

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1101 V– Heckinghauser Str./ Feuerstr. –

1.0 Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im April/ Mai 2008 eingegangen sind:

1.1 Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid begrüßt grundsätzlich die Zielsetzung des B-Plan-Verfahrens, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, im Plangebiet ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter und einem Discounter zu schaffen. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1800 m² und 878 m² handele es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauGB, die grundsätzlich nur in Sondergebieten und diese, sofern die Voraussetzungen des § 24 a LEPro gegeben sind, nur in zentralen Versorgungsbereichen liegen dürfen.

Für die geplante Verlagerung des bisher an der Kreuzung Heckinghauser Straße / Brandströmstraße ansässigen Supermarktes wurde der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Heckinghausen im Rahmen des Abstimmungsverfahrens des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck in westlicher Richtung erweitert. Ein Teil des jetzigen Plangebietes in Richtung Widukindstraße, der im Wesentlichen als Stellplatzfläche ausgewiesen sei, sei bisher nicht im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches enthalten. Somit sei die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend anzupassen.

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nebenzentrum Heckinghausen erfolgte unter der Bedingung, dass das weiter westlich gelegene „Bremme-Gelände“ nicht als Einzelhandelsstandort in Frage komme. Da für das „Bremme-Gelände“ zwischenzeitlich Baurecht für einen Getränkemarkt und einen Lebensmittelmarkt geschaffen wurde, sei die westliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen überholt.

Gemäß § 24 a (2) Satz 5 LEPro sei ein Verträglichkeitsnachweis zu führen, dass der zu erwartende Umsatz im Nebenzentrum Heckinghausen die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt.

Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung: Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich außerhalb der Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Heckinghausen. Auf der betroffenen Fläche ist jedoch keine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Hier sind Stellplätze und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Aufweitung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht notwendig.

Der Verträglichkeitsnachweis gemäß § 24 a (2) Satz 5 LEPro wurde mittels der „VERTRÄGLICHKEITSANALYSE für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes und eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Stadt Wuppertal, Heckinghauser Straße“ durch die Firma BBE geführt und im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept“ abgestimmt.

Zur zusätzlichen Ausweisung des „Bremme-Geländes“ als Einzelhandelsstandort wird dort ausgeführt: Bei Realisierung des Vorhabens an der Heckinghauser Straße ist aus Sicht der Gutachter mit Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtbezirks Heckinghausen in Höhe von rd. 2,9 Mio. EUR (0,6 Mio. EUR durch Supermarkt und rd. 2,3 Mio. EUR durch Discountmarkt) zu rechnen. Die Reduzierung der derzeit aus dem Stadtbezirk abfließenden Kaufkraft bewegt sich nach Einschätzung der Gutachter in einer Größenordnung von rd. 5,0 Mio. EUR. Unter der Annahme, dass die geplanten Lebensmittelmärkte auf dem „Bremme Gelände“ (maximaler Food-Umsatz von rd. 13,5 Mio. EUR) und ein möglicher Nachfolgemarkt für den Vollsortimenter-Markt an der Brandströmstraße (maximaler Food-Umsatz von rd. 3,6 Mio. EUR) ausschließlich zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen (und zu keinen Umsatz-

verlagerungen innerhalb des Stadtbezirks Heckinghausen) beitragen würden, würde sich der Gesamtfoodumsatz im Stadtbezirk Heckinghausen maximal auf rd. 40,6 Mio. EUR belaufen. Damit bewegt sich im Stadtbezirk Heckinghausen selbst bei einer angenommenen Maximalvariante der Gesamtfoodumsatz immer noch unter dem vorhandenen Nachfragevolumen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation erreicht einen Maximalwert in Höhe von rd. 87 %.

- 1.2 **Die Handwerkskammer Düsseldorf** teilt mit, dass zum gegenwärtigen Planungsstand keine Anregungen vorgetragen würden. Man geht bei dieser Beurteilung davon aus, dass die Planung dem abgestimmten Einzelhandelskonzept entspräche.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Begründung: Die Planung entspricht nach Abstimmung im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept“ dem Einzelhandelskonzept.

- 1.3 **Das Eisenbahn- Bundesamt** teilt mit, dass –soweit ersichtlich- keine Betriebsanlagen der Eisenbahn betroffen seien.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 1.4 **Die WSW Wuppertaler Stadtwerke- Energie & Wasser** teilen mit, dass, sofern die Stromversorgung von der Widukindstraße erfolgen soll, umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sein werden.

Für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die Stromversorgung kann über Fortführung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die genaue Ausführung der Netze wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

- 1.5 **Der Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband** bestätigt, dass zwischenzeitlich regionaler Konsens erzielt worden sei und aus diesem Grunde keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 1.6 **Die Stadt Wuppertal, Untere Landschaftsbehörde** stellt fest, dass die geplanten Bäume entlang der Heckinghauser Straße recht eng nebeneinander stehen, so dass eine kleinkronigere Ahornart jedoch mit einem größeren Stammumfang vorzusehen sei.

Auch die Bäume im Parkplatzbereich zur Widukindstraße sollten kleinkroniger gewählt werden. Eine Pflanzgrubenbreite von einem Meter zwischen den Parkbuchten sei nicht ausreichend breit und müssten im Detail dargestellt werden. Die Mindestbaumgrubengröße betrage pro Baum 6 m². Hier müssten in jedem Fall befahrbare Baumscheiben mit Baumkörben zum Schutz des Stammes eingeplant werden.

Laut dem Handlungskonzept Klima und Lufthygiene (2000) handele es sich bei der Fläche um ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Im Bebauungsplan solle daher festgesetzt werden, das Dach des Baukörpers als begrüntes Flachdach auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Dies habe in erster Linie einen ökologischen Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen bezüglich der Baumpflanzungen wird gefolgt. Dem Belang des Klimaschutzes wird durch die Pflanzung von 13 Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze, der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Heckinghauser Straße sowie umfangreichen Fassadenbegrünungen mit immergrünen Pflanzen im Bereich der Gebäude und Lärmschutzwand Rechnung getragen. Die westlich gelegene Anlieferung erfährt eine Dachbegrünung.

Begründung: Die zu pflanzenden Bäume akzentuieren den Verlauf der Heckinghauser Straße und beleben die Stellplatzanlage. Sie verbessern das Mikroklima innerhalb des Plangebietes. Die angeregten Maßgaben sichern den Aufwuchs und Erhalt der Bäume.

- 1.7 **Die Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst** stellt fest, dass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne. Erdarbeiten seien mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Veränderungen des Erdreiches festgestellt oder Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Um den Verfahrensablauf bei der Auffindung von Kampfmitteln für alle Beteiligten zu verdeutlichen, wurde ein Hinweistext in den Bebauungsplan eingefügt.

- 1.8 **Die Stadt Wuppertal, Untere Immissionsschutzbehörde** hat keine grundsätzlichen Bedenken aus der Sicht des Immissionsschutzes. Es könne jedoch durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu einer unzumutbaren Ausweitung des Freiflächenverkehrs kommen, der insbesondere die Wohngebäude zwischen Feuerstraße und dem Plangebiet betreffen könnten. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung sei im Hinblick auf die Wohnnutzung durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen und ggfls. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen. Die bestehenden Vorbelastungen sei hierbei zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Begründung: Im weiteren Verfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, aus dem zu entnehmen ist, dass Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung notwendig sind. Diese werden im Gutachten beschrieben und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden.

- 2.0 **Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag, die im Rahmen der Offenlage (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) im Juli/ August 2009 eingegangen sind:**

- 2.1 **Die Stadt Wuppertal, Untere Landschaftsbehörde** stellt fest, dass die Empfehlungen zur Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen weitgehend in die Planung eingearbeitet wurden, so dass keine weiteren Anregungen zur vorliegenden Planung eingebracht werden.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 **Die Stadt Wuppertal, Untere Wasserbehörde** stellt fest, dass durch die geplante Verlängerung des Regenwasserkanals in der Widukindstraße die Erschließung bezüglich des Nieder-

schlagswassers gesichert ist. Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass östlich des Gebäudes Widukindstr. 34 eine Grundwassermessstelle existiert; diese ist zu erhalten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Zum Bau des Regenwasserkanals in der Widukindstraße haben bereits Abstimmungsgespräche stattgefunden und die Planungen sind begonnen worden.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird die Grundwassermessstelle erhalten. Hierzu hat sich der Vorhabenträger auch im Durchführungsvertrag (§6 Abs. 5) verpflichtet.

2.3 Die Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde stimmt dem o.g. Bebauungsplan zu. Hinsichtlich der textlichen Begründung des Bebauungsplans zur Offenlage wird folgendes angeregt:

1. Im Kapitel 6.3 auf S. 26,3 . Abs. Zeile7 sollten die Wörter „als Altstandort“ ersetzt werden durch „als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Ziff. 3)“.

2. Der vierte Absatz in Kapitel 6.3 auf S. 26, sollte wie folgt geändert werden:
Im Geltungsbereich anfallender Aushub kann am Herkunftsort verwertet werden, wenn ein Massendefizit vorliegt. Die Wiederverwertung hat schadlos und ordnungsgemäß zu erfolgen. Um dies sicherzustellen, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Ressort für Umweltschutz der Stadt Wuppertal zu beantragen ist.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt; die Änderungen werden in der Begründung übernommen.

2.4 Die Wuppertaler Stadtwerke GmbH teilen mit, dass umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sein werden, sofern die Stromversorgung von der Widukindstraße erfolgen soll. Für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs werden keine Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt; nach Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken erfolgt die Kabelverlegung von der Heckinghauser Straße aus.

2.5 Der Geologischer Dienst teilt mit, dass sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Kalkstein befindet und es sich um ein tiefer liegendes Auengelände handelt. Dieses ehemalige Wiesengrundstück wurde in der Vergangenheit mehrfach aufgefüllt. Daher sollte eine tiefgründige Baugrunduntersuchung bezüglich der Hohlräume im Untergrund erfolgen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Begründung: Der Vorhabenträger hat ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Untergrundes in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass mit Hilfe der „Rüttelstopfverdichtung“ die Tragfähigkeit des Bodens hergestellt werden kann.

2.6 Die IHK Wuppertal- Solingen- Remscheid stellt fest, dass entsprechend des Einzelhandelsgutachtens mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist, wenn die geplante Verkaufsfläche und die Sortimentsstruktur eingehalten wird. Die zusätzlichen Nutzungen im SO 3 waren zwar nicht Bestandteil der Verträglichkeitsanalyse, hier handelt es sich aber um kleinflächige Einzelhandelsnutzungen, die das Einkaufszentrum in ihrer Nutzung ergänzen und daher verträglich sind.

Der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck“ hat bereits in seiner Sitzung am 15.08.08 den regionalen Konsens erteilt, wenn

1. die Flächen, die den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen überschreiten als Stellplätze festgesetzt werden und
2. die maximale Gesamtverkaufsfläche mit einer konkreten Sortimentsliste festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag: Den Anregung wird gefolgt.

Begründung: Den Auflagen des Arbeitskreises wurde gefolgt, da sowohl die Stellplätze als auch die Sortimentsliste im Plan festgesetzt wurden

- 2.7 Die Wehrbereichsverwaltung West** hat grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass sobald Gebäude oder sonstige Anlagen- auch Werbeanlagen- eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine erneute Abstimmung erforderlich wird.

Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die Höhe der Gebäude oder sonstige Anlagen- auch Werbeanlagen- bleibt unterhalb der angesprochenen 20 m Grenze.

- 2.8 Die Stadt Remscheid** hat gegen das Vorhaben keine Bedenken, sofern die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden.

Beschlussvorschlag: Den Anregung wird gefolgt.

Begründung: Die Planung entspricht nach Abstimmung im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept“ dem Einzelhandelskonzept.

- 2.9 Das Polizeipräsidium Wuppertal- Direktion Verkehr** schlägt vor, das Linkseinbiegen auf das Grundstück von der Heckinghauser Straße zu untersagen, da hierfür zwei Fahrbahnen der viel befahrenen Heckinghauser Straße überquert werden müssen. Es sei zwar richtig, dass das Linksabbiegen auf der Heckinghauser Str. auch an anderen Stellen zulässig ist. Es sei aber davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen sich erhöhen, sobald das Einkaufszentrum eröffnet wird. Es wird daher vorgeschlagen, das Einkaufszentrum nur über die Wüdkindstraße anzufahren.

Das geplante Rechtsabbiegegebot bei der Ausfahrt auf die Heckinghauser Straße wird unterstützt.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Im Nachgang zum Schreiben des Polizeipräsidiums hat ein Ortstermin mit einem Vertreter der Polizei und des Ressorts 104 (Straßen und Verkehr) stattgefunden. Hier ist festgestellt worden, dass die Sicht der Fahrzeugführer bei einem Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße auf den Parkplatz sehr gut ist.

Auch der Arbeitskreis Verkehr (ein Vertreter der Polizei hat teilgenommen) hat diese Problematik noch einmal mit dem Ergebnis beraten, dass ein Linksabbiegen von der Heckinghauser Straße möglich ist und geduldet wird. Hierfür ist aber eine Änderung der Straßenmarkierung notwendig, diese ist mit dem Ressort 104 abzustimmen. Der Markierungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Nicht mehr benötigte Überfahrten sind zurückzubauen. Der Antragsteller übernimmt die Kosten für den Umbau.

2.10 Die Handwerkskammer Düsseldorf stellt fest, dass sich das Vorhaben sowohl in das Regionale Einzelhandelskonzept als auch in das kommunale System der zentralen Versorgungsbereiche einfügt. Der Standort des Einkaufszentrums trägt so zu einer Stärkung des Stadtteils Heckinghausens bei.

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Die Hausgemeinschaft Feuerstr. 10 legen vorsorglich Einspruch gegen die Gebäudehöhen des Einkaufszentrums ein, da sie eine Verschattung ihres Hauses befürchten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Der Abstand zwischen dem Haus Feuerstr. 10 und der Grundstücksgrenze zum geplanten Vorhaben beträgt ca. 24 m. Der Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum First des geplanten Gebäudes beträgt weitere 10 m. Da sich die geplante Bebauung westlich des Hauses Feuerstr. 10 befindet, könnte aufgrund dieser Abstände lediglich in den Wintermonaten- nachmittags- das Erdgeschoss verschattet werden.

Die weitere Auswertung hat ergeben, dass sich die Situation in Teilbereichen durch die neue Bebauung sogar verbessert: Das südwestlich gelegene dreigeschossige Gebäude an der Grundstücksgrenze zu den Häusern Feuerstr. Nr. 12 und 14 wird im Rahmen der Baumaßnahme abgerissen. Die neue Bebauung ist niedriger und weiter entfernt von der Grundstücksgrenze der Hausgemeinschaft Feuerstraße 10.