

Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – vorgebrachten Stellungnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend gewürdigt.

| | Inhalt | Seite |
|----------|--|--------------|
| A | Frühzeitige Behördenbeteiligung 2011 | 2 - 15 |
| B | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 16 - 18 |
| C | Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange | 19 - 24 |

A Frühzeitige Behördenbeteiligung 2011

1.) **Stellungnahme Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 23.11.2011**

Mit der Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 23.11.2011 werden die bisher erarbeiteten Gutachten angefordert, um der Forderung nach detaillierter Bearbeitung nachkommen zu können. Darüber hinaus formuliert der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband seine Vorstellungen zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die Auswirkungen der neu entstehenden Verkehre. Ausgehend von der Vermutung, dass „nahezu 100% aller Besucher und Kunden eines Baumarktes mit dem PKW kommen“ geht der Verband von unnötigen PKW-Verkehren aus. Weiterhin werden Befürchtungen aufgezeigt, dass aus der Kumulation von „Baumarkt-Tourismus und Verdrängungswettbewerb“ vermehrte Emissionen entstehen.

Aus dieser Sicht heraus weist der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband auf alternative Nutzungen wie Möbelangebote und Dienstleistungen hin, die nach seiner Meinung zu geringerem Verkehrsaufkommen führen würde. Ebenso wird auf das Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011 verwiesen, woraus abgeleitet wird, die Flächen des geplanten Vorhabens für Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Möbel- oder Gesundheitssektor vorzuhalten.

Unterstützend wird auf die Zeitschrift der IHK Wuppertal · Solingen · Remscheid hingewiesen, wo die negative Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes aufgezeigt wird.

Im Ergebnis sieht man als Zielsetzung für die Errichtung des Bauhauses den alleinigen Verdrängungswettbewerb. Als Beleg für diese Annahme wird zum einen die Verträglichkeitsanalyse¹ der BBE zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1073 V für das Bauhaus in Heckinghausen und zum anderen das Gutachten von BulwienGesa² aus dem Jahre 10/2009 zum Thema Bauhaus-Ansiedlung an der Oberbergischen Straße herangezogen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die geplante Nutzung in dem regionalen Einzelhandelskonzept nicht vorgesehen ist; stattdessen wäre der Standort für einen Möbelmarkt vorgesehen.

Weiteres Vorbringen behält sich der Verband vor.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Würdigung:

Die angeforderten Unterlagen wurden dem Rheinischen Einzelhandelsverband am 10.11.2011 in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Verkehr

Da es sich bei den in Bau- und Gartenmärkten angebotenen Waren um in der Regel sperrige Güter handelt, ist der Anteil der PKW-Benutzer entsprechend hoch. Diesem Umstand tragen auch die Annahmen des Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser

¹ BBE: Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- u. Heimwerkermarktes in Wuppertal –Oberbarmen, 2005

² Bulwien Gesa: Markt- u. Standort- und Wirkungsanalyse, 14.10.2009

mbH (kurz: BBW)³ Rechnung, indem der Anteil des PKW-Verkehrs⁴ mit 90 % angesetzt wurde.

Der öffentliche Nahverkehr betreibt schon zum jetzigen Zeitpunkt eine Bushaltestelle an der Kreuzung Oberbergische Straße/ Müngstener Straße. Damit sind die Angebote des geplanten Bau- und Gartenmarktes auch für ÖPNV-Nutzer erreichbar. Diese Bushaltestelle wird auch am zukünftigen Minikreisverkehrsplatz bestehen bleiben. Die zugehörige Streckenverbindung ist die Buslinie CE 61, beginnend am Alten Markt und endend am Ronsdorfer Markt, Fahrfrequenz im 20 Minuten Takt, werktags.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen des Vorhabenträgers aus ähnlichen Konstellationen werden die Kunden bei Bedarf den geplanten Einkauf im Lebensmittelmarkt mit dem geplanten Einkauf im Bau- und Gartenmarkt verbinden, ohne dabei den Stellplatz zu wechseln. Beim Kauf von schweren und sperrigen Gütern im Bau- und Gartenmarkt wird gezielt ein dortiger Stellplatz aufgesucht und der Einkauf im Lebensmittelmarkt bei einer Entfernung von ca. 160 m fußläufig vorgenommen. Aus diesem Grund ist auch eine direkte fußläufige Verbindung vorgesehen. Gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft BBW mbH wird für den Aldi Lebensmittelmarkt von einem Fahranteil von 70 % ausgegangen. Der verbleibende 30 % Anteil wird durch Kunden, die zu Fuß oder per Fahrrad aus der direkten Umgebung stammen, generiert. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses fordert das vorliegende Gutachten den Ausbau eines Fußweges entlang der Oberbergischen Straße, zwischen dem Minikreisverkehr im Norden und der Kreisverkehrsplatte von Bauhaus im Süden.

Darüber hinaus wird dem Kunden in Verbindung mit dem bestehenden benachbarten Baumarkt die Möglichkeit gegeben, an einem Standort eine breite Angebotspalette vergleichen zu können. Dieses führt zu einer Verminderung des Fahrverkehrs.

Im Übrigen enthalten sowohl der Umweltbericht als auch die Begründung detailliertere Erläuterungen zur Verkehrsthematik.

Die Aussage, dass sich durch die Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums und des Aldi Lebensmittelmarktes zusätzliche Verkehre ergeben, ist richtig. Dies ist zwangsläufig bei jeder Art von Ansiedlung also auch bei dem vorgesehenen Möbel-Vollsortimenter gegeben. Aus diesem Grunde wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft BBW mbH durchgeführt mit dem Ergebnis, das durch eine Vielzahl von verkehrlichen Maßnahmen der bereits heute unzureichende Verkehrsablauf und damit die Belastungen der Anwohner erheblich verbessert werden. Unter dem Oberbegriff Kapazität und Qualität der vorhandenen Knotenpunkte führt die Verkehrsuntersuchung auf Seite 24 bezogen auf den „Analysefall für den Knotenpunkt Oberbergische Straße/ Böhler Weg/ Müngstener Straße (KP1)“ zusammenfassend aus:

Die rechnerische Verkehrsqualität entspricht daher in der Morgen- und Nachmittagsspitze der Stufe F (ungenügend).

Bezogen auf den ebenfalls zurzeit vorhandenen Knotenpunkt Oberbergische Straße/ Stellplatz Hornbach/ Zufahrt Bauhaus kommt die Verkehrsuntersuchung unter dem Begriff „Analysefall“ (Seite 26) zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Bau- und Betriebsform als vorfahrtsgeregelte Einmündung ohne Abbiegespuren in den Morgenspitzen zu einer Verkehrsqualität der Stufe E (mangelhaft) und in der Nachmittagsspitze zu einer Verkehrsqualität der Stufe F (ungenügend) führt.

³ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Wuppertal-Lichtscheid, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Stand: November 2011

⁴ Heft 42 der Schriftenreihe der hessischen Straßen- u. Verkehrsverwaltung. Interpretation von Verkehrsplanung und räumlicher Planung; Teil: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden 2000, Tabelle 3.3 -8, Seite 52

Zur Verbesserung dieser Situation sind nun u. a. zwei Kreisverkehre in der Oberbergischen Straße geplant. Nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird gegenüber der heutigen Situation eine verträgliche Verkehrsqualität erreicht.

Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens entwickelten Lösungsvorschläge werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1114/1 V und Nr. 1114/2 V festgesetzt. Die rechtliche Absicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Wuppertal abzuschließenden Durchführungsverträge.

