



Stadt Wipperfürth

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 29.08.2007

1.4.3. Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Anpassung des Plangebietes
3. Zustimmung zum Entwurf
4. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Vorlage: V/2007/222

1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung (Bürger, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 der Bergischen Energie- und Wasser-GmbH vom 20.04.07

Teilanregung 1: Es werden Hinweise zu den erforderlichen Vorarbeiten und der Durchführung der Baumaßnahmen sowie der Sicherung des Qualitätsstandards der Straßenbeleuchtung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes vorgebracht.

Diese Hinweise sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. bei Durchführung des Vorhabens über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Es wird die Errichtung einer neuen Trafostation im Bereich des Kreisverkehrs gefordert.

Eine entsprechende Versorgungsfläche wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Die vorhandene Gasleitung südlich der Lenneper Straße ist vor dem Wurzelwerk der dort geplanten Bäume zu schützen.

Die Sicherung der Leitung wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

→ Der Anregung wird gefolgt.



Stadt Wipperfürth

Schreiben Nr. 2 des Wupperverbandes vom 23.04.07

Teilanregung 1: Die Erläuterungen zu dem geplanten Vorhaben sind zutreffend.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser entsprechend den a. a. R. d. Technik zu behandeln und/oder zurückzuhalten ist bevor es in ein Gewässer eingeleitet werden darf.

Mittlerweile wurde das Entwässerungskonzept mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Danach wird das anfallende Niederschlagswasser in die Wupper eingeleitet werden, wobei das auf privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser mit dauerbespannten Schlammfängen vorbehandelt und erst dann dem neu zu errichtenden Regenwasserkanal zugeführt werden wird.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Da eine Öffnung des im Plangebiet verrohrt verlaufenden Bachlauf „Am Wipperhof“ nicht möglich ist, soll dieser an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt werden und von jeglicher Bebauung und möglichst auch von Bepflanzungen frei gehalten werden.

Durch Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes im Bebauungsplan wird die geplante Verlegung des verrohrten Bachlaufes sichergestellt. Die ursprünglich auf dem Leitungsrecht vorgesehenen Bepflanzungen werden weitgehend ersatzlos gestrichen.

→ Den Anregungen wird gefolgt.

Teilanregung 4: Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsrechte und Unterhaltungspflichten für den neu verrohrten Bachlauf noch geklärt werden müssen.

Da eine Einleitung der Niederschlagswässer in den verrohrten Bachlauf nicht vorgesehen ist, bleiben die Unterhaltungspflichten und Nutzungsrechte unverändert beim Wupperverband.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Darüber hinaus bittet der Wupperverband um eine frühzeitige Einbindung bei der weiteren Planung, insbesondere der anstehenden wasserrechtlichen Verfahren.

Im Rahmen der weiteren Abstimmungen und den nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren wird der Wupperverband weiter an der Planung beteiligt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 3 des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a. vom 24.04.07



Stadt Wipperfürth

Teilanregung 1: Nach Ansicht des Einwenders, hat das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Versorgungszentrum von Wipperfürth und ist städtebaulich nicht integriert.

Mittlerweile wurde eine Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse erstellt, die u.a. die Auswirkungen des Projektes auf den Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wipperfürth untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ihrer geplanten Größe als städtebaulich verträglich einzuschätzen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet sind in keinem Fall ermittelt worden. Zum einem erreichen die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten von maximal ca. 9,4% die kritischen Umsatzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet nicht. Zum anderen liegen die erreichbaren Marktanteile der geplanten Nutzungen mit maximal bis zu 9,8% deutlich unterhalb der Grenzen, die eine Marktdominanz vermuten lassen würden.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Getränkemarkt bereits im Bestand vorhanden ist, so dass keine Neuansiedlung erfolgen und er auswirkungsneutral sein wird. Der Fachmarkt ist per Definition nicht innenstadtrelevant, da für ihn im Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind. Der Tiermarkt hat keinen systemgleichen Wettbewerber im Innenstadtbereich; alle ansässigen Anbieter sind entweder spezialisiert oder führen Tiernahrung nur als untergeordnetes Teilsortiment.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen fügen sich somit in die Einzelhandelslandschaft Wipperfürths ein.

Das gesamte Projekt trägt darüber hinaus zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft in Wipperfürth durch Abfangen der bestehenden Kaufkraftverluste, vor allem in Richtung Hückeswagen und Wermelskirchen bei. Damit reduziert das Vorhaben die aufgezeigten Kaufkraftverluste der Stadt Wipperfürth im betrachteten Kernsortiment.

Zwar ist eine enge funktionale Anbindung im Sinne einer Integration an die Innenstadt wegen der Entfernung von knapp 1.000 m nicht möglich, jedoch ist eine solche für eine Standorteignung auch nicht erforderlich. Die Eignung ergibt sich zunächst durch die aufgrund bestehender bzw. auszubauender Fuß- und Radwege gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit aus benachbarten Siedlungsbereichen (westlicher Teil der Kernstadt Wipperfürth), für die das Vorhaben eine Versorgungsfunktion übernehmen wird. Dabei ist ohnehin zu berücksichtigen, dass die fußläufige Erreichbarkeit vor allem für den Lebensmittelmarkt, der eine Nahversorgungsfunktion übernehmen wird, relevant ist. Die anderen Nutzungen sind entweder aufgrund der Gebindegrößen (Tiermarkt) bzw. der Größe der Wareneinheiten (Getränkemarkt) eher autogebunden. Darüber hinaus wird die ÖPNV-Anbindung, die bereits jetzt aufgrund einer Frequenz von 42 Bussen täglich in beide Richtungen als gut zu bezeichnen ist, durch die Umwandlung der Bushaltestellen in reguläre Busbuchten und die Einrichtung von Querungshilfen verbessert.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Pflanzung



Stadt Wipperfürth

von 26 Laubbäumen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht ausreicht um die kleinklimatische und lufthygienische Situation zu verbessern.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung und der Verbesserung der kleinklimatischen Situation des derzeit fast vollständig versiegelten Plangebietes. Sie dienen nicht als Ausgleich für das erhöhte Verkehrsaufkommen.

→ Der Anregung zu erweiterten Baumpflanzungen wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird auf die bereits festgesetzten Pflanzbindungen hingewiesen und um Sicherung und Aufwertung des mit Gehölzen bestanden Walls nördlich der bestehenden Stellplatzanlage sowie der Schließung der dort bestehenden Lücken durch entsprechende Pflanzungen gebeten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im überarbeiteten Entwurf um den Wallbereich und Teilbereiche der Wupperaue erweitert. Er beinhaltet entsprechende textliche Festsetzungen und Plandarstellungen

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Es wird auf den zu erwartenden Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsraum hingewiesen. Eine differenzierte Artenerfassung fehlt und sei zur Bewertung unumgänglich.

Das Plangebiet stellt nur einen sehr eingeschränkt nutzbaren Lebensraum für Insekten-, Vogelarten, Klein- und Großsäuger dar. Daher wurde auf eine detaillierte Untersuchung einzelner Arten verzichtet. Innerhalb und außerhalb der bestehenden Gebäude wurden ergänzende Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahmen erfassten Mehlschwalben (Nester mit 16 Brutpaaren) sind im Umweltbericht berücksichtigt. Weitere Nist- oder Quartiersplätze gebäudebewohnender Tiere konnten nicht nachgewiesen werden. Im Umweltbericht des Bebauungsplanes wurden die entsprechenden Erläuterungen aufgenommen.

→ Dem Hinweis auf eine differenzierte Artenerfassung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Zum Schutz der Mehlschwalben wird für die Baumaßnahmen und die Abbrucharbeiten ein zeitliches Fenster außerhalb der Brutzeit gefordert.

Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 4 der Industrie und Handelskammer zu Köln vom 02.05.2007

Es wird gefordert, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden städtischen Zielkonzeption kein großflächiger Einzelhandel entstehen darf. Allenfalls sollte ein Nachbarschaftsladen mit max. 800 m² Verkaufsfläche entstehen. Da jedoch für den geplanten Lebensmittelmarkt u.a. eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.504 m² geplant ist, sind nach Einschätzung der IHK negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt



Stadt Wipperfürth

Wipperfürth zu erwarten. Es sollte eine detaillierte Auflistung der Betriebe in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, die dort errichtet werden sollen.

Gegenüber dem Planvorentwurf enthält der überarbeitete Entwurf zusätzliche Festsetzungen zur Nutzungsart. Entsprechend der Anregung wurde eine detaillierte Liste der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den zulässigen Verkaufsflächen aufgenommen. Es wurde hierbei auf die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der „Wipperfürther Liste“ zurückgegriffen. Nach den getroffenen Festsetzungen sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit maximal 799 m² Verkaufsfläche unterhalb der durch derzeitige Rechtsprechung definierten Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Unabhängig davon ist nach derzeitiger Rechtsprechung (BVerwG -4c 10.04/14.04/3.05/8.05 – vom 24.11.2005) §11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar, wenn die Verkaufsfläche großflächig und die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ist einer der beiden vorgenannten Tatbestandmerkmale, so wie im vorliegenden Fall, nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar.

Zwischenzeitlich wurde eine Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse erstellt, die u.a. die Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wipperfürth untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ihrer geplanten Größe als städtebaulich verträglich einzuschätzen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet sind in keinem Fall ermittelt worden. Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten (maximal ca. 9,4%) erreichen die kritischen Umsatzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet nicht. Die erreichbaren Marktanteile der geplanten Nutzungen liegen mit maximal bis zu 9,8% deutlich unterhalb der Grenzen, die eine Marktdominanz vermuten lassen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Getränkemarkt bereits im Bestand vorhanden ist, so dass keine Neuansiedlung erfolgen und er auswirkungsneutral sein wird. Der Fachmarkt ist per Definition nicht innenstadtrelevant, da für ihn im Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind. Der Tiermarkt hat keinen systemgleichen Wettbewerber im Innenstadtbereich; alle ansässigen Anbieter sind entweder spezialisiert oder führen Tiernahrung nur als untergeordnetes Teilsortiment.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen fügen sich somit in die Einzelhandelslandschaft Wipperfürths ein.

Das gesamte Projekt trägt darüber hinaus zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft in Wipperfürth durch Abfangen der bestehenden Kaufkraftverluste, vor allem in Richtung Hückeswagen und Wermelskirchen bei. Damit reduziert das Vorhaben die aufgezeigten Kaufkraftverluste der Stadt Wipperfürth im betrachteten Kernsortiment.

Zwar ist eine enge funktionale Anbindung im Sinne einer Integration an die Innenstadt wegen der Entfernung von knapp 1.000 m nicht möglich, jedoch ist eine solche für eine Standorteignung auch nicht erforderlich. Die Eignung ergibt sich zunächst durch die aufgrund bestehender bzw. auszubauender Fuß- und Radwege gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit aus benachbarten Siedlungsbereichen (westlicher Teil der Kernstadt Wipperfürth), für die das Vorhaben eine Versorgungsfunktion übernehmen wird. Dabei ist ohnehin zu



Stadt Wipperfürth

berücksichtigen, dass die fußläufige Erreichbarkeit vor allem für den Lebensmittelmarkt, der eine Nahversorgungsfunktion übernehmen wird, relevant ist. Die anderen Nutzungen sind entweder aufgrund der Gebindegrößen (Tiermarkt) bzw. der Größe der Wareneinheiten (Getränkemarkt) eher autogebunden. Darüber hinaus wird die ÖPNV-Anbindung, die bereits jetzt aufgrund einer Frequenz von 42 Bussen täglich in beide Richtungen als gut zu bezeichnen ist, durch die Umwandlung der Bushaltestellen in reguläre Busbuchten und die Einrichtung von Querungshilfen verbessert.

→ Der Anregung keinen großflächigen Einzelhandel zuzulassen und die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen wurde damit gefolgt.

Schreiben Nr. 5 des ESW Einkaufszentrums vom 06.05.2007

Nach Einschätzung des Einwenders handelt es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um ein Einkaufszentrum mit mehreren zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetrieben die nur in einem Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig sind. Diese Baugebietsfestsetzungen würden aber dem derzeitigen und dem zukünftigen Flächennutzungsplan widersprechen und somit nicht zulässig sein. In einer Zusammenstellung der Bruttogeschossflächen und Verkaufsflächen wird nach Ansicht des Einwenders nachgewiesen, dass es sich bei dem geplanten Discounter zusammen mit der Bäckerei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und bei Betrachtung aller Vorhaben um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die in ihrer Summe und Vielfalt, negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung haben werden. Es wird daher die Vorlage eines entsprechenden Auswirkungsgutachtens gefordert. Darüber hinaus wird gefordert, die im GMA Gutachten dargelegten Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Wipperfürther Liste) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen zu übernehmen. Abschließend wird die Anregung geäußert, das Bebauungsplanverfahren wegen der erheblichen rechtlichen Mängel in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen.

Bei dem der Stellungnahme zu Grunde liegenden Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelte es sich um einen Vorentwurf, der im wesentlichen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, hier insbesondere auch die Information über die beabsichtigte Neugestaltung des Planungsraumes, darstellt. Die für den später angestrebten Satzungsbeschluss erforderliche Bearbeitungstiefe konnte daher noch nicht vorliegen. Gerade die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden dient dazu, alle notwendigen zu berücksichtigenden Informationen zu erhalten, um diese dann für die Erarbeitung des Entwurfes angemessen berücksichtigen bzw. prüfen zu können. Die vom ESW angeregten Fragestellungen zur „Innenstadtverträglichkeit“ sind für den Entwurf durch gutachterliche Ausarbeitungen geprüft worden. Die Meinung, dass es sich im vorliegenden Fall um ein Einkaufszentrum handelt trifft nicht zu. Einkaufszentren sind typischerweise sog. „Center“ oder „Shopping - Malls“, die als bauliche Einheit errichtet werden. Im Regelfall liegt hierzu eine einheitliche Baugenehmigung vor. Ein diesbezüglich einheitlich geplantes Einkaufszentrum ist nicht vorgesehen, da



Stadt Wipperfürth

u.a. für jede einzelne Nutzung eine Baugenehmigung beantragt wird. Vielmehr handelt es sich bei dem Gesamtvorhaben um die Ansammlung von einzelnen Läden in einem bestimmten räumlich abgegrenzten Bereich, ohne gemeinsames Nutzungskonzept, ohne einheitliche Vermarktung, ohne einheitlicher Öffnungszeiten, sowie mit klar getrennten Nutzungsbereichen. Die Betriebe verfügen über separate Lager, Sozialräume, Eingänge, Stellplatzanlagen und Anlieferzonen und sind baulich deutlich erkennbar voneinander getrennt.

Die vom Einwender angenommene Funktionseinheit von Lebensmittelmarkt und Backshop trifft nicht zu, da sich die angebotenen Sortimente nicht als Ergänzung sondern vielmehr als Konkurrenzprodukte darstellen wodurch die gemeinsame Teilnahme am Wettbewerb nicht gegeben ist. Darüber hinaus handelt es sich baulich und funktional um zwei selbstständige Einheiten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde u.a. bzgl. der Festsetzungen zur Nutzungsart überarbeitet und beinhaltet jetzt eine detaillierte Liste der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den zulässigen Verkaufsflächen. Wie angeregt wurde hierbei auf die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der „Wipperfürther Liste“ zurückgegriffen. Nach den getroffenen Festsetzungen sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit maximal 799 m² Verkaufsfläche unterhalb der durch derzeitige Rechtsprechung definierten Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zwischenzeitlich wurde eine Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse erstellt, die u.a. die Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wipperfürth untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ihrer geplanten Größe als städtebaulich verträglich einzuschätzen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet sind in keinem Fall ermittelt worden. Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten (maximal ca. 9,4%) erreichen die kritischen Umsatzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet nicht. Die erreichbaren Marktanteile der geplanten Nutzungen liegen mit maximal bis zu 9,8% deutlich unterhalb der Grenzen, die eine Marktdominanz vermuten lassen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Getränkemarkt bereits im Bestand vorhanden ist, so dass keine Neuansiedlung erfolgen und er auswirkungsneutral sein wird. Der Fachmarkt ist per Definition nicht innenstadtrelevant, da für ihn im Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind. Der Tiermarkt hat keinen systemgleichen Wettbewerber im Innenstadtbereich; alle ansässigen Anbieter sind entweder spezialisiert oder führen Tiernahrung nur als untergeordnetes Teilsortiment.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen fügen sich somit in die Einzelhandelslandschaft Wipperfürths ein.

Das gesamte Projekt trägt darüber hinaus zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft in Wipperfürth durch Abfangen der bestehenden Kaufkraftverluste, vor allem in Richtung Hückeswagen und Wermelskirchen bei. Damit reduziert das Vorhaben die aufgezeigten Kaufkraftverluste der Stadt Wipperfürth im betrachteten Kernsortiment.

