

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.10.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2188/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>12.11.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.11.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.11.2003</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>10.12.2003</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>15.12.2003</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1065 - Steinbecker Meile - Aufstellungsbeschluss Priorität 1</b>		

### Grund der Vorlage

Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1065 – Steinbecker Meile –  
Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Begründung und der Anlage 01 zu diesem Beschluss
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 1065 gemäß § 2 Abs.1 BauGB wird beschlossen.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### Unterschrift

gez. Uebrick

## Begründung

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen

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

Das Gebiet ist geprägt durch den südlich angrenzenden großflächigen Einzelhandel (Obi) und das östlich liegende Autohaus. Plangebietsintern befindet sich der Lebensmittelmarkt Akzenta.

Anlass für dieses Planverfahren sind Planungen zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen. Die beantragten Vorhaben sind jedoch mit dem bestehenden Planungsrecht nicht vereinbar:

**Fläche 1:** Im Bereich des Eisenbahnerwohnheims ist in einer Flucht mit dem Obi-Gartenmarkt die Neuerrichtung des Akzenta Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1223 m<sup>2</sup> sowie unmittelbar angrenzend ein Aldi Markt mit 1077 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

**Fläche 2:** Am Kreisverkehr nördl. des OPEL Autohauses soll der Gebäudebestand durch einen Gebäudeneubau mit Läden (5 Läden mit einer Grundfläche zwischen 42 und 53 m<sup>2</sup> sowie 1 Fachmarkt, dessen Verkaufsraum eine Fläche von 698 m<sup>2</sup> haben soll) und einem Hotel mit 105 Zimmern ersetzt werden.

Die **Fläche zu 1** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 958 – Bahnhof Steinbeck - (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 14.03.1994) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 958 V – Bahnhof Steinbeck – (Stand: Rechtskraft 21.11.1996), der Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – (mit Nennung der jeweiligen Nutzung) und im betroffenen Bereich eine Feuerwehrumfahrt sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festsetzt.

Die **Fläche zu 2** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 958.

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

Die Entwicklungen auf den beiden Teilflächen können nicht unabhängig voneinander bewertet werden, es begründet sich hieraus insgesamt ein Planerfordernis.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es also, im genannten Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits die bestehenden Nutzungen (Obi, Akzenta, Opel-Autohaus) sinnvoll ergänzen, andererseits aber weder aufgrund der Sortimentsstruktur negative Auswirkungen auf die

naheliegende City haben noch aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte in unzumutbarer Weise belasten.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes ist eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) von 1967 ist ein Teilbereich des Aldi und des Akzenta-Getränkemarktes noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf 2002 sieht hier eine gewerbliche Baufläche vor. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des BPL 1065 sind im FNP 1967 als Sondergebiet mit jeweiliger Nennung der Nutzung (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Baumarkt, Baustoffhandel und Gartenmarkt) dargestellt. Im FNP-Entwurf 2002 erfolgt die Darstellung SO Einzelhandel.

### **Kosten und Finanzierung**

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten insbesondere zum Einzelhandel und zum Verkehr werden durch die Stadtverwaltung vergeben. Die Kosten tragen die Investoren. Diesbezügliche Regelungen sollen in Form eines städtebaulichen Vertrages getroffen werden, der zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung abgeschlossen werden soll.

### **Zeitplan**

Der Zeitplan hängt im wesentlichen von der Durchführungsdauer und dem Ergebnis der Gutachten ab. Der Aufstellungsbeschluss ist für das vierte Quartal 2003 vorgesehen. Im ersten Quartal 2004 kann parallel zur Erstellung der Gutachten die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingeleitet werden.

### **Anlagen**

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1065
- 02 Datenblatt
- 03 Umwelterheblichkeitsprüfung