Die Annahme, dass bei Ansiedlung eines Möbelmarktes Kundenfahrten zu anderen Möbelhäusern entfallen würden, ist rein hypothetisch, da der Standort von Möbelanbietern nicht angenommen wurde und wird. Würde sich dennoch ein Anbieter finden, der sich dort niederlassen würde, müsste dieser, um überhaupt wettbewerbsfähig zu sein, eine Verkaufsfläche von ca. 35.000 qm aufweisen. Bei dieser Größenordnung würden jedoch ähnlich große Fahrbewegungen (ca. 3.000) entstehen wie bei dem geplanten Vorhaben.

Gewerbeflächenbedarf

Die Wuppertaler Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümer haben sich intensiv darum bemüht, im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 Verwertungsmöglichkeiten entsprechend der festgesetzten Nutzungen (reine Gewerbenutzung) zu finden. Das Ergebnis der Suche war durchweg negativ.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Änderung des Regionalplans anerkannt, dass die Stadt Wuppertal auch ohne die hier in Rede stehenden Flächen über ein quantitativ ausreichendes Angebot an gewerblichen Reserveflächen verfügt. Mit Änderung des Regionalplans ist dieser Standort nunmehr planungsrechtlich grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet.

Im regionalen Einzelhandelskonzept ist als anzustrebende Zielsetzung für den Potenzialstandort „Oberbergische Straße“ der „Bereich Möbel/ Einrichten“ vorgesehen (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept 2006: Seite 126). Hierauf bezieht sich auch das Handlungsprogramm Gewerbeflächen. Da sich bisher keine entsprechende Nutzung der Fläche aus dem Möbelsegment realisieren ließ, war die im Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbarte Zweckbestimmung obsolet. Bei der nunmehr geplanten Nutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt und einem Baustoff-Drive-In handelt es sich ebenfalls um Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente stellt sich mit insgesamt 800 qm Verkaufsfläche gegenüber einem Möbelanbieter eine erheblich geringere Verkaufsfläche ein. Diesbezüglich regt das Handlungsprogramm die Herstellung eines neuen regionalen Konsenses auf Basis des regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie die Durchführung der notwendigen Planverfahren an.

Verdrängungswettbewerb

Die Aussage, dass durch die Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums an der Oberbergischen Straße bestehende Standorte der Wettbewerber sowohl im Stadtgebiet als auch im Marktgebiet schließen müssen, wird durch die Markt-, Standort-, und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG widerlegt. Im Ergebnis wird die Bauhaus Niederlassung in der Widukindstraße mit ca. 29,8 % den Hauptanteil der gesamten Umsatzverteilung zugunsten des neuen Standortes an der Oberbergischen Straße tragen, gefolgt von dem Wettbewerber Hornbach mit knapp 17,9 %. Bezogen auf das Marktgebiet außerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes ist nach Feststellung des Gutachtens BulwienGesa für Remscheid mit einer Umverteilung von 5,6 %, für Schwelm mit einer Umverteilung von 2,5 % und für Radevormwald mit einer Umverteilung von 1,8 % zu rechnen. Diese Verteilung führt zu einer stärkeren Eigenbindung und ist aus Sicht des Gutachters BulwienGesa im Verhältnis zum Gesamt-Umsatz des Standortes vernachlässigbar.

2.) **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid vom 24.11.2011**

Mit der vorgenannten Stellungnahme bestätigt die IHK die grundsätzliche Eignung des Plangebietes zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Allerdings sieht sie die Notwendigkeit einer Einschränkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments im Bebauungsplan (nach § 24a Abs. 3 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO). Die IHK weist darauf hin, dass das Plangebiet als Potentialstandort für großflächigen Einzelhandel im regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesen sei. Abschließend erfolgt die Empfehlung, auf einen regionalen Konsens mit der Stadt Remscheid hinzuarbeiten, wobei grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sortimentsgruppen als Kernsortiment gemäß „Bergischer Liste“ mit Kennzeichnung nach der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003) festgesetzt. Ebenso erfolgt eine Reglementierung hinsichtlich der Randsortimente:

Auf die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Baustoff-Drive-In entfallen 700 qm als Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, auf die Verkaufsfläche des Gartenmarktes 100 qm als Obergrenze.

Die Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sieht für diesen Standort die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes vor. Für diese Nutzung ist der regionale Konsens erfolgt. Aufgrund der vergeblichen Versuche der Wirtschaftsförderung, einen geeigneten Nutzer aus dem Möbelsegment zu finden, soll nun die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes verfolgt werden. Ein regionaler Konsens mit der Nachbarstadt Remscheid konnte bisher nicht erzielt werden.

Dass die Ansiedlung des Bauhaus Fachmarktes an der Oberbergischen Straße den Belangen der Stadt Remscheid nicht entgegen steht, wurde mit einer nachträglich erarbeiteten Stellungnahme der BulwienGesa AG vom 18.01.2010 belegt. In der abschließenden Bewertung kommt BulwienGesa zu der Beurteilung, dass trotz der engen Marktrahmendaten die von der Stadt skizzierte Entwicklung umgesetzt werden kann. Hierzu gehört auch die Ansiedlung eines zusätzlichen, voll sortierten Baumarktes mit rd. 8.000 qm Verkaufsfläche.

Unter der Annahme, dass der struktur- und entwicklungsschwache Max Bahr Baumarkt schließt und keine Nachnutzung im Baumarkt Vollsortiment erfolgt, ergibt sich eine zukünftige und dichterrelevante Baumarkt-Verkaufsfläche von ca. 17.000 qm. Bezogen auf den Einwohnerstand (112.679 Einwohner) leitet sich eine zukünftige Versorgungsdichte von rd. 150 qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner her, die leicht über dem Landesdurchschnitt von NRW liegt, aber insgesamt gut mit der mittelzentralen Versorgungsbedeutung der Stadt harmonisiert.

Die Stadt Wuppertal wird sich weiterhin bemühen, einen regionalen Konsens herzustellen.

3.) **Stellungnahme Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.11.2011**

Die Handwerkskammer setzt voraus, dass die Planung mit den örtlichen Vertretern des Einzelhandels abgestimmt ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Der Einzelhandelsverband ist im Planverfahren beteiligt. Seine Stellungnahme und die daraus resultierende Würdigung ist unter Punkt 1 aufgeführt.

4.) Stellungnahme der Stadt Remscheid vom 08.12.2011

Mit ihrer Stellungnahme bekräftigt die Stadt Remscheid ihre ablehnende Haltung zu dem geplanten Vorhaben und bestätigt noch einmal, dass das Vorhaben aus Sicht der Stadt Remscheid nicht konsensfähig ist. Die Ablehnung wird begründet mit der Vermutung, dass durch die Konzentration der Baumärkte ein Shopping-Event-Charakter entsteht, der zu Anreisen aus der Region animiert. Weiterhin wird auf einer stadtplanerisch und ökologisch nicht nachvollziehbaren Verfügbarkeit des DIY-Sektors (Do-it-yourself) hingewiesen. Zudem soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit gegen das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verstoßen werden. In diesem Zusammenhang wird ein Flächenvergleich zu dem Bauhaus-Standort in Frechen angestellt und die Vermutung geäußert, dass der geplante Standort Kaufkraft aus der Region, insbesondere aber auch aus Remscheid abzieht. Als Alternative schlägt die Stadt Remscheid vor, unter sozialen Gesichtspunkten insbesondere für ärmere Bevölkerungsgruppen, die nicht über eine ausreichende Mobilität verfügen, Verkaufsflächen des Heimwerkerbedarfs an verschiedenen Orten der Region zentrennah zu platzieren und somit eine wohnungsnah Versorgung sicher zu stellen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.Würdigung:

Im regionalen Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet als Potentialstandort mit der Zweckbindung Möbel/ Einrichtung erfasst. Die geplante Nutzung entspricht dem nicht. Allerdings waren die umfangreichen Bemühungen, auf dem Grundstück ein Möbelhaus anzusiedeln, nicht erfolgreich. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Anteil der Randsortimente liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerischen zulässigen 10%-Quote bestehen und der Entwurf zum Landesentwicklungsplan eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm VK vorsieht. Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die Stadt Remscheid überprüfen lassen. Danach ist nicht von unverträglichen Auswirkungen auszugehen.

Die Vermutung, dass der Standort allein durch die Anwesenheit von zwei Baumarktbetreibern einen Shopping-Eventcharakter auslöst, trifft schon deshalb nicht zu, weil das bei beiden Wettbewerbern angebotene Sortiment nicht-zentrenrelevant und somit eventuntauglich ausgelegt ist. Um dem vermuteten Eventcharakter überhaupt nahe zu kommen, müssten die Betreiber produktbezogene Erlebnismöglichkeiten anbieten. Dies geschieht nicht; die Kunden führen einen zielorientierten Einkauf aus.

Ebenso widerspricht die Ansiedlung nicht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Nach dem Gutachten der BulwienGesa AG orientiert sich die Abgrenzung des standortbezogenen Marktgebietes an

- Attraktivität und Marktgewicht der am Standort entstehenden Angebotskomponenten
- Verkehrs- und topographische Situation im Bergischen Land

- Wettbewerbsstrukturen in Wuppertal, im Marktgebiet und weiterem Umfeld
- Akzeptable und zumutbare Zeit - Wege - Distanzen
- Der Auswertung einer von der Firma Bauhaus durchgeführten Kundenherkunftsermittlung im ca. 2,5 km entfernten Bauhausmarkt an der Widukindstraße
Danach überschneidet sich das Einzugsgebiet Widukindstraße weitestgehend mit dem des Planvorhabens.

Durch die Ansiedlung von Bauhaus an der Oberbergischen Straße entfallen die Fahrten von dem südlich anschließenden Quartier Lichtenplatz sowie aus den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Wuppertal-Ronsdorf und Wuppertal-Cronenberg zum Standort Widukindstraße. Auf diese Weise wird die Ansiedlung dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege gerecht.

Unabhängig davon, dass nicht mehr 21.528 qm Verkaufsfläche (VK-Fläche) errichtet werden sollen, sondern nur ca. 19.450 qm, von denen insgesamt ca. 6.570 qm (ca. 34 %) Freiflächen, Fahr- und Stellflächen für Fahrzeuge innerhalb der Halle sowie Außenausstellungsflächen sind, ist der Vergleich mit Frechen nicht haltbar. Dort sind mit den Wettbewerbern Blumen Risse und Max Bahr ca. 50.000 qm Verkaufsflächen ohne den ca. 300 m entfernten OBI-Markt mit ca. 11.500 qm VK-Fläche vorhanden. Hinsichtlich der Umsatzgenerierung zu Lasten der Anbieter auf Remscheider Stadtgebiet kommt die BulwienGesa AG zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung von Bauhaus eine Umsatzumverteilung von 5,6 % zu Lasten aller Anbieter aus Remscheid entsteht. Dabei wurde gemäß Stellungnahme der BulwienGesa AG zur Entwicklung der Bau-, Garten- und Heimwerker-Branche in Remscheid unter Berücksichtigung der Bauhaus-Ansiedlung in Wuppertal-Lichtscheid vom 18.01.2010 eine genehmigte Objektentwicklung in Remscheid-Lüttringhausen (Gesamt-Verkaufsfläche max. 8.000 qm – Gartenfachmarkt/ Firma Krämer) und ein weiterer fiktiver Baumarkt im Umfeld der Autobahn - Anschlussstelle Remscheid-Lennep ebenfalls mit max. 8.000 qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt.

Der Alternativvorschlag, statt der außerhalb liegenden Standorte zentren- und somit wohnungsnaher Standorte für die Ansiedlung von Baumärkten mit dem Hinweis zu forcieren, dass ärmere Bevölkerungsschichten ohne ausreichende Autoverfügbarkeit ausgeschlossen würden, ist schon deshalb nicht realisierbar, weil die dafür notwendigen Standorte, die eine ungehinderte Erreichbarkeit für große Anlieferfahrzeuge gewährleisten müssen, nicht vorhanden sind. Darüber hinaus würden durch diese Aufsplittung in kleinere Standorte erhebliche Zusatzverkehre und somit Zusatzschadstoffbelastungen erzeugt.

Im Übrigen weist der Standort Oberbergische Strasse eine Bushaltestelle der Linie CE 61 auf, sie führt vom Alten Markt bis zum Ronsdorfer Markt.

5.) **Stellungnahme Stadt Solingen vom 24.11.2011**

Seitens der Stadt Solingen werden keine Bedenken gegen die Vorhaben Bauhaus und Aldi vorgetragen, da keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Solingen gesehen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.1) **Stellungnahme Kreisanlaufstelle LNU, vom 24.11.2011**

Das Vorhaben wird mit folgender Begründung abgelehnt:

- 1.) Unbegründete und nicht-sinnvolle Verschwendung von Gewerbeflächen,
- 2.) Kein weiterer Bedarf an Bau- und Gartenmärkten im Gebiet der Stadt Wuppertal,

- 3.) Langfristig: Entstehung einer Gewerbebrache aufgrund der entstehenden Konkurrenzsituation,
- 4.) Bevölkerung vor Ort lehnt einen weiteren Baumarkt ab,
- 5.) Erhaltung des Mikroklimas verbunden mit dem Wunsch nach Erhalt einer großen Freifläche zur Versickerung des Regenwassers und Beibehaltung der bestehenden Ersatzaufforstungsfläche,
- 6.) Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Gelpetal und dem Barmer Wald als Kaltluftkorridor und
- 7.) Nachbarschaft zu dem am Nordrand gelegenen Kultur- und Naturdenkmal (Hohlweg).

Der Stellungnahme wird überwiegend nicht gefolgt.

Würdigung:

Zu 1:

Eine Verschwendung von Gewerbeflächen findet nicht statt; seit Jahrzehnten wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 vergeblich Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der festgesetzten Nutzungen durch die Grundstückseigentümer und die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal gesucht.

Zu 2:

In Anbetracht der Zielsetzung, die in Wuppertal vorhandene Kaufkraft in Wuppertal zu binden, ist ein Bedarf gegeben. Der Nachweis wurde mit der von der Stadt beauftragten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG geführt.

Zu 3:

Die Befürchtung, dass eine Gewerbebrache entsteht, ist nicht gegeben, da die ansässigen und zukünftigen Betreiber (Hornbach und Bauhaus) nach der von der Stadt Wuppertal in Auftrag gegebenen Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG eine ausreichende Umsatzprognose aufweisen.

Zu 4:

Die Entscheidung, ob die geplante Ansiedlung realisiert werden kann, obliegt dem gewählten Rat der Stadt Wuppertal.

Zu 5:

Die Annahme, dass bei Nichtbebauung das anfallende Regenwasser vollständig versickert, trifft nur im begrenzten Maße zu, da entsprechend der vorgenommenen Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik IBG vom 21.12.2010 weite Flächen nicht versickerungsfähig sind und das anfallende Wasser an den Böschungen wieder austritt.

Die Planung der Oberflächenentwässerung sieht vor, die anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück vollständig zurück zu halten und verzögert in den Kanal einzuleiten. In Abstimmung mit der Stadt Wuppertal Untere Wasserbehörde und den WSW wird ein bestehender Regenüberlaufschacht derart umgebaut, dass das verzögert einzuleitende Niederschlagswasser in einem noch festzulegenden Verhältnis dem Dornbach und dem Bendahler Bach zugeführt wird. Der Regenüberlaufschacht hat dabei die Aufgabe, kleinere Regenereignisse in den Dornbach und größere Regenereignisse -Starkregen- anteilmäßig in den Bendahler Bach abzuführen. Auf diese Weise erhält der Dornbach einen Teil der Einleitungsmengen zurück, die in der Vergangenheit durch andere Baumaßnahmen dem natürlichen Einzugsgebiet entzogen wurden.

Von der bestehenden Ersatzaufforstungsfläche werden 4.163 qm in Anspruch genommen. Gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 wurde diese Fläche zwischenzeitlich in einer Größe von 5.500 qm auf dem Grundstück Kothen, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10 ausgeglichen.

Zu 6:

Mit der gewünschten Grünverbindung zwischen Naturschutzgebiet (NSG) Gelpetal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten und dem Barmer Wald wäre zwangsweise ein Verbot von jeglichen Baumaßnahmen in diesem Bereich verbunden. Dem stehen aber bereits jetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 entgegen, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Die Nutzungsdichte bei Ausnutzung dieses Baurechtes würde zu einer deutlich massiveren Bebauung als nun geplant führen.

Zu 7:

Der am Nordrand verlaufende historische Hohlweg bleibt unberührt. Die angrenzende Ersatzaufforstungsfläche bleibt ebenfalls auf einer Breite von 19 – 32 m unberührt. Für die darüber hinaus abgehende Fläche wurde eine Ersatzfläche gemäß Bescheid vom 21.11.2011 der Forstbehörde Bergisches Land aufgeforstet.

6.2) Stellungnahme Kreisanlaufstelle LNU Wuppertal, vom 16.05.2011

Die Änderung des Regionalplanes wird begrüßt, verbunden mit dem Vorschlag, einen Teil des bisherigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) in Bereiche für den Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung (BSLE) umzuwandeln. Als Begründung wird auf die bestehenden Baumärkte verwiesen. Weiterer Bedarf ist nach Ansicht der Kreisanlaufstelle nicht gegeben. Durch die Nicht-Realisierung würde die Freifläche erhalten bleiben, Grundwasserneubildung ebenso möglich bleiben wie die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet (NSG) Gelpe Tal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten. Ferner sollte die vor einigen Jahren geschaffene Ausgleichsfläche erhalten bleiben als Gebiet für die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt. Stattdessen wird die Ansiedlung eines lokalen Einkaufsmarktes in mittlerer Größe empfohlen in Verbindung mit der Beibehaltung eines Freiraumes.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Würdigung:

Das regionale Einzelhandelskonzept der Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid sieht als langfristige Zielsetzung für diesen Standort die Ansiedlung eines Möbelvollsortimenters mit mind. 20.000 qm Verkaufsfläche vor. Für diese Nutzung ist der regionale Konsens gegeben. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Teil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung (Möbelhaus) wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerisch zulässigen 10 % Quote bestehen und der Landesentwicklungsplan-Entwurf eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm Verkaufsfläche vorsieht.

Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die der Stadt Remscheid prüfen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte die Verträglichkeit der Ansiedlung sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch auf die in Remscheid nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal das Vorhaben mehrfach im Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept zur Diskussion gestellt. Im Gegensatz zur Stadt

Solingen, die gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken geäußert hat, konnte mit Remscheid kein regionaler Konsens erzielt werden.

Insofern wurde das Planverfahren ohne entsprechende informelle regionale Abstimmung eingeleitet und weitergeführt.

Bezogen auf das DIY-Segment (do-it-yourself) kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass hier ein leicht überdurchschnittliches Wachstum trotz anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten ist.

Sowohl die Forderung nach Erhalt der Freifläche als auch die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Gelpetal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten und dem Barmer Wald würde ein Verbot von jeglichen Baumaßnahmen auslösen. Dem stehen aber bereits jetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 entgegen, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Die Nutzungsdichte bei Ausnutzung dieses Baurechtes würde zu einer deutlich massiveren Bebauung führen.

Der am Nordrand des Vorhabengebietes liegende historische Hohlweg bleibt unberührt, die südlich angrenzende Ersatzaufforstungsfläche entlang dieses Hohlweges bleibt auf einer Breite von 19 – 32 m ebenfalls unangetastet. Als Ersatz für die darüber hinaus in Richtung Süden entfallenden Ersatzaufforstungsflächen von insgesamt 4.163 qm wurde gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 eine Ersatzaufforstungsfläche von 5.500 qm südlich des Kothener Waldes, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10, zur Verfügung gestellt. Die Aufforstung wurde zwischenzeitlich fertig gestellt.

Die Ansiedlung eines Baumarktes mittlerer Größe ist nicht realisierbar, da aufgrund des angebotenen Sortimentes und der Befahrbarkeit aller Gänge mit Gabelstaplern ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist.

Über den geplanten Lebensmitteldiscounter hinaus weitere Einkaufsmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln, widerspräche den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

6.3) Stellungnahme Landesbüro der Naturschutzverbände NRW vom 23.05.2011

Das Landesbüro begrüßt im Zusammenhang mit der Änderung des Regionalplanes die Herausnahme der Flächen aus dem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und schlägt vor, neben der Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich einen Anteil der herausgenommenen Fläche als Bereiche für den Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung auszuweisen. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme von Herrn Lücke als gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Würdigung:

Der Wunsch, einen Teil des Plangebietes als Raum zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung auszuweisen, steht im Widerspruch zu dem zurzeit bestehenden Planungsrecht in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 910 und 156, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Zu den Anregungen und Bedenken von Herrn Lücke erfolgte die Würdigung unter Punkt 6.1.

7.) Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 18.11.2011

Aus forstlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Da im Vorhabengebiet Waldstrukturen vorhanden sind, die durch die Planung betroffen werden, fordert der Landesbetrieb eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Würdigung:

Aufgrund der geforderten Ausgleichsmaßnahme für die entfallende Ersatzaufforstungsfläche am nördlichen Grundstücksrand in der Größenordnung von 4.163 qm hat der Vorhabenträger, auf der Grundlage des Bescheides des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 südlich des Kothener Waldes, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10, 5.500 qm eine Ersatzaufforstungsfläche angelegt. Der Vorhabenträger ist damit der Forderung des Landesbetriebes nachgekommen. Die Aufforstung wurde im April 2012 abgeschlossen.

8.) Stellungnahme Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstellen Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann vom 30.11.2011

Aufgrund fehlender Informationen für die vorgesehene Umweltprüfung wird die Kammer ggf. im Rahmen des weiteren Verfahrens Stellung nehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung

Die Planungen wurden seit der frühzeitigen Beteiligung weiter konkretisiert. Im Rahmen der Offenlage der Planunterlagen wird die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erneut beteiligt und hat dann die Gelegenheit (erneut) Stellung zu nehmen.

9.1) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 25.10.2011

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat das Gebiet nur teilweise auswerten können und schlägt daher vor, die Erd- und Aushubarbeiten mit Vorsicht auszuführen und bei Verdacht die zuständigen Ordnungsbehörden hinzu zu ziehen. Sollten Erdarbeiten mit mechanischen Erschütterungen durchgeführt werden, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion und verweist daher dabei auf sein Merkblatt. Um diese Arbeiten durchzuführen, ist die Leitungssituation innerhalb des Vorhabengebietes zu klären.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Würdigung:

Da durch die Baumaßnahme umfangreiche Bodenauf- und -abtragsarbeiten ausgelöst werden, werden die Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchgeführt. Den Vorschlägen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird durch Aufnahme eines Hinweises in den Plan gefolgt.

9.2) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 09.11.2011

Mit dieser Stellungnahme bekräftigt der Kampfmittelbeseitigungsdienst noch einmal seine Stellungnahme vom 25.10.2011.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Würdigung:

Den Vorschlägen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird durch Aufnahme eines Hinweises in den Plan gefolgt.

10.) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Immissionsschutz, vom 04.11.2011

Durch den Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung Umwelt nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Da die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Immissionsschutz, von den Planungen nicht berührt ist, wird sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

11.) Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg vom 02.11.2011

Die Bezirksregierung teilt mit, dass innerhalb der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Gleichzeitig wird darüber informiert, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld Ruhr liegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Die erteilte Erlaubnis beinhaltet das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes ‚Kohlenwasserstoffes‘. Die Erlaubnis für konkrete Maßnahmen ist damit nicht verbunden. Hierzu müssen weitere Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

12.) Stellungnahme Firma Amprion GmbH vom 02.11.2011

Hochspannungsleitungen der Firma Amprion sind im Plangebiet weder vorhanden noch für die Zukunft geplant. Insofern bestehen keine Anregungen und Bedenken. Es wird vorausgesetzt, dass die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Da die Firma von den Planungen nicht betroffen ist, wird sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.

13.) Stellungnahme Firma PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH vom 11.11.2011

Der Bereich des Vorhabens tangiert nicht die Versorgungseinrichtungen, die durch die von der Firma PLEdoc vertretenen Eigentümer beziehungsweise Betreiber repräsentiert werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung.

Da die Firma von den Planungen nicht betroffen ist, wird sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

14.) Stellungnahme Firma Thyssengas GmbH vom 24.10.2011

Es werden keine Versorgungsleitungen der vorgenannten Firma betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung.

Da weder Einrichtungen der Firma Thyssengas GmbH betroffen sind, noch die Versorgung des Vorhabens aufgrund der vorgegebenen Anschlusspflicht mit Fernwärme notwendig ist, wird die Firma Thyssengas im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

15.) Stellungnahme Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 26.10.2011

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Würdigung

Da der Bergisch-Rheinischer Wasserverband von den Planungen nicht betroffen ist, wird er im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

16.1) Stellungnahme WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 15.11.2011

Die WSW Energie & Wasser AG weist auf die Anschlusspflicht für die Fernwärme hin. Ferner sind für die Stromversorgung Kabelverlegungen erforderlich. Es wird empfohlen vor Baubeginn Planeinsicht zu nehmen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Würdigung:

Der Vorhabenträger wird der Vorgabe folgen und das Vorhaben mit Fernwärme beheizen. Hinsichtlich der Stromversorgung erfolgt nach Festlegung der Lage des hausinternen Anschlussraumes die Abstimmung mit den zuständigen Stellen bei der für Elektroversorgung zuständigen Stellen der WSW.

16.2) Stellungnahme WSW Energie & Wasser AG – Bereich Stadtentwässerung vom 14.09.2011

Die Stellungnahme der WSW Energie & Wasser AG, Bereich Stadtentwässerung, fasst den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kenntnisstand hinsichtlich der Entwässerung des Vorhabengrundstückes zusammen und formuliert die Vorgaben, die sich aus der geplanten Einleitung in den Bendahler Bach ergeben.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Würdigung:

Nachdem die in der vorgenannten Stellungnahme aufgezeigte Lösung dem Umweltressort und der Unteren Wasserbehörde vorgestellt worden war, ergab sich eine erneute Diskussion über die verschiedenen Einzugsgebiete im Bereich des Vorhabens und die daraus resultierende Forderung, dass die Niederschlagswässer des Vorhabens möglichst in das Einzugsgebiet geleitet wird, zu dem der Bereich natürlicherweise gehört. Aufgrund dieser Festlegung ließ die WSW eine separate Untersuchung über die verschiedenen Einzugsgebiete erstellen mit dem Ergebnis, dass die Niederschlagswässer des Vorhabens zum überwiegenden Teil dem Einzugsgebiet des Dornbachs zuzuführen sind und zu einem geringeren Anteil in das Einzugsgebiet des Bendahler Bachs einzuleiten sind. Voraussetzung für beide Einleitungen ist eine vollständige Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und gedrosselte Abgabe in den städtischen Regenwasserkanal und von dort in die zuvor beschriebenen Einzugsgebiete.

Die Kosten hinsichtlich der Wasserrückhaltung auf dem Grundstück als auch die Kosten für die Einleitung in den südlichen Schacht der Oberbergischen Straße sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

17.) Stellungnahme Wupperverband, T4 – Flußgebietsmanagement, vom 09.11.2011

Der Wupperverband fasst den zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme geltenden Bearbeitungsstand dahingehend zusammen, dass noch keine abschließende Festlegung zwischen Stadt Wuppertal, Wasserbehörde, WSW und Vorhabenträger erfolgt ist. Nach abschließender Feststellung wird sich der Wupperverband äußern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.Würdigung.

Auf der Grundlage der Untersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Pecher AG im Auftrage der WSW wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Wupperverband folgende Vorgehensweise festgelegt:

1. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück
2. Gedrosselte Einleitung von dort in den südlichen Schacht auf der Oberbergischen Straße
3. Von dort Verteilung der Oberflächenwässer schwerpunktmäßig nach Südosten in den Dornbach und zu geringen Teilen nach Südwesten in den Bendahler Bach.

Das genaue Verhältnis der Einleitungsmenge wird noch zwischen WSW, Umweltamt und dem beteiligten Ingenieurbüro Dr. Pecher AG festgelegt. Die Kostentragung für die vollständige Rückhaltung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück und die Kosten aus der Einleitung in den Schacht auf der Oberbergischen Straße gehen vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Es wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal/ WSW festgelegt. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag behandelt.

18.) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg vom 23.11.2011

Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass das Plangebiet im Süden an die freie Strecke der L417 angrenzt und fordert die Vorlage aller planerischen Grundlagen zwecks Prüfung und Genehmigung und weist darauf hin, dass das Verkehrsgutachten die Auswirkungen der Mehrverkehre berücksichtigt. Ferner wird jegliche Kostenbeteiligung abgelehnt.

Der Vorgehensweise wird gefolgt.Würdigung:

Auf Betreiben und in Abstimmung mit dem Ressort 104 – Straßen und Verkehr – wurde das Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft BBW mbH dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgestellt und die geforderte Überprüfung der Verkehrsqualität durchgeführt. Dieser Überprüfung wurden die aktuellen Verkehrszählungen vom 22. und 23.11.2011 zugrunde gelegt. Unabhängig von den geplanten Bauvorhaben an der Oberbergischen Straße (Bauhaus und Aldi) sind die beiden Knotenpunkte im Zuge der L419 (Parkstraße) bereits heute in den Spitzenstunden überlastet. Durch die Fertigstellung diverser Baumaßnahmen entlang der L 419 (Justizvollzugsanstalt, Justizvollzugsschule, Landesfinanzschule, Zentrale Polizeitechnische Dienste) ist in den nächsten Jahren mit einer weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation zu rechnen. Aus diesem Grund ist der geplante Ausbau der L 419 mit Anschluss an die A1 bereits heute eine zwingend erforderliche Baumaßnahme zur Verstärkung des Verkehrsablaufes im Zuge der L 419 zwischen der A1 und dem Lichtscheider Kreis.

Die Kosten, die sich aus dem Umbau des Knotenpunktes Oberbergische Straße/ Lichtscheider Kreisel ergeben, werden gemäß abzuschließendem Durchführungsvertrag von dem Vorhabenträger getragen.

B Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) 15.02.2012

Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 15.02.2012 vorgetragenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgende Themenkomplexe:

1. Warum vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren und kein Normalverfahren?
2. Es wird kritisiert, dass die Ansiedlung eines weiteren Baumarkts auf Lichtscheid nicht erforderlich sei und zur Schließung anderer Märkte führen werde.
3. Es wird kritisiert, dass mit der Ansiedlung des Baumarktes eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung zu befürchten sei.
4. Die Anordnung der einzelnen Teilnutzungen des Baumarktes auf dem Grundstück wird kritisiert. Durch die Ansiedlung werden erhebliche Lärmbelastungen der Wohnbebauung erzeugt. So solle der Baustoff-Drive-In nach Süden verschoben werden.
5. Auf Lichtscheid sollen mehr Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt werden (Bäcker, Lebensmittel etc.).
6. Vergeudung von Gewerbeflächen
7. Warum keine Ansiedlung eines Möbelhändlers?
8. Nutzung regenerativer Energien

Würdigung:

Zu 1:

Mit Datum 02. August 2011 stellte der Vorhabenträger, die „Cosmos“ Grundstücks- und Vermögensverwaltung, den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Bauhaus-Fachcentrums, bestehend aus einem Bauhaus, einem Stadtgarten und einem Baustoff-Drive-In. Der Einleitungsbeschluss wurde nach politischen Beratungen am 28.09.2011 gefasst.

Bauhaus als Investor möchte ein auf seine Belange angepasstes Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Bebauungsplanes realisieren. Bauhaus verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist und übernimmt sämtliche Kosten, die aus der Planung und Realisierung des Projektes und der Erschließungsmaßnahmen entstehen. Zu diesem Zweck wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der durch entsprechende Bürgschaften abgesichert wird.

Für die Stadt Wuppertal haben diese Planverfahren somit den Vorteil, dass auf sie keine Kosten zukommen.

Zu 2:

Das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114 – Baumarkt und Discounter Lichtscheid – wurde auf Antrag der Investoren nach politischer Beratung eingeleitet.

Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen zu der geplanten Ansiedlung des Baumarktes konnte die Verträglichkeit sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch in Remscheid nachgewiesen werden. Existenzbedrohende Umsatzumverteilungen im Hinblick auf bestehende Betriebe gehen von dem Vorhaben demnach nicht aus. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung auch nach den Kriterien der Raumordnung und Landesplanung zulässig ist. Insofern ist die

geplante Ansiedlung eines Baumarktes unter Einzelhandels Gesichtspunkten verträglich. Sie entspricht auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal.

Zu 3:

Wegen der Befürchtungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und mit der Stadt sowie dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Die daraus resultierenden Bau- und Umbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen bestehend aus:

- Mini-Kreisverkehr an der Kreuzung Müngstener Straße - Oberbergische Straße
- Linksabbiegespur von der Oberbergischen Straße aus auf die Grundstücke des Baumarktes und des Discounters
- Gehweg an der Oberbergischen Straße vom Mini-Kreisverkehr bis zum Kreisverkehr Baumarkt
- Kreisverkehr Bauhaus
- Erweiterung der Oberbergischen Straße an der Einmündung in den Lichtscheider Kreis um einen Fahrstreifen
- Signalisierung am Lichtscheider Kreis

Die Maßnahmen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Gutachtens geplant, realisiert und gemäß den Regelungen im Durchführungsvertrag bezahlt.

Zu 4:

Da mit der Nutzung „Stadtgarten“ eine deutlich höhere Kundenfrequenz verbunden ist und saisonal bedingte Besucherspitzen direkt über einen zusätzlichen Ein- und Ausgang am Stadtgarten entstehen werden, führt der vorgeschlagene Tausch zumindest in der Zeit Frühjahr bis Herbst zu einer Verschlechterung der Lärmemission.

Außerdem fahren die Kunden im Bereich des Baustoff-Drive-In mit ihren Fahrzeugen in die Halle. Dort entstehende Geräusche werden durch die umgebenden Wände erheblich gedämpft.

Zu 5:

Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird die Nahversorgungssituation (siehe dazu VO/0172/12) verbessert. Weitergehende Ansiedlungen wie die eines Bäckers oder Metzgers sind auch privatwirtschaftliche Entscheidungen.

Zu 6:

Eine Verschwendung von Gewerbeflächen findet nicht statt.

Die planungsrechtliche Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ erfolgte ursprünglich vor dem Hintergrund der Anforderungen der ansässigen Betriebe. Seit Aufgabe der rudimentären gewerblichen Nutzungen an dem Standort lagen die Flächen brach und konnten keiner gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden.

Die Wuppertaler Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümer haben sich intensiv darum bemüht, im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 Verwertungsmöglichkeiten entsprechend der festgesetzten Nutzungen (reine Gewerbenutzung) zu finden. Das Ergebnis der Suche war durchweg negativ.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Änderung des Regionalplans anerkannt, dass die Stadt Wuppertal auch ohne die hier in Rede stehenden Flächen über ein quantitativ ausreichendes Angebot an gewerblichen Reserveflächen verfügt. Mit Änderung des Regionalplans ist dieser Standort nunmehr planungsrechtlich grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet. Dies wurde auch durch die Ausweisung als Potenzialstandort für großflächigen Einzelhandel im Regionalen Einzelhandelskonzept bestätigt. Entsprechend ist auch die Darstellung im Handlungsprogramm Gewerbeflächen erfolgt.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in den vergangenen Jahren nicht gelungen ist, sollen die Flächen nunmehr planungsrechtlich für die Ansiedlung eines Baumarktes vorbereitet werden.

Zu 7:

Diejenigen Möbelanbieter, welche die Wirtschaftsförderung angesprochen haben und umgekehrt diejenigen Möbelanbieter, die zusätzlich durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal angesprochen wurden sind durchweg zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gelände entweder zu klein ist (IKEA) oder aber die auf der Grundlage des regionalen Einzelhandelskonzepts vorgegebene Sortimentsbeschränkung wirtschaftlich nicht zukunftsfähig ist.

Zu 8:

Für das Plangebiet besteht die Satzung über die Fernwärmeversorgung „Fernwärmeschiene Süd im Bereich Lichtscheid/Erbschlöh/Otto-Hahn-Straße“ der Stadt Wuppertal vom 22.09.2008. Demnach besteht für Bauvorhaben im Grundsatz ein Anschluss und Benutzungszwang an das Netz der Fernwärmeversorgung (Fernwärmeschiene Süd).

Im Bereich des Fachzentrums erfolgt darüber hinaus eine indirekte Nutzung des Sonnenlichts durch 4 bis 5 m breite Dachoberlichtbänder.

Hinsichtlich der Aufteilung der Flächen und der Gestaltung des Projektes wurde u. a. folgenden Aspekte Rechnung getragen:

Als Sichtschutz zu den bestehenden Wohnbauten dient einerseits der Wald sowie die entlang der Grundstücksgrenze festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen.

C Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange

19.) Stellungnahme einer Anwohnerin des Böhler Weges vom 30.05.2011

Die Anwohnerin äußert ihr Unverständnis über die Ansiedlung eines zweiten Baumarktes. Sie befürchtet Auswirkungen auf das Wohngebiet und verweist auf die Änderungen aus der Vergangenheit und die damit verbundene Zunahme des Verkehrs und des Lärms. Anstatt des Bauhaus Fachcentrums schlägt die Anwohnerin die Ansiedlung von fußläufig erreichbaren Geschäften vor.

Den Vorschlägen wird teilweise nicht gefolgt.

Würdigung:

Die Ansiedlung von weiteren Geschäften, die für die Anwohner fußläufig erreichbar sind, ist auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes nicht möglich. Der Standort ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und kann auch nicht zu einem solchen entwickelt werden. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und schädliche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit abzielen, führen in aller Regel zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch die Ansiedlung des im angrenzenden Plangebiet vorgesehenen Discounters wird den Forderungen nach Nahversorgung entsprochen. Mit der Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums kann ein minder genutztes Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

20.) Stellungnahme Anwohner der Wittelsbacher Straße vom Mai 2011

Nach Auffassung der Anwohner wird kein weiterer Baumarkt benötigt. Vielmehr sehen die Anwohner dringenden Bedarf in der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus mit Läden, die zentrenrelevante Sortimente führen.

Den Vorschlägen wird teilweise nicht gefolgt.

Würdigung:

Die gewünschten Sortimente sind durchweg zentren- und nahversorgungsrelevant.

Die Ansiedlung von weiteren Geschäften, die für die Anwohner fußläufig erreichbar sind, ist auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes nicht möglich. Der Standort ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und kann auch nicht zu einem solchen entwickelt werden. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und schädliche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit abzielen, führen in aller Regel zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch die geplante Ansiedlung des im angrenzenden Plangebiet vorgesehenen Lebensmitteldiscounters wird der Forderung nach Nahversorgung teilweise entsprochen.

21.) Stellungnahme Anwohner vom Böhler Weg vom 22.02.2012

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Ansiedlung des Discounters und wird deshalb in der VO/0172/12 behandelt.

22.) Stellungnahme ORR Caroline Peddinghaus M.B.L.-HSG vom 25.02.2012

Die aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

1) Festsetzung des Flächennutzungsplanes?

Für den überwiegenden Teil legt der Flächennutzungsplan die Darstellung als gewerbliche Baufläche fest. Südlich der Straße Obere Böhle besteht die Darstellung als Wald, südwestlich der Kreuzung Böhler Weg/ Oberbergische Straße setzt der Flächennutzungsplan Mischbaufläche fest.

2.) Besteht die Absicht den Flächennutzungsplan zu ändern?

Die Absicht besteht; die vorgesehene Änderung bezieht sich für den überwiegenden Teil des Vorhabengebietes von gewerblicher Baufläche und Fläche für Wald in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, wobei die Gesamt-Verkaufsfläche in diesem Bereich ca. 19.500 qm umfasst, wovon max. 800 qm zentrenrelevante Randsortimente beinhalten.

Das im nordöstlichen Bereich vorhandene Mischgebiet wird nach Süden erweitert, um auf dieser Fläche die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

3.) Wer sind die Investoren?

Die Investoren sind zum einen die zu Bauhaus gehörenden Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH „Handelscenter Wuppertal-Barmen“ und zum anderen die Firma Aldi. Seitens des Vorhabenträgers Cosmos werden keine Inhalte eines Vertrages mit der Stadt an Dritte weiter gegeben.

4.) In welchem Stadium befindet sich das B-Plan-Verfahren?

Mit der vorliegenden Vorlage soll der Offenlegungsbeschluss gefasst werden.

5.) Inwieweit ist es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 20.000 qm zu schaffen?

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht für diesen Bereich als Zielsetzung die Ansiedlung eines Möbelmarktes und die Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente vor. Die für die Größe des Möbelmarktes vorgegebene Fläche mit mindestens 20.000 qm Verkaufsfläche ist ebenfalls vorgegeben. Die langjährigen Bemühungen der Wirtschaftsförderung in Verbindung mit den Grundstückseigentümern ein Möbelhaus anzusiedeln, waren nicht erfolgreich. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Teil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung (Möbelhaus) wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerisch zulässigen 10 % Quote bestehen und der Landesentwicklungsplan-Entwurf eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm Verkaufsfläche vorsieht.

Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die der Stadt Remscheid prüfen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte die

Verträglichkeit der Ansiedlung sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch auf die in Remscheid nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal das Vorhaben mehrfach im Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept zur Diskussion gestellt. Im Gegensatz zur Stadt Solingen, die gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken geäußert hat, konnte mit Remscheid kein regionaler Konsens erzielt werden.

Insofern wurde das Planverfahren ohne entsprechende informelle regionale Abstimmung eingeleitet und weitergeführt. Um die grundsätzliche Erfordernis der Ansiedlung zu klären, wurden im Jahre 2009 im Auftrage der Stadt Wuppertal durch die BulwienGesa AG ein Gutachten erstellt, wonach die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes verträglich ist.

Die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich Baustoff-Drive-In-Arena mit einer Verkaufsfläche von 19.450 qm entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal, weil

- der prognostizierte Umsatz des Vorhabens mit 23,0 – 26,5 Mio. Euro unterhalb der im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (Marktzone 1) ermittelten Kaufkraft von 36,4 Mio. Euro liegt und die Umsatzabdeckung im Spitzenwert knapp 73 % der Kaufkraft erreicht und
- die Stadt Wuppertal als Oberzentrum ein attraktives Versorgungskonzept im Bau- und Gartensortiment mit einer neuen großflächigen Angebotsstruktur der neuen Generation benötigt und
- im eng bebauten Kernbereich der Stadt kurzfristig keine entsprechend umfangreichen Grundstücke in einem baureifen Zustand vorhanden sind und
- die verkehrsgünstige Lage am südlichen Stadtrand nicht zu wesentlichen Belastungen im Standortbereich führt und
- die hoch frequentierte innerstädtische Hauptverbindung B7 vom Ziel- und Quellverkehr entlastet wird und
- die im Oberzentrum Wuppertal bestehende, eher durchschnittliche Versorgungsdichte geringfügig ausgebaut wird, aber im vergleichbaren Rahmen wie ähnlich strukturierte Oberzentren bleibt und
- die Grundstücksnutzung im vorgegebenen langfristigen Bedarf bleibt und sich damit an den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes orientiert.

6.) Zusendung der Begründung

Die Vorlagen einschließlich ihrer Anlagen werden ins Ratsinformationssystem eingestellt und können dort von jedermann eingesehen werden.

23.) Stellungnahme eines Anwohners vom Orffweg vom 13.09.2011

Der Anwohner lehnt die Entwicklung aus folgenden Gründen ab:

1. **Ökonomie:** Nach Meinung des Anwohners wird die Nachfrage nicht steigen, da der Bedarf in diesem Quartier gedeckt ist. Vielmehr wird ein Preiskampf befürchtet, der in dem Leerstand eines Wettbewerbers enden wird.
2. **Ökologie:** hier werden als Stichworte die zusätzliche Versiegelung des Geländes, der zusätzliche Fahrverkehr und die daraus resultierenden Folgen für den Verkehr in dem gesamten Bereich auf die anfallenden Oberflächenwässer und die Folgen für die bestehenden Regenrückhaltebecken hingewiesen.

Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt.

Würdigung:

Die Verkaufsfläche des Baumarktes beträgt nicht 52.000 qm, sondern maximal 19.450 qm, wovon 800 qm zentrenrelevante Randsortimente beinhalten. In der Gesamt-Verkaufsfläche sind ca. 8.500 qm Freiflächen und Fahrflächen innerhalb des Baustoffhandels enthalten. Entsprechend den Ausführungen der Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse wird für das Do-it-yourself-Segment ein leicht überdurchschnittliches Wachstum trotz anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel erwartet.

Hinsichtlich der angesprochenen Versiegelung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

An Grundstücksfläche verbleiben nach Abtretung von Grundstücksflächen an Aldi und die Stadt zur Errichtung der notwendigen Verkehrsflächen insgesamt 51.813 qm. Hiervon werden 20.217 qm Grundstücksfläche bebaut. 18.842 qm Grundstücksfläche befestigt und 12.754 qm Grundstücksfläche verbleiben als Grün- und Waldfläche.

Um den angesprochenen „Verkehrskollaps“ zu vermeiden, wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass zur Bewältigung des derzeitigen und zur Bewältigung der Zusatzverkehre durch die Ansiedlung von Bauhaus und Aldi folgende Maßnahmen notwendig sind:

- Schaffung eines Minikreisverkehrs an der Einmündung Oberbergische Straße/ Müngstener Straße/ Böhler Weg
- Schaffung eines großen Kreisverkehrs an der Hauptzufahrt Hornbach und dem geplanten Bauhaus Fachzentrum
- Schaffung einer zusätzlichen Fahrbahn im Einmündungsbereich der Oberbergischen Straße in den Lichtscheider Kreis mit entsprechender Signalisierung
- Schaffung von zusätzlichen Linksabbiegespuren auf der Oberbergischen Straße zu den Grundstückseinfahrten von Bauhaus und Aldi.

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht.

Hinsichtlich der Ableitung der Niederschlagswässer ist eine vollständige Rückhaltung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück von Bauhaus bzw. Aldi vorgesehen. Von dort werden die Abwässer gedrosselt in einen Schacht im südlichen Teil der Oberbergischen Straße geleitet und zum überwiegenden Teil weiter in das vorhandene Klärbecken des Dornbachs und von dort in das Versickerungsbecken des Dornbachs und zu einem geringen Anteil nach Südwesten in den Bendahler Bach eingeleitet. Die Kosten für die gesamte Rückhaltung und die Einleitung in das vorhandene Schachtbauwerk sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Die entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Unabhängig von den zuvor geschilderten Maßnahmen besteht seit langer Zeit verbindliches Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 910 und 156. Diese rechtsverbindlichen Bebauungspläne sehen eine gewerbliche Nutzung mit deutlicher höherer Ausnutzung vor. Bei der jetzt geplanten Nutzung erfolgt also kein neuer Eingriff.

Bezüglich des Waldes am nordwestlichen Grundstücksrand zur Oberen Böhle hin, der als Ersatzaufforstungsfläche entstanden ist, wird ein Eingriff von 4.163 qm vorgenommen. Als Kompensationsmaßnahme wird am südlichen Rand des Kothener Waldes gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 in der Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10, eine Fläche von 5.500 qm neu aufgeforstet. Die Aufforstung ist zwischenzeitlich erfolgt.

24.) Anwohner Böhler Weg vom 28.02.2012

Die Behandlung dieser Stellungnahme erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – (Siehe dazu: VO/0172/12).

25.) Stellungnahme Bürgerverein Hochbarmen e.V. vom 13./ 27.03.2012

Seitens des Bürgervereins wurden zwei Unterschriftenmappe eingereicht (Lfd.-Nr. 1 – 98 und Lfd.-Nr. 1 – 104)

Der Bürgerverein Hochbarmen unterstützt mit der Unterschriftenaktion die Forderung der An- und Bewohner auf Lichtscheid, betreffend der geplanten Baumaßnahmen zur Errichtung eines Baumarktes & Discounters an der Oberbergischen Straße, einen begrünten Lärmschutzwall zum Böhlerweg, zur Oberen Böhle, zur Oberbergischen Straße und zur Müngstener Straße zu errichten.

Weiterhin wird gefordert, Maßnahmen zur Lichtschutzemission für die unmittelbar an die Neubaumaßnahmen angrenzenden bewohnten Grundstücke vorzusehen.

Den Anregungen und Bedenken wird teilweise gefolgt.

Würdigung:

Die vorgetragenen Forderungen beziehen sich auf zwei Annahmen:

- 1.) Durch die Ansiedlung würden Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Der Forderung nach Anordnung eines Lärmschutzwalles wird nicht gefolgt, da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass alle vorgeschriebenen Richtwerte bezogen auf die gesamte Umgebungsbebauung an der Oberen Böhle, Böhler Weg und Müngstener Straße eingehalten bzw. unterschritten werden und teilweise sogar eine Verbesserung der Situation eintritt, weil das geplante Vorhaben zukünftig zurzeit bestehende Lärmquellen an der Oberbergischen Straße abschottet.

Unabhängig hiervon ist entlang der Oberen Böhle eine Waldfläche vorhanden, die abgeholzt werden müsste, um einen Wall zu errichten. Ein Lärmschutzwall entlang der Oberbergischen Straße ist nicht sinnvoll, da die dort ansässigen Betriebe ebenfalls Emissionen erzeugen und darüber hinaus nicht schützenswert sind.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Im normalen Betriebsgeschehen ist im Tageszeitraum sowie im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/45 dB(A) für Mischgebiete an den Wohngebäuden nördlich des Planbereichs nicht zu erwarten.
- Öffnungszeiten bis 22 Uhr sind unkritisch. Auch die Abreise einzelner Kunden und Mitarbeiter nach 22 Uhr wird nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.
- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum am Discounter sind möglich, wenn der Ladebereich eingehaust wird. Weitere Regelungen erfolgen im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid -.
- Im Tageszeitraum sind auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten.

- Von den Lüftungs- und Klimageräten sind keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten.
 - Die geplante Nutzung ist mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich und unkritisch.
 - Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum ist für die Anwohner der Oberbergischen Straße nicht wahrnehmbar. Der Anstieg der Beurteilungspegel beträgt deutlich weniger als 1 dB(A). Die Obergrenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse von 70/60 dB(A) tags/nachts wird nicht überschritten.
 - Für die Anwohner des Böhler Weges haben die neuen Baukörper eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf Verkehrsgeräusche von der Oberbergischen Straße. Hier ist ein Rückgang der Beurteilungspegel um teilweise bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Lediglich am Gebäude Obere Böhle 1, ist an der südwestlichen Fassade ein spürbarer Anstieg der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um 2,1 bis 3,1 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts nach DIN 18005 sind hier allerdings mit maximal 42/33 dB(A) deutlich unterschritten.
- 2.) Durch die Beleuchtung der baulichen Anlagen entstehen Beeinträchtigungen auf die bestehende Bebauung Am Böhler Weg/ Obere Böhle/ Müngstener Straße/ Oberbergische Straße.

Deshalb wird der Forderung nach Reduzierung der Lichtschutzemissionen gefolgt. Der geplante Werbezug auf der Attika der nördlichen Begrenzungswand des Baustoff-Drive-In, ausgerichtet in Richtung Böhler Weg, entfällt. Die Höhe der Mastleuchten zur Ausleuchtung der Gebäudeumfahrt wird auf 6,0 m Höhe reduziert; die Ausrichtung der Leuchtkörper erfolgt in Richtung Gebäude. Die Beleuchtung wird auf dem Gesamt-Gelände um 21:00 Uhr abgeschaltet.

Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Köln, den 31. Juli 2012

baumann+schmitz
a r c h i t e k t e n
Bismarckstraße 27 – 29
50672 Köln