

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1191 V

- Kaiserstraße -

Würdigung der Stellungnahmen

der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Oktober 2013

Inhalt:

1. Bericht über die Bürgerdiskussion am 25.09.2012 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	2
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	8

Bearbeitung

pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

Im Auftrag der

Unternehmensgruppe Clees
Bergische Landstraße 465
40629 Düsseldorf

1. Bericht über die Bürgerdiskussion am 25.09.2013 (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Protokoll

über die Bürgerdiskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:

B-Plan Verfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße -

Veranstaltungsort: Gelber Saal des Evangelischen Gemeindezentrums, Gräfrather Str.15, 42329 Wuppertal

Termin und Dauer: 25.09.2013, 19.00 - 20.15 Uhr

Leitung: Herr Heiner Fragemann (Bezirksbürgermeister Vohwinkel)

Teilnehmerzahl: ca. 45 Personen

planende Büros: Herr Pilling (pos⁴ Architekten), Herr Arnold (Pesch & Partner Architekten & Stadtplaner), Herr Eckart (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz), Herr Alexander Clees (Unternehmensgruppe Clees)

Verwaltung: Herren Walter, Röhrig sowie Frau Dunkel (R 105.13)

Eingangserläuterungen der Verwaltung:

Herr Bezirksbürgermeister Fragemann begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die anwesenden Vertreter der Stadtverwaltung, der Planungsbüros und des Vorhabenträgers und führt mit kurzen, erläuternden Worten und einem Überblick über die schon etwas längere Planungshistorie bzgl. der Entwicklung der Kaiserstraße in die Bürgerdiskussion ein.

Herr Röhrig (Stadtplaner, 105.18 Bauleitplanverfahren Bezirk C) erläutert die Vorgeschichte des Projektes, den Geltungsbereich des Planverfahrens, die vorgesehene Zeitschiene und erklärt den formalen Ablauf eines Bauleitplanverfahrens, wobei er insbesondere auf die Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger eingeht, in den einzelnen Verfahrensschritten zu den Planungen Stellung zu nehmen. Anhand einer Beamer-Präsentation zeigt er die auch im ausgelegten Flyer enthaltenen Informationen. Die Pläne sind zudem im Internet zu sehen.

Die beiden Bebauungsplanverfahren sind erforderlich, um die Vorgaben der Stadt Wuppertal umzusetzen und die geplanten Investitionen der Unternehmensgruppe Clees zu ermöglichen. Durch einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag werden die Vorgaben der Stadt Wuppertal darüber hinaus gesichert.

Vorstellung des Bebauungsplans Nr. 1192 - Kaiserstraße / Lienhardstraße -

Herr Röhrig erläutert den aktuellen Verfahrensstand sowie die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 1192 - Kaiserstraße / Lienhardstraße -. Dieser Bebauungsplan wird im ‚Normalverfahren‘ durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses nicht-vorhabenbezogenen B-Plans umfasst die Flächen nördlich und östlich des Lienhardplatzes. Diese umfassen unter anderem die Flächen des Holzhandels Kolk. Geplant ist hier die Ausweisung eines Kerngebietes, großflächiger Einzelhandels ist hier möglich, Wohnen soll zulässig sein. Dies ist jedoch noch nicht endgültig geklärt.

Weiterhin muss neben dem Regionalen Einzelhandelskonzept das städtische Spielhallenkonzept, welches Spielhallen im Planbereich ausschließt, berücksichtigt werden. Die städtebaulichen Zielsetzungen müssen jedoch noch präzisiert werden. Im Plangebiet befinden sich zwei Denkmäler, die zu berücksichtigen sind. Weiterhin soll eine Wegeverbindung vom park&ride Parkplatz zur Kaiserstraße bedacht werden und Festsetzungen getroffen werden, die eine städtebauliche und gestalterische Qualität zur Lienhardstraße sowie zum Lienhardplatz gewähr-

leisten (Mindesthöhe ,Fensteröffnungen etc.).

Fragen zum Bebauungsplan Nr. 1192 / Diskussion:

Ein Bürger fragt, ob die Pläne auch im Rathaus in Vohwinkel ausliegen.

Herr Röhrig erläutert, dass die Pläne im Rathaus in Barmen ausliegen, aber auch im Internet eingesehen werden können.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Zeithorizont für diesen Bebauungsplan.

Herr Röhrig legt dar, dass man beide Verfahren ursprünglich parallel durchführen wollte. Beim BP Nr. 1192 ist jedoch der Zeitdruck nicht so groß wie bei dem östlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V. Deshalb ist das Ende des Verfahrens noch offen.

Ein Bürger erkundigt sich nach der geplanten Verkehrsführung. Er fragt, ob für beide Plangebiete eine gemeinsame Erschließung geplant ist?

Herr Röhrig führt aus, dass jedes Plangebiet separat erschlossen wird. Dies wird auch gleich nochmals im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Bebauungsplan ausführlich erläutert.

Ein anderer Bürger fragt, ob die heutigen Postparkplätze erhalten werden und, wenn ja, ob diese auch von den zukünftigen Nutzern des geplanten Discounters genutzt werden können?

Herr Röhrig erläutert, dass der Postparkplatz erhalten wird und dass jeder Investor grundsätzlich eigene Stellplätze für die jeweilige Nutzung nachweisen muss. Dies gilt auch für den geplanten Discounter, für den zumindest eine Bauvoranfrage vorliegt. Weitere konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

Eine Bürgerin fragt, ob die bestehenden Wohngebäude im Bereich des Lienhardplatzes erhalten werden? Sie will wissen, in wessen Eigentum sich die Wohngebäude befinden?

Herr Röhrig bestätigt dies. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Eigentümer – mehr ist bzgl. der Eigentumsverhältnisse nicht bekannt – auch weiterhin ihre Gebäude als Wohngebäude nutzen wollen. Zumindest gibt es derzeit keinen anderen Kenntnisstand.

Ein Bürger fragt, welche Gebäude unter Denkmalschutz stehen.
Es seien die Gebäude Lienhardstraße. 29 und 31 antwortet Herr Röhrig.

Abschließend fragt ein Bürger, wie denn das Verkehrsaufkommen bewältigt werden soll?

Herr Röhrig erläutert, dass durch die geplanten Bauvorhaben mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Gegenüber der früheren Planung sind die Vorhaben kleiner geworden. Zudem wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen, dass der Verkehr nach erforderlichen Maßnahmen auch weiterhin funktioniert.

Vorstellung des Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße -

Herr Arnold erläutert anschließend den Verfahrensstand sowie die Grundzüge und Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße -. Der ca. 1,75 ha große Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen B-Plans grenzte nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 1192 - Kaiserstraße / Lienhardstraße - an und umfasst das heutige Postgebäude, bei dem die PKW Stellplätze und die Zufahrt erhalten bleiben sollen, sowie das Grundstück der ehemaligen Seidenweberei Gebhardt. Auch diese Flächen liegen zum Großteil im zentralen Versorgungsbereich und sind insofern für den Einzelhandel gut geeignet. Geplant ist die Aufstockung des früheren Seidenwebereigebäudes zugunsten eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.800 m². Der Gebäudebestand soll gestalterisch aufgewertet werden. Zudem soll die verkehrliche Erschließung durch verschiedene bauliche Maßnahmen gesichert sowie die Schallimmissionen minimiert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung von zwei Kerngebieten mit einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 3,0 sowie ergänzenden Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Entsiegelung asphaltierter Flächen (wasserdurchlässiges Pflaster) Flankierend sind verschiedene Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Einzelhandel, Verkehr u. a.) angefertigt worden.

Fragen zum Bebauungsplan Nr. 1191 V / Diskussion:

Ein Bürger fragt, ob über den bestehenden Geschäften im Arkadengang der Verbrauchermarkt errichtet wird?

Herr Clees erläutert, dass oberhalb des Erdgeschosses das Parkgeschoss des Verbrauchermarktes geplant ist. Dies ist über neue Auffahrtrampen erreichbar. Von der Parkebene können die Kunden dann per Rolltreppe bzw. Aufzug eine Etage höher in den Verbrauchermarkt hinauffahren.

Ein Bürger erkundigt sich bezüglich des Erhalts der bestehenden Postparkplätze und der Beibehaltung der Zu- bzw. Ausfahrtssituation.

Herr Clees bestätigt den Erhalt des Postparkplatzes. An der internen Erschließung soll es auch keine grundsätzlichen Änderungen geben. Die heutige Zufahrt bleibt unverändert bestehen, die Ausfahrt bleibt am jetzigen Ort, wird aber zukünftig voraussichtlich durch die Parkebene des Verbrauchermarktes geführt.

Eine Bürgerin hat Bedenken, dass die neue Ausfahrtssituation für Postkunden unübersichtlich ausfallen könnte.

Herr Clees führt aus, dass die künftige Ausfahrtssituation z. B. durch ein Leitsystem eindeutig geregelt wird. Zudem soll die Parkebene eine relativ hohe lichte Höhe erhalten, damit keine Angsträume entstehen.

Ein Bürger fragt, wie viele Fahrspuren und Aufstellflächen in der Kaiserstraße vorgesehen sind?

Herr Eckart erläutert, dass ein neuer Linksabiegestreifen in der Kaiserstraße eingerichtet wird. Hier sind Aufstellflächen für zwei PKWs vorgesehen. Laut der Berechnung des Büros IGS weist die Zufahrt eine befriedigende Qualität (Stufe C) auf. Theoretisch hätte auch nur ein Aufstellplatz gereicht, so dass durch den zweiten Aufstellplatz eine gewisse Reserve vorhanden ist.

Ein Bürger fragt, mit wie vielen Zufahrten zum Verbrauchermarkt in der Spitzenstunde zu rechnen ist und ob dies mit den Ampelphasen am Kaiserplatz harmoniert? Der Bürger befürchtet, dass die Kaiserstraße zukünftig blockiert wird.

Herr Eckart geht von ca. 120 PKWs in der Spitzenstunde aus. Gemäß der vorliegenden Verkehrssimulation funktioniert der Verkehrsfluss auch zukünftig.

Ein Bürger warnt vor der Verkürzung der Ampelphasen für Fußgänger im Bereich des Kaiserplatzes, da es sehr viele ältere Leute im Stadtteil gibt. Zudem sei das geplante Linksabbiegeverbot von der Gräfrather Straße in die Vohwinkeler Straße fragwürdig, da u. a. die ganzen Taxen hier abbiegen würden.

Herr Eckart gibt zu bedenken, dass bei mehrmaligem Zählen festgestellt wurde, dass lediglich 15 Fahrzeuge in der Spitzenstunde von der Gräfrather Straße in die Vohwinkeler Straße abbiegen.

Ein Bürger will wissen, ob auch LKWs die neue Zufahrt nutzen werden?

Herr Arnold bestätigt dies. Allerdings kann es bei der Erschließung noch Änderungen geben, da ein Bauvorhaben in dieser Größenordnung kein statisches Objekt ist und projektbedingt einer gewissen Dynamik unterliegt.

Ein Bürger fragt, ob die bestehende Lichtsignalanlage auf der Kaiserstraße verschoben wird?

Laut Herr Eckart ist dies nach dem derzeitigen Planungsstand nicht der Fall.

Ein Bürger merkt an, dass die geplante Zufahrt sich baulich schwierig gestaltet.

Herr Clees bestätigt dies. Die Gestaltung der Zufahrt ist zwar noch nicht final entschieden, gleichwohl muss voraussichtlich der Hang / Böschung in Anspruch genommen werden.

Ein Bürger fragt, ob das Gebhardgebäude verlängert wird?

Herr Pilling bestätigt dies und erläutert nochmals die Grundgedanken des vorliegenden Entwurfes. Das heutige Wohngebäude muss abgerissen werden und wird durch einen leicht verlängerten Baukörper ersetzt. Die nördliche Böschung muss in Teilen in Anspruch genommen und deshalb verändert werden. Die ortstypische Backsteinfassade des Gebhard-Gebäudes wird weitestgehend erhalten, die Parkebene wird durch die Backsteinfassade kaschiert. Teilweise sind im Bereich der Parkebene zur Belichtung auch Fenster geplant.

Eine Bürgerin fragt, ob die bestehenden Wohnungen ‚wegrationalisiert‘ werden?

Herr Clees erläutert, dass die bestehenden Wohnungen nicht ersatzlos entfallen. Da am Lienhardplatz ca. 40 neue Wohnungen errichtet werden, steht genügend Ersatzwohnraum zu Verfügung. Dadurch kann für jeden der heutigen Mieter eine individuelle Lösung gefunden werden.

Ein Bürger will wissen, ob es sich hierbei um sozialen Wohnungsbau handelt?

Laut Herr Clees ist dies nicht der Fall. Es handelt sich vielmehr um freifinanzierten Wohnungsbau mit sehr variablen Grundrissen und Größen. Die Wohnungsgrößen werden sich zwischen 50 und 90 m² bewegen.

Ein Bürger fragt wegen des bestehenden Höhenunterschiedes, ob auf der Gebäudenordseite mit einer 5 m hohen Mauer gerechnet werden muss?

Herr Clees präzisiert, dass der Höhenunterschied ca. 10 m beträgt. Dieser wird derzeit durch eine Mauer und eine Böschung aufgefangen.

Ein Bürger fragt, ob eine Wegeverbindung zwischen der Park & Ride-Fläche und dem neuen Verbrauchermarkt geplant ist?

Herr Clees führt aus, dass dies wegen der schwierigen Höhensituation nicht vorgesehen ist. Die bisherige Wegeverbindung war auch immer westlich des geplanten Verbrauchermarktes vorgesehen.

Eine Bürgerin fragt, wo denn der Zugang für Fußgänger zu finden ist? Ein Bürger fragt in diesem Zusammenhang, ob bei der Planung auch an Rollstuhlfahrer gedacht wird?

Dies ist grundsätzlich der Fall. Herr Pilling erläutert anhand der Fassadenansicht, dass der Eingangsbereich sich neben der Zufahrt des Verbrauchermarktes befindet. Hier sind auch Rolltreppen und großflächige Aufzüge angeordnet, so dass eine barrierefreie Erschließung gewährleistet werden kann.

Eine Bürgerin fragt, mit welchen Geschäften man rechnen kann?

Herr Clees erläutert, dass neben dem Verbrauchermarkt auch die typischen Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich vorgesehen sind. Die Einzelhandelsflächen im Bereich der Arkade sollen gehalten werden. Des Weiteren sind im Bereich des außerhalb des Plangebiets gelegenen Lienhardplatzes Verkaufsflächen geplant. Diese werden nicht auf die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 3.800 m² angerechnet.

Ein Bürger befürchtet, dass das neue Vorhaben überdimensioniert ist und neben neuen Verkehrsproblemen zu weniger Fachgeschäften in Vohwinkel führt. Er fragt, ob eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt wurde.

Herr Clees bestätigt, dass eine Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung mit einem positiven Ergebnis durchgeführt wurde. Der Verbrauchermarkt stellt zudem keine Konkurrenz für die Fachgeschäfte dar.

Ein Bürger fragt nochmals nach der konkreten Zeitschiene.

Herr Clees würde gerne im Januar 2014 mit dem Abriss und im März / April 2014 mit den Neubaumaßnahmen beginnen.

Exkurs Bebauung Lienhardplatz

Aufgrund des regen Interesses stellt Herr Pilling die Planungen für die außerhalb des Plangebiets gelegene Bebauung am Lienhardplatz vor. Hier sind in den Erdgeschossen Einzelhandelsnutzungen und in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzungen (u. a. Senioren-WG) vorgesehen. Die fehlenden Platzkanten zum Lienhardplatz hin werden ergänzt und durch moderne Fassaden geprägt. Zum Platz hin ist Gastronomie vorgesehen. Das Vorhaben weist eine U-Form auf, die zur Kaiserstraße geschlossen wird und gruppiert sich um einen Innenhof. Die bestehenden Bäume werden möglichst erhalten. Die Stellplätze sollen in zwei unabhängigen Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Ein Bürger regt an, dass in Vohwinkel mittlerweile keine hochwertige Gastronomie mehr zu finden ist. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn ein derartiges Angebot im Bereich des Lienhardplatzes geschaffen werden könnte.

Herr Clees nimmt die Anregung zur Kenntnis und wird diese in die weiteren Vermarktungsüberlegungen einfließen lassen.

Eine Bürgerin fragt, welche Bäume erhalten werden können?

Herr Pilling kann dies heute nicht abschließend beantworten. Ziel ist, möglichst viele Bäume zu erhalten.

Ein Bürger befürchtet, dass die neuen, modernen Fassaden durch die Schwebebahn dominiert werden und die Wohnsituation zu wünschen übrig lässt.

Herr Pilling erläutert, dass durch die erhöhten lichte Höhe in den Erdgeschossen bereits das erste OG auf der Höhe der Schwebebahn liegt. Darüber hinausgehende Geschosse sind von der Schwebebahn nicht betroffen. Die Traufhöhen aus dem vorhandenen B-Plan werden gleichwohl eingehalten.

Ein Bürger fragt, ob auch der Lienhardplatz gestalterisch aufgewertet werden kann. Dies wäre sehr zu begrüßen.

Herr Fragemann weist darauf hin, dass die jetzige ‚Platzgestaltung‘ mit öffentlichen Fördermitteln finanziert wurde. Insofern sind die Umgestaltungsmöglichkeiten leider sehr eingeschränkt.

Verabschiedung

Der Vorsitzende bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die angeregte Diskussion, für das viele Wohlwollen, aber auch für die skeptischen Stimmen. Er betont, dass der Baubeginn für den Verbrauchermarkt und für die Bebauung Lienhardplatz gemäß des politischen Willens der Bezirksvertretung gleichzeitig erfolgen soll.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1191 V

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürgerdiskussion gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.09.2013

1. Stellungnahmen zum Verkehr

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsinformationsveranstaltung zahlreiche Anregungen zur Erschließung des Bauvorhabens sowie der Bestandsgebäude, zur Parkplatzsituation und zur allgemeinen Verkehrssituation vorgetragen.

zu 1. Behandlung im weiteren Verfahren

Die heute bereits bestehenden Parkplätze nördlich des Postgebäudes werden erhalten. An der Zufahrt erfolgen keine Änderungen. Die Ausfahrt wird zukünftig durch das Parkdeck des Verbrauchermarktes geführt. Die Ausfahrt wird so gestaltet, dass keine Angsträume entstehen können. Die Erschließung des Verbrauchermarktes funktioniert in der erläuterten Art und Weise über die geplante zentrale Zu- und Ausfahrt, wird ggf. im Verfahren noch weiter optimiert. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die umliegenden Straßen und Knotenpunkte untersucht und verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe vorgeschlagen.

2. Stellungnahmen zum Bauvorhaben

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen zur Gestaltung, barrierefreien Erschließung und Organisation des Verbrauchermarktes vorgetragen.

zu 2. Behandlung im weiteren Verfahren

Die Anregungen hinsichtlich der Gebäudeoptimierung wurden aufgenommen und werden bei der weiteren hochbaulichen Planung berücksichtigt. Generell sind Rolltreppen und großflächige Aufzüge vorgesehen, so dass eine barrierefreie Erschließung gewährleistet werden kann.

3. Stellungnahmen zur Art der Geschäfte, zu erwartende Auswirkungen auf den Stadtteil

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde die Sorge geäußert, dass das Vorhaben zu weniger Fachgeschäften in Vohwinkel führen könnte.

zu 3. Behandlung im weiteren Verfahren

Neben dem Verbrauchermarkt sind lediglich typische Konzessionärsflächen im Vorkassenbereich vorgesehen. Die Einzelhandelsflächen im Bereich der Arkade sollen gehalten werden. Der Verbrauchermarkt stellt zudem keine Konkurrenz für die bestehenden Fachgeschäfte in Vohwinkel dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt und die Auswirkungen auf das Vohwinkeler Zentrum sowie benachbarte Städte geprüft. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten sind für das Nebenzentrum Vohwinkel nicht zu erwarten. Quantität und Qualität der negativen städtebaulichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der zu erwartenden positiven städtebaulichen Wirkungen des Gesamtvorhabens als vertretbar eingestuft, da in der Gesamtschau der aufgezeigten Argumente die zu erwartenden positiven direkten und indirekten Wirkungen gegenüber möglichen Risiken deutlich überwiegen.

4. Stellungnahmen zur Fußwegeerschließung, Topographie

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde angeregt, die Fußwegeführung im Plangebiet zu überdenken.

zu 4. Behandlung im weiteren Verfahren

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist keine Fußwegeverbindung zwischen dem Verbrauchermarkt und der dem Park-Ride-Parkplatz vorgesehen. Die bestehende Brucher Stiege liegt außerhalb des Plangebietes und wird selbstverständlich erhalten.

5. Stellungnahmen zum Abriss bestehender Wohnungen, Bereitstellung von Ersatzwohnraum

Einige Bürgerinnen und Bürger merken an, dass durch den neuen Verbrauchermarkt ein Wohnhaus entfällt und fragen, ob und wo Ersatzwohnraum bereitgestellt wird.

zu 5. Behandlung im weiteren Verfahren

Aufgrund der geplanten Neubebauung am Lienhardplatz kann im Nahbereich ausreichend Ersatzwohnraum (ca. 40 neue Wohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Das Vorhaben wurde den Bürgerinnen und Bürgern bereits ausführlich vorgestellt und erläutert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Liste der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2013 bis 01.10.2013.

1.	Geologischer Dienst NRW	27.09.2013
2.	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)	20.09.2013
3.	Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid	01.10.2013
4.	Handwerkskammer Düsseldorf	01.10.2013
5.	Stadt Wülfrath	04.10.2013

Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1191 V - Kaiserstraße -

zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

in der Zeit vom 17.09.2013 bis 01.10.2013

1 - Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 27.09.2013

Stellungnahme

Für das Planungsvorhaben sei die Tragfähigkeit des Baugrundes zu bewerten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Plangebiet in einer Übergangszone von zwei geologisch unterschiedlich aufgebauten Bereichen liegt. Ausmaß und Umfang der Setzungen eines Untergrundes bei Lastaufbringung oder Lasterhöhung (z. B. durch Gebäudeaufstockung) lassen sich insbesondere bei sehr inhomogenen Untergrundbeschaffenheiten wie im vorliegenden Fall – schwer vorher-sagen. Generell muss im Plangebiet von lokal unterschiedlichen Setzungsbeträgen ausgegangen werden, zumal wenn Lasten ungleichmäßig verteilt und/oder ungleichmäßig hoch sind.

zu 1: Behandlung im weiteren Verfahren

Vor dem Beginn der Baumaßnahmen wird die Tragfähigkeit des Baugrundes im Rahmen eines Baugrundgutachtens überprüft. Die Informationen aus der Stellungnahme des Geologischen Dienstes werden hierbei berücksichtigt. In den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planteil 1) wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

2 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 20.09.2013

Stellungnahme

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle man eine Sicherheitsdetektion.

zu 2: Behandlung im weiteren Verfahren

In den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planteil 1) wird ein entsprechender Hinweis auf die ggf. durchzuführende Sicherheitsdetektion aufgenommen.

3 - Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, Schreiben vom 01.10.2013

Stellungnahme

Man werde zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgeben, habe aber Hinweise.

Es sollte genauer darauf hingewiesen werden, welche Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt werden.

In der Begründung und den Gutachten wird verschiedentlich die Bezeichnung Kaisermeile und Kaiser-Karree genutzt. Es ist jedoch nicht erkennbar, welche Bezeichnung für welches Vorhaben (alt oder aktuell) und welche räumliche Abgrenzung steht. Hier wäre eine kurze Erläuterung hilfreich.

Die Begründung soll im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung aktualisiert werden.

In der Verträglichkeitsanalyse ist zu prüfen, ob die Einordnung des Vorhabens in landes- und kommunalplanerische Vorgaben bezüglich der Verordnung Sachlicher Teilplan zu ergänzen ist.

Die Verträglichkeitsanalyse bezieht sich verschiedentlich auf vorausgegangene Analysen. Vielleicht könnten diese der IHK ggf. digital zur Verfügung gestellt werden?

zu 3: Behandlung im weiteren Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine erneute Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid. In diesem Zusammenhang können der IHK auch die bislang nicht zur Verfügung stehenden Unterlagen bereitgestellt und die Angaben zu den im Internet vorliegenden Untersuchungen konkretisiert werden.

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die verschiedenen Gutachten werden nochmals im Hinblick auf die aktuelle Projektbezeichnung überprüft und aktualisiert. Des Weiteren werden die nicht mehr aktuellen rechtlichen Grundlagen berichtigt.

Die Verträglichkeitsprüfung wurde hinsichtlich der Einordnung des Vorhabens in landes- und kommunalplanerische Vorgaben geprüft und in Teilen überarbeitet. An den grundsätzlichen Ergebnissen der Verträglichkeitsprüfung haben sich hingegen keine Änderungen ergeben.

4 - Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 01.10.2013, Az.: III-1/Sch-Ur/hei

Stellungnahme

Man verweise auf den sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der am 12.07.2013 rechtskräftig geworden ist. Dessen Ziele und Grundsätze sind inzwischen verbindlich zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Wir bitten daher um Anpassung der Planunterlagen.

Nach Ziel 2 des Teilplans dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Laut REHK befindet sich das vorliegende Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Kategorie „Nebenzentrum“ bzw. in dessen konsensfähiger Erweiterungszone. Den Vorgaben des Ziel 2 wird also dann entsprochen, wenn das Nebenzentrum Vohwinkel im REHK entsprechend vergrößert wird.

Generell sollten die Unterlagen nochmals im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung aktualisiert werden.

zu 4: Behandlung im weiteren Verfahren

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde mittlerweile beschlossen und veröffentlicht und ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die verschiedenen Gutachten werden deshalb im Hinblick auf die rechtlichen Grundlagen aktualisiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1191 V - Kaiserstraße - wird kein Sondergebiet, sondern gemäß der Lage im zentralen Versorgungsbereich zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2) festgesetzt. Gemäß den Darstellung im REHK liegt der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der konsensfähige Erweiterungszone. Den Vorgaben des Zieles Nr. 2 wird entsprochen.

5 - Stadt Wülfrath, Schreiben vom 04.10.2013

Stellungnahme

In der Verträglichkeitsanalyse wird als Datengrundlage das Einzelhandelsgutachten der Stadt Wülfrath von 2008 mit einer Aktualisierung des Gutachterbüros aus dem Jahr 2010 benannt. Da sich in der Einzelhandelsstruktur Wülfraths gerade im Bereich Nahrungs-/Genussmittel und Drogerieartikel deutliche Veränderungen vollzogen haben, geht das Gutachten von nicht mehr zutreffenden Annahmen aus und bedarf der Aktualisierung. Der gerade eröffnete „Angermarkt“ sei zu berücksichtigen.

In der Anlage erfolgt nur eine Beschreibung des Hauptgeschäftsbereichs, nicht aber des in Kapitel 6.6 genannten Nahversorgungsbereichs Ellenbeek und der weiteren Einzelhandelslagen.

Mit dem Bau des Angermarktes wurde eine Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt Wülfrath und eine verbesserte Kaufkraftbindung innerhalb der Stadt beabsichtigt. Nun ist aufgrund der räumlichen Lage und verkehrlichen Anbindung gerade aus Düsseldorf ein verstärkter Kaufkraftabfluss in Richtung Vohwinkel nach Realisierung des Vorhabens zu befürchten.

Die Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung wird nur sehr kurz erläutert und im Folgenden die Ergebnisse dargelegt. Wie genau die "gravitationsbasierte Berechnung" und die "Aufbereitung der Kennwerte nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände" an Hand der aufgeführten Parameter aussieht, bleibt unklar. Eine kartografische Aufarbeitung oder Auflistung der Eingangswerte für jeden untersuchten Standort wäre hilfreich.

Aus diesen Gründen sei die Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Hauptgeschäftsbereich Innenstadt der Stadt Wülfrath nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Man bitte daher um eine Überarbeitung des Gutachtens, damit die Beurteilung der Auswirkungen an Hand der tatsächlichen Situation abgeschätzt werden können.

zu 5: Behandlung im weiteren Verfahren

Bei der Diskussion der städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für Bestandsstrukturen in Wülfrath wurden in der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse folgende Auswirkungen ermittelt.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich Wülfrath** ergeben sich in allen drei Varianten in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 %, bzw. ca. 0,1 Mio. Euro, in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftsbereich Wülfrath sind nicht zu erwarten.

Für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum **Wülfrath-Ellerbeck** ergeben sich in allen drei Varianten in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 %, bzw. ca. 0,1 Mio. Euro, in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte sind vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum **Wülfrath-Ellerbeck** sind nicht zu erwarten.

In allen drei Varianten ergeben sich für sonstige Einzelhandelslagen in Wülfrath-Düssel keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der wohnortnahen Grundversorgung sind demnach in **Wülfrath-Düssel** ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die seit Kurzem marktwirksamen Angebotsstrukturen des „Angermarkts“ hat sich mittlerweile eine grundsätzliche Neupositionierung und insbesondere Stärkung der untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen bzw. des gesamten ZVB „Hauptgeschäftsbereich Wülfrath“ ergeben. Demnach dürften – auch aufgrund der damit einhergehenden Kopplungs- und Synergieeffekte zwischen dem Lebensmitteldiscounter, dem Lebensmittelvollsortimenter und dem Drogeriefachmarkt – die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für den ZVB „Hauptgeschäftsbereich Wülfrath“ geringer ausfallen, als die im Gutachten dargestellten Umsatzumverteilungswerte, welche auf den Bestandsstrukturen ohne den attraktiven „Angermarkt“ basieren. Dieser Sachverhalt wird auch in der Verträglichkeitsuntersuchung nochmals geschildert.

Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde ansonsten u. a. auch im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens in landes- und kommunalplanerische Vorgaben geprüft und in Teilen überarbeitet. Die Erläuterung der Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung wird in der Verträglichkeitsuntersuchung auf den Seiten 7 - 9 relativ ausführlich und verständlich erläutert. Eine zusätzliche Erläuterung ist deshalb nicht vorgesehen.