

1. Änd. Bebauungsplan 1065 -Steinbecker Meile-

Begründung

Beschluss: Satzungsbeschluss

Januar 2019

I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
III.	Planungsrechtliche Situation	4
	1. Landes- und Regionalplanung	4
	2. Flächennutzungsplan	4
	3. Bebauungspläne	5
	4. Fachplanungen	6
IV.	Bestandsbeschreibung	6
	1. Städtebauliche Situation	6
	2. Verkehr	6
	3. Infrastruktur	6
	4. Entwässerung	7
	5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
	6. Immissionsschutz	7
V.	Planinhalte	8
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
	1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
	1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
	1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
	1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
	1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	12
	1.7 Immissionsschutz	12
	2. Hinweise	12
VI.	Städtebauliche Kenndaten	12
VII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
VIII.	Kosten und Finanzierung	13

I. Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1065 – Steinbecker Meile – erfasst einen Bereich zwischen
 - dem Grundstück Tannenbergsstraße Nr. 58 im Nordosten,
 - der Verlängerung der Straße Steinbecker Meile bis zur Steinbecker Meile 10 im Südosten
 - dem Grundstück Arrenberger Straße 59 im Südwesten sowie
 - der von der Arrenberger Straße aus erschlossenen Bebauung im Nordwesten, einen schmalen Grundstücksstreifen (Zuwegung und Stellplätze) bis zur Tannenbergsstraße mit erfassend.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Mit Schreiben vom 31.08.2017 hat der Grundstückseigentümer für die Immobilien Steinbecker Meile 6 (Aldi Lebensmittelmarkt) und Steinbecker Meile 8 (Akzenta Getränkemarkt) die Anfrage gestellt, das bestehende Baurecht auszuweiten.

Für die o.g. Grundstücke besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 1065 – Steinbecker Meile -. Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel und Getränke“ fest. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und zur zulässigen Bauhöhe. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung stellt das Grundstück als Sondergebiet für den Einzelhandel dar. Innerhalb der Begründung zum Flächennutzungsplan wird zur Einzelhandelsnutzung konkret ausgeführt, dass im Planbereich 1.200 m² Getränkehandel und 1.100 m² Lebensmittelhandel maximal zulässig sind. Auf Basis der Regelungen des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes wurden die heute bestehenden Märkte errichtet, wobei der Aldi Lebensmittelmarkt die maximal zulässige Verkaufsfläche mit realisierten 952 m² nicht ausschöpft.

Die Fa. Aldi möchte nun den bestehenden Lebensmittelmarkt vergrößern und moderner gestalten. Für den Akzenta Getränkemarkt ist keine Erweiterung vorgesehen, der Markt schöpft zudem die auf FNP-Ebene bestimmte maximal zulässige Verkaufsfläche bereits aus. Um den Aldi Lebensmittelmarkt im Rahmen der plausiblen Verkaufsflächengrenzen erweitern zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung des Parkplatzes in einer Tiefe von 11 Meter erweitert. In Folge entfallen gemäß der vorliegenden Vorentwurfsplanung voraussichtlich 31 Stellplätze. Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche liegt auch vor dem Akzenta Getränkemarkt, um ggf. das Vordach verändern zu können, damit ein architektonisch harmonischer Gebäudeanschluss zum Aldi Lebensmittelmarkt hergestellt werden kann.

Mit der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche kann der Aldi Lebensmittelmarktes von 952 qm auf 1.100 qm erweitert werden. Der bestehende Akzenta Getränkemarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 1204 qm, welche nicht verändert werden soll. Zur Sicherung und Abgrenzung des zulässigen Einzelhandels im

Plangebiet werden im Rahmen der Änderung die maximal zulässigen Verkaufsflächen im Bebauungsplan festgesetzt, was bislang nicht der Fall war.

Ergänzend zu den Regelungen der bestehenden Lebensmittelmärkte werden zusätzlich Außenverkaufsflächen für den angrenzenden Baumarkt (OBI) im Plan berücksichtigt. Dazu ist einleitend festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1065 Teilbereiche des älteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 958V überlagert wurden. Der Plan grenzt süd-östlich an den Bebauungsplan 1065 an. Bei der Überlagerung des B-Plans 958V wurden aber bereits bestehende Außenverkaufsflächen des Baumarktes im Grenzbereich zum Akzenta Getränkemarkt nicht inhaltlich mit erfasst und somit auf den passiven Bestandschutz reduziert. Dieses ganz offensichtliche Versehen wird durch die Neufestsetzung eines entsprechenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ geheilt. In diesem Zusammenhang wird auch eine aktuell gewünschte Erweiterung der Außenverkaufsfläche für Saisonartikel in einer Größe von ca. 160m² berücksichtigt.

