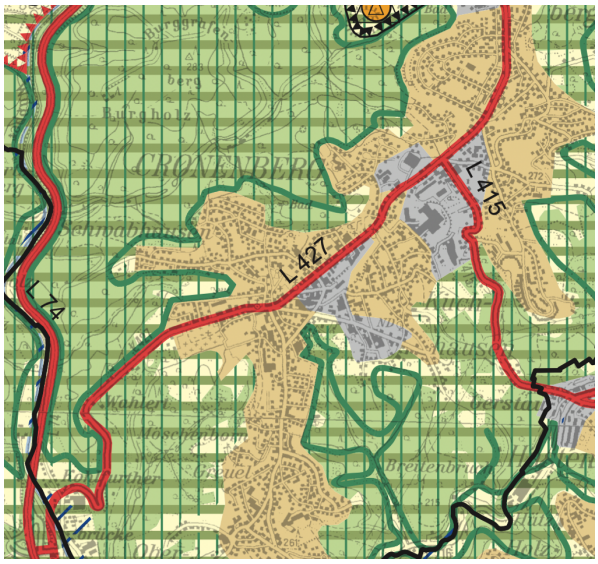

Abbildung 2: Bisherige Fassung des Regionalplans

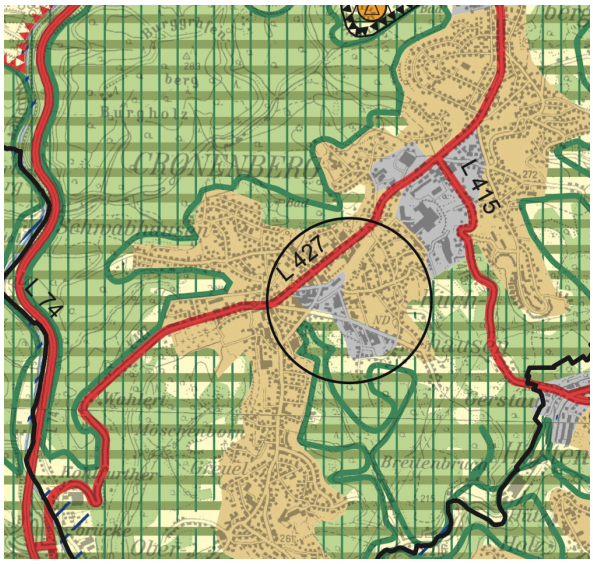

Abbildung 3: Geänderte Fassung des Regionalplans

3.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 17.01.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Diese gewerbliche Baufläche reicht nach Osten und Süden weiter als der in Rede stehende Änderungsbereich. Das Plangebiet befindet sich nahe eines Siedlungsschwerpunktes (Stadtteilzentrum Cronenberg) und grenzt im westlichen Bereich an ein Kerngebiet. Nördlich der

Hauptstraße grenzen ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet an, südlich der Holzschneiderstraße befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Das Plangebiet soll als Kerngebiet nach § 7 BauNVO dargestellt werden. Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 142). Dies schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V im Parallelverfahren.

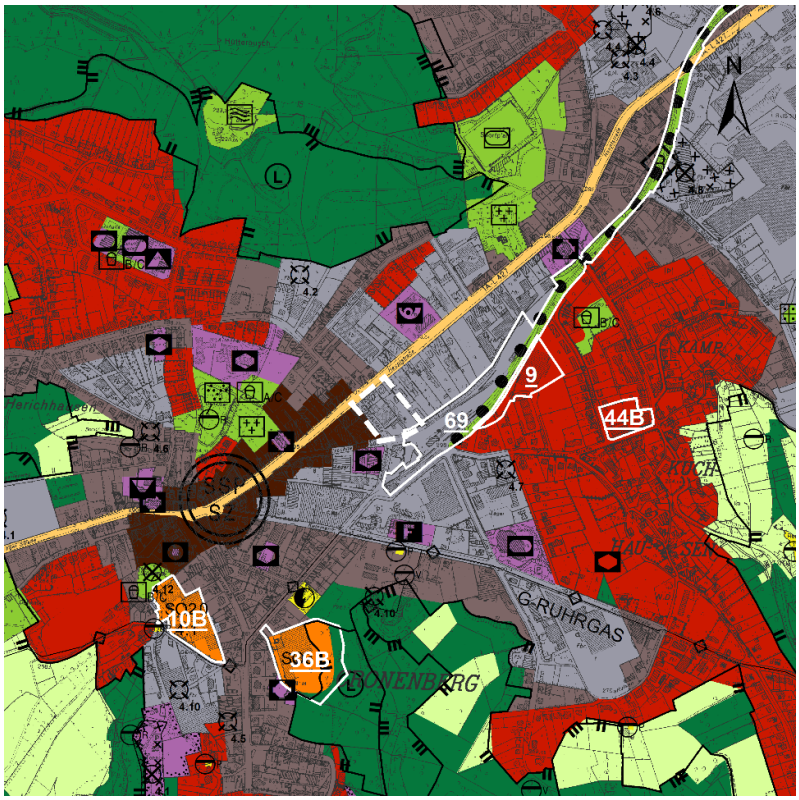

Abbildung 4: Rechtswirksame Fassung des FNP 2005

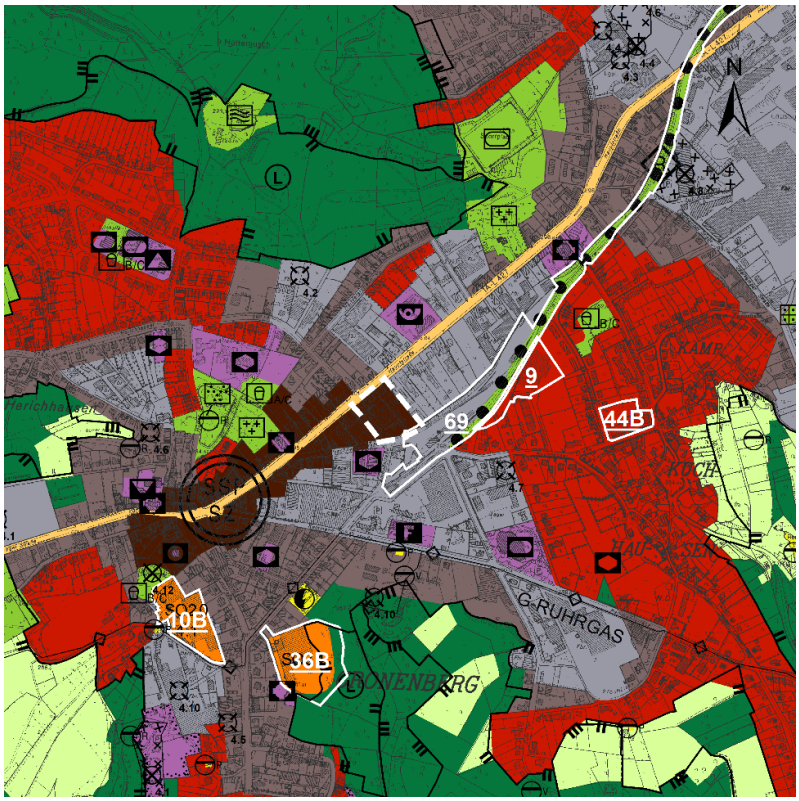

Abbildung 5: Geplante Fassung des FNP (142. Änderung)

3.3. Landschaftsplan

Für den Bereich existiert kein Landschaftsplan.

3.4. Bebauungspläne

Der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan 571 - Hauptstraße - setzt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen fest. Großflächigen Einzelhandel und Wohnen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Mit Rechtskraft der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1274V werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o.g. Projektes geschaffen. Mit dessen Rechtskraft werden die Festsetzungen in dem vom Geltungsbereich überdeckten Teilbereich des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 571 ersetzt.

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Juni 2020 wurde die erste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Wuppertal durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Danach befindet sich der Geltungsbereich in der Erweiterungs- bzw. der Neustrukturierungsfläche des Zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Cronenberg.

Das Nebenzentrum Cronenberg erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und der Rathausstraße in Cronenberg mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, einigen gastronomischen Angeboten sowie weiteren zentralen Einrichtungen.

Neustrukturierungs- sowie Erweiterungsflächen im EZK dienen einer maßvollen und zielgerichteten Neuordnung und Arrondierung der ZVB, um dort auch im Hinblick steigender Flächenansprüche des

stationären Einzelhandels eine Entwicklung zu ermöglichen, die sonst ggf. in größerer Entfernung zu den gemeindlich festgesetzten ZVB stattfinden könnten. Während die Neustrukturierungsflächen lediglich untergenutzte Flächen innerhalb der bestehenden ZVB bezeichnen, wurden mit den Erweiterungsflächen solche Bereiche an den Rändern der ZVB gekennzeichnet, die unter bestimmten Voraussetzungen die Privilegierung einer ZVB-Ausweisung erhalten können. Diese Voraussetzungen umfassen

1. die liegenschaftliche Verfügbarkeit,
2. eine Nutzungsmischung auf dem Grundstück,
3. sowie eine städtebauliche Qualität.

Das Grundstück befindet sich in der Hand eines Investors, der die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer darüber liegenden Wohnnutzung beabsichtigt. Die Konzeption wurde durch zweimalige Beratung, abschließend am 19.11.2019, im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal städtebaulich qualifiziert. Somit sind die notwendigen Bedingungen zur Privilegierung der Erweiterungsfläche als ZVB erfüllt.

Die beabsichtigte Planung widerspricht auch nicht den für das Cronenberger Nebenzentrum konkret ausformulierten Ziele des EZK: Darin wird die Erweiterung des Nebenzentrums Cronenberg auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches als Entwicklungsziel bestätigt, unter der Voraussetzung der Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe. Zudem soll der nördliche Teil des Geltungsbereiches sowie der westlich angrenzende Teil neu strukturiert werden. Ein weiteres, allgemeines Ziel für das Nebenzentrum lautet die Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, u. a. Nahrungsmittel, zu sichern. Zur Umsetzung dieser Ziele trägt die vorliegende Planung bei. Die Verlagerung des Netto-Marktes wirkt außerdem der in der Fortschreibung des EZK dargelegten Tendenz sich verringernder Fußgängerfrequenzen entgegen. Mit der Verlagerung des Netto-Marktes wird dessen Erhalt im nordöstlichen Bereich des Nebenzentrums als gegenüberliegender »Pol« zu den Standorten von REWE und Aldi im südwestlichen Bereich des ZVB gesichert.

Die Fortschreibung des Konzeptes benennt ein ausreichendes Nachfragepotenzial der über 20.000 Einwohner*innen im Stadtteil für weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente über den Bestand zum Zeitpunkt des Jahres 2020 hinaus. Auch Ende 2022 zählte Cronenberg weiterhin über 20.000 Einwohner*innen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen im südwestlichen Bereich die strukturprägenden Betriebe Rewe und Aldi. Im westlichen Bereich befindet sich lediglich der alte, aufzugebende Standort des Netto-Marktes. Im Zentrum hat ein Frischemarkt den Edeka-Markt, welcher während der Bestandsanalyse 2020 bestand doch zwischenzeitlich geschlossen wurde, am selben nicht-großflächigen Standort abgelöst. Ergänzt werden die Lebensmittel-Märkte durch eine Vielzahl weiterer jeweils nicht großflächiger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Betriebe. Bis auf den genannten Ersatz des Edeka durch den Frischemarkt entspricht die 2020 untersuchte Einzelhandelssituation dem im April 2023 vorhandenen Bestand insbesondere bezüglich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel. Auch die genannten Schwerpunkte des mittelfristigen Bedarfsangebotes mit den Anbietern BIG Herrenmode, Nelle Haus Cronenberg und Edelwerk sind weiterhin vorzufinden. Demzufolge können die Ziele des EZK als weiterhin gültig angenommen werden. Durch eine Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes sind darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf sonstige konkurrierende Märkte zu erwarten, da in einem Radius von 2 km außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weder weitere Lebensmittel-Discounter noch Vollsortimenter liegen.

Zusammenfassend wird also festgestellt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes 1. Fortschreibung 2020 in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. In Bezug auf die Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW, Kapitel 6.5 »Großflächiger Einzelhandel« ist daher von Folgendem auszugehen:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Mit der 11. Regionalplanänderung des Regionalplans Düsseldorf im Gebiet der Stadt Wuppertal liegt der Geltungsbereich im Allgemeinen Siedlungsbereich.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich der um eine im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits geplanten Bereich erweitert wird.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot
Der Geltungsbereich liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Er zielt auf die Ansiedlung eines Nahversorgers ab, der nur eine begrenzte Reichweite in Bezug auf Auswirkungen auf anderen ZVB besitzt. Im Wuppertaler Stadtgebiet befindet sich kein ZVB in einer für die Auswirkungen eines solchen Vorhabens relevanten Entfernung (das nächste ZVB ist das Nebenzentrum Ronsdorf in einer Fahrtstrecke von etwa 10 km mit dem MIV). In Bezug auf die Nachbarstädte sind auf Remscheider Stadtgebiet das Stadtbezirkszentrum Hasten (etwa 4 km entfernt) und auf Solinger Stadtgebiet das Hauptzentrum Solingen Mitte (etwa 8 km) aufzuführen. Eine direkte Verbindung zu den beschriebenen Zentren zu Cronenberg wird durch die umliegenden Bachtäler eingeschränkt (Tal der Wupper Nach Solingen Mitte, Morsbachtal zu Remscheid Hasten, Gelpetal zu Ronsdorf). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde die Erweiterung des ZVB vorgesehen. Dabei wurden die Nachbarstädte zur Stellungnahme aufgefordert. Bezüglich der geplanten Erweiterung des Nebenzentrums sind keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Das EZK wurde mit gutachterlicher Begleitung durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH erstellt. In der obenstehenden Ausführung wurde dargelegt, dass die im EZK zugrunde gelegten Rahmenbedingungen weiterhin aktuell sind. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der umliegenden ZVB durch die Bauleitplanung ist nicht auszugehen.

Die Grundsätze und Ziele 6.5-4 bis 6.5-10 sind in Bezug auf das in Rede stehende Vorhaben nicht relevant.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Entfällt

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevante Randsortimente
Entfällt

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Entfällt

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Entfällt

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Entfällt

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Entfällt

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Entfällt

3.6. Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal wurde ebenfalls im Jahr 2020 fortgeschrieben, welches die Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet analysiert. Allgemein besteht die Handlungsempfehlung, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen, von der jedoch in gut begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Da im vorliegenden Fall gewerbliche Leerstände aufgetreten sind, die Ziele des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes speziell für diesen Standort eine alternative Nachnutzung vorsehen und zusätzlich die in Kapitel 2.1 genannten Ziele verfolgt werden, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine gut begründete Ausnahme.

Im Stadtteil Cronenberg bestanden der Fortschreibung zufolge als gewerbliche Potenzial-, Brach- bzw. Erweiterungsflächen im Jahr 2020 vier Standorte (Hastener Straße, Korzerter Straße, Oberkamper Straße sowie nördlich Korzert (https://www.wuppertal.de/vv/produkte/101/101_Handlungsprogramm_Gewerbeflaechen.php) mit einer Gesamtgröße von 43.500 qm. Diese bieten im Stadtteil des Änderungsbereiches Platz für neue gewerbliche Nutzungen.

4. Planungs- und Standortalternativen

Die geplante Erweiterung des Nebenzentrums Cronenberg entspricht den Zielsetzungen für das Nebenzentrum, die in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020 genannt werden. Im Bereich des Nebenzentrums stehen keine alternativen Standorte in geeigneter, ähnlich zentraler Lage und Grundstücksgröße für eine solche Innenentwicklung zur Verfügung.

Eine bedarfsgerechte, zeitgemäße Vergrößerung des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters in räumlicher Nähe zum Plangebiet ist am derzeitigen Standort planungsrechtlich nicht zulässig. Das Grundstück an der Haupt- und Amboßstraße erfüllt hingegen die Rahmenbedingungen für das vorliegende Planverfahren.

Die Gewerbeflächen werden zugunsten der Ansiedlung des Vorhabens aufgegeben. Die Abwägung zur Aufgabe der Gewerbeflächen fand im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes statt. Dies ist aufgrund der in den Kapiteln 3.5 und 3.6 aufgeführten Gründen für diesen Standort vertretbar bzw. städtebaulich erwünscht.

Die geplante Nutzungsmischung in hoher städtebaulicher Dichte, welche der zentralen Lage im Stadtteil gerecht wird, erfordert die Festsetzung eines Kerngebietes.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend durch Bestandsbebauung und versiegelte Hof- und Stellplatzflächen geprägt. Neben zwei Wohn- und Bürogebäuden an der Hauptstraße befinden sich weitgehend leerstehende Gewerbebetriebe und -hallen, ein Garagenhof sowie eine ehemalige Tankstelle auf dem Grundstück.

Das Plangebiet weist nur sehr wenige Grünstrukturen auf (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros grünplan 2021). An der Amboßstraße finden sich drei Baumhaseln als Straßenbäume. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine kurze Baumreihe aus Schwarz-Kiefern, Berg-Ahorn und Esche, eine weitere Schwarz-Kiefer, junge Gehölze (u.a. Magnolie, Hainbuche, Eiben, Hasel, Kugel-Robinie) sowie eine Serbische Fichte als einziger höherer Baum. Markant ist zudem ein großer grenzständigen Silber-Ahorn mit ausladenden Kronen, der unmittelbar nordöstlich an den Planungsraum auf einem Nachbargrundstück angrenzt.

