

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 0005 –Steinbecker Meile–

1. Anlass und Ziel 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 bestehenden Bau- und Gartenmarkt die Neuerrichtung des zum bestehenden Lebensmittelmarkt gehörenden Getränkemarktes, sowie unmittelbar angrenzend ein Discounter geplant.

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.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1065 – Steinbecker Meile - umfasst die Flächen zwischen

- der Tannenbergstraße 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.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich die Fläche des Eisenbahnerwohnheims incl. des zugehörigen Grundstücks.

3. Gesamtsituation

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 Akzenta, ebenfalls mit einem Parkplatz, sowie die kleineren Läden im angrenzenden Komplex runden das Einzelhandelsangebot ab. Im Gebäudekomplex der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft) befinden sich ebenfalls kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. In den Obergeschossen sind Wohnungen.

4. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

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

Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.

5. Zukünftige Darstellung

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

Der bestehende Getränkemarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² auf. Für den Neubau sind 1200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Laut Erläuterungsbericht zum FNP sind 750 m² bereits zulässig, es handelt sich somit um eine Erhöhung von 700 m² gegenüber dem derzeitigen Bestand bzw. um 450 m² gegenüber dem laut FNP zulässigen Maß. Der vorgesehene Discounter soll 1021 m² Verkaufsfläche erhalten.

D. h. die Tabelle Nr. 17 (Sondergebiete Einzelhandel) des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan ändert sich hinsichtlich der Fläche 1.1 wie folgt:

Konkretisierung der Zweckbestimmung	max. Verkaufsfläche insgesamt		max. Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
	bisher im FNP	neue Planung	bisher im FNP	neue Planung
Bau- und Gartenmarkt	15.250 m ²	15.250 m ²		
Getränkehandel	750 m ²	1.200 m ²	750 m ²	1.200 m ²
SB-Markt / Discounter	-----	1.100 m ²		1.100 m ²
Summe max. Verkaufsfläche	16.000 m ²	17.550 m ²	750 m ²	2.300 m ²

6. Belange von Natur und Landschaft

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).

7. Umweltbericht

Siehe Anlage 05.