

Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes – Friedrich- Ebert- Straße-

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Bereich, der im Norden begrenzt wird durch die Friedrich- Ebert- Straße, im Westen durch die Grundstücke Friedrich- Ebert- Straße 133a bis 143c, im Süden durch die nördliche Wuppermauer und im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze Friedrich- Ebert- Straße 123 a- c und 123g, bzw. 121a. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage 03 zeichnerisch dargestellt

2. Lage im Raum

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Stadtbezirkes Elberfeld- West in westlicher Randlage der Elberfelder Innenstadt. Der Planstandort wird im Norden durch die Friedrich- Ebert- Straße und im Süden durch die Wupper begrenzt. Im Westen und Osten schließen sich Wohn- bzw. Gewerbegebäude an.

Westlich des Plangebietes jenseits des Robert- Daum- Platzes befindet sich in ca. 500 m Entfernung der Siedlungsschwerpunkt und das Hauptzentrum Elberfeld. Dieses ist durch überwiegend kerngebietstypische Nutzungen geprägt, während der Bereich des Plangebietes eher gewerblich geprägt war und in den vergangenen Jahren eine mischgebietstypische Struktur angenommen hat.

Der zu ändernde Baubereich grenzt östlich und westlich laut Flächennutzungsplan im hinteren Bereich in Richtung Wupper an benachbarte Gewerbebereiche an. Entlang der Friedrich- Ebert- Straße wird der Planbereich durch eine Mischgebietsstruktur geprägt.

3. Anlass der Planung

Die Stadt Wuppertal plant das Gelände einer ehemaligen Textilfirma umzustrukturieren und neu zu ordnen. Im Sommer 2005 ist ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt Wuppertal gestellt worden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, mittels der vorbereitenden Bauleitplanung die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Bauflächen hin zu einem Sondergebiet mit Schwerpunkt Multi- Service- Center einzuleiten. Seit mehreren Jahren liegt das Gelände der alten Textilfirma bereits brach. Alle früheren Versuche, die Flächen sowohl mischgebietsverträglich als auch wohnbaulich zu nutzen, scheiterten. Der andauernde Leerstand der Flächen stellt aus Sicht des Nachlassverwalters eine äußerst hohe betriebswirtschaftliche Belastung dar. Darüber hinaus besteht auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein hohes Interesse entlang der Talachse und damit auch im Bereich der Friedrich- Ebert- Straße gewerbliche Leerstände und entstehende Gewerbebrachen zu vermeiden.

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 ehem. Gewerbegrundstückes ermöglicht werden. Mit Blick auf das städtebauliche Umfeld, welches vornehmlich durch eine gemischte Nutzung geprägt ist, soll im Plangebiet zukünftig von einer rein gewerblichen Nutzung abgesehen werden.

Der Lagewert des Areals für großflächigen Einzelhandel resultiert insbesondere aus den Erschließungsvorteilen der Hauptverkehrsstraße Friedrich- Ebert- Straße (B 7), die innerhalb der Wuppertaler Talsohle die am stärksten frequentierte Verkehrsachse darstellt. Der Autobahnanschluss

Wuppertal- Varresbeck ist knapp 4 km entfernt, so dass der Planstandort in das städtische und überregionale Straßennetz eingebunden ist.

Für diesen Bereich wird zur planungsrechtlichen Realisierung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 1083 V- Friedrich- Ebert- Straße-) mit dem Ziel Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aufgestellt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes soll auf der Gewerbebrache ein großflächiges Multi- Service- Center mit Tankstelle, zwei Schnellrestaurants, Sonnenbank, Autoreparatur Service, Restaurant, Teppichmarkt (3200 m² VK) , Discounter (880 m² VK) sowie Getränkemarkt (700 m² VK) oder alternativ ein Bettenfachmarkt (750 m² VK) einschließlich rd. 160 Stellplätzen errichtet werden. Im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 durchgeführt.

