

Begründung zum Bebauungsplan

1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West, unmittelbar an der Grenze zu Elberfeld.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen

- der Tannenbergsstraße im Nordosten,
- der Steinbecker Meile vom Kreisverkehr bis zum Obi-Gartenmarkt im Südosten,
- dem Gebäude der Firma Kirberg im Südwesten sowie
- der von der Arrenberger Straße aus erschlossenen Bebauung im Nordwesten.

Vom Geltungsbereich ausgenommen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Bereich des geplanten Hotelstandortes und des Lebensmittelmarktes. (Siehe Anlagen 06 und 10)

2 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass für dieses Planverfahren sind Planungen zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Steinbecker Meile.

Im Bereich des Eisenbahnerwohnheims ist in einer Flucht mit dem Bau- und Gartenmarkt die Neuerrichtung des zum bestehenden Lebensmittelmarkt gehörenden Getränkemarktes sowie unmittelbar angrenzend ein Lebensmittel-Discounter geplant (Anlage 11).

Am Kreisverkehr nördl. des OPEL Autohauses soll der Gebäudebestand durch einen Hotelneubau und Läden ersetzt werden. Diese Fläche ist aber nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es also, im genannten Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits die bestehenden Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt, Lebensmittelmarkt, Autohaus) sinnvoll ergänzen, andererseits aber weder aufgrund der Sortimentsstruktur negative Auswirkungen auf die naheliegende City haben noch aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte in unzumutbarer Weise belasten.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 *Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan)*

Im Regionalplan 99 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

3.2 *Flächennutzungsplan*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des ehemaligen Eisenbahnerwohnheims als gewerbliche Baufläche dargestellt (Anlage 02). Hier ist seitens eines Investors ein Lebensmittel-Discounter und der Neubau incl. Vergrößerung des bereits bestehenden Getränkemarktes vorgesehen.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 1065 sind im FNP als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Laut Erläuterungsbericht sind über die für den Bau- und Gartenmarkt vorgesehenen max. 15.250 m² Verkaufsfläche hinaus für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur 750 m² zulässig.

Zukünftig sollen die Fläche des Eisenbahnerwohnheims wie auch die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des BPL 1065 komplett als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden. Neben der zeichnerischen Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 03) sind auch Änderungen des Erläuterungsberichtes erforderlich.

3.3 *Bebauungsplan*

Die Fläche dieses Planverfahrens liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 958 – Bahnhof Steinbeck - (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 14.03.1994) und teilweise auch im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – (Stand: Rechtskraft 21.11.1996) (Anlage 09). Letzterer setzt für die Fläche des BPL 1065 ein Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – (mit Nennung der jeweiligen Nutzung) und im betroffenen Bereich eine Feuerwehrumfahrt sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Für das Bauleitplanverfahren Nr. 1065 – Steinbecker Meile – wurde am 15.12.2003 vom Rat der Stadt Wuppertal der Aufstellungsbeschluss gefasst.

3.4 *Einzelhandelskonzept*

Gemäß Drucks. 3086/95 (Fortschreibung des **Einzelhandelskonzeptes** – Handlungsfeld Fachmärkte, Ratsbeschluss 27.09.1995) ist das Gebiet Steinbecker Meile als Fachmarktstandort mit nicht zentrenrelevantem Sortiment eingestuft. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde zwecks Standortsicherung mit einbezogen. Da durch die zusätzliche Errichtung des geplanten Lebensmittel-Discounters, die Erweiterung des Getränkemarktes und die zusätzlichen Flächen im Bereich der Tannenbergsstraße die Verkaufsflächen über das Maß dessen, was für die Nahversorgung erforderlich ist, hinausgehen, wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch Gutachten die Zentrenverträglichkeit der geplanten Nutzungen bzw. Sortimentsstruktur untersucht. Anhand eines Verkehrsgutachtens werden darüber hinaus auch Verkehrsmehrbelastungen und dadurch bedingte Einflüsse auf das umliegende Straßennetz aufgezeigt.

Derzeit wird das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck erarbeitet, ein Endbericht liegt aber noch nicht vor.

3.5 *Veränderungssperre*

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 14.11.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

4 *Städtebauliche Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet wird insbesondere durch die plangebietsinternen und unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und deren Gebäude geprägt. An der Bahnlinie liegt das Opel-Autohaus sowie der Bau- und Gartenmarkt mit seinem Parkplatz. Der Lebensmittelmarkt an der Tannenbergsstraße ebenfalls mit einem Parkplatz sowie die kleineren Läden im angrenzenden Komplex runden das Einzelhandelsangebot ab.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Lediglich im Bereich des Eisenbahnerwohnheims sind Grünbestände vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit von den öffentlichen Straßen Tannenberg- und Hoefstraße. Im Gebiet sind bereits z. T. Privatstraßen vorhanden.

Im Gebäudekomplex der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft) jenseits der Tannenbergsstraße befinden sich ebenfalls kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. In den Obergeschossen sind Wohnungen.

Die Hoefstraße sowie die Tannenbergsstraße im an das Plangebiet angrenzenden Bereich weisen überwiegend eine geschlossene Bebauung auf.

5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Protokoll der am 16.03.2005 durchgeführten *Öffentlichkeitsbeteiligung* (ehemals Frühzeitige Bürgerbeteiligung) ist als Anlage 08 dieser Vorlage beigefügt. Die Anregungen hinsichtlich der fußläufigen Plangebieterschließung über die Haraldstraße sowie der Öffnung der „Kopfsteinpflasterstraße“ neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt als zusätzliche Zufahrt zum Sondergebiet Steinbecker Meile wurden gutachterlich überprüft (siehe auch 6. Planungen, Unterpunkt Erschließung).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (ehemals frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) fand am 05.05.2004 statt.

5.1

Die **Deutsche Telekom** weist darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien, sofern es sich nur um Nutzungsänderungen sowie Sicherung und Festsetzung von vorhandenen Nutzungen handele.

5.2

Der **Landschaftsverband Rheinland** hat keine Bedenken aus bodendenkmalpflegerischer Sicht. Zu berücksichtigen sei allerdings, dass systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet sei deshalb nicht auszuschließen. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sei in diesem Zusammenhang zu verweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sei die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Es wird empfohlen einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Bebauungsplan sind Informationen als Anstoß aufzunehmen, wenn besondere, über das Übliche hinausgehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z. B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne Grund hervorzuheben.

5.3

Laut **Kampfmittelräumdienst** war die Luftbilddauswertung negativ, mit den Bauarbeiten könne begonnen werden. Da jedoch nicht auszuschließen sei, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, seien Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Deshalb empfiehlt der Kampfmittelräumdienst:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach erfolgt eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Die Empfehlung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4

Das **Staatliche Umweltamt Düsseldorf** hat aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Durch ein schalltechnisches Gutachten sei allerdings nachzuweisen, dass es zu keiner unzumutbaren Ausweitung des „Freiflächenverkehrs“ komme. Ggf. seien Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu entwickeln und im Bebauungsplan festzusetzen. Bestehende Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung sei bei einem Anschluss an die vorhandenen Kanalsysteme ein Nachweis zur Aufnahmefähigkeit der Abwassermenge zu erbringen. Die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung habe gem. den Anforderungen des § 51 a LWG zu erfolgen.

Die Schalltechnische Untersuchung für den Bereich der Wohngebäude neben der zu öffnenden Kopfsteinpflasterstraße ergab:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der zu erwartenden Belastungen ergeben sich bei Nutzung der Privatstraße als Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der Steinbecker Meile unter den nachfolgend aufgeführten Randbedingungen keine Lärmeinwirkungen, die die zulässigen Werte der TA-Lärm übersteigen. (siehe auch 6.4 dieser Anlage)

Das Grundstück des Plangebietes wurde erstmalig vor 1996 bebaut. Es ist bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung durch die Tannenbergsstraße erschlossen (Regenwasserkanal in der Straße). Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann aus diesem Grund nicht gefordert werden.

Um eine problemlose Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auf dem Erschließungsgebiet Steinbecker Meile notwendig.

Begründung:

Der öffentliche Regenwasserkanal in der Arrenberger Straße ist bereits im Bestand hydraulisch stark überlastet, so dass kein zusätzliches Regenwasser aufgenommen werden kann.

Die Dimensionierung und Lage des RRB wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt.

Über die Notwendigkeit eines Regenklärbeckens gibt es noch keine abschließende Erkenntnis.

5.5

Die **Handwerkskammer** trägt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen vor. Eine abschließende Stellungnahme erfolge im Rahmen der Offenlage, wenn die Ergebnisse der Gutachten vorlägen.

5.6

Die **Untere Bodenschutzbehörde (UBB)** weist darauf hin, dass aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – bereits die Aufschüttung der gesamten Fläche (Aufgeschüttete Talauflage/Basisauffüllung) bekannt sei. Teilbereiche seien mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

Aufgrund des vorhandenen und in einem solchen Gebiet auch zukünftig zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsgrades sind die Wirkungspfade Boden-Mensch wie auch Boden Pflanze als nicht relevant einzustufen.