Zwar ist eine enge funktionale Anbindung im Sinne einer Integration an die Innenstadt wegen der Entfernung von knapp 1.000 m nicht möglich, jedoch ist eine solche für eine Standortegnung auch nicht erforderlich. Die Eignung ergibt sich zunächst durch die aufgrund bestehender bzw. auszubauender Fuß- und Radwege gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit aus benachbarten



Stadt Wipperfürth

Siedlungsbereichen (westlicher Teil der Kernstadt Wipperfürth), für die das Vorhaben eine Versorgungsfunktion übernehmen wird. Dabei ist ohnehin zu berücksichtigen, dass die fußläufige Erreichbarkeit vor allem für den Lebensmittelmarkt, der eine Nahversorgungsfunktion übernehmen wird, relevant ist. Die anderen Nutzungen sind entweder aufgrund der Gebindegrößen (Tiermarkt) bzw. der Größe der Wareneinheiten (Getränkemarkt) eher autogebunden. Darüber hinaus wird die ÖPNV-Anbindung, die bereits jetzt aufgrund einer Frequenz von 42 Bussen täglich in beide Richtungen als gut zu bezeichnen ist, durch die Umwandlung der Bushaltestellen in reguläre Busbuchten und die Einrichtung von Querungshilfen verbessert.

→ Der Anregung zur gutachterlichen Prüfung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wurde damit gefolgt.

→ Die Einschätzung des ESW zu den negativen Auswirkungen des Vorhabens für den Einzelhandel in der Innenstadt wird aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse nicht geteilt. Der Anregung wird insoweit nicht gefolgt

→ Der Anregung auf planungsrechtliche Abgrenzung von zentrenrelevanten und nichtzentrumrelevanten Sortimenten wird durch Aufnahme der Wipperfürther Sortimentsliste in den textlichen Festsetzungen gefolgt.

Schreiben Nr. 6 der Bezirksregierung Köln vom 15.05.07

Teilanregung 1: Es werden allgemeine Hinweise zu den Inhalten eines sachgerechten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Als Schlussfolgerung wird festgestellt, dass sich die Festsetzungen im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzgl. der Art der Nutzung widersprechen und somit die rechtlich notwendige Abstimmung der beiden Pläne nicht gegeben ist. Darüber hinaus sei es nicht zulässig das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verwenden, wenn man neben der Zulässigkeit der Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan eine breite Nutzungspalette sonstiger Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Mittlerweile wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan überarbeitet und die missverständlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der Nutzung aufgegeben. Stattdessen wurden konkret auf das Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans abgestimmte Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen. Damit wird u.a. die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag gewährleistet.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Es besteht ein Widerspruch zwischen der Ausweisung der nördlich der Lenneper Straße bestehenden Stellplatzfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und dem vorgesehenen Nutzungszweck als zugeordnete Stellplatzanlage der Diskothek.

Die Fläche wird entsprechend der Anregung im überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit einer Fläche für Stellplätze festgesetzt.



Stadt Wipperfürth

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte an den nächst gelegenen Wohnhäusern zur Nachtzeit mit 45 dB(A) zum Teil vollständig ausgeschöpft sind und daher bei nur geringen Abweichungen von den Annahmen des Gutachters die zulässigen Richtwert überschritten werden und mit berechtigten Nachbarschaftsbeschwerden zu rechnen ist. Nach derzeitiger Rechtsprechung hat die Gemeinde auch Lärmbeeinträchtigungen unterhalb der zulässigen Richtwerte zu berücksichtigen. Daher bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planung. Es wird angeregt, die Stellplatzanlage nördlich der Lenneper Straße nicht zur Nachtzeit zu nutzen.

Mittlerweile wurde das Schallschutzgutachten überarbeitet. Zur Bestandsicherung der Diskothek soll der nördlich der Lenneper Straße gelegene Parkplatz nun zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze dienen. Im Schallschutzgutachten wurden im Hinblick auf notwendige Schallschutzmaßnahmen verschiedene Alternativen untersucht. Bei der nun vorgesehenen Errichtung einer bis zu ca. 6,0 m hohen Lärmschutzanlage und vollständigen Nutzung der verbleibenden Stellplatzfläche als Parkplatz werden die maßgeblichen Orientierungswerte an den angrenzenden schützenswerten Gebäuden zur Nachtzeit um mindestens 1 dB (A) unterschritten. Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage wird eine deutliche Verringerung der Lärmbelastung (vor allem zur Nachtzeit) an den angrenzenden Wohngebäuden, im Vergleich zur derzeitigen Situation, sichergestellt. Beschwerden über Lärmbelastungen sind der Stadt trotz der heutigen deutlich ungünstigeren Situation nicht bekannt. Das überarbeitete Lärmschutzgutachten weist nach, dass sämtliche einzuhaltenden Lärmwerte mit der vorgesehenen Anlage des planungsrechtlich berücksichtigten Lärmschutzwalles eingehalten werden. Auf eine Nutzung der Stellplatzanlage zur Nachtzeit muss daher nicht verzichtet werden.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Sollten im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Gewerbegebiete festgesetzt werden, so sollten diese zur Sicherung vor erheblichen Belästigungen nach dem Abstandserlass gegliedert werden und immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Somit kann dem geltenden Vorsorgegedanke bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausreichend Rechnung getragen.

Aufgrund der erfolgten Überarbeitung des Bebauungsplanes vor allem im Hinblick auf die Festsetzung bzgl. der Art der Nutzung, die nun konkret auf die geplanten Vorhaben angepasst wurden, wird auf eine Gliederung nach Abstandserlass und eine Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegel verzichtet.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 7 des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 29.05.07

Teilanregung 1: Es wird darauf hingewiesen, dass die detaillierte



Stadt Wipperfürth

Ausbauplanung des Kreisverkehrs, der geplanten Busbuchten und sonstiger Straßenbaumaßnahmen an der Lenneper Straße im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auf den notwendigen Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wipperfürth und dem Landesbetrieb bzgl. der o.g. Maßnahmen hingewiesen.

Die detaillierte Ausbauplanung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Daher kann diese nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden. Sie wird jedoch im weiteren Verfahren und im Rahmen des Abschlusses der Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingten Maßnahmen dürfen nicht zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Lenneper Straße führen und kostenmäßig nicht zu Lasten des Landesbetriebes gehen.

Durch die vorgesehenen verkehrstechnischen Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Lenneper Straße zu erwarten. Dies wird ausführlich in der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Verkehrsuntersuchung des Büros Runge und Küchler dargestellt. Die Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Investor getragen und in dem Durchführungsvertrag geregelt.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Bushaltestellen in regelgerechte Busbuchten in Verbindung mit der Anlage einer zusätzlichen Überquerungshilfe umzuwandeln sind.

Mittlerweile wurde die Lage der geplanten Busbuchten und der Querungshilfe mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die hierfür erforderliche Erweiterung der Verkehrsfläche der Lenneper Straße festgesetzt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: An die Lenneper Straße darf ausschließlich eine Anbindung über den geplanten Kreisverkehr erfolgen. Weitere Anbindungen sind auszuschließen.

Zur Verhinderung zusätzlicher verkehrstechnischer Anbindungen, außer dem Kreisverkehr, wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten beidseits der Lenneper Straße festgesetzt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Die bestehende Zufahrt der Diskothek darf ausschließlich zum Zwecke der Ver- und Entsorgung der Diskothek erhalten bleiben. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist die Nutzung durch Besucher zu verhindern.



Stadt Wipperfürth

Die Zufahrtmöglichkeit zum Zwecke der Anlieferung der Diskothek wurde durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung gesichert. Detaillierte bauliche Maßnahmen, die die Zufahrt für andere Nutzergruppen ausschließen, werden im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 8 + 9 des Oberbergischen Kreises, Amt für Kreis- und Regionalentwicklung vom 26.04.07 und vom 08.06.07

Teilanregung 1: Aus Landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch um frühzeitige Abstimmung bzgl. des zu untersuchenden Artenspektrums gebeten. Darüber hinaus wird eine weitergehender Detaillierung des Umweltberichtes und Umweltprüfung für nicht erforderlich gehalten.

Zwischenzeitlich wurde, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, der Umweltbericht auch hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange überarbeitet und ergänzt. Besondere Schutzvorkehrungen oder sonstige Maßnahmen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, sind nicht erforderlich.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dringend empfohlen den bisher quer durch das Plangebiet verlaufenden verrohrten Siefen/Bachlauf zu erneuern und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in eine Trasse im Bereich der Grundstücksgrenzen zu verlegen und nicht zu überbauen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde die vorgesehene Verlegung des über das Grundstück verlaufenden Siefen bereits im Vorfeld abgestimmt und im überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wupper erlaubnisfähig ist. Hierzu ist jedoch zu untersuchen, ob eine Regenrückhaltung und/oder Regenwasserklärung erforderlich ist und ggf. entsprechende Flächen festzusetzen sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurde die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in die Wupper ermittelt. Demnach beträgt die Abflusssteigerung auf Grundlage des BWK - Merkblattes M3 und unter Zugrundelegung des Einzugsbereiches durch die neue Einleitungsstelle mit 167 l/s nur rd. 1%, womit der empfohlene Wert von maximal 10% deutlich unterschritten wird. Im Bereich des Plangebietes ist die geplante befestigte Fläche kleiner als die zurzeit vorhandene, fast vollständige Versiegelung durch Hochbauten oder Asphaltflächen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des auf der vorhandenen Bebauung anfallenden Niederschlages bereits jetzt über den verrohrten Bach in die Wupper geleitet wird, so dass nicht mit einer Erhöhung der Einleitungsmenge in die Wupper zu rechnen ist. Mittlerweile wurde



Stadt Wipperfürth

mit den zuständigen Fachbehörden das geplante Entwässerungskonzept abgestimmt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Wupper eingeleitet, wobei das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser mit dauerbespannten Schlammfängen vorbehandelt wird. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann unbehandelt dem geplanten Regenwasserkanal der in die Wupper mündet zugeführt werde.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wurden mit Schreiben vom 26.04.07 zunächst Bedenken gegen die Umsetzung der Planung geltend gemacht. Mit Schreiben 08.06.07 wurden die Bedenken auf Grundlage ergänzender Gutachten zurückgenommen, sofern die festgestellten KW- und PAK- Schäden unter fachgutachterlicher Begleitung saniert und das Abraummateriale fachgerecht entsorgt wird. Darüber hinaus ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept als Bestandteil der Rückbaugenehmigung zu erstellen.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft wird vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die in der Stellungnahme des Oberbergischen Kreises vorgebrachten Hinweise werden erläuternd in diese Kennzeichnung aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass vor beabsichtigten Tiefbaumaßnahmen im Bereich der unterirdischen Tankanlage beim Kesselhaus weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Die angesprochenen unterirdischen Tanks westlich der Diskothek liegen aufgrund der mittlerweile durchgeführten Änderung des Geltungsbereiches außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Von den KW-Gehalten geht nach Aussage des Gutachters für den Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. für das Grundwasser keine Gefährdung aus. Tiefbaumaßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die weitere Untersuchung und die Festlegung eventueller Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen ist daher nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern bei Tiefbauabsichten konkret mit der zuständigen Behörde (hier. Untere Bodenschutzbehörde beim Oberbergischen Kreis) zu klären.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 10 des Oberbergischen Kreises, Schreiben vom 03.05.07

Die Kreispolizeibehörde empfiehlt, die Anbindung des Plangebietes über einen Kreisverkehr. Es wird darum gebeten, die Detailplanungen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt und der Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr, abzustimmen.



Stadt Wipperfürth

Der Anregung zur Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Plangebietes wurde bereits gefolgt. Die Detailplanungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Daher kann diese nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden. Die weitere Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 11 eines Bürgers vom 22.05.07

Teilanregung 1: Der Bürger bittet darum, den Anlieferverkehr der Diskothek von der Lenneper Straße aus weiterhin zu ermöglichen.

Die Anlieferung wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Während der Bauphase sind ausreichende Parkmöglichkeiten für die Besucher der Diskothek bereitzustellen.

Eine Nutzung der nördlich der Lenneper Straße liegenden Stellplatzanlage kann auch während der Bauphase, mit Ausnahme des Bereiches in dem die Lärmschutzanlage errichtet werden soll, sichergestellt werden. Hierzu soll eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Pächter der Diskothek geschlossen werden. Diese ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und kann daher auch nicht beschlossen werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Der Bürger bittet um Prüfung, ob zwischen dem Kesselhaus und der Lenneper Straße die Errichtung von 7 Mitarbeiterstellplätzen möglich ist, die auch während der Nachtzeit genutzt werden können.

Eine über die Anlieferung der Diskothek hinausgehende Zufahrtsregelung von der Lenneper Straße aus wird vom Landesbetrieb Straßenbau ausgeschlossen. Damit ist die Erschließung von Mitarbeiterstellplätzen an dieser Stelle nicht möglich. Unmittelbar an das Kesselhaus im Süden anschließend, sollen jedoch ca. 20 – 25 Stellplätze errichtet werden, die auch für die Mitarbeiter der Diskothek nutzbar sind.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 12 bis 19

- Schreiben Nr.12 vom 27.03.07 der Stadt Remscheid,
- Schreiben Nr.13 vom 29.03.07 der Stadt Halver
- Schreiben Nr.14 vom 16.04.07 der PLE DOC, Netzplanung
- Schreiben Nr.15 vom 16.04.07 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH
- Schreiben Nr.16 vom 17.04.07 der Wuppertaler Stadtwerke AG
- Schreiben Nr.17 vom 18.04.07 des Landschaftsverbandes Rheinland,



Stadt Wipperfürth

Rheinisches Amt für Denkmalpflege

- Schreiben Nr.18 vom 24.04.07 des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Schreiben Nr.19 vom 25.04.07 der Stadt Kierspe, der Bürgermeister

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Abstimmungsergebnis zu 1.: mehrheitlich

2. Das Plangebiet wird gegenüber dem Vorentwurf nachfolgend angepasst:

- Rücknahme am westlichen Plangebietsrand (Kesselhaus) auf die im neuen FNP dargestellte Grenze der gewerblichen zur landwirtschaftlichen Fläche
- Erweiterung der nördlich der B237 gelegenen Flächen auf die Abgrenzung des vollständigen Flurstückes
- Erweiterung der Verkehrsflächen der B237 westlich des geplanten Kreisels bis zum Schnittpunkt der von der Wupper kommenden Flurstücksgrenze zur B237.

Abstimmungsergebnis zu 2.: mehrheitlich

3. Dem vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof mit den Textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 3.: mehrheitlich

4. Unter der Voraussetzung, dass die fachgutachterlichen Ausarbeitungen und Planungen entsprechend des vorgestellten Planungsstandes endbearbeitet vorliegen sowie die zugesagte und erforderliche Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers (Durchführungsvertrag) nach § 12 BauGB verbindlich vorliegt, ist auf der Grundlage dieses Entwurfes die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach 4 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis zu 4.: mehrheitlich



Stadt Wipperfürth

Der Investor Herr Schoofs begrüßt die Anwesenden und Frau Waßmann (Fa. Schoofs) gibt eine kurze Einleitung zum Wipperhof. Anschließend stellt Frau Pörsel (Planungsbüro 3D) dem Ausschuss ausführlich den aktuellen Stand der Planung mit den einzelnen Änderungen vor, u.a. die Abgrenzung des B-Planes, planungsrechtliche Sicherung der Diskothek, Parkplätze etc.

Herr Bürgermeister Forsting erläutert anschließend die Historie und weist hin auf die vorliegende Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse mit den hier gemachten Gutachteraussagen zu städtebaulicher Verträglichkeit des Vorhabens und zusätzlicher Kaufkraftbindung in Wipperfürth.

In der nachfolgenden Diskussion wurden verschiedene Fragen seitens der Ratsherren Kohlgrüber, Koppelberg und Mederlet durch Herrn Bürgermeister Forsting, den Investor Herr Schoofs und Frau Waßmann beantwortet.

Ratsherr Kohlgrüber begrüßt die Planung und sieht die Haltung der CDU durch die nun vorliegenden Gutachten bestätigt.

Ratsherr Koppelberg (UWG-Fraktion) steht dem Gutachten kritisch gegenüber, da es dem schon vorliegenden Gutachten von GMA widerspricht und sieht nach wie vor eine Gefährdung für den Einzelhandel in der Innenstadt.

Ratsherr Mederlet sieht Chancen und Risiken einer solchen Ansiedlung und stellt den hohen Nutzen für die Stadt Wipperfürth belegt durch vorliegende Gutachten heraus.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 28.11.2007
Der Bürgermeister