

Ergänzung des Schreiben Nr. B84 des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth (ESW) vom 12.12.07

Ergänzungsanregung : Der Einwender ist der Auffassung, dass die für einen weiteren Discounter gestellte Bauvoranfrage im Bereich des ehemaligen Bahngeländes bei Verwirklichung eine mit dem Projekt Wipperhof kumulierende erhebliche negative Auswirkung auf die innerstädtische Handels- und Versorgungsstruktur ergibt. Hieraus leitet der Einwender das Erfordernis ab diese fiktiven zusätzlichen Verkaufsflächen auch in die Abwägung über das Verfahren zum Wipperhof einzustellen. Deshalb wird angeregt das B-planverfahren Wipperhof zwischenzeitlich ruhen zu lassen und nicht abzuschließen sowie gutachterlich klären zu lassen, welche Auswirkungen das Vorhaben am Wipperhof unter Berücksichtigung weiterer Flächen für den Einzelhandel am Bahnhof auf die innerstädtische Versorgungsstruktur zukünftig haben wird.

Grundsätzlich kommt es für die Richtigkeit der Abwägungsentscheidung tatsächlich auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, also den 18.12.2007 an. Indessen ändert allein die Stellung einer Bauvoranfrage nichts an dem Abwägungsvorgang für den Bebauungsplan "Wipperhof". Im Zuge der Einzelhandelsverträglichkeitsstudie hat zurecht nur eine Berücksichtigung der Auswirkungen der zukünftigen Nutzungen des Wipperhofes im Hinblick auf den bereits bestehenden Einzelhandel in der Stadt Wipperfürth, insbesondere im Stadtzentrum als maßgeblichem zentralen Versorgungsbereich, stattgefunden. Denn nur die bereits bestehenden Nutzungen können durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels geschädigt werden. Eine solche Schädigung hat die Einzelhandelsverträglichkeitsstudie indes verneint. Ganz abgesehen davon besteht eine Deckungsgleichheit hinsichtlich des potentiellen Penny-Marktes nur mit dem geplanten LIDL-Markt und nicht mit den weiteren Nutzungen des Wipperhofes.

Im weiteren Genehmigungsverfahren für die Bauanfrage obliegt es nunmehr dem Bauantragsteller für den Penny-Markt zu belegen, dass von diesem keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt der Stadt Wipperfürth ausgehen werden. Es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Dies ist regelmäßig durch ein Einzelhandelsgutachten zu belegen. Dieses wird dann berücksichtigen müssen, dass aufgrund des dann bereits beschlossenen Bebauungsplanes "Wipperhof" Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich aus der Innenstadt zu verzeichnen sind. Das Gutachten wird deshalb belegen müssen, dass weitere Kaufkraftabflüsse durch den Penny-Markt, dessen vorgesehener Standort ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wipperfürth sein würde, innenstadtverträglich sind.

Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Wipperhof auf Basis des jetzigen Abwägungsvorschlages erfolgen kann. Über den weiteren Umgang mit der Bauvoranfrage bzgl. des Penny-Marktes sollte dann in einem weiteren Schritt entschieden werden.

à Der Anregung wird nicht gefolgt.

An den
Bürgermeister
der Stadt Wipperfürth

Markt 1

51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 12.12..2007

Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof

-Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. §3 (2) BauGB

-Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

-Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Hier: Ergänzung der Stellungnahme vom 31.10.2007

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren des Rates und der Verwaltung,

Aus einem erst heute bekannt gewordenen Anlass ergänzen wir unsere Stellungnahme zur Offenlage.

Der heutigen Ausgabe der Bergischen Landeszeitung ist zu entnehmen, dass im Bereich der Genossenschaft und auf dem von ihr erworbenen Bahngelände ein weiterer Lebensmitteldiscounter mit 799 m² Verkaufsfläche sowie 2 kleinere Fachmärkte angesiedelt werden sollen. Die entsprechende Bauvoranfrage liegt der Stadt bereits vor.

Grundsätzliche planungsrechtliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort der Genossenschaft sind nicht zu erwarten. Da sich der Bebauungsplan für diesen Bereich bereits in der Aufstellung befindet und das GMA Einzelhandelsgutachten für die Stadt Wipperfürth diesen Standort als gerade noch geeignet bezeichnet, sind die Erfolgsaussichten der Voranfrage sehr gut. Mit der Verwirklichung des Vorhabens an der Genossenschaft dürfte gleichzeitig mit der beabsichtigten Bebauung am Wipperhof zu rechnen sein.

Schon mit dem Vorhaben im Bebauungsplan 44 Wipperhof werden die bis 2015 von GMA als verträglich prognostizierten Verkaufsflächen (GMA EH Gutachten, Seite 80) allein im Sektor Nahrungs- und Genussmittel von 1.000 m² VKF mehr als aufgezehrt, gleiches gilt für die sonstigen Bereiche. Bei gleichzeitiger Verwirklichung beider Vorhaben wird es zu einem erheblichen Überangebot von Flächen für Nahrungs- und Genussmittel führen, das deutlich negative Auswirkungen auf die Innerstädtische Handels- und Versorgungsstruktur und damit auf die städtebauliche Ordnung der Stadt Wipperfürth haben wird.

- 2 -

Bis zu dieser Bauvoranfrage konnte man sich mangels genauer Kenntnis der künftigen Nutzung des Bahnhofsgeländes bei der Abwägung der Auswirkungen des Bebauungsplanes 44 auf die Bestandsverkaufsflächen in der Stadt beschränken. Nach der Vorlage der Bauvoranfrage vor dem Satzungsbeschluss muss dieser Aspekt in die Abwägung über den Bebauungsplan 44 einbezogen werden.

Wir regen deshalb an

die Beschlussfassung über den Bebauungsplan 44 in der jetzt vorliegenden Form zurückzustellen bis gutachterlich geklärt werden kann, welche Auswirkungen das Vorhaben am Wipperhof unter Berücksichtigung weiterer Flächen für den Einzelhandel am Bahnhof auf die Innerstädtische Versorgungsstruktur zukünftig haben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Ulrich Heukamp
1. Vorsitzender

Klaus Feist
Schriftführer