

**Begründung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 V – Uellendahler Str. / Saarstraße gemäß §3(2) BauGB

---

1. Planungsanlass

1995 wurde in einem rückwärtigen, ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück Uellendahler Straße Hs. Nrn. 70 - 72 die Umnutzung industriegewerblich genutzter Flächen in einen Möbelmarkt beantragt und ausgeführt. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des §34(2) BauGB genehmigt, die Geschossfläche betrug ca. 1400m<sup>2</sup>. Die geringfügige Überschreitung des sogenannten Schwellenwertes i.S.d. §11(3) BauNVO war aufgrund der überwiegend zentrenverträglichen Sortimentstruktur und der gegebenen Atypik aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vertretbar. Der Betreiber begehrt nun die Erweiterung der Geschossfläche auf 4900m<sup>2</sup>. Eine Genehmigung auf der Grundlage des §34 BauGB ist nicht möglich, da der faktische Gebietscharakter nicht dem eines Kerngebietes entspricht.

2. Geltungsbereichsbeschreibung

Vom Geltungsbereich erfasst ist das Anwesen Uellendahler Straße Hs. Nrn. 70 bis 72, was bis an den Böschungsfuß der benachbarten Bahnlinie im Süden sowie an die Saarstraße im Osten und im Norden bis unter die Autobahnbrücke zur A 46 reicht. Mit eingeschlossen ist die davor liegende Verkehrsfläche der Uellendahler Straße und die gegenüber liegende Baulücke zwischen den Häusern Hs. Nrn. 63 und 71.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses geändert, weil sich ein baurechtlich erforderlicher Zugriff auf die Fremdgrundstücke per Baulast nicht durchsetzen lässt.

3. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Zentrums Elberfeld zwischen Autobahn A 46, Uellendahler Straße und Saarstraße. Die zuletzt genannte Straße dient auch als Autobahnzubringer (Anschluss Wuppertal - Elberfeld).

In der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts entstand als Folge der Industrialisierung das Wohnquartier Ostersbaum nördlich der Talachse. Es entwickelte sich aus der Talsohle wachsend bis zur „Rheinischen Strecke“. Sowohl die fünfgeschossigen Wohnhäuser westlich der Uellendahl-Achse, einem Seitental der Wupper, als auch die gleich hohen Fabrikbauten nördlich und südlich der Bahn markierten den Rand der Innenstadt. Nach Norden schloss sich das in der Mitte dieses Jahrhunderts entstandene weiträumige Gewerbegebiet an der Uellendahler Straße an. Die unterschiedlichen Charaktere der Quartiere Nordstadt - Ostersbaum einerseits und der „Neustadt“ Uellendahl andererseits sind bis heute in dem Grenzgebiet der Saarstraße erkennbar. Uellendahler Straße und Saarstraße haben als Ausfallstraßen vom Zentrum in den Wuppertaler Norden sowie als Anschluss zur Autobahn A 46 eine besondere verkehrliche Bedeutung. Der hier in Rede stehende Stadtraum ist seit langem geprägt von dieser „Durchfahrfunktion“. Die verkehrliche Anbindung, früher an Schiene und Straße, später an das Autobahnnetz, bot transportintensiven oder transportabhängigen Gewerben Standortvorteile. Durch den autobahnähnlichen Ausbau der B 326 (später Autobahn A 46), deren Brückenbauwerk das Tal in ca. 20 m Höhe überspannt, wurde in die Stadt-raumqualität erheblich eingegriffen. Wohnungen reichen bis unmittelbar an das Brückenbauwerk heran. Die nachträgliche Einbettung der Autobahn in vorhandene urbane Strukturen wurde vom Träger nicht zufriedenstellend bewältigt. Die Gewerbebetriebe wurden nicht konsequent verlagert, sondern man griff in die bestehenden Funktionsstrukturen ein, soweit dies für den Straßenbau erforderlich war, weil man die Nutzung der Freiflächen unterhalb der Brücke für Gewerbebetriebe auch weiterhin für möglich gehalten hatte. Nachträglich versucht die Autobahnbehörde, die Vitalität des von ihr mitgenutzten Anwesens im Bestand zu gefährden, in dem sie ihren Interessen eine Dominanz einräumen will, die anlässlich des Planfeststellungsverfahrens so nicht geltend gemacht worden sind und die auch zu anderem

Handeln gezwungen hätte. Der Grundstücksbereich gilt angesichts allgemeiner ökonomischer Probleme, u.a. wegen eines zunehmenden Leerstandes von Immobilien, ohnehin als wirtschaftlich instabil. Auf der Westseite der Uellendahler Straße von der Hamburger Straße nach Norden bis gegenüber der Straße Bornberg hat sich Nahversorgungshandel angesiedelt. Das bandartige Nebeneinander von Geschäften vermittelt nicht den Eindruck eines räumlich zusammenhängenden Zentrums.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurf (FNP), der am 29.03.2004 beschlossen wurde, entwickelt. Der FNP weist straßenbegleitend in einer Gebäudetiefe ein Misch-, dahinter ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus. Der Darstellungsmethodik der PlanzV entsprechend dominiert im Brückenbereich die Ausweisung der Autobahn. In der vorbereitenden Bauleitplanung sind Ausweisungen in mehreren Ebenen nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan führt die Straßenquerung des Talraums auf einer ca. 20 m hohen Brücke zu der Notwendigkeit, Nutzungen in zwei Ebenen zu berücksichtigen. Die gemeindliche Planungshoheit beschränkt sich auf die Ebene des Geländes unter der Autobahn. Abweichend vom FNP wird die Ausweisung eines zusammenhängenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt und Gewerbepark“ präferiert, weil in der Plankonkretisierung gegenseitige Abhängigkeiten erkannt worden sind, wie z.B. die Mehrfachbelegungen des Stellplatzangebots. Das Nutzungskonzept im Vordergebäude stützt sich im Wesentlichen –dem FNP entsprechend- auf den Katalog des §6 BauNVO (Mischgebiet), der allerdings den besonderen Gegebenheiten hier angepasst wird. Aufgrund der zuvor aufgezeigten Zusammenhänge gilt der verbindliche Bauleitplan aber auch dann als aus dem vorbereitenden Bauleitplan im Sinne des §8 BauGB entwickelt, wenn die visuelle Planübereinstimmung nicht gegeben ist.

5. Planungsziel

Für ein brachengefährdetes, innerstädtisches, ehemaliges Gewerbegrundstück wird eine städtebaulich vertretbare Nachfolgenutzung unter Einbeziehung eines großflächigen Einzelhandels festgesetzt. Rechtssystematisch handelt es sich nicht um die Errichtung von Neubauten, sondern um Nutzungsänderungen i.S.d. §29 BauGB, die in bestehenden Gebäuden vollzogen werden sollen.

6. Beschreibung des Vorhabens

6.1 Art des Vorhabens

Innerhalb des Gebäudebestandes mit einer Geschossfläche von 13300m<sup>2</sup>, sind auf 11800m<sup>2</sup> Handels- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Die oberste Etage des Hauptgebäudes wird auf 1500m<sup>2</sup> nicht genutzt. Ein großflächiger Einzelhandel auf einer Geschossfläche von ca. 4900m<sup>2</sup> hat eine Verkaufsfläche ca. 3000m<sup>2</sup>, auf der die Kernsortimente Möbel und Bodenbeläge auf einer Fläche von ca. 2200 m<sup>2</sup> präsentiert werden. Das Angebot wird um mehrere Randsortimente auf einer Fläche von ca. 860m<sup>2</sup> ergänzt; deren Einzelgruppen sind auf max. 230m<sup>2</sup> beschränkt. Eine Besonderheit liegt in der Präsentation der Möbel. Während z.B. Kleinmöbel innerhalb einer anderen Sortimentsumgebung mit direkter Beratungsansprache präsentiert werden, sollen Großmöbel auf einer ca. 1400m<sup>2</sup> großen Fläche in Form einer Ausstellung angeboten werden. Beratungspersonal ist dort nicht präsent. Die Handelseinrichtung wird von zwei Ausbildungsbetrieben, Verwaltungen und einem Billardsalon umgeben. Die zuletzt genannten Einrichtungen (ohne Einzelhandel) belegen eine Fläche von ca. 6900m<sup>2</sup>.

6.2 Betriebsform/ Gebietstyp

Die Entwicklung zu einem organisierten Einkaufszentrum wird ausdrücklich unterdrückt. Der begehrte Handel soll hauptsächlich in einem bestehenden Nebengebäude als großflächiger Einzelhandel i.S.d. §11(3) Ziffer 2 BauNVO etabliert werden. Nach der Typisierungslehre der Baunutzungsverordnung steht das gewünschte Nutzungsgemenge zwischen Kern- und Mischgebiet, allerdings fehlt - aufgrund der örtlichen Besonderheiten (u.a. Autobahnbrücke)- das innerstädtisch normalerweise erwünschte Wohnen. Es soll weder ein auf Verbleib des Kunden in diesem Areal ausgelegtes Angebot aus Handel und Freizeitgestaltung noch die

Entwicklung eines entsprechenden Zentrenambientes gefördert werden. Der Möbelhandel soll vielmehr die an der Peripherie der Innenstadt gelegene günstige Verkehrsanbindung nutzen, wobei der Verkauf in erheblichem Maße auf Selbstabholung ausgerichtet ist. Die Ansiedlung einer derartigen Handelseinrichtung im Zentrum würde aus diesen Gründen nicht wünschenswert sein. Der hier stattfindende Möbelhandel konkurriert nicht mit dem Zentrenhandel, der vom Erlebniseinkauf und von kombinierten Nutzungen zentrentypischer Einrichtungen profitiert und geprägt ist.

#### 7.0 Übereinstimmung mit den Zielen des LEPro (§1(5)8 BauGB i. V. m. Nr. 1.4.3 Einzelhandels-erlass)

Gemäß LEP NRW aus 1995 gehört Wuppertal in der Hierarchie der zentralörtlichen Gliederung zu den Oberzentren innerhalb des Ballungskerns des Städtedreiecks Solingen-Remscheid-Wuppertal. In Wuppertal besteht ein Defizit an Einzelhandelseinrichtungen für das Handelsgut Möbel. Im Rahmen verschiedener Untersuchungen wurde ein Kaufkraftabfluss von fast 50% festgestellt. Eine derartig niedrige Bindungsquote ist für ein Oberzentrum mit ca. 370.000 Einwohnern unzureichend. Aus der Einzelhandelsanalyse Drs. Nr. 3704/97 ist abzuleiten, dass einkommensstarke Bevölkerungsanteile zu 60% ihre Möbel außerhalb der Stadt kaufen, dass aber auch die Kaufkraft von Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen immerhin noch zu 50% in die umliegenden Städte abfließt. Die angestrebte Funktion der Handelseinrichtung dient der „spezialisierten“ Bedarfsdeckung i.S.d. §22(2) LEPro. Die Spezialisierung wird darin gesehen, dass die Sortimentbreite und -tiefe der Angebote auf großer Fläche vornehmlich auf preisgünstige Waren beschränkt bleibt. Der anzusprechende Kundenkreis wird sich auf eine überwiegend preisbewusste Käuferschicht beschränken. Der Einzugsbereich der Einrichtung ist auf die Stadt selbst zu beziehen, eine überörtliche oder oberzentrale Bedeutung i. S. einer Umlandversorgung kommt der Einrichtung nicht zu. Die Förderung der Handelseinrichtung wirkt einer Verschlechterung der Versorgungslage entgegen.

Das unter Nr. C II 2.2 LEP NRW genannte Ziel wird streng verfolgt, die Ansiedlung des Handelsbetriebs erfolgt am Rand der Innenstadt. Es wird kein Freiraum in Anspruch genommen, sondern es werden Flächen ehemaliger Produktionsstätten genutzt. Dabei ist beachtlich, dass die ehemalige Gewerbefläche unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzt. Die Gemengelagensituation würde zu Restriktionen für neu anzusiedelndes Gewerbe führen, was wiederum Wettbewerbsverzerrungen auslösen würde. Deswegen ist die zwingende Reservierung der Flächen für handelsfreies Gewerbe nicht vertretbar.

#### 8. Ziele gemäß §24(3) LEPro i.V.m. Nr. 1.4.3 Einzelhandelserlass

##### 8.1 Funktionale und räumliche Zuordnung

Im Räumlich-Funktionalen-Entwicklungskonzept der Stadt Wuppertal aus 1979 ist der Stadtkern Elberfeld als Siedlungsschwerpunkt mit oberzentraler Funktion, der Stadtbezirk Uellendahl mit mittelzentraler Funktion dargestellt. Der in Rede stehende Standort liegt am Rande des Siedlungsschwerpunktes Elberfeld und ist diesem sowohl räumlich als auch funktional zuzuordnen („Ergänzungsbereich“). Der Standort liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt außerhalb von Zentren, grenzt aber an eine erkennbare Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften im Bereich Uellendahler Straße / Eschenbeeker Straße an. Die zumeist kleineren Läden bilden entlang der Uellendahler Straße auf einer Länge von 500m nur einen lockeren Zusammenhang. Der Eindruck einer räumlichen Bündelung im Sinne eines Zentrums entsteht nicht. Eine Konfliktlage bezüglich der Beeinträchtigung des Zentrums Elberfeld entsteht insofern nicht, als der Träger weitgehend auf den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelserlasses selbstbeschränkend verzichtet.

#### 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 9.1 *Art der baulichen Nutzung*

Der Planbereich wird insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt und Gewerbepark“ festgesetzt. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff soll schlagwortartig den

Charakter der Anlage zu erkennen geben. Er wird durch planungsrechtlich eindeutige Nutzungsbegriffe definiert.

Abweichend von einem „normalen“ Bebauungsplan als Angebotsplan eröffnet das BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit, das Projekt in einer von der PlanzV abweichenden Dokumentation festzulegen. Anstelle der Darstellung von geplanten, neu zu errichtenden Gebäuden werden hier bestehende Gebäude –als Bestand erkennbar - dargestellt, in denen neue Nutzungen bestimmt werden. Im Katastrophenfall (z.B. Brand) oder anlässlich eines Abbruchs könnte ein Gebäude nur so neu errichtet werden, wie es im Plan durch Dokumentation nachgewiesen ist.

Ein enger Regelungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen für den Einzelhandel, der in der konkret begehrten Form festgesetzt wird. Um einer zu erwartenden Fluktuationen angemessen begegnen zu können, werden Optionen für zukünftige Umnutzungen offen gehalten, in dem diese ausnahmsweise zugelassen werden können. In Ergänzung zum eigentlichen Vorhabenplan wird dies in einer „Angebotskomponente“ geregelt, die über die Ausnahmeregel aktiviert werden kann. Möglich sind danach weitere Büros, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. §6(2)4 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Eine Umnutzung der Handelsflächen in Nichthandelsflächen wird ermöglicht, eine Erweiterung des Handels oder der Handel mit anderen Gütern wird unterbunden. Die Gewährung einer Ausnahme wird an die Verträglichkeit mit den Belangen des Fernverkehrs und an den Nachweis ausreichender Stellplätze geknüpft.

#### 9.2 *Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise*

Faktisch besteht eine Überbauung mit Gebäuden zu 59%, bei Anrechnung der Stellplätze wird eine Versiegelung von 97% erreicht. Es steht eine Geschossfläche von 13300 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die aber gemäß Vorhabenplan nur auf 11700m<sup>2</sup> genutzt werden soll. Diese Einschränkung ergibt sich, weil für weitere Nutzungen über das begehrte Nutzungsgefüge hinaus keine Stellplätze bereitgestellt werden können. Entgegen einer Angebotsplanung können in einem Vorhabenplan auch andere Elemente, als die in der BauNVO vorgesehenen, festgelegt werden. Hier werden Verkaufs- und Nutzflächen, die Anzahl von Schülern und Beschäftigten festgelegt, weil diese Werte „Auswirkungen“ auf die Anzahl der Stellplätze entfalten. In Ergänzung zum Vorhabenplan enthält der Plan über eine Ausnahmeregelung auch einen „Angebotsplanteil“. Die bestehenden Baukörper mit einer Geschossfläche von 13000 m<sup>2</sup> können bis zu dieser Größe unter den oben genannten Voraussetzungen auch zukünftig erneut umgenutzt werden. Der aktuelle Gebäudebestand wird auch in Ansichten und Schnitten dargestellt, um die Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu dokumentieren und damit die Eindeutigkeit der Festsetzungen sicherzustellen. Auf die Festsetzung weiterer Maßeinheiten, überbaubarer Grundstücksflächen oder der Bauweise wird verzichtet.

#### 9.3 Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird nicht in der Qualität eines Angebotsplanes behandelt, sondern hat die Entscheidungsdichte des Baugenehmigungsverfahrens. Dies ist erforderlich, weil die Lösung des Stellplatzproblems für die Zulassung der konkreten Umnutzungsvorhabens von herausragender Bedeutung ist. Es werden insgesamt 143 Stellplätze benötigt. Davon können 10 Stellplätze aufgrund organisatorischer Besonderheiten auf Zufahrtsflächen untergebracht werden, so dass 133 Stellplätze ausgebaut werden müssen.

Im Verkehrsgutachten vom 24.09.2003 des Ingenieurbüros für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Blanke und Ambrosius wurde der Stellplatzbedarf der verschiedenen nebeneinander begehrten Nutzungen analysiert. Die Bestimmung des Bedarfs stützt sich im Wesentlichen auf Nr. 51.11 der VV BauO NRW, wobei orts- und projektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Die Frage, ob das Vorhaben „überdurchschnittlich“ gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist, wird vom Gutachter verneint, so dass eine Bedarfsreduzierung um 30% nicht für angemessen gehalten wird. Mit vier Buslinien, die an den Haltepunkten Schleswiger Straße und Eschenbeek erreicht werden können, ist jedoch eine Anbindung

gewährleistet, die eine Bedarfsermittlung im unteren Bereich der Richtzahlenempfehlung ermöglichen. Recherchen bezüglich des tatsächlichen Mobilitätsverhaltens sowohl der Beschäftigten als auch der Besucher -insbesondere der Ausbildungsstätten- bestätigen die Vorgehensweise. Die Betreiber der Schulungseinrichtungen üben z.B. direkten Einfluss auf die Schüler aus, Anfahrten mit einem PKW zu unterlassen.