Belastungen für das Schutzgut Grundwasser können auch trotz der weitgehenden Versiegelung (direkter Oberflächenwasserzutritt unterbunden) des Geländes nicht ausgeschlossen werden, da ein Durchsickern der belasteten Auffüllungen durch z. B. seitlichen Oberflächen- oder Grundwasserzutritt möglich ist. Die isolierte Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser dieser – bezogen auf die gesamte Talsohle – kleinen Fläche, muss als nicht zielführend angesehen werden, da eine Grundwasserverunreinigung nur über die gesamte Talverfüllung zu prüfen ist, aber dieses in diesem Bauleitplanverfahren als nicht verhältnismäßig einzustufen ist.

Die abfallrechtlichen wie – technischen Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind, und die Bodenschutzmaßnahmen bei einer Entsiegelung sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

In Hinsicht auf die derzeitige und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung als Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – bestehen nach Auswertung der vorliegenden Erkenntnisse aus Sicht der UBB gegen einen Satzungsbeschluss des BPL 1065 keine Bedenken.

5.7

Von Seiten der **Unteren Landschaftsbehörde** bestehen keine Planungsabsichten, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnten. Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB sei nicht erforderlich.

5.8

Laut **Untere Wasserbehörde (UWB)** befinden sich im Plangebiet weder Gewässer noch Brunnen. Ein Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet liege ebenfalls nicht vor. Das Grundstück des Plangebietes wurde erstmalig vor 1996 bebaut. Es ist bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung durch die Tannenbergsstraße erschlossen (Regenwasserkanal in der Straße). Eine Versickerung des Niederschlagswassers könne aus diesem Grund von Seiten der UWB nicht gefordert werden.

Aus Sicht der UWB würde die Aufgabe der bestehenden Versickerungsanlage unterhalb des Parkplatzes sowie der daraus resultierende Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) begrüßt.

Die Dimensionierung und Lage des RRB wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt; Auswirkungen auf die sonstigen Regelungsbereiche des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

5.9

Die **Wuppertaler Stadtwerke (WSW)** weisen darauf hin, dass das auf dem Gelände privat betriebene Mulden-Rigolensystem vermutlich nicht mehr ausreichend funktionsfähig sei. Das anfallende Schmutzwasser werde über private Kanäle den öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der Arrenberger Straße bzw. Tannenbergsstraße zugeleitet. Der umliegende Bereich des Plangebietes werde im Trennverfahren entwässert.

Die *Schmutzwasserentsorgung* auch der geplanten Bebauung wird als unkritisch angesehen. *Um eine problemlose Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten ist der Bau eines Regenklärbeckens auf dem Erschließungsgebiet Steinbecker Meile notwendig. Begründung:*

Der öffentliche Regenwasserkanal in der Arrenberger Straße ist bereits im Bestand hydraulisch stark überlastet, so dass kein zusätzliches Regenwasser aufgenommen werden kann.

Die Dimensionierung und Lage des RRB wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt; Auswirkungen auf die sonstigen Regelungsbereiche des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

5.10

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK)** begrüßt die Zielsetzung des Planverfahrens. Ziel sollte es aus Sicht der IHK sein, die bestehenden Nutzungen nur um städtebaulich verträgliche Nutzungen zu ergänzen. Die IHK hat erhebliche Zweifel, ob die Erhöhung der Nahversorgungsflächen gegenüber dem Bestand um rund 1550 m² städtebaulich vertretbar ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Planungen auf dem ELBA-Grundstück hingewiesen. Die IHK bezweifelt, dass das vorhandene öffentliche Straßennetz die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsverkaufsflächen im Planbereich verkraften kann, und fordert deshalb ein detailliertes Verkehrsgutachten.

Fazit der IHK: Die zur Stellungnahme vorliegenden Unterlagen bieten aus Sicht der IHK noch keine ausreichende Basis, die Planungen im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit abschließend einschätzen zu können. Deshalb wird empfohlen, Gutachten zur Versorgungssituation und zur Verkehrssituation einzuholen.

Mit Datum 31.03.2005 nahm die IHK in Kenntnis der bereits vorliegenden Gutachten erneut Stellung (nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen):

Einzelhandelsverträglichkeit:

- Verweis auf die Aussagen des Flächennutzungsplanes (Steinbecker Meile und Elba),
- Gutachten unzureichend,
- Planungen auf dem Elba-Gelände nicht berücksichtigt, wenngleich im Flächennutzungsplan bereits enthalten.