Am 25.08.2005 stellte der Eigentümer des Grundstückes den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Errichtung des Multi- Service- Center zu erlangen. Der Ausschuss Bauplanung beschloss die Aufstellung des Verfahrens einschließlich der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2005.

4. Jetzige planungsrechtliche Darstellungen

4.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 (GEP '99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal werden die Gebäude entlang der Friedrich- Ebert- Straße als gemischte Baufläche, die Fläche bis zur Wupper als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

5. Zukünftige planungsrechtliche Darstellungen

5.1 Flächenabgrenzung und Zweckbestimmung

Die bislang als gemischte und gewerblich dargestellte Baufläche soll zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum" (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden. Die maximale Verkaufsfläche des Multi- Service- Centers soll auf 6000 m² beschränkt werden. Die gesamte Sondergebietsgröße beträgt ca. 2 ha.

5.2 Geplante Verkaufsflächen

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal und benachbarter Gemeinden erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit ihren Sortimentsstrukturen. Grundlage dieser Festsetzungen ist die vorliegende "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Multi-Service Centers in Wuppertal, Stadtbezirk Elberfeld" der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2006.

Folgende Einzelhandelsnutzungen werden als zulässig festgesetzt:

–Teppichmarkt mit max. 3.200 m² Verkaufsfläche, der im Kernsortiment Tapeten und Bodenbeläge sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände und im Randsortiment Baumarktartikel umfasst. Als

zulässige zentrenrelevante Randsortimente werden Heimtextilien und Wohnraumleuchten auf max. 640 m² sowie weitere überwiegend zentrenrelevante Randsortimente ohne Sortimentsbeschränkung auf max. 480 m² festgesetzt.

–Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 880 m² Verkaufsfläche. Neben dem Kernsortiment mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren wird das zentrenrelevante Randsortiment auf max. 40 m² für Parfümeriewaren und Körperpflegemittel und auf max. 90 m² ohne Sortimentsbeschränkung begrenzt.

–Getränkemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment. Ein Randsortiment ist nicht zulässig.

–Alternativ zur Unterbringung des Getränkemarktes ist die Errichtung eines Bettenfachmarktes mit max. 750 m² Verkaufsfläche zulässig. Hier wird das zentrenrelevante Randsortiment auf den Einzelhandel mit Haustextilien (mit Ausnahme von Haus- und Tischwäsche) auf max. 210 m² Verkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Waren ohne Sortimentsbeschränkung wird auf max. 70 m² begrenzt.

5.3 Landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Die Landesplanerische Abstimmung wird durchgeführt.

6. Planungsfaktoren

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Friedrich- Ebert- Straße gut erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Des Weiteren befinden sich die Bushaltestelle Treppenstraße mit zwei Buslinien im Planbereich und die Haltestellen Pestalozzistraße und Robert- Daum- Platz der Schwebebahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über diese Verbindungen hat man Anschluss zum Zentrum Elberfeld, und somit auch an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG. Verschiedene, gut erreichbare Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, etc.) befinden sich im näheren Umfeld, ebenso wie die Einkaufszonen Friedrich- Ebert- Straße und Steinbecker Meile.

Durch ein verkehrstechnisches Gutachten ist weiterhin untersucht worden, wie sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Multi- Service- Center auf die Leistungsfähigkeit der benachbarten Straßen auswirkt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auch in den Spitzenstunden das zukünftige Verkehrsaufkommen ohne Beeinträchtigung der Verkehrsströme der Friedrich- Ebert- Straße abgewickelt werden kann. Für die Verkehrsströme der Nebenrichtung (aus der Treppenstraße und aus dem Plangebiet heraus) prognostiziert das Gutachten jedoch Rückstauungen. Diese können jedoch mit bestimmten Maßnahmen verringert werden (Verlegung der Fußgängerampel und der Bushaltestelle, Rechtsfahrgebot an der östlichen Ausfahrt des Centers, Einrichtung von Stauschleifen und Markierung von Wartelinien).

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit komplett mit Gebäuden überbaut oder mit einer Schwarzdecke versiegelt, so dass derzeit keine Oberflächenwässer aus dem Grundstück versickert oder zurück gehalten werden. Die aktuelle Entwässerung erfolgt komplett in das Entwässerungsnetz der Stadt Wuppertal.

In der geplanten Bebauung werden die Dachflächen aller Flachdächer (ausgenommen des Tankstellendaches) mit einer Größe von 7.700 m² extensiv begrünt. Zusätzlich werden im rückwärtigen Grundstücksbereich Grünflächen mit ca. 3.500 m² vorgesehen. Zusätzlich zu der Regenrückhaltung auf den extensiv begrüntem Dächern kann somit eine Teilfläche des Oberflächenwassers auf dem Grundstück versickert werden. Hierbei sind die Aspekte der bekannten Kontaminationen zu beachten.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt nach Rücksprache mit den Wuppertaler Stadtwerken auf dem Grundstück im Trennsystem. In der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich sowohl ein Schmutz- und Regenwasserkanal als auch ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser muss in den Mischwasserkanal (2000 / 1200) in der Friedrich-Ebert-Straße eingeleitet werden, da die Kanäle des Trennsystems für die Grundstücksentwässerung zu hoch liegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass lediglich die versiegelten Verkehrs- und Parkflächen mit einer Größe von 7600 m² sofort in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Einleitung von den Dachflächen erfolgt aufgrund der extensiven Begrünung verzögert.

Eine weitere Rückhaltung von Niederschlagswässern ist nach jetzigem Planungsstand nicht zu erwarten, da die neu zu schaffende Bausubstanz eine wesentliche Verbesserung zur Bestandssituation darstellt.

Eine direkte Einleitung von Regenwasser in die Wupper wird nicht vorgesehen, da diese nach Aussage der Unteren Wasserbehörde nicht zulässig ist.

6.3 Immissionsschutz

In einem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der Friedrich- Ebert- Str. und der Schwebebahn untersucht.

Es ist festgestellt worden, dass die entsprechenden Orientierungswerte stellenweise überschritten werden; das Plangebiet gilt daher als durch Lärm vorbelastet. Darüberhinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Plan festgesetzt werden. Hiermit lassen sich in den Büro- und Arbeitsräumen gesunde Arbeitsverhältnisse erreichen.

Durch die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird Anlagenlärm verursacht, der sich auf die benachbarte Umgebung auswirkt. Dies ist ebenfalls in dem o.g. Gutachten untersucht worden. Hier wurden vom Gutachter für jede Nutzung Lärmkontingente errechnet, die einzuhalten sind. So ist gewährleistet, dass die umgebende Bebauung vor Anlagenlärm geschützt ist. Ein Nachweis der Einhaltung der Kontingente erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.4 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Das vollständig versiegelte Gelände wurde früher als Gewerbestandort genutzt. Eine historische Recherche und orientierende Untersuchungen wurden bereits vorgenommen, aus denen ersichtlich ist, dass die vorgesehene Plankonzeption bzw. Nutzung auf dem Gelände möglich ist. Trotzdem wird das gesamte Grundstück im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (§9(5) BauGB).

6.5 Belange der Natur und Landschaft/ Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen derzeit fast vollständig versiegelten Bereich (ehemalige Textilfabrik); eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Innenhof der Gebäude Friedrich- Ebert- Straße 135/ 137 eine Blutbuche, die als erhaltenswerter Baum im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Auf der geplanten Stellplatzfläche werden Bäume gepflanzt und es ist geplant, die Dächer der Gebäude (mit Ausnahme der Tankstelle) zu begrünen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Entlang der Wupper wird ein 10 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten und begrünt werden.

Die vorgesehen Baumpflanzungen innerhalb des Parkplatzes sowie die neu entstehende Grünzone entlang der nördlichen Wupperseite bedeuten eine deutliche Verbesserung der jetzigen Situation.