Für den *Handel* wurde ein Stellplatzbedarf von 59 Stellplätzen (St) ermittelt. Die planungsrechtlich maßgebliche Verkaufsfläche wurde aufgrund der oben genannten Besonderheiten in Verkauf ( $1603\text{m}^2$ ) und Ausstellung ( $1441\text{m}^2$ ) aufgeteilt. Für die Verkaufsfläche wurde ein Bedarf von ( $1603/30$ ) 54 Stellplätzen (St), für die Lagerflächen 3 Stellplätzen und für die Büros ( $98/40$ ) 2 St ermittelt. Im Gutachten wird auf die Synergieeffekte zwischen Verkauf und Ausstellung verwiesen. Die Atypik eines Möbelverkaufs liegt im erhöhten Flächenbedarf für die Präsentation, wobei die Publikumsdichte im Ausstellungsbereich nicht mit dem Verkaufsbereich vergleichbar ist. Insofern stellt das Gutachten auf eine Doppelnutzung ab. Man geht davon aus, dass sich die Kundenzahl durch das Ausstellungsangebot nicht erhöht. Bezüglich des Lagers wurde festgestellt, dass das Hauptlager des Geschäfts außerhalb der Immobilie eingerichtet ist. Das hier zu beurteilende Lager hat insofern eine Unterfunktion. Es werden tatsächlich auch nur drei Mitarbeiter beschäftigt. Diese von der Fläche unabhängige Betrachtung ist ausdrücklich in der VVBauO NRW vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf für die *Schulungseinrichtungen* beträgt 60 St. Er leitet sich im Wesentlichen von der Anzahl und dem Alter der Schüler ab. In beiden Einrichtungen werden nur Personen über 18 Jahre ausgebildet. Für die eine Einrichtung ergibt sich bei 120 Schülern ( $120/25+120/10$ ) ein Bedarf von 17 St zuzüglich der Büros (Nutzfläche  $93\text{m}^2$ ) ( $93/40$ ) von 2 St. In der zweiten Einrichtung werden 200 Schüler ausgebildet. Es ergibt sich nach gleichem Schlüssel ein Bedarf von 28 St zuzüglich der Büros ( $532\text{m}^2$ ) ( $532/40$ ) von 13 St. Die überwiegende Anzahl der Stellplätze für die Schulungseinrichtungen sollen in der umzunutzenden Halle im östlichen Planteil und auf dem westlich der Uellendahler Straße befindlichen Grundstück vergeben werden. Beide Einheiten lassen sich technisch separieren (z.B. mittel einer Schranke). Die Besonderheit der Nutzung liegt darin, dass die Stellplatznutzer nach Beendigung einer Schulung zeitgleich die vorgehaltenen Flächen verlassen. Dieser organisierte Abfluss ermöglicht es, die Rangierflächen vor den eigentlichen Stellplätzen ebenfalls zu belegen. Dadurch können zehn weitere Fahrzeuge untergebracht werden. Diese zu fixierende Sonderlösung wird auch bauordnungsrechtlich akzeptiert. Die Ausbildungsveranstaltungen sind durchschnittlich um 16 Uhr beendet.

Für die Büros der *öffentlichen Verwaltung* ( $636\text{m}^2$ ) werden ( $636/40$ ) 16 St, für den *Billardsalon* ( $359/50$ ) 7 St, und für die *Hausmeisterwohnung* 1 St bereitgestellt. Der Billardsalon öffnet erst mittags, wobei externe Besucher erst am späten Nachmittag erwartet werden.

Ferner wird das Verkehrsgutachten des Waning Consult von 1999 einbezogen. An einem Werktag im August 1999 wurde die Stellplatzbelegung zwischen 16 und 17 Uhr erfasst und mit Ganztagsuntersuchungen in Dorsten und Marl (Ikea, POCO) verglichen, um daraus wiederum Tagesbelegungen abgeleitet. Die max. Belegung errechnet sich für den Zeitraum zwischen 15 und 16 Uhr zu 65 St, zwischen 16 und 17 Uhr zu 71 St. Sonst liegt der Bedarf immer unter 60 St. Daraus ergibt sich, dass die geplante Vorhaltung ( 60 St) nur kurzzeitig nicht ausreicht. Dem Defizit wirkt aber der Umstand entgegen, dass die Tätigen in den Büros und Schulungsstätten nahe 16 Uhr ihre Stellplätze verlassen, so dass aus diesem Pool von  $2 \times 14 + 16 = 44$  St auch ein Spitzenbedarf aufgenommen werden kann. Es wird organisatorisch sichergestellt, dass die tagsüber für die Schulungsstätten separierten Plätze im Ostteil (14 St) nach 16 Uhr „allgemein“ zugänglich werden. An unterrichtsfreien Tagen (samstags), die im Einzelhandelsbereich laut Waning-Gutachten einen Spitzenbedarf von +30% auslösen, können die Stellplätze der Schulungseinrichtungen (14 St) westlich der Uellendahler Straße zusätzlich für Angestellte angeboten und die der Beschäftigten insoweit auf der Ostseite freigestellt werden.

