

17.08.05

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1024 V – Uellendahler Str. / Saarstraße gemäß §9(8) 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. 1400 m². Die geringfügige Überschreitung des sogenannten Schwellenwertes i. S. d. §11(3) BauNVO war aufgrund der überwiegend zentrenverträglichen Sortimentsstruktur und der gegebenen Atypik aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vertretbar. Der Betreiber begehrt nun die Genehmigung der Erweiterung der Geschossfläche auf 4900 m². Sie ist auf der Grundlage des §34 BauGB ist nicht möglich, da der faktische Gebietscharakter nicht dem eines Kerngebietes entspricht.

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.

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. Nr. 63 und Hs. Nr. 71.

Der Geltungsbereich wurde zum Offenlegungsbeschlusses um Flächen unterhalb der Autobahn reduziert, weil sich ein baurechtlich erforderlicher Zugriff auf diese Fremdgrundstücke per Baulast nicht durchsetzen ließ.

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 später entstandene, weiträumige Gewerbegebiet an der Uellendahler Straße an. Die unterschiedlichen Charaktere der Quartiere Nordstadt - Ostersbaum einerseits und der „Neustadt“ Uellendahl andererseits sind bis heute im Grenzbereich an 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 Qualität des Stadtraums erheblich eingegriffen. Wohnungen

reichen bis unmittelbar an das Brückenbauwerk heran. Die nachträgliche Einbettung der Autobahn in die vorhandenen urbanen Strukturen wurde nicht zufriedenstellend bewältigt, die Trasse wirkt als Fremdkörper. Der Träger der Straßenbaulast ging offensichtlich davon aus, dass gewerbliche Grundstücksnutzungen unterhalb der Autobahnbrücke weiterhin möglich sein würden, denn er ließ sich lediglich Grunddienstbarkeiten für die Überbrückung der privaten Flächen einräumen. An Autobahnen gilt das Fernstraßengesetz; gemäß §9 FStrG befindet sich die überwiegende Grundstücksfläche in der Anbauverbotszone. Daraus wird abgeleitet, dass sich Grundstücksnutzungen ausschließlich aus dem Bestand ergeben und insbesondere neue Hochbauten nicht errichtet werden dürfen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamtstädtische Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Januar 2005 rechtswirksam. Er dient als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes i. S. d. §8 BauGB. Der FNP weist entlang der Uellendahler Straße - in der Tiefe des bestehenden Hauptgebäudes - und auf der gegenüber liegenden Straßenseite Mischgebiete (MI) aus. Das rückwärtige Gelände ist – in der konkreten Figuration des Bebauungsplanes – als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. In Tabelle 17 zu Nr. 3.5.2 des Erläuterungsberichts ist die Zweckbestimmung als „Möbel- und Baumarkt“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 m² aufgeführt. Nach der Systematik der Planzeichenverordnung wird der Bereich des Brückenbauwerks als Verkehrsfläche dargestellt, denn in der vorbereitenden Bauleitplanung sind Darstellungen in mehreren Ebenen nicht vorgesehen. Innerhalb des Entwicklungsprozesses des verbindlichen Bauleitplanes hat sich ein funktionaler Zusammenhang beider Flächen – die gemäß FNP als SO bzw. MI getrennt ausgewiesen sind - herausgestellt, so dass im Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen wird. Die gegenseitigen Abhängigkeiten ergeben sich im Wesentlichen aus der gemeinsamen Nutzung der Stellplatzanlage mit Regelungen zur Mehrfachbelegung. Die zulässigen Nutzungsarten entsprechen –bis auf den großflächigen Handel – einem gegliederten Mischgebiet. Deshalb ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch dann gegeben, wenn zwei unterschiedliche Ausweisungen gemäß FNP im Bebauungsplan zu einem Sondergebiet verschmolzen werden.