Das Plangebiet grenzt als potenzielle Erweiterungsfläche an das Nebenzentrum Cronenberg. Die Umgebung ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. So befinden sich beispielsweise Arztpraxen, Einzelhandelsbetriebe, kleinere Gewerbebetriebe, gastronomische Einrichtungen und Wohnhäuser in direkter Umgebung. Die Bebauung ist heterogen und reicht von eingeschossigen Flachdachhallen bis hin zu zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach. Südlich grenzt ein ehemaliges Bahnhofsgelände an, was derzeit gewerblich und durch eine Gaststätte genutzt wird. Das restaurierte Bahnhofsgebäude ist als Baudenkmal eingetragen und stellt den Endpunkt der Fahrradroute »Sambatrasse« dar.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich sowohl von der Hauptstraße, der Amboßstraße als auch der Holzschneiderstraße erschlossen und kann daher mit dem PKW sowie zu Anlieferungszwecken gut erreicht werden. Die an das Plangebiet nördlich angrenzende Hauptstraße stellt die Haupterschließungsachse für den Stadtteil Cronenberg dar. Über diese lassen sich die Landesstraßen L 74 und L 418 erreichen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist auf der Amboßstraße eine neue Rechtsabbiegespur zum Abbiegen auf die Hauptstraße vorgesehen. Dadurch kann an der bereits heute hochbelasteten Kreuzung Hauptstraße / Amboßstraße / Herichhauser Straße auch mit den zusätzlichen Verkehren aus dem Bauvorhaben der Verkehr ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße die Bushaltestelle »Amboßstraße«, die in den weiteren Planungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 1274V barrierefrei umgestaltet werden soll. Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit. Tagsüber wird die Bushaltestelle im 10- bis 30-Minutentakt von den Buslinien 625, 633, CE64 und CE65 angefahren. Morgens wird die Haltestelle zusätzlich von Schulbussen sowie am Wochenende von einem Nachtexpress angefahren. Mit den Buslinien kann u. a. der Wuppertaler Hauptbahnhof erreicht werden, womit Umsteigemöglichkeiten an den Regional- und Fernverkehr bestehen.

Die wichtigste Radwegeverbindung süd-östlich im Umfeld des Plangebietes stellt die »Sambatrasse« entlang einer stillgelegten Bahntrasse dar, welche bis zum Stadtteil Elberfeld-West führt.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (Mai 2023) wurden sowohl die derzeitige Verkehrssituation im Bereich des Plangebietes als auch die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet.

5.3. Entwässerung

Die Entwässerung von anfallendem Schmutzwasser und Niederschlagswasser lässt sich getrennt an bestehende Entwässerungskanäle in der Hauptstraße sowie der Amboßstraße anschließen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden ergänzende Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

Aufgrund der topografisch erhöhten Lage liegt das Plangebiet in keinem Einflussbereich eines Oberflächengewässers, sodass keine Hochwassergefährdung besteht.

Das Risiko vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend sowohl häufiger als auch intensiver auftretenden Starkregenereignisse infolge des Klimawandels relevant. Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz benennt als eines der Ziele der Raumordnung (I.2.1), dass die Auswirkungen des Klimawandels auch durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Daher sind nicht nur die regelmäßig auftretenden Regenereignisse zu prüfen, sondern auch potenzielle Extremereignisse. Die Simulationsdaten der Wuppertaler Starkregengefahrenkarte und der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Falls ein durchschnittlich alle 100 Jahre auftretendes Ereignis mit Starkregenindex Stufe 7 eintritt, wird eine mögliche Anstauung von Niederschlagswasser bis zu 20 cm auf der südlich angrenzenden Holzschneiderstraße verzeichnet. Am Ende der Holzschneiderstraße sammelt sich das Wasser in Richtung des benachbarten Logistikunternehmens DiGASS, wo punktuelle Wassertiefen von bis zu 40 bis 50 cm erreicht werden könnten. Bei einer Starkregenindex Stufe 10, welche bisher deutlich seltener als alle 100 Jahre aufgetreten ist, werden auf dem benachbarten Grundstück in größerem Umfang Überflutungshöhen von 40 bis 50 cm prognostiziert. Da auf dem Außengelände des Logistikunternehmens überwiegend hohe Lkw-Fahrzeuge fahren, finden dort keine empfindlichen oder besonders schutzwürdigen Nutzungen statt. Somit ist aus den potenziellen Überflutungen keine Gefährdung für sensible Zielgruppen abzuleiten.

Für den Änderungsbereich selbst besteht somit kein topografiebedingtes Risiko vor Überflutungen bei Starkregen. Trotzdem sind vorsorglich insbesondere auf den Dachflächen Grünflächen vorzusehen und für die Baugenehmigung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 zu erbringen, um möglichst viel Niederschlagswasser schadlos zurückzuhalten, damit es entsprechend verlangsamt und in geringerem Umfang abfließt. Somit kann vorgebeugt werden, dass auch größere Wassermengen vom Plangebiet nicht nach Südwesten hinabfließen.

5.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich ist im Bereich des Geltungsbereiches kein schützenswertes Landschaftsbild erkennbar. Im Vorhabenraum und dessen Umfeld sind weder Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Funktionale Anbindungen an naturnahe Freiräume im Außenbereich oder sonstige naturschutzfachlich wertegebende Bereiche bestehen ebenfalls nicht.

5.5. Artenschutz

Für das Planverfahren wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 – Vorprüfung (ASP1)) durch das Büro grünplan (2021) durchgeführt. Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Aufgrund der Lebensraumausstattung, Lage sowie Vornutzungen des Standortes liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

5.6. Geologie/Boden/Altlasten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, deren Böden weitestgehend versiegelt sind. Daher unterliegen Topographie und Boden einer starken anthropogenen Überformung. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Bodenuntersuchungen bezüglich des Vorkommens von Altlasten wurden durch das Büro Geomole vorgenommen und zweischrittig dokumentiert (April 2023). Das vorliegende Gutachten von April 2023 umfasst die Dokumentation sowohl der Orientierenden als auch der Ergänzenden Untersuchung. Die Nutzungsverträglichkeit von vorhandenen Bodenbelastungen ist im Bauleitplanverfahren wirkungspfadbezogen zu bewerten, in diesem Fall sind aufgrund der geplanten Darstellung der Fläche als Kerngebiet die Werte für den Wirkungspfad Boden - Mensch vorrangig relevant.

Historische Erkundung

Die Auswertung verfügbarer Unterlagen zu früheren Nutzungen haben ergeben, dass im Zusammenhang mit langjährigen industriellen und gewerbliche Nutzungen, insbesondere verschiedene Fabriken (Werkzeugfabrik/Federnfabrik/Sägefabrik mit Härterei/Brennstoffgroßhandel/Holzbearbeitung incl. Sägenfabrik) sowie der ehemaligen Tankstelle, mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Daraus ist ein genereller Verdacht für Verunreinigungen des Untergrundes sowie für anthropogene Auffüllungen mit möglicherweise hohem Bauschuttanteil und weiteren technogenen Beimengungen z.B. Schlacken abzuleiten.

Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Für den Untersuchungsbereich werden Lagunenablagerungen bis Meeresablagerungen aus Tonstein und Schluffstein unter urbanen Deckschichten aus Auffüllungen und Oberböden aufgeführt. Den Gutachtern liegen keine Daten zu lokalen Grundwasserständen vor. Im Zuge der Bohrarbeiten wurde bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Der Hauptgrundwasserleiter wird im anstehenden Festgestein erwartet, ein Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit. Örtlich können sowohl die tertiären als auch die quartären Ablagerungen sporadisch Grundwasser führen. Im Untersuchungsgebiet sowie im Umkreis von 8 km befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Der untersuchte Untergrund setzt sich aus einem gemischtkörnigen Auffüllungshorizont mit darunter anstehendem Verwitterungslehm sowie Schluff-/Tonstein in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Der oberflächennahe gemischtkörnige Auffüllungshorizont setzt sich aus Mittelsand bis Grobsand oder teils Kies, Schotter, Schlacke o.ä. oder Schluff zusammen, teils sandig oder schwach humos und schluffig, sowie Bauschuttresten zusammen und wurde in Tiefen zwischen 0,08 m bis 2,6 m vorgefunden. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden oberflächennah Schlackereste in der bauschutthaltigen Auffüllung festgestellt. Insgesamt wird sich die Auffüllung als sehr heterogen in ihrer Zusammensetzung und Mächtigkeit beschrieben.

Vorkommen von Altlasten

Eine 1994 durchgeführte Untersuchung von Boden- und Bodenluftproben war größtenteils unauffällig bis auf einen leicht erhöhten Kohlenwasserstoffgehalt bis zu 1.820 mg pro kg (KW H 18), welcher sich entweder durch Auffüllungen mit hohem Bauschuttanteil oder infolge der Tankstellennutzung erklären lässt und nur abfalltechnisch relevant ist. Die nun im Rahmen der Orientierenden sowie Ergänzenden Untersuchung analysierten Bodenproben stellen sich insgesamt heterogen dar. Lediglich punktuell erhöhte Schadstoffgehalte in der oberflächennahen Auffüllung und dem darunter anstehenden Material werden als ein tolerierbares Niveau hinsichtlich der geplanten Umnutzung bewertet. Es wurden keine Auffälligkeiten der oberflächennahen Auffüllungen oder des gewachsenen Bodenmaterials festgestellt, die auf einen Sanierungsbedarf auf dem Gelände im Sinne der bislang gewerblichen sowie der zukünftig höherwertigen Nutzung hindeuten. Es sei davon auszugehen, dass festgestellte lokal erhöhte Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff-Gehalte (PAK) auf einen erhöhten mineralischen Anteil von Schlacke-, Asphaltresten o.ä. Bauschutt zurückgeführt werden kann und lediglich abfalltechnisch relevant sind, wie auch die 1994 ermittelten KW H 18-Gehalte. Die Ergebnisse der Analysen der Mischproben aus dem Bereich der ehemaligen Tankstelle belegen, dass die erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte von einem bituminösen Anteil von Asphalt bzw. der Tragschicht herrühren und nur auf die oberflächennahe Auffüllung beschränkt sind.

