

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1148 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße –

zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1148 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011.

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2a i.V. m. § 13 BauGB durchgeführt wurde und die Auswirkungen auf die Umgebung durch die Planung als gering einzuschätzen sind, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht erfolgt. Von der beteiligten Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme vorgebracht worden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

1 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

1.1 Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Stellungnahme vom 18.04.2011

Stellungnahme: Die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung, die aus der Begründung hervorgehen, werden Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband voll unterstützt. Insbesondere begrüßt er die damit verbundene Stärkung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche.

Beschlussvorschlag zu 1.1 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Handwerkskammer Düsseldorf, Stellungnahme vom 10.05.2011

Stellungnahme: Die Ziele und Zwecke der vorgesehenen Festsetzungen werden von der Handwerkskammer begrüßt, wobei insbesondere Punkt 3 der Festsetzung positiv hervorgehoben wird (Anm.: Einzelhandel im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben ist ausnahmsweise zulässig (so genannter Werksverkauf)).

Beschlussvorschlag zu 1.2 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Remscheid-Solingen (IHK), Stellungnahme vom 04.05.2011

Stellungnahme: Die IHK begrüßt ausdrücklich die Zielsetzung der Stadt Wuppertal, die weitere gewerbliche Entwicklung des Gebietes durch den oben genannten Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtlich zu sichern. Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergischen Städtedreieck ausdrücklich gefordert (s. S. 79). Der Bebauungsplan trägt zur Erreichung dieses Ziels bei. Die IHK begrüßt die Einschränkung der Sortimente sowie deren detaillierte Darstellung gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige in den textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus befürwortet sie die textlichen Festsetzungen, die dem bestehenden Getränkehandel Spielraum für eine weitere wirtschaftliche Nutzung und Entwicklung am derzeitigen Standort ermöglicht. Die deutliche Zulassungsbeschränkung auf das Sortiment des Einzelhandels mit Getränken (52.25, WZ 2003) sichert das entsprechende Gebiet vor einer für die zentralen Versorgungsbereiche negativen Einzelhandelsnutzung.

Beschlussvorschlag zu 1.3 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stellungnahme vom 11.05.2011

Stellungnahme: Der KBD konnte den Planbereich nicht auswerten. Daher kann seitens des KBD die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Vorab werden Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Beschlussvorschlag zu 1.4 = Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Da die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, wird zur Wahrung einer Anstoßfunktion ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf diese besondere Situation verweist.

1.5 Landesbetrieb Wald und Holz, Stellungnahme vom 28.04.2011

Stellungnahme: Der Landesbetrieb Wald und Holz weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 109 eine Waldfläche von über 4.000 qm Größe befindet. Eine Aussage zum Wald werde in der Planbegründung nicht getroffen.

Unter Nr. 3.5 der Begründung werde festgestellt, dass es sich planungsrechtlich um einen Bereich nach § 34 BauGB handelt. Ob der Wald in anderer Weise verplant ist, kann aus den Unterlagen vom Landesbetrieb nicht erkannt werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz weist deshalb auf die besondere Bedeutung des durchgehenden Grünzugs für den Luftaustausch in der Stadt und als „Trittstein-Biotop“ sowie auf seine Erhaltungswürdigkeit hin.

Beschlussvorschlag zu 1.5 = Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in den oben angesprochenen Punkten inhaltlich ergänzt und klargestellt. Eine Änderung der Planung ist mit der Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz nicht verbunden.

2 Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011

- 2.1 Stellungnahme:** Der Rechtsvertreter eines Grundstückseigentümers (Erbengemeinschaft) führt aus, dass die Erbengemeinschaft daran fest hält, den ihr gehörenden Grundbesitz auf der Grundlage des zurzeit geltenden Planungsrechts auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfügung stellen zu können, weshalb insbesondere auch aus wirtschaftlichen Gründen gegen die vorliegende Planung Einspruch erhoben wird.

Das der Erbengemeinschaft gehörende Grundstück wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1148 - Uellendahler Straße/südöstl. Kohlstraße – umfasst. Die textlichen Festsetzungen des offen gelegten Plans sehen im Hinblick auf die mit A 1 bezeichnete Fläche – in diesem Bereich befindet sich das Eigentum der Erbengemeinschaft – gestützt auf das „Regionale Einzelhandelskonzept des Städtedreiecks“ die Unzulässigkeit bestimmter nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente vor. Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters auf dem der Erbengemeinschaft gehörenden Grundstück.

Der anwaltliche Vertreter der Erbengemeinschaft führt weiter aus, dass bereits das Einzelhandelskonzept die Interessen der Eigentümergemeinschaft in nicht hinreichender Weise berücksichtigt. In jedem Falle seien die hier angedachten Festsetzungen mit Blick auf die im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg bereits vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen unverhältnismäßig.

Beschlussvorschlag zu 2.1 = Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK) stellt ein vom Rat der Stadt Wuppertal verabschiedetes Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Eine Aufgabe des REHK ist die „Erarbeitung eines hierarchischen Zentrumsystems, das von den aktuellen Angebotsstrukturen ausgeht und unter Berücksichtigung kommunaler Zielsetzungen, absehbarer Marktpotenziale und rechtlicher Rahmenbedingungen räumliche Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung vorschlägt“. Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit den bergischen Städten, der Bezirksregierung Düsseldorf sowie den Vertretern des Handels und der Wirtschaft (Bergischer Einzelhandelsverband und IHK). Die für die Thematik Einzelhandel relevanten Akteure wurden somit beteiligt. Eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB stellt keine Voraussetzung für ein Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Das REHK stellt ausgehend von objektiven Kriterien zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Wuppertal dar. Darüber hinaus formuliert es Zielsetzungen für regional bedeutsame Ergänzungsstandorte. Darunter fällt auch der Standort Uellendahler Straße, für den als langfristige Zielsetzung ein Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt formuliert wird. Private Belange – z.B. im Sinne einer besseren, d.h. ertragreicheren Vermarktung des eigenen Grundstücks – können im Rahmen des REHK kein Maßstab für die Beurteilung sein, ob ein Grundstück innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt oder nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 1148 wird im Verfahren nach § 9 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Er trifft daher lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Im konkreten Fall

schließt er für den Planbereich Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus. Nur der bestehende Getränkehandel wird bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche mit seinem Sortiment (Getränke) planungsrechtlich gesichert. Von den bisher nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen schließt der Bebauungsplan somit lediglich eine Unterart des Einzelhandels nämlich die nah- und zentrenrelevanten Sortimente gem. REHK aus. Gewerbliche bzw. entlang der Uellendahler Straße auch mischgebietstypische Nutzungen des Grundstücks sind somit auch zukünftig möglich. Eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks ist daher nach wie vor gegeben, wengleich zugestanden werden muss, dass Nutzungen aus dem Bereich Lebensmittel-einzelhandel einen höheren Bodenpreis genießen als andere gewerbliche Nutzungen. Die kommunale Bauleitplanung hat neben der Berücksichtigung privater Belange (hier: der Erhöhung des Grundstückswertes) auch auf die Umsetzung der relevanten öffentlichen Belange hinzuwirken, die in diesem Fall im REHK formuliert sind. Bei einer Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Interessen soll daher der private Belang der Steigerung des Bodenwertes hinter dem öffentlichen Belang der Stärkung einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung zurückstehen.

Die Festsetzungen des B-Plans begründen sich dabei auch auf das im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg bestehende räumliche Ungleichgewicht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes entlang der Uellendahler Straße eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, die jedoch nicht zu einer Verbesserung sondern vielmehr zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt.