

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken

I. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. (BEV), Schreiben vom 13.04.2006

Stellungnahme

a) Durch die befürwortete Verlagerung des Kaufparks zur Heckinghauser Str. 115 durch die Bezirksvertretung Heckinghausen sei mit Blick auf die eingeholten Gutachten eine neue Sachlage eingetreten. Ebenso sei das Vorhaben erst zu beurteilen, wenn das Regionale Einzelhandelskonzept vorliege.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu a) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Zunächst ist auch für die beabsichtigte Verlagerung des Kaufparks ein Planverfahren erforderlich, in welchem die städtebaulichen Auswirkungen geprüft und abgewogen werden.

Zudem wird durch die geplante Verlagerung des Kaufparks auf die Heckinghauser Straße, ebenfalls als großflächiger „Vollsortimenter“, die Nahversorgungsfunktion im erweiterten Zentrenbereich grundsätzlich gestärkt. Die Verlagerungsentscheidung des Investors erfolgt in Kenntnis der fortgeschrittenen Planungen im Bereich Bremme. Sie sind, angesichts des mit dem Umzug auf die Heckinghauser Straße verbundenen, erheblichen Investitionsrisikos, ein Indiz dafür, dass die in dem Einzelhandelsgutachten von GMA prognostizierten geringen Entwicklungsspielräume des Hauptgeschäftsbereiches von Heckinghausen so nicht bestehen und eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens auf dem ehem. Bremme-Gelände gegeben ist. Dass dieser Aspekt in den eingeholten Gutachten noch nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden hat, ist unschädlich und hat jedenfalls nicht zur Folge, dass etwa eine neuerliche Begutachtung stattfinden müsste.

Das Vorhaben steht auch nicht im Widerspruch zum Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzepts. Vielmehr entspricht die Planung der in dem Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzepts als „wichtigstes Ziel“ bezeichneten „nachhaltigen Sicherung erwünschter und grundsätzlich marktfähiger Standorte in einem schrumpfenden Gesamtmarkt“. Doch obwohl die Planung insoweit vom Einzelhandelskonzept abweicht, als hier neben dem Hauptgeschäftsbereich des Nebenzentrums Heckinghausen für einen weiteren Standort kein Spielraum mehr gesehen wird (REHK S. 98), so ist dies unschädlich, da das Regionale Einzelhandelskonzept keine abweichenden Planungen verhindern will, sondern lediglich diejenigen Planungen, die im Einklang mit dem Konzept stehen, mit Blick auf die Verfahrenstiefe bevorzugt. Für diejenigen Flächen, die entweder in dem Konzept nicht aufgeführt sind oder diesem nicht entsprechen, gilt das übliche Abstimmungs- bzw. Abwägungsverfahren, welches vorliegend durchgeführt worden ist.

Stellungnahme

b) Das Vorhaben diene nicht der Nahversorgung, sondern binde in erheblichem Maße Kaufkraft aus anderen Stadtteilen, die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes seien nicht gegeben.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu b) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Angesichts der geografischen Lage der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind zwar Kaufkraftabflüsse aus anderen Stadtteilen zu erwarten. Diese erreichen aber in keinem Fall Größenordnungen, die zu einer nicht mehr hinnehmbaren Veränderung in der Funktionsfähigkeit der bestehenden Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen führen könnten. Vielmehr wird das Vorhaben die Nahversorgung im Bereich Heidter Berg signifikant verbessern und damit eine Aufwertung des gesamten Quartiers mit sich bringen.

Darüber hinaus liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes vor. Das Vorhaben ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, die Einzelhandelsansiedlung ist als städtebaulich „integriert“ zu betrachten. Dies ergibt sich aus dem BBE- Gutachten, dem die Stadt in diesem Punkt folgt. Zudem spricht, wie oben erwähnt, auch die geplante Verlagerung des Kaufparks auf die Heckinghauser Str. letztlich für eine Integration des Vorhabens auf dem Bremme-Gelände, da andernfalls eine Investition des Ausmaßes, welches der Umzug des Kaufparks erfordert, betriebswirtschaftlich schlechterdings nicht verantwortbar wäre.

Auch hat die Bezirksregierung bereits ihre Absicht verkündet, der Planung zuzustimmen, was gleichfalls für die Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben spricht.

Stellungnahme

c) Es fehle ein Verkehrsgutachten und die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens sei nicht gegeben.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu c) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Es liegt nunmehr ein Verkehrsgutachten vor. Dieses wurde im Mai 2005 erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Einzelhandelsansiedlung sowie die beabsichtigte Wohn- und Mischgebietsnutzung auf der beplanten Fläche möglich ist, eine verkehrliche Verträglichkeit sogar ohne Umbaumaßnahmen gegeben ist.

Stellungnahme

d) Die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandels auf dem ehem. Bremme-Gelände führe zu einer Verödung im Zentrumsbereich von Heckinghausen, weitere Ansiedlungen im eigentlichen Zentrum seien unrealistisch.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu d) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine Verödung des bereits heute von Angebots- und Strukturdefiziten geprägten Zentrumsbereichs Heckinghausen ist nicht zu erwarten.

Die Einschätzung, wonach weitere Einzelhandelsansiedlungen im Zentrumsbereich „unrealistisch“ seien, wird durch das geplante Verlagerungsvorhaben des Kaufparks auf die Heckinghauser Str. eindrucksvoll widerlegt.

Stellungnahme

e) Als Beurteilungsgrundlage könne lediglich das ablehnende GMA-Gutachten herangezogen werden, weil nur dieses sich qualifiziert mit den städtebaulichen Entwicklungen als Beurteilungsgrundlage auseinandersetze, während die Ergebnisse des BBE-Gutachtens nicht nachvollziehbar seien

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu e) Der Anregung wird nicht entsprochen.

Sowohl das GMA-Gutachten als auch das BBE-Gutachten können die planerische Grundentscheidung der Stadt nicht ersetzen, sondern lediglich aus sachverständiger Sicht entscheidungsrelevante Aspekte aufbereiten, welche die Stadt in ihrer Entscheidung zu berücksichtigen hat. Dies ist auch geschehen. Die zum Teil unterschiedlichen Ansätze der Gutachten sind aus Sicht der Stadt nicht als Nachteil zu werten, sondern bieten im Gegenteil eine breitere Grundlage zur Herbeiführung einer abgewogenen städtebaulichen Entscheidung. Dabei teilt die Stadt insbesondere den methodischen und analytischen Ansatz in dem von ihr beauftragten GMA-Gutachten. In der Bewertung der Handlungsempfehlungen des Gutachters werden allerdings aus den v. g. Gründen andere Gesamtabwägungen abgeleitet.

2. Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. (BEV),

Schreiben vom 09.06.2006

Stellungnahme

Es wird für erforderlich gehalten, dass die Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch einmal auf der Basis der vom BEV vorgetragenen Argumente durchgeführt wird.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Eine solche erneute wäre nur dann angezeigt, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes im Anschluss an das Beteiligungsverfahren nachträglich geändert oder ergänzt worden wäre. Dies ist vorliegend nicht der Fall, insofern besteht keine Veranlassung für eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3. Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. (BEV),

Schreiben der Kanzlei Ehlers & Klinkhardt für den BEV vom 25.07.2006

Stellungnahme

a) Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs.3 BauGB sei nicht gegeben.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu a) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Planung ist gem. § 1 Abs.3 BauGB städtebaulich erforderlich. Ob eine Planung im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, hängt grundsätzlich nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange (städtebaulicher Gründe) für die Planung. Diese Voraussetzung ist durch das Ziel, die seit langem nicht bzw. unter Wert genutzte Fläche einer Nutzung im Rahmen eines Gesamtkonzepts an Stelle des derzeitigen Zustandes der Improvisation mit dem Ziel der Wert- und Attraktivitätssteigerung zuzuführen, bereits erfüllt. Darüber hinaus ist als städtebaulicher Belang die durch die Verbesserung der Versorgungslage im Bereich Heidter Berg verfolgte Aufwertung des Quartiers in der Planung umgesetzt worden. Städtebaulich ist dies die Chance, einen lebendigen und attraktiven Anziehungspunkt in den Stadtbezirk zu integrieren und damit auch die Außenwirkung und Lebensqualität des Bezirks selbst und des Stadtteils Heckinghausen wieder zu steigern. Der Umstand, dass darüber hinaus auch die wirtschaftli-

chen Interessen des Investors für die Einzelhandelsansiedlung Anlass für das Bauleitplanverfahren gewesen sind, ist unschädlich.

Stellungnahme

b) Die Planung sei nicht gem. § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu b) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Planung entspricht den raumordnungsrechtlichen Vorgaben. Dafür spricht bereits die von der Bezirksregierung angekündigte Absicht, der Planung zuzustimmen.

