

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 1125  
– Tannenbergsstraße –**

Begründung zum Satzungsbeschluss

Ressort 105 Bauen und Wohnen

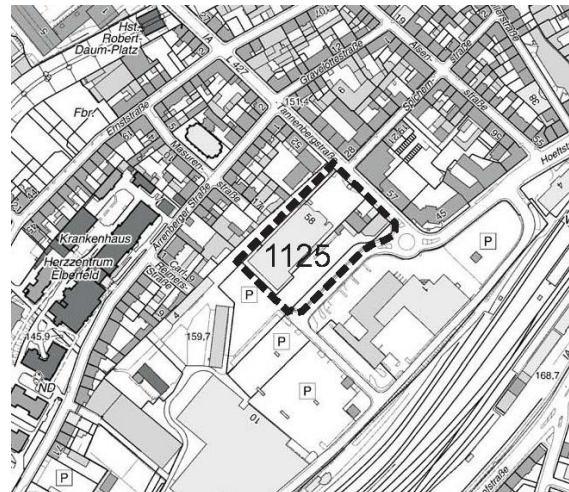
**Januar 2009**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1. Landes- und Regionalplanung	3
2. Flächennutzungsplan	3
3. Landschaftsplan	6
4. Bebauungspläne	6
5. Fachplanungen	6
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
1. Städtebauliche Situation	7
2. Verkehr	8
3. Entwässerung	8
4. Boden und Altlasten	8
5. Immissionsschutz und weitere Umweltbelange	10
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>11</b>
1. Anlass der Planung	11
2. Entwicklungsziele	11
<b>V. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
1. Art der baulichen Nutzung und deren nähere Bestimmung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	13
3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	13
4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	13
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
<b>VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>VII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>15</b>

## I . Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Tannenbergstraße im Nordosten, die private Zufahrtsstraße im Nordwesten, den Parkplatz im Südwesten und der Straße Steinbecker Meile im Südosten (vgl. nebenstehende Abbildung). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.890 qm.



## II . 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 Tannenbergstraße 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. 1125 – Tannenbergstraße – Sondergebiet „SO - Tannenbergstraße“ (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 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 16.000 qm, davon 750 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

**Abb.: Übersicht über vorhandene und geplante Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Steinbecker Meile**



Stand: März 2008

Für den Bereich mit der Nummer SO 1.1 ist mit dem Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – und der 5. Änderung des FNP eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 750 qm auf 2.300 qm erfolgt. Damit vergrößerte sich die zulässige Verkaufsfläche gem. FNP von 16.000 qm auf 17.550 qm.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1125 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße –, der zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Ausnahmsweise zulässig sind bis zu einer Verkaufsfläche von 220 qm gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Apotheken und Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (siehe auch dazu die Abbildung oben und Tabelle unten). Die Summe der Verkaufsflächen wurde aus dem FNP abgeleitet und ist daher noch als stadt- und zentrenverträglich anzusehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1108 sollte die Voraussetzung für die Errichtung eines Gesundheitszentrums geschaffen werden. Eine wirtschaftliche Umsetzung dieses Vorhabens lies sich jedoch nicht realisieren.

Für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Darstellung „SO“ (Sondergebiet) entspricht der nun anstehenden Neuausweisung des Gebietes im Rahmen der verbindlichen und vorbereitenden Bauleitplanung nur für den nördlichen Teil.

Der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1108 berichtigte FNP sieht mittlerweile für seinen Geltungsbereich gewerbliche Fläche „G“ vor, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1125 – Tannenbergsstraße – erneut angepasst werden soll und in „SO“ (Sondergebiet) berichtigt wird. Dies betrifft insbesondere eine Erhöhung der Verkaufsflächenzahl des SO 1.2 von derzeit 2.150 qm um 1.100 qm auf dann 3.250 qm.