Einzelne Proben im Bereich der ehemaligen Härterei weisen lokal leicht erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoff-Gehalten (LHKW) auf. Dies ist abfalltechnisch relevant. Da die LHKW-Gehalte im darunter anstehenden Material deutlich abnehmen bzw. sich dort nur unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze befinden, wird weder eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser besorgt noch weiterer Handlungsbedarf gesehen. Eine Untersuchung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser im eigentlichen Sinn etwa eine PAK Eluatuntersuchung hat jedoch im Rahmen der Ergänzenden Untersuchung noch nicht stattgefunden. Die weiterhin an den Einzelproben in der ehem. Härterei analysierten Cyanid-Gehalte liegen unter- oder nur leicht oberhalb der Nachweisgrenzen und implizieren keinen weiteren Handlungsbedarf. Die stichprobenartig analysierten Einzelproben sind zudem nicht PFC-haltig, d.h. ohne Nachweis von per- und polyfluorierten Chemikalien. Die PFC-13- Gehalte liegen sämtlich unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenzen.

Im Bodenmanagementkonzept, welches vor Satzungsbeschluss des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 1274V vorzulegen ist, sind die Sanierungsmaßnahmen zu beschreiben, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen sind. Dies umfasst eine Konzeption für das Entsorgungs- bzw. Baustellenmanagement, sodass einer ordnungsgemäßen baulichen Umsetzung Rechnung getragen wird. Voraussichtlich werden im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen ohnehin die belasteten Bodenmassen entfernt. Darüber hinaus ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine weitere Sanierungsnotwendigkeit zu erwarten, da aus den vorliegenden Analyseergebnissen laut Gutachten keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser abzuleiten ist. Daher ist insbesondere keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch zu besorgen.

Weitere Untersuchungen

Nach Rückbau der Gebäude im Plangebiet sind ergänzende Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Diese werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrags für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beziehungsweise des Bodenmanagementkonzepts für das Baugenehmigungsverfahren. Die Gutachter raten zu einer Untersuchung der Tragfähigkeit des Baugrundes nach den Rückbaumaßnahmen sowie zu einer Haufwerksbeprobung von ausgehobenem

Material sowie dessen Analyse nach EBV. Die lokal erhöhten LHKW-Gehalte sollten hierbei berücksichtigt werden und ggf. bei einer zukünftigen Untersuchung von Material aus dem Bereich der Härterei mit analysiert werden. Für sämtliches auszubauendes Material ist der Verwertungsweg abschließend mit der zuständigen Umwelt-/Abfallbehörde abzustimmen. Grundsätzlich wird zu einer gutachterlichen Begleitung sämtlicher bodeneingreifender Maßnahmen geraten.

5.7. Klima und Klimaanpassung

In der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal wird der Standort und seiner näheren Umgebung gegenwärtig als Gewerbe-Klimatop klassifiziert. Gewerbe-Klimatope zeichnen sich im Allgemeinen durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente und die damit verbundene thermische Überwärmung des Standortes sowie durch eine teilweise erhöhte Schadstoffbelastung der Luft aus., In der näheren Umgebung (< 100 m) schließen sich Stadtrandklimatope an, welche eine geringerer Modifikation von Temperatur, Feuchte und Wind aufweisen.

Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal gibt u.a. erste Hinweise zur Empfindlichkeit einer Fläche gegenüber Nutzungsänderungen. Gemäß dieser Karte ist der Standort als bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. als Gebiet mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen charakterisiert, welches einer hohen klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen unterliegt. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung handelt es sich nicht um eine Nutzungsintensivierung, da das Gebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt wird und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Der Versiegelungsgrad wird sich im Rahmen des Bauvorhabens nicht erhöhen.

Eine Umgestaltung des Plangebietes bietet die Chance, Klimaanpassungsmaßnahmen wie eine stärkere Begrünung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowie effektive Maßnahmen zur Gebäudekühlung (u.a. Dämmung, Verschattungselemente) zu fördern. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden solche Festsetzungen wie u.a. eine Begrünung der Dachflächen berücksichtigt.

5.8. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (2023) wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der geplanten Entwicklung vom Vorhaben ausgehend zu erwarten sind und welche Immissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden die Bedingungen für Lärmminderungsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung abgeleitet, mit denen die Planung aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

Verkehrslärm

Bereits in der Bestandssituation werden an fast allen Gebäuden entlang der untersuchten Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschritten. Am Haus Hauptstraße 63 wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 74/66 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 14/26 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird bereits heute entlang der Amboßstraße und der Hauptstraße überschritten.

Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung im Prognose-Nullfall steigen die Beurteilungspegel nur marginal um maximal 0,2 dB(A) tags/nachts. Der höchste Beurteilungspegel liegt weiterhin bei maximal 74/66 dB(A) tags/nachts am Haus Hauptstraße 63. Die in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen können je nach Vorhaben zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.

Gewerbelärm im Bestand

Im Zuge der Änderung des Gebietes vom Gewerbegebiet zu einem Kerngebiet erhöht sich die schalltechnische Schutzwürdigkeit dieses Bereiches, da Wohnnutzungen zulässig werden. Zur Prüfung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen den bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen und zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Änderungsbereiches wurde ein Ansatz der DIN 18005 zugrunde gelegt, welcher eine Geräuschemission von 60 dB(A)/qm im Tageszeitraum für Gewerbegebiete empfiehlt. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage zwischen Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben im gesamten Untersuchungsbereich wurde für den Nachtzeitraum eine Geräuschemission von 45 dB(A)/qm angesetzt. Mit den genannten Schallleistungen wurden Flächenschallquellen auf den benachbarten Grundstücken modelliert und die Beurteilungspegel an den auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten und nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäuden mit einer Ausbreitungsberechnung von DIN ISO 9613 berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit knapp 56 dB(A) tags und knapp 41 dB(A) an den zukünftig östlichen Fassaden zu erwarten. Damit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 4 dB(A) an allen Fassaden des Vorhabens unterschritten. Insofern sind bei einer üblichen gewerblichen Nutzung keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten.

Vom Plangebiet ausgehende Geräuschimmissionen

Von dem zukünftigen Kerngebiet können Geräuschemissionen ausgehen, die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen haben werden. Die Emissionen sind von den jeweiligen geplanten Nutzungen abhängig. Auch dies wurde auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (2023) untersucht und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gesamtimmissionen

Grundsätzlich sind sowohl für die Nutzungen im Plangebiet als auch in dessen Umfeld die Schutzansprüche bezüglich Schallimmissionen zu beachten, welche sich aus den Regelwerken (v.a. BImSchG, DIN 18005 und TA Lärm) und den entsprechenden Nutzungen ergeben. In der Umgebung befinden sich nebeneinanderliegende Kerngebiete, Mischgebiete und gewerbliche Bauflächen, innerhalb derer teils auch gewohnt wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind potenzielle schalltechnische Konflikte infolge des Vorhabens zu identifizieren und zu lösen.

Luftschadstoffe

Aufgrund der Gemengelage angrenzend an Gewerbegebiete ist eine teilweise erhöhte Schadstoffbelastung der Luft nicht auszuschließen. Gemäß dem Luftreinhalteplan der Stadt Wuppertal von 2020 liegt der Änderungsbereich in keinem besonders kritischen Bereich bezüglich der Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung. Die Änderung des bisherigen Gewerbegebietes zu einem Kerngebiet bedeutet keine Nutzungsintensivierung, sodass keine erhebliche Zunahme von Luftschadstoffen zu erwarten ist.

Störfallschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

6. Planinhalte

Die in Rede stehende Fläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Amboßstraße innerhalb des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dargestellt. Somit wird das südwestlich angrenzende Kerngebiet, der Bereich des Ortskerns Cronenberg beidseitig der Hauptstraße, im Zuge dieser Änderung in Richtung Nordosten erweitert.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aber auch für Wohnnutzungen und weitere Nutzungen wie Büros, Geschäfte, Praxen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Die Festsetzung als Kerngebiet dient dem Ziel der Belebung des angrenzenden Nebenzentrums Cronenberg mit verdichteter Bebauung, verbrauchernahen Handelsbetrieben und zentral liegenden Wohnungen im Stadtteilzentrum. Im Zuge der Planung soll das Zentrum Cronenbergs mit einer Vielzahl an Nutzungen gestärkt und dauerhaft erhalten werden. Als Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Cronenberg erfüllt das Plangebiet eine wichtige Funktion zur (Nah-)Versorgung der Anwohner*innen.

7. Flächenbilanz

Die Bilanz der Flächendarstellungen für das Änderungsgebiet der 142. Flächennutzungsplanänderung stellt sich wie folgt dar:

Flächendarstellung	**Wirksame Fassung**	**142. Änderung**
Gewerbliche Baufläche	rd. 6.745 qm	0 qm
Kerngebiet	0 qm	rd. 6.745 qm
Gesamtfläche	**rd. 6.754 qm**	**rd. 6.754 qm**

8. Formelles Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal hat den Einleitungsbeschluss über die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes am 26.08.2021 gefasst. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V - Hauptstraße/Amboßstraße -.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.12.2021 bis 23.12.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.08.2022. Hier gingen Bedenken zur Aufgabe der Gewerbefläche ein, die in der Anlage 02 gewürdigt wurden.

Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

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