

**Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 21 gem. § 5 Abs. 5 BauGB
(BPL 913 - Albertstraße - Festsetzungsbeschluss)**

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 Kingergarten, etc.) befinden sich im näheren Umfeld. Das Plangebiet ist hängig 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. ist 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 sons-

tige 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 beigefügte Anlage 3a).

3.0 Ziel und Zweck der FNP-Änderung, Planerfordernis

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mittels der vorbereitenden Bauleitplanung die Nutzung 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, soll 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 ist.

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 zukünftig eine Wohnbauzeile, die an die vorhandene Bebauung an der Albertstraße angrenzt, den Baublock abschließen. Durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße - soll die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf dem bisherigen Gewerbegrundstück ermöglicht werden. Die denkmalwerte Bebauung soll - soweit möglich - in die Plankonzeption einbezogen und langfristig erhalten 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 SO Einzelhandel Nr. 20 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO darzustellen. Die Nutzung entspricht der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003 Nr. 52.11.1, 52.2, 52.33.2, 52.49.2, und 52.33.1). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist hier eine differenzierte Festlegung besonders hinsichtlich der einzelnen Bauflächen erfolgt. Die verbleibenden ca. 0,45 ha des Plangebietes stehen für eine Mischnutzung zur Verfügung und sind im FNP als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellt (siehe Anlage 3 b). Das Mischgebiet, das sich entlang der Unteren Lichtenplatzer Straßen erstreckt, soll im Tiefgeschossbereich neben Parkmöglichkeiten auch mischgebietsverträgliche Nutzungen aufnehmen können. Die Erdgeschosszone ist für Büronutzungen vorgesehen, die Obergeschosse würden ausschließlich dem Wohnen dienen. Nach derzeitiger Planung können im Plangebiet ca. 30 Wohneinheiten in den Stadtwohnhäusern errichtet werden, wobei die Größe und Nutzungsart der Wohnungen auf die sich verändernden Anforderungen des Wohnungsmarktes (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 Liefer- und Kundenverkehre 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.

Für die geplante Bebauung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße und der bestehenden Bebauung entlang der Albertstraße sind aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der Notwendigkeit, bei der Bauplanung für die Neubauten an der Unteren Lichtenplatzer Straße einen schalltechnisch günstigen Gebäudegrundriss für die geplanten Wohnungen zu wählen, werden für die Fenster und Bauteile Schallschutzklassen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5 Grünflächen

Außer 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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) kommt hinsichtlich einer potentiellen Schwächung der zentralen Geschäftslagen an der Heckinghauser Straße überwiegend zu den gleichen Schlussfolgerungen wie die erstellten Gutachten von GMA und BBE. Demzufolge sollen weitere Einzelhandelsflächen im östlichen Bereich Werléstraße / Waldeckstraße / Mohrenstraße entwickelt werden. In ihrer Stellungnahme von April 2006 folgt die Industrie- und Handelskammer (IHK) jedoch 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 daher 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.

6.7 Einzelhandel Bewertung durch den Bergischen Einzelhandelsverband

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 auszuschließenden 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, wurde dargestellt, dass der erforderliche Stellplatzbedarf durch die geplanten Stellplätze als ausreichend angesehen wird.

Von den zwei in Auftrag gegebenen Gutachten kann nach Einschätzung des Einzelhandelsverbandes ausschließlich das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (GMA) 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 eine 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. Empfohlen würde eine dienstleistungsorientierte Nutzungsstruktur für das ehemalige Brauereigelände.

Das Gutachten der Unternehmensberatung, Köln GmbH (BBE) 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 Nahversorgungsbereiche entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten. Demgegenüber bewerte das GMA- Gutachten 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 seien. 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.

6.8. Abwägung zum Einzelhandelsstandort

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 eingeräumt werden, auch wenn hierdurch erhebliche Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes ausgelöst werden. Zwischenzeitlich wurde jedoch das Einvernehmen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege hinsichtlich des vorgesehenen Teilabrisses erreicht.

Die IHK beurteilt die geplante Entwicklung auf dem ehemaligen Brauereistandort an der Albertstraße zugunsten des vorgesehenen Sondergebietes durchaus positiv, soweit keine weiteren Einzelhandelsaktivitäten im Zentrenbereich an der Heckinghauser Straße entstehen. Die negative Bewertung des Einzelhandelsverbandes berührt hauptsächlich die Frage der stadtstrukturellen Einordnung des Standortes und die ggf. zu erwartenden negativen Auswirkungen für das Nebenzentrum 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 Albertstraße 50) angrenzt. Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem bestehenden und dem 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 Einzelhandel-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 eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens NR. 913 – Albertstraße – (Anlage 06 zur Drucksache Nr. VO/0943/06).

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, jedoch werden für die geplante Bebauung an der Unteren Lichtenplatzer Straße und die bestehende Bebauung entlang der Albertstraße aufgrund der bestehenden Verkehrssituation Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Altlastenuntersuchung zeigt, dass die zukünftige Baukonzeption grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist; ggf. sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ergänzende Maßnahmen notwendig.

8.0 Landesplanerische Abstimmung

Die Flächennutzungsplanänderung von Mischgebiet in ein Sondergebiet zugunsten von großflächigem Einzelhandel erforderte eine landesplanerische Zustimmung. Mit Schreiben vom 03.07.2006 stimmt die Bezirksregierung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zu. Die Verkaufsflächenobergrenze von 3.140 m² wird in die zeichnerische Darstellung übernommen.