Verkehrsuntersuchung:

Hier kommt die IHK zu dem Schluss „dass die verkehrlichen Belastungszahlen nicht die vom Einzelhandel an der Steinbecker Meile schwerpunktmäßig besuchten Tage (freitags und samstags) abbilden. Selbst unter den „vergleichsweise günstigen“ Grunddaten kommt das Verkehrsgutachten zu einem Ergebnis, das aus Sicht der IHK an der Steinbecker Meile keine nennenswerten Investitionen mit zusätzlichen Verkehrserzeugern zulässt.

Der **Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. (kurz: Einzelhandelsverband)** hat am 11.03.2005 in Kenntnis des Verkehrs- und Einzelhandelsgutachtens Stellung genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Elba-Planungen nicht berücksichtigt seien. Statt Einzelfallentscheidungen wird ein Gesamtkonzept für Einzelhandelsansiedlungen gefordert. Der Innenentwicklung gewachsener Standorte sei absoluter Vorrang einzuräumen. Im Rahmen eines solchen Konzeptes sei der Umbau der Steinbecker Meile der Entwicklung eines neuen Standortes wie dem Elba-Gelände vorzuziehen.

Zum Gutachten wird angemerkt:

- einige Märkte wurden nicht berücksichtigt
- es gebe keine nachvollziehbaren Gründe, warum der Aldi-Markt die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreiten sollte.

In den Zusammenfassungen der Schreiben von IHK und Bergischem Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. wurden die Aussagen hinsichtlich des Hotelstandortes nicht wiedergegeben, da die entsprechenden Planungen nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

Da die Aussagen inhaltlich ähnlich sind erfolgt eine zusammenfassende Stellungnahme:

Fakt ist, die derzeitige Situation im Bereich der Steinbecker Meile (Kreisverkehr und Eisenbahnerwohnheim) ist unter städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten unbefriedigend. Ein attraktiver Einkaufsbereich setzt auch eine entsprechende Umgebung voraus. Bei der Überplanung der Fläche des Eisenbahnerwohnheims ist folgendes zu berücksichtigen:

- *Das Entstehen und die Verfestigung einer städtebaulich unbefriedigenden und mit Imageverlusten für die Umgebungsbereiche einhergehenden Situation ist zu vermeiden. Es müssen daher Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt werden, die wirtschaftlich aktuell und machbar sind und sich kurzfristig umsetzen lassen.*
- *Die Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung im Bereich des Eisenbahnerwohnheims ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe - Stahlhandel, großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt) nicht sinnvoll. Für eine gewerbliche Nutzung ist die Fläche recht klein.*
- *Die Errichtung eines Büro- oder Verwaltungsgebäudes wäre zwar aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sinnvoll, erscheint aber angesichts der mangelnden Nachfrage an Büroflächen wirtschaftlich schwer umsetzbar.*
- *Bei der Steinbecker Meile handelt es sich bereits um einen Einzelhandelsstandort mit vorhandenem Erschließungssystem. Anders als am Standort Elba ist hier keine Neuentwicklung sondern eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen unter weitgehender Einbeziehung der gegebenen Erschließungssituation vorgesehen.*

Elba/Frowein:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Frowein (BPL 1083 V) wurde am 25.10.2005 gefasst. Es ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1048 (Elba) parallel zu dieser Vorlage (Offenlegungsbeschluss BPL Nr. 1065) fassen zu lassen. Hier wird es erforderlich sein, vor einer endgültigen stadtplanerischen Bewertung, die Ergebnisse der in diesen Bauleitplanverfahren zu erstellenden Gutachten abzuwarten. Diese Einzelhandelsgutachten sind in Abstimmung mit der Stadt von den jeweiligen Vorhabenträgern zu beauftragen. Notwendig ist dabei in jedem Fall eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen im Gesamtzusammenhang. Im Sinne der Aussage des Einzelhandelsverbandes soll die Steinbecker Meile als gewachsener Standort mit Priorität weiterentwickelt und deshalb die entsprechenden Planungen in den Gutachten zu den Elba und Frowein-Flächen als gegeben vorausgesetzt werden. Ergebnisse der Gutachten liegen derzeit (06.02.2006) noch nicht vor.

Zum Einzelhandelsgutachten für den Standort Steinbecker Meile:

- *Im Gutachten sind nicht alle relevanten Einzelhandelsstandorte separat aufgelistet, sondern z. T. unter „sonstige“ Anbieter zusammengefasst.*
- *Die Innenstädte und die vorhandenen Angebotsstrukturen müssen erhalten und nachhaltig gesichert werden. Unbestritten ist, dass Solitärstandorte als potentielle Konkurrenzstandorte zu den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen nicht unkontrolliert wachsen dürfen.*

Dies kann jedoch nicht bedeuten, dass Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Innenstädte grundsätzlich abgelehnt werden müssen. Eine gezielte Entwicklung unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Zentren wirkt sich vielmehr positiv auf die Wettbewerbsstrukturen in den Städten aus.

- *Der Standort Steinbecker Meile bietet als bereits etablierter Einzelhandelsstandort die Möglichkeit, zusätzlich ein Konzept zu realisieren, welches in dieser Form (direkte Anfahrt mit dem PKW, Parkplätze direkt am Standort) nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Elberfelder Innenstadt (Fußgängerzone) zu verwirklichen wäre.*
- *Die Geschäftsform des Lebensmittel-Discounters vertreibt eine einheitliche Artikelanzahl, unabhängig von der jeweils vorhandenen Verkaufsfläche. Auf größeren Verkaufsflächen bieten sich somit in erster Linie Möglichkeiten großzügiger Warenpräsentation. Die allgemeine Tendenz, bei den neuen Verkaufsflächenkonzepten die 800 m² Schwelle zu überschreiten, ist inzwischen auch bei Discountern deutlich erkennbar.*

Darüber hinaus wirken sich größere Verkaufsflächen und gleichzeitig geringere Lagerflächen positiv auf die Organisation der Warenlogistik aus. Aus Sicht des Gutachters werden die Gesamtumsatzleistungen durch größere Verkaufsflächen eher geringfügig tangiert und somit auch die potentiellen Auswirkungen auf Konkurrenzstandorte.

Derzeit wird das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck erarbeitet, ein Endbericht liegt aber noch nicht vor.

Zum Verkehrsgutachten:

Im Nachgang zu den Stellungnahmen wurde das Verkehrsgutachten nochmals überarbeitet und ergänzt.

Die IHK weist darauf hin, dass die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Daten auf einer Verkehrszählung an einem Dienstag basieren und somit die Situation an „normalen“ Wochentagen wiedergeben. Die Schwerpunkte des Ziel- und Quellverkehrs zu/von dem Plangebiet seien eindeutig am Freitag und am Samstag. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass:

- *dienstags der Berufsverkehr und Anlieferungsverkehr einen höheren Prozentsatz ausmachen als samstags.*
- *insbesondere freitags und samstags der „Mitnahmeeffekt“ von Bedeutung sein wird. Personen, die ohnehin im Akzenta oder Bau- und Gartenmarkt einkaufen, fahren dann nicht zu einem entfernteren Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt, sondern decken den entsprechenden Bedarf im Bereich der Steinbecker Meile ab.*

Da bereits derzeit die Verkehrssituation unbefriedigend ist, wurden unterschiedliche Varianten zur Verkehrsführung und Lenkung entwickelt. Die der bestehenden und insb. der zukünftigen Situation am besten gerecht werdende Variante ist in 6.4 näher erläutert.

5.11 Beteiligung der Landesplanung

Am 22.08.2005 erfolgte die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zur Anfrage der Stadt Wuppertal hinsichtlich der „Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz“. Es wird festgestellt: Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

Gemäß Einzelhandelserlass sind die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.

Unabhängig von der Frage der grundsätzlichen Zustimmung weist die Bezirksregierung aber darauf hin, dass aus ihrer Sicht Auswirkungen auf benachbarte innerstädtische Versorgungsbereiche nicht auszuschließen sind. Die Stadt habe im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, inwieweit diese städtebaulichen Auswirkungen, die von einer Erhöhung des Umsatzpotentials an der Steinbecker Meile ausgehen, hingenommen werden sollen. Diese Auswirkungen erscheinen, insbesondere im Hinblick auf die westlichen Bereiche der Elberfelder Innenstadt, hinnehmbar.

Inwieweit diese Feststellung der Unbedenklichkeit in gleichem Maße auch für die Projektentwicklungen Elba und Frowein gelten kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt zumindest noch unklar. (Hinweis: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Frowein wurde am 25.10.2005 gefasst. Es ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1048 (Elba) parallel zu dieser Vorlage (Offenlegungsbeschluss BPL Nr. 1065) fassen zu lassen.) Hier wird es erforderlich sein, vor einer endgültigen stadtplanerischen Bewertung die Ergebnisse der in diesem Bauleitplanverfahren zu erstellenden Gutachten abzuwarten. Diese Einzelhandelsgutachten sind in Abstimmung mit der Stadt von den jeweiligen Vorhabenträgern zu beauftragen. Notwendig ist dabei in jedem Fall eine Analyse und Bewertung der Auswirkungen im Gesamtzusammenhang. Die Planungen an der Steinbecker Meile sind in den Gutachten als gegeben vorauszusetzen. Ergebnisse der Gutachten liegen derzeit (06.02.2006) noch nicht vor.