**Tabelle: Übersicht über vorhandene und geplante Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Steinbecker Meile (vgl. Abb. auf Seite 4)**

Nr. im Plan	Name des Geschäfts	Verkaufsfläche in qm - Bestand	B- Plan Nr. 1108	B-Plan Nr. 1125
SO 1.1	1	Bäckerei	20	
	2	Bau- und Gartenmarkt	11.480	
	3	Getränkemarkt	1.200	
	4	Lebensmitteldiscounter	1.100	
	<b>GESAMT</b>		<b>13.800</b>	<b>-</b>
SO 1.2	5	Kiosk	217*	166**
	6	Fischladen	54	36
	7	Blumenladen	100	42
	8	Wurstspezialitäten (Feinkost)	217*	166**
	9	Bäcker	217*	166**
	10	Verbrauchermarkt	1.826	2.602
	11	Heim- und Kleintierfutter	336	336
	12	Stoff-Studio, Raumausstatter	195	fällt weg
	12	Fläche für Apotheke / med. Artikel		220 fällt weg
<b>GESAMT</b>		<b>2.462</b>	<b>220</b>	<b>3.238</b>

Quelle: BBE-Gutachten zum geplanten Umbau eines Akzenta Verbrauchermarktes in Wuppertal, Steinbecker Meile, Mai 2008.

\* Bäckerei, Kiosk und Feinkost / Wurst sind in einer gemeinsamen Baugenehmigung insgesamt mit 217 qm angegeben

\*\* Diese Nutzungen sollen in einem gemeinsamen Ladenlokal erfolgen.

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 Bau- und Gartenmarkt sowie dem Verbrauchermarkt bereits überbaut sind (vgl. Kap. II.4).

### 3. **Landschaftsplan**

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

### 4. **Bebauungspläne**

Der Bereich der Steinbecker Meile ist durch ein System von Bebauungsplänen gekennzeichnet, die in unterschiedlicher Ausprägung insbesondere Regelungen zum Einzelhandel treffen. Eine Übersicht der Bebauungspläne im Bereich der Steinbecker Meile ist in Anlage 08 zu finden.

Der Bebauungsplan Nr. 958V – Bahnhof Steinbeck – ermöglichte seinerzeit den Bau des Bau- und Gartenmarktes. Der Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – der in seinem ursprünglichen Geltungsbereich u.a. auch das Plangebiet erfasste, schaffte die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Getränkemarktes und Lebensmitteldiscounters im hinteren Bereich der Steinbecker Meile (Rechtskraft am 11.02.2008). Die Eröffnung dieser Märkte erfolgte Mitte 2007.

Für den Bereich nördlich der Straße Steinbecker Meile und südlich des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – aufgestellt. Dieser erlangte am 19.11.2007 Rechtskraft und sollte für den Bereich eine gewerbliche Nutzung (Gesundheitszentrum) vorbereiten. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausgeschlossen. Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Gesundheitszentrums sicherzustellen, sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 220 qm Apotheken und Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln zulässig. Da das Vorhaben eines Gesundheitszentrums nicht realisiert werden konnte, soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 1125 die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes „Akzenta“ gesichert werden. Dabei wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 einbezogen, um die dort festgesetzten Verkaufsflächen von insgesamt 220 qm auf die geplanten Erweiterungsflächen zu übertragen. Darüber hinaus sollen auch die erforderlichen Stellplatzflächen im Bebauungsplan gesichert werden.

### 5. **Fachplanungen – Regionales Einzelhandelskonzept**

Das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ist am 13.11.2006 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden. Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und des Weiteren Entgegenwirkens eines Bedeutungsverlustes zentraler Lagen. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft. Das Hauptzentrum Elberfeld ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet der relevante zentrale Versorgungsbereich. Der Bereich der Steinbecker Meile ist als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort dargelegt. In diesen Ergänzungsstandorten sollen vornehmlich große oder sehr große Betriebe mit nur geringer Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz konzentriert werden, die in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen, verkehrstechnischen oder sonstigen Gründen nicht unterzubringen sind.

Die Zielsetzungen gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept sind für den Standort Steinbecker Meile Sortimente im Bereich des Bau- und Gartenmarktes sowie Lebensmittel / Getränke.



Das Vorhaben ist in der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept am 30.05.2008 behandelt worden. Auf der Grundlage eines Gutachtens<sup>1</sup> wurde die räumliche und funktionale Differenzierung des Bereiches Steinbecker Meile in einen Nahversorgungsschwerpunkt (Lebensmitteleinzelhandel u. a.) und einen regional bedeutsamen Standort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau- und Gartenmarkt) diskutiert. Darüber hinaus wurde auch die Möglichkeit einer Umnutzung von derzeit gewerblich genutzten Flächen im Umfeld durch weitere Einzelhandelsbetriebe erörtert. Auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des relevanten Betriebes ist - zumindest zum jetzigen Zeitpunkt - eine solche Tendenz nicht erkennbar. Zudem kann die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit anlassbezogen mit den Mitteln der Bauleitplanung sich abzeichnende stadt- und regionalplanerische Fehlentwicklungen steuern. Das Vorhaben wurde als regional konsensfähig eingestuft (vgl.: Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises vom 30.05.2008; Anlage 07).

### **III. 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 ausgebildet.

Die Situation im Eingangsbereich der Steinbecker Meile stellt sich städtebaulich jedoch noch als unbefriedigend dar. Entlang der Tannenbergsstraße bzw. unmittelbar am Kreisverkehr befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude in einem der zentralen innerstädtischen Lage des Gebiets nicht angemessenen Zustand. Die dortige Nutzung ist geprägt durch Dienstleistungs- bzw. kleinere Einzelhandelsnutzungen (Wäscherei, Stoff-Studio). Nördlich schließt der Bereich eines großen Lebensmittelmarktes an, der sich einer hohen Attraktivität erfreut und eine hohe Nutzungsfrequenz besitzt. An der gegenüberliegenden östlichen Seite der Tannenbergsstraße 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.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines hoch verdichteten gründerzeitlichen Wohnquartiers („Arrenberg“). Das Vorhaben übernimmt daher eine Nahversorgungsfunktion für diesen Bereich. Die fußläufige Erreichbarkeit wird sowohl über die Tannenbergsstraße als auch über eine (private) Treppenanlage von der Masurenstraße aus dem Quartier „Arrenberg“ sichergestellt.

Im näheren Umfeld ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgelände 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.

---

<sup>1</sup> BBE-Gutachten zum geplanten Umbau eines Akzenta Verbrauchermarktes in Wuppertal, Steinbecker Meile, Köln, Mai 2008.

## 2. Verkehr

Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht sehr gut erschlossen. Der Planbereich wird im Osten durch die Tannenbergsstraße begrenzt. Diese bindet das Plangebiet u.a. über die B7 und die Südstraße an die weiteren Stadtteile in Wuppertal und das überregionale Straßennetz an. In ca. 200 m Entfernung befindet sich der S-Bahnhof Wuppertal-Steinbeck, über den das Plangebiet an das S-Bahnnetz angeschlossen ist (S8 und S9). Die nächste Haltestelle der Schwebebahn ist der Robert-Daum-Platz in ca. 300 m Entfernung. Der Eingangsbereich zur Steinbecker Meile ist als Kreisverkehr ausgestaltet. Für den Individualverkehr wird das Plangebiet über die private Straße Steinbecker Meile erschlossen. Die geplanten Stellplätze sind ebenfalls über die Steinbecker Meile angebunden.

## 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 unverschmutzte Niederschlagswasser nicht versickert werden (vgl. Kap III.4).

## 4. Boden und Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (ISBA<sup>2</sup>) ergab, dass bei der Unteren Bodenschutzbehörde für den Bereich des Bebauungsplans folgende Hinweise auf Bodenbelastungen vorhanden sind:

### Altlastenkataster (alter unsystematischer Erfassungsstand)

Eine historische Nutzungsrecherche der Deutschen Bahn AG aus dem Jahr 1998 erstreckt sich nur auf Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Steinbeck. Daher ist die historische Nutzung der Fläche nicht exakt bekannt. Für die Parkplatzflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Steinbecker Meile ist die Nutzung als Lagerhallen der Fa. ELBA-Ordner und für den Bereich des heutigen Lebensmittel-einzelhandels bereits Lebensmittel und Parkplatz nachgewiesen.

### Altablagerungserfassung

Das Areal liegt in einem Kriegsschadensbereich<sup>3</sup>. Im Bereich des heute vorhandenen Gebäudes des Lebensmitteleinzelhandels befand sich ein Lagerplatz (Luftbild 1956). Nähere Angaben dazu was gelagert worden ist, liegen nicht vor.

<sup>2</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandortserfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>3</sup> Kriegszerstörung kann von Brandschäden bis Totalzerstörung des Gebäudes bedeuten. Da möglichst große, schlüssige Flächen z.B. Straßenblöcke oder flächige Innenstadtbereiche kartiert wurden,



### Altstandorterfassung

Tannenbergstr. 58

- 5 verschiedene Speditionen, Lagereien (Betrieb ca. 1875 – 1997)
- Baugeschäfte, Bauunternehmung (Betrieb ca. 1945 – 1954)
- Tankstelle (Betrieb ca. 1967 – 1976)

Tannenbergstr. 62 (Verortung nur auf dem Gebäude Hnr. 62)

- 2 verschiedene Kohlen-, Koks-, Briketthandlungen (Betrieb ca. 1888 – 1946)
- Elektronikbauteile (Betrieb ca. 1988 – 1997)

Tannenbergstr. ohne Hausnummernzuordnung (alte Hnr. 68, Verortung deckt den Bebauungsplan Nr. 1108 ab und erstreckt sich zusätzlich auf Flächen südlich und südöstlich der Steinbecker Meile)

- Spedition und Lagerei (Betrieb ca. 1967 – 1976)

Bei der Branche Tankstelle handelt es sich gemäß MALBO Band 15<sup>4</sup> um eine Branche der Erhebungsstufe I<sup>5</sup>. Allein aus dieser Nennung sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung abzuleiten.

Bei Kohlen-, Koks-, Briketthandlungen handelt es sich grundsätzlich ebenfalls um eine Branche der Erhebungsstufe I, da aber der Nutzungszeitraum vor 1950 liegt ist eher davon auszugehen, dass neben Kohleneinzelhandel nicht, wie ab 1950 oftmals üblich, auch ein Heizölhandel stattgefunden hat, der als altlastenrelevant einzustufen ist.

Bei den Branchen Elektronikbauteile, Spedition / Lagerei und Baugeschäfte / Bauunternehmung handelt es sich um Branchen der Erhebungsstufe II<sup>6</sup>. Zusätzliche Anhaltspunkte für einen Gefahrenverdacht liegen nicht vor.

### Betriebsstandorte (aktive Gewerbestandorte aus der letzten Adressbuchauswertung)

Die genannte Branche Bauelemente ist gemäß MALBO Band 15 der Erhebungsstufe II zuzuordnen.

### Geländemodellierungen

Aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 958V – Bahnhof Steinbeck – ist bekannt, dass die gesamte Fläche des ehem. Bahnhofs Steinbeck aufgefüllt (aufgeschüttete Ta-

---

ist nicht jedes Grundstück innerhalb der Gesamtfläche betroffen. Gleichwohl kann Trümmerschutt innerhalb der Flächen verteilt worden sein.

<sup>4</sup> MALBO Band 15: Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, LUA NRW, 2001

<sup>5</sup> Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt

<sup>6</sup> Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

laue/Basisschüttung) und in Teilbereichen mit Schwermetalle, Arsen und PAK<sup>7</sup> belastet ist.