III. Planungsrechtliche Situation

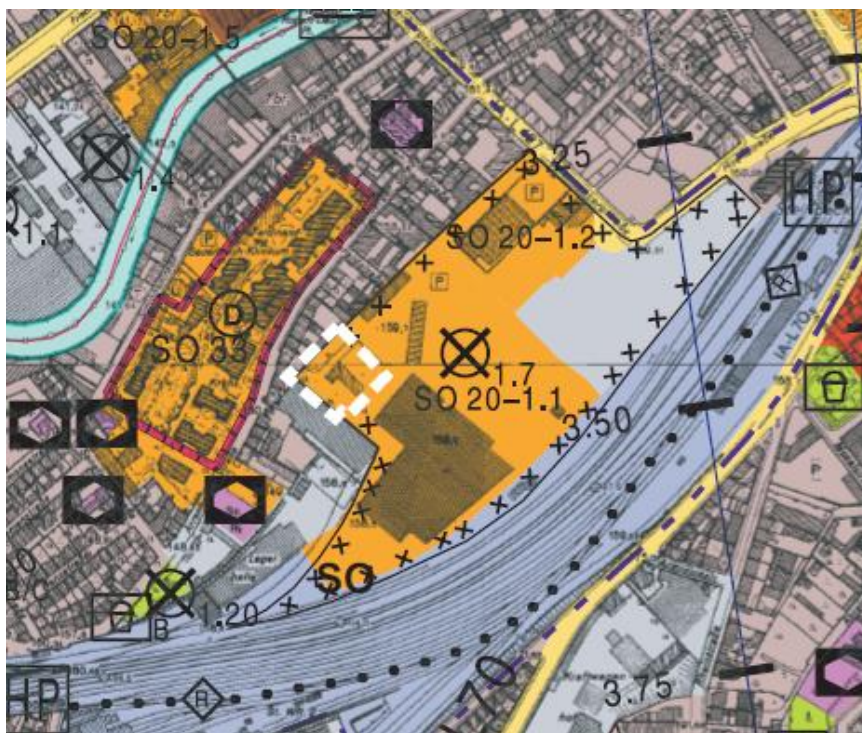
1. Landes- und Regionalplanung

Innerhalb des geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Es liegt aber kein zentraler Versorgungsbereich vor, so dass der zulässige Einzelhandel durch die Regelungen des Landesentwicklungsplanes (LEP) im Plangebiet eingeschränkt ist¹.

2. Flächennutzungsplan

Für den Planbereich gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal in der Fassung der 5. Änderung mit Bekanntmachung vom 11.02.2008.

¹ Regionalplan Düsseldorf, Begründung S. 83ff; Landesentwicklungsplan NRW, Begründung S. 45ff



Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung stellt das Plangebiet als Sondergebiet für den Einzelhandel mit dem Index 20-1.1 dar. Aus der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich, dass in dem Plangebiet folgender Einzelhandel zulässig ist:

Konkretisierung der Zweckbestimmung	max. Verkaufsflächen insgesamt	max. Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Getränkehandel	1.200 m ²	1.200 m ²
SB-Markt / Discounter	1.100 m ²	1.100 m ²
Bau- und Gartenmarkt	15.250 m ²	

Zur Klärung, ob die Darstellungen bzw. Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind, wurde die Landesplanungsbehörde vorab beteiligt, siehe hierzu Kapitel V-1.1 der Begründung.

3. Bebauungspläne

Zurzeit gilt für den Planbereich der Bebauungsplan 1065 – Steinbecker Meile – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.2008. Der Bebauungsplan setzt das Areal als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel und Getränke“ fest. Der Bebauungsplan trifft als nicht qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren

Grundstücksflächen, der Bauhöhe sowie der Verkehrsflächen. Eine Grundflächenzahl bzw. die Größe der Grundflächen ist nicht festgesetzt.

Der Bereich der zum angrenzenden Baumarkt gehörenden Außenverkaufsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes faktisch als nichtüberbaubare Grundstücksfläche überplant und insoweit auch dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel und Getränke“ zugeordnet. Hierdurch ergab sich ein Anpassungsbedarf.

