

Würdigung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 954 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der fast identischen Planinhalte zu diesem Bebauungsplanverfahren 1240 sollten die Stellungnahmen auch für den Bebauungsplan 1240 gewertet werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 954 wird derzeit nicht weitergeführt und nur Teile dessen Planung innerhalb des Planverfahrens 1240 übernommen.

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016	
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
1.1 Bezirksregierung Düsseldorf	19.08.2016
1.2 Wuppertaler Stadtwerke GmbH	15.08.2016
1.3 Stadt Witten	18.07.2016
1.4 Stadt Remscheid	18.08.2016
<u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid	18.08.2016
Handwerkskammer Düsseldorf	20.07.2016
Stadt Mettmann	14.07.2016
Stadt Hattingen	25.07.2016
Kreis Mettmann	15.08.2016
Stadt Hattingen	05.08.2016
Deutsche Bahn	02.08.2016
Eisenbahn Bundesamt	19.07.2016

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.07.2016 bis einschließlich 22.08.2016

1.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf

1.1.1 Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 (Denkmalangelegenheiten) keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird empfohlen das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Berücksichtigung zu 1.1.1: Der Anregung wird gefolgt.

Die genannten Stellen wurden im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des BPL 954 beteiligt, die Erkenntnisse gelten vollumfänglich auch für das Plangebiet des BPL 1240.

1.1.2 Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Dezernates 53 Bedenken. Die in der Begründung (BPL 954) dargestellt Aussicht, durch den Bebauungsplan keine Verbesserung, sondern punktuell sogar eine Verschlechterung der Luft-Schadstoffsituation zu erhalten mit Jahreswerten von 40 – 48 µg/m³ Stickstoffdioxid (NO₂), ist grundsätzlich nicht akzeptabel.

Allerdings ist die Darstellung der Situation des Verkehrsknotenpunktes Döppersberg nachvollziehbar. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Wuppertal sollten daher wie in der Begründung skizziert aktive und passive Maßnahmen (ÖPNV-Optimierungen, baulicher lufttechnische Gestaltung; Lüftungsanlagen) zum Immissionsschutz Berücksichtigung finden.

Berücksichtigung zu 1.1.2: Der Anregung wird gefolgt

Der Planbereich wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Innerhalb des Planentwurfes wurden deshalb auch passive Maßnahmen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Mit Blick auf die Immissionsbelastung wurde das Wohnen im Planbereich ausgeschlossen. Ein Verzicht auf die Planung ist allerdings nicht zielführend, da die geplanten Maßnahmen ein Baustein zur städtebaulichen Aufwertung des Areals Döppersberg darstellen und vom hohen städtebaulichen Gewicht sind.

1.2 Stellungnahme: Wuppertaler Stadtwerke

Der Fachbereich 12/122 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom merkt an: Für die Stromversorgung ist die Grundversorgung sichergestellt. Je nach zu beantragenden Leistungen ist die Erweiterung des Stromversorgungsnetzes erforderlich.

Der Fachbereich 12/123 Projektierung Gas Wasser und Fernwärmeverteilung merkt an: Am nord-westlichen Ende des Änderungsbereiches a) befindet sich eine Pumpstation der Fernwärme direkt angrenzend an den Bunker. Es gibt wohl auch eine Verbindung zwischen der Pumpstation und dem Bunker. Für die Änderungsbereiche b) und c) gibt es keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen.

Berücksichtigung zu 1.2: Die Hinweise werden entgegen genommen

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung werden die vorhandene Fernwärmepumpstation sowie die Stromnetzsituation beachtet.

1.3 Stellungnahme: Stadt Witten

Unter der Voraussetzung, dass die Planung gem. § 8 Abs. 2 dem Entwicklungsgebot entspricht, werden seitens der Stadt Witten keine Bedenken gegen die Planung erhoben

Berücksichtigung zu 1.3: Die Stellungnahme wird entgegen genommen.

Die Planinhalte des Bebauungsplanes 1240 beruhen im Wesentlichen auf die Ursprungsplanung des geltenden Bebauungsplanes 954 sowie teilweise auf den Planinhalten der gestoppten 1. Änderung des Bebauungsplanes 954. Der Verschnitt der Planinhalte mit dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2005 (nicht parzellenscharf) zeigt, dass die bereits im Ursprungsplan 954 festgesetzten Kerngebiete wohl nicht gänzlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfasst sind. Dieses wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 954 mit seinem sehr großen Geltungsbereich wohl nicht bemerkt. Gründe hierfür können in der maßstäblichen Unschärfe des FNPs und Abweichungen aufgrund der Koordinatensysteme liegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1240 sollen die Abweichungen von den Darstellungen des FNPs im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die insoweit geplanten Kerngebietsflächen (oberirdisch wie unterirdisch) liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen stehen nicht zu befürchten. Die Stadt Witten wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut gehört.

1.4 Stellungnahme: Stadt Remscheid

Die Stadt Remscheid trägt folgende Bedenken vor:

Die Stadt Remscheid nimmt zur Kenntnis, dass die 1. Änderung des BP 954 - Döppersberg – den kompletten Teilbereich bis auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen BP 1220V – FOC/Kleeblatt umfasst. Derzeit wird jede Baurechtserweiterung im Bereich des Döppersbergs kritisch betrachtet. Mit Datum vom 25.05.2016 hat die Stadt Remscheid eine Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld eingereicht und darin insbesondere bemängelt, dass zum Vorhaben Factory Outlet Center (FOC) noch keine Auswirkungsanalyse vorliegt, gleichwohl jedoch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend fortgeschrieben werden soll.

Mit der vorgesehenen 1. Änderung des BP 954 wird dieses Problem ausgeklammert, indem der Bereich der Planänderung anders gefasst wird und alle anderen Bereiche des BP 954 umfasst. Gleichwohl lassen sich die Planungsgegenstände nach Auffassung der Stadt Remscheid nicht vollständig voneinander separieren. Zum einen bestehen zwangsläufig mikrogeographische Interdependenzen, die je nach weiterer Ausprägung auch interkommunal bedeutsam werden können.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum BP 954 hatte die Stadt Remscheid prophylaktisch Einwendungen gegen ein FOC erhoben, von welchem gemäß der vorgelegten GMA-Analyse vom Januar 2014 aus mehreren Gründen abgeraten wurde. Nun soll dieses doch und in Konkurrenz zum planerisch bereits deutlich weiter fortgeschrittenen Designer Outlet Center (DOC) in Remscheid-Lennep reali-

siert werden. Umso größer ist die Befürchtung, dass scheinbar für die Stadt Remscheid unschädliche neue Projekte der Stadt Wuppertal im Nachhinein eben doch eine schädliche Wirkung entfalten. Im Plangebiet der 1. Änderung des BP 954 soll ohne Klärung des FOC-Sachverhaltes zusätzliches Baurecht ohne nähere Spezifikation der anzusiedelnden Nutzungen geschaffen werden.

Es bestehen Einwendungen gegen die Schaffung von Baurecht für die „sinnvolle Nachnutzung des Tiefbunkers im Bereich der Morianstraße. Festsetzung eines unterirdischen Kerngebietes“. Die Einzelhandelsfunktion der Stadt Wuppertal ist nach Auffassung der Stadt Remscheid mit dem vorhandenen Bebauungsplan 954 mehr als gesichert. Zwar beabsichtigt die Stadt Wuppertal auch ausgleichende Festsetzungen und nicht zulässige Nutzungen, jedoch ist die Nachnutzung des Bunkers durch die Festsetzung eines Kerngebietes unterhalb „der im Bebauungsplan 954 festgesetzten öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche der Morianstraße und B7 sowie innerhalb der Kerngebiete MK3 und MK5“ (Anmerkung im BPL 1240 MK1 und MK2) insgesamt nicht ausreichend definiert. Durch die Überschneidung mit dem MK3 ist die Planung sehr undurchsichtig. „Innerhalb des Kerngebietes MK7 (Anmerkung im BPL 1240 MK3) sind Wettbüros, AutomatenSpielhallen, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig“ aber doch wohl eine Logistikeinrichtung für das zunächst bewusst ausgeklammerte Plangebiet BP 1220V – FOC/Kleeblatt? Oder weiterer Textileinzelhandel? Mit dem Kerngebiet Bunker werden 2.200 m² Kerngebiet in einem bereits ausgelasteten Planbereich neu geschaffen.

Die Überflutungsgefahr wird mit der übermittelten Planung bereits thematisiert. Die Stadt Remscheid nimmt an, dass für eine unterirdische, direkt neben der Wupper gelegene Kerngebietenutzung, welche qua definitionem in vielen Fällen öffentlich zugänglich, mindestens aber von Menschen genutzte Einrichtungen enthalten wird, ein erheblicher Aufwand zu betreiben wäre, um bislang nicht zu verzeichnende Unglücksfälle mit gesundheitlichen Schäden oder gar Todesfälle auch in Zukunft zu verhindern. Auf im Bergischen Land zu erwartende sich ändernde Klimaverhältnisse mit zunehmenden Starkregenereignissen hat u.a. die RWTH Aachen, Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, in dem Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel für die Städte Solingen und Remscheid“ hingewiesen.

Es bestehen Einwendungen gegen die Erweiterung der Kerngebiete Wupperpark (MK3 und MK5). Zwar sind in der übermittelten Planung auch ausgleichende Elemente enthalten, allerdings wird der Umfang der Kerngebiete auch hier per Saldo von 960 m² auf 1.400 m² erhöht. Die benannten Nutzungen könnten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch anders definiert werden.

Die Aussage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 954 ist vordergründig eine qualitative Aufwertung der Planung Döppersberg. Insgesamt jedoch ist sowohl innerhalb des nun benannten Planausschnittes des BP 954 wie auch für die südlich gelegene beabsichtigte FOC-Planung ein „Mehr“ an zulässiger Einzelhandels-Verkaufsfläche vorgesehen. Insbesondere angesichts der noch unklaren Auswirkungen der FOC-Planungen können die städtebaulichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 954 auf die Stadt Remscheid nicht abschließend beurteilt werden.

Berücksichtigung zu 1.4: Der Stellungnahme wird entgegen genommen, die Bedenken zurückgewiesen.

Die Stadt Remscheid wendet sich in erster Linie gegen die weitere Ausweisung von Kerngebietenflächen, da Sie hier ggf. relevante Auswirkungen auf die Stadt Remscheid im Zusammenhang mit der durch die Stadt Wuppertal derzeit betriebenen FOC-Planung im Bereich des Döppersberg sieht. Die Bedenken müssen zurück gewiesen werden, da der Planung keine relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich(e) der Stadt Remscheid zukommt. Die Planung zur 1. Änderung des BPL 954 dessen Inhalte in dem hier betroffenen Bebauungsplan 1240 teilweise übernommen wurden betrafen, wie in der Begründung auch zum BPL 1240 ausgeführt u.a. die Erweiterung / Neufassung der bereits festgesetzten Kerngebiet für den geplanten Info-Pavillon und das geplante Cafe Cosa so-

wie für die Nachnutzung des Bunkers. Diese Planung kann nicht zulässigerweise in Summation mit der noch nicht vollzogenen bzw. näher konkretisierten Planung des FOC über das separate Planverfahren 1220V gebracht werden. Ob und in welcher Größe das FOC zur Umsetzung kommt und welche Auswirkungen hier zu befürchten stehen, ist noch offen und bedarf auch noch der weiteren Abstimmung u.a. auch mit den betroffenen Nachbarkommunen. Diese gewünschte Planung für ein FOC bedeutet aber keinen Planungstop oder Planungsverbot für andere städtebauliche Aufgabenstellungen in der Elberfelder Innenstadt.

Wie die Stadt Remscheid richtigerweise erkannt hat, sollten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 954 die bereits festgesetzten Kerngebiete MK3 und MK5 flächenmäßig erweitert werden. Um aber ein Anwachsen der zulässigen Nutzfläche in den Kerngebieten zu unterbinden wurden im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 954 die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) im entsprechenden Verhältnis reduziert. Dieses ist so auch in dem hier betroffenen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan 1240 entsprechend enthalten. Zudem wurde nun auch die zulässige GFZ rein vorsorglich im gleichen Verhältnis reduziert. Durch diesen Teil der Planung ist somit keine Erhöhung einer in Theorie möglichen Verkaufsfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 954 verbunden.

Mit der zudem vorgesehenen Festsetzung eines neuen unterirdischen Kerngebietes für die Nachnutzung des Bunkers könnten in Theorie ca. 1.600 m² zusätzliche Nutzfläche auch als Verkaufsfläche angeboten werden. Dieses steht allerdings nach der erfolgten Ausschreibung des Bunkers zur Nachnutzung nicht zu befürchten. Mit Blick auf ein attraktives und breites Nutzungsangebot im Bereich des Döppersbergs wurde hier gerade einem Bewerber der Zuschlag erteilt, der für den Bunker eine Nutzung als Veranstaltungsort / Gastronomie vorgesehen hat. Das Nutzungskonzept berücksichtigt dabei die Besonderheiten der unterirdischen Lage (Sichtbarkeit, Zugänglichkeit) sowie den Umstand das Stellplätze nicht im relevanten Umfang angeboten werden können.

Die Anmerkungen der Stadt Remscheid zu dem Thema Hochwasserrisiko werden entgegen genommen und wurden bereits bei der Planung beachtet. Die Planung wurde insoweit mit den Hochwasserrisikokarten des Landes (HQ100 und HQextrem) abgeglichen. Selbst bei einem Extremregen droht keine Überschwemmung der Grünfläche und damit ein Vollaufen des Bunkers.

An dieser Stelle sei noch einmal die Anmerkung erlaubt, dass sich die laufenden Planungen für das FOC im Bereich der Bundesbahndirektion und des ehemaligen Postgebäudes noch in einem frühen Stadium befinden. Hierfür hat der Rat der Stadt Wuppertal die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V beschlossen. Alle Anmerkungen und Bedenken zu dem FOC sind innerhalb dieses Verfahrens zu führen.