

ANLAGE 01

Zur Drucksache VO/0377/08

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1070 V „Einkaufszentrum Unterkirchen“

Behandlung der
Stellungnahmen
und Hinweise

Stadt Wuppertal

Vorgebrachte Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1070 V „Einkaufszentrum Unterkirchen“

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

1. Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.11.2007
2. PLE Doc, Netzverwaltung vom 06.11.2007
3. Wuppertaler Stadtwerke vom 11.10.2007
4. Stadt Remscheid vom 13.11.2007

Während der öffentlichen Auslegung vom 10.03.2008 bis einschließlich 14.04.2008 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

5. Bezirksregierung Düsseldorf vom 06.03.2008
6. Stadt Velbert vom 17.03.2008
7. Stadt Remscheid vom 17.03.2008
8. Untere Landschaftsbehörde vom 11.04.2008
9. PLE Doc, Netzverwaltung vom 09.04.2008
10. Deutsche Telekom vom 18.03.2008
11. RWE Westfalen-Weser-Ems vom 23.06.2006
12. Wehrbereichsverwaltung West vom 01.04.2008
13. Untere Wasserbehörde vom 10.07.2006
14. Untere Bodenschutzbehörde vom 03.04.2008

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Protokoll der Bürgeranhörung vom 12.12.2007

Während der öffentlichen Auslegung vom 10.03.2008 bis einschließlich 14.04.2008 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Herr und Frau Keller vom 03.04.2008

Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Düsseldorf

Stellungnahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Auswertung des Planbereichs im Hinblick auf Kampfmittel nicht möglich war und daher die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird daher eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das entsprechende beiliegende Merkblatt zum Einbringen von Sondierbohrungen wird hingewiesen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

2. PLE Doc, Netzverwaltung Fremplanungsbearbeitung

Stellungnahme

- Es wird auf die am Rande des Plangebietes in der Straße Unterkirchen vorhandene Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas hingewiesen. Darüber hinaus wird auf das der Stellungnahme beiliegende Merkblatt der E.ON Ruhrgas zum Umgang mit Ferngasleitungen im Rahmen von Bebauungsplänen hingewiesen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitung und das zugehörige Merkblatt aufgenommen.

3. Wuppertaler Stadtwerke

Stellungnahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung des Vor-

habens von der südwestlichen Ecke der Straße Unterkirchen erfolgt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an den bestehenden Haltestellenpositionen nicht erforderlich werden. Die Fahrzeiten der Busse werden sich tendenziell verlängern. Es wird darauf hingewiesen, dass bei auftretenden Mängeln der Verkehrssicherheit und/oder der Leistungsfähigkeit des ÖPNV ggf. Maßnahmen erforderlich werden, die zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Wuppertal finanziert werden müssten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass ergänzende Maßnahmen zu Verkehrssicherheit oder zur Sicherung des ÖPNV erforderlich werden.

4. Stadt Remscheid

Stellungnahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben mit den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt. Gleichzeitig werde mit dem Vorhaben das gesamte zusätzliche Verkaufsflächenpotential im Stadtteil Cronenberg ausgeschöpft.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung

5. Bezirksregierung Düsseldorf

Stellungnahme

- Es wird auf die Stellungnahme vom 07.11.2007 und die darin enthaltenen Hinweise für die Planung verwiesen (s.o. Pkt.1).

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

6. Stadt Velbert

Stellungnahme

- Es wird angeregt, in der Begründung detaillierter auf das Regionale Einzelhandelskonzept einzugehen, da ohne dieses Konzept die geplante Nutzung nicht ohne weiteres mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar wäre.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben gem. Nr. 18.6.2 der Anlage zum UVPG die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls bestehe und die Begründung diesbezüglich zu ergänzen sei.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a nur möglich sei, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt würde. Es wird angeregt die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Der Anregung, dass Regionale Einzelhandelskonzept detaillierter in der Begründung darzustellen, wird nicht gefolgt. Das Einzelhandelskonzept definiert planerische Rahmenbedingungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wie es im vorliegenden Fall geschehen ist. Eine weitergehende Beschreibung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.
- Der Anregung, das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Gem. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG beträfe die Pflicht zur Vorprüfung nur diejenigen Bebauungspläne, für die im Außenbereich gem. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt

würde. Das Grundstück ist aber dem baulichen Innenbereich zuzurechnen.

- Der Anregung, die Begründung im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ergänzen, wird nicht gefolgt. In der vorliegenden Begründung werden die Auswirkungen der Planung insgesamt detailliert dargestellt. Aus dieser Beschreibung wird ausreichend deutlich, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

7. Stadt Remscheid

Stellungnahme

- Es wird auf die Stellungnahme vom 13.11.2007 und die dort geäußerten Hinweise verwiesen (s.o. Pkt.4).

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Untere Landschaftsbehörde

Stellungnahme

- Es wird angeregt, in den Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben für die festgesetzten Einzelbäume aufzunehmen und für die zu pflanzenden Einzelbäume eine Mindestpflanzqualität als Hochstamm 3 x v mit einem Umfang von 16-18 cm festzusetzen. Darüber hinaus sollen die z.T. sehr hohen Stützmauern begrünt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Der Anregung für die festgesetzten Baumstandorte Baumscheiben von mind. 6 qm Größe festzulegen, die ggf. überfahrbar zu gestalten sind, wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die bisher festgesetzte Mindestpflanzqualität der Bäume ist aus fachlicher Sicht ausreichend, um Anwuchser-

folg für die Begrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten. Von daher wird der Anregung diese zu verändern, nicht gefolgt.

- Der Anregung, die Stützwände mit Rankern bzw. Klimmpflanzen zu begrünen wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9. PLE Doc, Netzverwaltung Fremplanungsbearbeitung

Stellungnahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Straße Unterkirchen verlaufende Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas mit ihrem Schutzstreifen im Nahbereich des Plangebietes verläuft.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

10. Deutsche Telekom

Stellungnahme

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Leitungsnetz der Deutschen Telekom für das geplante Vorhaben zu erweitern ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen der Deutschen Telekom mind. 2 Monate im voraus anzuzeigen ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Der Hinweis, auf den notwendigen Ausbau des Leitungsnetzes und die erforderliche frühzeitige Anzeige der Baumaßnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

11. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice

Stellungnahme

- Zu dem Planverfahren werden keine Anregungen vorgebracht, da

Leitungen im Plangebiet weder vorhanden noch geplant sind.

12. Wehrbereichsverwaltung West

Stellungnahme

- Gegen die Planung werden seitens der Wehrbereichsverwaltung keine Bedenken erhoben. Sofern untergeordnete Gebäudeteile die Höhe von 20 m über Grund überschreiten, wird um eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebeten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern eine Überschreitung einer Gebäudehöhe von 20 m über Grund zu befürchten ist, erfolgt eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Untere Wasserbehörde

Stellungnahme

- Es wird auf den außerhalb des Plangebietes bestehenden Brunnen hingewiesen, der in die Planzeichnung nachgetragen werden sollte.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde von den zuständigen Stellen hinsichtlich der Dimensionierung des Regenwasserkanals keine Bedenken geäußert. Der Anregung die Planzeichnung hinsichtlich des Brunnenstandortes zu ergänzen wird nicht gefolgt, da dieser für die Planung keine Relevanz besitzt.

14. Untere Bodenschutzbehörde

Stellungnahme

- Es werden keine weiteren Anregungen zu dem Planverfahren

vorgebracht.

Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Bürgeranhörung am 12.12.2007

Anregungen

- Die Immissionswerte sollen an den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke festgeschrieben werden.
- Es solle ein Zugang für die Bürger westlich der Straße Unterkirchen eingerichtet werden.
- Die Parkflächen des SB-Marktes sollen unter Berücksichtigung der Ladenöffnungszeiten auch für den Parkplatzbedarf des TIC-Theaters genutzt werden.
- Es bestehen Zweifel, ob die Flächen der angedachten Sporthalle über das Plangebiet erschlossen werden können.
- Das Planverfahren solle so schnell wie möglich durchgeführt werden, um Kaufkraft in Cronenberg zu binden.
- Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation Lindenallee / Bergstraße werden kritisch gesehen – auch im Hinblick auf die anliefernden LKW im Bereich der Straße Unterkirchen.
- Es wird angeregt, dass Sortimente, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt (Leerstand) besitzen, im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

- Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung von sog. Zaunwerten ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Berechnungsverfahren und die Festlegung der für die Berechnungen relevanten Immissionsorte im Schallgutachten entsprechen der in der TA Lärm festgelegten Vorgehensweise.
- Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet besitzt einen Zugang zur Straße Unterkirchen sowie eine Wegeverbindung

nach Norden zum Zentrum. Weitere Zugänge sind aufgrund der Topographie nicht möglich.

- Der Anregung, die Parkplatznutzung für Gäste des Theaters TIC freizugeben, wird nicht gefolgt. Die Nutzung des Parkplatzes ist an die SB-Markt Nutzung gebunden. Entsprechend wurde im Schallgutachten lediglich eine Nutzung der Stellplatzfläche zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) in die Berechnungen eingestellt. Bei einer längeren Nutzung der Stellplatzflächen, wie sie für eine Nutzung im Zusammenhang mit Veranstaltungshallen erforderlich ist, sind Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Öffnungszeiten ist darüber hinaus eine Freigabe der Parkplatzflächen für andere Nutzungen aus betrieblicher Sicht nicht möglich.
- Die Möglichkeiten der Erschließung der angedachten Sporthalle über das Plangebiet wurden seitens des zuständigen Ressorts unter fachlichen Gesichtspunkten mit dem Ergebnis geprüft, dass eine Erschließung möglich ist. Der Investor ist zu dem bereit der Stadt Wuppertal ein entsprechendes Wegerecht einzuräumen.
- Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation Lindenallee / Bergstraße wurden seitens der Stadt Wuppertal und eines beteiligten Gutachters intensiv geprüft. Demnach ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes sowohl im Hinblick auf die Quantität der abzuwickelnden Verkehre als auch auf die Breite der Erschließungsanlagen für die Anlieferung der Märkte gegeben.
- Es wird angeregt, dass Sortimente, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt (Leerstand) besitzen, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Anregung wurde im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. In Übereinstimmung mit den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind im Plangebiet als Kernsortiment nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, von denen keine schädigende Wirkung auf die Cronenberger Innenstadt ausgeht.

Während der öffentlichen Auslegung vom 10.03.2008 bis einschließlich 14.04.2008 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

**Ein Ehepaar, Anwohner der Schorfer Straße
Anregung**

- Es wird bezweifelt, ob die in der Verkehrszählung des Verkehrsgutachtens zu Grunde gelegten Werte repräsentativ für das tatsächliche Verkehrsaufkommen vor Ort seien. Die tatsächliche Belastung sei wesentlich höher. Die Einmündung Unterkirchen verkrafte jedoch keine zusätzliche Belastung.
- Die Breite der Fußwege entlang der Berghauser Straße seien teilweise nicht ausreichend (0,70 m).

Abwägung und Beschlussvorschlag

- An der fachlichen Qualität der für die Planung zu Grunde gelegten Zahlen der Verkehrsbelastung gibt es aus Sicht der Stadt Wuppertal keine Zweifel. Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation Lindentallee / Bergstraße wurden seitens der Stadt Wuppertal und eines beteiligten Gutachters intensiv geprüft. Demnach ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes gegeben. Maßnahmen im weiteren Umfeld des Plangebietes sind demnach nicht erforderlich und auch nicht geplant.
- Die geringe Breite der Gehwege entlang der Berghauser Straße ist ein grundsätzliches Problem, das nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Planung der SB-Märkte zu sehen ist.

Erarbeitet für die Stadt Wuppertal
im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im April 2008

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld