

**Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 21 gem. § 3 Abs.2 BauGB
(BPL 913 - Albertstraße -)**

1. Beschreibung des Änderungsbereiches

1.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen, nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße und südlich der Gewerbeschulstraße. Der zu ändernde Baublock grenzt nördlich, westlich und östlich an bestehende Mischgebiete, welche in der Hauptsache durch eine mehrgeschossige Bebauung geprägt sind. Südlich befinden sich ebenfalls mehrgeschossige Wohnbauten, hier ist der Bereich durch eine wohnbauliche Nutzung charakterisiert. Das Gebiet ist durch das gegebene Straßensystem relativ gut erschlossen, über das im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt wird. Des Weiteren befinden sich Bushaltestellen mehrerer Buslinien im näheren Bereich, über die ein Anschluss zum Zentrum Barmen, aber auch an überregionale Strecken gegeben ist. Verschiedene, gut erreichbare Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, etc.) befinden sich im näheren Umfeld. Das Plangebiet muss als hängig bezeichnet werden und steigt bei einer Grundstückstiefe von ca. 175 m von der Gewerbeschulstraße bis zur Unteren Lichtenplatzer Straße um insgesamt ca. 15 m an.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 913 – Albertstraße – umfasst den Baublock von etwa 1,43 ha zwischen Gewerbeschulstraße, Albertstraße, Untere Lichtenplatzer Straße und Heidter Berg.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet und hinsichtlich der guten Erreichbarkeit des Hauptzentrums Barmen bzw. des Stadtteilzentrums Heckinghausen für die vorgesehene Einzelhandelsausweisung und für die Mischnutzung Wohnen und Arbeiten prinzipiell gut geeignet. Dabei kann der schon vorhandene Mischgebietscharakter des Gebietes mittels der avisierten Planung sinnvoll erweitert werden. Die im näheren Umfeld zum Plangebiet vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen stellen eine gute Voraussetzung dar, um den südlichen Bereich des Plangebietes weiterhin als Mischgebietsfläche, die überwiegend dem Wohnen vorbehalten sein soll, anzubieten. Ein Festhalten an der Fortführung der ehemals gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ist hingegen nicht mehr Ziel führend. Durch die Lage der Fläche innerhalb eines mischgebiets- bzw. wohnbaulich geprägten Bereiches wird eine großflächige mischgebietsverträgliche gewerbliche Neunutzung der Fläche erheblich erschwert, bzw. nicht mehr realisierbar. Ebenso muss die fahrtechnische Erschließung der Fläche im Sinne eines funktionierenden gewerblich strukturierten Mischgebietes mit einer Größe von ca. 1,5 ha durch anliegende Wohngebiete als ungünstig für stärkeren Lastkraftwagenverkehr aufgefasst werden. Die Anforderungen, die an einen gewerblich orientierten Standort moderner Prägung gestellt werden, sind derzeit nicht mehr gegeben und können auch nicht planerisch hergestellt werden. Entsprechend stellt die stadtplanerische Neuorientierung des Gebietes die folgerichtige Entscheidung bezüglich der gegebenen städtebaulichen Problemstellung dar.

2.0 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplanung

In dem derzeit gültigen Regionalplan von 1999 ist das o. a. Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In diesen Bereichen kommt dem Wohnungsbau vorrangige Bedeutung

zu, wobei Funktionsmischungen (Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten, wohnungsnaher Freiflächen) verstärkt angestrebt werden sollen. Darüber hinaus gehende Darstellungen wurden nicht getroffen.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der gesamte Baublock zwischen Albertstraße, Gewerbeschulstraße, Heidter Berg und Untere Lichtenplatzer Straße als Teil eines sich nach Norden anschließenden größeren Mischgebietes (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) dargestellt, östlich und westlich des südlichen Teils des Baublocks sowie südlich der Unteren Lichtenplatzer Straße sind Wohnbauflächen dargestellt (siehe beigefügten Anlage 01).

3.0 Ziel und Zweck der FNP-Änderung, Planerfordernis

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mittels der vorbereitenden Bauleitplanung die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Bauflächen im Karree zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg, Untere Lichtenplatzer Straße und Albertstraße einzuleiten. Seit 1991 wurde auf dem Brauereigelände kein Bier mehr gebraut. Ab 1996 versuchte der neue Eigentümer die Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (GWG) eine Vermarktung des Baukomplexes zu erreichen, jedoch bisher ohne Erfolg. Lediglich Restnutzungen und Vermietungen im Bereich der bestehenden und erhaltenswerten Bausubstanz an der Albertstraße ließen sich realisieren. Der andauernde Leerstand der Restflächen stellt aus Sicht der Eigentümer zunehmend eine betriebswirtschaftliche Belastung dar, der auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten begegnet werden soll.

