

**Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur 21. Flächennutzungsplanänderung – Albertstraße-**

---

**Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag, die im Rahmen der Offenlage (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) im Juni/ Juli 2011 eingegangen sind:**

1. **Rechtsanwältin Ahlemann** trägt in ihrer umfangreiche Stellungnahme insgesamt 13 Gliederungspunkte vor. Die dortige Gliederung wird jedoch nicht übernommen, da die einzelnen Punkte sich weitgehend überschneiden und an zahlreichen Stellen Ausführungen wiederholt werden

**1.1 Fehlerhafte Offenlage**

**Stellungnahme:** Es wird zunächst ausgeführt, dass eine eingeschränkte Offenlegung aufgrund einer neuen Begründung nicht möglich gewesen sei. Die Offenlage sei fehlerhaft, weil im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine neue Begründung eingefügt worden sei. Eine eingeschränkte Offenlegung, welche nur Stellungnahmen zum Umweltbericht und Artenschutzkonzept zulasse, sei unzulässig.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Es handelt sich nicht um eine völlig neue Begründung. Vielmehr wurde die Begründung um den Umweltbericht und Ausführungen zum Artenschutz aufgrund neuer Entwicklungen in der Gesetzgebung ergänzt. Insoweit konnte die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen auf die ergänzten Teile gem. § 4a(3) BauGB beschränkt werden.

Im Übrigen liegen keine Veränderungen der Begründung vor, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich machen. Etwaige Veränderungen der Begründung ergaben sich aus der mittlerweile eingetretenen Realisierung des Lebensmittel- und Getränkehandels. Diesbezüglich war die Begründung zu aktualisieren.

Eine eingeschränkte Offenlage war somit zulässig. Sonstige Einwände hätten bereits bei der ersten Offenlage erhoben werden müssen.

**1.2 Fehlende Hinweise bei der Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:** Des Weiteren wird angeführt, dass die Begründung mit weiteren Hinweisen hätte versehen werden müssen. Insbesondere wird gerügt, dass das Vorhaben EDEKA Markt u.a. aus Brandschutzgründen nicht abnahmefähig sei. Auch sollen die ursprünglich vorhandenen Ladenlokale unmittelbar gegenüber dem Plangebiet nunmehr leerstehen. Es sei die Realisierung eines Vorhabens vorgespiegelt worden.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Es ist zu beachten, dass Veränderungen im Einzelhandel der normalen Fluktuation unterliegen. Bei Festlegung der Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ hat sich die Stadtplanung aufgrund dieser bekannten Fluktuation erkennbar nicht an vereinzelt Ladenlokalen in unmittelbarer Nähe des dargestellten Gebietes zu orientieren. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans ist Städtebaupolitik zu betreiben. Hierbei sind die Ziele der

Raumordnung zu beachten. Bei der Planung kann der Blick somit nicht auf das konkrete Gebiet beschränkt, sondern muss auf größere Gebietseinheiten ausgeweitet werden. Deshalb hat sich die Stadt bei der Planung, wie in der Begründung auch näher erläutert, unter anderem an den gut erreichbaren Zentren, Hauptzentrum Barmen und Stadtteilzentrum Heckinghausen orientiert.

Die Begründung wurde aktualisiert, eben weil der Lebensmittel- und Getränkemarkt realisiert wurde. Eine Realisierung des Vorhabens wurde also nicht „vorgespiegelt“.

Weitere Einwände beziehen sich noch auf das konkrete Vorhaben des Lebensmittel- und Getränkemarktes, unter anderem auf dessen Rechtsgrundlage bzw. Genehmigungsfähigkeit. Sie richten sich somit nicht gegen die Darstellungen der Fläche als Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan und sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen.

### 1.3 Rechtsmissbrauch des Flächennutzungsplanverfahrens

**Stellungnahme:** Unter Ziffer 2 der Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Stadt Wuppertal mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die nachträgliche Legalisierung des Vorhabens EDEKA Markt beabsichtige. Die Offenlegung sei rechtsmissbräuchlich.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Ausführungen diesbezüglich sind widersprüchlich. Zunächst wird behauptet, die Stadt Wuppertal beabsichtige mit Änderung des Flächennutzungsplanes die nachträgliche Legalisierung des Vorhabens EDEKA Markt. Im weiteren Verlauf wird im Gegensatz hierzu angeführt, dass die Stadt Wuppertal nicht die nachträgliche Legalisierung beabsichtige.

Ungeachtet dessen kann festgestellt werden, dass die Stadt Wuppertal nicht die nachträgliche Legalisierung des Vorhabens EDEKA-Markt beabsichtigt. Dies würde zunächst voraussetzen, dass das Vorhaben bisher ohne Rechtsgrundlage realisiert worden wäre. Dies ist nicht der Fall, da das Vorhaben auf der Grundlage von § 33 BauGB bereits im Rahmen der Planaufstellung zulässig war.

### 1.4 Rügen bezüglich des Umweltberichtes

**Stellungnahme:** Im Rahmen der Stellungnahme wird angeführt, dass die Ausführungen unter Ziffer 1.1 des Umweltberichtes unrichtig seien. Des Weiteren werden die Ausführungen unter Ziffer 5 des Umweltberichtes kritisiert. Das brachliegende Gelände stelle keinen städtebaulichen Missstand dar. Es handele sich im Gegenteil um ein Brauerei-Denkmal, welches durch die Mauern vor Immissionen geschützt werde.

Auch sei die Formulierung im Umweltbericht unzutreffend, dass Vorbelastungen durch die ursprünglich gewerbliche Nutzung nun durch verkehrliche Belastungen und Anlieferverkehr ersetzt werden. Aufgrund der zeitlichen Zäsur habe es keine Vorbelastungen mehr gegeben. Auch sei aufgrund der hohen Mauern eine Abschirmung gewährleistet gewesen.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Monierung der Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 1.1 kann nicht nachvollzogen werden, da diesbezüglich keine genaueren Angaben gemacht werden. Unter Ziffer 1.1 wird lediglich die vorhandene Situation geschildert und die Notwendigkeit der nachträglichen Einfügung eines Umweltberichtes erläutert. Der Einwand kann daher nicht nachvollzogen werden. Auch die im Umweltbericht unter Ziffer 5 enthaltenen Ausführungen sind zutreffend. Hier handelt es sich um die Zusammenfassung des Umweltberichtes. Das brach-

liegende Bremme-Brauerei Gelände stellte aus städtebaulicher Sicht einen Missstand dar. Hierzu kann auf die Ausführungen zur Begründung unter Ziffer 1.2 verwiesen werden. Bei der Planung ist nicht lediglich das einzelne Gebiet oder Vorhaben zu betrachten, sondern ein größerer Bereich. Aus städtebaulicher Sicht stellt eine derart lange brachliegende Fläche einen Missstand dar, auch wenn sich dies für einzelne Anwohner durchaus als angenehm erwiesen haben mag.

## 1.5 Unzulässige Einschränkung der Offenlage; Verfahrensfehler

**Stellungnahme:** Die Einschränkung der Stellungnahmemöglichkeit stelle eine Rechtswegbeschränkung dar und sei somit unzulässig, da das nachträgliche Einfügen des Umweltberichtes keine Ergänzung der Begründung sei. Dieser stelle vielmehr einen wesentlichen Teil der Begründung dar. Die eingeschränkte Offenlage (§ 4a Abs. 3 BauGB) stelle eine unzulässige Rückwirkung dar, weil im Zeitpunkt der ersten Offenlegung des Flächennutzungsplanes die Präklusionswirkung des § 47 VwGO in der jetzigen Fassung noch nicht galt. Es wird moniert, dass im Rahmen der Bekanntmachung im Jahr 2006 kein Hinweis auf den Ausschluss des Normenkontrollverfahrens enthalten gewesen sei.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen auf die ergänzten Teile beschränkt werden; dies ist hier erfolgt. Etwaige Einwände und Bedenken, die sich nicht auf die Ergänzung beziehen, hätten bereits bei der ersten Offenlage vorgebracht werden können und müssen.

Es ist richtig, dass es 2006 den § 47 Abs. 2a VwGO noch nicht gab. Dieser sagt aus, dass Anträge z.B. zu einem Bebauungsplan beim Oberverwaltungsgericht unzulässig sind, wenn Einwendungen bereits zuvor bei der Offenlage geltend gemacht werden können.

Es war kein Hinweis in der Bekanntmachung zur Offenlage im Jahr 2006 erforderlich, dass ein Normenkontrollverfahren ausgeschlossen sein könnte.

Darüberhinaus besteht gegen einen Flächennutzungsplan außer in Fällen des § 35 BauGB kein Rechtsschutz.

Das Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO dient der gerichtlichen Überprüfung von Satzungen, daher kann nur gegen Satzungen vorgegangen werden. Da der Flächennutzungsplan keine Satzung darstellt, entfaltet dieser nur eine Bindungswirkung für die Behörden.

## 1.6 Fehlende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

**Stellungnahme:** Es wird die Missachtung des Denkmalschutzes gerügt. Unter anderem wird ausgeführt, dass die Bremme-Brauerei im Jahr 2010 ohne die nach § 9 DSchG NRW erforderliche Erlaubnis abgerissen worden sei.

**Beschlussvorschlag:** Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Diese Ausführung betreffen nicht den Flächennutzungsplan bzw. haben die geänderten Punkte zum Gegenstand und sind damit im vorliegenden Fall irrelevant. Der Denkmalschutz hat im Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2006 sowohl unter Ziffer 6.8 als auch unter Ziffer 7.0 Berücksichtigung gefunden. Sie greifen auch inhaltlich nicht durch, da die aus § 9 DSchG (Denkmalschutzgesetz) NRW folgende Erlaubnispflicht nicht missachtet wurde. Es war die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde erforderlich. Dies ist nach § 20

Abs. 1 Nr. 3 DschG NRW die Gemeinde, mithin die Stadt Wuppertal. Die Erlaubnis wurde erteilt.

Des Weiteren wurde das nach § 9 Abs 3. DSchG NRW erforderliche Einvernehmen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege eingeholt. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit bei dem Abriss der Bremme-Brauerei berücksichtigt worden. Insbesondere sind die Anforderungen nach dem DSchG NRW eingehalten worden.

## 1.7 Weitere Anmerkungen

**Stellungnahme:** Im Übrigen wird ausgeführt, dass es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um eine Gefälligkeitsplanung handele, indem die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen wurde. Ferner sei der Erhalt eines von den Anwohnern mitfinanzierten Parkstreifens, welcher an das Plangebiet angrenzt, nicht gesichert worden. Auch wird gerügt, dass die Verkehrslärmuntersuchung erst nach Offenlage des Bebauungsplanes fertig gestellt wurde.

**Beschlussvorschlag:** Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Sämtliche übrigen Ausführungen beziehen sich- wie bereits dargelegt- nicht auf die Flächennutzungsplanänderung (Umweltbericht oder das Artenschutzkonzept). Dies gilt insbesondere für Ausführungen, welche sich auf das Vorhaben EDEKA Markt und dessen Integration beziehen. Sie sind somit nicht zu berücksichtigen. Hierunter fallen im Einzelnen folgende Rügen:

- Flächennutzungsplanänderung stelle eine Gefälligkeitsplanung dar
- Argumente unter Ziffer 6 der Stellungnahme:
  1. Die Vermarktung sei für eine städtebauliche Rechtfertigung nicht ausreichend
  2. Die Festsetzung des Sondergebietes sei nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
  3. Es entstehe Wildwuchs an zahlreichen dezentralen Stellen.
  4. Vorhandenes Abwägungsmaterial sei nicht zusammengetragen worden.
  5. Das interkommunale Abstimmungsgebot sei nicht beachtet worden.
  6. Eine stadträumliche Integration sei nicht möglich.
  7. Bei der Planung des Sondergebietes Einzelhandel habe sich die Stadt Wuppertal über ein Gutachten mit kritischen Aussagen zu den Planungsabsichten hinweggesetzt.
- Es liege ein Verfahrensfehler vor, da die Planung zwischenzeitlich aufgegeben worden sei und in das Vorhaben in geänderter Form ausgeführt worden sei.
- Rüge, dass die Verkehrslärmuntersuchung erst nach Offenlage des Bebauungsplanes fertig gestellt wurde
- Es bestünden Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund von Geländeänderungen.
- Fehlende Sicherung eines Parkstreifens, welcher von den Anwohnern mitfinanziert wurde.
- Es liege ein Abwägungsfehler vor, da das Abwägungsergebnis im maßgeblichen Zeitpunkt (Inkrafttreten) nicht zutreffend gewesen sei.

## 1.8 Fazit

Im Rahmen von Stellungnahmen sind nur Ausführungen in Bezug auf den Umweltbericht oder das Artenschutzkonzept zulässig.

Ein Großteil der Rügen der Rechtsanwältin Frau Ahlemann hat jedoch nicht diesen zulässigen Inhalt zum Gegenstand. Ausführungen, welche sich auf die Zulässigkeit des Vorhabens EDEKA Markt beziehen, können daher keine Berücksichtigung finden. Der Einwand, dass eine eingeschränkte Offenlage nicht zulässig gewesen sei, ist zurückzuweisen. Bei der nachträglichen Einfügung des Umweltberichtes handelt es sich um eine Ergänzung i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB, so dass die Stellungnahmemöglichkeit auf die ergänzten Teile beschränkt werden kann.

Unter Ziffer 2. der Stellungnahme wird pauschal darauf verwiesen, dass die Ausführungen unter Ziffer 1.1 des Umweltberichtes unrichtig seien. Dieser grundsätzlich zulässige Einwand wird jedoch nicht weitergehend begründet. Wie bereits ausgeführt kann diese Angabe nicht nachvollzogen werden. Eine Unrichtigkeit liegt nicht vor. Auch dem Einwand der unzutreffenden Ausführungen unter Ziffer 5 des Umweltberichtes kann nicht gefolgt werden.