4. Fachplanungen

Die Stadt Wuppertal hat mit Beschluss des Rates vom 22.06.2015 ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)² verabschiedet. Dieses ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Das EHK spricht den Bereich Steinbecker Meile als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll an diesen Standorten nicht erfolgen bzw. ist nicht zu empfehlen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tätigkeit sind geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zulässig, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal oder von benachbarten Gemeinden zu befürchten stehen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangrundstück gehört zu dem größeren Areal der sog. Steinbecker Meile, das durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen dominiert wird. Neben dem Aldi Lebensmittelmarkt, Akzenta Getränkemarkt und OBI Baumarkt sind weitere Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets schließen wohnbaulich geprägte Gebiete an, im Süden bildet die vorhandene Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Straße Steinbecker Meile sowie private Zufahren / Stellplatzflächen gut erschlossen. Ein Ausbaubedarf ist nicht erforderlich. Durch die Änderung der Baurechte entfallen nach Stand der Planung faktisch 31 Stellplätze, es verbleiben aber weiterhin genügend Stellplätze zur Andienung der Märkte.

3. Infrastruktur

Für die hier vorgesehene Änderung ohne weiteren Belang.

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, GMA Köln, Januar 2015)

4. Entwässerung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Missstände sind nicht bekannt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die Planung nicht erhöht.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist praktisch vollständig versiegelt. Im Bereich der umfangreichen Stellplatzanlage ist eine minimale Begrünung mit wenigen Einzelbäumen und Beetflächen vorhanden. Die Dachflächen des Aldi- und des Akzenta Getränkemarktes sind extensiv begrünt. Die Planung wird hier zu keiner relevanten Veränderung der naturräumlichen Belange führen. Diese Einschätzung gilt auch für die geplante Außenverkaufsfläche für den Obi Baumarkt, da diese im Wesentlichen schon vorhanden ist und der zusätzliche Erweiterungsbereich für saisonale Waren auf dem bereits versiegelten Parkplatz erfolgen soll.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1065 im Jahr 2006 wurden die zu erwartenden Emissionen / Immissionen aufgrund des geplanten Vorhabens im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung³ näher untersucht. Aufgrund der zu erwartenden Emissionen wurde als aktiver Lärmschutz eine Lärmschutzwand entlang eines Abschnittes der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen und im Zuge der Umsetzung der Planung auch errichtet. Durch die Lärmschutzwand sollten die angrenzenden Wohnnutzungen vor dem Betriebslärm inklusive Anlieferungs- und Parkplatzlärm geschützt werden. Durch die nun vorgesehene Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes um 150 m² wurde eine Neuberechnung⁴ der zu erwartenden Lärmemissionen auf Basis der leicht ansteigenden Kundenverkehre vorgenommen. Die Berechnung auf Basis der zu erwartenden 3.900 PKW Bewegungen am Tag (keine Kundenverkehre im Nachtzeitraum) zeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten werden (höchster Wert 54 dB(A) Tags). Die Anlieferungs- und Kundenverkehre erfolgt weiterhin außerhalb des Nachtzeitraumes, so dass die Immissionsrichtwerte für Nachts um mehr als 20 dB(A) unterschritten werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass relevante Immissionskonflikte an der nahegelegenen Wohnbebauung durch die Planung nicht zu befürchten stehen. Des Weiteren ist auch ein Immissionskonflikt mit dem Krankenhaus an der Arrenberger Straße 20 nicht zu erwarten. Die Anzahl der Kundenstellplätze wird durch die Planung um 31 Stellplätze reduziert, was aber zu keiner relevanten Veränderung der (rechnerischen) Immissionssituation führen wird.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Verkaufsflächen für den OBI Baumarkt werden ebenso zu keiner relevanten Veränderung der Immissionssituation führen. Der größte

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1065 „Steinbecker Meile“ in Wuppertal, Büro IGS, September 2006

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Aldi-Marktes nach der Erweiterung der Verkaufsfläche an der Steinbecker Meile 6 in 42117 Wuppertal, Wenker & Gesing, Oktober 2018

