

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1108
– Steinbecker Meile / Tannenbergstraße –**

Begründung zum Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Ressort 105 Bauen und Wohnen

April 2007

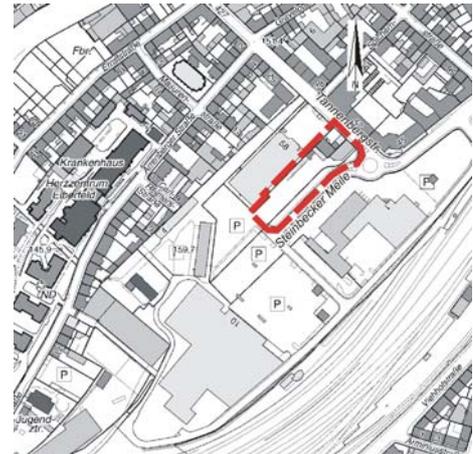
Inhaltsverzeichnis

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1 Anlass der Planung	4
2 Entwicklungsziele	5
III. Planungsrechtliche Situation	5
1 Landes- und Regionalplanung	5
2 Flächennutzungsplan	6
2 Landschaftsplan	8
3 Bebauungspläne	8
4 Sonstige städtebauliche Planungen	9
IV. Bestandsbeschreibung	9
1 Städtebauliche Situation	9
2 Verkehr	9
3 Entwässerung	10
V. Umweltbelange in der Planung	10
1 Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung	10
2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“	10
2.1 Bestandsaufnahme	11
2.1.1 Boden	11
2.1.2 Pflanzen und Tiere	11
2.1.3 Wasserhaushalt	11
2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	11
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	12
2.4.1 Boden	12
2.4.2 Pflanzen und Tiere	12
2.4.3 Wasserhaushalt	12
3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	12

3.1	Bestandsaufnahme	12
3.1.1	Lufthygiene	12
3.1.2	Schallschutz	13
3.1.3	Altlasten	13
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	13
3.2.1	Lärm	13
3.2.2	Lufthygiene	16
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung	16
4	Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	16
5	In Betracht kommende Planungsalternativen	16
VI.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
2	Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)	17
3	Immissionsschutz	18
4	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	18
5	Städtebauliche Verträge	18
VII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
VIII.	Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Areal zwischen der Tannenbergstraße, der Straße Steinbecker Meile und dem angrenzenden Parkplatz des Discounters und Getränkemarktes sowie dem Grundstück Tannenbergstraße 58 (Akzenta), vgl. nebenstehende Übersichtskarte. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.246qm.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1 Anlass der Planung

In den vergangenen Jahren ist eine dynamische Entwicklung im Bereich der Steinbecker Meile zu verzeichnen gewesen. Zahlreiche Ansiedlungen des Einzelhandels haben diesen Standort zu einem attraktiven Einkaufsziel entwickelt, der verkehrsgünstig gelegen ist, der aber zentrenrelevante Sortimente weitgehend ausgeschlossen hat, um das Hauptzentrum Elberfeld vor Kaufkraftverlusten zu bewahren. In vergangener Zeit sind jedoch immer wieder Investoren an die Stadt herangetreten, die auch die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel anstrebten. Diese Entwicklung ist jedoch nicht stadt- und zentrenverträglich. Das vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene regionale Einzelhandelskonzept schreibt für den Bereich der Steinbecker Meile lediglich den Status quo des derzeitigen Bestandes fest, einschließlich der durch den Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – möglichen neuen Baurechte für einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt. Dieser Bebauungsplan ist bereits vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird noch in der ersten Jahreshälfte 2007 erwartet.

Mit Bescheid vom 08.01.2004 wurde ein Antrag auf Errichtung eines Hotels und eines Fachmarktes (Bekleidung) im Bereich des Grundstückes neben der Tannenbergstraße 58 (Akzenta) gem. § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 08.12.2004 zurückgestellt. Die Stadt Wuppertal hat am 10.11.2004 auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – vom 15.12.2003 eine Veränderungssperre für die Flurstücke 8, 12, 15 (teilweise) und 22, alle Flur 302, Gemarkung Elberfeld, erlassen (Grundstücke Steinbecker Meile 2a, 4, 6, 8 und Tannenbergstraße 62). Es war zu befürchten, dass im Falle einer Realisierung des Vorhabens die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert werden würde. Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 1065 war es, im gesamten Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits die bestehenden Nutzungen sinnvoll ergänzen, andererseits aber weder aufgrund der Sortimentsstruktur negative Auswirkungen auf das nahegelegene Hauptzentrum Elberfeld haben, noch aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte im unzumutbarer Weise belasten.

Am 14.03.2006 hat der Ausschuss Bauplanung den Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne Nr. 1065 – Steinbecker Meile – und Nr. 1065 Ost gefasst, wobei die Veränderungssperre beide Bereiche umfasste. Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Veränderungssperre zwei Mal verlängert, zuletzt in der Sitzung am 13.11.2006 bis zum 23.11.2007. Nach dem Auslaufen der Veränderungssperre am 23.11.2007 würde die bauliche Situation für den Planbereich ohne Bebauungsplan planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, d.h. dass eine neue Bebauung

sich an der Umgebung orientieren und entsprechend einfügen muss. Eine städtebauliche Feinsteuerung, welche die planerischen Ziele der Gemeinde verfolgt (u.a. dargelegt im regionalen Einzelhandelskonzept), wird so unter Umständen erschwert.

Das neue städtebauliche Konzept des Grundstückseigentümers und Investors sieht mittlerweile im Bereich des Kreisverkehrs Tannenbergstraße / Hoefstraße ein Gesundheitszentrum vor, welches als attraktiver Eingangsbereich zur Steinbecker Meile ausgestaltet werden soll. Neben Arztpraxen und therapeutischen Einrichtungen sollen im Erdgeschossbereich auch Flächen für gesundheitsbezogene Dienstleistungen sowie eine Apotheke vorgesehen werden. Dieses neue Konzept wird von der Stadt Wuppertal begrüßt, da mit der Realisierung die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes verbunden ist.

Durch die Novellierung des BauGB wurde den Gemeinden zum 01.01.2007 die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da im vorliegenden Fall ein gewerblich genutzter Bestand im Innenbereich (Einzelhandel und Dienstleistung) zu einer städtebaulich anspruchsvolleren Eingangssituation entwickelt werden soll. Darüber hinaus sind die übrigen Kriterien des § 13a BauGB erfüllt. So beträgt die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Inhalte des Planvorhabens nicht die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst oder sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten zu erkennen.

2 Entwicklungsziele

Die bisherige Situation am Kreisverkehr Tannenbergstraße / Hoefstraße im Eingangsbereich der Steinbecker Meile ist städtebaulich als unbefriedigend zu bewerten. Auch seitens des Grundstückseigentümers und Investors besteht der Wunsch, den Eingangsbereich durch eine bauliche Aufwertung attraktiver zu gestalten. Dieses Ziel wird von der Stadt Wuppertal begrüßt und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – planungsrechtlich gesichert. Dabei soll eine weitere Nutzung durch zentrenrelevanten Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen werden, da zum Schutz des Hauptzentrums Elberfeld die stadt- und zentrenverträgliche Verkaufsflächenzahl im Bereich der Steinbecker Meile bereits erreicht ist. Dies wird auch deutlich durch die Inhalte des Flächennutzungsplans, der eine stadtverträgliche und landesplanerisch abgestimmte Verkaufsflächenzahl darstellt, die den vorhandenen Bestand berücksichtigt und nur noch eine maßvolle Einzelhandelsentwicklung einräumt.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfachen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Dabei soll der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

III. Planungsrechtliche Situation

1 Landes- und Regionalplanung

Der Bereich der Planung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)

dargestellt. Die Tannenbergsstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Darüber hinausgehende Angaben wurden nicht getroffen.

2 Flächennutzungsplan

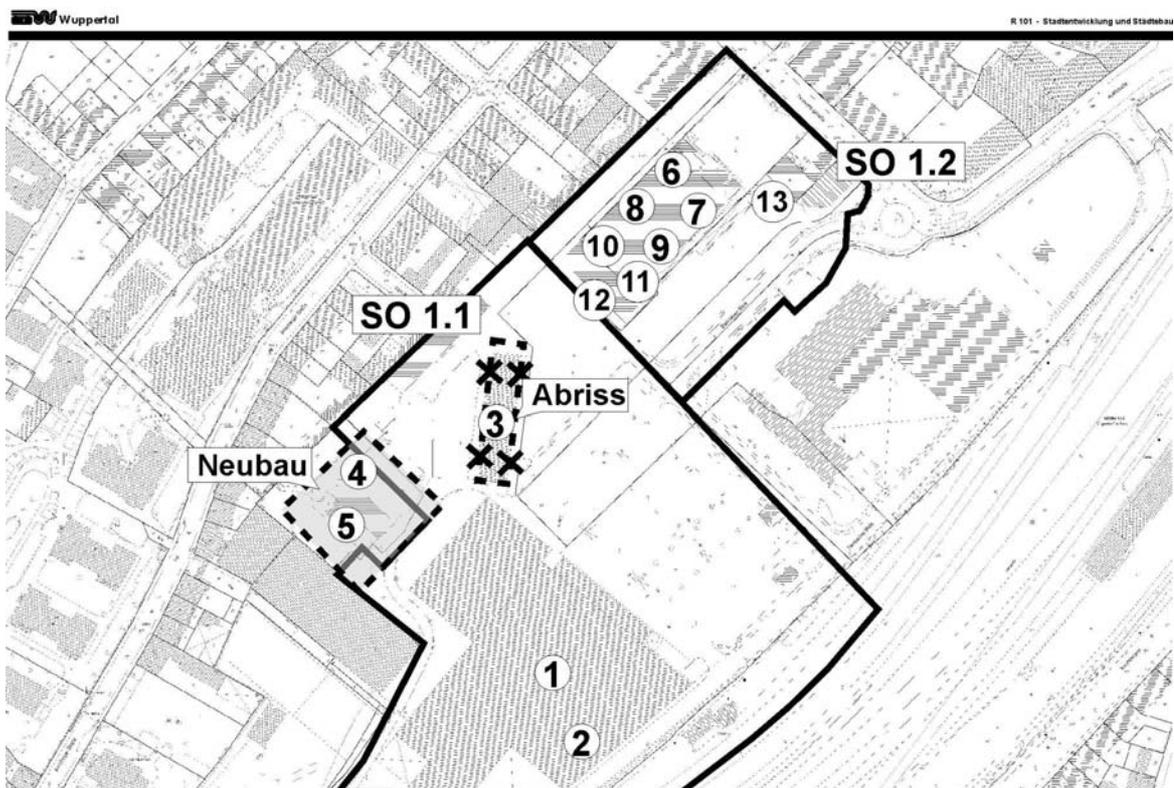
In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – Sondergebiet „SO - Tannenbergsstraße“ (Nummer 1.2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) dargestellt. Das SO 1.2 wird wie folgt konkretisiert:

