

Abwägung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – vorgebrachten Stellungnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher werden die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend gewürdigt.

	Inhalt	Seite
A	Frühzeitige Behördenbeteiligung 2011	2 - 17
B	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18 - 20
C	Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange <i>vor der Offenlage</i>	21 - 27
D	<i>Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden zur Offenlage 2012</i>	<i>28 - 44</i>
E	<i>Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange zur Offenlage 2012</i>	<i>45 - 54</i>
F	<i>Stellungnahmen im Zusammenhang mit der nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführten Planungsänderung</i>	<i>55 - 58</i>

A Frühzeitige Behördenbeteiligung 2011 *im Zeitraum 24.10. bis 24.11.2011*

1.) Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 23.11.2011

Mit der Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes vom 23.11.2011 werden die bis dahin erarbeiteten Gutachten angefordert, um der Forderung nach detaillierter Bearbeitung nachkommen zu können. Darüber hinaus formuliert der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband seine Vorstellungen zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die Auswirkungen der neu entstehenden Verkehre. Ausgehend von der Vermutung, dass „nahezu 100% aller Besucher und Kunden eines Baumarktes mit dem PKW kommen“ geht der Verband von unnötigen PKW-Verkehren aus. Weiterhin werden Befürchtungen aufgezeigt, dass aus der Kumulation von „Baumarkt-Tourismus und Verdrängungswettbewerb“ vermehrte Emissionen entstehen.

Aus dieser Sicht heraus weist der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband auf alternative Nutzungen wie Möbelangebote und Dienstleistungen hin, die nach seiner Meinung zu geringerem Verkehrsaufkommen führen würden. Ebenso wird auf das Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011 verwiesen, woraus abgeleitet wird, die Flächen des geplanten Vorhabens für Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Möbel- oder Gesundheitssektor vorzuhalten.

Unterstützend wird auf die Zeitschrift der IHK Wuppertal · Solingen · Remscheid hingewiesen, wo die negative Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes aufgezeigt wird.

Im Ergebnis sieht man als Zielsetzung für die Errichtung des Bauhauses den alleinigen Verdrängungswettbewerb. Als Beleg für diese Annahme wird zum einen die Verträglichkeitsanalyse¹ der BBE zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1073 V für das Bauhaus in Heckinghausen und zum anderen das Gutachten von BulwienGesa² aus dem Jahre 2009 zum Thema Bauhaus-Ansiedlung an der Oberbergischen Straße herangezogen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die geplante Nutzung in dem regionalen Einzelhandelskonzept nicht vorgesehen ist; stattdessen wäre der Standort für einen Möbelmarkt vorgesehen.

Weiteres Vorbringen behält sich der Verband vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die angeforderten Unterlagen wurden dem Rheinischen Einzelhandelsverband am 10.11.2011 in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

¹ BBE: Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- u. Heimwerkermarktes in Wuppertal –Oberbarmen, 2005

² Bulwien Gesa: Markt- u. Standort- und Wirkungsanalyse, 14.10.2009

Verkehr

Da es sich bei den in Bau- und Gartenmärkten angebotenen Waren um in der Regel sperrige Güter handelt, ist der Anteil der PKW-Benutzer entsprechend hoch. Diesem Umstand tragen auch die Annahmen des Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser mbH (kurz: BBW)³ Rechnung, indem der Anteil des PKW-Verkehrs⁴ mit 90 % angesetzt wurde.

Das Plangebiet liegt in der Nähe folgender Bushaltestellen:

- **Müngstener Straße**
- **Marper Schulweg**
- **Lichtscheid Wasserturm**

Haltestelle	u. a. Buslinien	Anbindungen nach	Taktfrequenz
Müngstener Straße (Kreuzung Oberbergische Straße/ Müngstener Straße)	Nur CE 61	Barmen und Ronsdorf	<u>montags bis freitags:</u> 6x täglich 07:35 und stündlich zwischen 12:35 Uhr bis 16:35 Uhr sowie in entgegen gesetzter Richtung um 07:11 und 08:11 Uhr sowie stündlich von 14:11 Uhr bis 18:11 Uhr <u>Samstag, Sonn- und Feiertag:</u> Keine Anbindung
Marper Schulweg (Kreuzung Obere Lichtenplatzer Straße/ Müngstener Straße)	640 646	Barmen-Bahnhof, HELIOS Klinikum und Ronsdorf Ronsdorf, Blombach Schleife und Oberbarmen-Bahnhof, Markland	<u>montags bis freitags:</u> zwischen 5.00 und 20.00 Uhr im 20 Minuten Takt ab 20 bis 0.22 im 30 Minuten Takt <u>Samstag, Sonn- und Feiertag:</u> Ab 7.00 bis 0.22 im 30 Minutentakt <u>montags bis freitags:</u> früh: im 20 Minutentakt Mittag-Nachmittag: im 20 Minutentakt <u>Samstag, Sonn- und Feiertag:</u> Keine Anbindung
Lichtscheid Wasserturm	CE 61 CE 62	s.o. Elberfeld und Ronsdorf	s.o. <u>montags bis freitags:</u> ca. zwischen 7.000 und 18.00 Uhr alle 20 Minuten <u>Samstages:</u> ca. ab 10.30 alle 30 Minuten <u>Sonn- und Feiertag:</u>

³ Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Wuppertal-Lichtscheid, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Stand: November 2011

⁴ Heft 42 der Schriftenreihe der hessischen Straßen- u. Verkehrsverwaltung. Interpretation von Verkehrsplanung und räumlicher Planung; Teil: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden 2000, Tabelle 3.3 -8, Seite 52

	640 und 646	s.o.	Keine Anbindung
	630	Schulzentrum Süd und Ronsdorf	s.o. <u>montags bis freitags:</u> 20 Minutentakt bis 20.00 Uhr <u>Samstag:</u> Stundentakt <u>Sonn- und Feiertag:</u> Sporadisch

Früh: ab 5.00 bzw. 6.00 Uhr bis max. 7.30 Uhr
Mittag-Nachmittag: ab 12.00 bis ca. 16.30 Uhr

Auch wenn nicht alle genannten Bushaltestellen unmittelbar an das Plangebiet grenzen, handelt es sich um eine gute ÖPNV-Anbindung Richtung Barmen, Ronsdorf und Elberfeld.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen des Vorhabenträgers aus ähnlichen Konstellationen werden die Kunden bei Bedarf den geplanten Einkauf im Lebensmittelmarkt mit dem geplanten Einkauf im Bau- und Gartenmarkt verbinden, ohne dabei den Stellplatz zu wechseln. Beim Kauf von schweren und sperrigen Gütern im Bau- und Gartenmarkt wird gezielt ein dortiger Stellplatz aufgesucht und der Einkauf im Lebensmittelmarkt bei einer Entfernung von ca. 160 m fußläufig vorgenommen. Aus diesem Grund ist auch eine direkte fußläufige Verbindung vorgesehen. Gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft BBW mbH wird für den Aldi Lebensmittelmarkt von einem Fahranteil von 70 % ausgegangen. Der verbleibende 30 % Anteil wird durch Kunden, die zu Fuß oder per Fahrrad aus der direkten Umgebung stammen, generiert. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses fordert das vorliegende Gutachten einen Fußweg entlang der Oberbergischen Straße, beginnend am Minikreisverkehr im Norden und endend an der Kreisverkehrsplatte von Bauhaus im Süden.

Darüber hinaus wird dem Kunden in Verbindung mit dem bestehenden benachbarten Baumarkt die Möglichkeit gegeben, an einem Standort eine breite Angebotspalette vergleichen zu können. Dieses führt zu einer Verminderung des Fahrverkehrs.

Im Übrigen enthalten sowohl der Umweltbericht als auch die Begründung detailliertere Erläuterungen zur Verkehrsthematik.

Die Aussage, dass sich durch die Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums und des Aldi Lebensmittelmarktes zusätzliche Verkehre ergeben, ist richtig. Dies ist zwangsläufig bei jeder Art von Ansiedlung also auch bei dem vorgesehenen Möbel-Vollsortimenter gegeben. Aus diesem Grunde wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft BBW mbH durchgeführt mit dem Ergebnis, das durch eine Vielzahl von verkehrlichen Maßnahmen der bereits heute unzureichende Verkehrsablauf und damit die Belastungen der Anwohner erheblich verbessert werden. Unter dem Oberbegriff Kapazität und Qualität der vorhandenen Knotenpunkte führt die Verkehrsuntersuchung auf Seite 24 bezogen auf den „Analysefall für den Knotenpunkt Oberbergische Straße/ Böhler Weg/ Müngstener Straße (KP1)“ zusammenfassend aus:

Die rechnerische Verkehrsqualität entspricht daher in der Morgen- und Nachmittagsspitze der Stufe F (ungenügend).

Bezogen auf den ebenfalls zurzeit vorhandenen Knotenpunkt Oberbergische Straße/ Stellplatz Hornbach/ Zufahrt Bauhaus kommt die Verkehrsuntersuchung unter dem Begriff „Analysefall“ (Seite 26) zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Bau- und Betriebsform als

vorfahrtsgeregelte Einmündung ohne Abbiegespuren in den Morgenspitzen zu einer Verkehrsqualität der Stufe E (mangelhaft) und in der Nachmittagsspitze zu einer Verkehrsqualität der Stufe F (ungenügend) führt.

Zur Verbesserung dieser Situation sind nun u. a. zwei Kreisverkehre in der Oberbergischen Straße geplant.

Diese im Rahmen des Verkehrsgutachtens entwickelten Lösungsvorschläge werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 1114/1 V und Nr. 1114/2 V festgesetzt. Die rechtliche Absicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Wuppertal abzuschließenden Durchführungsverträge.

Die Annahme, dass bei Ansiedlung eines Möbelmarktes Kundenfahrten zu anderen Möbelhäusern entfallen würden, ist rein hypothetisch, da der Standort von Möbelanbietern nicht angenommen wurde und wird. Würde sich dennoch ein Anbieter finden, der sich dort niederlassen würde, müsste dieser, um überhaupt wettbewerbsfähig zu sein, eine Verkaufsfläche von ca. 35.000 qm aufweisen. Bei dieser Größenordnung würden jedoch ähnlich große Fahrbewegungen (ca. 3.000) entstehen wie bei dem geplanten Vorhaben.

Gewerbeflächenbedarf

Die Wuppertaler Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümer haben sich intensiv darum bemüht, im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 Verwertungsmöglichkeiten entsprechend der festgesetzten Nutzungen (reine Gewerbenutzung) zu finden. Das Ergebnis der Suche war durchweg negativ.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Änderung des Regionalplans anerkannt, dass die Stadt Wuppertal auch ohne die hier in Rede stehenden Flächen über ein quantitativ ausreichendes Angebot an gewerblichen Reserveflächen verfügt. Mit Änderung des Regionalplans ist dieser Standort nunmehr planungsrechtlich grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet.

Im regionalen Einzelhandelskonzept ist als anzustrebende Zielsetzung für den Potenzialstandort „Oberbergische Straße“ der „Bereich Möbel/ Einrichten“ vorgesehen (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept 2006: Seite 126). Hierauf bezieht sich auch das Handlungsprogramm Gewerbeflächen. Da sich bisher keine entsprechende Nutzung der Fläche aus dem Möbelsegment realisieren ließ, war die im Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbarte Zweckbestimmung obsolet. Bei der nunmehr geplanten Nutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt und einem Baustoff-Drive-In handelt es sich ebenfalls um Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente stellt sich mit insgesamt 800 qm Verkaufsfläche gegenüber einem Möbelanbieter eine erheblich geringere Verkaufsfläche ein. Diesbezüglich regt das Handlungsprogramm die Herstellung eines neuen regionalen Konsenses auf Basis des regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie die Durchführung der notwendigen Planverfahren an.

Verdrängungswettbewerb

Die Aussage, dass durch die Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums an der Oberbergischen Straße bestehende Standorte der Wettbewerber sowohl im Stadtgebiet als auch im Marktgebiet schließen müssen, wird durch die Markt-, Standort-, und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG widerlegt. Im Ergebnis wird die Bauhaus Niederlassung in der Widukindstraße mit ca. 29,8 % den Hauptanteil der gesamten Umsatzverteilung zugunsten des neuen Standortes an der Oberbergischen Straße tragen, gefolgt von dem Wettbewerber Hornbach mit knapp 17,9 %. Bezogen auf das Marktgebiet außerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes ist nach Feststellung des Gutachtens BulwienGesa für Remscheid mit einer

Umverteilung von 5,6 %, für Schwelm mit einer Umverteilung von 2,5 % und für Radevormwald mit einer Umverteilung von 1,8 % zu rechnen. Diese Verteilung führt zu einer stärkeren Eigenbindung und ist aus Sicht des Gutachters BulwienGesa im Verhältnis zum Gesamt-Umsatz des Standortes vernachlässigbar.

2.) **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid vom 24.11.2011**

Mit der vorgenannten Stellungnahme bestätigt die IHK die grundsätzliche Eignung des Plangebietes zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Allerdings sieht sie die Notwendigkeit einer Einschränkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments im Bebauungsplan (nach § 24a Abs. 3 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO). Die IHK weist darauf hin, dass das Plangebiet als Potentialstandort für großflächigen Einzelhandel im regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesen sei. Abschließend erfolgt die Empfehlung, auf einen regionalen Konsens mit der Stadt Remscheid hinzuarbeiten, wobei grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Die Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sieht für diesen Standort die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes vor. Für diese Nutzung ist der regionale Konsens erfolgt. Aufgrund der vergeblichen Versuche der Wirtschaftsförderung, einen geeigneten Nutzer aus dem Möbelsegment zu finden, soll nun die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes verfolgt werden. Ein regionaler Konsens mit der Nachbarstadt Remscheid konnte bisher nicht erzielt werden.

Dass die Ansiedlung des Bauhaus Fachmarktes an der Oberbergischen Straße den Belangen der Stadt Remscheid nicht entgegen steht, wurde mit einer nachträglich erarbeiteten Stellungnahme der BulwienGesa AG vom 18.01.2010 belegt. In der abschließenden Bewertung kommt BulwienGesa zu der Beurteilung, dass trotz der engen Marktrahmendaten die von der Stadt skizzierte Entwicklung umgesetzt werden kann. Hierzu gehört auch die Ansiedlung eines zusätzlichen, voll sortierten Baumarktes mit rd. 8.000 qm Verkaufsfläche.

Unter der Annahme, dass der struktur- und entwicklungsschwache Max Bahr Baumarkt schließt und keine Nachnutzung im Baumarkt Vollsortiment erfolgt, ergibt sich eine zukünftige und dichterrelevante Baumarkt-Verkaufsfläche von ca. 17.000 qm. Bezogen auf den Einwohnerstand (112.679 Einwohner) leitet sich eine zukünftige Versorgungsdichte von rd. 150 qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner her, die leicht über dem Landesdurchschnitt von NRW liegt, aber insgesamt gut mit der mittelzentralen Versorgungsbedeutung der Stadt harmonisiert.

Ein regionaler Konsens wurde nicht erzielt, allerdings wurde seitens der Stadt Remscheid zur Offenlage des Planverfahrens keine Stellungnahme gegen das Planverfahren vorgebracht.

3.) **Stellungnahme Handwerkskammer Düsseldorf vom 22.11.2011**

Die Handwerkskammer setzt voraus, dass die Planung mit den örtlichen Vertretern des Einzelhandels abgestimmt ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Der Einzelhandelsverband ist im Planverfahren beteiligt. Seine Stellungnahme und die daraus resultierende Abwägung ist unter Punkt 1 aufgeführt.

4.) Stellungnahme der Stadt Remscheid vom 08.12.2011

Mit ihrer Stellungnahme bekräftigt die Stadt Remscheid ihre ablehnende Haltung zu dem geplanten Vorhaben und bestätigt noch einmal, dass das Vorhaben aus Sicht der Stadt Remscheid nicht konsensfähig ist. Die Ablehnung wird begründet mit der Vermutung, dass durch die Konzentration der Baumärkte ein Shopping-Event-Charakter entsteht, der zu Anreisen aus der Region animiert. Weiterhin wird auf einer stadtplanerisch und ökologisch nicht nachvollziehbaren Verfügbarkeit des DIY-Sektors (Do-it-yourself) hingewiesen. Zudem soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit gegen das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verstoßen werden. In diesem Zusammenhang wird ein Flächenvergleich zu dem Bauhaus-Standort in Frechen angestellt und die Vermutung geäußert, dass der geplante Standort Kaufkraft aus der Region, insbesondere aber auch aus Remscheid abzieht. Als Alternative schlägt die Stadt Remscheid vor, unter sozialen Gesichtspunkten insbesondere für ärmere Bevölkerungsgruppen, die nicht über eine ausreichende Mobilität verfügen, Verkaufsflächen des Heimwerkerbedarfs an verschiedenen Orten der Region zentrennah zu platzieren und somit eine wohnungsnah Versorgung sicher zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Im regionalen Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet als Potentialstandort mit der Zweckbindung Möbel/ Einrichtung erfasst. Die geplante Nutzung entspricht dem nicht. Allerdings waren die umfangreichen Bemühungen, auf dem Grundstück ein Möbelhaus anzusiedeln, nicht erfolgreich. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Anteil der Randsortimente liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerischen zulässigen 10%-Quote bestehen und der **Landesentwicklungsplan (LEP) - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel** - eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm VK vorsieht. Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die Stadt Remscheid überprüfen lassen. Danach ist nicht von unverträglichen Auswirkungen auszugehen.

Die Vermutung, dass der Standort allein durch die Anwesenheit von zwei Baumarktbetreibern einen Shopping-Eventcharakter auslöst, trifft schon deshalb nicht zu, weil das bei beiden Wettbewerbern angebotene Sortiment nicht-zentrenrelevant und somit eventuntauglich ausgelegt ist. Um dem vermuteten Eventcharakter überhaupt nahe zu kommen, müssten die Betreiber produktbezogene Erlebnismöglichkeiten anbieten. Dies geschieht nicht; die Kunden führen einen zielorientierten Einkauf aus.

Ebenso widerspricht die Ansiedlung nicht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Nach dem Gutachten der BulwienGesa AG orientiert sich die Abgrenzung des standortbezogenen Marktgebietes an

- Attraktivität und Marktgewicht der am Standort entstehenden Angebotskomponenten
- Verkehrs- und topographische Situation im Bergischen Land
- Wettbewerbsstrukturen in Wuppertal, im Marktgebiet und weiterem Umfeld
- Akzeptable und zumutbare Zeit - Wege - Distanzen
- Der Auswertung einer von der Firma Bauhaus durchgeführten Kundenherkunftsermittlung im ca. 2,5 km entfernten Bauhausmarkt an der Widukindstraße
Danach überschneidet sich das Einzugsgebiet Widukindstraße weitestgehend mit dem des Planvorhabens.

Durch die Ansiedlung von Bauhaus an der Oberbergischen Straße entfallen die Fahrten von den südlich anschließenden Quartieren Lichtenplatz, Hammesberg, Herbringhausen, Beyenburg, Ehrenberg sowie aus den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Wuppertal-Ronsdorf und Wuppertal-Cronenberg zum Standort Widukindstraße. Auf diese Weise wird die Ansiedlung dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege gerecht.

Unabhängig davon, dass nicht mehr 21.528 qm Verkaufsfläche (VK-Fläche), (**Stand: Einleitungsbeschluss**) errichtet werden sollen, sondern nur ca. **19.450 qm (Stand: Offenlage)**, von denen insgesamt ca. **6.570 (Stand: Offenlage) qm** (ca. 34 %) Freiflächen, Fahr- und Stellflächen für Fahrzeuge innerhalb der Halle sowie Außenausstellungsflächen sind, ist der Vergleich mit Frechen nicht haltbar. Dort sind mit den Wettbewerbern Blumen Risse und Max Bahr ca. 50.000 qm Verkaufsflächen ohne den ca. 300 m entfernten OBI-Markt mit ca. 11.500 qm VK-Fläche vorhanden. Hinsichtlich der Umsatzgenerierung zu Lasten der Anbieter auf Remscheider Stadtgebiet kommt die BulwienGesa AG zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung von Bauhaus eine Umsatzumverteilung von 5,6 % zu Lasten aller Anbieter aus Remscheid entsteht. Dabei wurde gemäß Stellungnahme der BulwienGesa AG zur Entwicklung der Bau-, Garten- und Heimwerker-Branche in Remscheid unter Berücksichtigung der Bauhaus-Ansiedlung in Wuppertal-Lichtscheid vom 18.01.2010 eine genehmigte Objektentwicklung in Remscheid-Lüttringhausen (Gesamt-Verkaufsfläche max. 8.000 qm – Gartenfachmarkt/ Firma Krämer) und ein weiterer fiktiver Baumarkt im Umfeld der Autobahn - Anschlussstelle Remscheid-Lennep ebenfalls mit max. 8.000 qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt.

Der Alternativvorschlag, statt der außerhalb liegenden Standorte zentren- und somit wohnungsnah Standorte für die Ansiedlung von Baumärkten mit dem Hinweis zu forcieren, dass ärmere Bevölkerungsschichten ohne ausreichende Autoverfügbarkeit ausgeschlossen würden, ist schon deshalb nicht realisierbar, weil die dafür notwendigen Standorte, die eine ungehinderte Erreichbarkeit für große Anlieferfahrzeuge gewährleisten müssen, nicht vorhanden sind. Darüber hinaus würden durch diese Aufsplittung in kleinere Standorte erheblicher Zusatzverkehre und somit Zusatzschadstoffbelastungen erzeugt.

Das Plangebiet liegt in der Nähe folgender Bushaltestellen:

- **Müngstener Straße**
- **Marper Schulweg**
- **Lichtscheid Wasserturm**

Auch wenn nicht alle genannten Bushaltestellen unmittelbar an das Plangebiet grenzen, handelt es sich um eine gute ÖPNV-Anbindung Richtung Barmen, Ronsdorf und Elberfeld, da die Busse in den Stoßzeiten teilweise im 20 Minutentakt verkehren.

5.) Stellungnahme Stadt Solingen vom 24.11.2011

Seitens der Stadt Solingen werden keine Bedenken gegen die Vorhaben Bauhaus und Aldi vorgetragen, da keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Solingen gesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.) Stellungnahme Kreisanlaufstelle LNU vom 24.11.2011

Das Vorhaben wird mit folgender Begründung abgelehnt:

- 1.) Unbegründete und nicht-sinnvolle Verschwendung von Gewerbeflächen,
- 2.) Kein weiterer Bedarf an Bau- und Gartenmärkten im Gebiet der Stadt Wuppertal,
- 3.) Langfristig: Entstehung einer Gewerbebrache aufgrund der entstehenden Konkurrenzsituation,
- 4.) Bevölkerung vor Ort lehnt einen weiteren Baumarkt ab,
- 5.) Erhaltung des Mikroklimas verbunden mit dem Wunsch nach Erhalt einer großen Freifläche zur Versickerung des Regenwassers und Beibehaltung der bestehenden Ersatzaufforstungsfläche,
- 6.) Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Gelpetal und dem Barmer Wald als Kaltluftkorridor und
- 7.) Nachbarschaft zu dem am Nordrand gelegenen Kultur- und Naturdenkmal (Hohlweg).

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird überwiegend nicht gefolgt – Punkte 1-6.

Abwägung:

Zu 1:

Eine Verschwendung von Gewerbeflächen findet nicht statt; seit Jahrzehnten wurden im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 vergeblich Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der festgesetzten Nutzungen durch die Grundstückseigentümer und die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal gesucht.

Zu 2:

In Anbetracht der Zielsetzung, die in Wuppertal vorhandene Kaufkraft in Wuppertal zu binden, ist ein Bedarf gegeben. Der Nachweis wurde mit der von der Stadt beauftragten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG geführt.

Zu 3:

Die Befürchtung, dass eine Gewerbebrache entsteht, ist nicht gegeben, da die ansässigen und zukünftigen Betreiber (Hornbach und Bauhaus) nach der von der Stadt Wuppertal in Auftrag gegebenen Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG eine ausreichende Umsatzprognose aufweisen.

Zu 4:

Die Entscheidung, ob **Planungsrecht** für die geplante Ansiedlung **geschaffen wird**, obliegt dem gewählten Rat der Stadt Wuppertal.

Zu 5:

Die Annahme, dass bei Nichtbebauung das anfallende Regenwasser vollständig versickert, trifft nur im begrenzten Maße zu, da entsprechend der vorgenommenen Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik IBG vom 21.12.2010 weite Flächen nicht versickerungsfähig sind und das anfallende Wasser an den Böschungen wieder austritt.

Die Planung der Oberflächenentwässerung sieht vor, die anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück vollständig zurück zu halten und verzögert in den Kanal einzuleiten. In Abstimmung mit der Stadt Wuppertal Ressort Stadtentwässerung und den WSW wird ein bestehender Regenüberlaufschacht derart umgebaut, dass das verzögert einzuleitende Niederschlagswasser in einem noch festzulegenden Verhältnis dem Dornbach und dem Bendahler Bach zugeführt wird. Der Regenüberlaufschacht hat dabei die Aufgabe, kleinere Regenereignisse in den Dornbach und größere Regenereignisse -Starkregen- anteilmäßig in den Bendahler Bach abzuführen. Auf diese Weise erhält der Dornbach einen Teil der Einleitungsmengen zurück, die in der Vergangenheit durch andere Baumaßnahmen dem natürlichen Einzugsgebiet entzogen wurden.

Von der bestehenden Ersatzaufforstungsfläche werden 4.163 qm (**Stand: Offenlage dieses Planverfahrens**) in Anspruch genommen. Gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 wurde diese Fläche zwischenzeitlich in einer Größe von 5.500 qm auf dem Grundstück Kothen, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10 ausgeglichen. **Durch eine nochmalige Verringerung der geplanten Verkaufsfläche und somit auch der geplanten bebaubaren Fläche nach der Offenlage eröffnete sich die Möglichkeit, den bis zur Offenlage mit 4.163 qm Fläche geplanten Eingriff in die Ersatzaufforstungsfläche auf 2.552 qm zu reduzieren.**

Zu 6:

Mit der gewünschten Grünverbindung zwischen Naturschutzgebiet (NSG) Gelpetal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten und dem Barmer Wald wäre zwangsweise ein Verbot von jeglichen Baumaßnahmen in diesem Bereich verbunden. Dem stehen aber bereits jetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 entgegen, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Die Nutzungsdichte bei Ausnutzung dieses Baurechtes würde zu einer deutlich massiveren Bebauung als nun geplant führen.

Zu 7:

Der am Nordrand verlaufende historische Hohlweg bleibt unberührt. Die angrenzende Ersatzaufforstungsfläche bleibt ebenfalls auf einer Breite von 19 – 32 m unberührt. Für die darüber hinaus abgehende Fläche wurde eine Ersatzfläche gemäß Bescheid vom 21.11.2011 der Forstbehörde Bergisches Land aufgeforstet.

7.) Stellungnahme Kreisanlaufstelle LNU Wuppertal vom 16.05.2011

Die Änderung des Regionalplanes wird begrüßt, verbunden mit dem Vorschlag, einen Teil des bisherigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) in Bereiche für den Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung (BSLE) umzuwandeln. Als Begründung wird auf die bestehenden Baumärkte verwiesen. Weiterer Bedarf ist nach Ansicht der Kreisanlaufstelle nicht gegeben. Durch die Nicht-Realisierung würde die Freifläche erhalten bleiben, Grundwasserneubildung ebenso möglich bleiben wie die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet (NSG) Gelpe Tal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten. Ferner sollte die vor einigen Jahren geschaffene Ausgleichsfläche erhalten bleiben als Gebiet für die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt. Stattdessen wird die Ansiedlung eines lokalen Einkaufsmarktes in mittlerer Größe empfohlen in Verbindung mit der Beibehaltung eines Freiraumes.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Das regionale Einzelhandelskonzept der Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid sieht als langfristige Zielsetzung für diesen Standort die Ansiedlung eines Möbelsortimenters mit mind. 20.000 qm Verkaufsfläche vor. Für diese Nutzung ist der regionale Konsens gegeben. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Teil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes liegt deutlich unter der landesplanerisch angestrebten Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung (Möbelhaus) wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerisch zulässigen 10 % Quote bestehen und der **Landesentwicklungsplan LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel** - eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm Verkaufsfläche vorsieht.

Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die der Stadt Remscheid prüfen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte die Verträglichkeit der Ansiedlung sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch auf die in Remscheid nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal das Vorhaben mehrfach im Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept zur Diskussion gestellt. Im Gegensatz zur Stadt Solingen, die gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken geäußert hat, konnte mit Remscheid kein regionaler Konsens erzielt werden.

Insofern wurde das Planverfahren ohne entsprechende informelle regionale Abstimmung eingeleitet und weitergeführt.

Bezogen auf das DIY-Segment (do-it-yourself) kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass hier ein leicht überdurchschnittliches Wachstum trotz anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten ist.

Sowohl die Forderung nach Erhalt der Freifläche als auch die Schaffung einer Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet Gelpetal und den nördlich angrenzenden Grünflächen mit Kleingärten und dem Barmer Wald würde ein Verbot von jeglichen Baumaßnahmen auslösen. Dem stehen aber bereits jetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 entgegen, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Die Nutzungsdichte bei Ausnutzung dieses Baurechtes würde zu einer deutlich massiveren Bebauung führen.

Der am Nordrand des Vorhabengebietes liegende historische Hohlweg bleibt unberührt, die südlich angrenzende Ersatzaufforstungsfläche entlang dieses Hohlweges bleibt auf einer Breite von 19 – 32 m ebenfalls unangetastet. Als Ersatz für die darüber hinaus in Richtung Süden entfallenden Ersatzaufforstungsflächen von insgesamt 4.163 qm (*Stand: Offenlage*) wurde gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 eine Ersatzaufforstungsfläche von 5.500 qm (*Stand: Satzungsbeschluss*) südlich des Kothener Waldes, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10 zur Verfügung gestellt. Die Aufforstung wurde zwischenzeitlich fertig gestellt. *Durch die Verringerung der Verkaufsfläche zum Satzungsbeschluss bleibt von der bestehenden und im Bebauungsplan 910 festgesetzten Ersatzaufforstungsfläche ein größerer Teil erhalten (statt 3.317 qm nunmehr 4.928 qm).*

Der Vorschlag zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes mittlerer Größe ist nicht realisierbar, da aufgrund des angebotenen Sortimentes und der Befahrbarkeit aller Gänge mit Gabelstaplern ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist. Einkaufsmärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten scheiden wegen der entgegenstehenden Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus.

8.) **Stellungnahme Landesbüro der Naturschutzverbände NRW vom 23.05.2011**

Das Landesbüro begrüßt im Zusammenhang mit der Änderung des Regionalplanes die Herausnahme der Flächen aus dem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und schlägt vor, neben der Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich einen Anteil der herausgenommenen Fläche als Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung auszuweisen. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme von Herrn Lücke als gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Der Wunsch, einen Teil des Plangebietes als Raum zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung auszuweisen, steht im Widerspruch zu dem zurzeit bestehenden Planungsrecht in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 910 und 156, die Baurecht für eine gewerbliche Nutzung festsetzen. Zu den Anregungen und Bedenken von Herrn Lücke erfolgte die *Abwägung* unter Punkt 6.

9.) **Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 18.11.2011**

Aus forstlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Da im Vorhabengebiet Waldstrukturen vorhanden sind, die durch die Planung betroffen werden, fordert der Landesbetrieb eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Aufgrund der geforderten Ausgleichsmaßnahme für die entfallende Ersatzaufforstungsfläche am nördlichen Grundstücksrand in der Größenordnung von 4.163 qm (*Stand Offenlage dieses Planverfahrens*) wurde gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 eine Ersatzaufforstungsfläche von 5.500 qm (*Stand: Satzungs-*

beschluss) südlich des Kothener Waldes, Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10 zur Verfügung gestellt. Die Aufforstung wurde zwischenzeitlich fertig gestellt. Durch die Verringerung der geplanten Verkaufsfläche und somit auch der geplanten bebaubaren Fläche nach der Offenlage eröffnete sich die Möglichkeit, den bisher mit 4.163 qm (Stand: Offenlage) Fläche geplanten Eingriff in die Ersatzaufforstungsfläche auf 2.552 qm (Stand: Satzungsbeschluss) zu reduzieren. Die darüber hinaus im südlichen Vorhabengebiet vorhandenen Waldstrukturen in der Größenordnung von 4.700 qm sind ebenfalls auszugleichen. Somit sind insgesamt 2.552 qm aus der Ersatzaufforstungsfläche und 4.700 qm aus den südlich gelegenen Waldstrukturen, insgesamt 7.252 qm (Stand: Satzungsbeschluss) auszugleichen. Dies erfolgt durch 5.500 qm im Kothener Wald (Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10) und durch 1.752 qm in der Ersatzaufforstungsfläche Buchenhofen (Gemarkung: Elberfeld, Flur 254, Flurstück 95).

10.) Stellungnahme Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstellen Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann vom 30.11.2011

Aufgrund fehlender Informationen für die vorgesehene Umweltprüfung wird die Kammer ggf. im Rahmen des weiteren Verfahrens Stellung nehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Die Planungen wurden seit der frühzeitigen Beteiligung weiter konkretisiert. Im Rahmen der Offenlage der Planunterlagen wurde die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erneut beteiligt und hatte dann die Gelegenheit (erneut) Stellung zu nehmen.

11.) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 25.10.2011

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat das Gebiet nur teilweise auswerten können und schlägt daher vor, die Erd- und Aushubarbeiten mit Vorsicht auszuführen und bei Verdacht die zuständigen Ordnungsbehörden hinzu zu ziehen. Sollten Erdarbeiten mit mechanischen Erschütterungen durchgeführt werden, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion und verweist daher dabei auf sein Merkblatt. Um diese Arbeiten durchzuführen, ist die Leitungssituation innerhalb des Vorhabengebietes zu klären.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Da durch die Baumaßnahme umfangreiche Bodenauf- und -abtragsarbeiten ausgelöst werden, werden die Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchgeführt. Den Vorschlägen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird durch Aufnahme eines Hinweises in den Plan gefolgt.

12.) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 09.11.2011

Mit dieser Stellungnahme bekräftigt der Kampfmittelbeseitigungsdienst noch einmal seine Stellungnahme vom 25.10.2011.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Den Vorschlägen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes **wurde** durch Aufnahme eines Hinweises in den Plan gefolgt.

13.) Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Immissionsschutz, vom 04.11.2011

Durch den Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung Umwelt nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Immissionsschutz, von den Planungen nicht berührt ist, wird sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

14.) Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg vom 02.11.2011

Die Bezirksregierung teilt mit, dass innerhalb der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Gleichzeitig wird darüber informiert, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld Ruhr liegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Die erteilte Erlaubnis beinhaltet das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes ‚Kohlenwasserstoffes‘. Die Erlaubnis für konkrete Maßnahmen ist damit nicht verbunden. Hierzu müssen weitere Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

15.) Stellungnahme Firma Amprion GmbH vom 02.11.2011

Hochspannungsleitungen der Firma Amprion sind im Plangebiet weder vorhanden noch für die Zukunft geplant. Insofern bestehen keine Anregungen und Bedenken. Es wird vorausgesetzt, dass die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da die Firma von den Planungen nicht betroffen ist, wird sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.

16.) Stellungnahme Firma PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH vom 11.11.2011

Der Bereich des Vorhabens tangiert nicht die Versorgungseinrichtungen, die durch die von der Firma PLEdoc vertretenen Eigentümer beziehungsweise Betreiber repräsentiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da die Firma von den Planungen nicht betroffen ist, **wurde** sie im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

17.) Stellungnahme Firma Thyssengas GmbH vom 02.11.2011

Es werden keine Versorgungsleitungen der vorgenannten Firma betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da weder Einrichtungen der Firma Thyssengas GmbH betroffen sind, noch die Versorgung des Vorhabens aufgrund der vorgegebenen Anschlusspflicht mit Fernwärme notwendig ist, **wurde** die Firma Thyssengas im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

18.) Stellungnahme Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 26.10.2011

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da der Bergisch-Rheinische Wasserverband von den Planungen nicht betroffen ist, **wurde** er im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

19.) Stellungnahme WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 15.11.2011

Die WSW Energie & Wasser AG weist auf die Anschlusspflicht für die Fernwärme hin. Ferner sind für die Stromversorgung Kabelverlegungen erforderlich. Es wird empfohlen vor Baubeginn Planeinsicht zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Der Vorhabenträger wird der Vorgabe folgen und das Vorhaben mit Fernwärme beheizen. Hinsichtlich der Stromversorgung erfolgt nach Festlegung der Lage des hausinternen Anschlussraumes die Abstimmung mit den zuständigen Stellen bei der für Elektroversorgung zuständigen Stellen der WSW.

20.) Stellungnahme WSW Energie & Wasser AG – Bereich Stadtentwässerung vom 14.09.2011

Die Stellungnahme der WSW Energie & Wasser AG, Bereich Stadtentwässerung, fasst den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kenntnisstand hinsichtlich der Entwässerung des Vorhabengrundstückes zusammen und formuliert die Vorgaben, die sich aus der geplanten Einleitung in den Bendahler Bach ergeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Nachdem die in der vorgenannten Stellungnahme aufgezeigte Lösung dem Umweltressort und der Unteren Wasserbehörde vorgestellt worden war, ergab sich eine erneute Diskussion über die verschiedenen Einzugsgebiete im Bereich des Vorhabens und die daraus resultierende Forderung, dass die Niederschlagswässer des Vorhabens möglichst in das Einzugsgebiet geleitet wird, zu dem der Bereich natürlicherweise gehört. Aufgrund dieser Festlegung ließ die WSW eine separate Untersuchung über die verschiedenen Einzugsgebiete erstellen mit dem Ergebnis, dass die Niederschlagswässer des Vorhabens zum überwiegenden Teil dem Einzugsgebiet des Dornbachs zuzuführen sind und zu einem geringeren Anteil in das Einzugsgebiet des Bendahler Bachs einzuleiten sind. Voraussetzung für beide Einleitungen ist eine vollständige Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und gedrosselte Abgabe in den städtischen Regenwasserkanal und von dort in die zuvor beschriebenen Einzugsgebiete.

Die Kosten hinsichtlich der Wasserrückhaltung auf dem Grundstück als auch die Kosten für die Einleitung in den südlichen Schacht der Oberbergischen Straße sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

21.) Stellungnahme Wupperverband, T4 – Flußgebietsmanagement, vom 09.11.2011

Der Wupperverband fasst den zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme geltenden Bearbeitungsstand dahingehend zusammen, dass noch keine abschließende Festlegung zwischen Stadt Wuppertal, Wasserbehörde, WSW und Vorhabenträger erfolgt ist. Nach abschließender Feststellung wird sich der Wupperverband äußern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Auf der Grundlage der Untersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Pecher AG im Auftrage der WSW wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Wupperverband folgende Vorgehensweise festgelegt:

1. Rückhaltung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück

2. Gedrosselte Einleitung von dort in den südlichen Schacht auf der Oberbergischen Straße
3. Von dort Verteilung der Oberflächenwässer schwerpunktmäßig nach Südosten in den Dornbach und zu geringen Teilen nach Südwesten in den Bendahler Bach.

Das genaue Verhältnis der Einleitungsmenge **wurde** zwischen WSW, Umweltamt und dem beteiligten Ingenieurbüro Dr. Pecher AG festgelegt. Die Kostentragung für die vollständige Rückhaltung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück und die Kosten aus der Einleitung in den Schacht auf der Oberbergischen Straße gehen vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Es wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal/ WSW festgelegt. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag behandelt.

22.) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg vom 23.11.2011

Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass das Plangebiet im Süden an die freie Strecke der L417 angrenzt und fordert die Vorlage aller planerischen Grundlagen zwecks Prüfung und Genehmigung und weist darauf hin, dass das Verkehrsgutachten die Auswirkungen der Mehrverkehre berücksichtigt. Ferner wird jegliche Kostenbeteiligung abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorgehensweise wird gefolgt.

Abwägung:

Auf Betreiben und in Abstimmung mit dem Ressort 104 – Straßen und Verkehr – wurde das Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft BBW mbH dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgestellt und die geforderte Überprüfung der Verkehrsqualität durchgeführt. Dieser Überprüfung wurden die aktuellen Verkehrszählungen vom 22. und 23.11.2011 zugrunde gelegt. Unabhängig von den geplanten Bauvorhaben an der Oberbergischen Straße (Bauhaus und Aldi) sind die beiden Knotenpunkte im Zuge der L419 (Parkstraße) bereits heute in den Spitzenstunden überlastet. Durch die Fertigstellung diverser Baumaßnahmen entlang der L 419 (Justizvollzugsanstalt, Justizvollzugsschule, Landesfinanzschule, Zentrale Polizeitechnische Dienste) ist in den nächsten Jahren mit einer weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation zu rechnen. Aus diesem Grund ist der geplante Ausbau der L 419 mit Anschluss an die A1 bereits heute eine zwingend erforderliche Baumaßnahme zur Verstärkung des Verkehrsablaufes im Zuge der L 419 zwischen der A1 und dem Lichtscheider Kreis.

Die Kosten, die sich aus dem Umbau des Knotenpunktes Oberbergische Straße/ Lichtscheider Kreisel ergeben, werden gemäß abzuschließendem Durchführungsvertrag von dem Vorhabenträger getragen.

B Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) 15.02.2012

Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 15.02.2012 vorgetragenen Stellungnahmen beziehen sich auf folgende Themenkomplexe:

1. Warum vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren und kein Normalverfahren?
2. Es wird kritisiert, dass die Ansiedlung eines weiteren Baumarkts auf Lichtscheid nicht erforderlich sei und zur Schließung anderer Märkte führen werde.
3. Es wird kritisiert, dass mit der Ansiedlung des Baumarktes eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung zu befürchten sei.
4. Die Anordnung der einzelnen Teilnutzungen des Baumarktes auf dem Grundstück wird kritisiert. Durch die Ansiedlung werden erhebliche Lärmbelastungen der Wohnbebauung erzeugt. So solle der Baustoff-Drive-In nach Süden verschoben werden.
5. Auf Lichtscheid sollen mehr Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt werden (Bäcker, Lebensmittel etc.).
6. Vergeudung von Gewerbeflächen
7. Warum keine Ansiedlung eines Möbelhändlers?
8. Nutzung regenerativer Energien

Abwägung:

Zu 1:

Mit Datum 02. August 2011 stellte der Vorhabenträger, die „Cosmos“ Grundstücks- und Vermögensverwaltung, den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Bauhaus-Fachcentrums, bestehend aus einem Bauhaus, einem Stadtgarten und einem Baustoff-Drive-In. Der Einleitungsbeschluss wurde nach politischen Beratungen am 28.09.2011 gefasst.

Bauhaus als Investor möchte ein auf seine Belange angepasstes Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Bebauungsplanes realisieren. Bauhaus verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist und übernimmt sämtliche Kosten, die aus der Planung und Realisierung des Projektes und der Erschließungsmaßnahmen entstehen. Zu diesem Zweck wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der **eine Absicherung** durch entsprechende Bürgschaften **regelt**.

Für die Stadt Wuppertal haben diese Planverfahren somit den Vorteil, dass auf sie keine **investiven** Kosten zukommen.

Zu 2:

Das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114 – Baumarkt und Discounter Lichtscheid – wurde auf Antrag der Investoren nach politischer Beratung eingeleitet. Im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen zu der geplanten Ansiedlung des Baumarktes konnte die Verträglichkeit sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch in Remscheid nachgewiesen werden. Existenzbedrohende Umsatzumverteilungen im Hinblick auf bestehende Betriebe gehen von dem Vorhaben demnach nicht aus. Auf

Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung auch nach den Kriterien der Raumordnung und Landesplanung zulässig ist. Insofern ist die geplante Ansiedlung eines Baumarktes unter Einzelhandels Gesichtspunkten verträglich. Sie entspricht auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal.

Zu 3:

Wegen der Befürchtungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und mit der Stadt sowie dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Die daraus resultierenden Bau- und Umbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen bestehend aus:

- Mini-Kreisverkehr an der Kreuzung Müngstener Straße - Oberbergische Straße
- Linksabbiegespur von der Oberbergischen Straße aus auf die Grundstücke des Baumarktes und des Discounters
- Gehweg an der Oberbergischen Straße vom Mini-Kreisverkehr bis zum Kreisverkehr Baumarkt
- Kreisverkehr Bauhaus
- Erweiterung der Oberbergischen Straße an der Einmündung in den Lichtscheider Kreis um einen Fahrstreifen
- Signalisierung am Lichtscheider Kreis

Die Maßnahmen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Gutachtens geplant, realisiert und gemäß den Regelungen im Durchführungsvertrag bezahlt.

Zu 4:

Da mit der Nutzung „Stadtgarten“ eine deutlich höhere Kundenfrequenz verbunden ist und saisonal bedingte Besucherspitzen direkt über einen zusätzlichen Ein- und Ausgang am Stadtgarten entstehen werden, führt der vorgeschlagene Tausch zumindest in der Zeit Frühjahr bis Herbst zu einer Verschlechterung der Lärmemission.

Außerdem fahren die Kunden im Bereich des Baustoff-Drive-In mit ihren Fahrzeugen in die Halle. Dort entstehende Geräusche werden durch die umgebenden Wände erheblich gedämpft.

Zu 5:

Die Ansiedlung von zusätzlichen Anbietern von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten widerspricht dem regionalen Einzelhandelskonzept und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zu 6:

Eine Verschwendung von Gewerbeflächen findet nicht statt.

Die planungsrechtliche Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ erfolgte ursprünglich vor dem Hintergrund der Anforderungen der ansässigen Betriebe. Seit Aufgabe der rudimentären gewerblichen Nutzungen an dem Standort lagen die Flächen brach und konnten keiner gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden.

Die Wuppertaler Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümer haben sich intensiv darum bemüht, im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 Verwertungsmöglichkeiten entsprechend der festgesetzten Nutzungen (reine Gewerbenutzung) zu finden. Das Ergebnis der Suche war durchweg negativ.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Änderung des Regionalplans anerkannt, dass die Stadt Wuppertal auch ohne die hier in Rede stehenden Flächen über ein quantitativ ausreichendes Angebot an gewerblichen Reserveflächen verfügt. Mit Änderung des Regionalplans ist dieser Standort nunmehr planungsrechtlich grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet. Dies wurde auch durch die Ausweisung als Potenzialstandort für groß-

flächigen Einzelhandel im Regionalen Einzelhandelskonzept bestätigt. Entsprechend ist auch die Darstellung im Handlungsprogramm Gewerbeflächen erfolgt.
Da die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in den vergangenen Jahren nicht gelungen ist, sollen die Flächen nunmehr planungsrechtlich für die Ansiedlung eines Bauarktes vorbereitet werden.

Zu 7:

Diejenigen Möbelanbieter, welche die Wirtschaftsförderung angesprochen haben und umgekehrt diejenigen Möbelanbieter, die zusätzlich durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal angesprochen wurden, sind durchweg zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gelände entweder zu klein ist (IKEA) oder aber die auf der Grundlage des regionalen Einzelhandelskonzepts vorgegebene Sortimentsbeschränkung wirtschaftlich nicht zukunftsfähig ist.

Zu 8:

Für das Plangebiet besteht die Satzung über die Fernwärmeversorgung „Fernwärmeschiene Süd im Bereich Lichtscheid/Erbschlöh/Otto-Hahn-Straße“ der Stadt Wuppertal vom 22.09.2008. Demnach besteht für Bauvorhaben im Grundsatz ein Anschluss und Benutzungszwang an das Netz der Fernwärmeversorgung (Fernwärmeschiene Süd).
Im Bereich des Fachzentrums erfolgt darüber hinaus eine indirekte Nutzung des Sonnenlichts durch 4 bis 5 m breite Dachoberlichtbänder.

C Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange

23.) Stellungnahme einer Anwohnerin des Böhler Weges vom 30.05.2011

Die Anwohnerin äußert ihr Unverständnis über die Ansiedlung eines zweiten Baumarktes. Sie befürchtet Auswirkungen auf das Wohngebiet und verweist auf die Änderungen aus der Vergangenheit und die damit verbundene Zunahme des Verkehrs und des Lärms. Anstatt des Bauhaus Fachcentrums schlägt die Anwohnerin die Ansiedlung von fußläufig erreichbaren Geschäften vor.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die Ansiedlung von weiteren Geschäften, die für die Anwohner fußläufig erreichbar sind, ist auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes und der landesplanerischen Vorgaben nicht möglich. Der Standort ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und kann auch nicht zu einem solchen entwickelt werden. Nach dem [Landesentwicklungsplan LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel](#) - sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und schädliche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit abzielen, führen in aller Regel zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch die Ansiedlung des im angrenzenden Plangebiet vorgesehenen Discounters wird den Forderungen nach teilweise Nahversorgung entsprochen. Mit der Ansiedlung des Bauhaus Fachcentrums kann ein minder genutztes Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

24.) Stellungnahme Anwohner der Wittelsbacher Straße vom Mai 2011

Nach Auffassung der Anwohner wird kein weiterer Baumarkt benötigt. Vielmehr sehen die Anwohner dringenden Bedarf in der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus mit Läden, die zentrenrelevante Sortimente führen.

Beschlussvorschlag:

Den Vorschlägen wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die gewünschten Sortimente sind durchweg zentren- und nahversorgungsrelevant.

Die Ansiedlung von weiteren Geschäften, die für die Anwohner fußläufig erreichbar sind, ist auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes und der landesplanerischen Vorgaben nicht möglich. Der Standort ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und kann auch nicht zu einem solchen entwickelt werden. Nach dem [Landesentwicklungsplan LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel](#) - sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und schädliche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, die auf eine fußläufige Erreichbarkeit abzielen, führen in aller Regel zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch die geplante Ansiedlung des im

angrenzenden Plangebiet vorgesehenen Lebensmitteldiscounters wird der Forderung nach Nahversorgung teilweise entsprochen.

25.) Stellungnahme Anwohner vom Böhler Weg vom 22.02.2012

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Ansiedlung des Discounters und wird deshalb in der [VO/0016/13](#) behandelt.

26.) Stellungnahme [Anwohnerin Obere Lichtenplatzer Straße](#) vom 25.02.2012

Die aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

1) Festsetzung des Flächennutzungsplanes?

Für den überwiegenden Teil legt der Flächennutzungsplan die Darstellung als gewerbliche Baufläche fest. Südlich der Straße Obere Böhle besteht die Darstellung **als eine Fläche für** Wald, südwestlich der Kreuzung Böhler Weg/ Oberbergische Straße **stellt** der Flächennutzungsplan Mischbaufläche **dar**.

2.) Besteht die Absicht den Flächennutzungsplan zu ändern?

Die Absicht besteht; die vorgesehene Änderung bezieht sich für den überwiegenden Teil des Vorhabengebietes von gewerblicher Baufläche und Fläche für Wald in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, wobei die Gesamt-Verkaufsfläche in diesem Bereich ca. **19.450 qm (Stand: Offenlage) bzw. 17.060 qm (Stand: Satzungsbeschluss)** umfasst, wovon max. 800 qm zentrenrelevante Randsortimente beinhalten.

Das im nordöstlichen Bereich vorhandene Mischgebiet wird nach Süden erweitert, um auf dieser Fläche die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Der Feststellungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung wurde am **04.03.2013** vom Rat der Stadt Wuppertal gefasst.

3.) Wer sind die Investoren?

Die Investoren sind zum einen die zu Bauhaus gehörenden Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH „Handelscenter Wuppertal-Barmen“ und zum anderen die Firma Aldi. Seitens des Vorhabenträgers Cosmos werden keine Inhalte eines Vertrages mit der Stadt an Dritte weiter gegeben.

4.) In welchem Stadium befindet sich das B-Plan-Verfahren?

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Beschlussfassung zur Stellungnahme wurde die Vorlage zum Offenlegungsbeschluss den politischen Gremien vorgestellt.

5.) Inwieweit ist es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 20.000 qm zu schaffen?

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht für diesen Bereich als Zielsetzung die Ansiedlung eines Möbelmarktes und die Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente vor. Die für die Größe des Möbelmarktes vorgegebene Fläche mit mindestens 20.000 qm Verkaufsfläche ist ebenfalls vorgegeben. Die langjährigen Bemühungen der Wirtschaftsförderung in Verbindung mit den Grundstückseigentümern ein

Möbelhaus anzusiedeln, waren nicht erfolgreich. Die nunmehr geplante Nutzung zielt ebenfalls auf ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ab. Der zulässige Teil des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes liegt deutlich unter der landesplanerischen Obergrenze von 10 %. Bei Realisierung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Planung (Möbelhaus) wäre mit innenstadtrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm zu rechnen gewesen, da Möbelhäuser zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit regelmäßig auf der Ausschöpfung der raumordnerisch zulässigen 10 % Quote bestehen und der **Landesentwicklungsplan LEP NRW - sachlicher Teilplan Einzelhandel** - eine absolute Flächenbegrenzung für zentrenrelevante Randsortimente erst bei 2.500 qm Verkaufsfläche vorsieht.

Die Stadt Wuppertal hat durch zwei Gutachten die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der benachbarten Kommunen, dabei insbesondere auch auf die der Stadt Remscheid prüfen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnte die Verträglichkeit der Ansiedlung sowohl im Hinblick auf die Handelsstruktur in Wuppertal als auch auf die in Remscheid nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal das Vorhaben mehrfach im Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept zur Diskussion gestellt. Im Gegensatz zur Stadt Solingen, die gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken geäußert hat, konnte mit Remscheid kein regionaler Konsens erzielt werden.

Insofern wurde das Planverfahren ohne entsprechende informelle regionale Abstimmung eingeleitet und weitergeführt. Um die grundsätzliche Erfordernis der Ansiedlung zu klären, wurden im Jahre 2009 im Auftrage der Stadt Wuppertal durch die BulwienGesa AG ein Gutachten erstellt, wonach die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes verträglich ist.

Die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes einschließlich Baustoff-Drive-In-Arena mit einer Verkaufsfläche von **19.450 qm (Stand: Offenlage) bzw. 17.060 qm (Stand: Satzungsbeschluss)** entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal, weil

- der prognostizierte Umsatz des Vorhabens mit 23,0 – 26,5 Mio. Euro unterhalb der im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (Marktzone 1) ermittelten Kaufkraft von 36,4 Mio. Euro liegt und die Umsatzabdeckung im Spitzenwert knapp 73 % der Kaufkraft erreicht und
- die Stadt Wuppertal als Oberzentrum ein attraktives Versorgungskonzept im Bau- und Gartensortiment mit einer neuen großflächigen Angebotsstruktur der neuen Generation benötigt und
- im eng bebauten Kernbereich der Stadt kurzfristig keine entsprechend umfangreichen Grundstücke in einem baureifen Zustand vorhanden sind und
- die verkehrsgünstige Lage am südlichen Stadtrand nicht zu wesentlichen Belastungen im Standortbereich führt und
- die hoch frequentierte innerstädtische Hauptverbindung B7 vom Ziel- und Quellverkehr entlastet wird und
- die im Oberzentrum Wuppertal bestehende, eher durchschnittliche Versorgungsdichte geringfügig ausgebaut wird, aber im vergleichbaren Rahmen wie ähnlich strukturierte Oberzentren bleibt und

- die Grundstücksnutzung im vorgegebenen langfristigen Bedarf bleibt und sich damit an den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes orientiert.

6.) Zusendung der Begründung

Die Vorlagen einschließlich ihrer Anlagen **sind** ins Ratsinformationssystem eingestellt und können dort von jedermann eingesehen werden.

27.) Stellungnahme eines Anwohners vom Orffweg vom 13.09.2011

Der Anwohner lehnt die Entwicklung aus folgenden Gründen ab:

1. Ökonomie: Nach Meinung des Anwohners wird die Nachfrage nicht steigen, da der Bedarf in diesem Quartier gedeckt ist. Vielmehr wird ein Preiskampf befürchtet, der in dem Leerstand eines Wettbewerbers enden wird.
2. Ökologie: hier werden als Stichworte die zusätzliche Versiegelung des Geländes, der zusätzliche Fahrverkehr und die daraus resultierenden Folgen für den Verkehr in dem gesamten Bereich auf die anfallenden Oberflächenwässer und die Folgen für die bestehenden Regenrückhaltebecken hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die Verkaufsfläche des Baumarktes beträgt nicht 52.000 qm, sondern maximal **19.450 qm (Stand: Offenlage)**, wovon 800 qm (**Stand: Satzungsbeschluss**) zentrenrelevante Randsortimente beinhalten. In der Gesamt-Verkaufsfläche sind ca. **6.570 qm** Frei- und Fahrflächen innerhalb des Baustoffhandels **sowie die Gartenhausausstellung** enthalten. **Im Zuge der Änderung nach der Offenlage haben sich die Gesamt-Verkaufsfläche auf 17.060 qm; die Frei- und Fahrflächen innerhalb des Baustoffhandels und die Gartenhaus-Ausstellungsfläche auf 5.870 qm reduziert.** Entsprechend den Ausführungen der Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse wird für das Do-it-yourself-Segment ein leicht überdurchschnittliches Wachstum trotz anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel erwartet.

Hinsichtlich der angesprochenen Versiegelung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

An Grundstücksfläche verbleiben nach Abtretung von Grundstücksflächen an Aldi und die Stadt zur Errichtung der notwendigen Verkehrsflächen insgesamt 51.813 qm. Hiervon werden **20.217 qm (Stand: Offenlage)** Grundstücksfläche bebaut. **19.226 qm (Stand: Offenlage)** Grundstücksfläche befestigt und **12.754 qm (Stand: Offenlage)** Grundstücksfläche verbleiben als Grün- und Waldfläche. **Im Zuge der Änderung nach der Offenlage haben sich die vorgenannten Zahlen wie folgt verändert. Bebaute Fläche 17.413 qm, befestigte Fläche 17.854 qm, unversiegelte Fläche einschließlich Waldfläche 16.546 qm.**

Um den angesprochenen „Verkehrskollaps“ zu vermeiden, wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass zur Bewältigung des derzeitigen und zur Bewältigung der Zusatzverkehre durch die Ansiedlung von Bauhaus und Aldi folgende Maßnahmen notwendig sind:

- Schaffung eines Minikreisverkehrs an der Einmündung Oberbergische Straße/ Müngstener Straße/ Böhler Weg
- Schaffung eines großen Kreisverkehrs an der Hauptzufahrt Hornbach und dem geplanten Bauhaus Fachzentrum
- Schaffung einer zusätzlichen Fahrbahn im Einmündungsbereich der Oberbergischen Straße in den Lichtscheider Kreis mit entsprechender Signalisierung
- Schaffung von zusätzlichen Linksabbiegespuren auf der Oberbergischen Straße zu den Grundstückseinfahrten von Bauhaus und Aldi.

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht.

Hinsichtlich der Ableitung der Niederschlagswässer ist eine vollständige Rückhaltung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück von Bauhaus bzw. Aldi vorgesehen. Von dort werden die Abwässer gedrosselt in einen Schacht im südlichen Teil der Oberbergischen Straße geleitet und zum überwiegenden Teil weiter in das vorhandene Klärbecken des Dornbachs und von dort in das Versickerungsbecken des Dornbachs und zu einem geringen Anteil nach Südwesten in den Bendahler Bach eingeleitet. Die Kosten für die gesamte Rückhaltung und die Einleitung in das vorhandene Schachtbauwerk sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Die entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Unabhängig von den zuvor geschilderten Maßnahmen besteht seit langer Zeit verbindliches Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 910 und 156. Diese rechtsverbindlichen Bebauungspläne sehen eine gewerbliche Nutzung mit deutlicher höherer Ausnutzung vor. Bei der jetzt geplanten Nutzung erfolgt also kein neuer Eingriff.

Bezüglich des Waldes am nordwestlichen Grundstücksrand zur Oberen Böhle hin, der als Ersatzaufforstungsfläche entstanden ist, wird ein Eingriff von **4.163 qm (Stand: Offenlage) bzw. 2.552 qm (Stand: Satzungsbeschluss)** vorgenommen. Als Kompensationsmaßnahme wird am südlichen Rand des Kothener Waldes gemäß Bescheid des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 21.11.2011 in der Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10, eine Fläche von 5.500 qm neu aufgeforstet. Die Aufforstung ist zwischenzeitlich erfolgt.

28.) Anwohner Böhler Weg vom 28.02.2012

Die Behandlung dieser Stellungnahme erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – (Siehe dazu: VO/**0016/13**).

29.) Stellungnahme Bürgerverein Hochbarmen e.V. vom 13./ 27.03.2012

Seitens des Bürgervereins wurden zwei Unterschriftenmappe eingereicht (Lfd.-Nr. 1 – 98 und Lfd.-Nr. 1 – 104)

Der Bürgerverein Hochbarmen unterstützt mit der Unterschriftenaktion die Forderung der An- und Bewohner auf Lichtscheid, betreffend der geplanten Baumaßnahmen zur Errichtung eines Baumarktes & Discounters an der Oberbergischen Straße, einen begrünten Lärmschutzwall zum Böhler Weg, zur Oberen Böhle, zur Oberbergischen Straße und zur Müngstener Straße zu errichten.

Weiterhin wird gefordert, Maßnahmen zur Lichtschutzemission für die unmittelbar an die Neubaumaßnahmen angrenzenden bewohnten Grundstücke vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen und Bedenken wird teilweise gefolgt.

Abwägung:

Die vorgetragenen Forderungen beziehen sich auf zwei Annahmen:

1.) Durch die Ansiedlung würden Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Der Forderung nach Anordnung eines Lärmschutzwalles wird nicht gefolgt, da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass alle vorgeschriebenen Richtwerte bezogen auf die gesamte Umgebungsbebauung an der Oberen Böhle, Böhler Weg und Müngstener Straße eingehalten bzw. unterschritten werden und teilweise sogar eine Verbesserung der Situation eintritt, weil das geplante Vorhaben zukünftig zurzeit bestehende Lärmquellen an der Oberbergischen Straße abschottet.

Unabhängig hiervon ist entlang der Oberen Böhle eine Waldfläche vorhanden, die abgeholzt werden müsste, um einen Wall zu errichten. Ein Lärmschutzwall entlang der Oberbergischen Straße ist nicht sinnvoll, da die dort ansässigen Betriebe ebenfalls Emissionen erzeugen und darüber hinaus nicht schützenswert sind.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Im normalen Betriebsgeschehen ist im Tageszeitraum sowie im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/45 dB(A) für Mischgebiete an den Wohngebäuden nördlich des Planbereichs nicht zu erwarten.
- Öffnungszeiten bis 22 Uhr sind unkritisch. Auch die Abreise einzelner Kunden und Mitarbeiter nach 22 Uhr wird nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.
- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum am Discounter sind möglich, wenn der Ladebereich eingehaust wird. Weitere Regelungen erfolgen im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1114/2 V – Discounter Lichtscheid -.
- Im Tageszeitraum sind auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten.
- Von den Lüftungs- und Klimageräten sind keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten.
- Die geplante Nutzung ist mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich und unkritisch.
- Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum ist für die Anwohner der Oberbergischen Straße nicht wahrnehmbar. Der Anstieg der Beurteilungspegel beträgt deutlich weniger als 1 dB(A). Die Obergrenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse von 70/60 dB(A) tags/nachts wird nicht überschritten.
- Für die Anwohner des Böhler Weges haben die neuen Baukörper eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf Verkehrsgeräusche von der Oberbergischen Straße. Hier ist ein Rückgang der Beurteilungspegel um teilweise bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Lediglich am Gebäude Obere Böhle 1, ist an der südwestlichen Fassade

ein spürbarer Anstieg der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um 2,1 bis 3,1 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts nach DIN 18005 sind hier allerdings mit maximal 42/33 dB(A) deutlich unterschritten.

Aus diesen Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.

- 2.) Durch die Beleuchtung der baulichen Anlagen entstehen Beeinträchtigungen auf die bestehende Bebauung Am Böhler Weg/ Obere Böhle/ Müngstener Straße/ Oberbergische Straße.

Deshalb wird der Forderung nach Reduzierung der Lichtemissionen gefolgt. Der geplante Werbezug auf der Attika der nördlichen Begrenzungswand des Baustoff-Drive-In, ausgerichtet in Richtung Böhler Weg, entfällt. Die Höhe der Mastleuchten zur Ausleuchtung der Gebäudeumfahrt wird auf 6,0 m Höhe reduziert; die Ausrichtung der Leuchtkörper erfolgt in Richtung Gebäude. **Die Beleuchtung auf dem Gesamtgelände wird eine Stunde nach Schließung des Einzelhandelsbetriebes abgeschaltet.**

Der Forderung wird somit Rechnung getragen.

D Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden zur Offenlage 2012

- 30.) Stellungnahme der **Unteren Immissionsschutzbehörde** der Stadt Wuppertal, Ressort 106.28, vom 05.10.2012

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 31.) Stellungnahme der **Handwerkskammer Düsseldorf** vom 22.10.2012

Die Handwerkskammer sieht alle relevanten Belange zur Steuerung des Einzelhandels in den vorgesehenen Festsetzungen berücksichtigt. Aus diesem Grunde werden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 32.) Stellungnahme der **Stadt Remscheid** vom 11.10.2012

Der Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft der Stadt Remscheid teilt mit, dass zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine weitere Stellungnahme mehr abgegeben wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 33.) Stellungnahme der **Unteren Landschaftsbehörde** vom 25.10.2012

Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass von der Planung keine Landschafts-/ Naturschutzgebiete/ besonders geschützte Biotope/ Naturdenkmale betroffen sind. Im Zuge der vorausgegangenen Abstimmungen wurden die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde insbesondere im Bezug auf die natürlichen Einzugsgebiete der Gewässer, das angrenzende FFH-Gebiet Gelpe, Bereich Dornbach/ Huckenbach weitestgehend berücksichtigt. Da das vorliegende Entwässerungskonzept vorsieht, das Niederschlagswasser dem Naturhaushalt wieder zuzuführen, werden keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erwartet.

Aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne stellt die Planung keinen landschaftsrechtlichen Eingriff dar. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen und der notwendigen Begrünungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Die konkreten Maßnahmen werden sowohl in den textlichen Festsetzungen (Planteil 1) als auch in dem Durchführungsvertrag aufgeführt bzw. konkretisiert.

34.) **Industrie- und Handelskammer Wuppertal/ Solingen/ Remscheid** vom 06.11.2012

Da die von der IHK vorgebrachten Anregungen im Zuge des Verfahrens berücksichtigt wurden, werden keine Bedenken zu dem Vorhaben vorgetragen, vorausgesetzt, dass die vorliegenden Entwürfe in der dargestellten Form realisiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

35.) Stellungnahme des **BUND im Namen und mit Vollmacht der in NRW anerkannten Naturschutzverbände BUND NRW e.V. und LNU NRW e.V.** vom 09.11.2012

Das Vorhaben wird abgelehnt. Zur Vereinfachung werden im Folgenden die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Gründe punktweise aufgeführt und in der Abwägung punktweise beantwortet.

- 1.) Da eine Filiale des Vorhabenträgers ca. 6 km entfernt vorhanden ist, wird die neue Ansiedlung aufgrund der vermuteten Emissionen (Lärm, Abgase) für unvereinbar mit den ökologischen Stadtentwicklungszielen der Stadt Wuppertal angesehen.
- 2.) Aufgrund der Lage im Straßennetz der Stadt Wuppertal wird eine Verstärkung des Ziel- und Quellverkehrs und somit der Lärm-, Abgas- und Klimasituation bezogen auf die Gesamtstadt, insbesondere aber auf den südlichen Stadtteil vermutet.
- 3.) Hinsichtlich der von der Stadt Wuppertal beabsichtigten Verringerung des Ausstoßes klimarelevanter Gase sei die geplante Ansiedlung nicht akzeptabel.
- 4.) Die Beseitigung der Oberflächenwässer über eine „gedrosselte“ Ableitung in die Einzugsgebiete Bendahler Bach und Dornbach entspricht nicht dem Stand der Technik. Stattdessen wird die Anlage ausreichend dimensionierter Versickerungsflächen in Verbindung mit dem FFH-Biotop gefordert, um dadurch eine gleichmäßige naturnahe Abgabe in die Gewässer zu ermöglichen und die Vorgaben der europäischen Wasserrahmen-Richtlinie zu gewährleisten.
- 5.) Aufgrund der Befürchtung, dass wegen der Größe der Stellplatzanlage, der häufigen Fahrzeugwechsel und der Annahme, dass wassergefährdende Stoffe wie z. B. Pflanzenschutzmittel, Düngemittel, diverse Baustoffe usw. auf der Außenanlage des Baumarktes umgeschlagen werden, soll das anfallende Niederschlagswasser auf keinen Fall in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Auf jeden Fall wird eine regelmäßige Überprüfung der Unschädlichkeit des Oberflächenwassers gefordert.
- 6.) Die Versickerungsflächen sollen durch eine Festsetzung im FNP berücksichtigt werden.
- 7.) Der auf dem südlichen Grundstücksteil entlang der Lichtscheider Straße bis hin zum Gelände der Barmer GEK entstandene junge Wald soll ausgeglichen werden. Die übrigen Brachflächen des Grundstücks nehmen ökologische Funktionen wahr und sind dementsprechend zu bewerten und auszugleichen. Beispielfhaft wird auf die

Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Einzugsgebiet des Dornbaches hingewiesen. Eine Abpflanzung in Form von Pflanzungen der üblichen städtischen Bepflanzungslisten sollte nicht erfolgen.

- 8.) Der Verlust von Laubwald und Gehölzen führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Bezogen auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten wird nur der Verlust von Nahrungsraum dargestellt, für den Ausweichräume zur Verfügung stehen würden. Beispielhaft wird auf die erforderlichen Minimumareale für Mäusebussard und Turmfalke, deren Areale zur Sicherung des Bestandes besonders groß sein müssen, hingewiesen.
- 9.) Der durch das Vorhaben entstehende Wegfall der ökologisch relevanten Flächen ist als Eingriff zu bewerten und auszugleichen. Deshalb seien zukünftig nicht mehr überbaubare Flächen an anderen Orten im Stadtgebiet festzusetzen. Hier wird insbesondere auf die Waldflächen hingewiesen. Ein entsprechender Vermerk fehle im FNP-Änderungsverfahren.
- 10.) Es wird in Frage gestellt, ob trotz Wegfalls von Wald eine wirksame Eingrünung des Vorhabens gesichert werden kann. Neben der Funktion einer wirksamen Eingrünung wird auf die ökologischen Funktionen des Waldes hingewiesen. Daraus entwickelt sich die Fragestellung, ob das Vorhaben und die zugehörigen Verkehrsflächen so gestaltet werden können, dass naturnahe Flächen beibehalten werden können.
- 11.) Der bestehende Wald im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist eine Ersatzaufforstungsfläche für eine frühere Baumaßnahme. Dementsprechend ist die Waldfläche an anderer Fläche wieder auszugleichen. Da es sich dabei um eine Ersatzaufforstungsfläche handelt, wird ein flächenhafter Ausgleich unter besonderer Berücksichtigung standortheimischer Gehölze gefordert.
- 12.) Die in Anspruch zu nehmende Waldfläche soll in doppelter Flächengröße ausgeglichen werden.
- 13.) Die ökologischen Auswirkungen, die im Umweltbericht aufgeführt wurden, sind nicht mit den Erfordernissen moderner Stadtentwicklung vereinbar. In Verbindung mit den schon realisierten Vorhaben der Vergangenheit wird eine immer weiter sich ausdehnende Verdichtung gesehen. Daraus wird der Vorschlag abgeleitet, das Baurecht für die überplanten Flächen aufzuheben und die Entwicklung einer naturnahen genutzten Grünfläche zu verfolgen.
- 14.) Es wird vorgeschlagen, die Nutzung erneuerbarer Energien vorzusehen.
- 15.) Die Feststellungen des Einzelhandelsgutachtens werden kritisch gesehen. Aufgrund des befürchteten Kannibalismus wird vermutet, dass eine Fläche sinnlos versiegelt wird. Insgesamt wird ein schlüssiges, gesamtstädtisches Konzept gefordert.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Gefolgt wird den Punkten:

Punkt 7 Satz und Punkt 11

Abwägung:

- 1.) In Anbetracht der Zielsetzung des Rates der Stadt Wuppertal, die im Stadtgebiet vorhandene Kaufkraft in Wuppertal zu binden, ist ein Bedarf gegeben. Der Nachweis

wurde mit der von der Stadt beauftragten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG geführt.

Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Raum ist nach Feststellung der lärmtechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser vom Juli 2012 nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Im normalen Betriebsgeschehen ist im Tageszeitraum sowie im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/45 dB(A) für Mischgebiete an den Wohngebäuden nördlich des Planbereichs nicht zu erwarten.
 - Öffnungszeiten bis 22 Uhr sind unkritisch. Auch die Abreise einzelner Kunden und Mitarbeiter nach 22 Uhr wird nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.
 - Im Tageszeitraum sind auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten.
 - Von den Lüftungs- und Klimageräten sind keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten.
 - Die geplante Nutzung ist mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich und unkritisch.
 - Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum ist für die Anwohner der Oberbergischen Straße nicht wahrnehmbar. Der Anstieg der Beurteilungspegel beträgt deutlich weniger als 1 dB(A). Die Obergrenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse von 70/60 dB(A) tags/nachts wird nicht überschritten.
 - Für die Anwohner des Böhler Weges haben die neuen Baukörper eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf Verkehrsgeräusche von der Oberbergischen Straße. Hier ist ein Rückgang der Beurteilungspegel um teilweise bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Lediglich am Gebäude Obere Böhle 1, ist an der südwestlichen Fassade ein spürbarer Anstieg der Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um 2,1 bis 3,1 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts nach DIN 18005 sind hier allerdings mit maximal 42/33 dB(A) deutlich unterschritten.
- 2.) Unter planerischen Gesichtspunkten ist die beabsichtigte Ansiedlung des Vorhabens im Schnittpunkt leistungsfähiger Straßen überaus sinnvoll. Bezüglich der Schutzgüter Luft/Klima ist mit einer Zunahme an Kfz-Verkehr zu rechnen. Es kommt zu einem Verlust an Gehölzen mit einer Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich. Da nördlich großflächige Waldbereiche an Lichtscheid grenzen und darüber hinaus aufgrund der Kuppellage eine gute Durchlüftungssituation besteht, ist jedoch nicht von einer erheblichen Veränderung der klimatischen Situation auszugehen. Zum Thema Lärm siehe die vorhergehenden Ausführungen unter Punkt 1.
- 3.) Durch die Ansiedlung des Vorhabens wird dem Ziel der Verringerung des Ausstoßes klimarelevanter Gase schon allein dadurch entsprochen, dass Fahrten von Bewohnern aus der Region zum ca. 6 km entfernten Standort in der Widukindstraße entfallen. Darüber hinaus werden Fahrten, die potenzielle Kunden im Zuge des Produkt- und Preisvergleiches zwischen verschiedenen Anbietern durchführen, unnötig, weil ein gleichwertiger Wettbewerber in direkter Nachbarschaft angesiedelt ist und die Kunden

ohne Wechsel der Stellplatzanlage den angesprochenen Vergleich durchführen können.

- 4.) Im Zuge der Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorhabengebiet hat sich herausgestellt, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist. Daraufhin wurde im Auftrag der WSW von der Dr. Pecher AG eine Studie zur entwässerungstechnischen Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes 1114/1V durchgeführt. Die Studie wurde durch die städtischen Behörden (UWB, ULB und Koordinierung Stadtentwässerung sowie Wupperverband) mit dem Ergebnis geprüft, dass die natürlichen Wasserscheiden nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Dementsprechend erfolgte die Überarbeitung, die die Wasserscheide der Gewässer Bendahler Bach, Auerbach und Dornbach berücksichtigt und im Vergleich zur ursprünglichen Variante „Entwässerung über den Böhler Weg“ zu einer hydraulischen Entlastung niedriger Jährlichkeiten des Gewässersystems Bendahler Bach führt. Diese Variante, die u. a. eine Rückhaltung auf dem Grundstück und eine verzögerte Einleitung in das Bachsystem beinhaltet, wurde von allen Planungsbeteiligten geprüft und als umsetzbar eingestuft.

- 5.) Die Vorgaben zur Beseitigung der Niederschlagswässer auf dem gesamten Grundstück wurden von der Unteren Wasserbehörde im Zusammenarbeit mit der WSW und der von der WSW beauftragten Dr. Pecher AG vorgegeben. Hierunter fällt auch die verzögerte Abgabe in den Regenwasserkanal und die damit verbundene Rückhaltung auf dem Grundstück sowie die Zuleitung in die früher gegebenen natürlichen Einzugsgebiete.

Auf den befestigten Außenflächen (Stellplätze, Umfahrt und Anlieferung) werden weder wassergefährdende Stoffe gelagert noch angeboten. Insofern ist eine regelmäßige Überprüfung der Unschädlichkeit der Oberflächenwässer gegenstandslos.

- 6.) Das Entwässerungskonzept wurde durch die Untere Wasserbehörde (UWB), die WSW in Verbindung mit der Dr. Pecher AG, die ULB, die Koordinierung der Stadtentwässerung und den Wupperverband festgelegt. Die technischen Details der erforderlichen Niederschlagswassereinleitung und die damit verbundene Einhaltung der einschlägigen Richtlinien und Gesetze zum (z. B. Wasserrahmen-Richtlinie) wird im Rahmen des für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Dementsprechend besteht keine Erfordernis auf der Ebene des FNP, die Versickerungsflächen festzulegen.

- 7.) Es ist zu differenzieren zwischen den Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB und einem Eingriff in einen tatsächlich vorhandenen Wald.

Für den gesamten Geltungsbereich des VBP Nr. 1114/1 V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungspläne 910 und 156). Gemäß des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund dieser Planungen ein Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den VBP 1114/1 V vorbereitet werden, ist demnach nicht erforderlich.

Ein Ausgleich der ökologischen Funktionen, wie in der Stellungnahme gefordert, ist aufgrund der Gesetzlage nicht notwendig, da der Eingriff ohnehin bereits zulässig gewesen ist.

Anders verhält es sich mit dem Thema Waldausgleich, der an 2 Stellen im Vorhabengebiet vorzunehmen ist.

Bereich 1 - nördliche Ersatzaufforstungsfläche von derzeit (Juli 2013) insgesamt 7.480 qm Größe

Der Eingriff in diese Fläche wird nach der nochmaligen Reduzierung der Verkaufsflächen nach der Offenlage dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Verringerung der bebauten Fläche von 4.163 qm auf 2.552 qm zurück geführt.

Bereich 2 - südliche Waldstrukturen von derzeit (Juli 2013) insgesamt 4.700 qm Größe

Im gesamten Plangebiet sind 7.252 qm Waldfläche auszugleichen. Dies geschieht auf einer Fläche von 5.500 qm im Kothener Wald (Gemarkung Barmen, Flur 221, Flurstück 10) und auf einer Fläche von 1.752 qm in der Ersatzaufforstungsfläche Buchenhofen (Gemarkung Elberfeld, Flur 254, Flurstück 95).

Die Anpflanzungen im Plangebiet dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und sorgen für eine Eingrünung des Plangebietes. Die Maßnahmen wurden mit den Fachbehörden der Stadt Wuppertal abgestimmt und sind aus Umweltsicht zu begrüßen.

- 8.) Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“. Brutplätze der beiden Arten liegen im Plangebiet nicht vor. Der Raum wird zur Nahrungssuche genutzt.

Die Länder Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) liefert entsprechende Hinweise zu zentralen, unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes (Oktober 2009). Demnach unterliegen „Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore (unterliegen) als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitates eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist; eine bloße Verschlechterung der Nahrungssituation reicht nicht.“

Aufgrund der Biotoptypenstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um einen essentiellen Bestandteil eines Nahrungshabitates des Mäusebussards und des Turmfalken handelt, da beide Arten überwiegend Offenlandbereiche zur Jagd nutzen. Große Teile des Plangebietes sind dagegen mit Gehölzen bewachsen und somit für eine Jagd eher ungeeignet. Der kleinräumige Nahrungsraumverlust ist entsprechend der Vorgaben der LANA nicht geeignet, den Verbotstatbestand zu erfüllen.

Das „Minimumareal“ des Turmfalken liegt in der mitteleuropäischen Durchschnittslandschaft bei 9.000 – 31.000 ha (nach BAUER et al 2005, Kompendium der Vögel Mitteleuropas), das des Mäusebussards in Optimal-Lebensräumen bei 15.000 ha, in der Normallandschaft noch darüber (nach LANUV 2013, Informationssystem planungsrelevante Arten in NRW). Die im vorliegenden Fall in Anspruch genommene, von den beiden Arten maximal bejagbare Fläche hat eine Größe/Ausdehnung von ca. 1,5 ha. Dies macht beim Turmfalken etwa 0,005 – 0,002 % und beim Mäusebussard etwa 0,001 % eines Jagdhabitats aus. Bei solch geringen Verlusten ist davon auszugehen, dass diese in angrenzenden Flächen ausgeglichen werden können.

- 9.) Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungspläne Nr. 910 und 156). Gemäß des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund dieser Planungen ein Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1V vorbereitet werden, ist demnach nicht erforderlich. Die forstrechtlichen Belange bleiben hiervon unberührt.

Zur erforderlichen Kompensation der Waldeingriffe haben Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz stattgefunden mit nachfolgendem Ergebnis:

Der Waldeingriff auf der im Norden des Plangebietes liegenden Aufforstungsfläche „Lichtenplatz“ umfasst gemäß Planungsstand 20.03.2013 eine Gesamtfläche von 2.552 qm. Darüber hinaus ist gemäß der Forderung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im südlichen Plangebiet eine Fläche von 4.700 qm forstrechtlich auszugleichen. Somit besteht ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 7.252 qm. Als Waldausgleich steht eine von der Forstbehörde Bergisches Land mit Bescheid vom 21.11.2011 genehmigte Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des „Kothener Waldes“ (Gem. Barmen, Flur 221, Flurstück 10) zur Verfügung. Die Fläche wurde im Jahr 2012 mit standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet und umfasst eine Größe von 5.500 qm.

Darüber hinaus wird das verbleibende und noch auszugleichende Defizit von 1.752 qm, über die Ersatzaufforstungsfläche „Buchenhofen“ (Gem. Elberfeld, Flur 254, Flurstück 95) erfolgen. Diese bereits im Jahr 2004 angelegte Ersatzaufforstungsfläche hat eine Gesamtgröße von 22.995 qm von denen gegenwärtig noch 3.220 qm nicht an Verfahren gebunden sind, so dass über diese Fläche der verbleibende Ausgleich von 1.752 qm abgedeckt wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in den Wald findet somit entsprechend der Vorgaben der Stadt Wuppertal und des LB Wald und Holz NRW vollumfänglich statt.

- 10.) Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungspläne Nr. 910 und 156). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund dieser Planung ein Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den VBP 1114/1V vorbereitet werden, ist demnach nicht erforderlich. Die forstrechtlichen Belange bleiben hiervon unberührt.

Eine Inanspruchnahme der Waldflächen wird soweit wie möglich vermieden. Mit der Reduzierung der Baukörper und der Nutzflächen gemäß Planungsstand vom 20.03.2013 wird der Eingriff in den Wald nahezu um die Hälfte reduziert. Zusätzlich bleiben durch die Umplanung auch im Süden des Plangebietes weitere Waldanteile erhalten. Eine weitere Reduzierung ist jedoch nicht möglich, da in diesem Fall das für die dauerhafte wirtschaftliche Existenz des Fachcentrums notwendige Sortiment nicht angeboten werden kann.

- 11.) Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungspläne Nr. 910 und 156). Gemäß des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund dieser Planungen ein Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1V vorbereitet werden, ist demnach nicht erforderlich. Die forstrechtlichen Belange bleiben hiervon unberührt.

Zur erforderlichen Kompensation der Waldeingriffe haben Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden mit nachfolgendem Ergebnis:

Der Waldeingriff auf der im Norden des Plangebietes liegenden Aufforstungsfläche „Lichtenplatz“ umfasst gemäß Planungsstand 20.03.2013 eine Gesamtfläche von 2.552 qm. Darüber hinaus ist gemäß der Forderung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im südlichen Plangebiet eine Fläche von 4.700 qm forstrechtlich auszugleichen. Somit besteht ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 7.252 qm. Als Waldausgleich steht eine von der Forstbehörde Bergisches Land mit Bescheid vom 21.11.2011 genehmigte Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des „Kothener Waldes“ (Gem. Barmen, Flur 221, Flurstück 10) zur Verfügung. Die Fläche wurde im Jahr 2012 mit standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet und umfasst eine Größe von 5.500 qm.

Darüber hinaus wird das verbleibende und noch auszugleichende Defizit von 1.752 qm, über die Ersatzaufforstungsfläche „Buchenhofen“ (Gem. Elberfeld, Flur 254, Flurstück 95) erfolgen. Diese bereits im Jahr 2004 angelegte Ersatzaufforstungsfläche hat eine Gesamtgröße von 22.995 qm von denen gegenwärtig noch 3.220 qm nicht an Verfahren gebunden sind, so dass über diese Fläche der verbleibende Ausgleich von 1.752 qm abgedeckt wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in den Wald findet somit entsprechend der Vorgaben der Stadt Wuppertal und des LB Wald und Holz NRW vollumfänglich statt.

- 12.) Der Umfang des Ausgleichs im Verhältnis 1:1 wurde mit der Stadt Wuppertal und dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche verbessert sich das Verhältnis zwischen bebauter/ befestigter Fläche zu unbefestigter/ begrünter Fläche. Darüber hinaus wird auf Punkt 9 verwiesen.
- 13.) Die geplante Entwicklung des Areals ist durch die Regelungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 910 und 156 vorgegeben. Die angrenzend stattgefunden Verdichtung in den vergangenen Jahren ist in Abstimmung und mit Zustimmung des Rates der Stadt Wuppertal erfolgt. Eine Aufhebung des bestehenden Baurechtes (Bebauungspläne 910 und 156) mit dem Ziel, eine naturnahe genutzte Grünfläche zu entwickeln, war nicht Gegenstand der Beschlussfassungen des Rates der Stadt Wuppertal.
- 14.) Aufgrund der großflächigen verglasten Lichtbänder auf dem Dach des gesamten Fachzentrums und der darin integrierten Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, die einer stetigen Wartung und Kontrolle unterliegen, verbleiben nur noch eine geringe Dachfläche zur Aufstellung von Sonnenkollektoren. Gleiches gilt für die Fassaden, die auf der Ostseite aus gebäudehohen Glasfassaden in Verbindung mit geschlossenen Flächen unterhalb eines ca. 6,35 m vorkragenden Vordaches bestehen. Auf der Westseite ist die Fassade aufgrund der unterschiedlichen Funktion der Anlieferung stark gegliedert und mit Vordächern versehen. Aufgrund der Höhe der Anlieferfahrzeuge (4 m) in Verbindung mit den vorgenannten Vordächern verbleiben nur Restflächen, die eine sinnvolle energetische Nutzung nicht ermöglichen. Hinsichtlich der Versorgung mit Heizenergie, bei der eine Nutzung von erneuerbaren Energien sinnvoll wäre, besteht entsprechend der Satzung der Stadt Wuppertal Anschlusszwang an die dort vorhandene Fernwärme.

15.) Die Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse der BulwienGesa AG belegt zweifelsfrei, dass der erwartete Umsatz für den geplanten Standort zu erzielen ist. Es entspricht dem Willen des Rates der Stadt Wuppertal, dass die Kaufkraft der Stadt Wuppertal durch in Wuppertal ansässige Unternehmen abgeschöpft wird.

36.) Stellungnahme **Landesbetrieb Wald und Holz**, Regionalforstamt Bergisches Land vom 07.11.2012

Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Neben der Waldfläche im nördlichen Bereich betrachtet das Forstamt den auf dem südlichen Grundstücksteil befindlichen Aufwuchs (Hundeübungsplatz) in einer Größe von ca. 5.000 qm als Wald, der entsprechend auszugleichen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1V liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (Bebauungspläne Nr. 910 und 156). Gemäß des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund dieser Planungen ein Eingriff bereits zulässig gewesen und eine Kompensation der Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1V vorbereitet werden, ist demnach nicht erforderlich. Die forstrechtlichen Belange bleiben hiervon unberührt.

Zur erforderlichen Kompensation der Waldeingriffe haben Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden mit nachfolgendem Ergebnis:

Der Waldeingriff auf der im Norden des Plangebietes liegenden Aufforstungsfläche „Lichtenplatz“ umfasst gemäß Planungsstand 20.03.2013 eine Gesamtfläche von 2.552 qm. Darüber hinaus ist gemäß der Forderung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im südlichen Plangebiet eine Fläche von 4.700 qm forstrechtlich auszugleichen. Somit besteht ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 7.252 qm. Als Waldausgleich steht eine von der Forstbehörde Bergisches Land mit Bescheid vom 21.11.2011 genehmigte Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) südlich des „Kothener Waldes“ (Gem. Barmen, Flur 221, Flurstück 10) zur Verfügung. Die Fläche wurde im Jahr 2012 mit standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet und umfasst eine Größe von 5.500 qm.

Darüber hinaus wird das verbleibende und noch auszugleichende Defizit von 1.752 qm, über die Ersatzaufforstungsfläche „Buchenhofen“ (Gem. Elberfeld, Flur 254, Flurstück 95) erfolgen. Diese bereits im Jahr 2004 angelegte Ersatzaufforstungsfläche hat eine Gesamtgröße von 22.995 qm von denen gegenwärtig noch 3.220 qm nicht an Verfahren gebunden sind, so dass über diese Fläche der verbleibende Ausgleich von 1.752 qm abgedeckt wird.

Ein Ausgleich der Eingriffe in den Wald findet somit entsprechend der Vorgaben der Stadt Wuppertal und des LB Wald und Holz NRW vollumfänglich statt.

37.) Stellungnahme der **WSW Wuppertaler Stadtwerke** GmbH vom 06.11.2012

Die abgegebene Stellungnahme durch die Wuppertaler Stadtwerke GmbH erfolgt für die WSW Energie & Wasser AG, Wuppertal. Stellvertretend für dieses Unternehmen teilt die WSW mit, dass in Abhängigkeit von dem benötigten elektrischen Leistungsbedarf umfangreiche Kabelarbeiten durchzuführen sind. Hierbei sind die vorhandenen Versorgungsleitungen, die in den beigefügten Leitungsplänen dargestellt sind, zu beachten.

Im Namen der WSW Mobil GmbH, die für den Bereich des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs zuständig ist und ebenfalls durch die WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vertreten wird, wird mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken zu dem Vorhaben vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Im Zuge der Umplanung und Neugestaltung der Oberbergischen Straße/ Böhler Weg/ Müngstener Straße/ Einfahrt Lichtscheider Kreis werden die vorhandenen Leitungen berücksichtigt.

Alle hierfür erforderlichen Abstimmungen erfolgen durch den Vorhabenträger mit dem WSW. Dies gilt auch für den im Terminplan vorgesehenen Baubeginn. Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

38.) Stellungnahme der **Unteren Wasserbehörde** (UWB), Ressort Umweltschutz, Team 106.29, vom 07.11.2012

Die vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich auf redaktionelle Anmerkungen zur bei der Offenlage vorgelegten Begründung und die Würdigung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Zur Begründung:

- Die Überschrift 8.2.1 sollte in Regenwasser oder Niederschlagswasser anstelle von Niederschlagsversickerung umbenannt werden.
- Die Punkte 8.2.3 Grundwasser und 8.2.4 Brunnen passen nicht so ganz zum Thema Entwässerung.
- Hier könnte es einen eigenen Punkt Grundwasser gegeben.
- Bis zu Satzungsbeschluss sollten die Angaben des Brunnens überprüft werden, um hier konkrete Angaben zu haben.

Zur Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen•••

- S. 8 zu Pkt. 5 folgendes streichen: "und das anfallenden Wasser an den Böschungen wieder austritt". Dies würde nur bei einer geplanten Versickerung geschehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Durch die vorgeschlagenen Modifikationen wird eine Klarstellung erreicht. Änderungen im Umgang mit der Regenwasserentwässerung ergeben sich nicht.

- 39.) Stellungnahme der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)** bez. Bodenbelastungsverdacht vom 12.11.2012

Die Offenlegungsdokumente wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass keine Ergänzungen mehr notwendig sind. In der Begründung sollen Regelungen zum Bodenmanagementkonzept ergänzt werden. Ferner wird um Zurverfügungstellung der Schlussversion der gutachterlichen Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung:

Die Anregungen tragen zu einer Verdeutlichung der notwendigen Maßnahmen bei. Unter Punkt 10.4 der Begründung wird die Regelung des Bodenmanagements ergänzt. Die angeforderte Schlussversion des Bodengutachtens wurde zur Verfügung gestellt.

- 40.) Stellungnahme des **Landesbetrieb Straßenbau Straßen NRW**, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln, vom 01.08.2012

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Vorhaben Baumarkt und Discounter. Der Landesbetrieb weist auf eine Verzögerung bei der Erstellung des Sicherheitsaudits aus Kapazitätsgründen hin. Gleichzeitig erwartet der Landesbetrieb die Berücksichtigung der Auswirkung der Mehrverkehre auf der L417 und der L419 bis hin zur Anschlussstelle an BAB 1 in dem Verkehrsgutachten. Darüber hinaus empfiehlt der Landesbetrieb eine Abstimmung des durch den Vorhabenträger erstellten Verkehrsgutachtens mit dem Verkehrsgutachter des LS NRW.

Eine Kostenübernahme durch den Landesbetrieb Straßen NRW findet nicht statt. Weitere Stellungnahmen bleiben vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Auswirkung der Mehrverkehre auf die L417 und die L419 bis zur Anschlussstelle an die BAB 1.

Gemäß Gespräch vom 12.10.2011 beim Landesbetrieb in Gummersbach gemeinsam mit dem zuständigen Vertreter der Stadt Wuppertal wurde vereinbart, dass ein Nachweis der Rückstaulängen für die zwei Knotenpunkte Parkstraße/ Staubenthaler Straße und Parkstraße/ Erbschlöherstraße ergänzt werden muss. Dies ist geschehen. Allerdings hat diese Ergänzung der Verkehrsuntersuchung des Vorhabenträgers inhaltlich keine neuen Erkenntnisse gebracht. Die Knotenpunkte haben schon zum derzeitigen Stand ohne die Realisierung der Vorhaben eine rechnerisch ungenügende Verkehrsqualität. Diese wird auch in Zukunft ohne einen entsprechenden Ausbau gegeben sein. Der Einfluss der Vorhaben Baumarkt und Discounter sind nicht relevant. Aus diesem und den nachfolgenden Gründen ist aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten eine noch weiter nach Osten gehende Betrachtung der L417/ L419 nicht sinnvoll.

In der im November 2011 angeschlossenen Verkehrsuntersuchung des Vorhabenträgers sind die bereits bekannten Effekte des Ausbaus L417/ L419 in einer mit der Stadt Wuppertal

abgestimmten Form berücksichtigt. Als Datengrundlage wurde die Verkehrsuntersuchung von IVV aus dem Jahre 2008 genutzt. Parallel hierzu sind Verkehrszählungen durch den Gutachter des Vorhabenträgers an verschiedenen Stellen im Netz durchgeführt worden, die zu deutlich höheren Verkehrsbelastungen als die in der Prognose von IVV dargestellten ergaben. Dementsprechend wurden die weiteren verkehrlichen Untersuchungen auf der Grundlage der gezählten Werte, erhöht um den von IVV prognostizierten Zuwachs weiter gerechnet. Durch diese Vorgehensweise und durch die Berücksichtigung weiterer von der Stadt Wuppertal getroffenen Festlegungen wurde eine Grundbelastung der Untersuchung zugrunde gelegt, die uneingeschränkt als eine Worst-Case-Betrachtung angesehen werden kann.

Vier Monate nach dem Abschluss der Untersuchung des Vorhabenträgers wurde von IVV eine überarbeitete Untersuchung zur L417/ L419 vorgelegt, die dem Gutachter des Vorhabenträgers (im Rahmen eines anderen Verfahrens) zugänglich gemacht wurde. Darin werden für den o. g. Streckenzug im Prognose-Nullfall (hier ist gemeint: ohne Ausbau) deutlich höhere Verkehrsbelastungen als in der Alt-Untersuchung prognostiziert. Allerdings sind die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen einschließlich der geplanten Vorhaben Baumarkt und Discounter sowie insbesondere ein Ausbau der schon heute überlasteten Knotenpunkte im Zuge der Parkstraße in diesem Prognose-Nullfall bereits enthalten. Vergleiche IVV 2012, Seiten 14 – 16.

Die Überprüfung der aktuell von IVV prognostizierten Belastungen im Bereich der Oberbergischen Straße und des Lichtscheider Kreisels ergab, dass die prognostizierten Belastungen zwar zum Teil höher ausfallen als in der alten Fassung der Untersuchung von IVV (2008) aber immer noch niedriger als die Grundbelastungen, die der Gutachter des Vorhabenträgers in seiner Verkehrsuntersuchung errechnet und im Rahmen der weiteren verkehrstechnischen Untersuchung inklusive Simulation verwendet hat (siehe oben Stichwort: Worst-Case). Es ist daher nicht erforderlich, diese Untersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Belastungsprognosen von IVV noch einmal zu wiederholen oder zu überarbeiten.

Eine nochmalige Überprüfung der kritischen Knotenpunkte im Zuge der L417/ L419 im Bestand ist nicht sinnvoll, weil die von IVV prognostizierten Belastungen unter der Voraussetzung eintreten werden, dass diese Knotenpunkte leistungsgerecht ausgebaut werden. Eine verkehrstechnische Prüfung der Knotenpunkte ist im Zusammenhang mit der Ausbauplanung zur L417/ L419 erforderlich, stellt aber keine Aufgabe dar, die den Vorhabenträgern der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1114/1V bzw. 1114/2V zugewiesen werden könnte.

Abschließend rät der für die Vorhaben zuständige Verkehrsgutachter davon ab, die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen noch weiter auf einander abzustimmen (Vergleich Absatz 5 der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau). In der Untersuchung des Verkehrsgutachters wurden die damals vorliegenden Erkenntnisse zum Ausbau der L417/ L419 berücksichtigt. In der aktuellen Untersuchung der IVV wurden die aktuellen Zählwerte sowie die Verkehrsprognose für die geplanten Vorhaben Baumarkt und Discounter berücksichtigt. Damit sind die Untersuchungen in der erforderlichen Weise auf einander abgestimmt. Die neuen Ergebnisse der IVV wirken sich im Wesentlichen auf die L419/ L417 aus, nicht aber auf die für die Vorhaben Baumarkt und Discounter relevanten Straßen (Oberbergische Straße und Lichtscheider Kreisel). Sowohl für das Vorhaben Baumarkt als auch für das Vorhaben Discounter sind aus den vorgenannten Gründen keine zusätzlichen Untersuchungen mehr erforderlich. Die verkehrstechnischen Aspekte der L417/ L419 sollten dagegen in einer separaten Untersuchung weiter behandelt werden.

41.) Stellungnahme des **Wupperverbandes** T4-Flußgebietsmanagement vom 21.11.2012

Die Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld zwischen dem Vorhabenträger, Untere Wasserbehörde, WSW Energie & Wasser AG, und dem Wupperverband in den wesentlichen Punkten abgestimmt. In den Planungsgebieten selbst verlaufen keine Gewässer. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Nach mehrfachen Überarbeitungen berücksichtigt die abgestimmte Lösung die Forderungen und Interessen der vorgenannten Beteiligten.

42.) Stellungnahme des **Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes** vom 30.11.2012

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband lehnt das Vorhaben Baumarkt ab und bezieht sich dabei auf die Stellungnahme, die anlässlich der Flächennutzungsplanänderung mit Datum 05.12.2011 wie folgt vorgetragen wurde:

- 1.) Hinweis auf die Nichteinhaltung der Ziele des Handlungsprogramms Gewerbeflächen, das für diesen Bereich die Nutzung durch Automotive, Event und Kommunikation, Health- und Personalcare sowie Metallverarbeitung, Produktentwicklung und Design vorsieht.
- 2.) Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen für diesen Standort nicht aufgeführt.
- 3.) Der Gesundheitssektor wird aufgrund der Alterung der Bevölkerung zunehmen; aufgrund dieser Annahme sieht der Verband eine zukünftige Flächennachfrage, insbesondere weil der Nachbar GEK in diesem Marktbereich arbeitet.
- 4.) Der Verband weist darauf hin, dass bereits das Handlungsprogramm darauf hinweist, dass langfristig ein Flächenengpass bei den Gewerbeflächen aufgrund der schwierigen räumlichen Gegebenheiten zu erwarten sei.
- 5.) Der Verband stellt die Frage, ob jedem Ansiedlungswunsch ein Angebot entgegengestellt werden muss, da die vermarkten Flächen nicht mehr anderen Unternehmen zur Entwicklung zur Verfügung stehen würden.
- 6.) Arbeitplatzeffekte seien zu berücksichtigen. Bei der Ansiedlung eines Baumarktes werden aufgrund des zusätzlichen Wettbewerbes Arbeitsplätze bei Wettbewerbern vernichtet. Als Beleg hierzu zieht man das bestehende Gutachten der BulwienGesa AG heran.
- 7.) Der Verband stellt die Vermutung auf, dass der Baumarkt auf Lichtscheid zu 100% auf Verdrängungswettbewerb ausgerichtet ist. Als Beleg wird das Gutachten der BBE aus dem Juni 2005 herangezogen, das besagt, dass bereits für das Bauhaus in Wuppertal-Oberbarmen von einer Umsatzumverteilung von ca. 66,4 % gegenüber

Einzelhandelsstrukturen in Wuppertal auszugehen ist, zu rd. 30 % aus dem erweiterten Einzugsgebiet und zu 8,7 % aus dem spezifischen Wettbewerb mit dem Baustoffhandel. Ferner wird auf das Gutachten der BulwienGesa AG aus dem Jahre 2009 mit folgenden 2 Zitaten Bezug genommen:

Zitat 1

„Angesichts der bereits vorhandenen Angebotsstruktur und der recht hohen Kaufkraftbindung in der Ausgangslage ist ein Ausbau der Versorgungszentralität im Baumarktsegment analytisch kaum mehr möglich. Eine weitere Angebotsverdichtung ist daher primär über Umverteilungen gegenüber dem Wettbewerbsbestand abzufedern“ (BulwienGesa AG Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Bauhaus Bau- und Gartenmarkt Wuppertal, Oktober 2009, Seite 25).

Zitat 2

„Vom Prognoseumsatz für das Heimwerker-/ Garten-Kernsortiment müssen rd. 22,2 Mio. Euro (84%) über Umverteilungen gegenüber den Marktteilnehmern im Einzugsgebiet durchgesetzt werden“.

Aus diesen Zitaten und weiteren Hinweisen aus dem BulwienGesa Gutachten ab Seite 33 sieht der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband die Annahme bestätigt, dass die angestrebte Grundstücksverwertung im Interesse des Grundstücksverkäufers durchgeführt wird.

- 8.) Es wird vermutet, dass 100% der Besucher und Kunden mit dem PKW kommen. Aufgrund der Attraktivität von zwei großen Baumärkten werden bestehende Anbieter in der Nähe der Wohnorte der Kunden wegfallen. Aus diesem Wegfall entsteht Baumarkt-Tourismus der mit unnötigem PKW-Verkehr verbunden ist. Aus diesem Mehrverkehr entstehen erhebliche Verkehrsimmissionen, die mit dem Ziel einer umweltverträglichen Verkehrspolitik nicht vereinbar sind. Stattdessen werden alternative Nutzungen wie Möbelhaus und Dienstleistungsbetriebe genannt.
- 9.) Es besteht die Vermutung, dass der zusätzliche Kundenverkehr bei der vorhandenen Straßenkapazität nicht bewältigt werden kann. Diese Annahme wird dadurch belegt, dass schon zurzeit erhebliche Staus gegeben sind die durch die geplante Nutzung noch zunehmen werden.
- 10.) Im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck ist der Standort als Erweiterungsstandort für Möbel ausgewiesen. Mit dem Hinweis, dass die Branche Möbel unterrepräsentiert ist, wird einerseits zugestimmt, den Standort Oberbergische Straße als Einzelhandelsstandort für ein Möbelhaus strategisch zu positionieren, andererseits wird befürchtet, dass die Ansiedlung eines zusätzlichen Baumarktes, der in Verbindung mit dem bestehenden Anbieter zu einem Agglomerationseffekt führt, nicht nur Auswirkungen auf Wuppertal, sondern auch auf die Kaufkraft anderer Städte auslöst.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

- 1.) Die Stadt Wuppertal berücksichtigt in ihrem Handlungsprogramm Gewerbeflächen die langfristigen Steuerungsabsichten, allerdings ist von den aufgezählten Nutzungen wie Automotive, Event und Kommunikation, Health- und Personalcare, Metallverarbeiter und Produktentwicklung/ Design weder Bedarf vorhanden noch angemeldet worden.

Die Wuppertaler Wirtschaftsförderung und der Grundstückseigentümer haben sich intensiv darum bemüht, im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 910 und 156 Verwertungsmöglichkeiten entsprechend der festgelegten Nutzungen (reine Gewerbenutzung) zu finden. Das Ergebnis der Suche war durchweg negativ. Als Folge haben sich die Flächen als Brache verfestigt; im Zuge der Überarbeitung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen hat sich herauskristallisiert, dass das Angebot von gewerblichen Reserveflächen auch ohne die Flächen an der Oberbergischen Straße ausreichend ist.

- 2.) Weil sich diese Erkenntnis schon Jahre zuvor verfestigt hatte, war im Zuge der Bemühungen um die Verwertung des Standortes mit den Nachbarkommunen regionales Einverständnis für die Errichtung eines Möbelhauses als großflächiger Einzelhandelsbetrieb hergestellt worden. Da die Ansiedlung des großflächigen Möbelmarktes wegen ausbleibender Investoren nicht realisiert werden konnte, wird durch das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V Planungsrecht für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes geschaffen.
- 3.) Eine Flächennachfrage des Nachbarn Barmer GEK hat nicht stattgefunden. Die beabsichtigten Erweiterungen des Nachbarn Barmer GEK finden auf eigenem Gelände statt. Ein von der Barmer GEK gewünschter Grundstückstausch wurde berücksichtigt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Ein darüber hinausgehender Flächenbedarf auch für die Zukunft wurde nicht angemeldet.
- 4.) Die weit über 10 Jahre hinausgehenden vergeblichen Bemühungen, eine wirtschaftliche Nutzung für das Gelände zu finden, zeigt zweifelsfrei, dass mit diesem Standort langfristig der befürchtete Flächenengpass nicht beseitigt werden kann.
- 5.) Der Ansiedlungswunsch von Investoren wird – wie im vorliegenden Fall - im Vorfeld durch Gutachten geprüft. Damit wird das Risiko einer Fehlentscheidung minimiert. Die zuständige Verwaltung bildet sich auf der Grundlage der Gutachten eine eigene Meinung. Basierend auf dieser Einschätzung entscheiden die politischen Gremien unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der gesetzlichen Regelungen.
- 6.) Die vermuteten negativen Arbeitsplatzeffekte sind nicht gegeben, da zum einen durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Arbeitsplätze ausgelöst werden und zum anderen durch das Vorhaben auf einer minder genutzten Fläche eine erhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze (umgerechnet auf Vollarbeitsplätze ca. 100) geschaffen werden. Dies belegt auch das vorliegende Gutachten der BulwienGesa AG, das dem Vorhaben die Verträglichkeit mit den vorhandenen Handelsstrukturen in Wuppertal und durch ein ergänzendes Gutachten auch für Remscheid bestätigt hat.
- 7.) Die Annahme, dass das geplante Vorhaben zu 100 % auf Verdrängungswettbewerb ausgerichtet ist trifft nicht zu. Vielmehr entspricht die Ansiedlung den Vorgaben des Rates der Stadt Wuppertal, da die Kaufkraft, die in der Stadt Wuppertal vorhanden ist, auch im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal abgeschöpft werden soll. Hinsichtlich der befürchteten negativen Auswirkungen fasst BulwienGesa in seinem Fazit auf Seite 37 zusammen: Abschließend ist festzuhalten, dass die im Worst-Case bewertete Umsatzhöhe mit ihren zu erwarteten Wirkungen in einer Größenordnung verbleibt, die zwar nachhaltige Veränderungen auslösen, die aber perse keine bestandsgefährdenden Belastungen gegenüber dem Angebotsbestand beinhalten.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente, deren Umfang mit insgesamt 800 qm (ca. 4,6 % auch nach Flächenreduzierung) weit hinter der maximal möglichen Fläche von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche zurück bleibt, führt der Gutachter zusammenfassend aus:

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten liegen die zu erwartenden Wirkungen in einem vertretbaren und unauffälligen Rahmen (BulwienGesa AG, Markt-, Standort und Wirkungsanalyse, Bauhaus, Oktober 2009, Seite 37). Da die Waren, die in einem Bau- und Gartenmarkt angeboten werden, sperrig und schwer sind, ist der Anteil der Kunden, die mit dem PKW anreisen, entsprechend hoch. Wie in dem Gutachten auf Seite 37 ausgeführt, ist festzuhalten, dass die im Worst-Case bewertete Umsatzhöhe mit ihren zu erwartenden Wirkungen in einer Größenordnung verbleibt, die zwar nachhaltige Veränderung auslösen, die aber perse keine bestandsgefährdende Belastung gegenüber dem Angebotsbestand beinhalten. Insofern trifft die Vermutung, dass bestehende Standorte von Wettbewerbern, die näher an den Wohnorten der Kunden liegen, wegfallen werden, nicht zu. Auch ohne das geplante Vorhaben werden die Kunden den vorhandenen Wettbewerber in der Oberbergischen Straße zwecks Vergleichs mit den übrigen vorhandenen Wettbewerbern aufsuchen.

- 8.) Ein Baumarkt-Tourismus, der durch das geplante Vorhaben ausgelöst wird, wird nicht entstehen. Vielmehr werden die Kunden, die den vorhandenen Wettbewerber aufsuchen, ihren Produkt- und Preisvergleich mit dem geplanten Vorhaben in der Form durchführen, dass sie, ohne den aufgesuchten Stellplatz zu verlassen, zu Fuß den Wettbewerber aufsuchen werden. Insofern wird durch die direkte Nachbarschaft zusätzlicher PKW-Verkehr vermieden. Die Aussage, dass durch das geplante Vorhaben bestehende Standorte der Wettbewerber schließen müssen, wird durch die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG widerlegt. Im Ergebnis wird die bestehende Niederlassung des Vorhabenträgers mit ca. 29,8 % den Hauptanteil der gesamten Umsatzverteilung zu Gunsten des geplanten Vorhabens tragen. Der Wettbewerber Hornbach wird mit knapp 17,9 % belastet. Im Marktgebiet außerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes wird bezogen auf Remscheid mit einer Umverteilung von 5,6 %, bezogen auf Schwelm mit einer Umverteilung von 2,5 % und bezogen auf Radevormwald mit einer Umverteilung von 1,8 % zu rechnen sein. Diese Verteilung führt zu einer von der Stadt Wuppertal gewollten, stärkeren Eigenbindung und ist aus Sicht der BulwienGesa AG im Verhältnis zum Gesamtumsatz des Standortes vernachlässigbar. Für die als alternative Nutzungen angegebenen Möbelhäuser und Dienstleistungsbetriebe hat es trotz erheblichen Anstrengungen der Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal keine Nachfrage gegeben. Der letzte Versuch, an diesem Standort Ikea anzusiedeln, ist fehl geschlagen.
- a. Hinsichtlich der Befürchtung, dass der zusätzliche Kundenverkehr nicht bewältigt werden kann, wird auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (BBW) hingewiesen. Zur Bewältigung der jetzt schon vorhandenen und zukünftig hinzukommenden Verkehrsbelastungen sind Maßnahmen erforderlich, die durch den Vorhabenträger umzusetzen sind. Mit diesen Maßnahmen werden die zurzeit ohne das Vorhaben vorhandenen Belastungen ebenfalls mit beseitigt. Neben entsprechenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weitergehenden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.
- 10.) Es trifft zu, dass für das Vorhabengebiet ein regionaler Konsens zur Ansiedlung eines Möbelhauses besteht. Dem entsprechend haben sich seit Jahren sowohl die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal als auch der Grundstückseigentümer darum bemüht, einen qualifizierten Investor/ Betreiber für diesen Standort zu finden. Aufgrund

der Tatsache, dass die mögliche Verkaufsfläche mit 20.000 qm für ein wettbewerbsfähiges Möbelhaus deutlich zu gering ist, wurden trotz intensiver Bemühungen keine Betreiber/ Investoren gefunden. Hinzu kommt noch, dass der zwangsläufig notwendige Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um ein vielfaches höher sein muss als der des geplanten Vorhabens. Insofern sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die innerstädtischen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit weitaus weniger Auswirkung verbunden als bei dem angesprochenen Möbelhaus. Die Einschätzung hinsichtlich der Umsatzverteilung für die Nachbarstadt Remscheid sieht der Gutachter BulwienGesa vergleichbar mit der der Stadt Wuppertal.

Der Umsatzrückgang von etwa 3,2 Mio. Euro entspricht einer Quote von 5,6 % des Umsatzvolumens. Auch hier ist für die Hauptbetriebe keine generelle Gefährdung zu erkennen. Eine Ausnahme bildet der strukturschwache Max Bahr, der durch die parallele Entwicklung in Remscheid und Wuppertal unter einer betriebswirtschaftlich tragfähigen Umsatzgröße zurück zu fallen droht. Sollte er die Versorgungsmöglichkeit nicht nutzen und seinen Betrieb aufgeben, ist die Stadt Remscheid mit einer Versorgungsdichte von rund 150 qm/ 1.000 EW im Baumarktsegment immer noch sehr gut ausgestattet. Anschließend ist festzuhalten, dass die im Worst-Case bewertete Umsatzhöhe mit ihren zu erwartenden Wirkungen in einer Größenordnung verbleibt, die zwar nachhaltige Veränderungen auslösen, die aber perse keine bestandsgefährdenden Belastungen gegenüber dem Angebotsbestand beinhalten (BulwienGesa AG 2009, Seiten 36/ 37).

E Stellungnahmen im Hinblick auf private Belange zur Offenlage 2012

43.) Stellungnahme eines Bürgers aus dem Edmund-Strutz-Weg vom 09.11.2013

1. In dem Schreiben wurden neben allgemeinen Aussagen Stellungnahmen zur 48. Flächennutzungsplanänderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 geäußert. Unter anderem wird auf die im Internet wiedergegebenen Informationen eingegangen und die Frage gestellt, warum es zum Bebauungsplanverfahren zwei Begründungen gebe.
2. Die Bedenken des Bürgers beziehen sich auf die Aussagen der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG, dass eine weitere Angebotsverdichtung kaum mehr möglich sei und der Standort Oberbergische Straße für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes geeignet sei. Er äußert die allgemeine Befürchtung, dass damit die Entwicklung einer Stadt vernichtet wird. Es handele sich um eine Planungsargumentation für Investoren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Zu 1:

Die Informationsdarstellung im Internet ist eine freiwillige, gesetzlich nicht vorgeschriebene Leistung der Stadtverwaltung Wuppertal.

Im vorliegenden Fall gibt es zwei unabhängige, sich parallel entwickelnde Projekte auf Lichtscheid:

- Einerseits der Baumarkt, dessen bauplanungsrechtlichen Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – erfolgen und
- Andererseits der Discounter, dessen bauplanungsrechtlichen Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/2 V – Discounter Lichtscheid – erfolgen.
- Die Aussagen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogenen Bebauungspläne dürfen sich nicht widersprechen. Aus diesem Grunde wurde die 48. Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Es handelt sich dabei um ein eigenständiges Verfahren.
- Die Anmerkungen zur 48. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits im Zusammenhang mit dem Feststellungsbeschluss zu Flächennutzungsplanänderung (VO/0979/13) behandelt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V:

Mit der Analyse der BulwienGesa AG wird nachgewiesen, dass die Ansiedlung des Vorhabens verträglich ist und der Standort zur Belegung mit einem Bau- und Gartenmarkt geeignet ist.

Ferner wird im Gutachten auf die Auswirkungen sowohl auf den bestehenden Standort in Wuppertal-Oberbarmen als auch auf den Vorhaben-Standort hingewiesen, so dass sich der Vorhabenträger der Problematik und den Auswirkungen bewusst ist.

Durch das Vorhaben werden die jahrelangen Bemühungen, eine bestehende Brachfläche einer dauerhaften Nutzung zuzuführen, erfolgreich abgeschlossen.

- 44.) Stellungnahme eines Bürgers aus der Adolf-Vorwerk-Straße, Wuppertal vom 09.11.2012
- 1.) In der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass der Lichtscheider Kreis neu gestaltet wird und damit verbunden eine Verlagerung des Wasserturmes notwendig wird. In diesem Zusammenhang wird auf den Grundstücksvertrag zwischen der Firma Vorwerk und der Stadt Wuppertal hingewiesen.
 - 2.) Es wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben eine Änderung der Verkehrsführung hervorgerufen wird. Für diesen Fall zeigt der Bürger einen Vorschlag auf.
 - 3.) Es wird auf das Vorhandensein möglicher Bodenverunreinigung und Kampfmittel hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Abwägung:

Zur Bewältigung der bestehenden und zu erwartenden Verkehre wurde durch die Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (BBW) GmbH ein umfassendes Gutachten einschließlich einer Simulation erarbeitet und mit dem zuständigen Ressort Straßen und Verkehr sowie dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Im Ergebnis ist keine Änderung der Verkehrsführung notwendig, sondern ein Ausbau des bestehenden Netzes in diesem Bereich.

Es wurden Vorschläge zur Verkehrsabwicklung getroffen, die in planerische Festsetzungen münden.

Durch das geplante Vorhaben wird allerdings keine Neugestaltung des Lichtscheider Kreises notwendig und ausgelöst. Dem entsprechend wird der Wasserturm auch nicht auf das Vorhabengebiet verlegt werden müssen.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, auf das eventuelle Vorhandensein von Kampfmittel hingewiesen. Aus diesem Grunde werden die Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchgeführt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden zudem Auffüllungen im Bereich des Hundeplatzes festgestellt. Eine Umweltgefährdung ist aus der festgestellten Belastung nicht direkt ableitbar. Maßnahmen zur Entsorgung extern und Verwertung vor Ort werden im Zusammenhang mit dem zum Bauantrag einzureichenden Bodenmanagementkonzept geregelt.

- 45.) Stellungnahme der Rechtsanwälte Gleiss Lutz vom 09.11.2012 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 21.08.2012 und der zugehörigen Anlage der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch+Olbrisch vom 14.08.2012 im Auftrag der Firma Hornbach Baumarkt AG

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Planung des Kreisverkehrs im Bereich der Hornbach Ein- und Ausfahrt.

Da es zur Lösung der Verkehrsproblematik zwei Möglichkeiten gibt, stellte die Stadt Wuppertal im Mai 2012 die von dem Verkehrsgutachter BBW GmbH erarbeiteten Varianten der Firma Hornbach mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme zur Verfügung.

Die Antwort erfolgte am 21.08.2012, basierend auf der „Stellungnahme“ zur Verkehrsuntersuchung zum B-Plan für die Firma Hornbach Baumarkt AG, Hornbachstraße 11 in 76879 Bornheim/ Pfalz mit Datum 14.08.2012, aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft Masuch+Olbrisch mit folgendem Inhalt:

- 1.) Änderung der bisherigen Grundstücksein- und -ausfahrt des Hornbach Baumarktes durch Anordnung eines Kreisverkehrs, an den der Hornbach-Baumarkt angeschlossen werden soll. Es werden zwei Anbindungsvarianten aufgezeigt, wovon eine Variante Teile des Hornbach-Grundstücks beansprucht.
- 2.) Das von Hornbach hinzugezogene Ingenieurbüro sieht in der zweiten Variante gravierende Nachteile für die interne Erschließung auf dem Hornbachgelände und sieht erforderliche Wegebeziehung innerhalb des Hornbach-Grundstückes vollständig ausgeklammert. Im Falle der Realisierung dieser Variante würden die zur Zeit verfügbaren Verkehrsflächen derartig reduziert, dass die entstehende Konfliktsituation zwischen der Zu- und Abfahrt zu bzw. von den Dach-Stellplätzen und den von den ebenerdigen Stellplätzen ausfahrenden PKW unlösbar wird.

Darüber hinaus entfallen Aufstell- und Warteflächen, die für die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlage zwingend erforderlich sind. Im Ergebnis führt die zweite Variante zu einer Unanfahrbarkeit der Dach-Stellplätze. Dies ist für Hornbach nicht akzeptabel und bedingt eine vollständige Umgestaltung der Stellplatzanlage, wobei aus Sicht von Hornbach nicht klar ist, ob es eine Lösung für die anstehenden Probleme gibt.

Im Übrigen würden erhebliche Kosten auf Hornbach zukommen und Kunden-Stellplätze entfallen. Daraus wird das Fazit abgeleitet, dass die Behauptung des Gutachters des Vorhabenträgers, dass keine Kosten für Hornbach entstehen, nicht zutrifft.

- 3.) Unter der Maßgabe, dass die zweite Variante nicht realisierbar ist, verbleibt die Lösung der ersten Variante ohne Inanspruchnahme von Hornbach-Grundstücksteilen. Auch hier werden gravierende Bedenken in der Form vorgetragen, dass die Zugänglichkeit für den nicht-motorisierten Verkehr nicht verkehrssicher und unkomfortabel ist, da der in der zweiten Variante vorgeschlagene Zebrastreifen nicht realisiert wird.

Daraus wird der Schluss gezogen, dass ein nicht-motorisierter Kunde eher Bauhaus als Hornbach aufsucht.

Darüber hinaus wird das Gefahrenpotenzial der Kreisverkehrslösung ungleich höher gesehen als bei der heutigen Einmündungssituation, da die Verkehrsbeziehungen im Kreisverkehr wesentlich unübersichtlicher sind und die Autofahrer eher auf verfügbare Stellplätze achten als auf Fußgänger/ Radfahrer. Aufgrund der Aussage des Gutachters BBW GmbH, dass die Verkehrsbewegungen im nicht-motorisierten Bereich nicht völlig unerheblich sind, werden gravierende Sicherheitsbedenken geltend gemacht.

- 4.) Als Voraussetzung für die laufenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne wird die Frage nach der Erschließung gestellt. In der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass die durch die geplanten Vorhaben ausgelöste Verkehrsbelastung nicht bewältigt werden kann. Dabei wird auf die Ausführungen der Ingenieurgesellschaft Masuch+Olbrisch verwiesen. Im Ergebnis wird die Vermutung aufgestellt, dass es nicht nur zu Hauptverkehrszeiten zu massiven Rückstaus im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Hornbach Baumarkt kommen wird.
- 5.) Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Masuch+Olbrisch, zum Verkehrsgutachten

Masuch+Olbrisch (kurz: M+O) weist auf eine Verkehrsuntersuchung einer BPS GmbH hin, die hier nicht vorliegt und dementsprechend nicht herangezogen werden kann.

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Schreibfehler handelt und die Verkehrsuntersuchung der Brilon Bondzio Weiser GmbH (kurz: BBW) gemeint ist.

Die Betrachtung durch M+O erfolgt aus der Sicht des Hornbach Baumarktes und bewertet die Auswirkungen auf die Hornbach-Erschließung wie folgt:

- Es sind im öffentlichen Straßenraum keine Abbiegespuren vorhanden.
- In der Ausfahrt vom Grundstück gibt es jeweils eine separate Links- und Rechtseinbiegespur mit einer Aufstellfläche für maximal zwei Fahrzeuge, da unmittelbar danach die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplätze bzw. die Rampe zu den Dach-Stellplätzen beginnt.

In der nachfolgenden Beurteilung wird festgestellt, dass die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen nicht problematisch ist. Vielmehr werden die Probleme durch die Überschneidung der zu den Dach-Stellplätzen orientierten PKW mit der Ausfahrt gesehen. Als Begründung werden die Anzahl von 259 Stellplätzen (mehr als 50 % der notwendigen Stellplätze) und die Tatsache, dass keine Warteflächen zur Verfügung stehen, was zur Blockierung der Einfahrt führt, genannt.

Aufgrund dieser Situation ist eine Reduzierung der Verkehrsflächen zwischen Rampenfuß und Oberbergischer Straße nicht akzeptabel. Im folgenden wird darauf hingewiesen, dass die Basis für die Ermittlung der Prognose der Verkehrsbelastungen veraltet ist und durch eine neuere Datensammlung ersetzt wurde, bei der u. a. für Baumärkte und Discounter angepasste Werte angewendet werden. Weiterhin wird aufgezeigt, dass nicht-überdachte Verkaufsflächen unberücksichtigt geblieben sind, obwohl diese Kundenverkehre generieren. Dieses Versäumnis führt zu einer geringeren Verkehrsbelastungsannahme, die im Weiteren in der Stellungnahme zu korrigieren ist.

Die vorgenommene Verkehrsverteilung ist logisch und nachvollziehbar, wenn auch rechnerisch nicht konsequent umgesetzt (vgl. Stellungnahme Masuch+Olbrisch vom 14.08.2012, Seite 3).

In der Beurteilung der Leistungsfähigkeit wird ausschließlich die Hornbach-Anbindung betrachtet, da die Situation an diesem Knotenpunkt die weitere Verkehrsabwicklung beeinflusst. Die Hauptanbindung des neuen Baumarktes soll gegenüber der Hornbach Anbindung erfolgen. Zur Bewältigung des Verkehrs ist entweder eine signalisierte Kreuzung oder ein Kreisverkehr geeignet. Daraus folgt, dass ausreichende Aufstell- und Warteflächen auf den angebundenen Grundstücken vorhanden sein müssen.

Durch die Favorisierung der Kreisverkehrslösung mit Fußgängerquerung wird der Einmündungsbereich von Hornbach soweit reduziert, dass keine Warte-/ Entscheidungsf lächen mehr verbleiben. (Zitat Masuch+Olbrisch 14.08.2012)

Um diese sicherzustellen müsste die Stellplatzanlage grundlegend umgestaltet werden. Eine Anbindung der Rampe zum Dach-Parken ist dann nicht mehr möglich. Dadurch würden auch erforderliche Stellplätze vernichtet werden.

Im Folgenden wird darauf hingewiesen, dass ohne bzw. mit Ausbau der L419 bis zur A1 keine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Die Erbringung dieses Nachweises wird jedoch als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens gesehen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit:

- Die Gesamterschließung ist aufgrund der nachgewiesenen Defizite in der Verkehrsabwicklung der L419 mit oder auch ohne Realisierung des Plangebietes als nicht-gesichert einzuschätzen, da konkrete Lösungen nicht aufgezeigt werden.
- Die unmittelbare Grundstücksanbindung Bauhaus/ Hornbach könnte in verkehrstechnisch sinnvoller Form mit Einbeziehung einer Fußgängerquerung auf der Hornbachseite gemäß vorliegendem Konzept nur unter Nutzung des Hornbach-Grundstückes erfolgen. Die erforderliche Umgestaltung auf Privatgrund ist aufgrund der Parkrampe zum Obergeschoß nicht umsetzbar.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung:

- 1.) Die Varianten 1 und 2 zur Umgestaltung des Anbindungspunktes zu einem Kreisverkehr sind hinsichtlich ihrer Lage identisch. Die dargestellte Anbindung des Parkplatzes Hornbach ist hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Lage ebenfalls in beiden Varianten identisch. Lediglich die Detailgestaltung (Markierung, Ausbildung per Treninsel, Lage der Fußgängerquerungsstelle) der Anbindung des Parkplatzes ist unterschiedlich.

Bei Variante 2 handelt es sich um eine Lösung, die eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Verkehrsanlagen auf öffentlichem und privatem Grund vorschlägt, um eine für alle Beteiligten sowie für den Verkehr im öffentlichen Straßenraum vorteilhafte Lösung zu erreichen. Aus einer Realisierung dieser Lösung würden keine Nachteile, sondern deutliche Vorteile für den Verkehrsablauf auf dem Kunden-Parkplatz der Firma Hornbach entstehen. Dies wird im weiteren Verlauf des vorliegenden Textes noch im Detail erläutert.

- 2.) Bei einer Realisierung einer der vorgeschlagenen Lösungen, die beide nur die Verkehrsführung im Übergangsbereich vom Privat-Grundstück zum öffentlichen Straßenraum betreffen, ändern sich keine Wegebeziehungen auf dem Grundstück der Firma Hornbach. Die verfügbaren Verkehrsflächen werden nicht reduziert. Die Dachstellplätze des Hornbachmarktes bleiben anfahrbar. Eine grundlegende Umgestaltung der Stellplatzanlage des Hornbachmarktes wird nicht erforderlich.

Sowohl in Variante „1“ als auch in Variante „2“ bleibt der Abstand zwischen der Rampe zu den Dach-Stellplätzen und dem Rand der Kreisfahrbahn genauso groß, wie der heutige Abstand zwischen der Rampe und dem vorhandenen Fahrbahnrand. Da aber

der Kreisverkehr gegenüber der heutigen Vorfahrt geregelten Einmündung (sogar mit den zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch das Vorhaben) eine höhere Leistungsfähigkeit aufweist (Schlussbericht Brilon, Bondzio, Weiser vom November 2011, Anlagen V-36 und V-46), ergibt sich in beiden Varianten ein Vorteil für die Kunden der Firma Hornbach gegenüber der heutigen Situation.

Die in der Ausfahrt vorhandenen separaten Fahrstreifen für Links- und Rechtseinbieger in die Oberbergische Straße (die zudem im Hinblick auf die Verkehrssicherheit als problematisch einzustufen sind, weil zwei nebeneinander stehende wartepflichtige Fahrzeuge zu gegenseitigen Sichtbehinderungen führen) sind nur aufgrund der begrenzten Kapazität der heutigen Einmündung erforderlich.

Auch der heutige Bedarf für Aufstellflächen ist darauf zurückzuführen, dass die Anbindung während der Spitzenstunden im Bereich ihrer verkehrstechnischen Kapazität betrieben wird. Mit der Realisierung eines Kreisverkehrs wird die Anbindung deutlich leistungsfähiger. Auf einen zweiten Fahrstreifen kann verzichtet werden. Die Länge des Aufstellbereiches wird dagegen nicht verändert (s. o.), sie wird allerdings weniger häufig benötigt werden.

Eine Verschlechterung der Situation auf dem Hornbach-Parkplatz kann insofern ausgeschlossen werden.

- 3.) Auch in der Variante 1 ist der nicht motorisierte Verkehr an sämtlichen Querungsstellen berücksichtigt worden. Eine verkehrssichere Führung der Fußgänger ist nach dem geltenden technischen Regelwerk allerdings auch ohne Fußgängerüberwege („Zebrastreifen“) möglich. Aus einem etwaigen Verzicht auf Zebrastreifen ergeben sich für den nicht motorisierten Verkehr keine Einschränkungen hinsichtlich der Zugänglichkeit des Hornbach-Baumarktes.

Unabhängig davon wird weiterhin seitens des Verkehrsgutachters BBW empfohlen, Variante 2 (mit Trenninsel und Zebrastreifen) zu realisieren. Die Darstellung der Zebrastreifen ist in Variante 1 nur deshalb entfallen, weil eine solche Markierung selbstverständlich nur mit dem Einverständnis der Firma Hornbach realisiert werden kann.

Das Gefahrenpotential für Fußgänger ist an einem Kreisverkehr niedriger als an jeder anderen Knotenpunktform. Dies ist durch verschiedene Forschungsprojekte nachgewiesen worden und in der Fachwelt unumstritten. Die Verkehrsbeziehungen in einem Kreisverkehr sind auch nicht unübersichtlich. Dafür sprechen u. a. die insgesamt sehr niedrigen Unfallkennziffern von Kreisverkehren. Gerade im Vergleich zu einer hoch ausgelasteten vorfahrtgeregelten Einmündung ohne Linksabbiegestreifen (aber mit zwei Fahrstreifen in der vorfahrtrechtlich untergeordneten Zufahrt) stellt ein Kreisverkehr eine Verbesserung dar, von der ein wesentlich höheres Sicherheitsniveau für alle Verkehrsteilnehmergruppen erwartet werden darf.

- 4.) Die Verkehrsuntersuchung beruht auf großzügigen Annahmen zum heutigen und zum zukünftigen Verkehrsaufkommen.

Im Einklang mit der für Verkehrserzeugungsberechnungen maßgebenden FGSV-Veröffentlichung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen“ sind alle getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen durch einen Vergleich mit Erhebungen an vergleichbaren Einrichtungen und Standorten verifiziert.

Es wurden Werte als Neuverkehr angesetzt, die in mehreren bereits bestehenden Bauhaus-Fachcentren nur an einzelnen Tagen des Jahres erreicht werden. Insofern gilt: Bei der Schätzung des Verkehrsaufkommens wurde ein Ansatz verfolgt, dessen

Ergebnisse deutlich auf der sicheren Seite liegen. Dies gilt auch für die Annahmen zur Entwicklung des von den Bauvorhaben unabhängigen Verkehrsaufkommens im Straßennetz der Stadt Wuppertal. Dies ist im Gutachten ausführlich beschrieben.

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass die Prognosen des zukünftigen Verkehrsaufkommens in der Zwischenzeit von verschiedenen Fachbehörden geprüft wurden (u. a. Verkehrsplanung der Stadt Wuppertal, Ressort Umweltschutz der Stadt Wuppertal, Landesbetrieb Straßen NRW). Daraus ergaben sich keinerlei Beanstandungen.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die Straßen im Umfeld des Bauvorhabens den zusätzlichen Verkehr nach Umsetzung der vorgeschlagenen Ertüchtigungsmaßnahmen ohne Probleme abwickeln können. Dies wurde u. a. mit einer mikroskopischen Simulation des Verkehrsablaufs nachgewiesen.

An den zusätzlich auf Wunsch des Landesbetriebs Straßenbau NRW im weiteren Verlauf der L419 untersuchten Knotenpunkte ergibt sich durch den Verkehr der Bauvorhaben keine Veränderung der Verkehrsqualität. Die hier schon heute bei stündlichen Verkehrsbelastungen von 2.800 Kfz/h bis 4.800 Kfz/h auftretenden Defizite werden durch den zusätzlich prognostizierten Verkehr von 2 Pkw pro Grünzeit nicht beeinflusst.

- 5.) Zur Stellungnahme der Masuch+Olbrisch Ing.-Ges. für das Bauwesen mbH vom 14.08.2012

Die in der Stellungnahme genannte Verkehrsuntersuchung wurde von der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum erarbeitet.

Der Abstand zwischen der Außenkante des vorhandenen Gehwegs und einer gedachten Verlängerung des Fahrbahnrandes der von der Dachterrasse ankommenden Rampe beträgt ca. 14 m. Selbst wenn sich auf dem Rechtseinbiegestreifen drei Pkw hintereinander aufstellen ($L = 18$ m), ist die Zufahrt zur Rampe zu den Dachstellplätzen noch nicht beeinträchtigt.

Der vorgelegte Entwurf für die Gestaltung des Anbindungsbereichs des Kundenparkplatzes der Firma Hornbach an das öffentliche Straßennetz in Form einer Zufahrt zu einem fünfarmigen Kreisverkehrsplatz führt nicht zu einer Reduzierung der Aufstelllänge.

Der Rand der Kreisfahrbahn, an dem die wartepflichtigen Fahrzeuge in der Zufahrt auf eine ausreichend große Lücke im Verkehrsstrom der Kreisfahrbahn warten müssen, liegt fast exakt an derselben Stelle wie im Bestand der abgesenkte Bord als Übergang zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn.

Auf eine zweistreifige Führung des wartepflichtigen Verkehrs kann verzichtet werden. Wie die durchgeführten verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, stellt im Hinblick auf die verkehrstechnische Kapazität nicht die vorgeschlagene Gestaltung sondern die heutige Form der Anbindung ein Problem dar:

Für die Linkseinbieger wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Analysefalls (also noch ohne jeglichen zusätzlichen Verkehr) nur eine Verkehrsqualität der Stufe E (mangelhaft) erreicht (Schlussbericht Brilon, Bondzio, Weiser vom November 2011, Anlage V-36). Dieses Ergebnis entspricht Beobachtungen, die während der maßgebenden Hauptverkehrszeiten gemacht wurden. Der Rechtseinbieger kann dagegen mit einer mittleren Wartezeit von knapp 8 Sekunden und einer Verkehrsqualität der Stufe A (sehr gut) abfließen.

In der vorgeschlagenen Lösung mit Kreisverkehr und einstreifiger Zufahrt beträgt die mittlere Wartezeit beider Ströme (Linkseinbieger und Rechtseinbieger) im deutlich höher belasteten Planfall (also einschließlich des großzügig geschätzten Neuverkehrs der geplanten Einzelhandelseinrichtungen und einschließlich der Prognose für die allgemeine Verkehrsentwicklung) zusammen nur 9 Sekunden (Schlussbericht Brilon, Bondzio, Weiser vom November 2011, Anlage V-46). Dies entspricht einer Verkehrsqualität der Stufe A (sehr gut) für beide Ströme.

Die einstreifige Zufahrt zu einem Kreisverkehr gewährleistet also eine wesentlich bessere Verkehrsqualität als die heutige Einmündung, die an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit betrieben wird.

Mit der besseren Verkehrsqualität für die vom Kundenparkplatz der Firma Hornbach abfließenden Fahrzeuge geht eine wesentlich geringere Wahrscheinlichkeit für einen Rückstau einher. Der 95%-Rückstau in der Zufahrt des Kundenparkplatz zum Kreisverkehr wurde mit zwei Pkw-Einheiten (also einer Länge von 12 m) berechnet.

Selbst der 99%-Rückstau von drei Pkw-Einheiten kann problemlos zwischen dem Rand der Kreisfahrbahn und der Eckausrundung zur Rampe der Dachterrasse untergebracht werden, ohne dass für Fahrzeuge, die aus dem Kreisverkehr kommen und nach links auf die Dachterrasse abbiegen wollen, ein Problem auftritt.

Sämtliche Ergebnisse, die hier für den Kreisverkehr beschrieben werden, gelten für die Verkehrsbelastungen des Prognosefalls, also für den Fall, der bereits sämtlichen Zusatzverkehr durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie die von der Stadt Wuppertal in einem Worst-Case-Szenario angenommene Entwicklung des allgemeinen Verkehrsaufkommens berücksichtigt.

Bei der vom Hessischen Landesamt herausgegebenen Veröffentlichung „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ handelt es sich um eine Publikation einer Landesbehörde, die seit ihrer Einführung bundesweit zur Anwendung kommt. Das auch von der Brilon Bondzio Weiser GmbH verwendete Programm Ver_Bau (Bossert, 2012) ist ein kommerzielles Produkt, das der Autor der o. g. Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes privat vertreibt.

Maßgebend für Verkehrserzeugungsrechnungen sind dagegen die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) herausgegebenen „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“.

Zur Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurden mehrere Datengrundlagen herangezogen, u. a. das PC-Programm Ver_Bau (Bossert, 2012) sowie die in der Verkehrsuntersuchung zitierte Broschüre des Hessischen Landesamtes. Diese wird weiterhin bundesweit zur Schätzung des Verkehrsaufkommens herangezogen. Zusätzlich lagen umfangreiche Erfahrungswerte aus mehreren Bauhaus-Märkten ähnlicher Ausprägung vor. Im Einklang mit der o. g. FGSV-Veröffentlichung wurde die im Verkehrsgutachten angegebenen Schätzungen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit sämtlichen oben angegebenen Datenquellen plausibilisiert.

Dabei zeigte sich, dass sämtliche Ansätze zu sehr ähnlichen Verkehrsbelastungen führten. Nicht nur die neuere Publikation Ver_Bau (Bossert, 2012) enthält Werte, die an realen Objekten erfasst wurden, sondern auch die jeweils anderen Ansätze, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung verwendet wurden.

Insbesondere ist aber darauf hinzuweisen, dass in der vorliegenden Untersuchung weder ein in der vorliegenden Situation durchaus plausibler Konkurrenzeffekt (Abminderung des Kundenaufkommens durch die enge Nachbarschaft zweier Baumärkte) noch der sogenannte gebrochene Verkehr (nicht alle dem Bauvorhaben

zuzurechnenden Fahrten entstehen völlig neu, ein nennenswerter Anteil des Kraftfahrzeuge ist mutmaßlich bereits im angrenzenden Straßennetz unterwegs, ändert also nach Inbetriebnahme des Einzelhandelsangebotes lediglich für eine Fahrtrichtung) mit ihrer jeweils abmindernden Wirkung auf das Verkehrsaufkommen berücksichtigt wurden. Auch dies trägt dazu bei, dass die erarbeitete Schätzung des Verkehrsaufkommens als großzügig eingestuft werden kann.

Auch die Datensammlung Ver_Bau (Bosserhoff, 2012) geht davon aus, dass Freiflächen eines Bau- und Gartenmarktes nicht in die Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf Basis der Verkaufsfläche einzubeziehen sind.

Es ist in jedem einzelnen Fall erforderlich, eine plausible Kombination der verschiedenen Kennwerte zu wählen, die in den verschiedenen Veröffentlichungen angegeben sind. Dies ist in der vorliegenden Untersuchung so geschehen. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Verkehrserzeugungsrechnung insgesamt als großzügige Schätzung anzusehen sind.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich auch bei Realisierung einer Fußgängertrenninsel und eines Zebrastreifens keine Nachteile für die geometrische Gestaltung und den Betrieb der Stellplatzanlage der Firma Hornbach ergeben. Dies kann in den verkehrstechnischen Vorentwürfen, die der Firma Hornbach zur Verfügung gestellt wurden, mit einfachen Mitteln überprüft bzw. nachgemessen werden. Dabei zeigt sich, dass der Einmündungsbereich nicht reduziert wird.

Ein Entfall von Stellplätzen ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Bewertung der Ergebnisse zu den beiden bereits heute überlasteten Knotenpunkten im weiteren Verlauf der L 419 besteht Einvernehmen zwischen den Planungsbeteiligten. Die Untersuchung dieser Knotenpunkte ist allein auf den Wunsch des Landesbetriebs Straßen NRW durchgeführt worden. Weder für die Stadt Wuppertal noch für den Landesbetrieb stellt die bereits heute unzureichende Kapazität dieser Knotenpunkte einen Grund dar, die Zustimmung zu dem hier betriebenen Bauvorhaben zu verweigern. Im Text der Verkehrsuntersuchung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen an diesen beiden Knotenpunkten nur etwa 1,5 % der bereits vorhandenen Belastungen ausmacht. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich aus der Verkehrssituation an diesen beiden Knotenpunkten die Notwendigkeit ergibt, das Bauvorhaben abzulehnen.

- zur Zusammenfassung, erster Aufzählungspunkt

Die Verkehrserschließung des Bauvorhabens ist gesichert. Es wurde eine Lösung aufgezeigt, die einen nahezu vollständigen Umbau der Oberbergischen Straße und des Einmündungsbereiches in den Lichtscheider Kreisel vorsieht. Diese Lösung wurde einvernehmlich mit den beteiligten Baulastträgern abgestimmt. Keiner der Baulastträger hat Zweifel an der Richtigkeit der Verkehrserzeugungsrechnung oder der umfangreichen verkehrstechnischen Berechnungen geäußert.

- zur Zusammenfassung, zweiter Aufzählungspunkt

Die Anlage des vorgeschlagenen Kreisverkehrs im Bereich der heutigen wenig leistungsfähigen und unübersichtlichen vorfahrtgeregelten Einmündung kann realisiert werden, ohne Veränderungen auf dem Grundstück der Fa. Hornbach bzw. dem auf Kundenparkplatz zu verursachen. Die Parkrampe zum Obergeschoss wird nicht beeinträchtigt.

Variante 2 zeigt lediglich die Möglichkeit auf, die Gestaltung auf dem Grundstück der Fa. Hornbach noch weiter zu verbessern. Hinsichtlich der Erschließung der Bauvorhaben auf der westlichen Seite der Oberbergischen Straße spielen die Unterschiede zwischen den Varianten 1 und 2 keine Rolle.

F Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zusammenhang mit der nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführten Planungsänderung

46.) Stellungnahme des Wupperverbandes vom 05.06.2013

Der Wupperverband äußert gegen die geänderten Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1 V keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

47.) Stellungnahme des Stadtdirektors der Stadt Solingen vom 07.06.2013

Unter Bezugnahme auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 24.11.2011 wird seitens der Stadt Solingen noch einmal bestätigt, dass keine Bedenken vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

48.) Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land vom 10.06.2013

Aus forstlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen mehr vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

49.) Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vom 11.06.2013

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass die Belange des Handwerks auch nach den geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen nicht betroffen seien. Deshalb wird auf die zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage abgegebenen Stellungnahmen vom 22.11.2011 und 22.10.2012 verwiesen. Allerdings regt die Kammer an zu prüfen, ob in Bezug auf die Sortimente statt der bisher angewandten Bergischen Liste nunmehr die Wuppertaler Liste herangezogen werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber in Bezug auf die Frage der Sortimentsliste nicht gefolgt.

Abwägung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Handwerkskammer Düsseldorf mit ihrer Stellungnahme vom 22.11.2011 angeregt bzw. vorausgesetzt, dass das Vorhaben mit den Vertretern des Einzelhandels abgestimmt ist.

Dass diese Abstimmung durchgeführt wurde, bestätigte die Kammer mit ihrer Stellungnahme zur Offenlage vom 22.10.2012.

Der Vorhabenträger wurde durch das Ressort Bauen und Wohnen auf die neue Wuppertaler Liste hingewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag, die dem bisherigen Verfahren zugrunde gelegte Bergische Liste durch die am 04.03.2013 beschlossene neue Wuppertaler Liste zu ersetzen, sei auf die damit verbundenen Folgen hingewiesen.

Die Anwendung der neuen Wuppertaler Liste hätte zur Folge, dass die Grundlagen für die Auswirkungsanalyse der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2009 und die darauf basierenden Stellungnahmen der Nachbarkommunen zumindest in Teilbereichen nicht mehr zutreffen. Die Gutachterlichen Aussagen wären zu modifizieren und eine erneute Offenlage würde erforderlich werden.

Dies wird aber aus Termin- und Verfahrensgründen vom Vorhabenträger nicht gewünscht. Darüber hinaus ergeben sich durch die Verschiebung von bisher zentrenrelevanten Sortimenten zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Auswirkungen, die zwar zum Vorteil des Vorhabenträgers führen würden, aber durch die Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2009 nicht untersucht worden sind. Aus diesem Grunde verbleibt es bei der Zuordnung nach der Bergischen Liste.

50.) Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandel- und Dienstleistungsverbandes vom 12.06.2013

Trotz der vorgenommenen Änderungen und der daraus resultierenden Verkaufsflächenreduzierungen bleibt der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband bei seiner ablehnenden Haltung, die er in seiner Stellungnahme vom 23.11.2011 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und in seiner Stellungnahme zur Offenlage vom 30.11.2012 vorgetragen hat. Darüber hinaus gehende Anmerkungen werden nicht vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung:

Da seitens des Verbandes keine neuen Argumente in Ergänzung zu den Stellungnahmen vom 23.11.2011 und 30.11.2012 vorgetragen wurden, wird auf die zugehörigen Abwägungen unter A 1 und D 42 verwiesen.

- 51.) Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid vom 13.06.2013

Die IHK sieht nach den vorgenommenen Änderungen und den damit verbundenen Flächenreduzierungen keinen Grund, ihre Aussagen aus der Stellungnahme vom 24.11.2011 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung

(Siehe hierzu auch A 2 und D 34)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung zur Offenlage hat die IHK unter Bezug auf die Auswirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 18.01.2010 festgestellt, dass die Realisierung des Vorhabens den Belangen der Stadt Remscheid nicht entgegensteht. Gleichwohl rät die IHK, den regionalen Konsens zu erreichen.

Ein regionaler Konsens wurde nicht erzielt, allerdings wurde seitens der Stadt Remscheid zur Offenlage des Planverfahrens keine Stellungnahme gegen das Planverfahren vorgebracht.

- 52.) Stellungnahme der Stadt Remscheid vom 13.06.2013

Seitens der Stadt Remscheid werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 53.) Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg Außenstelle Köln vom 27.06.2013

Der Landesbetrieb Straßen NRW betrachtet die Vorhaben Baumarkt und Discounter nur im Zusammenhang und sieht grundsätzlich keine Bedenken zu den vorgenannten Vorhaben. Seitens Straßen NRW wird vorausgesetzt, dass die der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellten Kriterien auch unter Berücksichtigung der Änderung nach der Offenlage eingehalten und berücksichtigt werden. Ein erstes Sicherheitsaudit wurde anhand der von der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt sowie das Ergebnis mitgeteilt. Nach Vorlage der weiteren, noch zu erstellenden Unterlagen wird durch Straßen NRW ein abschließendes Sicherheitsaudit durchgeführt und das Ergebnis der Stadt Wuppertal mitgeteilt. Der Vollständigkeit halber weist Straßen NRW darauf hin, dass von dort keinerlei Kosten übernommen werden und durch neue Erkenntnisse zusätzliche Maßnahmen gefordert werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung

Die noch ausstehenden Planunterlagen betreffen den Markierungs- und Beschilderungsplan und werden in Abstimmung mit der Stadt im Rahmen der weiteren Detailplanung erstellt.

Köln, im August 2013

baumann+schmitz
a r c h i t e k t e n
Bismarckstraße 27 – 29
50672 Köln