Um hier städtebaulich steuernd einzugreifen, wird über die Instrumente der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung eine adäquate und gebietsverträgliche Nachfolgenutzung konzipiert und entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Nur mittels der Bauleitplanung kann eine zeitnahe Reaktivierung dieses unter Wert genutzten ehem. Brauereigrundstückes ermöglicht werden. Mit Blick auf das städtebauliche Umfeld, welches vornehmlich durch eine gemischte bzw. wohnbauliche Nutzung geprägt ist, soll im Plangebiet zukünftig von einer rein gewerblichen Nutzung abgesehen werden. Der Hauptteil des Plangebiets soll zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen, während der überwiegende Straßenrandbereich an der Albertstraße und entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße für eine Mischnutzung (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) vorgesehen werden soll.

4.0 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die seit Jahren nicht mehr bzw. weit unter Wert genutzten gewerblichen Bauten auf dem ehem. Brauereigelände teilweise niederzulegen und das gesamte Gelände durch eine ergänzende Neubebauung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Nur so lässt sich die heutige Gewerbebranche wieder in einen lebendigen, attraktiven Standort verwandeln.

4.2 Planungskonzeption

Der Investor beabsichtigt daher, innerhalb des Baublocks zwischen Gewerbeschulstraße, Heidter Berg und Albertstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) anzusiedeln, wobei der Gewerbebau entlang der Gewerbeschulstraße zugunsten eines Getränkemarktes erhalten werden soll. Entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße soll eine Wohnbauzeile zukünftig den Baublock abschließen, die an die vorhandene Bebauung an der Albertstraße angrenzt. Durch das Bebauungsverfahren Nr. 913 – Albertstraße - soll die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf dem bisherigen Gewerbegrundstück ermöglicht wer-

den. Die denkmalwerte Bebauung soll - soweit möglich - in die Plankonzeption einbezogen werden.

5.0 Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung

Es ist vorgesehen, zukünftig ca. 0,98 ha des Plangebietes für den großflächigen Einzelhandel und die zugehörigen Freiflächen auszuweisen und diese Fläche im FNP als Sondergebietsfläche (§ 11 Abs. 3 BauNVO) darzustellen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hier noch eine differenzierte Festlegung besonders hinsichtlich der einzelnen Bauflächen erfolgen. Die verbleibenden ca. 0,45 ha des Plangebietes soll für eine Mischnutzung zur Verfügung stehen und im FNP als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellt werden (siehe Anlage 01 a). Letztgenanntes Mischgebiet, dass sich entlang der Unteren Lichtenplatzer Straßen erstreckt, soll im Tiefgeschossbereich neben Parkmöglichkeiten auch mischgebietsverträgliche Nutzungen aufnehmen können. Die Erdgeschosszone ist für Büronutzungen nutzbar, die Obergeschosse würden ausschließlich dem Wohnen dienen. Nach derzeitiger Planung können im Plangebiet ca. 30 Wohneinheiten (WE) in den Stadtwohnhäusern errichtet werden, wobei die Größe und Nutzungsart der Wohnungen auf die Auswirkungen des demografischen Wandels Bezug nehmen sollen.

6.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Erschließung

Die Grundstücke im Planbereich werden durch die Straßen Heidter Berg, Gewerbeschulstraße Albertstraße und Untere Lichtenplatzer Straße erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle entsorgt werden, die sich in den umliegenden Straßen befinden. In den gleichen Straßenzügen befinden auch die entsprechenden Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die festgesetzte Dachbegrünung im Bereich des Verbrauchermarktes dient zur Verbesserung der Abflussregulierung des Regenwassers.

6.3 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Das vollständig versiegelte Gelände wurde früher als Brauereistandort genutzt, eine historische Recherche wurde vorgenommen, aus der ersichtlich ist, dass die vorgesehene Plankonzeption bzw. Bebauung auf dem Gelände möglich ist.

6.4 Schallschutz

Hinsichtlich des Verbrauchermarktes entstehen durch die Andienungs- und Fahrverkehre Lärmemissionen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht werden. Das Ergebnis zeigt, dass durch den Betrieb des großflächigen Verbrauchermarktes keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

6.5 Grünflächen

Neben einigen Straßenbäumen im Bereich Heidter Berg befinden sich keine Grünbereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die vorgesehen Baumpflanzungen innerhalb des Parkplatzes sowie das Gründach des Verbrauchermarktes werden daher zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verbesserung beitragen können.

6.6 Einzelhandel, Bewertung durch die IHK und den Bergischen Einzelhandelsverband

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) zieht überwiegend die gleichen Schlussfolgerungen aus den erstellten Gutachten von GMA und BBE hinsichtlich einer potentiellen Schwächung der zentralen Geschäftslagen an der Heckinghauser Straße. Demzufolge sollen weitere Einzelhandelsflächen im östlichen Bereich Werléstraße / Waldeckstraße / Mohrenstraße entwickelt werden.

In ihrer Stellungnahme von April 2006 folgt die Industrie- und Handelskammer (IHK) nur bedingt den Gutachten, besonders hinsichtlich der prognostizierten Schwächung des Zentrums von Heckinghausen. Sie erwartet eine Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen insbesondere durch eine Erweiterung der Nahversorgungsangebote im Bereich Werléstraße / Waldeckstraße. Im Ergebnis wird der geplanten Baumaßnahme jedoch grundsätzlich zugestimmt, da nach Auffassung der IHK innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Heckinghauser Straße bzw. unmittelbar angrenzend kurzfristig keine aktivierbaren Standorte für Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind.

Der Bergische Einzelhandelsverband stimmt den Planungen zugunsten eines Sondergebietes für das ehemalige Brauereigelände nicht zu. Die Kaufkraft würde aus anderen Stadtteilen abgezogen, und zudem gäbe es keine rechtliche Begründung, ein Sondergebiet ohne räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Siedlungsschwerpunkt auszuweisen. Die mit dem Aufstellungsbeschluss formulierten planerischen Zielstellungen der Stadt zur Kompensation der nicht auszu-schließenden nachteiligen Einflüsse werden nicht mitgetragen und als unrealistisch eingestuft.

In den Annahmen zur entstehenden Verkehrssituation errechnete man ca. 14.000 Kunden in der Woche und ca. 260 Zufahrten freitags und samstags je Stunde. Die hierfür vorgesehenen 160 Stellplätze reichten nicht aus, und von Rückstau müsste demzufolge ausgegangen werden. In dem Verkehrsgutachten, das als Anlage 8 zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 913 – Albertstraße – beigefügt ist, wird auf die Problematik näher eingegangen.

Von den zwei in Auftrag gegebenen Gutachten kann nach Einschätzung des Einzelhandelsverbandes ausschließlich das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln zur Bewertung herangezogen werden. Hierin hätte man sich qualifiziert mit den städtebaulichen Entwicklungen auseinandergesetzt. Das Gutachten komme zu dem Ergebnis, dass die Größe des geplanten SB- Marktes auf dem ehemaligen Brauereigelände städtebaulich und versorgungsstrukturell negativ zu bewerten ist. Lediglich die Größe von 800 m² für einen SB- Markt sei dort verträglich. Auch die ergänzende Untersuchung der GMA käme zu keinem anderen Ergebnis, dem Versorgungszentrum von Heckinghausen würden erhebliche Umsatzanteile entzogen, und empfohlen würde eine dienstleistungsorientierte Nutzungsstruktur für das ehemalige Brauereigelände.

Das Gutachten der Unternehmensberatung GmbH (BBE) Köln setzt sich nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes nicht hinreichend mit den städtebaulichen Fragestellungen und der Zuordnung des Sondergebietes auseinander. Das Ergebnis des Gutachtens entspricht wegen der fehlenden Betrachtung detaillierter, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht den Tatsachen. Die festgelegten Nahversorgungsgebiete entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten. Das GMA Gutachten bewerte sogar den Standort im Rahmen der im Regionalen Einzelhandelskonzept erhobenen Leistungskennziffern.

Die wirtschaftlichen Berechnungen im BBE Gutachten seien dagegen nicht nachvollziehbar, ebenso wie die Schlussfolgerung, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Da das Regionale Einzelhandelskonzept jedoch noch nicht vollständig vorliege, ließen sich hierzu auch noch keine endgültigen Aussagen machen.

Unklar ist für den Einzelhandelsverband die Frage, inwieweit eine gegenseitige Beeinflussung der gutachterlichen Tätigkeit der BBE- Unternehmensberatung zum Regionalen Einzelhandelskonzept und dem Gutachten zum Brauereistandort möglich ist. Insofern wird die Neutralität des BBE- Gutachtens bezweifelt. Darüber hinaus müsse geprüft werden, weshalb sich das Gutachten nicht mit der städtebaulichen Fragestellung und der Zuordnung des Sondergebietes zu dem vorhandenen Versorgungsschwerpunkt an der Heckinghauser Straße auseinandersetzt und die Vorschriften des § 24 Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt. Daten zu Ergebnissen aus der Kundenbefragung, Aufteilung der Sortimente auf zentren- und nicht zentrenrelevante Artikel, Zentralitätskennziffern, detaillierte Erhebung des Einzelhandelsbesatzes sowie der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung liegen teilweise gar nicht oder nicht nachvollziehbar vor.

6.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Errichtung des großflächigen Verbrauchermarktes erfordert im Hinblick auf den Denkmalschutz die Niederlegung der zum Teil denkmalwerten Bausubstanz auf dem ehem. Brauereigrundstück, insbesondere der Stahlwerkwagenhalle mit Waagehäuschen. Die historische Bausubstanz an der Albertstraße kann hingegen in die zukünftige Baukonzeption integriert werden. Vor dem Hintergrund des jahrelangen vergeblichen Bemühens des Eigentümers zugunsten einer Neukonzeption unter dem Erhalt der historischen Gebäudeteile muss nunmehr der geplanten Bebauungskonzeption in Form einer Kombination von Verbrauchermarkt und zeitgemäßer Wohnbebauung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße aus städtebaulicher Sicht der Vorrang gegeben werden, auch wenn hierdurch erhebliche Bedenken des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege ausgelöst werden. Zwischenzeitlich wurde jedoch Einvernehmen hinsichtlich des vorgesehenen Teilabrisses in Aussicht gestellt.

Die IHK beurteilt durchaus positiv die geplante Entwicklung auf dem ehemaligen Brauereistandort an der Albertstraße zugunsten des vorgesehenen Sondergebietes, soweit keine weiteren Einzelhandelsaktivitäten im Zentrenbereich an der Heckinghauser Straße entstehen. Die ungünstige Bewertung des Einzelhandelsverbandes berührt zum einen hauptsächlich die Frage der stadtstrukturellen Einordnung des Standortes und zum anderen die ggf. zu erwartenden negativen Auswirkungen für das Zentrum im Bereich der Heckinghauser Straße. Es ist nicht auszuschließen, dass mit der Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes in Verbindung mit einem Getränkemarkt auf dem früheren Brauereigelände negative Auswirkungen auf den Versorgungsbereich an der Heckinghauser Straße entstehen.

Eine Gliederung des Gebietes wird dahingehend erreicht, dass das geplante Sondergebiet an die weiterhin bestehende Mischgebietsfläche (eine Grundstückstiefe entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße und eine weitere entlang der Albertstraße – bis Mitte Albertstraße -) angrenzt. Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem bestehenden und neu geplanten Mischgebiet sind aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen nicht zu befürchten.

Durch die Planung werden sich keine Eingriffe in die Natur und die Landschaft ergeben, vielmehr wird durch die geringere Bodennutzung (Entsiegelung) und die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen einschließlich der vorgesehenen Dachbegrünung des Verbrauchermarktes eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse eintreten.

Demzufolge soll dieser Baublock zukünftig im Flächennutzungsplan überwiegend als Sondergebiet (SO) dargestellt werden, ausgenommen einer Grundstückstiefe entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße und entlang der Albertstraße bis Albertstraße 50.

7.0 Umweltbericht

Der vollständige Umweltbericht ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens NR. 913 – Albertstraße – (Anlage 04 zur Drucksache Nr. VO/0374/06).

Die Realisierung der Plankonzeption erfordert baulich gesehen den Abriss einzelner denkmalwerter Bauteile auf dem heutigen Brauereigelände. Die durch den Gesamtbetrieb der Verkaufseinrichtungen ausgelösten Fahrbeziehungen lösen keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Bebauung aus. Die noch nicht abgeschlossene Altlastenuntersuchung zeigt in ersten Bewertungen bzw. Ergebnissen, dass die zukünftige Bebauungskonzeption grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist.

8.0 Landesplanerische Abstimmung

Die Flächennutzungsplanänderung von Mischgebiet in ein Sondergebiet zugunsten von großflächigem Einzelhandel erfordert eine landesplanerische Zustimmung. Die hierfür notwendigen Verfahrensschritte sind bereits eingeleitet.