Für den Bereich der vorgesehenen Stellplatzanlage (Bereich des B-Plans Nr. 1108) liegen aus dem Gutachten des Ingenieurbüros IGW vom 17.09.1992 9 Bodenaufschlüsse und 4 Analyseergebnisse vor. Es wurde eine Auffüllungsmächtigkeit von 0,3 m – 1,7 m erbohrt und in einer Mischprobe erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere Chrom und in einer anderen erhöhte PAK-Gehalte analysiert. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandel sind seinerzeit keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Es ist aber wahrscheinlich, dass sich die Auffüllung auch über diese Fläche erstreckt.

Aus den Kenntnissen über die Tankstellennutzung und der Geländemodellierung lassen sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung ableiten, so dass grundsätzlich die Fläche einer orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs.3 BBodSchV<sup>8</sup> unterzogen werden müsste.

Die Recherche nach der Verortung der Tankstelle ergab, dass derzeit keine Unterlagen über einen Tankstellenbetrieb bekannt sind. Es liegt auch kein Nachweis über einen Tankstellenrückbau vor. Die historische Recherche (alte Stadtgrundkarten, Gebäudebücher) ergab auch keinen konkreten Hinweis auf das Vorhandensein einer Tankstelle im Bereich des heutigen Parkplatzes. Höchstwahrscheinlich hat es sich um eine Selbstverbraucher-Tankstelle im Bereich der verschiedenen Speditionen gehandelt, die mittlerweile durch den Lebensmitteleinzelhandel überbaut ist.

Im Bereich der angedeuteten Verkehrsinsel, direkt am Parkplatzrand, befindet sich eine Trafostation.

Aufgrund des vorhandenen wie auch weiterhin bei der Folgenutzung als Einzelhandels- / Parkplatzfläche zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Parkplätze, Verkehrsflächen, etc) sind im Zusammenhang mit der Geländemodellierung die Wirkungspfade Boden-Mensch wie Boden-Pflanze als nicht relevant einzustufen, denn bei einer möglichen späteren Entsiegelung wird eine neue durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen sein, die sich zur Zeit nicht unter der Versiegelung befindet.

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

Die abfallrechtlichen wie -technischen Fragestellungen und die Bodenschutzmaßnahmen bei einer Entsiegelung sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

## 5. Immissionsschutz und weitere Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Da der Plan die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorbereitet, ist gem. UVPG NRW eine Allgemeine Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese Prüfung wurde durchgeführt. Er-

<sup>7</sup> polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>8</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

gebnis der Prüfung ist, dass umweltrelevante Schutzgüter nicht betroffen sind und somit das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden kann. Die Allgemeine Prüfung des Einzelfalls ist als gesonderte Anlage der Vorlage beigelegt (Anlage 05).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – der zum Teil durch den B-Plan Nr. 1125 überlagert wird, erfolgte eine Untersuchung des Verkehrslärms. Diese ergab, dass passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) erforderlich sind, um gesunde Arbeitsbedingungen bezogen auf Büroräume zu gewährleisten. Die nun vorgesehene Nutzung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ erfordert keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz. Durch die geplante Überbauung des vorgelagerten Parkplatzes wird die Lärmemission in diesem Bereich reduziert und insbesondere für die gegenüberliegende Seite der Tannenbergsstraße zu Verbesserungen führen. Bezogen auf die Anlieferungen wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass eine Anlieferung nur zu bestimmten Uhrzeiten zu erfolgen hat (ab 06.00 Uhr morgens, bis 22.00 Uhr abends).

Laut dem Handlungskonzept Klima- und Lufthygiene der Stadt Wuppertal (2000) handelt es sich bei dem Bebauungsplanbereich um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

## **IV . Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1 . Anlass der Planung**

Der bestehende Lebensmittelmarkt „Akzenta“ an der Tannenbergsstraße beabsichtigt eine Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes. Mit der Erweiterung sollen die gestiegenen Ansprüche im Verbraucherverhalten (größere Flächen zur Vorhaltung und Präsentation der Waren, funktionalere Gestaltung der inneren Erschließung und der Kassenbereiche) sowie der Anlieferungsprozesse berücksichtigt werden.

### **2 . Entwicklungsziele**

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, einen städtebaulich attraktiven Eingangsbereich für die Einzelhandelsnutzungen an der Steinbecker Meile herauszubilden. Der bestehende Verbrauchermarkt vergrößert sich in Richtung Tannenbergsstraße und überbaut damit die bestehenden Stellplätze. Die bestehende barackenähnliche Bebauung am Kreisverkehr soll zugunsten von Stellplätzen und dem Eingangsbereich des Marktes entfernt werden. Damit ist sowohl eine Verbesserung der städtebaulichen Situation als auch der verkehrlichen Abwicklung zu erwarten. Darüber hinaus trägt das geplante Vorhaben zu einer Konsolidierung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Steinbecker Meile bei. Die derzeit bereits bestehenden kleineren Einzelhandelseinheiten im Eingangsbereich sollen innerhalb des neu entstehenden Gebäudes Richtung Tannenbergsstraße platziert werden. Zwischen diesen Einzelhandelseinheiten wird ein Aufenthaltsbereich mit einer Gastronomieeinheit geschaffen, der den Charakter einer „Mall“ vermitteln soll. Während die Belieferung des Lebensmittelmarktes an gleicher Stelle im südlichen Bereich verbleibt, sollen die kleineren Einzelhandelseinheiten unmittelbar von der Tannenbergsstraße aus angeliefert werden. Hier ist lediglich von einigen wenigen Anlieferungen pro Tag auszugehen, so dass dadurch Störungen nicht zu erwarten sind.

Der vorgesehene Bebauungsentwurf wurde am 03.04.2008 im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal diskutiert. Der Gestaltungsbeirat begrüßt die gelungene Architektur für die Erweiterung des bestehenden Marktes. Der Entwurf wird als positiver Beitrag zum Bauen in Wuppertal bewertet. Der Gestaltungsbeirat regte an, die Eingangssituation am Kreisel zu betonen. Der Vorschlag wird aufgegriffen, indem ein Werbepylon den Eingangsbereich akzentuiert. Die Anregung, ein Baurecht für eine spätere Realisierung der Eckbebauung am Kreisel zu erhalten, soll im Bebauungsplan Nr. 1125 jedoch nicht aufgegriffen werden, da dieses zu einem planungsrechtlichen Zielkonflikt zwischen den für den Verbrauchermarkt erforderlichen Stellplätzen und einer (hoch-) baulichen Nutzung führt.

Das Plangebiet befindet sich z.T. in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 3.250 qm handelt es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel, der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist. Da diese Nutzung mit dem vorliegenden Gebietscharakter nicht vereinbar ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu schaffen.

## **v. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung und deren nähere Bestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend des definierten Planungszieles als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ festgesetzt. Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche für die Märkte in Abstimmung mit dem Vorhaben auf insgesamt 3.250 qm begrenzt, wobei 2.900 qm für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt sowie 350 qm für einen Heim- und Kleintierfuttermarkt zulässig sind.

Innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ ist der Verkauf bzw. der Vertrieb von Reisen und Versicherungen zulässig und stellt eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die vorgesehenen Märkte befinden sich mit der o.g. Verkaufsfläche in einem durch ein Gutachten<sup>2</sup> untersuchten Nahversorgungsschwerpunkt. Die geplanten Nutzungen wurden im Rahmen des regionalen Abstimmungsprozesses zum großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf die Entwicklung der Nachbarzentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche diskutiert. Das Vorhaben wurde als regional konsensfähig eingestuft. Um dieses Vorhaben gemäß dem regionalen Konsens planungsrechtlich zu sichern, sind neben der Begrenzung der Verkaufsfläche auch textliche Festsetzungen zu Kern- und Randsortimenten gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept getroffen worden.

---

<sup>2</sup> BBE-Gutachten zum geplanten Umbau eines Akzenta Verbrauchermarktes in Wuppertal, Steinbecker Meile, Köln, Mai 2008.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die maximale Baukörperhöhe für den Baukörper des Tierfutter- und des Lebensmittelmarktes mit max. 166,6 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an dem bereits jetzt bestehenden Gebäude. Eine wesentlich darüber hinausgehende Höhe führt aufgrund der gesamten Größe des zukünftigen Baukörpers - auch da der Baukörper an die Tannenbergsstraße heranrückt - zu einer erdrückenden Wirkung. Daher erfolgt eine Beschränkung auf die festgesetzte Höhe. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau im Bereich der Märkte von ca. 155,00 - 157,00 m über NHN entspricht dies einer maximal mögliche Baukörperhöhe von 9,0 m bis 11,0 m und berücksichtigt notwendige technische Aufbauten. Der im Eingangsbereich zur Steinbecker Meile vorgesehene Werbepylon kann eine maximale Höhe von 170,5 Meter über NHN, d.h. eine Höhe von 13,5 Meter erreichen. Damit wird eine ausreichende Sichtbarkeit der für den Betreiber wichtigen Werbeanlage sichergestellt und der Eingangsbereich des Einkaufsbereichs der Steinbecker Meile städtebaulich akzentuiert.

### **2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Dies ist der maximale, in der Baunutzungsverordnung angegebene Wert für Sondergebiete. Dieser orientiert sich an der derzeitigen Bestandssituation, in dem das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist. Eine geringere GRZ soll in dieser innerstädtischen Lage nicht festgesetzt werden, da eine diesbezügliche Einschränkung im Vergleich zu der umliegenden Bebauung ein individuelles Sonderopfer darstellt. Darüber hinaus orientiert sich die GRZ an den umgebenden Nutzungsstrukturen. Auch die geplanten Nutzungen gehen von einer nahezu vollständigen Versiegelung aus. Um die erforderlichen – und auch bereits bestehenden – Stellplätze innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Aufgrund der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s.u.) erfolgen zukünftig geringfügige Entsiegelungen im Bereich der Stellplatzanlage. Darüber hinaus plant der Investor eine Dachbegrünung, so dass die negativen Folgen der Vollversiegelung zumindest teilweise vermindert werden.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Für den Baukörper wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für das Vorhaben eine größere Baukörperlänge (über 50 m) erforderlich ist, als in der offenen Bauweise zulässig wäre. Die überbaubare Fläche – durch Baugrenzen festgesetzt – umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben. Darüber hinaus wird eine Baufläche für einen Werbepylon festgesetzt. Dieser Pylon betont den Eingangsbereich zur Steinbecker Meile und ist auf eine Höhe von max. 170,5 Meter (d.h. 13,5 Meter Anlagenhöhe) begrenzt.

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

Im Zuge des geplanten Vorhabens entfällt der stadtbildwirksame Baum (Kastanie) an der Tannenbergsstraße. Dieser ist mit den geplanten Außenmaßen des neuen Verbrauchermarktes nicht zu erhalten. Das städtebaulich positiv bewertete Heranrücken an die Tannenbergsstraße führt dazu, dass der Kronenbereich so weit beschnitten werden muss, dass die Kastanie abgängig ist. Ein eventueller Erhalt des Baums

wäre nur gegeben, wenn die Fassade in diesem Bereich zurückspringen würde. Dieses stellt aber die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Vorhabens in Frage. Da durch die neue Fassade eine deutliche städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereiches zu erwarten ist und das vorgesehene architektonische Konzept einen Erhalt nicht zulässt, soll hier aus städtebaulichen Gründen auf den Erhalt der Kastanie verzichtet werden.

An Stelle der Kastanie sind entlang der Tannenbergsstraße zwei schmalkronige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung festgesetzt, um den visuellen Verlust dieser Kastanie zu minimieren. Vor dem Hintergrund der beengten Platzverhältnisse soll ein *Acer platanoides* 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn) gepflanzt werden, der an die dortigen spezifischen Standortbedingungen angepasst ist. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig zu verschieben.

Für den Eingangsbereich der Steinbecker Meile ist als weiterer Ersatz für die entfallende stadtbildprägende Kastanie ein großkroniger standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung festgesetzt. Der 'phora japonica' (japanischer Schnurbaum) soll den Eingangsbereich des Einkaufsquartiers neben seiner zukünftigen ökologischen Funktion auch städtebaulich betonen.

Darüber hinaus sind zur Begrünung der Stellplatzanlage je acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden – fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. In Anlehnung an den vorhandenen Baumbestand auf der Stellplatzanlage des Bau- und Gartenmarktes ist ein *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn-Sorte) zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Die genauen Standorte sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um genug Flexibilität für die optimale Anordnung der Stellplätze zu bieten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gegenüber dem Parkplatz einzugrünen. Weitere Vorgaben zur Anpflanzung erfolgen nicht, um dem Betreiber hinreichend Spielraum zur Gestaltung seiner Außenanlagen zu belassen.

## **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Laut dem Handlungskonzept Klima- und Lufthygiene der Stadt Wuppertal (2000) ist der Bereich des Bebauungsplans ein bebauter Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Dies bedeutet, dass es sich bei der Fläche bereits jetzt schon um einen stadtklimatisch sanierungsbedürftigen Bereich handelt. Im Bebauungsplan soll daher festgesetzt werden, das Dach des neu errichteten Baukörpers als begrüntes Flachdach auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung ist mit dem Bauherrn abgestimmt und von diesem auch gewünscht.

Mit dieser Festsetzung wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotop und Wasser erreicht. Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität durch Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünter Flächen als Wasserspeicher und erhöhen durch gezielte Bepflanzung die Artenvielfalt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten- und Lebensgemeinschaften (Trittstein-

funktion), Landschaftsbild (Dachaufsichten) und Wasser (Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses).

Über den ökologischen Wert hinaus trägt die Dachbegrünung wesentlich zur optischen Aufwertung für die Nachbarschaft in diesem hochverdichteten Bereich von Wuppertal bei. Da der vorhandene Baum (Kastanie) in der Tannenbergsstraße durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig abgängig ist, ist zumindest für die oberen Geschosse der Nachbarbebauung ein (optischer) Kompensationseffekt zu erwarten, da die Dachflächen des Marktes von den Gebäuden an der Tannenbergsstraße (gegenüber des Marktes und Hausnummern 54 und 56) zu sehen sind.

## **VI . Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Art der Nutzung – Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – für den nördlichen Teilbereich aus dem FNP übernommen. Allerdings erfolgt eine Erhöhung der im rechtsverbindlichen FNP aus 2005 landesplanerisch abgestimmten Verkaufsfläche von 2.370 qm auf 3.250 qm, so dass die Begründung des FNP diesbezüglich im Rahmen des § 13a BauGB angepasst werden muss.

Für den südlichen Teil erfolgte aufgrund des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – eine Berichtigung des FNP von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ zu „G“ (gewerblicher Baufläche). Da sich das geplante Vorhaben (Gesundheitszentrum) wirtschaftlich nicht realisieren ließ, soll nun eine erneute Berichtigung zu der Ausweisung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ erfolgen. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1108 ist die Errichtung bzw. Neuordnung von Stellplätzen geplant. Neben der Berichtigung der zeichnerischen Darstellung ist die in der Begründung aufgeführte Verkaufsfläche zu berichtigen.

## **VII . Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Baumaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen. Städtische Mittel zur Realisierung des Vorhabens sind nicht erforderlich.