Teil der Verkaufsfläche ist bereits vorhanden und wird nur bestandsbezogen neu erfasst. Die zudem vorgesehene Erweiterung um ca. 160 m² für saisonale Artikel erzeugt darüber hinaus keine nennenswerte Attraktivierung des Marktes, so dass mit einer immissionstechnisch relevanten höheren Kundenfrequenz nicht zu rechnen ist.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des geltenden Bebauungsplanes ist das Areal (Gebäude, Stellplatzflächen, Nebenflächen) als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung - Lebensmittel und Getränke – festgesetzt. Diese grundlegende Regelung wird beibehalten aber deutlicher formuliert; das ist sinnvoll um klarzustellen, dass im Plangebiet Lebensmittel- und Getränkemärkte als Fachmärkte zulässig sind. Des Weiteren ermöglicht die Formulierung eine räumliche Zuordnung des jeweiligen Markttyps unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen auf der Plankarte. In diesem Zug wird auch festgelegt, dass die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte maximal 1.100 m² und für Getränkemärkte maximal 1.200 m² betragen darf. Lebensmittelmärkte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Bereich zulässig sein, der durch die Eckpunkte A bis F gebildet wird. Getränkemärkte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Bereich zulässig sein, der durch die Eckpunkte C bis H gebildet wird. Die Regelung berücksichtigt, dass die beiden Fachmärkte innerhalb eines Gebäudekomplexes auf einem Grundstück mit gemeinsamer Stellplatzanlage liegen. Eine Differenzierung in zwei „eigenständige“ Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung ist insoweit nicht möglich. Die maximalen Verkaufsflächen ergeben sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal. Im Rahmen einer informellen Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wurde hierzu deutlich, dass eine Erweiterung der bestehenden Märkte über den im geltenden Flächennutzungsplan bestimmten Rahmen hinaus nicht landesplanerisch zustimmungsfähig ist. Es handelt sich um einen Sonderstandort im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, das eine engere Eingrenzung des zulässigen Einzelhandels Einzelfallbezogen gebietet, um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld aber auch das Nahversorgungszentrum von Sonnborn zu vermeiden.

Mit Blick auf die geltenden Regelungen des Landesentwicklungsplanes zum zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sowie der Leitlinien die durch das von der Stadt beschlossene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) aus dem Jahr 2015 vorgegeben sind, sind deutliche auf den Bestand bezogene Regelungen auf der Bebauungsplanebene sinnvoll und erforderlich. Bislang enthält der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet. Die auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffenen Einschränkungen auf maximal 1.100 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte und

1.200 m² für Getränkemarkte entfaltet keine Bindungswirkung auf der Baugenehmigungsebene. Der Flächennutzungsplan hat insoweit nur Leitlinienfunktion. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass der Gebäudekomplex mit beiden Bestandsmärkten abgerissen oder umgebaut wird und ein einzelner Lebensmittelmarkt mit weit mehr als 1.100 m² Verkaufsfläche entstehen könnte. Ein solcher Markt wäre in Bezug auf seine Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld bzw. dem Nahversorgungsbereich von Sonnborn sicherlich kritischer zu bewerten als die gegebene Bestandssituation aus einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt. Gemäß dem EHK soll aber der zentrenrelevante Einzelhandel an Sonderstandorten wie der Steinbecker Meile nicht erfolgen bzw. ist nicht zu empfehlen. Bestehende Betriebe sind auf den Bestand zu reduzieren. Zur Sicherung eines Standortes sowie der wirtschaftlichen Tätigkeit sind geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe zulässig, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal oder von benachbarten Gemeinden zu befürchten stehen. Diese Ausrichtung deckt sich mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zum Einzelhandel. Um somit einer theoretisch möglichen Fehlentwicklung vorzubeugen, ist die vorgesehene eindeutige und auf den Bestand reflektierende Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 1065 und der parallel hierzu erfolgten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 wurden gutachterlich die Auswirkungen der oben genannten maximalen Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche untersucht und die städtebauliche Verträglichkeit der zu erwartenden Umsatzumverteilungen festgestellt. An der grundsätzlichen Einzelhandelsstruktur im Wirkungsumfeld der Planung hat sich in den letzten Jahren, wie es im EHK aufgezeigt wird, nichts geändert. Entsprechend ist diese Planänderung zur Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes von derzeit 952 m² Verkaufsfläche auf geplant 1.100 m² Verkaufsfläche und somit im Rahmen der damaligen abgestimmten Randbedingungen auch weiterhin als zentrenverträglich anzusehen. Es ist nicht ersichtlich, dass mit einer Vergrößerung des etablierten Aldi Lebensmittelmarktes um 148 m² Verkaufsfläche atypische nicht zu erwartende Kaufkraftumverteilungen in relevanter Größenordnung zu erwarten sind. Der Akzenta Getränkemarkt schöpft die zugestandene Verkaufsfläche bereits aus, eine Erweiterung ist deswegen nicht mehr möglich aber auch seitens des Eigentümers nicht beabsichtigt. Es soll zur Anpassung der Gebäudearchitektur im Zusammenhang mit der der ALDI Erweiterung nur das Vordach geändert werden.

Als weitere Regelung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ vorgesehen. Hiermit wird die bestehende Außenverkaufsfläche des OBI Baumarktes einschließlich einer geringen Erweiterung um ca. 160 m² berücksichtigt. Die Bestandsfläche war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1065 offensichtlich unbeabsichtigt überplant und damit auf den planungsrechtlich passiven Bestandschutz reduziert worden. Die festzusetzende Sondergebietsfläche hat eine Größe von ca. 1900 m² und ist faktisch aufgrund des Flächenzuschnittes nur als Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem

Bestandsmarkt nutzbar. Eine Regelung zur Begrenzung der Verkaufsfläche ist deswegen nicht erforderlich, die insoweit wirksamen Regelungen trifft weiterhin der Bebauungsplan 958V auf dessen Basis der Markt seinerzeit errichtet wurde. Schädliche Auswirkungen wären allein aus der Flächengröße von 1.900 m² (bei unterstellter vollständiger Nutzung als Verkaufsfläche) mit Blick auf den Fachmarkttypus mit überwiegend nichtzentrenrelevanten Sortimenten nicht zu befürchten. Auch zusammen mit den vorhandenen Verkaufsflächen des Bestandsmarktes außerhalb des Bebauungsplanes 1065 (erfasst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 958V) drohen keine negativen Auswirkungen. Der Bestandsmarkt inklusive dieser (zum Teil schon realisierten) Verkaufsfläche weist eine Größe von 12.522 m² auf. Damit liegt der Markt insgesamt deutlich unterhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächenbegrenzung von 15.250 m² als abgestimmte verträgliche Verkaufsfläche. Aufgrund der Regelungen des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 958V ist eine Erweiterung auf 13.350 m² Verkaufsfläche möglich. Der Markt wird also inklusive zusätzlichen Saisonverkaufsfläche auch die zulässige Verkaufsfläche gem. BPL 958V nicht überschreiten. Bezüglich des zulässigen Sortiments ist die Eingrenzung durch die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ auf der Ebene des BPL 1065 prinzipiell ausreichend, allerdings sollen zentrenrelevante Sortimente, die in einem Bau- und Gartenmarkt zum Teil auch angeboten werden, nicht zulässig sein. Es wird auf die im kommunalen Einzelhandelskonzept definierten zentrenrelevanten Sortimente abgestellt und diese für das Sondergebiet ausgeschlossen.

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

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung nur eine maximale Gebäudehöhe fest. Dieses entspricht nicht den Mindestanforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wenn in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden soll. Mit Blick auf die realisierte und in Nutzung stehende Bebauung erfolgt deswegen eine Deregulierung durch Streichung der maximalen Gebäudehöhe. Der Bebauungsplan entspricht dann den Kriterien eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Dass hierdurch eine städtebauliche / stadtgestalterische Fehlentwicklung eintreten könnte ist nicht ersichtlich, da das Bestandsgebäude nur erweitert werden soll. Im Hinblick auf eine baurechtliche Prüfung sind für das Maß der baulichen Nutzung die Einfügingsregelungen des § 34 BauGB heranzuziehen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan gilt zukünftig eine abweichende Bauweise (a) folgt: „Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser ohne Beschränkung der Länge“. Diese Regelung nimmt Bezug zum Bestandsgebäude und der geplanten Erweiterung des Gebäudes mit einer resultierenden Gebäudelänge von mehr als 50 Metern.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Nordosten erweitert, um die geplante Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die erweiterten Baugrenzen erfassen auch den Bereich vor dem Akzenta Getränkemarkt, um z.B. über eine Neugestaltung des Vordaches einen angemessenen architektonischen Verbund mit dem zur Erweiterung stehenden Aldi Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Akzenta Getränkemarktes ist damit nicht verbunden, der Markt schöpft bereits die zulässige Verkaufsfläche aus. Die Erweiterung der Baugrenzen erfasst neben der geplanten Aldi-Erweiterung auch die Außenverkaufsflächen des bestehenden OBI Marktes, um diese bestandsgerecht zu berücksichtigen. Mit der Erweiterung der Baufläche ist ein Verlust von 31 Kundenparkplätzen zu verbunden (siehe nachstehend 1.4).