Flächengröße 1,3 ha mit Zweckbestimmung SB-Markt, max. Verkaufsfläche 2.370 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Dabei handelt es sich um einen bestehenden SB-Markt (Akzenta) einschließlich einzelner weiterer Geschäfte. Etwaige Erweiterungsabsichten wurden bei den Angaben nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus befindet sich angrenzend und in einem engen Zusammenhang mit der Nummer 1.2 stehend das Sondergebiet „SO - Bahnhof Steinbeck“ (Nummer 1.1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Das SO 1.1 wird wie folgt im FNP konkretisiert:

Flächengröße 4,5 ha mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt sowie Getränkehandel, max. Verkaufsfläche 16.000qm, davon 750qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Abb.: Übersicht über vorhandene Einzelhandelsbetriebe in der Steinbecker Meile



Erhebungsstand: März 2007

Tabelle: Übersicht über vorhandene Einzelhandelsbetriebe in der Steinbecker Meile

Nr. im Plan	Name des Geschäfts	Verkaufsfläche in qm - Bestand	Planungen B-Plan Nr. 1065	Planungen B-Plan Nr. 1108	Vorgaben FNP	VK nach Planung	
SO 1.1	1	Bäckerei	20			20	
	2	OBI	11.480			15.250	11.480
	3	Getränkemarkt Akzenta (fällt weg)	500	(fällt weg)		750*	-
	4	Getränkemarkt Akzenta (neu)		1.200		*	1.200
	5	ALDI (neu)		1.100		*	1.100
	GESAMT		12.000	2.300	-	16.000 17.550*	13.800
SO 1.2	6	Kiosk	10			10	
	7	Fischladen	40			40	
	8	Blumenladen	100			100	
	9	Wurstspezialitäten	5			5	
	10	Bäcker	20			20	
	11	Akzenta	1.495			1.495	
	12	Fressnapf	480			480	
	13	Stoff-Studio, Raumausstatter	195		fällt weg	-	
	13	Apotheke / med. Artikel (neu)			220	220	
GESAMT		2.345	-	220	2.370	2.370	

Quellen: Erhebung zum REHK 2006, ECON-Verträglichkeitsgutachten vom Februar 2005 zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums am Standort „Steinbecker Meile“ in Wuppertal-Elberfeld, eigene Erhebung März 2007. Die Summe der Verkaufsfläche ist gem. Einzelhandelserlass NRW 1998 definiert.

* FNP-Änderungsverfahren Nr. 5 zur Erhöhung der VK für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeleitet. Die Offenlegung soll noch im II. Quartal 2007 erfolgen.

Für den Bereich mit der Nummer SO 1.1 sieht der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1065 – Steinbecker Meile – und die 5. Änderung des FNP eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 750qm auf dann 2.300qm vor. Damit vergrößert sich die zulässige Verkaufsfläche gem. FNP von 16.000qm auf 17.550qm. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu werden bis zum III. Quartal 2007 geschaffen, die landesplanerische Abstimmung dazu ist bereits erfolgt.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1108 befindet sich derzeit ein Stoff-Studio mit 195qm Verkaufsfläche (siehe obige Tabelle, Nr. 13). Der vorhandene Gebäudekomplex ist nach dem städtebaulichen Konzept des Eigentümers abgängig und soll durch ein Gesundheitszentrum mit einer Apotheke im Erdgeschossbereich ersetzt werden. Zuzüglich der Differenz zwischen der als stadt- und zentrenverträglich dargestellten Verkaufsflächenzahl im FNP (2.370qm) und dem Bestand (2.345qm) einschließlich des abgängigen Stoff-Studios ergibt sich eine zukünftige Verkaufsfläche von 220qm, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für zentrenrelevanten Einzelhandel realisiert werden kann.

Der Flächennutzungsplan gibt darüber hinaus für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Hinweis auf Bodenverunreinigungen. Die Prüfwerte für Schwermetalle werden überschritten. Die fachliche Kurzbewertung im Erläuterungsbericht des FNP weist auf Auffüllungen von mineralischen Reststoffen hin, die aber zum großen Teil durch den Baumarkt und Verbrauchermarkt bereits überbaut sind (vgl. Kap. V.2.1.1).

Die Darstellung „SO“ (Sondergebiet) steht im Widerspruch zu der nun anstehenden Neuausweisung „G“ (gewerbliche Baufläche) des Gebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – angepasst werden soll. Dies betrifft insbesondere eine Reduzierung der Verkaufsflächenzahl des SO 1.2 um 220qm.

Aufgrund der anvisierten allgemeinen gewerblichen Nutzung der Fläche durch ein Gesundheitszentrum (Arztpraxen, Apotheke, Dienstleistung), welches grundsätzlich innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist, ist eine Ausweisung als „SO“ (Sondergebiet) nicht zielführend bzw. erforderlich und soll daher durch „G“ (gewerbliche Baufläche) berichtigt werden. Darüber hinaus ist für den im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandel eine Größe erreicht, die unterhalb der Großflächigkeit liegt und die eine Ausweisung als „SO“ (Sondergebiet) nicht erforderlich macht.

2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

3 Bebauungspläne

Der Bereich der Steinbecker Meile ist durch ein System von Bebauungsplänen gekennzeichnet, die in unterschiedlicher Ausprägung insbesondere Regelungen zum Einzelhandel treffen. Für den Bereich der Planung besteht der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 958 vom 14.03.1994. Dieser Plan wurde mit einem geänderten (reduzierten) Geltungsbereich als 958V – Bahnhof Steinbeck – weitergeführt und erlangte am 21.11.1996 Rechtskraft. Der Bebauungsplan ermöglichte seinerzeit den Bau des Bau- und Gartenmarktes.

Am 15.12.2003 fasste der Rat der Stadt Wuppertal den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – der ebenfalls das gesamte Plangebiet erfasste und der die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Getränkemarktes und Lebensmitteldiscounters geben sollte. Der Bebauungsplan wurde zum Offenlegungsbeschluss am 14.03.2006 in die Bebauungspläne Nr. 1065 und Nr. 1065 Ost geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – wurde am 23.11.2006 als Satzung beschlossen. Aufgrund der Übersichtlichkeit soll nun ein neuer Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – aufgestellt und für den Satzungsbeschluss vorbereitet werden. Dieser umfasst einen im Vergleich zum

Bebauungsplan Nr. 1065 Ost reduzierten Geltungsbereich. Alle anderen bisherigen verfahrensleitenden Beschlüsse – insbesondere zum Bebauungsplan Nr. 1065 Ost – sollen im Rahmen dieses Verfahrens aufgehoben werden.

4 Sonstige städtebauliche Planungen

Das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ist am 13.11.2006 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden. Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und dem weiteren Entgegenwirken eines Bedeutungsverlustes zentraler Lagen. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft. Der für den Planbereich relevante Versorgungsstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe das Hauptzentrum Elberfeld. Der Bereich der Steinbecker Meile ist als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort dargelegt. In diese Ergänzungsstandorte sollen vornehmlich große oder sehr große Betriebe mit nur geringer Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz konzentriert werden, die an zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen, verkehrstechnischen oder sonstigen Gründen nicht unterzubringen sind.

Die Zielsetzung gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept sind für den Standort Steinbecker Meile Sortimente im Bereich für Bau-/ Gartenmarkt sowie Lebensmittel / Getränke.

IV. Bestandsbeschreibung

1 Städtebauliche Situation

Im Bereich der Steinbecker Meile ist in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen gewesen. Ansiedlungen des Einzelhandels haben das Areal zu einem attraktiven Einkaufsziel entwickelt.

Die Situation im Eingangsbereich der Steinbecker Meile stellt sich städtebaulich jedoch noch als unbefriedigend dar. Entlang der Tannenbergstraße bzw. am Kreisverkehr befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude in einem der Lage des Gebiets nicht angemessenen Zustand. Die dortige Nutzung ist geprägt durch Dienstleistungs- bzw. kleinere Einzelhandelsnutzung (Wäscherei, Stoff-Studio). Nördlich schließt der Bereich eines großen Vollsortimenters an, der sich einer hohen Attraktivität erfreut und eine hohe Nutzungsfrequenz besitzt. An der gegenüberliegenden östlichen Seite der Tannenbergstraße ist eine Mischgebietstypische Nutzung vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich kleinere Läden und Büros, während in den Obergeschossen Wohnnutzung vorherrscht. Auch der FNP weist diesen Bereich als Mischgebiet aus.

Im näheren Umfeld ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgebäude der S-Bahn-Station Steinbeck mittlerweile saniert und einer neuen Nutzung zugeführt worden (Bio-Supermarkt). Es stellt einen attraktiven Kontrapunkt zu der ansonsten von Bahn- und Parkplatzflächen, gewerblichen Gebäuden oder verdichtetem Geschosswohnungsbau geprägten Umgebung dar.

2 Verkehr

Der Planbereich wird im Osten durch die Tannenbergstraße begrenzt. Diese bindet das Plangebiet u.a. über die B7 und die Südstraße an die weiteren Stadtteile in Wuppertal an. Der Eingangsbereich zur Steinbecker Meile ist als Kreisverkehr ausgestaltet. Für den Individualverkehr wird das Plangebiet über die private Straße Steinbecker Meile

erschlossen. Die benötigten Stellplätze sind ebenfalls über die Steinbecker Meile angebunden. In ca. 200m Entfernung befindet sich der S-Bahnhof Wuppertal-Steinbeck, über den das Plangebiet an das S-Bahnnetz angeschlossen ist. Die nächste Haltestelle der Schwebebahn ist der Robert-Daum-Platz in ca. 300m Entfernung.

3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) des Planbereiches erfolgt derzeit über die in der Tannenbergsstraße vorhandene Kanalisation, welche in die Kläranlage Buchenhofen im Einzugsbereich der Wupper entwässert. Der Schmutzwasserkanal weist auch für zukünftige Nutzungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt über einen vorhandenen Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Tannenbergsstraße geleitet. Die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals Tannenbergsstraße ist gegeben.

Aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen soll das im Planbereich anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser nicht versickert werden (vgl. Kap. V).

V. Umweltbelange in der Planung

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1065 war die Basis des Scopings für die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse dieser Prüfung bilden z.T. die Grundlage dieses Kapitels. Gem. § 13a BauGB ist aufgrund der Größe des Geltungsbereichs ein eigenständiger Umweltbericht jedoch nicht erforderlich.

1 Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

Gemäß der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 03.11.2003 für den ursprünglichen Gesamtplan Nr. 1065 sind von der Planung die Schutzgüter Boden, Wasser, Naturhaushalt und Landschaft, Landschaftsbild nicht erheblich betroffen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB ist auch aufgrund der Größe des Geltungsbereichs gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Im Sinne des § 1a Abs. 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.

Landschaftsschutz liegt nicht vor. Hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes kann festgestellt werden, dass das natürliche Erscheinungsbild durch die vorhandenen baulichen Anlagen, Gebäude und Verkehrsflächen bereits stark überformt wurde.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Boden

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

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 Talauflage/Basissschüttung) bekannt. Teilbereiche sind mit Schwermetallen, Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

2.1.2 Pflanzen und Tiere

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Das Plangebiet ist bereits jetzt überwiegend versiegelt und bietet damit fast keinen natürlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich entlang der Erschließungsstraße ein Streifen mit Straßenbegleitgrün.

2.1.3 Wasserhaushalt

(Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Das Thema Wasserhaushalt (außer Schmutzwasser) lässt sich grob in drei Themenbereiche gliedern, welche für die Ökologie im Plangebiet mittelbar und unmittelbar von Bedeutung sind: Fließgewässer, Grundwasser und Niederschlagswasser. Entsprechend der Transporteigenschaft von Wasser können sich Veränderungen im Wasserhaushalt im Plangebiet u. U. auch auf benachbarte Gebiete auswirken, entgegengesetzt können Störungen im Wasserhaushalt an anderer Stelle Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Im Plangebiet befinden sich weder Fließgewässer noch stehende Gewässer oder Brunnen. Ein Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

Das Grundstück des Plangebietes wurde erstmalig vor 1996 bebaut. Deshalb können hier die Vorschriften des § 51a LWG, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, nicht herangezogen werden. Das Gebiet ist bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung bereits jetzt schon durch die Tannenbergsstraße erschlossen (Regenwasserkanal in der Straße).

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Aufwertung des Stadtbildes ist die Pflanzung von 1 großkronigen heimischen und standortgerechten Laubbaum je 8 ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.4.1 Boden

Die Bodenverhältnisse bleiben auch nach der Umsetzung der Planung nachhaltig gestört. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes nicht wesentlich ändern.

2.4.2 Pflanzen und Tiere

Die Planung sieht die Festsetzung von Baumpflanzungen (je 8 ebenerdigen Stellplätzen ein Baum) vor. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes jedoch nicht wesentlich verbessern.

2.4.3 Wasserhaushalt

Auf Grund der bestehenden Bodenbelastungen können Belastungen für das Schutzgut Grundwasser auch trotz der weitgehenden Versiegelung (direkter Oberflächenwasserzutritt ist 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.

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes jedoch nicht wesentlich verbessern.

3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

3.1 Bestandsaufnahme

3.1.1 Lufthygiene

In der Planungshinweiskarte ist diese Fläche als bebauter Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion ausgewiesen und mit dem klimatisch-lufthygienischen Schutzbereich versehen. Die Klimaanalysekarte beschreibt den Bereich als Gleisanlagen- und Gewerbeklimatop. Weiterhin ist dort das Symbol der Luftleitbahnen eingetragen. Bezogen auf die Kaltluftströmungen ist diese Fläche von untergeordneter Bedeutung, da die Fläche im Talbereich und damit im Kaltluftammelbereich liegt. Dort ist keine eindeutige gerichtete Kaltluftströmung zu erkennen. Der Bereich Steinbecker Meile ist aber Bestandteil eines Korridors, der die Stadt Wuppertal durchzieht, welcher - unterstützt durch die Hauptwindrichtung - die Strömungsverhältnisse der talparallelen Luftleitbahn fördert.

Bei dem Planbereich handelt es sich zum überwiegenden Anteil um ein weitgehend versiegeltes Gebiet, wodurch dieser Bereich klimatisch stark vorbelastet ist. Dies äußert sich durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem natürlichen Zustand, wie beispielsweise die Ausbildung des Wärmeinseleffektes oder eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft.

3.1.2 Schallschutz

Das Plangebiet und die angrenzende Bebauung ist durch die Verkehrsbelastungen Straße, Bahn und Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes als lärmvorbelastet zu bezeichnen. So befindet sich in ca. 150m Entfernung in südlicher Richtung die Bahnverbindung Wuppertal – Düsseldorf. Die Tannenbergsstraße besitzt darüber hinaus eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 20.813 Fahrzeugen pro Tag (Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Stolz mbh: Zählung Juli 2004). In dieser Belastung sind insgesamt 2.469 Kraftfahrzeuge enthalten, die zum Einkaufszentrum Steinbecker Meile fahren. Mit dem Planverfahren soll die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (z.B. Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen) vorbereitet werden. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung und der Anzahl der zugehörigen Besucherstellplätze im Bereich der Steinbecker Meile wird durch das Vorhaben nicht unterstellt.

Mit den planungsrechtlichen ermöglichten Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 1065 – Steinbecker Meile – ist auch eine Änderung der Verkehrsführung für die Steinbecker Meile verbunden. So sind zwei zusätzliche Gebietszu- bzw. -abfahrten auf den Stellplatzbereich der Steinbecker Meile vorgesehen. Die im Rahmen der Entstehung des Bau- und Gartenmarktes erstellte Straße parallel zur Bahnlinie soll einen verbesserten Abfluss in die südlichen Stadtteile gewährleisten und den bestehenden Kreisverkehr Tannenbergsstraße / Hoefstraße entlasten, eine Privatstraße („Kopfsteinpflasterstraße“) nördlich von Akzenta erleichtert die Anfahrt aus den nördlichen Stadtteilen und entlastet ebenfalls den Kreisverkehr. Mit diesen Maßnahmen ist auch eine geringere Immissionsbelastung des Plangebietes verbunden.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – vorhanden. Da die durch den Bebauungsplan ermöglichten zukünftigen Vorhaben voraussichtlich keine signifikante Erhöhung der Verkehrsmenge zur Folge haben, soll hinsichtlich der Lärmbelastung von den oben genannten Zahlen (ermittelt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1065 – Steinbecker Meile –) ausgegangen werden.

3.1.3 Altlasten

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/Basissschüttung) 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.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

3.2.1 Lärm

Hinsichtlich des Schallschutzes ist zu differenzieren in Immissionen, die auf das Gebiet einwirken und in mögliche Emissionen, die von dem Plangebiet ausgehen.

Der Planbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE“ festgesetzt. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist bis zu einer Verkaufsfläche von max. 220qm nur ausnahmsweise zulässig im Zusammenhang mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen bzw. Betrieben (Apotheke, Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln). Allgemein dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Gesundheitszentrum vor, welches die derzeitigen vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Gebäude ersetzen soll. Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich bzw. als Tiefgarage angeordnet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine Immissionen ausgehen, welche die maßgeblichen Werte für das auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tannenbergsstraße sich befindliche Mischgebiet überschreiten.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung und unter Berücksichtigung der geringen Größe des zukünftigen Vorhabens, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der benachbarten Umgebungsbebauung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im Rahmen dieses Verfahrens die durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkenden Immissionspegel untersucht worden¹. Berücksichtigt wurden hierbei die Emissionen des Verkehrs auf der Tannenbergsstraße, der Hoefstraße sowie der von der Tannenbergsstraße und vom Kreisverkehr in das Gebiet führende Verkehr auf den Privatstraßen. Ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind die Emissionen des Schienenverkehrs der nahegelegenen Eisenbahntrasse. Deren Verkehrsbelastung ist aus der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 954 – Döppersberg – übernommen worden. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ergeben sich aus der geplanten Gebietsausweisung GE. Demnach ergeben sich als Orientierungswerte nach der DIN 18005 Tagwerte von 65 dB(A) und Nachtwerte von 55 dB(A). Aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes durch Arztpraxen oder ähnliches ist der Nachtzeitraum in der Untersuchung nicht weiter berücksichtigt worden.

Da für das Plangebiet derzeit keine konkreten Bebauungsabsichten vorliegen, sind zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche die maßgeblichen Immissionspunkte (IP1 bis IP8, vgl. Anlage 05) entlang der Bebauungsplangrenzen festgelegt worden. So sind die Berechnungsergebnisse als auf der sicheren Seite liegend zu werten, wenn die tatsächliche spätere Bebauung von diesen Grenzen in das Plangebiet hinein abrückt.

In Tabelle 2 sind die ermittelten Immissionspegel dargestellt. Deutliche Überschreitungen ergeben sich an den Fassaden zur Tannenbergsstraße sowie zum Kreisverkehr (IP2 – IP4). Am Immissionspunkt 1 wird der Orientierungswert von 65 dB(A) gerade noch eingehalten. Entlang der Privatstraße treten an den Immissionspunkten 5 bis 8 keine Überschreitungen des Orientierungswertes auf.

Aufgrund der durch Straßenrandbebauung gekennzeichneten örtlichen Situation können die Überschreitungen der Orientierungswerte nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände verhindert werden. Für die betroffenen Bereiche sind demzufolge passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und müssen im Bebauungsplan durch die Kennzeichnung entsprechender Lärmpegelbereiche festgesetzt werden. Den ermittelten Pegeln an den Immissionspunkten und den vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln sind die in Tabelle 3 dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zuzuordnen (vgl. Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109).

¹ Untersuchung von Ressort 104 der Stadt Wuppertal, April 2007

Bezeichnung	Pegel tags dB(A)	Orientierungswert nach DIN 18005	Differenz dB(A)
IP1	65,0	65,0	0,0
IP2	75,4	65,0	10,4
IP3	75,4	65,0	10,4
IP4	71,3	65,0	6,3
IP5	62,5	65,0	-2,5
IP6	61,1	65,0	-3,9
IP7	60,6	65,0	-4,4
IP8	57,9	65,0	-7,1

Tabelle 2: Immissionswerte

Bezeichnung	Pegel tags dB(A)	Pegel tags mit Zuschlag 3 dB(A)	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich
IP1	65	68	66 - 70	IV
IP2	76	79	76 - 80	VI
IP3	76	79	76 - 80	VI
IP4	72	75	71 - 75	V
IP5	63	66	66 - 70	IV
IP6	62	65	61 - 65	III
IP7	61	64	61 - 65	III
IP8	58	61	61 - 65	III

Tabelle 3: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Für die Außenbauteile neu zu erstellender Gebäude muss somit baulicher Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 3 vorgesehen werden. Der IP1 befindet sich an der Fassade des bestehenden Gebäudes und weist einen gewissen Abstand zur Tannenbergstraße auf. Für den Bereich zwischen Tannenbergstraße und IP1 sollte im Bebauungsplan analog zur Situation am IP4 der Lärmpegelbereich V festgesetzt werden, um einer zukünftigen Bebauung entlang der Bebauungsplanabgrenzung Rechnung zu tragen. Die daraus resultierenden Festsetzungen werden unter Punkt VI.3 (Anlage 04) genannt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. R _w , res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	örtl. Gegebenheiten	50	45
VII	> 80	örtl. Gegebenheiten	örtl. Gegebenheiten	50

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109

3.2.2 Lufthygiene

Hohe Gebäude führen zu deutlichen Störungen der Durchlüftungsverhältnisse. Zur Minimierung der Einschränkungen der talparallelen Windströmung wird eine Durchgrünung durch die Begrünung der Parkplatzflächen des Plangebietes festgesetzt. Da nur emissionsarme Betriebe bzw. Dienstleistungsgewerbe angesiedelt werden, wird ein zusätzlicher Transport freigesetzter Luftschadstoffe mit der Hauptwindrichtung in das Stadtgebiet und somit dort eine Erhöhung der Schadstoffbelastung in den schon belasteten Bereichen vermieden.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ nicht wesentlich ändern.

4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Der städtebaulich unattraktive Gebäudebestand im Plangebiet wird beseitigt und durch eine standortadäquate Neubebauung ersetzt. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

5 In Betracht kommende Planungsalternativen

Die ehemals unbefriedigende städtebauliche und verkehrliche Situation im Bereich der Steinbecker Meile ist bereits durch den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – bauleitplanerisch in weiten Teilen gelöst worden. Hier sei insbesondere auf den Abriss des ehemaligen Eisenbahnerwohnheims und die zukünftige Neuordnung des fließenden Verkehrs sowohl im Bereich der Stellplätze (Neuanordnung eines Kreisverkehrs) als auch außerhalb (neue Zufahrt zum Gebiet an der Tannenbergstraße nördlich Akzenta) hinzuweisen.

Mit der jetzigen Planung soll ein städtebaulich bisher untergenutztes Areal im Eingangsbereich der Steinbecker Meile mit einer höherwertigen Nutzung aufgewertet werden. Zugleich soll an dieser Stelle zentrenrelevanter Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden, um das benachbarte Hauptzentrum Elberfeld in seiner Funktion

nicht zu beeinträchtigen (vgl. Kap. VI. 2). Insofern wird zu der nun vorliegenden Planung keine sinnvolle Alternative gesehen.

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB setzt für den gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Festsetzung berücksichtigt die aktuelle Nutzung und knüpft an die langjährige Nutzung als Gewerbe- bzw. Dienstleistungsstandort im Norden, Osten und Süden des Bereiches an. Aufgrund der umgebenden Nutzungen im Bereich Gewerbe bzw. großflächiger Einzelhandel und insbesondere der verkehrsbedingten Immissionen ist eine mischgebietstypische Nutzung mit Wohnanteil an diesem Standort nicht sinnvoll. Eine über den landesplanerisch abgestimmten Bestand und die aktuellen Planungen hinausgehende Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist städtebaulich nicht verträglich und soll daher ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist der Planbereich für ein projektiertes Gesundheitszentrum ein idealer Standort, was durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes und eine gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn-Haltepunkt und Schwebbahnstation befinden sich in fußläufiger Entfernung) unterstrichen wird.

Eine Ausweisung als Gewerbegebiet lässt ausreichend Spielraum für einen breiten Bereich an Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der gewerblichen Nutzung. Das vorliegende städtebauliche Konzept des Grundstückseigentümers und Investors – Gesundheitszentrum – bewegt sich innerhalb der planungsrechtlichen Ausweisung.

2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich der zulässigen Nutzungen untergliedert werden. Aufgrund der exponierten städtebaulichen Situation im Eingangsbereich der Steinbecker Meile sollen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Plangebietes als Tankstelle führt neben der städtebaulichen Schwierigkeit, mit dieser Nutzung ein attraktives Eingangstor herauszubilden, auch zu einer höheren Verkehrsbelastung, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt teilweise schwierig abzuwickeln ist.

Der Eingangsbereich soll nicht nur hinsichtlich der Architektur bzw. des Städtebaus attraktiv ausgebildet werden, sondern auch hinsichtlich der dort anzusiedelnden Nutzungen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen o.ä. führen häufig zu einem unattraktiven Erscheinungsbild. Um das Ziel eines Gesundheitszentrums nicht zu gefährden, sollen daher die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Da das städtebauliche Konzept die Errichtung eines Gesundheitszentrums vorsieht, sollen die ansonsten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig sein.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel entsprechend der „bergischen Liste“ des regionalen Einzelhandelskonzepts (2006) ist zulässig. Zum Schutz des Hauptzentrums Elberfeld soll zentrenrelevanter Einzelhandel mit folgender Ausnahme ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von max. 220qm zulässig, wenn die Sortimente den Nummern 52.31.0 sowie 52.32.0 der Klassifikation der Wirtschaftszweige, WZ 2003, zuzuordnen sind (Apotheken sowie Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln). Der Wert 220qm resultiert aus den landesplanerisch abgestimmten Darstellungen des Sondergebietes 1.1 „Tannenbergsstraße“ im FNP mit einer stadtverträglichen Verkaufsfläche von 2.370qm. Davon sind bisher 2.345qm in Anspruch genommen. Einschließlich der abgängigen Bestandsgebäude mit einer Verkaufsfläche von 195qm ergibt sich aus dem FNP daher eine Verkaufsflächenbegrenzung im Bebauungsplan von max. 220qm (vgl. Kap. III.2).

