

## **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 0005 –Steinbecker Meile–**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

**Anlass** für dieses Planverfahren sind Planungen zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Steinbecker Meile.

Im Bereich des Eisenbahnerwohnheims ist in einer Flucht mit dem bestehenden Bau- und Gartenmarkt die Neuerrichtung des zum bestehenden Lebensmittelmarkt gehörenden Getränkemarktes, sowie unmittelbar angrenzend ein Discounter geplant.

**Ziel** des Bauleitplanverfahrens ist es also, im genannten Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einerseits die bestehenden Nutzungen (Bau- und Gartenmarkt, Lebensmittelmarkt, 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.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1065 – Steinbecker Meile - umfasst die Flächen zwischen

- der Tannenbergstraße im Nordosten,
- der Steinbecker Meile vom (gebietsinternen) 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.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich die Fläche des Eisenbahnerwohnheims incl. des zugehörigen Grundstücks.

### **3. Gesamtsituation**

Das Plangebiet wird insbesondere durch die plangebietsinternen und unmittelbar angrenzenden, bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und deren Gebäude geprägt. An der Bahnlinie liegt das Opel-Autohaus sowie der Bau- und Gartenmarkt mit seinem Parkplatz. Der Akzenta, ebenfalls mit einem Parkplatz, sowie die kleineren Läden im angrenzenden Komplex runden das Einzelhandelsangebot ab. Im Gebäudekomplex der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft) befinden sich ebenfalls kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. In den Obergeschossen sind Wohnungen.

### **4. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse**

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan 99 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des ehemaligen Eisenbahnerwohnheims als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hier ist seitens eines Investors ein Discounter und der Neubau incl. Vergrößerung des bereits bestehenden Getränkemarktes vorgesehen.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1065 sind im FNP als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Laut Erläuterungsbericht sind über die für den Bau- und Gartenmarkt vorgesehenen max. 15.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur 750 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. Zukünftige Darstellung

Zukünftig sollen die Fläche des Eisenbahnerwohnheims wie auch die übrigen Flächen des Geltungsbereichs des BPL 1065 als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden. Neben der zeichnerischen Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch Änderungen des Erläuterungsberichtes erforderlich.

Der bestehende Getränkemarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> auf. Für den Neubau sind 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Laut Erläuterungsbericht zum FNP sind 750 m<sup>2</sup> bereits zulässig, es handelt sich somit um eine Erhöhung von 700 m<sup>2</sup> gegenüber dem derzeitigen Bestand bzw. um 450 m<sup>2</sup> gegenüber dem laut FNP zulässigen Maß. Der vorgesehene Discounter soll 1021 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhalten.

D. h. die Tabelle Nr. 17 (Sondergebiete Einzelhandel) des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ändert sich hinsichtlich der Fläche 1.1 wie folgt:

| Konkretisierung der Zweckbestimmung | max. Verkaufsfläche insgesamt |                       | max. Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente |                      |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---|----------------------|
|                                     | bisher im FNP                 | neue Planung          | bisher im FNP   | neue Planung         |
| Bau- und Gartenmarkt                | 15.250 m <sup>2</sup>         | 15.250 m <sup>2</sup> |   |                      |
| Getränkehandel                      | 750 m <sup>2</sup>            | 1.200 m <sup>2</sup>  | 750 m <sup>2</sup>  | 1.200 m <sup>2</sup> |
| SB-Markt / Discounter               | -----                         | 1.100 m <sup>2</sup>  |   | 1.100 m <sup>2</sup> |
| Summe max. Verkaufsfläche           | 16.000 m <sup>2</sup>         | 17.550 m <sup>2</sup> | 750 m <sup>2</sup>  | 2.300 m <sup>2</sup> |

## 6. Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wird zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen eine innerstädtische, z. T. versiegelte, lärm- und luftklimatisch vorbelastete Fläche einer Weiternutzung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

## 7. Umweltbericht

Siehe Anlage 02.