

## **Bebauungsplan 1207 - Westring -**

### **Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen**

Satzungsbeschluss

Stand: August 2019

## **Inhalt**

- 1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- 6 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

## **1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.11. bis 12.12. 2016 durch öffentlichen Aushang durchgeführt worden. Die Bürgerinnen und Bürger sind durch eine öffentliche Bekanntmachung im Stadtboten sowie durch Plakate im Plangebiet darüber informiert worden, dass Sie die Möglichkeit haben, den Bebauungsplan-Vorentwurf im Rathaus einzusehen, Erläuterungen dazu zu erhalten sowie Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Beteiligung ist eine Anregung abgegeben worden.

### **Stellungnahme vom 01.12.2016**

Die Bewohner des Hauses Westring 380 weisen darauf hin, dass das Wohngebäude im Jahr 1904 errichtet worden sei und von ihnen seit 1974 bewohnt werde. Der Flächennutzungsplan habe bisher eine Mischbebauung vorgesehen. Die Bewohner beabsichtigen, das Haus und das Grundstück auch weiter zu reinen Wohnzwecken zu nutzen. In der unmittelbaren Nachbarschaft würden sich weitere Wohnhäuser ohne Gewerbe befinden. Es werde daher ein erweiterter Bestandsschutz beantragt.

### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt.

### **Begründung**

Das Grundstück Westring 380 ist im Flächennutzungsplan (FNP) von 1967 als Grünfläche dargestellt worden. Im rechtswirksamen FNP von 2005 ist dieses Grundstück entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben Teil einer größeren zusammenhängenden gewerblichen Baufläche. Es befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Plankonzeption der Festsetzung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan 1207 ist aus den übergeordneten Vorgaben aus Regionalplan und FNP entwickelt worden und dient der dringend erforderlichen Sicherung von Gewerbeflächen. Gerade wenn die Überplanung von Wohngrundstücken die Eigentümerbefugnisse in starkem Maß einschränkt, ist die Stadt verpflichtet, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen. Das vorhandene Wohngebäude Westring 380 soll daher einen erweiterten planerischen Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bekommen, um die schutzwürdigen Interessen der

Eigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Durch die Festsetzung werden Erweiterungen und Änderungen des Wohngebäudes zulässig.

## 2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Liste der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11. bis 27.12.2016

GASCADE Gastransport GmbH	30.11.2016
Thyssengas GmbH	01.12.2016
Ple doc GmbH	05.12.2016
Amprion gmbH	06.12.2016
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Rhein-Berg	12.12.2016
Wirtschaftsförderung Wuppertal	16.12.2016
Kreis Mettmann	20.12.2016
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld	22.12.2016
Südwestfälische IHK	22.12.2016
Handwerkskammer Düsseldorf	23.12.2016
IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid	27.12.2016
WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH	04.01.2017
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	11.01.2017

Anregungen, Bedenken oder planungsrelevante Hinweise sind nur in den Stellungnahmen von folgenden Behörden vorgebracht worden:

### 2.1 IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid (27.12.2016)

Die Zielsetzung der Planverfahren, die vorhandenen Gewerbeflächen vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen wird ausdrücklich begrüßt. Es wird auf eine geringfügige Abweichung der textlichen Festsetzung unter Ziff. 6 von der Begründung des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit den gewählten Festsetzungen würde dem knappen Gewerbeflächenangebot in Wuppertal Rechnung getragen. Die städtebaulichen Ziele der Konzepte zu den Themen Gewerbeflächen, Brachflächen, Einzelhandel und Zentren, Spielhallen und Wettbüros würden konsequent planungsrechtlich umgesetzt.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits zum Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung unter Ziff. 6 der Begründung zum Bebauungsplan angepasst.

## **2.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Rhein-Berg (12.12.2016)**

Es wird auf das der Stellungnahme angefügte Merkblatt hingewiesen, dem allgemeine Forderungen in Bezug auf Bundesautobahnen zu entnehmen sind (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz etc.).

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt worden.

## **2.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld (22.12.2016)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regionalniederlassungen Ruhr sowie Rhein-Berg zu beteiligten seien. Außerdem wird auf die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz hingewiesen. Es wird festgestellt, dass für die in der 40-m-Anbauverbotszone liegenden Gebäude die erforderlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes erteilt wurden. Es wird angeregt, die bereits im Bebauungsplan eingetragenen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone als nachrichtliche Übernahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Straßenbauverwaltung behalte sich vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt Wuppertal zu fordern, sofern es zu Leistungsfähigkeitsdefiziten oder zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität kommt. Es wird auf das abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 46 und die damit verbundenen aktiven Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung könne weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder gegebenenfalls erforderlich werdende Maßnahmen bezüglich der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regionalniederlassung Rhein-Berg ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden, die Regionalniederlassung Ruhr ist Anfang 2017 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die im Bebauungsplan eingetragenen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind bereits in den Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen worden.

## **2.4 Wuppertaler Stadtwerke (04.01.2017)**

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch angemerkt, dass in dem Gewerbegebiet in Abhängigkeit von der geforderten elektrischen Leitung umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich seien.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **2.5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW (11.01.2017)**

Bei der Waldfläche im Plangebiet handele es sich rechtlich um Wald im Sinne des § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetzes NRW. Es bedürfe gem. § 43 Abs. 1 Buchstabe a) LFOG NRW jedoch keiner Waldumwandlung, da die Fläche bereits im Bebauungsplan 72 als Gewerbe- bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sei. Es wird darauf hingewiesen, dass es zwar keiner formellen Umwandlungsgenehmigung einschließlich Kompensationsregelung bedürfe, eine freiwillige Ersatzaufforstung oder eine ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen jedoch dem Funktionsverlust im Stadtgebiet entgegen wirken könne.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine freiwillige Ersatzaufforstung oder eine ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen werden nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

## **3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan-Entwurf ist vom 22.02. bis 24.03.2017 öffentlich ausgelegt worden.

### **3.1 Werbeanlagen**

Ein am Westring ansässiger Betrieb weist darauf hin, dass er herstellerbezogen zertifiziert sei und es daher vorkomme, dass seine Werbeanlagen erneuert werden müssen, wenn sich beispielsweise das Unternehmenslogo ändere. Vor dem Hintergrund der textlichen Festsetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Werbeanlagen sowie der nachrichtlichen Übernahme der straßenrechtlichen Verbotszone für Außenwerbeanlagen wird angeregt festzusetzen, dass die Erneuerung von Werbeschildern in derselben Größe und an gleicher Stelle sowie Voraussetzungen (insbesondere Beleuchtung) vom Bestandsschutz eingeschlossen sind.

### **Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend geändert worden, dass die vorhandenen Werbeanlagen planungsrechtlich zulässig sind (durch Erhöhung der zulässigen Höhe von freistehenden Werbeanlagen von 6,0 auf 6,5 m). Die Verbotszone für Außenwerbeanlagen nach Straßen- und Wegegesetz NRW ist lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und entzieht sich damit der Planungshoheit der Gemeinde.

### **3.2 Einzelhandel**

Nach Angaben des damaligen Eigentümers des Grundstücks Westring 320 am 29.03.2019 solle der bestehende Aldi-Discountmarkt nach dem Umzug in das Gebäude des bisherigen Kaisersmarktes eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> haben. Neben dem üblichen Sortiment mit Nahrungs- und Genussmitteln solle auch das übliche innenstadtrelevante Randsortiment (z. B.

Haushaltsbedarf, Drogerie- und Aktionswaren) mit bis zu 20 % der Verkaufsfläche zulässig sein. In dem bisherigen Gebäude des Aldi-Marktes solle nach dem Umzug des Aldi-Marktes – gegebenenfalls nach Abriss und Neuerrichtung des Gebäudes – eine Nachnutzung durch einen Getränkemarkt, alternativ durch einen Markt für Tiernahrung (ggf. ein Markt, der nicht nur Tiernahrung, sondern auch Tierbedarf etc. als übliches Sortiment führt) mit einer Verkaufsfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> erfolgen. Ein reines Tierfachgeschäft, das auch mit lebenden Tieren handelt, sei nicht vorgesehen. Darüber hinaus solle ggf. im Vorkassenbereich der Märkte eine Nutzung durch Konzessionäre – z.B. Bäcker, Metzger, Zeitschriften, Tabak, Spirituosen, Blumen, Lotto-Geschäft möglich sein. Dies seien dann aber kleinteilige Nutzungsformen. Die genannten Sortimente seien in diesem Fall jedoch nicht als Randsortiment des Aldi-Marktes zu qualifizieren, sondern seien dann Hauptsortiment des kleinteiligen Konzessionärsbetriebes. Es wird gebeten, die textlichen Festsetzungen so zu fassen, dass die vorgenannten Nutzungen möglich sind.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt

Die genannten Betriebe sind zwischenzeitlich auf Grundlage des Bebauungsplanes 72 genehmigt worden und erhalten durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz. Demnach sind die Änderung und Erneuerung der genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Baugrundstück Westring 320 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete abweichend von der Festsetzung 1.1.3 (Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet) allgemein zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen kann für Betrieb 1 (genehmigter Getränkemarkt) bis 900 m<sup>2</sup> und für Betrieb 2 (Lebensmitteldiscounter mit Randsortiment bis 1.300 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb und in Summe der beiden Betriebe keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen. Für Betrieb 1 kann darüber hinaus ausnahmsweise eine Nutzungsänderung in einen Tierfutterfachmarkt zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgehen. Innerhalb der Gesamtverkaufsflächen beider Betriebe können kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, wie der Verkauf von Backwaren, Zeitschriften, Lottoannahme, Tabak, Spirituosen und Schnittblumen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsflächen dieser Nutzungen der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung werden sowohl die öffentlichen Belange der Gewerbeflächensicherung und der Einzelhandelssteuerung als auch die privaten Interessen der Eigentümer und der Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Aufgrund der Größe des Baugebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in den übrigen Teilen gewahrt. Der erweiterte planerische Bestandsschutz endet mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung.

#### **4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Angeschriebene Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Offenlage vom 22.02. – 24.03.2017)

Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	
Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land	09.03.2017
Polizeipräsidium Wuppertal, Dezernat GS 3	
Landesbüro der Naturschutzverbände	
BUND - Kreisgruppe Wuppertal, z.H. Herrn Jörg Liesendahl	
Naturschutzbund Deutschland. e. V., Christiane Limbach	
Landesgemeinschaft, Naturschutz u. Umwelt NRW e. V., Joachim Holthoff	
Geologischer Dienst NRW	
Industrie und Handelskammer, Wuppertal-Solingen-Remscheid	28.03.2017
Handwerkskammer Düsseldorf	23.03.2017
Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland e.V.	
Wuppertaler Stadtwerke, Energie und Wasser	09.03.2017
Bürgermeister der Stadt Velbert, Umwelt und Stadtplanung	
Bürgermeister der Stadt Haan	
Oberbürgermeister der Stadt Solingen, Stadtplanung	
Kreis Mettmann, - Der Landrat -	29.03.2017
Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung ü. R302.13	14.03.2017
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau + Energie NRW	14.03.2017
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Bauleitplanung	22.03.2017
Wuppertaler Stadtwerke, Mobil GmbH	09.03.2017
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Rhein-Berg	13.03.2017
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld	24.03.2017
Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Ruhr	
Wirtschaftsförderung Wuppertal, z.H. Herrn Baum	01.03.2017

Anregungen, Bedenken oder planungsrelevante Hinweise sind nur in den Stellungnahmen von folgenden Behörden vorgebracht worden:

#### **4.1 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land**

Der Landesbetrieb Wald und Holz stellt erneut fest, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist (s. 2.5).

#### **Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

#### **4.2 IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid**

Die Zielsetzungen der Planverfahren, insbesondere die vorhandenen Gewerbeflächen vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen werden erneut ausdrücklich begrüßt (s. 2.1).

##### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **4.3 Handwerkskammer Düsseldorf**

Die Handwerkskammer Düsseldorf weist darauf hin, dass der am Westring ansässige Mitgliedsbetrieb herstellerbezogen zertifiziert sei und es daher vorkomme, dass seine Werbeanlagen erneuert werden müssen, wenn sich beispielsweise das Unternehmenslogo ändere. Vor dem Hintergrund der textlichen Festsetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Werbeanlagen sowie der nachrichtlichen Übernahme der straßenrechtlichen Verbotszone für Außenwerbeanlagen wird angeregt festzusetzen, dass die Erneuerung von Werbeschildern in derselben Größe und an gleicher Stelle sowie Voraussetzungen (insbesondere Beleuchtung) vom Bestandsschutz eingeschlossen sind (s. auch 3.1).

##### **Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend geändert worden, dass die vorhandenen Werbeanlagen planungsrechtlich zulässig sind (durch Erhöhung der zulässigen Höhe von frei stehenden Werbeanlagen von 6,0 auf 6,5 m). Die Verbotszone für Außenwerbeanlagen nach Straßen- und Wegegesetz NRW ist lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und entzieht sich damit der Planungshoheit der Gemeinde.

#### **4.4 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung**

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. An drei Stellen existiert ein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Plangebiet sowie der konkreten Verdachtsstellen empfohlen. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

##### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Zuständigkeit bei der Stadt Wuppertal liegt im Bereich der Gefahrenabwehr des Ordnungsamtes (302.15). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eingeschaltet und führt anlassbezogen entsprechende Maßnahmen durch (Flächendetektion oder bei konkreten Verdachtspunkten weitergehende Maßnahmen). Eine vorsorgliche flächendeckende Untersuchung des gesamten Geltungsbereiches ist daher nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis gegeben.

#### **4.5 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld**

Es wird angeregt, in der Begründung unter Pkt. 6.4 die nachrichtlichen Übernahmen zu ergänzen und textlich auf die einschlägigen Passagen des Bundesfernstraßengesetzes hinzuweisen

##### **Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG für Bundesautobahnen (40 m Anbauverbot, 100 m Anbaugenehmigungspflicht) sowie gem. §§ 25 und 28 StrWG NRW für Landes- und Kreisstraßen (40 m Genehmigungspflicht, 20 m Verbotzone für Außenwerbeanlagen) sind bereits in den Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zur Offenlage nachrichtlich übernommen worden.

#### **5 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.07. bis 02.08.2019 sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

#### **6 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Angeschriebene Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.07. bis 02.08.2019)

Landesbüro der Naturschutzverbände	
BUND - Kreisgruppe Wuppertal, z.H. Herrn Jörg Liesendahl	
Naturschutzbund Deutschland. e. V., Christiane Limbach	
Landesgemeinschaft, Naturschutz u. Umwelt NRW e. V., Joachim Holthoff	
Industrie und Handelskammer, Wuppertal-Solingen-Remscheid	01.08.2019
Handwerkskammer Düsseldorf	23.07.2019
Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland e.V.	11.07.2019
Oberbürgermeister der Stadt Solingen, Stadtplanung	
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Bauleitplanung	02.08.2019
Wirtschaftsförderung Wuppertal, z.H. Herrn Baum	01.08.2019

Es sind keine neuen Anregungen, Bedenken oder planungsrelevante Hinweise vorgebracht worden. Die Handwerkskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom 20.03.2017 (s. 4.3).