Stellungnahme

c) Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs.7 BauGB sei verletzt.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu c) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Zunächst ist bereits der Ansatz, schon der offen gelegte Entwurf des Bebauungsplanes enthalte einen Abwägungsmangel nicht nachvollziehbar, da ja das Beteiligungsverfahren gerade dazu dient, Abwägungsmaterial zu sammeln, um überhaupt erst die Abwägung vornehmen zu können.

Darüber hinaus sind alle in Betracht kommenden Belange ermittelt worden, die nunmehr gegeneinander abzuwägen sind. Insbesondere hat die Frage der Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgung im Zentrenbereich sowie die – allerdings nur rudimentär vorhandene – Zentrenstruktur Einzug in die Entscheidung der Stadt gefunden. Die Abweichung der planerischen Entscheidung von den Empfehlungen des GMA-Gutachtens ist städtebaulich begründet und somit gerechtfertigt. Die in dem GMA-Gutachten als Alternativnutzung für die Fläche vorgeschlagene Kombination aus dienstleistungsorientierter Nutzung und Wohnnutzung kann nicht als realistische Planungsalternative berücksichtigt werden, da sich der Eigentümer und die Stadt seit geraumer Zeit um solche oder ähnliche Nutzungsmöglichkeiten bemüht haben, diese jedoch sämtlich zu keinem befriedigenden Abschluss gelangt sind und die Fläche im Ergebnis seit Jahren nicht bzw. unter Wert genutzt wird.

Die zwar denkbaren, und theoretisch möglichen nachteiligen Folgen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die Zentrenstruktur im Bereich Heckinghausen, welche bereits heute durch Angebots- und Strukturdefizite geprägt ist (s.o.), werden zu Gunsten der durch die Ansiedlung verfolgten Entwicklungsperspektive für das Quartier Heidter Berg ausdrücklich in Kauf genommen.

4. Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e. V. (BEV),

Schreiben vom 10.08.2006

Stellungnahme

a) Die Ausweisung des Sondergebietes sei unzulässig, da der Vermarktung des Plangebietes unverhältnismäßig hohes Gewicht eingeräumt wurde

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu a) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Ausweisung des Sondergebietes ist städtebaulich begründet und beruht auf einer Abwägung der für und gegen die Festsetzung streitenden Belange. Die Stadt setzt im Rahmen der Planung auf eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Quartiers Heidter Berg und sieht die Gefahr städtebaulich unerwünschter Konsequenzen für den Zentrumsbereich Heckinghausen als eher gering an.

Stellungnahme

b) Unterdurchschnittliche Verkaufsflächen je Einwohner, insbesondere auch im Plangebiet, seien grundsätzlich für sich genommen keine Begründung für die Ausweisung eines Sondergebietes.

Beschlussvorschlag/Abwägung

Zu b) Die Bedenken werden geteilt.

Daher wird dieses Kriterium auch nicht zur Begründung der Festsetzung herangezogen.

Stellungnahme

c) Die Planungen seien städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Zu c) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, sind städtebauliche Gründe für die Planung gegeben. Es trifft zu, dass für die Ausweisung eines Sondergebietes städtebauliche Gründe erforderlich sind. Diese sind vorliegend gegeben und bereits mehrfach bezeichnet worden. Neben der Verbesserung der Versorgungslage im Bereich Heidter Berg und der sich hieraus ergebenden Attraktivitätssteigerung des Quartiers ist insbesondere die Entwicklung der langjährig nicht bzw. unter Wert genutzten Fläche des ehemaligen Bremme- Geländes zu nennen.

Stellungnahme

d) Die Festsetzung des Sondergebietes widerspreche den Zielen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Zu d) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie ebenfalls bereits mehrfach ausgeführt, entspricht die Planung insgesamt und damit auch die Festsetzung des Sondergebietes den Zielen der Raumordnung.

Stellungnahme

e) Die Planung verstoße gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs.7 BauGB.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Zu e) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits ausgeführt, hat die Stadt im Rahmen der Planung das Abwägungsgebot beachtet und sich sehr umfassend mit den für und gegen die Planung streitenden Belangen auseinandergesetzt.

5. Untere Bodenschutzbehörde (UBB)

Stellungnahme

Aufgrund früherer Nutzungen (unter anderem Lederfärberei, Vernickelungsanstalt) bestche für Teile der Fläche ein Altlastenverdacht. Allerdings sei der überwiegende Teil des Geländes versiegelt, was auch künftig so bleiben werde, weshalb Niederschlagswasser nicht in den Untergrund versickern könne. Es bestehe allerdings im Bereich der ehemaligen Garagen eine Verunreinigung mit Leichtflüchtigen Aromaten (BTX), welche durch weiterführende Untersuchungen näher bestimmt werden könnte. Weitere Untersuchungen könnten sich erübrigen, wenn im Zuge der notwendigen Tiefbauarbeiten ein Austausch des Bodens stattfinden würde.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Altlastenuntersuchung hat gezeigt, dass insbesondere im Bereich der Garagen Bodenverunreinigungen vorhanden sind, und dass somit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens Umfang und Art der Schadstoffentsorgung bzw. Behandlung geregelt werden müssen. Erst in der eigentlichen Bauphase können die näheren Einzelheiten zu den erforderlichen Aushubarbeiten verbindlich bestimmt werden.

6. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Stellungnahme

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen kommt zu keinem schlüssigen Ergebnis, daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenem Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass die Textpassagen des 2. Absatzes als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hinweis:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenem Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

7. Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Stellungnahme

Die (ULB) befürwortet die Dachbegrünung sowie die Festsetzung von Bäumen im Stellplatzbereich sowie im Einfahrtbereich zur Albertstraße.

In die Plandarstellung solle der Hinweis aufgenommen werden, dass Art und Größe der Begrünung (Bäume) der Stellplatzanlage einschließlich Ein- und Ausfahrt mit R 106.15 abgestimmt werden müsse.

Im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen vor ca. 15 Jahren wären Bäume zur Aufwertung des Quartiers in der Straße Heidter Berg gepflanzt worden. Zwei dieser Bäume würden überplant; es wird daher angeregt, die Zufahrten so zu legen, dass die Bäume erhalten werden können, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenzuges zu bewahren. Der Pflanzabstand zwischen den bestehenden Baumstandorten erlaube diese angepassten Zufahrten.

Beschlussvorschlag/ Abwägung

Den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wird gefolgt.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Begrünungsmaßnahmen (Bäume) der Stellplatzanlage einschließlich der Ein- und Ausfahrt in Art und Größe mit der Unteren Landschaftsbehörde (R 106.15) abzustimmen sind. Darüber hinaus wird der Hinweis aufgenommen, die Zufahrten zum Grundstück so anzulegen, dass die heutigen Straßenbäume im Bereich Heidter Berg erhalten bleiben können.

8. Staatliches Umweltamt

Stellungnahme

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf sieht keine Bedenken hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes. Zur abschließenden Beurteilung sei jedoch die Vorlage des schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Diese Unterlagen müssten dem STUA noch zur Verfügung gestellt werden.

Die Stellungnahme zur Wasserwirtschaft erfolge in einer separaten Stellungnahme.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Das schalltechnische Gutachten liegt nunmehr vor. Aufgrund des Gutachtens bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Ergebnisse werden in dem separaten Umweltbericht aufbereitet.

9. Wehrbereichsverwaltung West

Stellungnahme

Die Wehrbereichsverwaltung geht davon aus, dass keine baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Bauteile eine Höhe von 20 m überschreiten. Sollten dennoch Bauteile in dieser Höhe errichtet werden, wird gebeten die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung zuzuleiten.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Bei der Errichtung von Bauteilen mit einer Höhe von mehr als 20 m wird die Wehrbereichsverwaltung mit in die Planung einbezogen.

10. Untere Wasserbehörde (UWB)

Stellungnahme

Die UWB bestätigt, dass ihre Anregungen vom April 2006 berücksichtigt wurden. Zusätzlich werde angeregt, den letzten Satz der Festsetzung Nr. 8 wie folgt zu formulieren: Vor Rückbau eines Brunnens sei ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 31 Landeswassergesetz (LWG NW) durchzuführen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis unter Punkt 8 in der Bebauungsplanlegende wird aktualisiert: "Vor Rückbau eines Brunnens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 31 Landeswassergesetz (LWG NW) durchzuführen."

11. Stadt Remscheid

Stellungnahme

Der Standort Albertstraße sei als Potentialstandort gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept nicht konsensfähig. Ein Nachweis der Auswirkungen läge nicht vor. Da das Stadtgebiet von Remscheid 5 km Luftlinie entfernt läge, sei mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Aufgrund der geografischen Situation ist die Stadt Remscheid von der Planung nicht betroffen. Wenn überhaupt, ist mit minimalen Kaufkraftabflüssen weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10% zu rechnen. Ein Kaufkraftabfluss in benachbarten Gemeinden ergibt sich aus keinem der eingeholten Einzelhandels-Gutachten.

12. Deutsche Telekom

Stellungnahme

Nach Aussagen der Deutschen Telekom befänden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen, die bei den geplanten Baumaßnahmen ggf. verlegt oder verändert werden müssten. Zudem müsse für die Versorgung des Gebietes das Leitungsnetz erweitert werden, da die erforderlichen Leitungen dort nicht zur Verfügung ständen. Voraussetzung hierfür sei, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen sind. Den kostengünstigeren oberirdischen Linienausbau im Zuge der Erschließung behalte man sich vor.

Art und Umfang der Baumaßnahmen könnten erst benannt werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorlägen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei zu beachten, dass Beeinträchtigungen vorhandener und zu planender Anlagen vermieden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei Voraussetzung, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Anregungen der Deutschen Telekom beziehen sich ausschließlich auf die geplanten Baumaßnahmen. Daher erscheint es notwendig, Bauherrn/ Bauträger und Architekt über die Belange der Telekom zu informieren.

13. Wuppertaler Stadtwerke (WSW)

Stellungnahme

Die WSW erbitten zur Beurteilung das erstellte Verkehrsgutachten, erst danach seien sie in der Lage, eine Prüfung vorzunehmen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Die Zusendung der Unterlagen, die den WSW bereits durch den Fachausschuss bekannt waren, haben bisher nicht zu einer besonderen Stellungnahme der WSW geführt.

13.a Wuppertaler Stadtwerke (WSW)

Stellungnahme

Hinsichtlich des Fachbereiches Stadtentwässerung sollte von Seiten der WSW eine separate Stellungnahme erfolgen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

14. Handwerkskammer Düsseldorf

Stellungnahme

Von der Handwerkskammer Düsseldorf werden keine grundsätzlichen Anregungen zur Planung vorgebracht, nachdrücklich wird auf die notwendigen flankierenden Maßnahmen zur Stabilisierung des gewachsenen Versorgungszentrums Heckinghausen verwiesen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Der Anregung wird gefolgt.

Es ist richtig, dass mit der Errichtung dieses großflächigen Einzelhandelsmarktes flankierende städtebauliche Maßnahmen im Bereich Heckinghausen erforderlich werden. Als flankierende Maßnahme ist im Prinzip der vorgesehene Umzug des Lebensmitteldiscounters „Kaufpark“ zur Heckinghauser Straße zu werten, auch wenn hier aufgrund der geplanten Größenordnung der Baumaßnahme ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden

muss, um das erforderliche Sondergebiet planungsrechtlich abzusichern. Demzufolge ist hierzu auch eine gutachterliche Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich.

II. Stellungnahmen im Hinblick auf betroffene private Belange

15. Kaufpark, Brücken GmbH & Co OHG

Stellungnahme

a) Die geplante Einzelhandelsansiedlung auf dem ehemaligen Bremme-Gelände widerspreche der Zielsetzung der Belebung der Stadtteilzentren.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Zu a) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Bereits der beabsichtigte Umzug des Kaufparks auf die Heckinghauser Str., in Form eines ebenfalls großflächigen Vollsortimenters, stellt eine Belebung des erweiterten Zentrumsbereiches dar. Darüber hinaus sind die finanziellen Spielräume der Stadt eine Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen, durch z. B. bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum, zu unterstützen äußerst begrenzt. Soweit Initiativen aus dem ansässigen Einzelhandel zur Verbesserung der Standortattraktivität des Nebenzentrums eine administrative Begleitung sinnvoll erscheinen lassen, wird die Stadt diese Unterstützung leisten.

Stellungnahme

b) Das GMA-Gutachten sei dem BBE- Gutachten vorzuziehen, die in dem GMA-Gutachten enthaltenen Anregungen für die Nutzung des ehemaligen Bremme-Geländes seien an Stelle der vorliegenden Planung zu verfolgen.

Beschlussvorlage/ Abwägung

Zu b) Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie bereits ausgeführt, kann keines der eingeholten Gutachten die Planungsentscheidung der Stadt ersetzen, die unterschiedlichen Ansätze der Gutachten stellen eine positive Verbreiterung des zu berücksichtigenden Tatsachen- bzw. Prognosematerials dar.

Wie ebenfalls bereits ausgeführt, stellt die in dem GMA-Gutachten favorisierte Nutzung des Bremme-Geländes keine realistische Planalternative dar.