

Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen

zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2007 bis einschließlich 27.07.2007.

Von der beteiligten Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme vorgebracht worden (Nr. 1). Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wurde und die Auswirkungen auf die Umgebung durch die Planung als gering einzuschätzen sind, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht durchgeführt worden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

1. Rechtsanwälte Lenz und Johlen

1.1 Stellungnahme: Der Planentwurf entspricht den Vorstellungen des Mandanten (bzw. des Grundstückseigentümers), da er die Grundlage für ein Ärztehaus schafft. Kritisiert wird jedoch der Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel, da ohnehin im festgesetzten Gewerbegebiet nur nicht-großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm in Betracht kommt. Die planerische Konzeption des Mandanten sieht im Erdgeschossbereich eine Einzelhandelsnutzung vor, da bei einem gewerblich genutzten Gebäude in dieser Lage eine Praxis im Erdgeschoss nicht zu vermieten sei. Eine zu enge Beschränkung der Sortimente führe weiterhin dazu, dass auf Mieterwechsel nicht angemessen reagiert werden könne, was eine Voraussetzung für eine Finanzierung des Objektes sei.

Eine Einzelhandelsnutzung, die eine sinnvolle Ergänzung des Ärztehauses darstellt, wird zwar in der Ausnahmebestimmung des Festsetzungsentwurfes berücksichtigt, allerdings beschränkt auf 220 qm Verkaufsfläche. Dazu wird vorgetragen, dass zum einen eine Ärztehaus-affine Nutzung nicht von vorneherein sichergestellt werden kann, zum anderen die angebotene Verkaufsfläche von 220 qm deutlich zu gering ist.

Darüber hinaus wird argumentiert, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten angesiedelt werden können, weil von ihnen regelmäßig keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Beschlussvorschlag zu 1.1 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Das geplante Vorhaben eines Gesundheitszentrums steht mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und eine Ausweitung des Warensortiments zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist vor dem Hintergrund der verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans zur Verkaufsflächenzahl sowie den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes städtebaulich nicht erwünscht. Die stadtverträgliche, höchstmögliche Verkaufsflächenzahl insbesondere zum Schutz des Elberfelder Hauptzentrums ist für den Bereich der Steinbecker Meile bereits erreicht.

Um das städtebauliche Ziel eines Gesundheitszentrums zu fördern und dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern, ist im Bebauungsplan der Ausnahmetatbestand festgelegt, dass Einzelhandel, der in einem funktionalen Zusammenhang mit medizinischen und therapeutischen Einrichtungen oder gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen steht, zulässig

ist. Ärztehaus-affine einzelhandelsbezogene Nutzungen sind somit – innerhalb des vom Flächennutzungsplan vorgesehenen Rahmens – möglich.

Zwar ist es richtig, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. mit einer Verkaufsfläche von kleiner 800 qm) in Gewerbegebieten angesiedelt werden können. In diesem Fall stehen allerdings die vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen und landesplanerisch abgestimmten Vorgaben des Flächennutzungsplans entgegen.

Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, aus. Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen darüber hinaus Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerhallen sowie Vergnügungsstätten. Trotz der – auch aufgrund des Immissionsschutzes – einschränkenden Festsetzung des Gewerbegebiets bleibt der Gebietscharakter gewahrt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine hohe Bandbreite an gewerblich bzw. dienstleistungsorientierten Nutzungen. An dieser zentralen Stelle im Stadtgefüge ist daher bei entsprechender architektonischer Ausgestaltung eine hinreichend gute Vermietbarkeit der Immobilie – auch im Erdgeschossbereich – möglich.

- 1.2 Stellungnahme:** Eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung rechtfertigt sich nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, wonach im Bereich der Steinbecker Meile keine zusätzlichen innenstadtrelevanten Sortimente angesiedelt werden sollen.

Beschlussvorschlag zu 1.2 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – Sondergebiet „SO - Tannenbergstraße“ (Nummer 1.2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Dieses Sondergebiet wird wie folgt konkretisiert: Flächengröße 1,3 ha mit Zweckbestimmung SB-Markt, max. Verkaufsfläche 2.370 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die Inhalte des Flächennutzungsplans stellen eine noch als stadtverträglich geltende und landesplanerisch abgestimmte Verkaufsflächenzahl dar. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes im Sondergebiet 1.2 und den konkretisierten Vorgaben des Flächennutzungsplans ergibt sich daher eine Verkaufsflächenbegrenzung im Bebauungsplan von max. 220 qm.

- 1.3 Stellungnahme:** Die Aufstellung in der Bebauungsplanbegründung berücksichtigt nicht den Spielzeugfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 qm. Dieser Fachmarkt bestand noch zum Zeitpunkt der maßgebenden Änderung des Flächennutzungsplans und hätte in der seinerzeitigen Flächenbilanz berücksichtigt werden sollen. Unter Hinzurechnung dieser Fläche und des abgängigen Heimtextilmarktes von 195 qm ergäbe sich eine Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von knapp 700 qm.

Beschlussvorschlag zu 1.3 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Der Spielzeugfachmarkt („Spielkauf“) hat seine Nutzung nach Auskunft des Ressort 304 (Ordnungsamt) zum 31.12.2004 aufgegeben. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 17.01.2005 rechtsverbindlich. Der Fachmarkt musste zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans somit nicht in der Flächenbilanz berücksichtigt werden.

- 1.4 Stellungnahme:** Es wird angeregt, dass Einzelhandel ohne jede Differenzierung nur im Erdgeschoss untergebracht werden kann. Ergänzende Regelungen können eventuell in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Beschlussvorschlag zu 1.4 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Innenstadtrelevanter Einzelhandel soll aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen werden (s. Punkte

1.1 und 1.2). Dabei ist es unerheblich, ob eine Einzelhandelsnutzung ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen wird. Üblicherweise sind die vom Eigentümer projektierten Einzelhandelsnutzungen (wie z.B. Drogeriemarkt) ausschließlich im Erdgeschoss vorgesehen.

2. Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal

Stellungnahme: Aus stadtgestalterischen- und kleinklimatischen Gründen wird angeregt, den Streifen mit Straßenbegleitgrün entlang der Steinbecker Meile gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Des weiteren wird angeregt, die Festsetzung, dass je 8 ebenerdige Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden – fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist, um den Sachverhalt zu ergänzen, dass die Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm erhalten sollen. Dies soll langfristig angemessene Standortbedingungen für die Bäume sichern.

Beschlussvorschlag zu 2 = Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

Um mögliche bauliche Veränderungen in der Straßenraumgestaltung (z.B. Verbreiterungen) und der Anordnung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen nicht zu erschweren, soll der Streifen mit Straßenbegleitgrün entlang der Steinbecker Meile nicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Aufgrund des zu überwindenden Höhenunterschiedes von Norden nach Süden kann nicht die gesamte Fläche verkehrlich genutzt werden, so dass davon auszugehen ist, dass ein Teilbereich für Straßenbegleitgrün auch zukünftig (ohne Festsetzung) erhalten bleiben wird. Der Anregung, dass Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm erhalten sollen, wird hingegen gefolgt, die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt. Damit sollen langfristig gute Standortbedingungen für anzupflanzende Bäume geschaffen werden.

3. Wehrbereichsverwaltung West

Stellungnahme: Gegen die Realisierung der Planung bestehen keine Bedenken. Da aus Sicht der Wehrbereichsverwaltung West aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten eine Höhe von 60 m überschreiten, soll eine erneute Abstimmung mit der militärischen Luftbehörde erfolgen, wenn diese Höhe überschritten werden.

Beschlussvorschlag zu 3 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Bebaubarkeit des Areals hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 34 BauGB zu prüfen. Danach muss sich die Neubebauung an der Umgebungsbebauung orientieren. Da zukünftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass bauliche Anlagen, die eine vorgenannte Höhe erreichen, in der unmittelbaren Umgebung errichtet werden, soll bei Bauanträgen, die für bauliche Anlagen eine solche Größenordnung vorsehen, die militärische Luftbehörde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

4. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal

Stellungnahme: Die Untere Bodenschutzbehörde gibt nach Überprüfung des „Informationssystems schädliche Bodenveränderungen und Altlasten“ (ISBA) den Hinweis, dass der Bebauungsplanbereich in einem Kriegsschadensbereich liegt. Weiterhin wurde eine Altstandort erfassung durchgeführt. Diese ergab, dass auf dem Bebauungsplanareal Nutzungen aus dem Bereich Kohle-, Koks-, Brikettshandlungen, Elektronikbauteile, Spedition und Lagerei sowie Bauelemente stattgefunden haben. Die betroffenen Betriebe wurden in eine Erhe-

bungsstufe eingestuft, welche die Wahrscheinlichkeit eines Verdachts schädlicher Bodenverunreinigungen beschreibt. In diesem Fall geben die Art und der Zeitraum der Nutzungen keine Anhaltspunkte für einen Gefahrenverdacht.

Darüber hinaus ist aus dem Bauvorhaben Opelhaus bzw. dem Bauleitplanverfahren 958V – Bahnhof Steinbeck – bekannt, dass die gesamte Fläche des ehem. Bahnhofs Steinbeck aufgefüllt und in Teilbereichen mit Schwermetallen, Arsen und PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastet ist. Hierfür liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros IGW mit Bodenaufschlüssen und Analyseergebnissen aus dem Jahre 1992 vor.

Aufgrund des vorhandenen wie auch weiterhin bei einer Folgenutzung zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsgrades muss die Fläche nicht einer orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs. 3 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) unterzogen werden. Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen daher gegen die Planungen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag zu 4 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde durch die neuen Informationen aus der Stellungnahme ergänzt.

Da die in der Stellungnahme aufgeführten Informationen bislang nicht bekannt waren, ist die Begründung durch die neuen Sachverhalte ergänzt worden. Auswirkungen auf die Planungen bestehen jedoch nicht.

5. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.1 (ehemals Staatliches Umweltamt)

- 5.1 Stellungnahme:** Die Bezirksregierung Düsseldorf regt an, das Gebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, da die Festsetzung eines nicht eingeschränkten Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen als gewerbliche Angebotsplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als bedenklich angesehen wird. Da der Abstand zur nächsten Wohnbebauung im als Mischgebiet charakterisierten gegenüberliegenden Teil der Tannenbergsstraße weniger als 100 m beträgt, schlägt die Bezirksregierung folgende Gliederung des Gewerbegebietes gemäß dem Abstandserlass NRW von 1998 vor: „Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 1 bis 6 des Anhangs 1 des Abstandserlasses MURL 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Darüber hinaus sind folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse 7 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:

Nr. 195 – Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinenbetriebe, Catering-Betriebe)
Nr. 198 – Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
Nr. 207 – Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 212 – Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde eingesetzt werden können.“

Beschlussvorschlag zu 5.1 = Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

Dem Vorschlag, das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern, wird grundsätzlich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gefolgt. Allerdings ist hier eine Gliederung gem. Abstandserlass NRW 1998 nicht zweckdienlich, da dies zur Folge hat, dass lediglich Betriebe der Abstandsklasse 7 mit Ausnahme der oben genannten Betriebe zulässig sind.

Planerisches Ziel ist es, die sich auf der gegenüberliegenden Seite der Tannenbergsstraße befindliche wohnbauliche Nutzung zu schützen. Diese liegt innerhalb eines als Mischgebiet zu typisierenden Areals, so dass die entsprechenden Orientierungswerte des „MI“ anzulegen sind. Diese betragen für den Bereich „Lärm“ gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 60 dB(A) (Tag) und 50/45 dB(A) (Nacht), wobei der zweite Wert (45 dB(A)) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass im gesamten Gewerbegebiet nur Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung werden nicht – wie im Abstandserlass – konkrete Betriebe ausgeschlossen. Es erfolgt vielmehr eine Steuerung durch das im Gewerbe-

gebiet zulässige Emissionsverhalten. Damit wird auch sichergestellt, dass geruchsintensive Beeinträchtigungen nur in dem im „MI“ zulässigen Rahmen erfolgen dürfen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 15. April 1987, Az: 4 B 71/87) ist die Einschränkung eines Gewerbegebietes mit dem Inhalt zulässig, dass nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entsprechend § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Die zu einem „eingeschränkten“ Gewerbegebiet führende Differenzierung ist dann zulässig, wenn das Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebietes entspricht. Eine Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten im geplanten Gewerbegebiet in Anwendung der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW v. 02.04.1998 ist nicht sachdienlich, da schon der 100 m-Mindestabstand der geringsten Abstandsklasse 7 nicht eingehalten werden kann.

5.2 Stellungnahme: Die Bezirksregierung Düsseldorf regt weiterhin an, zur abwassertechnischen Erschließung des B-Plangebiets gem. § 123 BauGB folgende Anregungen umzusetzen:

1. Bei einem Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist ein entsprechender Nachweis zur Aufnahmefähigkeit der Abwassermengen zu erbringen.
2. Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung sollen gem. den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen. Kann die Umsetzung gem. LWG nicht erfolgen, müssen entsprechende konzeptionelle Lösungen zur Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung vorgelegt werden.
3. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gem. §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Beschlussvorschlag zu 5.2 = Die Stellungnahme wird zu Nummer 1 und 3 zur Kenntnis genommen, zu Nummer 2 nicht gefolgt

Der konkrete Nachweis zur gesicherten Ver- und Entsorgung wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens vorgebrachte Stellungnahme der WSW AG weist aber darauf hin, dass die vorhandene Kanalisation eine ausreichende Dimensionierung zur Aufnahmefähigkeit von Schmutz- und Regenwasser aufweist.

§ 51a Landeswassergesetz NRW besagt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten sind (...). Da der Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmalig bebaut war, ist § 51a des Landeswassergesetzes hier nicht anzuwenden, der Stellungnahme kann insofern nicht gefolgt werden.