6 Planungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Steinbecker Meile ist bereits derzeit ein Einzelhandelsstandort mit Autohaus, Bau- und Gartenmarkt, Getränke- und Lebensmittelmarkt. Das geplante Vorhaben passt sich von der Nutzungsstruktur gut ein. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet sowie der Größenordnung der geplanten Einzelhandelsflächen handelt es sich hier aber nicht um ein Kerngebiet, sondern um ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Neubauten sollen sich in Höhe und Form der bestehenden Bebauung durch den Bau- und Gartenmarkt anpassen. Daraus ergeben sich die folgenden Festsetzungen:

- max. Höhe der baulichen Anlagen: 167,00 NHN +/- 1 m
- max. Grundflächenzahl vom 0,8.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die max. überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen, die die Baufluchten der bereits bestehenden Gebäude des Bau- und Gartenmarktes aufgreifen.

Über den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes hinausgehende weitere Regelungen zur baulichen Gestaltung des geplanten Gebäudekomplexes werden über einen zusätzlichen Vertrag gesichert.

6.4 Erschließung (Verkehr)

Zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit des von der Planung unmittelbar betroffenen Straßennetzes (Tannenbergsstraße und Hoefstraße) wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

6.4.1 Äußere Erschließung

Die *Beurteilung des existierenden Kreisverkehrs* im Einmündungsbereich Tannenbergs-, Hoefstraße und Steinbecker Meile lautet wie folgt:

Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen.

Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. (mittlere Wartezeit ≤ 45 s).

Die Zufahrt vom Robert-Daum-Platz über die Tannenbergsstraße in den Kreisverkehr weist mit einer mittleren Wartezeit von 37 s und einer zu berücksichtigenden Staulänge von 24 PKW-Einheiten (95%) die höchste Auslastung auf.

Deshalb wird für den vom Robert-Daum-Platz aus kommenden PKW-Verkehr eine zusätzliche Gebietszufahrt nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes errichtet. Diese Straße ist im Privatbesitz des Investors der geplanten Einzelhandelsnutzungen Steinbecker Meile. Die Straße wird als Einbahnstraße in das Plangebiet errichtet und ausschließlich für PKW befahrbar sein (Regelung über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag). Somit kann der LKW-Verkehr (Ver- und Entsorgungsverkehr) aus dem lärmsensiblen Bereich herausgehalten werden. Um die Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu überprüfen, wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der zu erwartenden Belastungen ergeben sich bei Nutzung der Privatstraße als Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der Steinbecker Meile keine Lärmeinwirkungen, die die zulässigen Immissions-Richtwerte der TA-Lärm übersteigen. (Näheres siehe Teil II: Umweltbericht in dieser Anlage)

Die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Einmündungsbereich Hoefstraße/Steinbecker Meile im Bereich des Steinbecker Bahnhofs ergab die gleiche Einstufung wie für den bestehenden o. g. Kreisverkehr. Problematisch ist hier lediglich der Linksabbiegerstrom aus der Steinbecker Meile in die Hoefstraße Richtung Robert-Daum-Platz. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Linksabbiegerstrom aus der Steinbecker Meile sehr schwach ist und nur untergeordnete Bedeutung hat.

Trotzdem soll durch eine gebietsinterne Verkehrslenkung der Verkehr Richtung Robert-Daum-Platz direkt über den Kreisverkehr abgeleitet werden, so dass der Einmündungsbereich Hoefstraße/Steinbecker Meile in erster Linie als Plangebietsausfahrt Richtung Südstraßenring genutzt wird.

Durch die genannten Maßnahmen kann der Verkehrsabfluss auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme von 35 % gewährleistet werden.

Die sowohl im Rahmen der Bürgerdiskussion als auch durch die Ressorts 106 und 104 angesprochene zusätzliche fußläufige Wegeverbindung kann nicht durchgesetzt werden:

1. Die Überlegung, die alte Treppe am Eisenbahnerwohnheim wieder zu reaktivieren wurde verworfen. Abgesehen von dem derzeitigen baulich bedenklichen Zustand stehen dem die Besitzverhältnisse entgegen. Ursprünglich war das nun private Grundstück, über das die Verbindung zur Arrenberger Straße führen würde, auch im Besitz der Bundesbahn.

2. Sinnvoller wäre da die Anbindung an die Haraldstraße, die sich in städtischem Besitz befindet. Die Haraldstraße endet vor einer Stützwand, an die auch die beiden Wohngebäude angebaut sind. Das Gelände der Steinbecker Meile liegt oberhalb. Eine Treppenanlage bzw. Rampe in der Haraldstraße ist nicht realisierbar, da sie zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gebäude an der Stützmauer führen würden.

Bereits derzeit kann allerdings schon der Treppenweg zur Masurenstraße über das Gelände eines Autohändlers genutzt werden.

6.4.2 Innere Erschließung (umfasst den Bereich des VEP 958V und BPL 1065)

Bereits unter den derzeitigen Verkehrsbelastungen kommt es in den Spitzenstunden zu Verkehrsstörungen, die im wesentlichen durch eine ungünstige Organisation der Verkehre auf den Stellplatzflächen der Steinbecker Meile bedingt werden. So kommt es an dem zentralen Kreuzungspunkt des Parkplatzes aufgrund der vorhandenen Rechts-vor-Links-Regelung zu Rückstausituationen. Außerdem wird die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Anbindung am Bahnhof Steinbeck nur in geringem Umfang genutzt, so dass auch hier Verlagerungspotentiale bestünden.

Durch die Neuerrichtung eines gebietsinternen Kreisverkehrs anstelle der derzeitigen Kreuzung in Verbindung mit einer durch Schilder bedingten Verkehrsführung können Rückstaus zukünftig vermieden werden.

Als Verkehrsführung ist vorgesehen:

- Anfahrt der Stellplatzflächen über die bereits bestehenden Zufahrtsachsen,
- zusätzliche Zufahrt über die gepflasterte Straße von der Tannenbergsstraße aus. Hier ist eine Beschilderung nach StVO vorgesehen, die sicherstellt, dass diese Zufahrt nur aus Richtung Nordwesten und in Einbahnrichtung genutzt wird. Um die Erreichbarkeit des derzeit dort vorhandenen Autohauses sowie der im Einmündungsbereich zur Tannenbergsstraße stehenden Wohngebäude sicherzustellen, gilt die Einbahnregelung nur für den nördlichen Abschnitt der gepflasterten Straße. Diese Anregung wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht.
- Um zu erreichen, dass die Anbindung an die Hoefstraße stärker genutzt wird und so der Kreisverkehrsplatz entlastet wird, ist eine wegweisende Beschilderung vorgesehen. Hiermit wird eine verstärkte Nutzung der Anbindung an die Hoefstraße erreicht und somit die Funktionsfähigkeit der Gesamterschließung unterstützt.
- Für die Abwicklung des Lieferverkehrs wird vorgeschrieben, dass alle Lieferfahrzeuge grundsätzlich die Zufahrtsstraße vom Kreisverkehrsplatz nutzen, um in die einzelnen Lieferbereiche zu gelangen (Beschilderung nach StVO).

6.4.3 *Fazit*

Es wird 3 Gebietszufahrten und zwei Abfahrten geben. Zusätzlich zu den bestehenden Zu- und Abfahrtsbereichen Hoefstraße und Kreisverkehr Tannenberg-/Hoefstraße wird neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt die „Kopfsteinpflasterstraße“ als zusätzliche PKW-Zufahrt für Rechtsabbieger aus der Tannenbergsstraße vom Robert-Daum-Platz kommend eingerichtet.

Gebietsintern wird zur besseren Verkehrsabwicklung ein neuer Kreisverkehr eingerichtet. Dieser sowie die übrigen gebietsinternen Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrtswege, Parkplatz) bleiben im Privatbesitz. Zusammen mit einer Verkehrslenkung über Schilder soll so auch der Verkehrsabfluss aus dem Gebiet

- Richtung Robert-Daum-Platz über den bereits existierenden Kreisverkehr und
- Richtung Südstraße über die existierende Ausfahrt Hoefstraße gelenkt werden.

(Anlage 12: geplantes inneres Erschließungskonzept)

Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten Hoefstraße/Steinbecker Meile und Tannenbergsstraße/gepflasterte Verbindungsstraße sind nicht erforderlich.

Die Dimensionierung des internen Kreisverkehrs sowie die Maßnahmen zur Verkehrslenkung werden mit dem Ressort 104 – Straßen und Verkehr - abgestimmt

6.5 *Erschließung (Ver- und Entsorgung)*

Das anfallende *Schmutzwasser* wird über private Kanäle den öffentlichen Schmutzwasserkanälen in der Arrenberger Straße bzw. Tannenbergsstraße zugeleitet. Der umliegende Bereich des Plangebietes wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung auch der geplanten Bebauung ist somit gewährleistet.

Das auf dem Gelände privat betriebene Mulden-Rigolensystem ist nicht mehr ausreichend funktionsfähig. Der öffentliche Regenwasserkanal in der Arrenberger Straße ist bereits im Bestand hydraulisch stark überlastet, so dass kein zusätzliches *Regenwasser* aufgenommen werden kann. Deshalb ist - um eine problemlose Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten - der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) auf dem Erschließungsgebiet Steinbecker Meile notwendig. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich in diesem Zusammenhang positiv aus (siehe auch 6.6). Die Dimensionierung und Lage des RRB wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt.

6.6 *Grün, Dachbegrünung*

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein zum großen Teil entwickeltes und versiegeltes Gebiet.

Derzeit sind lediglich im Bereich des Eisenbahnerwohnheims wenige Bäume und ein nicht gepflegter Gartenbereich vorhanden. Diese Grünstrukturen können nicht erhalten werden.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes soll je 8 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Soweit die Baumschutzsatzung noch Gültigkeit besitzt, können diese Pflanzungen auf ggf. notwendige Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Das Plangebiet ist klimatisch stark vorbelastet. Gründe für die ungünstige klimatische Einstufung sind sowohl in dem Flächenversiegelungsgrad, als auch in der Lage im Stadtgebiet zu sehen. Zur Tal-/Kessellage kommt die stark frequentierte angrenzende Bahntrasse. Da ein hoher Bodenversiegelungsgrad für ein Sondergebiet Einzelhandel aber typisch ist und auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als angemessen aufzufassen ist, kommen Entsiegelungsmaßnahmen, welche positive Auswirkungen haben, hier nicht in Frage. Stattdessen wird eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Somit kann die max. Ausnutzbarkeit des Grundstücks gesichert werden. Als weiterer positiver Effekt der Dachbegrünung wird das anfallende Niederschlagswasser länger zurückgehalten, vorgereinigt und hinsichtlich der Abflussmenge reduziert. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung führt zur Verbesserung der klimatisch-kleinklimatischen Situation.

6.7 Bodenbelastungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, dessen Boden überwiegend versiegelt ist. Im benachbarten Parkplatzbereich (Bau- und Gartenmarkt) treten geologische Verwerfungen auf (Kalkzug). Daraus ergibt sich allerdings kein Untersuchungsbedarf. Eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings notwendig.

Aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – ist bereits die Aufschüttung der gesamten Fläche (Aufgeschüttete Talaue/Basisschüttung) bekannt. Teilbereiche sind mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

Aufgrund des vorhandenen und in einem solchen Gebiet auch zukünftig zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsgrades sind die Wirkungspfade Boden-Mensch wie auch Boden-Pflanze als nicht relevant einzustufen.

Belastungen für das Schutzgut Grundwasser können auch trotz der weitgehenden Versiegelung (direkter Oberflächenwasserzutritt unterbunden) des Geländes nicht ausgeschlossen werden, da ein Durchsickern durch die belasteten Auffüllungen durch z. B. seitlichen Oberflächen- oder Grundwasserzutritt möglich ist. Die isolierte Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser dieser – bezogen auf die gesamte Talsohle – kleinen Fläche, muss als nicht zielführend angesehen werden, da eine Grundwasserverunreinigung nur über die gesamte Talverfüllung zu prüfen ist, aber dieses in diesem Bauleitplanverfahren als nicht verhältnismäßig einzustufen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind allerdings grundstücksbezogene Aussagen erforderlich.

6.8 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Bereits aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – ist die Aufschüttung der gesamten Fläche (aufgeschüttete Talaue/Basisschüttung) bekannt. Teilbereiche sind mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Da die Plangebietsflächen derzeit, aber auch zukünftig, überwiegend versiegelt sind, sollen die abfallrechtlichen wie –technischen Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind, und die Bodenschutzmaßnahmen bei einer Entsiegelung in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren berücksichtigt werden.

7 Eingriff-/Ausgleich

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wird zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen eine innerstädtische, z. T. versiegelte, lärm- und luftklimatisch vorbelastete Fläche einer Weiternutzung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten (siehe hierzu: Anlage 05: Umweltbericht).

8 Öffentliche Kosten und Finanzierung

Da es sich hier um einen projektbezogenen Plan handelt, wurden die Kosten für das Einzelhandelsgutachten, die Verkehrsuntersuchung sowie das Lärmgutachten von dem Grundstückseigentümer übernommen. Die Maßnahmen zur Verkehrslenkung (neuer Kreisverkehr, gebietsinterne Beschilderung, Errichtung der Zufahrt über die „Kopfsteinpflasterstraße“) werden ebenfalls vom Grundstückseigentümer finanziert.