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1 Art des Vorhabens

Innerhalb des Gebäudebestandes mit einer Geschossfläche (GF) von 13300 m², sind auf 11800 m² Handels- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Die oberste Etage des Hauptgebäudes wird auf 1500 m² nicht genutzt. Ein großflächiger Einzelhandel auf einer GF von ca. 4900 m² hat eine Verkaufsfläche ca. 3000 m², auf der die Kernsortimente Möbel und Bodenbeläge auf einer Fläche von ca. 2200 m² präsentiert werden. Das Angebot wird um mehrere Randsortimente auf einer Fläche von ca. 860 m² ergänzt; deren Einzelgruppen sind auf max. 230 m² 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. 1400 m² 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. 6900 m².

5.2 Betriebsform/ Gebietstyp

Die Entwicklung zu einem organisierten Einkaufszentrum wird ausdrücklich unterdrückt. Der begehrte Handel soll 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, aller-

dings 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.

Trotz bestehender Merkmale einer Atypik i. S. d. Nr. 2.3.2 des Einzelhandelserlasses (E-Erl.) wurden Auswirkungen i. S. d. §11(3) BauNVO vermutet. In dem inzwischen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Sondergebietsfläche konkret dargestellt. Deshalb kann eine Übereinstimmung mit den Zielen des LEPro gemäß §1(5)8 BauGB i. V. m. Nr. 1.4.3 E-Erl. und den Zielen gemäß §24(3) LEPro i. V. m. Nr. 1.4.3 E-Erl. vorausgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um die Bedeutung des Handels in der Region, Kaufkraftbindungen, Standortfragen und um funktionale und räumliche Zuordnungen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt und Gewerbepark“ festgesetzt, um schlagwortartig den Charakter der Anlage erkennen zu können. 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. Der Plan begründet nicht die Errichtung von neuen Hochbauten, weil diese gemäß Fernstraßengesetz und tlw. gemäß Landeswassergesetz nicht zulässig wären.

Ein enger Regelungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen für den Einzelhandel, der in der konkret begehrten Form festgesetzt wird. Der eigentliche Vorhabenplan wird um eine „Angebotskomponente“ ergänzt, um Fluktuationen zulassen zu können. 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 sowie Vergnügungsstätten. Eine Umnutzung der Handelsflächen in Nichthandelsflächen wird ermöglicht, eine Erweiterung des Handels oder der Handel mit anderen Gütern wird unterbunden. Die Zulassungsfähigkeit wird an die Verträglichkeit mit den Belangen des Fernverkehrs und an den Nachweis ausreichender Stellplätze geknüpft.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Faktisch besteht eine Überbauung mit Gebäuden zu ca. 60 %, bei Anrechnung der Stellplätze wird eine Versiegelung von nahezu 100 % erreicht. Es steht eine Geschossfläche von 13300 m² zur Verfügung, die aber gemäß Vorhabenplan nur auf 11700 m² 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 sowie die zulässige 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 bezüglich des Maßes der Nutzung eine „Angebotskomponente“. Die bestehenden Baukörper mit einer GF von 13000 m² können bis zu dieser Größe unter den oben genannten Voraussetzungen zusätzlich genutzt 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.

6.3 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 Umnutzungsvorhaben 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 m²) und Ausstellung (1441 m²) aufgeteilt. Für die Verkaufsfläche wurde ein Bedarf von 54 St, für das Lager und für die Büros insgesamt 5 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 diesbezüglich eine Nebenfunktion. 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. Für die eine Einrichtung ergibt sich aufgrund der Schülerzahl (120 Schüler) zuzüglich der Büros ein Bedarf von 19 St. Für die zweite Einrichtung (200 Schüler) sind 41 St erforderlich. Die überwiegende Anzahl der erforderlichen Stellplätze werden in der umzunutzenden Halle im östlichen Planteil und auf dem westlich der Uellendahler Straße befindlichen Grundstück eingerichtet. Beide Einheiten lassen sich technisch separieren (z. B. mittels einer Schranke). Die Besonderheit der Nutzung liegt darin, dass die Stellplatznutzer nach Beendigung einer Schulung zeitgleich die vorgehaltenen Flächen verlassen. Der organisierte Abfluss ermöglicht die Belegung der Fahrgassen vor

den eigentlichen Stellplätzen, so dass zehn weitere Fahrzeuge untergebracht werden können. Diese Sonderlösung wird auch bauordnungsrechtlich akzeptiert, die Ausbildungsveranstaltungen sind durchschnittlich um 16 Uhr beendet.

Für die Büros der *öffentlichen Verwaltung* (636 m²) 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. Daraus wurden 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 unterhalb der Autobahnbrücke bauordnungsrechtlich nicht zu sichernde Stellplätze per Pachtvertrag faktisch zur Verfügung stehen. Der zwingend einzuhaltende Bedarf von insgesamt 143 (133) Stellplätzen ist in der notwendigen Rechtsqualität auf den im Plan vorgesehenen Flächen gedeckt.

6.4 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 Andienungen per Lieferwagen ausgegangen, die auch während der Öffnungszeiten vorgenommen werden können.

7. 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 Abholermöbeln ein Anfahren mit dem PKW erfordert 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 auf Beschluss der Drs. Nr. 3027/99 (BV Uellendahl - Katernberg 18.02.99, BV Elberfeld 24.02.99, Ausschuss GB Natur, Raum, Bau 10.03.99) 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.

8. Verhältnis zur grundstücksquerenden Autobahn

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 Straßenrechts können unter und neben der Brücke nur „fernverkehrsverträgliche“ Nutzungen installiert werden. Das hier in Rede stehende Vorhaben ist rechtssystematisch als Nutzungsänderung in bestehenden Gebäuden gemäß §29 BauGB zu behandeln, zu der Straßenbaulastträger gemäß §9(2) FStrG im Rahmen des §9(3) FStrG Einfluss nehmen kann. Alle im Vorhabenplan vorgesehenen Nutzungen werden für grundsätzlich verträglich i. S. d. §9(3) FStrG gehalten, weil die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ nicht tangiert wird. Der zuständige Träger öffentlicher Belange hat während der Auslegung des Planes keine Anregungen vorgebracht, so dass sein Einverständnis zur Planung anzunehmen ist. Damit entfällt im Baugenehmigungsverfahren eine Beteiligung des Trägers (§9(7) FStrG), der dann lediglich bei der Anwendung der Ausnahmeregelung aus dem „Angebotsplanteil“ anzuhören ist. Darauf wird im Plan besonders hingewiesen.

9. 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; es grenzt eine insgesamt befestigte Freifläche an, die für Stellplätze genutzt wird. An Gewässern ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beachten.

Während der Offenlegung wurde das Verhältnis zwischen LWG und der hier in Rede stehenden Nutzungsänderung thematisiert. Dabei ist beachtlich, dass die ausgeübten Nutzungen – Stellplätze und Verkaufsflächen – im 5 m Bereich entlang des Bachlaufs genehmigt wurden. Gemäß § 90a (5) LWG n. F. können im bauplanungsrechtlichen Innenbereich – diese Einordnung trifft hier zu – durch ordnungsbehördliche Verordnung Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Die Streifen dienen dazu, den Zustand des Gewässers zu erhalten und zu verbessern. Im Innenbereich – im Gegensatz zum Außenbereich – gibt es diese Streifen nicht per Gesetz, sondern sie sind – auch bezüglich der Breite – festzusetzen. Aus den Festsetzungen entfalten sich ggf. auch Entschädigungspflichten. Die Erstellung der Verordnung ist auf der Grundlage des OBG an bestimmte Regeln gebunden. Für den Mirker Bach existiert keine entsprechende Vorschrift. Unabhängig davon verfehlt der Bebauungsplan die gesetzlichen Ziele nicht, denn durch die Umnutzung wird die Erhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt. Mit dem Eigentümer wurden sogar Vereinbarungen getroffen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen (Hochwasserrückhaltebecken) auf dem Privatgrundstück errichten zu dürfen.

Gemäß §97(6) LWG n. F. dürfen darüber hinaus in einem 3 m breiten Unterhaltungstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, bauliche Anlagen nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan dies vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Die bestehenden Stellplätze wurden in jüngster Zeit ordnungsgemäß nach Baugenehmigung eingerichtet; entsprechende Baulastsicherungen existieren. Der Bebauungsplan begründet in Bachnähe auch nicht die Einrichtung neuer Stellplätze. Es ist ein besonderes städtebauliches Anliegen, das Stellplatzpotenzial der Immobilie zu erhalten bzw. so zu erweitern, dass die wirtschaftliche Stabilität einer quartiersprägenden Immobilie, deren weit überwiegende Bausubstanz denkmalgeschützt ist, gestützt wird und ein nicht auszuschließendes Brachfallen vermieden werden

kann. Bezüglich des Sinngehalts des Unterhaltungstreifens ist anzumerken, dass es aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich ist, von der Stellplatzanlage aus sogar mit schwerem Gerät den offenen Bach zu erreichen. Damit sind überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit und damit für die Unterhaltung des Bachs gegeben. Die gesetzlichen Ziele werden im Wesentlichen auch dann erreicht, wenn genehmigte Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nicht zurückgebaut werden. Auf die Eintragung des Unterhaltungstreifens kann deshalb verzichtet werden. Auf die Bedeutung des Unterhaltungstreifens wird im Durchführungsvertrag deklaratorisch hingewiesen.

10. Entwässerung

Bis auf die Umnutzung einer Lagerhalle zu Stellplätzen sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über das ursprüngliche Netz der ehemaligen Fabrikanlagen. Die Baugenehmigungen für die Stellplätze wurden in jüngster Zeit erteilt, die Frage der Entwässerung ist Teil der notwendigen Erschließung.

Das öffentliche Regenwasserkanalnetz im Umfeld des Mirker Bachs gilt als sanierungsbedürftig, weil u. a. das als stark verschmutzt eingestufte Wasser von den Stadtstraßen in den Bachlauf ungeklärt eingeleitet wird. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass zahlreiche Altimmobilien direkt einleiten, ausreichende Dokumentationen existieren hierzu häufig nicht. Unter dem Aspekt des ohnehin anstehenden Handlungsbedarfs auf der Grundlage des LWG ist die UWB bereit, die Problematik vom Bauleitplanverfahren abzukoppeln und auf der Grundlage der wasserrechtlichen Bestimmungen zu lösen, zumal dieses Planverfahren keine Baurechte für Neubauten begründet. Die Verläufe der öffentlichen Kanaltrassen sind hinweislich im Plan eingetragen.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt in das bestehende öffentliche Kanalnetz.

11. Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt befindet sich zur Zeit im Planungsstadium. Im Bereich der Uellendahler Straße ist die Errichtung eines Regenklärbeckens nördlich des Geltungsbereiches und der Bau eines unterirdischen Hochwasserrückhaltebeckens vorgesehen, 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.

12. Bodenbelastungen

Im Bauplanungsrecht sind die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen beachtlich. Das Abwägungsgebot verlangt, dass alle Belange ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus der Nutzung des Bodens darf sich keine Gefahr für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entwickeln und der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer Bodenbelastung unvereinbar ist (§2(3) BBodSchG). Es besteht für die Gemeinde eine Nachforschungspflicht, wenn sich ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. Der Bebauungsplan muss „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen des Eigentümers sein. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten nicht nach, können sogar Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Der zuständige Stadtgeologe hat hier Bodenuntersuchungen vorgenommen, die im Bericht vom 24.7.1990 dokumentiert und bewertet wurden. Es wurden verschieden starke, künstliche Aufschüttungen festgestellt, die aus Lehm, Sand, Ziegel und Mörtelresten bestanden. Schichtwasser

wurde auf dem Niveau des Mirker Bachs nachgewiesen. Das künstlich aufgefüllte Material wurde als unbedenklich eingestuft. Nur bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m unter Gelände-niveau (= mind. 2 m über Bachniveau) wurden Trichlorethylen und mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe festgestellt. Die Funde wurden als „deutliche, wenn auch durchweg nur geringfügige Kontamination des Bodens“ bewertet, die „von oben nach unten“ deutlich abnimmt. Ihre Lage beschränkt sich auf den Bereich der obersten Bodenschichten, d. h. bis 0,5 m unter der Geländeoberfläche. Eine Auswaschung durch das Grundwasser ist nicht möglich. Durch die abschirmende Wirkung der Autobahnbrücke steht das Transportmedium Niederschlagswasser nur in geringem Maße zur Verfügung. In seiner Bewertung kommt der städtische Experte zu der Feststellung, dass eine Sanierung oder eine Dekontamination nicht erforderlich ist. Vielmehr wird eine Versiegelung des Grundstücks empfohlen, was faktisch heute durch eine Totalpflasterung weitgehend gegeben ist. Die Nutzung der Fläche als Kfz – Stellplätze wurde ausdrücklich gebilligt. Die Wirkungspfade i. S. des heutigen Rechts werden ganz offensichtlich nicht aktiviert.

Die Stellplatzfläche westlich der Uellendahler Straße, die als ehemaliges Trümmergrundstück angesehen wird, ist komplett versiegelt, so dass auch hier keine Wirkungspfade aktiviert werden können. Insoweit werden die von der UBB empfohlen Untersuchungen nicht durchgeführt.

13. Umweltbericht

Gemäß Anlage 1 zum UVPG¹⁾ 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 gleich gestellt 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 04) ergibt sich i. S. d. §3c (1) Satz 1 UVPG¹⁾, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (zugleich Bekanntgabe i. S. d. §3a Satz 2 UVPG). Die Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung.

¹⁾ Die Angaben beziehen sich auf das UVPG vom 12.02.1990, zuletzt geä. durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950). Die Neufassung des UVPG vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 37, ausgegeben am 28.06.2005) enthält zu der hier gegebenen Fallgestaltung inhaltlich keine Änderung.

14. Auswirkungen nach §11(3) Satz 2 BauNVO (Analyse gemäß Nr. 2.3.1 Einzelhandelserlass)

14.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Hierzu wird auf die Vorprüfung i. S. d. §3c(1) Satz 1 UVPG (Anlage 04) verwiesen, in der die Auswirkungen durch Lärm und Abgase analysiert wird.

14.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen von städtebaulicher Relevanz beziehen sich insbesondere auf Verkehrseinrichtungen. Es ist zu klären, ob die Verkehrswege in einem ausreichenden Zustand sind, ob das ÖPNV – Angebot ausreicht und ob durch die einzurichtenden Parkplätze der fließende und ruhende Verkehr beeinflusst werden. Die Positionen sind unter Nr. 6.3, 6.4, 7 und 14.3 behan-

delt. Bezüglich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf Nr. 10 und 11 verwiesen. Desweiteren ist die Versorgung der Bevölkerung zu analysieren (siehe Nr. 14.4 und 14.5).

14.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Waning Consult ist in einer Verkehrsuntersuchung vom August 1999 zu der Feststellung gelangt, dass es in der Uellendahler Straße, auf der täglich 17000 Kraftfahrzeuge verkehren, durch zusätzliche 565 Zu- und Abfahrten zu keiner Verkehrsüberlastung der öffentlichen Straße kommen 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.

14.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

In der Handelseinrichtung werden neben Möbeln und Innenausbaustoffen zusätzlich auf ca. 600 m² zentrenrelevante Sortimente vertrieben, die in dieser Größenordnung in allen, als Mischgebiet einzustufenden Quartieren der Stadt zulässig sind. Der Handel führt nicht zu Veränderungen in der Netzstruktur der Nahversorgung, Auswirkungen auf das Zentrums Elberfeld werden nicht erwartet. Die Einschätzung wird von den Trägern öffentlicher Belange geteilt, Bedenken wurden nicht vorgebracht, ebenso auch keine Verbesserungsvorschläge.

14.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und anderen Gemeinden

Grundsätzliche Bedenken gegen den Standort und die Größe des Handels sind im Rahmen des im Januar 2005 rechtswirksam bekannt gemachten Flächennutzungsplans nicht vorgebracht worden. In der Hierarchie der zentralörtlichen Gliederung gehört Wuppertal zu den Oberzentren innerhalb des Ballungskerns des Städtedreiecks Solingen - Remscheid - Wuppertal. Es 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 Spezialisierung, die darin gesehen wird, 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, Innenentwicklung vorrangig zu betreiben, wird hier 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.

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 außerhalb des Zentrums, grenzt aber an eine erkennbare Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften im Bereich Uellendahler Straße / Eschenbecker Straße an. Die zumeist kleineren Läden bilden entlang der Uellendahler Straße auf einer Länge von 500 m 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.

14.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Vermeidung des Brachfallens der Immobilie und dem damit meist verbundenen Verfall von Gebäuden kann die Erhaltung des denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Hauptgebäudes gesichert werden. Der Gebäudebestand ist vorhanden, insoweit verändert sich das Ortsbild nicht.

14.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Hierzu wird auf die Vorprüfung i. S. d. §3c(1) Satz 1 UVPG (Anlage 04) verwiesen.

15. Brunnen

Die Erhaltung des Brunnens als Messstelle ist möglich, da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Im Plan ist die Lage dokumentiert.

16. 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. Die besondere Rechtskonstruktion dieses Bebauungsplanes, die im Wesentlichen auf den Erhalt des Bestandes abstellt, fördert die von Seiten des Denkmalschutzes zu vertretenden Belange.

17. Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch Offenlegung des Planentwurfs vom 22.07. bis 05.08.2002 nach Bekanntmachung am 08.07.2002 statt. Anregungen wurden nicht vorgetragen. Die Trägerbeteiligung wurde mit Anschreiben vom 15.07.2002 eingeleitet. Es bestanden im Wesentlichen unterschiedliche Standpunkte zwischen dem Landesbetrieb Straßen (Autobahnamt) und der Stadt, ob sich Straßen- und Planungsrecht durch Regelungen in zwei Ebenen harmonisieren lässt. Davon kann nun ausgegangen werden, denn der Träger der Straßenbaulast hat anlässlich der Offenlegung keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan vorgebracht.

18. Durchführungsvertrag

Von den beplanten Flächen gehört das Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 30, Flurstück 252 (Stellplätze unter der Autobahnbrücke) einem anderen Eigentümer als dem Vorhabenträger. Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen wurden auf dem Fremdgrundstück - aus Sicht des Vorhabenträgers - notwendige Stellplätze zugunsten des Handels per Baulast gesichert. Aufgrund der Planung wird die bisherige Regelung vertraglich neu organisiert. Der Eigentümer verpflichtet sich, bei Bedarf die im Plan eingetragene Fläche für den Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens zur Verfügung zu stellen und er gestattet der UWB die Benutzung

des Brunnens als Grundwassermessstelle. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt innerhalb von zwei Jahren nach Vorliegen der Baugenehmigung.

19. Rechtsgrundlagen

Das Planverfahren wurde mit Beschluss des Rates vom 27.05.2002 eingeleitet, die Offenlegung wurde vom Fachausschuss am 08.02.2005 beschlossen und vom 29.03. bis 29.04.2005 vollzogen. Gemäß §244(2) BauGB wird das Verfahren auf der Grundlage der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung des BauGB fortgeführt, da davon auszugehen ist, dass es vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird.