

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 911 und zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es sind nur im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abwägungsrelevante Einwendungen und Stellungnahmen vorgebracht worden. Da von Seiten der Einwender nicht zwischen dem Bebauungsplanänderungsverfahren und der Flächennutzungsplanänderung unterschieden wurde, werden die Einwendungen und Stellungnahmen aus Gründen der Rechtssicherheit für beide Verfahren gewertet. Die Offenlage erfolgte in dem Zeitraum vom 18.06.2007 bis zum 18.07.2007.

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 19.12.2006

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende für das Planverfahren relevante Anregungen (Stellungnahmen) vorgebracht worden:

- 1.1 Anregung:** Es wird aus der Bürgerschaft insgesamt befürchtet, dass durch die Planung eine relevante Erhöhung der Verkehrsstärke in das umliegende Straßennetz initiiert wird. Es sollte genau hinterfragt werden, welche Verkehre durch die Baumarkterweiterung entstünden.

Berücksichtigung: Dieser Anregung wurde im Planverfahren insoweit nachgekommen und der Baumarktbetreiber um weitere detaillierte Aussagen ersucht, mit welchen zusätzlichen Verkehre zu rechnen sei. Die Aussagen hierzu sind in die Begründung und die Bewertung der Verkehre eingeflossen. Es ist aber festzuhalten, dass nicht von einer erheblichen Verkehrsmengensteigerung ausgegangen werden muss. Der Baumarktbetreiber geht aufgrund von Erfahrungen mit ähnlichen Bauvorhaben davon aus, dass kaum zusätzliche Kunden aufgrund des bestehenden Einzugsbereiches gewonnen werden können, es wird vielmehr mit einer Steigerung des Umsatzes pro Kunde pro Einkauf gerechnet. Dieses deckt sich mit den Aussagen des Einzelhandelsgutachten zu dem Einzugsbereich der Planung und dem hier voraussichtlich vorhandenen Kaufkraftpotential.

- 1.2 Anregung:** Es wird eine Steigerung der Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Kundenverkehr befürchtet.

Berücksichtigung: Auf Basis der gegebenen Verkehrsstärken in der Oberbergischen Straße, der Oberen Lichtenplatzer Straße und der Müngstener Straße ist durch den zusätzlichen Verkehr durch den Baumarkt hier nicht von einer erheblichen Steigerung des Verkehrslärmes auszugehen. Siehe hierzu auch Punkt 1.1. Die Aussagen hierzu sind in die Begründung und Bewertung der möglichen Emissionen eingeflossen.

- 1.3 Anregung:** Es wird von einem auftretenden Parkraumdruck in den umliegenden Straßen durch die Baumarkt-Kunden berichtet und die Frage gestellt, ob die vorhandenen Kundenparkplätze nicht besser genutzt werden könnten.

Berücksichtigung: Der Baumarkt hat derzeit ca. 500 Kundenstellplätze, diese sind für sich betrachtet ausreichend, um die Kundenverkehre abwickeln zu können. Allerdings befindet sich eine Parkpalette auf dem Dach des Baumarktes und wird augenscheinlich nicht besonders gut durch die Kunden wahrgenommen. Der Baumarktbetreiber hat diesbezüglich zugesichert die Beschilderung zu überprüfen und gegebenenfalls weitere Hinweisschilder aufzustellen.

- 1.4 Anregung:** Es wird vorgeschlagen, einen zusätzlichen Gehweg von der Oberen Lichtenplatzer Straße zur Oberbergischen Straße zu führen. Dieser könne zwischen dem Baumarkt und dem angrenzenden Gewerbegebiet liegen.

Berücksichtigung: Dieser Gehweg soll nicht innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Eine Bereitschaft der Grundstückseigentümer entsprechende Grundstücksteile abzutreten ist nicht gegeben. Auch bestehen keine zwingende öffentliche Belange für diesen Gehweg, da bereits eine Fußwegeverbindung im Bereich des Lichtscheider-Kreisels gegeben ist. Durch einen neuen Gehweg würde keine derartige Qualitätssteigerung erreicht, dass der Eingriff in das private Grundeigentum gerechtfertigt wäre. In der Realität wird allerdings häufig der Parkplatz / Vorbereich des Baumarktes als quasi halb öffentlicher Bereich zur Querung genutzt, dieses muss aber vom Baumarktbetreiber nicht geduldet werden.

- 1.5 Anregung:** Es wird berichtet, dass das bestehende Hinweisschild des Baumarktes im Ausfahrtsbereich zur Oberbergischen Straße eine Sichtbehinderung darstelle und Fußgänger u. U. zu spät wahrgenommen werden könnten.

Berücksichtigung: Das bestehende Hinweisschild wurde im Rahmen der Baugenehmigung zum Baumarkt zulässigerweise Errichtet. Hierbei wurde beachtet, dass ein ausreichender Sichtbereich in den Fußweg gewährleistet ist.

- 1.6 Anregung:** Es wird angeregt, dass der Anlieferungsverkehr weiterhin über die Obere Lichtenplatzer Straße erfolgt und der Bereich zwischen Baumarkt und angrenzendem Gewerbegebiet als Aufstellfläche genutzt würde.

Berücksichtigung: Nach Rücksprache mit dem Baumarktbetreiber soll die Anlieferung wie angeregt erfolgen, da dieses auch aus seiner Sicht die zweckmäßigste und schon bewährte Form der Anlieferung darstellt. Die bislang vorliegende Vorplanung zur Bauantragsstellung beinhaltet schon dieses Anlieferungskonzept. Eine Umsetzung der Anregung mittels Festsetzungen ist nicht erforderlich, nicht zuletzt, da die derzeitige innere Logistik des Gebäudes und die bestehende Zufahrtssituation keine andere sinnvolle Andienung zulässt.

- 1.7 Anregung:** Es wird angemerkt, dass die Müngstener Straße verkehrlich stark belastet sei und der LKW-Verkehr Probleme habe zügig Ein- und Auszufahren.

Berücksichtigung: Innerhalb des Planverfahrens sollen keine direkten verkehrsregelnde Maßnahmen zum Verkehr in der Müngstener Straße getroffen werden. Die Betrachtung und Bewertung der gegebenen Verkehrsstärke ist eine Thematik der allgemeinen Verkehrslenkung / Steuerung innerhalb des Stadtgebietes. Hierbei kann aber die Müngstener Straße nicht für sich allein betrachtet werden sondern muss im Kontext des bestehenden Verkehrsnetzes und dessen Leistungsfähigkeit gestellt werden. Derzeit wird von Seiten der Stadt Wuppertal eine detaillierte Erhebung und Analyse der gegebenen Verkehre im Bereich des Kreisels Lichtscheid und der umliegenden Straßen vorgenommen. Ob sich hieraus ein Regelungsbedürfnis für die Müngstener Straße ableitet, muss abgewartet werden. Allerdings werden im Bebauungsplanverfahren die Straßenbegrenzungslinien im Kreuzungsbereich Oberbergische Straße / Müngstener Straße neu festgesetzt, um zukünftig die Leichtigkeit des Verkehrsflusses verbessern zu können. Der neu definierte Straßenraum beinhaltet nun zusätzliche Flächen für eine Linksabbiegespur von der Müngstener Straße in Richtung Oberbergische Straße. Der dafür erforderliche Grundbesitz kann von dem privaten Grundeigentümer erworben werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung durch Anschreiben vom 18.09.06

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Anregungen (Stellungnahmen) eingegangen:

- 2.1 Anregung:** Aus Sicht der IHK und der Nachbargemeinde Remscheid muss sichergestellt werden, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine wirksame Begrenzung der Verkaufsflächen insbesondere für das zentrenrelevante Randsortiment erfolgt, um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verhindern.

Berücksichtigung: Diese Forderung wurde innerhalb des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment ist in den Bauleitplänen auf max. 800 m² begrenzt worden.

- 2.2 Anregung:** Der BUND regt aufgrund der Lärmvorbelastung die Vergabe eines Lärmgutachtens an, um die voraussichtlichen Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrssteigerung im Hinblick auf den Anlieferungs- und Kundenverkehrs zu klären.

Berücksichtigung: Aufgrund der nur geringen Zunahme des Anlieferungs- und Kundenverkehrs ist die Vergabe eines Lärmgutachtens zur Einschätzung der Auswirkung der Planung auf die gegebene Immissionssituation nicht erforderlich. Siehe auch Punkt 1.1 und 1.2.

- 2.3 Anregung:** Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt regt an, im Bereich der Grundstücksgrenze zur Oberbergischen Straße 2 Bäume und an der Oberen Lichtenplatzer Straße einen Baum festzusetzen. Zur Verbesserung der Lufthygienischen Situation und des Mikroklimas wird die Festsetzung von Dachbegrünung empfohlen.

Berücksichtigung: Die Anregungen sollen nur teilweise in die Planung einfließen. Die Dachbegrünung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Bäume sollen nicht als zwingend Anzupflanzen festgesetzt werden, sondern dem Baumarktbetreiber die Begrünung der nicht versiegelten Bereiche in eigener Auswahl überlassen bleiben. Aufgrund des benötigten Raumbedarfes für den Baumarkt ist eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erforderlich, so dass das geplante Bauvorhaben nur einen geringen Abstand zu den Verkehrsflächen einhalten kann. In diesen Abstandstreifen, welche zum Teil noch durch Nebenanlagen genutzt werden müssen, könnten nur recht kleinkronige Bäume angepflanzt werden, um zukünftige Bauschäden an den Gebäuden / Nebenanlagen durch das Astwerk und den Wurzelbereich zu vermeiden. Hierdurch kann der Straßenraum nicht derart städtebaulich aufgewertet werden, dass eine Festsetzung gerechtfertigt wäre. An der Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet ist aber eine Begrünung der zu errichtenden Zaunanlage vorgesehen, diese Maßnahme ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert.

- 2.4 Anregung:** Die WSW bittet darum, dass in der Planung die vorhandenen Linienwege der Busse und insbesondere die vorhandene Haltestelle „Scharpenacker Weg“ einzubeziehen sind.

Berücksichtigung: Die Belange der WSW sind in der Planung beachtet worden, die angesprochene Bushaltestelle wird durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

- 2.5 Anregung:** Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die bekannten Altlasten im Plangebiet hin.

Berücksichtigung: Innerhalb des BPL Nr. 911 wurde vorsorglich eine Kennzeichnung der belasteten Bereiche vorgenommen. Die Beseitigung / Sanierung einiger Altlastenstandorte wurde zwar vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen, allerdings liegt der Stadt bis dato noch keine abschließende Dokumentation dieser Maßnahmen vor, so dass mit dem Blick auf dem Vorsorgegedanken diesbezügliche Kennzeichnungen noch nicht entfallen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

- 2.6 Anregung:** Der Staatliche Kampfmittelräumdienst weist daraufhin, dass die Luftbildauswertung Hinweise auf Sprengtrichter und Zerstörung von Häusern durch Sprengbomben erbracht hat. Erdarbeiten wie Bohrungen sollten mit Vorsicht ausgeführt werden.

Berücksichtigung: In den Rechtsplan zum BPL Nr. 911 wurde ein entsprechender Hinweistext mit aufgenommen.

Von Seiten des bergischen Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. wurden am 27.11.06 folgende Anregungen zum Verfahren vorgebracht:

- 2.7 Anregung:** Der bergische Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. lehnt die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes ab. Es werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Stadt erwar-

tet, die nach Auffassung des BEDV auch durch das eingeholte Einzelhandelsgutachten nicht ausgeräumt sind. Diesbezüglich werden Mängel in der Gutachtensystematik bzw. dessen Plausibilität angemahnt. Es wird insbesondere folgendes bemängelt:

- Fehlen relevanter Wettbewerber im aufgeführten Einzelhandelsbestand
- unzutreffende Darstellung der Wettbewerbssituation
- Darstellung der derzeitig vorhandenen Sortimente
- Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur
- Annahmen zum Wachstum im Bau- und Heimwerkerbereich
- Erläuterungen zur Gewichtung von Verkaufsflächen.

Berücksichtigung: Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Auch nach kritischer Würdigung der durch den BEDV dezidiert vorgebrachten Aspekte soll die Planung weiterverfolgt werden. Auch der Kritik an dem Einzelhandelsgutachten kann nicht gefolgt werden. Mit Blick auf das Gutachten und den zusätzlichen Erläuterungen des Gutachters zu den vorgebrachten Kritikpunkten, ist das Gutachten weiterhin als plausibel und nachvollziehbar aufzufassen, um in das Verfahren als geeignetes Abwägungsmaterial einzufließen. Des Weiteren soll das zentrenrelevante Randsortiment auf 800 m² begrenzt werden, so dass sich dieses Sortiment unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit bewegt.