

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1073 V

-Baumarkt Widukindstraße-

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Stellungnahmen eingegangen. Stellungnahmen seitens der beteiligten Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Liste der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal | 22.09.2006 |
| 2. | Geologischer Dienst NRW | 29.09.2006 |
| 3. | DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Köln | 28.09.2006 |
| 4. | Eisenbahn-Bundesamt | 28.09.2006 |
| 5. | Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. | 26.10.2006 |
| 6. | Verband des westdeutschen Baustoff-Fachhandel e.V. | 25.10.2006 |
| 7. | Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal | 18.10.2006 |
| 8. | Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal | 16.10.2006 |

Stellungnahme / Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung

1. Untere Landschaftsbehörde, 22.09.2006

- 1.1 Die Untere Landschaftsbehörde stellt fest, dass die im Vorverfahren angeregte Dachbegrünung des Gebäudekomplexes in die Planung übernommen wurde.

Beschlussvorschlag zu Punkt 1.1: Kenntnisnahme

- 1.2 Weiterhin sollte der Grünstreifen mit dem vorhandenen Baumbestand entlang der Waldeckstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Ist es an dieser Stelle nicht möglich, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, so ist dort Raum zur Nachpflanzung einer attraktiven, niedrig wachsenden Pflanzung.

Beschlussvorschlag zu Punkt 1.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Eine Festsetzung des Grünstreifens entlang der Waldeckstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird nicht getroffen. Der Bereich zwischen dem geplanten Gebäudekörper und der Waldeckstraße wird zum Teil als Feuerwehrumfahrt / Fahrgasse für LKWs benötigt. U.U muss in den bestehenden Böschungsbereich, in dem derzeit die Grünstrukturen vorzufinden sind eingegriffen werden. Es ist aber bestrebtes Ziel des Vorhabenträgers, diese Grünstrukturen aus gestalterischen Gründen nach Möglichkeit zu erhalten. Innerhalb des Durchführungsvertrages wird im „Begrünungskonzept“ dieses näher festgelegt werden.

- 1.3 Vor Ausarbeitung des Durchführungsvertrages ist ein Konzept zur Durchgrünung der Stellplätze mit Bäumen auszuarbeiten.

Beschlussvorschlag zu Punkt 1.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 1.4 Hinweislich ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass je 8 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen ist. Rechts und links der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind mit je 2 Baumpflanzungen diese optisch hervorzuheben.

Beschlussvorschlag zu Punkt 1.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Eine Regelung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nicht aufgenommen werden, da derzeit schon die genaue Ausarbeitung des Stellplatzkonzeptes im Rahmen der Vorbereitung der Bauantragsunterlagen erfolgt. Dieses Konzept, in dem auch ein Bepflanzungskonzept enthalten ist, wird gleichzeitig als Regelung zur Bepflanzung der Stellplätze in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Eine Festsetzung ist somit entbehrlich.

2. Geologischer Dienst NRW, 29.09.2006

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass sich im Untergrund des Plangebietes verkarstungsfähiges Gestein befindet. Eine entsprechende Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 2: Der Stellungnahme wird gefolgt

Eine Baugrunduntersuchung und eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung wurde bereits durchgeführt. (Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk GmbH, 30.06.2006.) Die Untergrundverhältnisse werden bei der Bauwerksgründung und bei den Wege- und Platzbefestigungen berücksichtigt.

3. DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, 28.09.2006

Die DB Service Immobilien GmbH stellt fest, dass die Planungen und Geländeabmessungen mit der DB AG abstimmt sind. Für die baulichen Maßnahmen sind die entsprechenden Bauanträge vorzulegen, damit schon in der Planung Gefahren gegenüber den Eisenbahnanlagen und den stromführenden Teilen der Oberleitung Schutzmaßnahmen festgelegt werden können.

Zur Verhütung des Betretens der angrenzenden Bahnanlagen ist das Gebiet entlang der Bahngrenze mit einem festen Zaun einzufrieden.

Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass aus den versiegelten und den Dachflächen aufgefangenes Niederschlagswasser dem Bahnkörper zugeführt wird.

Beschlussvorschlag zu Punkt 3: Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Bauanträge werden der DB AG vorgelegt. Zur Verhütung des Betretens der angrenzenden Bahnanlagen wird entlang des Plangebietes ein fester Zaun errichtet. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im weiteren werden bei der Errichtung des Baumarktes Maßnahmen getroffen, die verhindern das anfallende Niederschlagswasser zum Bahnkörper fließen.

4. Eisenbahn-Bundesamt, 28.09.2006

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass der Bereich des Bebauungsplanes derzeit noch Bestandteil der gewidmeten Bahnfläche ist. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes hängt von der vorherigen Durchführung eines Freistellungsverfahrens nach § 23 AEG ab.

Beschlussvorschlag zu Punkt 4: Kenntnisnahme

Das Verfahren zur Entwidmung der Bahnanlagen ist eingeleitet. Die faktischen Voraussetzungen für die Entwidmung sind bereits gegeben, da auf dem Gelände keine

aktiven Bahnanlagen mehr vorhanden sind. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) wird voraussichtlich bis Dezember erfolgen.

5. Bergischer Einzelhandelsverband, 26.10.2006

Der Bergische Einzelhandelsverband trägt nachstehende Punkte vor:

Einleitend: Bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen und der Zentrenverträglichkeit wird das Gutachten der BBE Köln zugrunde gelegt. Mit diesen Gutachten können die Auswirkungen des Bebauungsplanes nicht beurteilt werden, da es erhebliche Mängel (wie folgt) aufweist:

Das Gutachten wurde allein vom Investor finanziert. Es kann deshalb die städtebaulichen Zusammenhänge nicht objektiv darstellen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.1: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es üblich, dass die Planungskosten vom Vorhabenträger getragen werden. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt davon jedoch unberührt. Der Untersuchungsumfang der Verträglichkeitsanalyse wurde von den zuständigen Fachämtern der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses formuliert. Das Gutachten wurde sowohl von der Industrie- und Handelskammer als auch von der Bezirksregierung Düsseldorf geprüft. Bedenken hinsichtlich der Plausibilität oder der angewandten Methodik wurden auch von dieser Seite nicht vorgebracht. Das Gutachten entspricht dem vom OVG Münster entwickelten Plausibilitätsanforderungen an Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung und ist somit auch als Abwägungsgrundlage geeignet.

Eine Arbeitsplatzbilanz wurde nicht erstellt. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass erheblich mehr Arbeitsplätze im qualifizierten Fachhandel vernichtet werden, als aufgrund der zusätzlichen Ansiedlung entstehen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.2: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Die Erstellung einer Arbeitsplatzbilanz war nicht Gegenstand des Untersuchungsrahmens des Fachgutachtens und ist hierin auch nicht erforderlich. Innerhalb des Planverfahrens war durch das Gutachten plausibel zu prüfen, ob das geplante Vorhaben sich unverhältnismäßig auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt und angrenzenden Gemeinden auswirkt, dieses leistet das Gutachten. Eine Betrachtung des Zuflusses / Abflusses von Arbeitsplätzen ist hier zunächst nicht erforderlich. Die Vermutung, dass mehr Arbeitsplätze im qualifizierten Fachhandel wegfallen als durch die Planung erzeugt werden, wurde durch den BEDV nicht näher quantifiziert oder belegt. Mit den im Plan getroffenen Regelungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen für Hauptsortimente und der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 950 m² Verkaufsfläche werden negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche vermieden, so dass auch hinsichtlich des Verlustes von Arbeitsplätzen keine größeren Veränderungen zu befürchten stehen.

Die Planung für die Erweiterung des Hornbachbaumarktes um 7.055 m² wurde nicht berücksichtigt, obwohl sie bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bekannt war.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.3: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Die Erweiterungsabsichten des Hornbachbaumarktes waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse nicht bekannt, vielmehr wurde das Planverfahren zur Erweiterung des Hornbachbaumarktes zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet,

so dass die vorliegende Planung (Bauhaus) im Rahmen der Hornbach-Planung und dessen zusätzlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu berücksichtigen ist bzw. berücksichtigt wird.

Weiterhin ist damit zu rechnen, das an der Wittener Straße ein weiterer Baumarkt mit einer Fläche von 8.000 m² entsteht.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.4: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Der Verwaltung sind keine konkretisierten Ansiedlungswünsche an der Wittener Straße bekannt. Sollte dort zukünftig ein weiteres Vorhaben angestrebt werden, ist wie unter Punkt 5.3 dargelegt die vorliegende Baumarktplanung im Rahmen des jeweiligen nachfolgenden Planvorhabens zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Das Gutachten enthält keine Liste der relevanten Wettbewerber und deren Verkaufsflächen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.5: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Das Gutachten weist für alle relevanten Bau- und Heimwerkermärkte als dominante Betriebsform die Verkaufsflächen und deren Gliederung einzeln aus. Die projektrelevante Angebotssituation im Wuppertaler Stadtgebiet und im weiteren Einzugsgebiet mit Betriebsformen, Gesamtverkaufsfläche, projektrelevanter Verkaufsfläche in den einzelnen Warengruppen und dem projektrelevanten Umsatzanteil etc. ist im Gutachten ausführlich dargestellt. Auf maßgebliche Anbieter wurde separat verwiesen.

Durch das Vorhaben werden innerörtlich und außerörtlich Umsatzumverteilungen bei den Mitbewerbern auftreten. Außerörtliche Verdrängungen führen dabei zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in Wuppertal. Hier sind insbesondere die hohen Kaufkraftabflüsse aus dem östlichen Wuppertaler Stadtgebiet, hervorgerufen durch OBI-Schwelm, zu benennen. Das Planvorhaben führt zu einer legitimen Rückgewinnung dieser Kaufkraftabflüsse und damit folglich zu einer höheren Eigenbindung der Wuppertaler Kaufkraft.

Städtebaulich funktionale Auswirkungen auf Haupt- und Nebenzentren der Stadt Wuppertal sind, aufgrund des geringen Anteils an Erweiterungssortimenten, nicht zu erwarten. Nahversorgungsstrukturen bleiben durch die Sortimentsstruktur des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes unberührt.

Es fehlt eine klare Beurteilungsgrundlage des Marktpotentials zusätzlicher Baumärkte. Während im BBE-Gutachten nach Ansiedlung des Baumarktes Widukindstraße von einem leicht überdurchschnittlichen Besatz mit 1.475 m² je 10.000 Einwohner gesprochen wird, geht das GMA-Gutachten nach Ansiedlung von Bauhaus und Hornbacherweitung von 2.300 m² Verkaufsflächen je 10.000 Einwohner aus. Die Zahlen sind nicht vergleichbar und lassen deshalb eine Gesamtbeurteilung der Auswirkungen nicht zu.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.6: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Wie bereits unter Punkt 5.3 ausgeführt war die Hornbach-Erweiterung zum Zeitpunkt der Erstellung des BBE-Gutachtens noch nicht bekannt. Da das Verfahren zu der Hornbach-Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet wurde, als die Bauhaus-Planung, muss diese vielmehr bei der Hornbach-Erweiterung berücksichtigt werden.

Für die bekannte Wettbewerbssituation wird unter Einbeziehung der Bauhaus-Planung der Verkaufsflächenbesatz schrittweise in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes durch Gegenüberstellung der einzelnen Anbieter und des jeweiligen Bevölkerungspotenziales nachvollziehbar berechnet (Tabelle 9 auf Seite 32 im Gutachten).

Die negative Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen wurde nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.7: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Die Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die Einflüsse auf das Kaufkraftpotential für das Ansiedlungsvorhaben. So ist innerhalb der Verträglichkeitsanalyse (siehe Seite 3) der derzeitige Bevölkerungsrückgang dargestellt. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Wuppertal dem fortschreitenden Bevölkerungsrückgang, welcher unterschiedliche Ursachen hat, entgegen zuwirken. Ein Baustein hierzu ist, die Stadt Wuppertal als Einzelstandort gemäß ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion zu festigen und ein entsprechendes attraktives Einzelhandelsangebot bereitzustellen. Den Bevölkerungsrückgang dahingehend zu interpretieren, keine neuen und oder größeren Einzelhandelsstandorte mehr zu planen wäre nun kein probates Mittel der Kommune auf diese Problemstellung zu reagieren.

Das mögliche Marktpotential wurde als überhöht dargestellt, da entsprechende Abschlüsse von den bundesweiten Durchschnittswerten aufgrund des hohen Mehrfamilienhausanteil in Wuppertal nicht eingearbeitet wurden.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.8: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Das mögliche Marktpotential wurde branchenüblich anhand des regional differenzierten Kaufkraftniveaus von der Marktforschung der BBE Unternehmensberatung GmbH ermittelt (Tabelle 3 auf Seite 17 des Gutachtens). Das Kaufkraftniveau repräsentiert die (hier örtliche) Bevölkerungsstruktur und ihr Pro-Kopf-Einkommen und stellt diese in Relation zum Bundesdurchschnitt (= 100 %). Das aus dem Kaufkraftindex und der Bevölkerungsdichte ermittelte Kaufkraftniveau (Kaufkraftpotential) ist detailliert für die einzelnen Stadtbezirke / Gemeinden, welche sich innerhalb des relevanten Einzugsbereiches der Planung befinden, im Gutachten dargestellt. Hierbei wurde auch der Stadtbezirk Barmen mit seinem eher unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau (93,49 %) beachtet und ist folgerichtig in die Bewertung eingeflossen.

- 5.9 Städtebauliche Auswirkungen lassen sich heute nicht mehr an bestimmten Umverteilungswerten festmachen. Auch ein geringer Kaufkraftabzug aus dem innerstädtischen Fachhandel kann aufgrund der schwierigen Situation des Einzelhandels zu Geschäftsaufgabe und damit zu städtebaulichen nachteiligen Leerständen führen. Im übrigen ist zu berücksichtigen, dass bei Baumärkten die Tendenz besteht, durch Umsatzumschichtungen immer mehr innenstadtrelevante Artikel in das Sortiment zu integrieren. Dies geschieht oft unzulässigerweise, wie am Beispiel des Hornbach Baumarktes belegt werden kann. Ein Baumarkt der sich auf die außerhalb von Innenstädten zulässigen Sortimente konzentriert, würde mit einer Fläche von 8.000 m² auskommen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.9: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen, die auch durch die positiven Stellungnahmen der IHK und der Bezirksregierung Düsseldorf unterstützt werden, stellt sich das Vorhaben aus städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten als verträglich dar.

Die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens ist in Relation zum Einwohnerpotenzial der östlichen Wuppertaler Stadtbezirke als angemessen einzuschätzen. Ein zukünftig leicht überdurchschnittlicher Baumarktbesatz im gesamten Einzugsgebiet ist auf die Standortkonzentration im Wuppertaler Westen und auf die Dimensionierung des Schwelmer Standortes zurückzuführen.

Die wettbewerblichen Auswirkungen werden teilweise zu Marktanteilsverschiebungen zwischen den Baumarktstandorten und zu Umsatzumverteilungen führen. Dieses betrifft in noch vertretbaren Maßen ebenso den örtlichen Facheinzelhandel im relevanten Sortimentsbereich. Innerhalb des Verfahrens wurde dargelegt, dass sich die Auswirkungen der Planung im städtebaulich vertretbaren Rahmen halten, es ist inso-

weit nicht die Aufgabe der Bauleitplanung die gegebenen Einzelhandelsstrukturen vor jeglicher neuer Konkurrenz zu schützen.

Umschichtungen zu mehr innenstadtrelevanten Artikeln innerhalb des geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes sind planungsrechtlich nicht zulässig und würden einen Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen. Das Bauleitplanverfahren schafft und bestimmt hier den zulässigen rechtlichen Rahmen. Die am Marktgeschehen beteiligten Verbände und Interessenvertreter sind hier ebenso wie die Ordnungsbehörde gefordert auf Verstöße aufmerksam zu machen. In diesem Falle können bauordnungsrechtliche Schritte eingeleitet werden. Es kann aber bei der Aufstellung eines Bauleitplanes und der Bewertung der Planung nicht vorab auf ein rechtswidriges Verhalten des Marktbetreibers abgestellt oder diese per se unterstellt werden.

- 5.10** Vermutlich sind noch weitere Mängel des Gutachtens gegeben. Dies ergibt sich z.B. daraus, dass z.B. die Unternehmensstruktur der Firma Matthey vollkommen falsch beurteilt wurde. Der Gutachter geht davon aus, dass das Unternehmen in Heckinghausen nicht vorrangig als Einzelhandelsanbieter, sondern lediglich als Fachausstellung für das Gesamtunternehmen fungiert. Tatsächlich wird dort aber ein Fachgeschäft für Holz- und Eisenwaren mit ca. 1.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche und ca. 20 Mitarbeitern, das zu 2/3 von Einzelhandelsumsatz lebt, betrieben.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5.10: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Die Unternehmensstruktur der Firma Matthey wurde im Rahmen der Bearbeitung des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck“ im Auftrag des Regionalbüros Bergisches Städtedreieck, Wuppertal ermittelt. Die im Gutachten vorgenommene Differenzierung von Einzelhandels- und Großhandelstätigkeit steht zudem im Einklang mit der Selbstdarstellung der Fa. Matthey im Internet (www.matthey-gmbh.de), der zufolge in der Heckinghauser Straße ein Stadtgeschäft / Ausstellung besteht und in der Otto-Hahn-Straße die Filiale „Großhandel“ mit 16.000 m² Lager- und Verkaufsfläche (Firmenangaben).

Neben dem Tätigkeitsschwerpunkt der Fa. Matthey ist auch deren Zuordnung zum Nebenzentrum Heckinghausen entscheidend für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Der Standort Heckinghauser Straße 21-31 liegt deutlich außerhalb des Nebenzentrums, dessen Abgrenzung im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck erfolgte. Auch zählt das Warengruppenspektrum von Holz und Eisenwaren nicht zu den zentrenprägenden Sortimenten, so dass letztlich keine städtebaulich funktionalen Auswirkungen erkennbar sind. Das sich durch die Errichtung des Baumarktes eine Konkurrenzsituation für die Fa. Matthey in einzelnen Sortimenten ergeben wird, wird durch das Gutachten nicht verleugnet und auch nicht verkannt, allerdings ist dies nicht die Aufgabe der Stadt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die gegebene Einzelhandelsstruktur vor jeglicher Konkurrenz zu schützen.

6. Verband des westdeutschen Baustoff-Fachhandel e.V., 25.10.2006

Der Verband trägt inhaltlich mehrere Anregungen wie folgt vor:

- 6.1** Die Gesamtverkaufsflächensituation der 30 größten DIY-Baumärkte (2003 kumuliert: 17 Mio. qm) hat sich seit 1985 verachtacht und seit 1990 vervieracht. Mittlerweile ist von einem durchschnittlichen Quadratmeteransatz von ca. 1.400 qm pro 10.000 Einwohner im unmittelbaren Verkaufsumfeld auszugehen. Bei ständig expandierender Verkaufsfläche durch immer neue oder erweiterte Baumarktkonstellationen und bei gleichzeitig sinkenden Konsumausgaben schrumpft der Marktanteil des privaten Einzelhandels, während die Discounter ihre Position ausbauen. Dies geht zum Teil vorrangig zu Lasten erweiterter Sortimente. Das Risiko, dass bei einer Sortimentsfestlegung diese nicht eingehalten wird aufgezeigt.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6.1: Kenntnisnahme

Die Darstellung der Gesamtverkaufsflächensituation der größten Baumärkte wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der Verträglichkeitsanalyse zum Bauleitplanverfahren Nr. 1073V ist die durch die Planung entstehende neue Verkaufsflächensituation entsprechend dargestellt und die sich daraus ergebenden Auswirkungen dargelegt worden.

Bezüglich der Wettbewerbssituation und der Sortimentsfestlegung wird auf die Ausführungen zu Punkt 5.9 hingewiesen.

- 6.2 Unter Berücksichtigung der Einwohner im Wuppertaler Osten mit ca. 170.000 Personen und von weiteren 30.000 Einwohnern in Schwelm stehen derzeit 1.240 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Mit dem Vorhaben ist von einem qm-Ansatz von 1.840 qm je 10.000 Einwohner auszugehen. Es wird angeregt ein weiteres unabhängiges Gutachten zu erstellen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6.2: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Innerhalb der Verträglichkeitsanalyse ist der Verkaufsflächenbesatz vor und nach der Planung dargestellt worden (Tabelle 9, Seite 32 des Gutachtens). Hierbei kommt der Gutachter zu der Erkenntnis, dass sich zukünftig ein leicht überdurchschnittlicher Besatz mit 1.475 m² Verkaufsfläche pro 10.000 Einwohner für das relevante Einzugsgebiet einstellen wird. Dieser überdurchschnittliche Besatz entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt bzw. liegt 13% über dem Vergleichswert des Landes Nordrhein-Westfalen. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zwar zur Quantifizierung der Wettbewerbssituation geeignet ist, jedoch hieraus keine unmittelbaren Schlüsse auf städtebauliche Auswirkungen eines Vorhabens abgeleitet werden können. Die Bundes bzw. Landesdurchschnittswerte sind insoweit nicht als Sollgröße zu verstehen, welche nicht überschritten werden dürfen, es ist vielmehr im dem vorliegenden Einzelfall darzustellen, welche konkreten städtebaulichen Auswirkungen sich hierdurch ergeben können.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse wurde von einer anerkannten Gesellschaft ausgearbeitet. Das Gutachten entspricht dem vom OVG Münster entwickelten Plausibilitätsanforderungen an Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung und ist somit auch als Abwägungsgrundlage geeignet. Es besteht von Seiten der Stadt Wuppertal keine Veranlassung ein weiteres Gutachterbüro hinzuzuziehen. Auf die Ausführungen zu Punkt 5.1 wird hingewiesen.

- 6.3 Moderne Heim- und Gartenfachmärkte können ihr komplettes Sortiment durchaus auf 6.000 – 7.000 qm darstellen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6.3: Kenntnisnahme

Das sich Heim- und Gartenfachmärkte auf 6000- 7000 m² Verkaufsfläche darstellen können wird nicht bestritten, allerdings ist hierin aber auch nicht die Grenze einer Verkaufsflächendeckelung aus städtebaulichen Gründen zu sehen. Der Flächenbedarf des geplanten Vorhabens resultiert aus der Konzeption des Marktes als kombinierter Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt inklusive eines sog. Baustoff-Drive-In-Bereiches. Die Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens ist in Relation zum Einwohnerpotenzial der östlichen Wuppertaler Stadtbezirke als angemessen einzuschätzen.

- 6.4 Aus Gründen der Sortimentsverträglichkeit muss ein artfremdes Sortiment verhindert werden können – und dies nicht nur zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sondern auch kontrollierbar darüber hinaus.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6.4: Kenntnisnahme

Bezüglich der Sortimentsfestlegung wird auf die Ausführungen zu Punkt 5.9 hingewiesen.

- 6.5 Großflächige lebensmittelkonzerngeführte Baumärkte schaffen keine zusätzlichen Arbeitsplätze, sondern führen zu einer Verschärfung der Arbeitsplatzsituation. Die großflächigen Baumärkte decken ihren Personalbedarf überwiegend mit 400 Euro-Kräften.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6.5: Die Aussagen werden zurückgewiesen

Die Ausführungen zur Arbeitsplatzsituation sind eine Annahme, die durch den Verband nicht näher belegt oder konkretisiert wird. Es wird hierzu auf die Ausführungen zu Punkt 5.2 verwiesen.

7. Untere Bodenschutzbehörde 18.10.2006

Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, die durch die Behörde gegebenen Empfehlungen zur Abfallproblematik und deren Verlagerung in die nachfolgenden baurechtlichen Verfahren in die Begründung oder unter dem Kapitel „Hinweise und Kennzeichnungen“ im Plan selbst mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 7: Der Stellungnahme wird gefolgt

8. Untere Wasserbehörde 16.10.2006

Die Untere Wasserbehörde regt an, neben der im Plan vorgenommen Kennzeichnung der vorhandenen Grundwassermessstellen noch einen zusätzlichen erklärenden Hinweistext wie folgt mit aufzunehmen:

„In dem Planungsgebiet sind drei Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung vorhanden und zu erhalten. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.“

Beschlussvorschlag zu Punkt 8: Der Stellungnahme wird gefolgt