1.3.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im nördlichen Zufahrtbereich zur Tannenbergstraße ist innerhalb der kenntlichgemachten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine Ausstellungsfläche für PKWs vorgesehen. Die Ausstellungsfläche dient dem angrenzenden PKW Handel, der aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1125 liegt. Diese Regelung war bislang nur als Hinweis im Plan berücksichtigt, um aber den erforderlichen Grad der Verbindlichkeit zu erreichen, wird die Regelung als Festsetzung in den Plan aufgenommen. Entsprechend ist der ehemalige Hinweis Nr. 12.0 nun als Festsetzung im Plan eingetragen.

1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird die festgesetzte Stellplatzfläche (ST) reduziert. Durch das geplante Bauvorhaben gehen damit insgesamt 31 Stellplätze verloren. Die verkleinerte ST-Fläche ist aber weiterhin ausreichend groß, um den (bauordnungsrechtlich) erforderlichen Stellplatzbedarf für die Nutzungen (Aldi, Akzenta-Getränkemarkt und OBI) abzudecken. Ein Anstieg von Parksuchverkehren im umgebenden Straßennetz ist nicht zu befürchten.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Durch die Planung sind keine weiteren größeren Flächenversiegelungen und damit kein Anstieg von (gesammeltem) Regenwasser zu erwarten. Es entfallen nur zwei kleinere Pflanzflächen für Bäume innerhalb der Parkplatzfläche. Die erforderliche Dachbegrünung des Erweiterungsbaus erhöht, wenn auch nur geringfügig, die Retention des Niederschlagswassers im Plangebiet. Entwässerungsmisstände sind nicht bekannt. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Veränderung der festgesetzten Verkehrsflächen (öffentlich oder privat) ist nicht vorgesehen oder erforderlich. Durch die wegfallenden 31 Parkplätze in der Stellplatzfläche ist eine neue Fahrgassenführung im Bereich der Gebäude erforderlich, dieses betrifft aber nicht die Festsetzungssystematik des Planes.

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

Die Regelung zur Dachbegrünung wird beibehalten, so dass auch der Erweiterungsbau extensiv zu begrünen ist.

Die festgesetzte Baum- und Strauchfläche im Bereich der Zufahrt Höhe Tannenbergstraße wird ebenso beibehalten.

Durch die Planung werden zukünftig zwei Bäume im Bereich des Parkplatzes entfallen. Ersatzpflanzungen sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

1.7 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung des Aldi Lebensmittelmarktes um 148 m² Verkaufsfläche werden sich die Anliefer- bzw. Kundenverkehre leicht erhöhen. Im Rahmen einer immissionsschutztechnischen Begutachtung wurde deswegen geprüft, ob über die im Bebauungsplan enthaltenden Regelungen weiterhin der erforderliche Lärmschutz sichergestellt werden kann. Die Überprüfung zeigte, dass der ausreichende Lärmschutz weiterhin durch die bereits vorhandene Lärmschutzwand sichergestellt werden kann. Änderungen an den bestehenden Regelungen bzw. zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Hinweise

Die bestehenden Hinweise unter der laufenden Nummer 9.0, 10.0, 11.0 und 13.0 werden beibehalten.

Der Hinweis 12.0 wird gestrichen, da es sich hier hinsichtlich der gewünschten Regelung um eine Festsetzung handeln muss. Diese wird unter Punkt 1.3.3 und in der Plankarte ergänzt.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	18.000	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	18.000	qm
Privatstraßen und –wege (Teile des Baugrundstückes)	1.600	qm
Überbaubare Fläche (ohne Stellplatzfläche)	3.800	qm
Stellplatzfläche	7.600	qm

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung stellt das Grundstück als Sondergebiet für den Einzelhandel dar, wie dieses näher im Punkt 2 erläutert wird. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

VIII. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung werden durch den planungsbegünstigten privaten Grundstückseigentümer getragen.