Eine Bedarfsentspannung wird zusätzlich dadurch erwartet, dass bauordnungsrechtlich zwar nicht zu sichernde Stellplätze unterhalb der Autobahnbrücke per Pachtvertrag faktisch zur Verfügung stehen.

Der zwingend einzuhaltende Bedarf von insgesamt 143 (133) Stellplätzen kann in der notwendigen Rechtsqualität auf den im Plan vorgesehenen Flächen gedeckt werden.

#### 9.4 Anlieferung

Die Belegung der Stellplätze durch Angestellte der Firmen wird so organisiert, dass diese ihre Fahrzeuge im nördlichen und östlichen Parkplatzteil abstellen. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt zwischen 7 und 10 Uhr vor der Öffnungszeit des Geschäftes, d.h. die Fläche der Kundenparkplätze und des Billardsalons steht weitgehend als Rangierfläche zur Verfügung. Es wird von überwiegend zwei LKW-Anlieferungen pro Tag zuzüglich maximal 10 Anlieferungen per Lieferwagen ausgegangen, die allerdings auch während der Öffnungszeiten vorgenommen werden können.

#### 10. Verkehrliche Erschließung

Die Uellendahler Straße ist eine der wichtigsten Ausfallstraßen nach Norden und Osten sowohl für den ÖPNV (Bus) als auch für den Individualverkehr. Der gefundene Standort für einen Möbelhandel wird städtebaulich begrüßt, weil der Vertrieb von Abholermöbel ein Anfahren mit dem PKW erfordern und insofern für Zentrenlagen eher ungeeignet ist. Eine gewünschte Anfahrt von Norden, u.a. von der Autobahn her, führt aber –aufgrund fehlender Linksabbiegemöglichkeit- zu einem Erreichbarkeitsdefizit. Wegen hoher Unfallhäufigkeit wurde das Linksabbiegen aus Richtung Norden durch Einrichtung eines Fahrbahnteilers verhindert. Im südlich anschließenden Quartier bietet sich keine akzeptable Wendemöglichkeit durch eine entsprechende Verkehrsführung innerhalb des Straßensystems an. Nach Einrichtung des Fahrbahnteilers ist zu beobachten, dass Autofahrer am Ende des Teilers im Einmündungsbereich der Hamburger Straße wenden oder in die Hamburger Straße einfahren, um dort zu wenden. Die Problematik wurde mehrfach im Arbeitskreis Verkehr behandelt, eine Verbesserungsmöglichkeit durch regulierende Maßnahmen wurde nicht erkannt.

#### 11. Verhältnis zur grundstücksquerenden Autobahn

Zum Rechtsverhältnis zwischen Bauplanungs- und Straßenrecht ist festzustellen, dass der Gemeinde eine Planungshoheit einzuräumen ist, denn die Vorgänge im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren lassen erkennen, dass hier für die genannten Rechtsbereiche in einer zu harmonisierenden Konstellation Regelungen getroffen werden können. Durch die Brücke entstehen zwei Nutzungsebenen, in denen jeweils eigene, von einander weitgehend unabhängige Nutzungen möglich sind. Die städtebauliche Nutzung hat sich der zweifellos dominierenden Nutzung „überörtliche Straße“ unterzuordnen, d.h., aufgrund des Straßensrechts können unter und neben der Brücke nur „fernverkehrsverträgliche“ Nutzungen installiert werden. Das impliziert aber nicht die Aussage, dass grundsätzlich keine städtebaulichen Nutzungen zulässig sind. Es handelt sich bei dem vorliegenden Projekt um die Vorbereitung von Nutzungsänderungen gemäß §29 BauGB. Im Sinne des §9(2) FStrG kann der Straßenbaulastträger zu Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden auf der Grundlage und im Rahmen des §9(3) FStrG Einfluss nehmen. Aus dem Straßenrecht selbst lassen sich die straßenverträglichen und damit zulässigen Nutzungen nicht bestimmen, sondern die aus dem Planungsrecht (§9 BauGB und der BauNVO) zu verwendenden Nutzungsarten sind - bezüglich der Verträglichkeit mit den Belangen des Verkehrs- am Straßenrecht i.S.d. §9(2) FStrG vorbeizuführen. Alle im Vorhabenplan vorgesehenen Nutzungen werden für grundsätzlich verträglich i.S.d. §9(3)FStrG gehalten, weil die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ überhaupt nicht tangiert wird. Als Träger öffentlicher Belange hat die Autobahnbehörde die Möglichkeit, im Planverfahren Anregungen vorzutragen, die sie auch als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gelten machen könnte. Damit entfällt bezüglich der Nutzungen aus dem Vorhabenplan eine neuerliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren. Eine spätere Nutzungsänderung, die über die Ausnahmeregelung des „Angebotsplanteils“ begehrt werden könnte, kann in ihrer speziellen Ausgestaltung aus den in §9(3)FStrG genannten Gründen allerdings unzulässig bzw. unter Auflagen zulässig sein. Deshalb kann auf die Mit-

bestimmung des Trägers der Straßenbaulast i.S.d. §9(2) FStrG dann nicht verzichtet werden, wenn andere, als die konkret im Vorhabenplan begehrten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Darauf wird im Plan besonders hingewiesen, damit der Mitwirkungsanspruch auch im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt bleibt. In diesem Zusammenwirken wird die in der Rechtsprechung geforderte Harmonisierung der Rechtsbereiche erkannt.

12. Mirker Bach

Der Mirker Bach grenzt in seinem offenen Bereich an das zu beplanende Grundstück, innerhalb des Geltungsbereiches ist der Bach verrohrt und überbaut. Im offenen Bereich ist er zum Grundstück hin durch eine Stützmauer abgefasst, mit der eine insgesamt befestigte Freifläche in der Höhe abgefangen wurde. Nach 1993 wurde in Baugesuchen begehrt, Stellplätze bis unmittelbar auf die Stützmauer unterzubringen. Dem wurde in den Behördenanhörungen nicht widersprochen, so dass eine diesbezügliche Nutzung baulich ausgeführt wurde.

13. Entwässerung, Versickerung

Neumaßnahmen sind östlich der Uellendahler Straße nicht vorgesehen, in der Baulücke westlich der Straße wird an das bestehende getrennte Kanalnetz angeschlossen.

14. Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt befindet sich zur Zeit im Planungsstadium. Für den Bereich Uellendahler Straße ist für 2007 der Bau eines Regenwasserkanals mit anschließender Einleitung in den Mirker Bach vorgesehen. Zu dieser Maßnahme gehört auch die Errichtung eines Regenklärbeckens nördlich des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Bau eines unterirdischen Hochwasserrückhaltebeckens verwiesen, dessen Standort im Brückenbereich teilweise innerhalb des Planes liegen könnte. Die infrage kommende Fläche wird im Plan gesichert. Eine Doppelnutzung sowohl als Stellplatzfläche als auch als Fläche für den zuvor genannten Zweck ist möglich, weil die Nutzungen übereinander unterirdisch bzw. ebenerdig (Stellplätze auf der Abdeckung) angeordnet werden können.

15. Bodenbelastungen

In dem in Rede stehenden Gebiet hat die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) 1990 großräumige Verfüllungen in der Talaue des Mirker Baches festgestellt. Es wurden auf dem Flurstück 152 bis zu 3,6m mächtige Aufschüttungen ermittelt (Lehm, Sand, Ziegel, Mörtelreste, Asche). Grund- bzw. Schichtenwasser konnte im Niveau des Mirker Baches nachgewiesen werden. Es liegen Hinweise vor, dass die Böden mineralölartige und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe enthalten. Über ausgeführte Sanierungsmaßnahmen als Folge der damaligen Ermittlungen bestehen keine Nachweise.

In dem hier vorliegenden Fall werden Stellplätze zu gewerblichen Nutzungen neu organisiert, ohne dass die vorhandenen baulichen Anlagen geändert werden. Die Flächen sind vollständig versiegelt, die Wirkungspfade zu Mensch und Pflanze werden nicht aktiviert. Der mögliche Missstand (Kontamination-Wasser) wird durch das Planverfahren nicht beeinflusst, d.h., notwendige Untersuchungen werden nicht erschwert, da keine baulichen Veränderungen stattfinden. Die eingerichteten baulichen Anlagen wurden in jüngster Zeit für den gleichen Zweck genehmigt und ausgebaut. Das Baugenehmigungsverfahren wurde nicht zum Anlass genommen, weitere Recherchen durchzuführen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist vor allem die Frage zu klären, ob aufgrund einer möglichen Bodenbelastung eine vorgesehene Nutzung unzulässig sein könnte, weil eine Unverträglichkeit nicht beherrschbar ist. Die Nutzung der Fläche als versiegelte Stellplatzfläche ist zweifellos möglich, weil keine Wirkungspfade aktiviert werden. Die Versiegelung verhindert auf jeden Fall ein Auswaschen von Bodenbelastungen durch Oberflächen- bzw. Regenwasser. Hier steht allerdings zu befürchten, dass durch den an das Grundstück grenzenden Bach Auswaschungen über das Grundwasser stattfinden könnten. Dieser Problematik ist noch im Laufe des Verfahrens nachzugehen. Im Bebauungsplan wird die in Rede stehende Fläche vorsorglich gekennzeichnet.

Westlich der Uellendahler Straße ist -aufgrund der Kriegsschadenskarten- mit der Existenz von Trümmergrundstücken zu rechnen. Die als versiegelte Stellplatzfläche vorhandene Nutzung wird planungsrechtlich bestätigt. Wirkungspfade werden durch die Planung nicht aktiviert, weitere Untersuchungen werden nicht behindert, weil keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

16. Umweltbericht

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich um eine Fallgestaltung gemäß Nr. 18.8, wobei nur der großflächige Einzelhandel i.S.d. Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. §3c(1) Satz 1 UVPG auslöst. In Ermangelung von Vorschriften i.S.d. §3c(2)a UVPG bei gleichzeitiger Gültigkeit des Gesetzes selbst wird vorsorglich unterstellt, dass der „Bau“ eines großflächigen Einzelhandels der hier zu behandelnden „Nutzungsänderung“ von einem Gewerbebetrieb zu einem großflächigen Einzelhandel gleichgestellt wird. Die Vorprüfung wird auf der Grundlage der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt. Der Gewerbeparkanteil löst als Einzelobjekt – anders als der Handel- keine Prüfpflicht aus. Der Bebauungsplan löst insgesamt ebenfalls keine Prüfung aus, denn der Schwellenwert von 2 ha gemäß Nr. 18.7.2 wird nicht erreicht.

Aus der Vorprüfung (s. Anlage 03) ergibt sich i.S.d. §3c(1) Satz 1 UVPG, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (zugleich Bekanntgabe i.S.d. §3a Satz 2 UVPG). Die Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung.

17. Auswirkungen nach §11(3) Satz 2 BauNVO

(Analyse gemäß Nr. 2.3.1 Einzelhandelserlass)

17.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Hierzu wird auf die Vorprüfung i.S.d. §3c(1) Satz 1 UVPG (Anlage 03) verwiesen, in der die Auswirkungen durch Lärm und Abgase analysiert wird.

17.2 Auswirkungen auf die infrastrukturellen Ausstattungen

Auswirkungen werden nicht erkannt, bezüglich der Verkehrsinfrastruktur wird auf die lfd. Nr. 10 verwiesen.

17.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Waning Consult ist in einer Verkehrsuntersuchung vom August 1999 zu der Feststellung gelangt, dass die Uellendahler Straße mit einem DTV-Wert =17000 durch 565 Kfz-Belegungen der Parkplätze pro Tag zu keiner Verkehrsüberlastung der öffentlichen Straße führen wird. Die Wartezeiten für die Einbieger in den öffentlichen Verkehr liegen unter 10 Sekunden und gelten als optimal. Linksabbiegeverkehre sind durch technische Maßnahmen unterbunden, messbare zusätzliche Belastungen der benachbarten Knotenpunkte sind nicht zu erwarten.

17.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

In der Handelseinrichtung werden neben Möbeln und Innenausbaustoffen zusätzlich auf ca. 600 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente vertrieben, die in dieser Größenordnung in allen als Mischgebiet einzustufenden Quartieren der Stadt zulässig sind. Sie führen nicht zu Veränderungen in der Netzstruktur der Nahversorgung.

17.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und anderen Gemeinden (siehe hierzu lfd. Nr. 7 und 8)

17.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Beachtlich ist, dass ehemals gewerblich genutzte Gebäude aus der Branche herausgeführt und umgenutzt werden. Das Ortsbild wird im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben.

17.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Hierzu wird auf die Vorprüfung i.S.d. §3c(1) Satz 1 UVPG (Anlage 03) verwiesen.



18. Brunnen  
Die Erhaltung des Brunnens als Messstelle ist möglich, da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Im Plan ist die Lage dokumentiert.
19. Denkmalschutz  
Das Hauptgebäude Uellendahler Straße Hs. Nrn. 70 und 72 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Gebäude Hs. Nr. 63, 71 und 83 bis 95 sind eingetragene Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der besondere Rechtskonstrukt des Bebauungsplanes, der im Wesentlichen auf den Erhalt des Bestandes abstellt, fördert die von Seiten des Denkmalschutzes zu vertretenden Belange.
20. Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch Offenlegung eines Planes vom 22.07. bis 05.05.2002 nach Bekanntmachung am 08.07.2002 statt. Anregungen wurden nicht vorgetragen.
21. Frühzeitige Trägerbeteiligung  
Die Träger haben Anregungen vorgetragen, denen gemäß Anlage 01 nachgegangen worden ist.
22. Eigentumsrecht  
Die beplanten Flächen stehen im Eigentum zweier unabhängiger Eigentümer. Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen wurden auf dem faktischen Parkplatz notwendige Stellplätze zugunsten des Handels per Baulast gesichert. Aufgrund der Planung ist die bisherige Regelung neu zu organisieren. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.