Dieser Ausnahmetatbestand tritt ein, wenn die Einzelhandelsnutzung in einem funktionalen Zusammenhang mit medizinischen und therapeutischen Einrichtungen oder gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen steht. Damit soll das städtebaulich verfolgte Ziel eines Gesundheitszentrums gefördert werden, da diese Handelsnutzungen zum Teil die Voraussetzung für die Attraktivität und wirtschaftliche Tragfähigkeit von Gesundheitszentren sind.

Ein darüber hinausgehender Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist als nicht stadt- und zentrenverträglich zu bewerten und soll daher nicht zugelassen werden. Die stadtverträgliche Verkaufsflächenzahl insbesondere zum Schutz des Elberfelder Hauptzentrums ist für den Bereich der Steinbecker Meile bereits erreicht.

3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Basis des § 1 Abs. 7c BauGB ist im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung ein Schallgutachten vom Ressort 104 der Stadt Wuppertal erstellt worden. Die Schalluntersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61-80 dB (A) auftritt. Für die Außenbauteile neu zu erstellender Gebäude muss somit baulicher Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 vorgesehen werden (Kap. V.3.2.1). Die errechneten Lärmpegelbereiche für den Bebauungsplan Nr. 1108 sind der Tabelle 3 in Kapitel V.3.2.1 zu entnehmen und werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein zum großen Teil versiegeltes Gebiet. Grünstrukturen sind nur durch das Straßenbegleitgrün an der Steinbecker Meile vorhanden. Dieses Straßenbegleitgrün soll erhalten werden. Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes soll je 8 ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16cm – gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden – gepflanzt dauerhaft unterhalten werden.

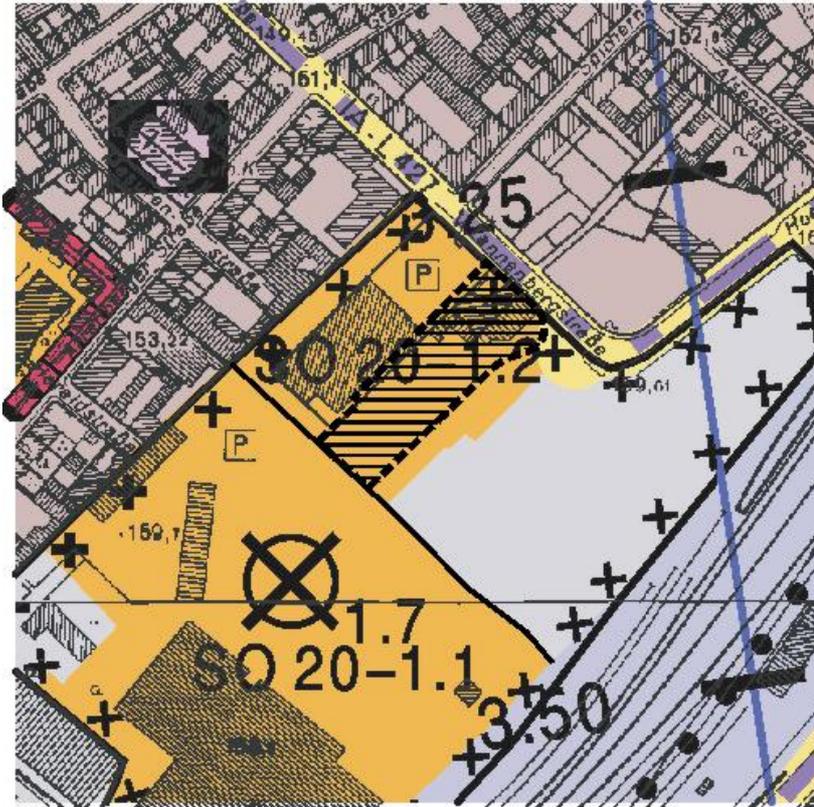
5 Städtebauliche Verträge

Es ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Eigentümer und Investor abzuschließen, in dem sich dieser dazu verpflichtet, eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen, die auch den gestalterischen Ansprüchen der Stadt Wuppertal gerecht wird.

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Planbereich Sondergebiet „SO“ großflächiger Einzelhandel dar (siehe Karte).

Die Darstellung „SO“ steht im formalen Widerspruch zu der nun anstehenden Neuausweisung „G“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – angepasst werden soll. Zukünftig soll der Planbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche „G“ dargestellt werden. Für den Bereich des SO 1.2 wird darüber hinaus die Verkaufsfläche um 220qm von 2.370qm auf dann 2.150qm Verkaufsfläche reduziert. Damit wird sichergestellt, dass die stadtverträgliche und landesplanerisch abgestimmte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente für den Einzelhandelsstandort der Steinbecker Meile nicht überschritten wird.



VIII. Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten.