Stadt Wipperfürth

N I E D E R S C H R I F T

Sitzung:	II/6 ASU/2007/006
Sitzungstag:	Mittwoch, den 12.12.2007
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1
Beginn:	17:00 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Öffentliche Sitzung

1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1. Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

1.1.2. Einwohnerfragestunde

1.1.3. Anerkennung der Tagesordnung

1.2. Bericht über die Ausführung von Beschlüssen
Vorlage: M/2007/318

1.3. Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW

1.4. Beschlüsse

1.4.1. Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Vorentwurf)
Vorlage: V/2007/262

1.4.2. Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl
1. Umstellung des Bebauungsplanes auf das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB und Einleitungsbeschluss des neuen Verfahren
2. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach §3 (2) BauGB
Vorlage: V/2007/263

1.4.3. Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach §3 (2) BauGB
Vorlage: V/2007/264

1.5. Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6. Empfehlungen an den Rat

1.6.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
3. Beschluss als Satzung
Vorlage: V/2007/265

1.7. Anfragen

1.8. Anträge

1.9. Mitteilungen

1.9.1. REGIONALE 2010: LEADER - Regionen in Nordrhein-Westfalen
Vorlage: M/2007/319

1.9.2. FNP - erneuter Beschluss des Entwurfs im Rat
Vorlage: M/2007/320

1.9.3. Landschaftsschutzgebietsverordnung - mündlicher Bericht

1.9.4. Autobahnausschilderung mit Hinweis auf Wipperfürth
Vorlage: M/2007/322

1.9.5. Parkraumbewirtschaftung; Aufstellung eines weiteren Parkscheinautomaten
Vorlage: M/2007/323

1.10. Verschiedenes

Stadt Wipperfürth

A N W E S E N H E I T S L I S T E

zur Sitzung des *II/6*,
am *12.12.2007*
von *17:00* Uhr bis *17:55* Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Bongen, Hermann-Josef	

Ratsmitglieder

Clemens, Beate	
Funke, Jürgen	
Gehle, Lorenz	
Gottlebe, Joachim	
Grolewski, Joachim	
Grüterich, Norbert	
Kohlgrüber, Gerd	
Koppelberg, Harald	Vertretung für Herrn Wolfgang Virchow
Kremer, Stephan	
Mederlet, Frank	
Schmitz, Annekathrin	Vertretung für Frau Margit A-hus / ab 17.35 Uhr
Schmitz, Bernd	Vertretung für Herrn Willi Büchler
Schüler, Heinz	
Stein, Günter	

sachkundige Bürger

Goller, Christoph	
Müller, Hans-Peter	

beratende Mitglieder

Pehlke, Michael Dr.	

Verwaltungsvertreter/in

Albrecht, Hartmut	
Barthel, Volker	
Forsting, Guido Bürgermeister	
Funcke, Claus	

Lippert, Pia
Siebenmorgen, Klaus

Schriftführer/in

Leiter, Karin

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglieder

Ahus, Margit
Büchler, Willi

sachkundige Bürger

Virchow, Wolfgang

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Herr Bongen stellt fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

1.1.1 Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

entfällt

1.1.2 Einwohnerfragestunde

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben Fragen an den Ausschuss zu richten, hiervon wurde kein Gebrauch gemacht. Auch schriftliche Fragen wurden vor der Sitzung nicht eingereicht.

1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der Fassung der Einladung und des Nachtrages anerkannt.

1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen Vorlage: M/2007/318

Der als schriftliche Mitteilung vorliegende Bericht über die Durchführung der Beschlüsse wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW

entfällt

1.4 Beschlüsse

1.4.1 Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Vorentwurf) Vorlage: V/2007/262

Ratsherr Kohlgrüber regt an, die Beschlussfassung zurückzustellen und vorher eine Ortsbegehung in der Siedlung Düsterohl durchzuführen. Diese soll Erkenntnisse bringen über die Anbaumöglichkeiten der bisherigen Planung. Anschließend sollen gegebenenfalls die Plangrundlagen entsprechend überarbeitet und angepasst werden. Die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes soll zwar in jedem Fall gewahrt werden, jedoch erscheine das derzeitige Konzept als zu starr.

Ratsherr Koppelberg bittet um Prüfung, ob bei der Gestaltung der Flachdächer außer der begrünten Dachform (s. Textliche Festsetzungen Punkt 8.6) auch Alternativen zugelassen werden können.

Ratsherr Gottlebe spricht sich ebenfalls für einen Ortstermin aus und regt an, diesen direkt vor der Januarsitzung durchzuführen.

Frau Lippert schlägt vor, für diese Begehung im Januar einen separaten Termin in Abstimmung mit den Fraktionen anzusetzen, um trotz der winterlichen frühzei-

tigen Dämmerung die Siedlung bei Tageslicht zu begehen.

Herr Barthel bittet die Fraktionen, konkrete Begehungswünsche an die Verwaltung weiterzuleiten, um die Begehung vorbereiten zu können.

Abwägung der in der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 vom 12.09.2007

Teilanregung 1
Der Antragsteller regt die Bebauung der Freiflächen des Flurstückes 198 mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen/Stellplätzen an.

Die Bebaubarkeit der Freiflächen des Flurstückes Nr. 198 ist städtebaulich vertretbar, weil für ein weiteres Wohngebäude an der Eberstraße auch in Zukunft kein Stellplatzdefizit zu erwarten ist und die städtebaulichen Freiräume vorhanden sind. Die Randlage des Bauplatzes und die eingeschränkte Erschließungsqualität der privat zu erstellenden Zuwegung ermöglichen eine auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzte 2-geschossige Wohnbebauung.

→ Der Anregung wird mit Beschränkung auf ein Zweifamilienhaus gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Teilanregung 2
Die angeregte Errichtung von Stellplätzen vor dem Doppelhaus Nr. 9-11 senkrecht zur Ebertstraße wird mit Festsetzungen zur Begrünung in den Planentwurf aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Teilanregung 3
Der Anregung folgend wird ein Baufenster für ein 2-geschossiges Wohnhaus festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen der heutigen Grünfläche entlang des Fußweges zur Grundschule St. Nikolaus/Ostlandstraße sind gemäß Festsetzungen mit 6 Obstbäumen zu bepflanzen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 2 vom 28.09.2007

Der Antragsteller regt an, zu den ca. 4 vorhandenen Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 403 8 zusätzliche entlang der Böcklerstraße festzusetzen.

Städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar ist die Errichtung einer privaten, eingegrünten Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Böcklerstraße nördlich des Wohnhauses Nr. 7. Die Stellplatzanlage kann die 4 bereits vorhandenen Stellplätze integrieren und um weitere 6 Stellplätze erweitert werden.
Die Stellplatzsituation im Straßenraum wird durch die Stellplatzanlage begünstigt, da nur eine zentrale Zufahrt festgesetzt ist, aber zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.
Der Antragsteller regt die Senkrechtaufstellung der Stellplätze an der Böcklerstraße an. Hierdurch werden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum blockiert. Es besteht auch eine Gefahrensituation durch rückwärts ausfahrende Pkw in unmittelbarer Nähe zu dem Kurvenbereich.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 3 vom 12.09.2007

Anstelle der zwischen den beiden Häusern Leonhardstraße 3 und 5 im Planentwurf vorgesehenen Anlage von 10 Stellplätzen wird der Bau von 1 bis 2 Doppelgaragen entsprechend vorliegendem Bauantrag angeregt.

Mit dem Bau von 1-2 Doppelgaragen neben den Gebäuden Leonhardstraße 3 und 5 würden lediglich die vorhandenen 4 privaten Stellplätze ersetzt und das Planungsziel des Abbaus des Stellplatzdefizits nicht einmal ansatzweise erreicht. Das öffentliche Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung von 10 Stellplätzen/Carports wird höher bewertet als der private Vorteil der geplanten Garagen, die weiterhin 1-2 Stellplätze (Zufahrtbereich) im öffentlichen Straßenraum blockieren würden. Mit dem Bau der Sammelstellplatzanlage soll die Errichtung von 2 Garagen in Bereich der vorderen und hinteren Bauflucht der o.g. vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Diese sind städtebaulich vertretbar, da diese Garagen weder vom baulich freizuhaltenden Grünbereich noch vom öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden. Der angeregten Festsetzung von Garagen wird aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen ist als integrativer Bestandteil der Stellplatzanlage und nur in Verbindung mit dem gleichzeitigen Bau dieser die Errichtung von 2 Garagen möglich.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Planentwurf wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 4 vom 13.09.2007

Teilanregung 1
Die Antragstellerin regt die planungsrechtliche Berücksichtigung eines Stellplatzes/Carports an der südlichen Grundstücksgrenze vor dem Haus Leonhardtstraße 11 an.

Die Erstellung eines privaten Stellplatzes vor dem Haus Leonhardtstraße 11 geht zu Lasten eines öffentlichen Parkplatzes im Straßenraum. Es entsteht kein zusätzlicher Stellplatz, zudem ist eine angemessene Eingrünung mangels Freiflächen an diesem Straßenabschnitt nur teilweise möglich.
Anmerkung: Aus oben genannten Gründen ist auch die unmittelbar angrenzende Grünfläche für die Errichtung von Stellplätzen nicht geeignet. Bedingt durch die Größe der Grünfläche käme nur eine Senkrechtsaufstellung der parkenden Fahrzeuge in Frage, was neben dem Wegfall der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auch eine Gefahrensituation durch rückwärts ausfahrende Pkw im Kurvenbereich bedeuten würde.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Teilanregung 2
Neben den im Planungsentwurf festgesetzten gartenseitigen Anbauten wird auch die Zulässigkeit von Wintergärten und konstruktiv eigenständigen Balkonen im 1. Obergeschoss als kostengünstige Varianten angeregt.

Wintergärten als vollgedämmte bewohnte Glasanbauten stören das städtebaulich beabsichtigte einheitliche Erscheinungsbild der Anbauten.
Die Zulässigkeit von Glas- und Putzanbauten nebeneinander beinhaltet ein satzungsmäßig nicht zu lösendes Gestaltungsdefizit in Form von möglichen aufdringlichen, ungeordneten, sichtschutzverletzenden Anbauten.
Des Weiteren reduzieren die Glasdächer von Wintergärten die Größe der Balkone nicht unerheblich und nehmen ihnen die Funktion als Gartenersatz. Die im Schreiben erwähnten mit dem Rohbau seinerzeit erstellten Balkone der Häuser Leonhardtstraße 2-8 entsprechen nicht der Wohnqualität, die mit den Anbauten angestrebt wird.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Teilanregung 3
Es wird vorgebracht, die Farbpalette für die Fassaden möge um „frischere Blau-Grautöne“ ergänzt werden.

Die authentische, heute noch vorhandene einheitliche Farbgebung der genossenschaftlich errichteten Siedlungshäuser ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, das in Verbindung mit den zusammenhängenden Grünzügen die zeilenartige Gebäudekubatur dezent zurücktreten lässt.
Da zur Milderung der Stellplatzdefizite städtebauliche Eingriffe durch den Bau von Stellplatz-/Carportanlagen in die Grünzüge nicht zu vermeiden sind, soll die in den Festsetzungen bereits zugestandene alternative Farbgestaltung der Fassaden wegen des dann zu erwartenden unruhigen und aufdringlichen Erscheinungsbildes nicht erweitert werden. Bereits die für die Anbauten zulässige Helligkeitsstaffelung bewirkt eine städtebaulich vertretbare farbliche Gliederung der Gebäudefassaden.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 5 vom 13.09.2007

Teilanregung 1
Es wird vorgebracht, dass Hinweis und Aufeinanderfolge der Termine der Bürgerbeteiligung zu kurzfristig und diesbezüglich Fristen nicht eingehalten worden wären.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gibt es keine einzuhaltenden Fristen. Der vorab im September durchgeführten Erörterung der Planung mit den Bürgern wird eine im Verfahren nach BauGB vorgeschriebene öffentliche Entwurfsauslegung folgen.
Hinweise auf die Bürgerinformationsveranstaltung waren frühzeitiger als im Anschreiben angegeben; die Beteiligungsfrist bis 14.09.2007 wird nicht erwähnt.

29.08.2007	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU)
01.09.2007	Hinweisbekanntmachung in der Bergischen Landeszeitung (BLZ) und öffentliche Bekanntmachung (Aushang Rathaustreppe) mit Hinweis auf Bürgerinformationsveranstaltung und Planaushang
04.09.2007	Presseartikel BLZ und Anzeigen-Echo vom 05.09.2007
06.09.2007	Bürgerinfo, Veranstaltung in der Aula Konrad-Adenauer-Hauptschule
zusätzlich:	
07.09.2007 bis 14.09.2007	Planaushang Altes Stadthaus, Marktplatz 15 – Gelegenheit zur Erörterung und Vorbringung von Stellungnahmen

Die Zweifel an der ordnungsgemäß durchgeführten frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung sind unbegründet. Ein Widerspruchs- bzw. Einspruchsrecht gegen diese im Planungsverfahren nach BauGB nicht zwingend vorgeschrieben frühzeitige Bürgerbeteiligung besteht nicht.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände, dass der Hinweis auf die Bürgerinformationsveranstaltung und die Terminabfolge nicht fristgerecht erfolgt seien, sind unbegründet.

Teilanregung 2
Zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird angeführt:
Die Teileigentumsverhältnisse wurden in dem Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Die Obergeschosswohnungen haben keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Die geschossweise unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sind bekannt und waren unter anderem Anlass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für beide Geschosse so groß und flexibel wie städtebaulich vertretbar zu halten.

Für die OG-Wohnungen bestehen durchaus Erweiterungsmöglichkeiten, da nur sie von dem zulässigen Dachausbau mit Gauben profitieren können. Auch der mit dem Anbau zulässige „Balkon“ vergrößert die Nutzfläche der OG-Wohnungen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme, das Obergeschoss der vorhandenen Gebäude sei planungsrechtlich nicht ausbaufähig, trifft bewiesenermaßen nicht zu und damit auch nicht die planungsrechtliche Benachteiligung von Wohnungsteileigentum.

Teilanregung 3
Die Einsender bringen vor:
Die festgesetzte, normierte Größe der Anbauten lässt kein rentables Bauen zu und ist nicht abgestimmt auf die Position vorhandener Fenster. Lage und Größe der Anbauten können nicht individuell bestimmt werden. Die örtlichen baulichen und städtischen Gegebenheiten werden nicht ausreichend berücksichtigt, wie dies in der der Verwaltung vorliegenden Bauvoranfrage der Fall sei.

Die Festsetzung des Baufensters von 3,75 m x 3,75 m Rohbaumaß für den Anbau beruht auf einer umfangreichen Grundrissanalyse durch ein qualifiziertes Architektenbüro. Die als Einzelfall erkannten Konfliktfälle wie beispielsweise eine teilweise Überbauung von Badezimmerfenstern durch den geplanten Anbau sind gestalterisch und bauordnungsrechtlich lösbar. Die dem Bauamt vorliegenden geschossübergreifenden, glasdominierten Anbauvarianten der Einsender konnten weder gestalterisch noch in der Verträglichkeit mit ebenso ermöglichten nachbarlichen Anbaumöglichkeiten die städtebaulichen Kriterien erfüllen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Änderungen zur Festsetzung der baulichen Erweiterung und Gestaltung der Wohnhäuser werden aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 6 vom 29.09.2007

Die Antragsteller regen an, für das Haus Pollenderstraße 8 auf der Gartenseite die Errichtung von 2 Balkonen darunter 2 Terrassen für die betroffenen Wohnungen zuzulassen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt Balkone nur an der Stelle der Anbauten im Erdgeschoss fest. Grundrissorientiert sind diese für 2 Wohnungen im Erdgeschoss in diesem Fall an den Flanken der gartenseitigen Gebäudewand festgesetzt. Eine planungsrechtliche Berücksichtigung von Anbauten/Balkonen mittig vor der Fassade ist wegen der dort vorhandenen Bäder nicht möglich. Folglich sind Balkone nur in Verbindung mit dem Bau der Anbauten an den Gebäudeflanken möglich. Die Terrassen sind von den Festsetzungen nicht betroffen und damit wie geplant realisierbar.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 7 vom 08.09.2007

Der Antragsteller teilt seinen Wunsch mit, einen Stellplatz/Garage zu pachten/zu erwerben.

In den angesprochenen Bereichen sind planungsrechtlich nur Stellplätze und Carports zulässig. Der Bebauungsplan kann die privatrechtliche Umsetzung nicht regeln.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

1.4.2 Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl 1. Umstellung des Bebauungsplanes auf das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB und Einleitungsbeschluss des neuen Verfahren 2. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach §3 (2) BauGB Vorlage: V/2007/263

Aufgrund des Zusammenhangs mit TOP 1.4.1 wurde auch dieser TOP entsprechend zurückgestellt.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

1.4.3 Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen 2. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach §3 (2) BauGB Vorlage: V/2007/264

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

Schreiben Nr. 1 der Stadt Wipperfürth, Stadtentwässerung vom 19.09.2007

Die Nachverdichtung stellt eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Entwässerungsanlagen im Bereich der Gummersbacher Straße dar. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine hydraulische Überprüfung erforderlich, ein gegebenenfalls erforderlicher Austausch des Kanalabschnittes geht zu Lasten des Vorhabenträgers.

****

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat der vom Bebauungsplan begünstigte Vorhabenträger die Erschließungsplanung bereits beauftragt. Er wird vom Hinweis der Stadtentwässerung in Kenntnis gesetzt.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 der Stadt Wipperfürth, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 10.10.2007

Teilanregung 1: In den textlichen Festsetzungen sollten die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung von Carports und Garagen vereinheitlicht werden.

****

Betroffen sind die Gliederungspunkte 1.2 und 9.3, die sich jeweils mit der Begrünung von Flachdächern befassen. In beiden Gliederungspunkten wird – der Anregung folgend – die Festsetzung sowohl für Carports als auch für Garagen getroffen.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Im Bebauungsplan ist die Höhe von Stützmauern in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen auf höchstens 1,50 m festgeschrieben. Zur Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten sollte ein Verweis auf § 6 Landesbauordnung hinzugefügt werden.

****

Gemäß § 6 Abs. 11 Nr. 2 BauO NRW sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze zulässig. Für die im gleichen Absatz unter Nr. 1 aufgeführten Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser wird festgelegt, dass sie auch dann keine Abstandsflächen auslösen, wenn sie von der Grundstücksgrenze zurücktreten und in einem Abstand von 1 bis zu 3 m von der Nachbargrenze errichtet werden. Für Stützmauern gilt diese Regelung nicht, sie lösen nur dann keine Abstandsflächen aus, wenn sie genau auf der Grenze errichtet werden.
Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m lösen jedoch grundsätzlich keine Abstandsflächen aus, da von ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 6 Abs. 10 BauO NRW ausgehen, unabhängig von ihrem Abstand zu Nachbargrenzen.
Um die mit der Anregung zum Ausdruck gebrachten befürchteten Konflikte zu vermeiden, wird die maximal zulässige Höhe für Stützmauern in den Abstandsflächen auf 1,0 m begrenzt. Damit ist ein Verweis auf die komplexen Auswirkungen der Abstandsflächenregelungen nicht erforderlich, da der Anlass für Nachbarschaftsstreitigkeiten planungsrechtlich ausgeschlossen wird.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 3 der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 22.10.2007

Teilanregung 1: Zur Standortsicherung der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG sollten dieser nächtliche Immissionswerte von 43 dB(A) zugestanden werden. Entsprechende Regelungen sollten Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wipperfürth und dem Unternehmen sein.

****

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein der Anregung entsprechender Vertrag vorbereitet, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden soll. Dieser Immissionszielwert hat im übrigen keine Auswirkungen auf die Lärmpegelbereiche des Bebauungsplanes, da auch bei Ausschöpfen dieses Zielwertes keine signifikante Erhöhung des Gesamt-Lärmpegels (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Fließgeräusche der Wupper) im Sinne der TA-Lärm eintreten wird. In die Begründung wird ein Passus aufgenommen, der die Funktion dieses Vertrages für die Standortsicherung des Unternehmens erläutert.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Passive Schallschutzmaßnahmen sollten umgesetzt werden und die Kosten dafür vom Investor getragen werden.

****

Gemäß der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker werden alle Wohngebiete des Bebauungsplanes dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 mit einem erforderlichen Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) zugeordnet und entsprechend im Bebauungsplan festgeschrieben.
Eine Gebäudeseite des ehemaligen Seniorenwohnheimes wird dem Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen Bauschalldämmmaß von 35 dB(A) zugeordnet. Die Ausdehnung des Lärmpegelbereiches III wird zeichnerisch festgeschrieben.
Die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich vom Verursacher getragen; in diesem Fall gilt dies für die Bauherrenschaft, denn Wohnbebauung tritt auf einen bestehenden Betrieb mit festgestellten Immissionen zu. Festschreibungen zur Kostenübernahme sind nicht erforderlich.
→ Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt; Regelungen zur Kostenübernahme von Schalldämmmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

<u>Schreiben Nr. 4 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 22.10.2007</u>

Teilanregung 1: Aussagen zum Ausgleich der aus der Planung resultierenden Eingriffe wurden noch nicht getroffen.

****

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird die Eingriffe erfassen, bewerten und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegen. Er wird bis zu Offenlage vorliegen.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Bei den Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten in den Monaten Oktober bis Februar zulässig ist.

****

Der Hinweis wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.
→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 5 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 23.10.2007

Teilanregung 1: Die Erschließung des Plangebietes muss über die neu zu bauende Erschließungsstraße mit rechtwinkliger Aufmündung auf die B 237 im Bereich des vorhandenen Erschließungsweges erfolgen.

****

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bereits der Anregung und werden im weiteren Verfahren beibehalten.
→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 2: Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße erfordert eine Aufweitung der Bundesstraße für eine Linksabbiegespur. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Anregung im Detail mit dem Anreger abzustimmen.

****

Die angeregte Änderung der Bundesstraße ist geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens, da sich weitere planerische Zielvorgaben an die Änderungen an und auf der B 237 verbinden. Beide Verfahren werden weiterhin mit dem Landesstraßenbaubetrieb abgestimmt.
→ Der Anregung wird gefolgt. Für die Änderungen an der Gummersbacher Straße wird es jedoch eine eigenständige Vertragsregelung mit dem Landesbetrieb Straßenbau geben.

Teilanregung 3: Die Neue Erschließungsstraße ist möglichst vollständig, mindestens aber im Bereich der Einmündung in die B 237 als kommunale Straße zu widmen.

****

Die Festschreibungen des Bebauungsplanes sehen die Erschließungsstraße in gesamter Länge bereits als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche vor.
→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 4: Alle Kosten für die Abbiegespur und die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die B 237 müssen zu Lasten der Stadt Wipperfürth bzw. des Erschließungsträgers gehen.

****

Festsetzungen zur Kostenübernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind rechtlich nicht möglich. Solche Regegelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt getroffen und in diesem Fall dem Investor überantwortet.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Weitere Zugänge bzw. Zufahrten vom Plangebiet auf die B 237 werden nicht zugelassen.

****

Weitere Zugänge bzw. Zufahrten neben der Anbindung der neuen Erschließungsstraße sind nicht geplant.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 6: Schutzmaßnahmen jedweder Art wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung, sofern sie den Trassenverlauf

der B 237 betreffen, sind unzulässig und werden nicht gewährt.

****

Die Kosten für Schutzmaßnahmen wie z.B. passive Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich vom Verursacher getragen; in diesem Fall gilt dies für die Bauherrenschaft, denn neue Wohnbebauung rückt auf eine bestehende Straße zu. Für zukünftige Entwicklungen gilt dies jedoch nicht; für sie könnte eine andere Bewertung der Voraussetzungen für Schutzmaßnahmen und deren Kostenübernahme entstehen.
Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Lärmschutzwälle oder –wände können auf Grund der Topografie (Hanglage oberhalb des Emittenten) nicht zu einer nennenswerten Pegelminderung beitragen; entsprechende Kosten fallen demnach nicht an.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 7: Die Straßenbauverwaltung prüft, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der am bergseitigen Fahrbahnrand vorhandene Gehweg ausgebaut und damit ein Lückenschluss zwischen der Zufahrt zum St. Angela-Gymnasium und dem Knotenpunkt B 237 / L 284 hergestellt werden kann. Die Kosten für dieses Vorhaben gingen zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

****

Für dieses Vorhaben besteht noch einiger Klärungsbedarf; das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher nicht durch die Einbeziehung der entsprechenden Flächen zum Um- und Ausbau an der B 237 belastet werden. Dieser Aus- bzw. Umbau soll in einem eigenständigen Verfahren behandelt werden.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege vom 06.11.2007

Zu der Fläche des Plangebietes gibt es zur Zeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

****

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung der Böden in den Baugebieten des Bebauungsplanes als Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen.
Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes gelten unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall.
→ Der Hinweis zum Denkmalschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 7 bis 17

Schreiben Nr. 7 vom 27.09.07 des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen,
Schreiben Nr. 8 vom 29.10.07 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege,
Schreiben Nr. 9 vom 02.10.07 der PLEdoc GMbH,
Schreiben Nr. 10 vom 22.10.07 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
Schreiben Nr. 11 vom 23.10.07 des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen 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.: einstimmig

2. Zustimmung zum Planentwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg mit den Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 2.: einstimmig

3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Auf der Grundlage dieses Entwurfes ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach 4 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis zu 3.: einstimmig

1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6 Empfehlungen an den Rat

1.6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
3. Beschluss als Satzung
Vorlage: V/2007/265

Herr Bürgermeister Forsting führt in das Thema ein und teilt dem Ausschuss mit, dass der ESW zum heutigen Zeitpunkt noch eine ergänzende Stellungnahme eingereicht hätte.

Trotz Fristüberschreitung soll diese dem Rat als Nachtrag zur Sitzung am 18.12.2007 vorgelegt werden. Herr Forsting fasst die Inhalte der Stellungnahme zusammen und versichert den Ausschussmitgliedern, dass die Stadt Wipperfürth im Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof einen großflächigen Einzelhandel nicht zulassen werde. Sollte der Fall zu einem späteren Zeitpunkt eintreten, dass die zulässigen 799 qm Verkaufsfläche überschritten werden - auch durch Verrücken einer Wand, würde er persönlich eine Versiegelung durch die Bauaufsicht veranlassen.

Ratsherr Kohlgrüber hebt die Vorteile der Vorhaben im Bebauungsplan Wipperhof hervor, übt jedoch Kritik an den Inhalten der Stellungnahme der Bauaufsicht: Zum einen wegen der angeführten möglichen illegalen Erweiterung, was als Unterstellung gegenüber dem Investor zu deuten ist, und außerdem beinhaltet die Stellungnahme nach seiner Ansicht eine weitere Unterstellung gegenüber den Politikern, trotz anderer Beschlusslage aufgrund öffentlichen Drucks von Beschlüssen zukünftig abzuweichen. Dies sei bisher nicht geschehen und werde auch zukünftig nicht geschehen. Bei allen vorgebrachten Bedenken, sieht Herr Kohlgrüber keine Schwächung der Innenstadt, da die Qualität der Innenstadt durch ein Vorhaben wie am Wipperhof keine Konkurrenz erfahre.

Ratsherr Mederlet schließt sich im Wesentlichen der Aussage von Herrn Kohlgrüber an und wertet die positiven Effekte des Bebauungsplans Wipperhof höher als mögliche Risiken, die sich daraus ergeben könnten.

Ratsherr Koppelberg teilt mit, dass die UWG diesem Beschluss nicht zustimmen wird.

Herr Dr. Pehlke betont die Vorteile und Chancen, die durch das Vorhaben für Wipperfürth entstehen.

1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27. 03 bis 27. 04. 2007. Die am 29.08.2007 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.3 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis zu 1.: mehrheitlich (2 Gegenstimmen, 1 Enthaltung)

2. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. B4 der Bezirksregierung Düsseldorf vom 06.11.07

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Bauschutzbereiches des zivilen Flugplatzes somit werden die Belange der zivilen Luftfahrt durch die Planung nicht berührt. Der Einwender empfiehlt jedoch, für herausragende Bauhilfsanlagen während der Bauzeit, aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Wipperfürth-Neye, grundsätzlich eine Tagesmarkierung anzubringen, um eine Gefährdung des Flugbetriebes auszuschließen.

****

Die Anregung ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Er wird jedoch im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt. Vorsorglich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Luftfahrt: Während der Bauzeit sind an herausragenden Bauhilfsanlagen (Baukräne etc.) Tagesmarkierungen anzubringen, um eine eventuelle Gefährdung des nahe liegenden Sonderlandeplatz Wipperfürth – Neye auszuschließen.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. B12 des Oberbergischen Kreises vom 02.11.07

Der Einwender gibt zu bedenken, dass im Bereich der Fassade des vorhandenen Getränkemarktes das Vorkommen von Mehlschwalben nachgewiesen wurde. Die artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG, die vor dem Abriss der Gebäude bei der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises zu beantragen ist, kann unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass bei Fertigstellung des Planvorhabens Nistangebote für Mehlschwalben geschaffen werden.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, wie bereits im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt wurde, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit erfolgen muss.

****

Der Einwender, als Genehmigungsbehörde für die o.g. erforderliche Befreiung, hat die Möglichkeit z.B. über die Erteilung einer entsprechenden Auflage, seine Forderungen nach Schaffung von neuen Nistangeboten selbst umzusetzen.
Ein Hinweis auf die Durchführung der Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit wurde bereits durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung im Durchführungsvertrag entsprochen.
→ Die Hinweise, die zum Teil schon in den Durchführungsvertrag eingeflossen sind, werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B18 des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 31.10.07

Seitens des Einwenders werden keine Anregungen vorgebracht. Die Erschließungsplanung von der B 237 aus ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt worden.

Bezüglich der konkreten Planung wird auf die Stellungnahme vom 29.05.07, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen ist mit der Bitte um Berücksichtigung, hingewiesen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die detaillierte Ausbauplanung sowie den Abschluss der erforderlichen Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wipperfürth und dem Landesbetrieb.

****

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 abgestimmt.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B29 der Industrie- und Handelskammer Köln vom 29.10.07

Es wird vom Einwender angeregt, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, aufgrund der bestehenden städtischen Zielkonzeption, keinen großflächigen Einzelhandel entstehen zu lassen. Da jedoch für den geplanten Lebensmittelmarkt u.a. eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.504 m² geplant ist, sind nach Einschätzung des Einwenders negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Wipperfürth zu erwarten. Daher wird die Sicherstellung der Einhaltung der angegebenen 799 m² Verkaufsfläche angeregt.

****

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden von dem Einwender bezüglich der o.g. Punkte bereits die gleichen Anregungen vorgebracht. Diesbezüglich wurde entsprechend der Anregung für die öffentliche Auslegung 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 –4 C 10.04– vom 24.11.2005) § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar, wenn die Verkaufsfläche großflächig und die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ist eines der beiden vorgenannten Tatbestandsmerkmale, so wie im vorliegenden Fall, nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar (OVG NW, Urteil vom 19.08.2005 –7 A 2424/04). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung der Großflächigkeit die jeweils maximal zulässigen 799 m² Verkaufsfläche über entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag nebst Baulasten abgesichert werden.
Des Weiteren 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 Unsatzumlenkungsgrenzwerte von 10% im Einzugsgebiet nicht. Die er-

reichbaren 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. Bezüglich der Sortimente Tiernahrung und Zooartikel wurde in der Verträglichkeitsstudie und der Auswirkungsanalyse darauf hingewiesen, dass es sich in der Innenstadt von Wipperfürth bei Tiernahrung und Zooartikeln aus fachlicher Sicht keineswegs um Sortimente von herausragender Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt handelt. Die städtebauliche Funktion der Innenstadt sowie die Einzelhandelsbetriebe mit dem entsprechenden Sortiment in dem zentralen Versorgungsbereich also in nicht relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit der Ansiedlung eines systemgleichen Wettbewerbers in der Innenstadt ist in Zukunft zwar nicht mehr zu rechnen, dies steht aber der Zentrenrelevanz des Sortimentes und der Existenz der bestehenden Betriebe nicht entgegen. 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.
Nach Aussagen des Verfassers der Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse ist es richtig, dass eine enge funktionale Anbindung im Sinne einer Integration an die Innenstadt wegen der Entfernung von knapp 1.000 m zwar nicht möglich ist, 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 keinen großflächigen Einzelhandel zuzulassen und die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen wurde bereits im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung gefolgt.

Schreiben Nr. B32 des Wupperverbandes vom 30.10.07

Teilanregung 1: Der Einwender weist darauf hin, dass er bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB bei den Planungen zur Gewässerumlegung sowie der Niederschlagseinleitung eingebunden wurde und entsprechende Genehmigungsanträge mit Stellungsnahmen des Einwenders bei der Unteren Wasserbehörde vorliegen.
→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass nach fertig gestellter Bachverlegung die Übergabe der Verrohrung einschließlich ihrer Unterhaltungszugänge

an den Betrieb Wupperverband Gewässer erfolgen sollte.

****

Die Frage der Unterhaltungspflichten und Nutzungsrechte ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Entsprechend der Anregung ist jedoch vorgesehen, den verrohrten Bachlauf unverändert beim Wupperverband zu belassen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Schreiben Nr. B35 der RWE Rhein-Ruhr vom 24.09.07

Es werden vom Einwender Hinweise zum Antreffen der Kabel im Bereich der Lenneper Straße gemacht. Hierzu sind das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen und Anlagen sowie der angehängte Plan mit den vorhandenen Kabellagen zu beachten. Allerdings verliert die erteilte Auskunft ihre Gültigkeit, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach dem genannten Datum mit den Ausführungen begonnen wird.

****

Die Hinweise sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, werden aber in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. bei Durchführung des Vorhabens berücksichtigt.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B60 der Stadt Hückeswagen vom 24.09.07

Teilanregung 1: Der Einwender ist der Ansicht, dass durch die Ansiedlung mehrerer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit jeweils maximal 799 m², der Gesamtkomplex als großflächig anzusehen ist. Dieser großflächige Einzelhandel sei nicht mit dem regionalen Einzelhandelskonzept konform, da das Plangebiet kein integrierter Standort wäre.

****

Die Meinung, dass es sich im vorliegenden Fall um einen großflächigen Gesamtkomplex handelt, wird nicht geteilt. Entsprechend 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 –4 C 10.04– vom 24.11.2005) § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar, wenn die Verkaufsfläche großflächig und die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ist eines der beiden vorgenannten Tatbestandsmerkmale, so wie im vorliegenden Fall, nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar (OVG NW, Urteil vom 19.08.2005 –7 A 2424/04). Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung der Großflächigkeit die jeweils maximal zulässigen 799 m² Verkaufsfläche über entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag nebst Baulasten abgesichert werden.
Nach derzeitiger Rechtsprechung (BVerwG -4 C 14.04– vom 24.11.2005) kann eine Zusammenrechnung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen nur unter dem Gesichtspunkt der Funktionseinheit angenommen werden. Eine Funktionseinheit liegt danach nur vor, wenn es sich bei den Einzelhandelsbetrieben nicht um jeweils selbständige Betriebe handelt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, weil jeder Einzelhandelsbetrieb unabhängig von dem jeweils anderen genutzt werden und Gegenstand einer jeweils eigenständigen Baugenehmigung sein kann. Auch ein Einkaufszentrum ist nicht vorgesehen. Von einem Einkaufszent-

rum ist auszugehen, wenn verschiedene, räumlich konzentrierte Betriebe aus Sicht der Kunden als auf einander bezogen, als durch ein räumliches (gemeinsames) Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (BVerwG, Urteil vom 12.07.2007 ZfBR 2007,684). 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 einheitliche Öffnungszeiten, sowie mit klar getrennten Nutzungsbereichen. Die Betriebe verfügen über separate Lager, Sozialräume, Eingänge, Stellplatzanlagen und Anlieferzonen und sind baulich deutlich erkennbar voneinander getrennt.
Nach Aussagen des Verfassers der Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse ist es richtig, dass zwar eine enge funktionale Anbindung im Sinne einer Integration an die Innenstadt wegen der Entfernung von knapp 1.000 m nicht möglich ist, jedoch eine solche für eine Standorteignung auch nicht erforderlich ist. 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.

→ Die Einschätzung der Stadt Hückeswagen zu den negativen Auswirkungen des Vorhabens wird aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt

Teilanregung 2: Es werden Kaufkraftabflüsse für die Stadt Hückeswagen befürchtet.

****

Die Stadt Hückeswagen liegt im Ergänzungsbereich des Einzugsgebietes von Wipperfürth. Laut GMA Gutachten 2006 ist die Orientierung von Verbrauchern mit Wohnsitz in Hückeswagen bereits erheblich (17% Stammkunden). Mit den zusätzlichen Lebensmittelumsätzen des Projektes wird in Wipperfürth ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft im Lebensmittelsektor erreicht. Rein rechnerisch lebt dann der Wipperfürther Lebensmitteleinzelhandel ausschließlich von der Kaufkraft der Wipperfürther Bürger. Da allerdings Einkaufsverflechtungen aus und nach Hückeswagen derzeit vorhanden sind, bleibt die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes nicht ohne Wirkungen. Diese betreffen Umsatzumlenkungen derjenigen Wipperfürther Bürger, die das ein oder andere Mal in Hückeswagen eingekauft haben und den Teil der Hückeswagener Bürger, die sich entschließen im neuen Projekt in Wipperfürth einzukaufen. In der Summe wird die Umsatzumlenkung aus Hückeswagen deutlich weniger als 1 Mio € betragen, was bei einem Lebensmittel-Bestandsumsatz von mehr als 20 Mio € keine 4% bedeutet. Von daher sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in Hückeswagen auszuschließen.
Die übrigen Kaufkraftverluste werden insbesondere die großen SB-Warenhäuser in Gummersbach (Extra, Hit, Kaufland), in Remscheid (real, Kaufpark) und Wermelskirchen (Toom) tragen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Verkauf von zoologischem Bedarf gemäß der Kölner Liste der Bezirksregierung Köln zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört und somit nicht auf Grund kommunaler Satzungen aus dieser Deklarierung heraus lösbar wäre.

****

Unter Punkt 1 „Nutzungsart“ der textlichen Festsetzungen wurden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Wipperfürther Sortimentsliste übernommen. Hierzu zählen auch das Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter. Dies entspricht den Vorgaben der „Kölner Liste“ der Bezirksregierung Köln. Zur Klarstellung der ggf. missverständlichen Festsetzung zu dem unter Punkt 1 „Nutzungsart“ festgesetzten Tier- und Tiernahrungsfachmarkt wird die Festsetzung klarstellend wie folgt geändert: „ein Tier- und Tiernahrungsfachmarkt mit dem Kernsortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter mit max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK) Auf max.10% der Gesamtverkaufsfläche dürfen sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.“

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine klarstellende Änderung der Festsetzung zum Randsortiment erfolgt.

<u>Schreiben Nr. B79 der Stadt Wipperfürth, Bauaufsicht vom 30.10.07</u>

Teilanregung 1: Der Einwender merkt an, dass die festgesetzte Bruttogeschossfläche von ca. 1500 m² im Bereich des Lebensmittelmarktes vermuten lässt, das dieser in gegebener Zeit erweitert werden soll und somit eine ggf. ordnungswidrige Vergrößerung der Verkaufsfläche, die auf Druck des Betreibers politisch durch Änderung des Bebauungsplanes legalisiert werden könnte, nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Verkleinerung des Baufeldes angeregt.

****

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. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen. Auch eine spätere Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Vergrößerung der Verkaufsfläche ist auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlagen – u.a. fehlende landesplanerische Zustimmung – nicht möglich.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Einwender gibt zu bedenken, dass sich die Festsetzungen bzgl. der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz des Sortimentes Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter widersprechen.

****

Unter Punkt 1 „Nutzungsart“ der textlichen Festsetzungen wurden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Wipperfürther Sortimentsliste übernommen. Hierzu zählen auch das Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter. Dies entspricht den Vorgaben der „Kölner Liste“ der Bezirksregierung Köln. Zur Klarstellung der ggf. missverständlichen Festsetzung zu dem unter Punkt 1 „Nutzungsart“ festgesetzten Tier- und Tiernahrungsfachmarkt wird die Festsetzung klarstellend wie folgt geändert:
„ein Tier- und Tiernahrungsfachmarkt mit dem Kernsortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter mit max. 799 m² Gesamtverkaufsfläche (VK). Auf max.10% der Gesamtverkaufsfläche dürfen sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.“

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine klarstellende Änderung

der Festsetzung zum Randsortiment erfolgt.

Teilanregung 3: Der Einwender regt an die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Firsthöhen durch untergeordnete, Technik bedingte und genutzte Aufbauten auf ein Maß von 3,0 m zu erhöhen, da dieses Maß laut TA Luft gefordert wird.

****

Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Firsthöhen durch untergeordnete, Technik bedingte Aufbauten auf maximal 2,0 m gewährleistet eine Gebäudehöhe inkl. der Aufbauten von über 11,0 m über Gelände. Damit wird der Forderung der TA Luft, die bei Bau des geplanten Fast – Food – Restaurants, eine Höhe der Ablufteinrichtungen von 10,0 m über Gelände fordert, sichergestellt. Der nach TA Luft ebenfalls geforderte Abstand von 3,0 m zum Dachfirst ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ebenfalls umsetzbar.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Der Einwender fragt an, ob für die nördlich der Lenneper Straße geplante wassergebundene Stellplatzfläche eine Wasserführung vorgesehen ist.

****

Die detaillierte Ausbauplanung ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Im Rahmen der weiteren Planungen und Genehmigungsanträge wird der Ausbau der Stellplatzfläche mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine Veränderung zu der bestehenden Situation der Oberflächenentwässerung ist derzeit nicht vorgesehen.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Der Einwender regt an, die Höhe der freistehenden Werbeanlagen auf 13 m zu beschränken.

****

Im Rahmen des Verfahrens wurden die maximalen Höhen der Werbeanlagen bereits deutlich reduziert. Die vom Investor ursprünglich geforderten Höhen von 20 m über Gelände wurden zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und aus stadtgestalterischen Gründen auf ein verträgliches Maß von maximal 16 m begrenzt. Eine weitere Reduzierung ist nicht erforderlich
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nr. B81 der Stadt Wipperfürth, Stadtentwässerung vom 20.09.07</u>

Der Einwender teilt mit, dass die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend berücksichtigt wurden. Des Weiteren bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Der Schmutzwasserkanal ist, im Abschnitt zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal, innerhalb des neu anzulegenden Grünstreifens, geplant. Da der Grünstreifen mit Bäumen bepflanzt werden soll, ist eine Verlegung des Schmutzwasserkanals innerhalb des Grünstreifens ausgeschlossen. Aufgrund dessen schlägt der Einwender die Verlegung des o.g. Kanalabschnittes in die südliche Fahrbahnseite der B 237 vor.

****

Südlich der Lenneper Straße sind Baumpflanzungen ausschließlich auf den an die Verkehrsfläche angrenzenden privaten Bauflächen und nicht innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen. Die Verlegung des neuen Schmutzwasserkanals soll

jedoch innerhalb der Verkehrsfläche erfolgen. Die in den Ausbauplänen dargestellte Grünfläche, in der der Schmutzwasserkanal verlegt werden soll, wird nicht mit Bäumen bepflanzt. Zum Schutz der Leitungen wurde darüber hinaus bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B84 des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth (ESW) vom 31.10.07

Teilanregung 1: Wie bereits in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, ist der Einwender der Auffassung, dass es sich bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und sich daraus erhebliche negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Wipperfürth ergeben.
Es wurde seitens des Einwenders die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt, die Plausibilität des Auswirkungsgutachtens der Gesellschaft Markt und Standort (MS) vom 23.08.07 zu überprüfen. Der Einwender schließt sich den Ergebnissen der o.a. Plausibilitätsprüfung an und schlägt vor, an Stelle des jetzigen Planvorhabens entweder gewerblich bzw. industrielle Nutzungen oder Einzelhandelsnutzungen mit ausschließlich nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu entwickeln.

****

Der Gutachter der Verträglichkeitsstudie und Auswirkungsanalyse nimmt nachfolgend Stellung zu den Ergebnissen der o.g. Plausibilitätsprüfung. Der jeweiligen Stellungnahme wird eine kurze inhaltliche Zusammenfassung der Bedenken die in der Plausibilitätsprüfung vorgebracht werden vorangestellt. Die Plausibilitätsprüfung ist als Anlage zu den Stellungnahmen dem Beschlussentwurf beigefügt.

1. Verwendete Datengrundlagen
In der Plausibilitätsprüfung werden keine negativen Aussagen zu den Datengrundlagen getätigt. Eine Stellungnahme hierzu ist daher nicht erforderlich.

2. Projektdaten
Die verwendeten Raumleistungen werden in der Plausibilitätsprüfung als marktüblich bewertet. Es wird bestätigt, dass alle Projektverkaufsflächen als zentrenrelevant in die Prüfung eingegangen sind, mit Ausnahme des Backshops und des Hartwarenmarktes. Es wird kritisiert, dass der Backshop bei der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt wurde und mögliche zentrenrelevante Randsortimente des Hartwarenmarktes nicht berücksichtigt wurden.

Da es sich um die Prüfung eigenständiger, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe handelt und die Verkaufsfläche des ebenfalls eigenständig zu betrachteten Backshop nur 50 qm beträgt, erübrigt sich eine gesonderte Prüfung. Aufgrund der geringen Betriebsgröße und dem gleichzeitig vorhandenen Besatz mit Bäckern und Backshops in der Wipperfürther Innenstadt sowie in Form von Backshops bei den größeren Lebensmittelanbietern sind negative städtebauliche Auswirkungen völlig auszuschließen.
Bezüglich der Randsortimente des Hartwarenfachmarktes konnten keine hinreichend genauen Festlegungen getroffen werden, da der konkrete Betreiber, bzw. das genaue Sortiment des Hartwarenmarktes nicht bekannt waren. Deshalb wurden auch alle denkbaren zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente aufgelistet. Das Kernsortiment ist als nicht-zentrenrelevant festgelegt, das Randsor-

timent entspricht den Vorgaben des Einzelhandelserlasses bezüglich einer Begrenzung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, so dass eine gesonderte Prüfung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist.
Insgesamt wurden die Märkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment mit der vollen Verkaufsfläche in die Auswirkungsanalyse einbezogen. Die Randsortimente wurden in Tabelle 1 durch Ziffern mit Hinweis auf Tabelle 2, in der die Warengruppensystematik der GMA dargestellt sind, exakt aufgelistet. Es wurden alle Flächen sowohl die Kern- als auch die Randsortimente einbezogen, so dass eine hinreichend exakte Darstellung und Einbeziehung aller Sortimente erfolgte.

3. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial
In der Plausibilitätsprüfung werden nähere Erläuterungen zum so genannten Ergänzungsbereich vermisst. Eine Ausstrahlungskraft über die Stadtgrenzen hinaus wird für die Stadt Wipperfürth ebenso wie für das Projekt verneint.

Es ergibt sich aus dem Zusammenhang des Gutachtens, dass der Ergänzungsbereich mit rund 16.000 Einwohnern (siehe auch Fußnote Seite 8 GMA) zu bewerten ist. Es handelt sich im Wesentlichen um die Gemeinde Hückeswagen, die vom Projektstandort aus gesehen knapp 6 km (ca. 8 Minuten Fahrzeit) entfernt liegt. Dies ist eine Distanz, die zur Nahversorgung von Verbrauchern, insbesondere im ländlichen Bereich, üblicherweise zurückgelegt wird. Insgesamt trägt der Ergänzungsbereich nur zu rund 20% zu den Projektumsätzen bei, so dass von einer bedeutenden Ausstrahlungswirkung nicht gesprochen werden kann. Im Übrigen wurden im Rahmen der Befragung von Umlandbewohnern im Gutachten der GMA von 2006 die Einkäufe in Wipperfürth ermittelt. Es wurden 17% der Befragten aus Hückeswagen als Stammkunden im Wipperfürther Handel eingestuft (GMA-Gutachten 2006 Seite 53). Für den Nahversorgungsbereich lag dieser Anteil immer noch bei rund 10% (GMA Gutachten 2006, Seite 59). Da es sich bei dem projektierten Lebensmitteldiscounter um einen attraktiven Anbieter handelt, der in Hückeswagen nicht ansässig ist und der nächste Standort dieses Betreibers in Radevormwald, also um 50% Strecke weiter entfernt liegt, kann durchaus von einer begrenzten Ausstrahlungskraft des Projektes ausgegangen werden. Sie ist im Übrigen nicht spürbar höher als die aktuelle Ausstrahlungskraft des Wipperfürther Einzelhandels auf die Verbraucher von Hückeswagen.
Die verwendeten Pro-Kopf-Ausgabenwerte decken sich weitgehend mit den Daten der GMA. Die Pro-Kopf-Werte für Gesundheits- und Körperpflege enthalten Ausgaben für Apothekerwaren und medizinisch-orthopädische Artikel, die in Lebensmitteldiscountern nur in sehr begrenztem Umfang angeboten werden. Die Pro-Kopf-Ausgaben für Tiernahrung und Zooartikel werden im Text (42,50 €) anders beziffert als in der Fußnote (179,90 €).
Die Darstellung der Potenzialdaten in Tabelle 4 dienen der Darstellung des gesamten Nahversorgungssortimentes (kurzfristiger Bedarf). Diesen sind auch Ausgaben in Apotheken zuzurechnen. Im Weiteren sind entsprechend der Darstellung in Tabelle 1 die Kernsortimente, also in dem Fall die Lebensmittelsortimente intensiver untersucht worden. Im Sinne einer realistischen Sortimentsdifferenzierung wurden von daher im weiteren Verlauf des Gutachtens die Potenziale des Lebensmittelmarktes auf Lebensmittel begrenzt.
Der Pro-Kopf-Wert für Tiernahrung und Zooartikel in Wipperfürth wurde mit 42,50 € angesetzt. In der Fußnote auf Seite 15 wurde ein Pro-Kopf-Wert genannt, der verschiedene andere Sortimente aus dem Bau- und Gartenmarktsortiment wie Sämereien, Düngemittel, Blumen und Pflanzen, etc., die statistisch in der Regel zusammengefasst sind, enthält. Nach einer Bereinigung im Rahmen der Berechnungen wurde der mit der GMA nahezu übereinstimmende Wert von 42,50 € pro Kopf verwendet.
Damit sind die räumlichen Abgrenzungen und die angesetzten Pro-Kopf-

Ausgaben nachvollziehbar geklärt und stehen nicht im Widerspruch zu den GMA-Aussagen.

4. Wettbewerbssituation/Einzelhandelsbestand Wipperfürth
In der Plausibilitätsprüfung wird angemerkt, dass die Wettbewerbsdarstellung keinem System folgt und eine einzelbetriebliche Betrachtung nicht erfolgt. Darüber hinaus werden Unstimmigkeiten im Einzelhandelsbesatz bei Tiernahrung und Zooartikel angemerkt.

Die Erhebung der Innenstadt Wipperfürths erfolgte komplett über alle Betriebsformen und Sortimente. In der Außenstadt wurden ausschließlich diejenigen Betriebe erhoben, die bezüglich ihrer Betriebsform und ihres Sortimentes von dem Projekt tangiert werden könnten. Die Darstellung in Abbildung 5 und Tabelle 6 auf Seite 17 folgen insofern einem System als hier die wichtigen und größeren Betriebe in den zu betrachtenden Sortimenten dargestellt wurden. Eine einzelbetriebliche Betrachtung verbietet sich aus Datenschutzgründen, ist unüblich und erfolgte im GMA-Gutachten 2006 ebenfalls nicht.
Eine näherungsweise Plausibilitätsprüfung ist anhand der Angaben in der Tabelle 5 auf Seite 16 möglich, die keine maßgeblichen Abweichungen von den Bestandsdaten der GMA 2006 ergab.
Die Abweichungen in den Bestandsdaten des Tiernahrungs- und Zoobedarfshandels zur GMA wurden anhand der Erhebungslisten überprüft.
Danach liegen Flächenabweichungen in der Innenstadt vor. Während die GMA nur einen Betrieb mit den Sortimenten Zooartikel und Tiernahrung erhoben hat, hat die Markt und Standort Beratungsgesellschaft insgesamt 6 Betriebe mit Zooartikeln und Tiernahrung im Sortiment erfasst. Da ein Betrieb mittlerweile geschlossen hat, sind nach GMA in der Summe keine Verkaufsflächen mit Zooartikeln und Tiernahrung vorhanden. Laut Erhebung von Markt und Standort finden sich insgesamt 285 qm mit diesen Sortimenten in der Innenstadt von Wipperfürth. Die Abweichung ist durch die Erhebungsmethodik der GMA zu erklären, die nach dem Konzept des Betriebsschwerpunktes arbeitet. So werden die Tiernahrungsflächen bei Lebensmittelmärkten etc. den Lebensmittelflächen zugeschlagen, bei Drogeriemärkten dem Drogeriesortiment und im Falle von Baumärkten dem Baumarktsortiment.
Ähnlich verhält es sich in der Außenstadt. Die Flächendifferenzen bei den drei Anbietern erklären sich durch die sortimentsscharfe Zuordnung der Verkaufsflächen. Die größte Abweichung ist bei einem Betrieb festzustellen, da alle Sortimente zum Teichbau, seien es Fertigbecken, Folien, Pflanzen oder Zubehör zum Gartensortiment zu zählen sind. Im Falle einer Tierpension liegt das Kerngeschäft offensichtlich in der Dienstleistung und der Verkauf von Tierfutter erfolgt nach Erhebung von Markt und Standort auf rund 45 qm. Die Abweichung in der Verkaufsfläche eines Zoofachhandels ist mit 5 qm irrelevant.
Die Umsatzabweichungen ergeben sich noch aus einem anderen Aspekt. In Tabelle 6 (Seite 31) des Einzelhandelskonzeptes der GMA sind die Umsätze im Sortimentsbereich Blumen/Pflanzen/zool. Bedarf mit 2 Mio € angegeben. Die Verkaufsfläche wird mit 1070 qm angegeben. Nach der o.g. Erhebungsliste entfallen 760 qm auf zoologischen Bedarf (4 Betriebe) und die Differenz von 310 qm (7 Betriebe) auf Blumen und Pflanzen. Die Raumleistungen in beiden Sortimentsgruppen sind unterschiedlich hoch, so dass trotz der niedrigeren Verkaufsflächenzahl für den Sortimentsbereich Blumen und Pflanzen (hier ist nicht Gartenbedarf gemeint, sondern es handelt sich um Schnittblumen, Gebinde und Topfpflanzen) ein nicht wesentlich geringerer Umsatz erzielt wird als mit zoologischen Artikeln. So ist die Umsatzdifferenz zwischen GMA und Markt und Standort nicht so hoch wie es auf den ersten Blick scheint. Bei einem Umsatz von rund 1,1 Mio € (RL. rund 1.450 € je qm), mit zoologischem Bedarf, und der 0,9 Mio € Umsatz

(RL. rund 2.700 € je qm) mit Blumen und Pflanzen, ergibt sich abzüglich des geschlossenen Betriebes ein GMA-Umsatz von insgesamt rund 0,9 Mio €. Die verbleibende geringe Differenz ist offensichtlich auf unterschiedliche Annahmen zu den Raumleistungen zu erklären.

5. Simulationsmodell/Berechnungsansätze

5.1 Aktuelle Situation
In der Plausibilitätsprüfung wird angemerkt, dass die angewandte Methode als branchenüblich zu bezeichnen ist. Auch stimmen die Grundannahmen zu dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel bezüglich der Kaufkraftpotenziale überein, bezüglich der Kaufkraftbindung und Umsätze ergeben sich jedoch Differenzen. Bei Tiernahrung stimmen die Kaufkraftwerte ebenfalls überein. In den Umsätzen ergeben sich jedoch deutliche Abweichungen.

Eine Umsatzabweichung im Bestand von rund 1 Mio. € bei insgesamt 39,5 Mio. € bedeutet eine Abweichung von 2,5%, die wohl durch Veränderungen im Zeitverlauf seit Januar 2006 zu begründen sind. Auch die Differenz in der Kaufkraftbindung von 4%-Punkten macht letztlich weniger als 5% Abweichung aus. Von daher liegen die Einschätzungen von Markt und Standort sowie der GMA nah beieinander und widersprechen sich nicht.
Bei Tiernahrung/Zooartikeln sind geringe Differenzen im Umsatz festzuhalten, deren Ursachen bereits unter Punkt 4 (Wettbewerbssituation / Einzelhandelsbestand Wipperfürth) erläutert wurden. Die monierte fehlende Nachvollziehbarkeit ergibt sich allerdings nur aus dem Aspekt, dass der GMA keine aktuellen Bestandsdaten vorliegen und deshalb eine Bewertung nicht möglich ist.
Eine Kaufkraftbindung von 60% und Kaufkraftabflüsse von 40% des Potenzials erscheinen bei dem geringen Besatz in Wipperfürth logisch und nachvollziehbar.

5.2 Umverteilungswirkungen durch das Planvorhaben
In der Plausibilitätsprüfung werden Diskrepanzen in der Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes zwischen den Tabellen 7,8 und 10 moniert. Die Kaufkraftrückbindung wird als zu hoch bewertet. Die errechneten Umlenkungsquoten für die Innenstadt von 8% und der Außenstadt von 5% werden als realistisch und nachvollziehbar bewertet. Die Annahmen zur aktuellen Kaufkraftbindung und zur Umsatzbindung von außerhalb des Stadtgebietes werden angezweifelt, was nach Ansicht der GMA letztlich zu höheren Umsatzumlenkungsquoten in Wipperfürth führen müsste. Bezogen auf das Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf wird die hohe Umsatzbindung aus dem Umland und aus Kaufkraftrückflüssen moniert. Die Angebotssituation wird nach Ansicht der GMA unterschätz, was zu einer falschen Einschätzung der Auswirkungen führt.

Die Prüfung der Diskrepanzen in den genannten Tabellen führten zu einer Veränderung der Tabelle 10, die sich nun folgendermaßen darstellt:

Tabelle 10 Umsatzumlenkungen in Wipperfürth (Kernsortiment)

Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzumlenkungsquote in %
Innenstadt Wipperfürth	35,8	3,2	8,7
restliches Wipperfürth	3,7	0,2	5,4
Gesamt	**39,5**	**3,4**	**8,6**
Ergänzungsbereich, diffuser Bereich und Rückflüsse		2,6	

		6,0	

Die notwendigen Korrekturen ergaben sich durch Schreibfehler. An der Kernaussage ändert sich durch die leichte Anpassung nichts. Die Umlenkungsquoten liegen nach wie vor zwischen 8 und 9 % bzw. zwischen 5 und 6%, so dass die Einschätzung der GMA, diese Umlenkungsquoten als realistisch zu bewerten, nach wie vor gilt. Die Umsatzbindung von 58% aus Wipperfürth verändert sich durch die Korrektur der Tabelle auf 57%, was die Bewertung der GMA ebenfalls nicht ändern dürfte.
Wie unter 5.1 ausgeführt sind die Differenzen zwischen Lebensmittelumsatz und Kaufkraftbindung in beiden Gutachten nicht erheblich. Wir sprechen über Abweichungen in den Basisdaten zwischen 2,5% und 5%. Bei einer Erhöhung der Kaufkraftbindung um die genannten 4-Prozentpunkte könnte dies maximal zu Umsatzumlenkungen von 9,5% in der Innenstadt und 6,5% in der Außenstadt von Wipperfürth führen. Daraus kann keineswegs abgeleitet werden, dass sich bei einer Anpassung des Markt und Standort Simulationsmodells an die Ausgangsparameter der GMA die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten so deutlich verändern würden, dass man zu einer anderen städtebaulichen Bewertung kommen müsste.
Bezüglich der Sortimente Tiernahrung / Zoobedarf sind aufgrund der geringen Umsätze im Stadtgebiet sowie der Kaufkraftverluste, die im Markt und Standort-Gutachten festgestellt wurden, zwangsläufig hohe Umsatzanteile von außerhalb zu erwarten. Immerhin wird von einer Zentralität von nur 70% und einer Kaufkraftbindung von 60% ausgegangen. Das heißt, dass sich das zusätzliche Angebot, das ja als äußerst leistungsfähig und bundesweit bekannt (mit allen Möglichkeiten der regionalen Werbung, Preisgestaltung etc.) einzustufen ist, die abfließende Kaufkraft weitgehend zurück bindet und gleichzeitig zusätzliche Kaufkraft aus dem Ergänzungsbereich bindet. Der nächste Fachmarktstandort seiner Art liegt deutlich mehr als 20 km entfernt in Gummersbach. Nach Realisierung des Projektes ist von einem Umsatz in diesem Segment in Höhe von 1,9 Mio. € auszugehen. Dies entspricht einer Zentralität von ca. 180%.
Die Umverteilungen innerhalb von Wipperfürth liegen in der Innenstadt unterhalb der Schwelle städtebaulicher Auswirkungen, zumal es sich dort nur um Randsortimente größerer Anbieter handelt. Hier sind die Kernsortimente dieser Anbieter nicht betroffen, so dass keinesfalls von Existenzbedrohungen bzw. Betriebsschließungen auszugehen ist. Damit sind die Angebotsstrukturen der Innenstadt durch ein zusätzliches Angebot im Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf in der Außenstadt keineswegs gefährdet. Es gibt keinen spezialisierten Zoofachhandel in der Innenstadt von Wipperfürth, so dass eine Betroffenheit des innerstädtischen Fachhandels ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus kann das Sortiment Tiernahrung und Zoobedarf mit seinem Anteil zwischen 1% und 2% der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt, aus fachlicher Sicht nicht von herausragender Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt eingestuft werden.
Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind die städtebaulichen Auswirkungsgrenzen höher anzusetzen, aber selbst hier ist nicht davon auszugehen, dass mehr als eine harte Konkurrenz zwischen Wettbewerbern in der Außenstadt entstehen wird.

5.3 Fazit

In der Plausibilitätsprüfung wird angemerkt, dass keine ausreichenden und nachvollziehbaren Angaben zur aktuellen Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit vorliegen und die Ergebnisse der daraus abgeleiteten Berechnungen angezweifelt werden müssen. Für Backshop und Hartwarenmarkt wurde keine Prüfung vorgenommen.

Es wurde in die vorhergehenden Ausführungen nachgewiesen, dass eine komplette Bestandserhebung in der Innenstadt und eine vollständige Erhebung der wesentlichen projektbetroffenen Anbieter in der Außenstadt durch Markt und Standort vorgenommen wurden. Im Bereich Lebensmittel wurden die die Abweichungen zwischen GMA und Markt und Standort als minimal ermittelt und auch dargestellt, dass unter der Annahme der höheren Kaufkraftbindung der GMA keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt von Wipperfürth zu erwarten wären.
Bezüglich der Sortimente Tiernahrung und Zooartikel wurden geringe Differenzen im Bestandsumsatz festgestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Innenstadt von Wipperfürth keine Zoofachgeschäfte existieren und sich die Betroffenheit durch das geplante Projekt auf Randsortimente großflächiger Anbieter in der Innenstadt beschränkt. Da die Umsatzumlenkungsquoten für die Innenstadt unterhalb der städtebaulich relevanten 10%-Marke bleiben, kann die städtebauliche Funktion der Innenstadt in keiner Weise durch den Zoofachmarkt des Projektes beeinträchtigt werden. Zumal es sich um Randsortimente größerer Lebensmittel- und Gartenmarktanbieter handelt, so dass eine Existenzgefährdung dieser Anbieter durch Aufgabe oder Verkleinerung des Tiernahrungs- und Zoosortimentes nicht zu befürchten wäre.
Zum Thema Backshop und Hartwarenmarkt wurden die entsprechenden Begründungen für die nicht erforderliche Überprüfung dargelegt.

6. Bewertung und städtebauliche Eignung des Planstandortes
In der Plausibilitätsprüfung werden die Positionen zur weiteren Standortentwicklung aus dem GMA-Gutachten und dem Markt und Standort- Gutachten unkommentiert nebeneinander gestellt. Gegensätze oder Gemeinsamkeiten werden nicht herausgearbeitet.

Die GMA betont die Nutzungsvorschläge für das Plangelände. Industrie- oder Gewerbenutzung oder großflächiger Einzelhandel (keine Nahversorgung, nicht zentrenrelevant) werden als Nutzungsmöglichkeiten anempfohlen. Geplant ist tatsächlich eine GE-Ausweisung, die u.a. auch nicht großflächigen Einzelhandel ermöglicht. Von daher ist die aktuelle Planung durch das GMA-Gutachten abgedeckt. Da es sich bei den nicht großflächigen Betrieben teilweise um zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente handelt, wurde die vorliegende Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, um städtebaulichen Schaden von der Innenstadt fernzuhalten.
Kritische Anmerkungen durch die GMA zu den städtebaulichen Begründungen von Markt und Standort zur Eignung des Planstandortes werden nicht gemacht.

7. Fazit: Bewertung der potenziellen Umsatzverteilungswirkungen im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wipperfürth
In der Plausibilitätsprüfung wird angemerkt, dass die vorhandenen Bedenken, dass das Planvorhaben negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen in der Wipperfürther Innenstadt auslöst, nicht entkräftet werden. Mit der geplanten Dimensionierung würde zudem die als wirtschaftlich tragfähig ermittelte Verkaufsflächenbegrenzung erheblich überschritten. Der Entwicklungsspielraum der Innenstadt wird so stark eingeschränkt, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Stadtmitte zu erwarten sind.

Die Auswirkungen des Backshops können aufgrund der geringen Größenordnung nicht maßgeblich verantwortlich für die befürchteten erheblichen Restriktionen für die Innenstadtbetriebe sein. Auch der Hartwarenmarkt, der im Kernsortiment keine zentrenrelevanten Sortimente führt und im Randsortiment die 10%-Grenze

des Einzelhandelserlasses einhält, kann keine Restriktion für die innerstädtischen Betriebe bedeuten.
Der Tiernahrungs- und Zoofachmarkt kann aufgrund des geringen Flächenanteiles dieser Sortimente (1%-2% der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt) und der Tatsache, dass es sich im Bestandsangebot um Randsortimente der größeren Lebensmittler und Baumärkte handelt, kaum städtebaulich und versorgungsstrukturell bedeutsame Restriktionen für die Innenstadtbetriebe auslösen. Der Getränkemarkt ist schon am Standort vorhanden und wird keine zusätzlichen Auswirkungen auf die innerstädtischen Betriebe auslösen.
Die durch Markt und Standort ermittelten verträglichen Umsatzumlenkungen des Lebensmittelmarktes wurden in der Beurteilung durch die GMA „als realistisch und nachvollziehbar“ eingestuft. Der Hinweis auf höhere Umverteilungen bei der Annahme höherer Kaufkraftbindungen im Bestand wurde entkräftet. Darüber hinaus wurden sowohl durch Markt und Standort als auch durch die GMA hohe Kaufkraftabflüsse und eine unzureichende Zentralität im Lebensmittelsektor für Wipperfürth festgestellt. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters macht noch nicht einmal 10% der Lebensmittelfläche in der Innenstadt aus. Aus der aktuellen Versorgungssituation, den Größenverhältnissen zwischen Projekt und Bestand in der Innenstadt und den ermittelten Umsatzumlenkungsquoten lassen sich die erheblichen Restriktionen für Innenstadtbetriebe nicht ableiten. Gravierende Umsatzverluste oder gar Existenzgefährdungen für innerstädtische Einzelhandelsbetriebe sind durch das Planvorhaben eindeutig nicht zu erwarten.
Eine Einschränkung des Entwicklungsspielraumes für die Innenstadt ist nicht zu erwarten. Ansiedlungsmöglichkeiten für die Innenstadt sind laut Entwicklungskonzept in den Sortimentsbereichen Gesundheit und Körperpflege; Bücher, Schreib- und Spielwaren; Bekleidung, Schuhe, Sport; Elektrowaren sowie Hausrat, Möbel, Einrichtung auf insgesamt 2.200 qm gegeben. Diese Sortimente werden durch das Planvorhaben nicht oder nur unwesentlich tangiert. Die ermittelte als tragfähig erachtete Verkaufsflächenergänzung wird durch das Projekt nicht erheblich überschritten. Die zusätzlichen Lebensmittelverkaufsflächen von 799 qm sind durch die Ergänzung von 900 bis 1.000 qm mehr als abgedeckt. Der Hartwarenmarkt mit 799 qm ist nahezu abgedeckt mit den 500 qm sonstiger Einzelhandel in der Außenstadt. Auch der Tiernahrungs- und Zoofachmarkt ist zum Teil durch die 300 qm in diesem Sortimentsbereich gedeckt. Bei einem Entwicklungsbedarf von maximal 4.500 qm für die Stadt Wipperfürth kann eine Überschreitung von rund 600 qm (13%) nicht als erheblich und zentrenschädlich angesehen werden.
Die GMA stuft den Lebensmittelbesatz in der Innenstadt als „überproportional“ ein und will die weitere Entwicklung der Innenstadt durch die Ansiedlung weiterer zentrenprägender Sortimente unterstützt sehen. Es stellt sich die Frage warum in ihrem Entwicklungskonzept dann die weitere Lebensmittelansiedlung ausschließlich für die Innenstadt reserviert wird. Ein Abschmelzen vorhandener Angebote in der Innenstadt wird abgelehnt. Genau diese Strategie hat die Markt und Standort Beratungsgesellschaft in ihrem Gutachten ebenfalls entwickelt und gleichzeitig gezeigt, dass diese Entwicklungsperspektive für die Innenstadt durch das Projekt nicht beeinträchtigt wird.
Eine starke Einschränkung der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt, wie von der GMA erwartet, ist durch das Projekt nicht zu sehen. Von daher sind die konstatierten negativen Auswirkungen auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Stadtmitte, die im Übrigen durch keine einzige Berechnung gestützt sind, keineswegs zu erwarten. Im Gegenteil: Durch das Projekt wird abfließende Kaufkraft in Wipperfürth gebunden, die Zentralität im Lebensmittelsektor gesteigert und die Angebotsstruktur im Tiernahrungs- und Zoofachhandel attraktiver und leistungsfähiger gestaltet.
→ Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Einwender ist der Auffassung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan besondere Eigenschaften bezüglich der Festsetzungen und der Planung enthalten, die darauf hindeuten würden, dass großflächiger Einzelhandel bzw. die Entwicklung dazu ohne jegliche Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre.
Darüber hinaus wäre es folgerichtig die Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig mit denen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Deckung zu bringen. Diesbezüglich regt der Einwender an, die überbaubaren Flächen im Bereich des Lebensmitteldiscounters in der Länge von 55 m auf 45 m zu reduzieren, die übrigen Baugrenzen auf die im VEP geplanten Gebäude anzupassen sowie auf die Freifläche im Bereich Getränkemarktes zu verzichten. Des Weiteren ist der Einwender der Ansicht, die festgesetzten Firsthöhen von ca. 10 m über OKF sowie die frei wählbare Dachform würden bei der Wahl eines Flachdaches eine Zweigeschossigkeit ermöglichen, die bei einer Verlagerung der Nebenräume in das Obergeschoss zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss führen könnte. Darauf hin regt der Einwender an, die im VEP dargestellten Dachformen festzusetzen und Flachdächer auszuschließen oder alternativ eine Eingeschossigkeit festzusetzen.

****

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind neben dem Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Es muss also immer ein Teil geändert werden, wenn andere Ziele als die in allen drei Komponenten festgelegten forciert werden sollen. Dies gilt auch für die Baufenster, da die Verkaufsflächenobergrenzen maßgeblich für die Ausnutzung sind. Insbesondere kann hier keine Vergrößerung der Verkaufsflächen des Getränkemarktes nach außen stattfinden, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden müsste. Gleiches gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse, da auch diese Auswirkungen auf die Verkaufsfläche hätten. Darüber hinaus wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan Schnitte aufgenommen, die die Ausnutzung grafisch festsetzen.
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 –4 C 10.04– vom 24.11.2005) § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar, wenn die Verkaufsfläche großflächig und die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ist eines der beiden vorgenannten Tatbestandsmerkmale, so wie im vorliegenden Fall, nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar (OVG NW, Urteil vom 19.08.2005 –7 A 2424/04). Spätere Nutzungsänderungen die darauf abzielen die festgesetzten Verkaufsflächen zu überschreiten sind sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung der Großflächigkeit die jeweils maximal zulässigen 799 m² Verkaufsfläche über entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag nebst Baulasten abgesichert werden.
Daher wird die Meinung, dass es sich im vorliegenden Fall um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt bzw. diese ohne Änderung des Bebauungsplanes dazu entwickelt werden können, nicht geteilt.
Es ist richtig, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein müssen. Dieses wird auch bereits durch die getroffenen Festsetzungen und Regelungen im Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet. Für das Maß der baulichen Nutzung (z.B. die festgesetzten

Firsthöhen) sowie die Standorte der vom Plan erfassten Vorhaben (überbaubare Grundstücksflächen) ist jedoch eine gewisse Flexibilität unbedenklich. Dabei wurde durch die entsprechenden Festssetzungen darauf geachtet, dass die normativen Regelungen des Planes (z.B. über die max. zulässigen Verkaufsflächen) nicht auch solche Bauvorhaben zulassen, die mit dem Vorhaben, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, nicht mehr vereinbar sind. Solche Vorhaben wären z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die vom Einwender darüber hinaus vorgeschlagenen Änderungen der Festsetzungen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.
→ Der Anregung, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu überarbeiten wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird auf einen sprachlichen Widerspruch bezüglich Verkaufsfläche bzw. Gesamtverkaufsfläche hingewiesen und eine Klarstellung der Begriffe angeregt.

****

Die missverständliche Verwendung unterschiedlicher Begriffe zur Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 „Nutzungsart“ wird entsprechend der Anregung durch einheitliche Verwendung des Begriffs „Gesamtverkaufsfläche“ klargestellt. Dies stellt inhaltlich keine Änderung dar, da im Klammerzusatz jeweils eindeutig von „VK“ die Rede ist.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Darüber hinaus wird eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für alle Bereiche auf maximal 10% der Verkaufsfläche vorgeschlagen.

****

Bezogen auf die Randsortimente ist diese Forderung mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes (20%) erfüllt. Die Randsortimente des Lebensmittelmarktes bestehen zu einem Teil, die Größe des Anteils ist aufgrund der wechselnden Sortimente nicht genau quantifizierbar, aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dies betrifft Saisonwaren im Gartenbereich, Werkzeuge und handwerkliche Geräte, Farben und Baubedarf, Elektrogroßgeräte, Blumen und Pflanzen, und ähnliche Sortimentsbestandteile, Zeitweise werden auch Lebensmittelspezialitäten (italienische Wochen, spanische Wochen, etc.) auf den Randsortimentsflächen angeboten. Hinzu kommt der Sortimentsbereich der Drogeriewaren, die eigentlich in den Kernsortimentsbereich zu rechnen wären, hier jedoch dem Randsortiment zugeordnet sind. Letztlich wird der zentrenrelevante Anteil des Randsortiments im Jahresmittel die 10% nicht überschreiten. Aufgrund der aufgezeigten Definition der Randsortimente ist deshalb ein Gesamtanteil von 20% Randsortimentsfläche aus betrieblicher Sicht erforderlich. Eine gesamte Reduzierung der zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Flächen auf 10% der Gesamtflächen ist nicht erforderlich, da es sich bei diesem Projekt um Kernsortimente handelt, deren städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wurde.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Ferner wird angeregt, für den Bereich in dem die Tankstelle errichtet werden soll, diese auch als alleinige Nutzung festzusetzen und alle anderen Nutzungen auszuschließen um weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern.

****

Durch die Festsetzung eines detaillierten Nutzungskataloges im Bebauungsplan der u.a. ausdrücklich nur eine Tankstelle im Plangebiet zulässt und die getroffene

Konkretisierung der Lage der Tankstelle im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine eindeutige Regelung erfolgt. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht deckungsgleich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt jedoch eindeutig die Zulässigkeit einer Tankstelle fest. Die vom Einwender vermutete, über die bereits festgesetzten Einzelhandelsbetriebe hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.
→ Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. B42, B56, B57, B58, B63, B65, B68

- Schreiben Nr. B42 vom 24.09.07 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege
- Schreiben Nr. B56 vom 21.09.07 der Stadt Halver
- Schreiben Nr. B57 vom 24.09.07 der Stadt Kierspe
- Schreiben Nr. B58 vom 11.10.07 der Stadt Radevormwald
- Schreiben Nr. B63 vom 30.10.07 des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Schreiben Nr. B65 vom 19.09.07 der Stadt Remscheid,
- Schreiben Nr. B68 vom 21.09.07 des Wasserversorgungsverbandes Rhein-Wupper

Die vorgenannten Schreiben enthalten keine Anregungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und bedürfen keiner Abwägung.

Schreiben der Öffentlichkeit:

Schreiben Nr. Ö1 eines Bürgers vom 31.10.07

Der Einwender erhebt Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Form und verweist auf die Plausibilitätsprüfung der GMA, aus der zu entnehmen sei, dass das Projekt in der derzeitigen Form erhebliche Restriktionen für die Innenstadtbetriebe mit sich ziehen würde und es zu Umsatzrückgängen bis zur Existenzgefährdung kommen würde.

****

Der Gutachter weist in seiner o.g. Stellungnahme noch einmal darauf hin, dass Einschränkungen der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt nicht zu erkennen sind. Von daher sind negative Auswirkungen, auch in Bezug auf die Leerstandsituation, nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird inhaltlich auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö3 eines Bürgers vom 31.10.07

Der Einwender erhebt Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Form und verweist auf die Plausibilitätsprüfung der GMA. Er befürchtet negative Folgen für den Einzelhandel in der Innenstadt, weil den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der Firma GMA aus dem Jahre 2006 nicht gefolgt wurde.

****

Der Gutachter weist in seiner o.g. Stellungnahme noch einmal darauf hin, dass

Einschränkungen der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt nicht zu erkennen sind. Von daher sind negative Auswirkungen, auch in Bezug auf die Leerstandsituation, nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird inhaltlich auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö4 eines Bürgers vom 30.10.07

Teilanregung 1: Der Einwender ist der Ansicht, dass die Auswirkungsanalyse von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft vom 23.08.07 sowohl methodische als auch inhaltliche Mängel aufweist und verweist auf die daraufhin erarbeitete Plausibilitätsprüfung der GMA. Die Mängel beziehen sich auf nicht ausreichend berücksichtigte Sortimente, auf eine mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche aufgrund der festgesetzten BGF von 1.500 m² sowie auf fehlerhaft definierte Einzugsgebiete (Zone II).

****

Inhaltlich wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird befürchtet, dass die Entwicklung des Einzelhandelstandortes Wipperfürth erheblichen Schaden durch die Umsetzung der Planung an einem dezentralen Standort erleidet und die Leerstandssituation in der Innenstadt sich verschlechtert.

****

Der Gutachter weist in seiner o.g. Stellungnahme noch einmal darauf hin, dass Einschränkungen der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt nicht zu erkennen sind. Von daher sind negative Auswirkungen, auch in Bezug auf die Leerstandsituation, nicht zu erwarten.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Der Einwender schlägt vor, die Ansiedlung am Standort Wipperhof in den zentrumsrelevanten Ausmaßen nicht weiter zu entwickeln und stattdessen dort eine Ansiedlung handwerklicher Kleinbetrieb zu fördern.

****

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt darauf ab, ein konkretes Vorhaben umzusetzen. Dies sieht an diesem Standort die Planung von Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten vor. Aufgrund der vorgelegten konkreten Planung des Investors besteht die Möglichkeit einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens, welches die weitgehend untergenutzte Fläche in der Ortseingangssituation von Wipperfürth, im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans, einer angemessenen Nutzung zuführt. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und dem neuen Kreisverkehr kann eine verbesserte städtebauliche Ortseingangssituation geschaffen werden. Diese kurzfristige Aufwertung im öffentlichen Raum wäre durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung von handwerklichen Kleinbetrieben nicht möglich, da eine diesbezügliche kurzfristige Umsetzung nicht erkennbar ist. Für eine Ansiedlung dieser Art fehlt derzeit ein Vorhabenträger, der eine solche Maßnahme umsetzen würde.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Der Einwender bemängelt die unzureichende Bewertung der Auswirkungen auf die Sortimente des Hartwarenmarktes und des Backshops.

****

Da es sich um die Prüfung eigenständiger, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe handelt und die Verkaufsfläche des ebenfalls eigenständig zu betrachteten Backshop nur 50 qm beträgt, erübrigt sich eine gesonderte Prüfung. Aufgrund der geringen Betriebsgröße und dem gleichzeitig vorhandenen Besatz mit Bäckern und Backshops in der Wipperfürther Innenstadt sowie in Form von Backshops bei den größeren Lebensmittelanbietern sind negative städtebauliche Auswirkungen völlig auszuschließen.
Bezüglich der Randsortimente des Hartwarenfachmarktes konnten keine hinreichend genauen Festlegungen getroffen werden, da der konkrete Betreiber, bzw. das genaue Sortiment des Hartwarenmarktes nicht bekannt waren. Deshalb wurden auch alle denkbaren zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente aufgelistet. Das Kernsortiment ist als nicht-zentrenrelevant festgelegt, das Randsortiment entspricht den Vorgaben des Einzelhandelserlasses bezüglich einer Begrenzung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, so dass eine gesonderte Prüfung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist.
Insgesamt wurden die Märkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment mit der vollen Verkaufsfläche in die Auswirkungsanalyse einbezogen. Die Randsortimente wurden in Tabelle 1 durch Ziffern mit Hinweis auf Tabelle 2, in der die Warengruppensystematik der GMA dargestellt sind, exakt aufgelistet. Es wurden alle Flächen sowohl die Kern- als auch die Randsortimente einbezogen, so dass eine hinreichend exakte Darstellung und Einbeziehung aller Sortimente erfolgte.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nr. Ö5 eines Bürgers vom 31.10.07</u>

Teilanregung 1: Durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens erwartet der Einwender erhebliche Restriktionen für die bestehenden Betriebe, eine Schwächung des Einzelhandels von Wipperfürth, gravierende Umsatzeinbußen seines Betriebes sowie eine Gefährdung der notwendigen Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt durch die Realisierung des Vorhabens am Wipperhof und die damit verbundene Aufzehrung der gemäß Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2006 begrenzten Verkaufsflächen. Demzufolge spricht der Einwender sich gegen die Ansiedlung von Einzelhandel aus.

****

Der Gutachter weist in seiner o.g. Stellungnahme noch einmal darauf hin, dass Einschränkungen der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt nicht zu erkennen sind. Von daher sind negative Auswirkungen, auch in Bezug auf die Leerstandsituation, nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird inhaltlich auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Stattdessen regt der Einwender die Aufgabe der Planung zu Gunsten einer Ansiedlung von Handwerk und produzierendem Gewerbe an.

****

Aufgrund der vorgelegten konkreten Planung des Investors besteht die Möglichkeit einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens, welches die weitgehend un-

tergenutzte Fläche in der Ortseingangssituation von Wipperfürth, im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans, einer angemessenen Nutzung zuführt. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und dem neuen Kreisverkehr kann eine verbesserte städtebauliche Ortseingangssituation geschaffen werden. Diese kurzfristige Aufwertung im öffentlichen Raum wäre durch die Ausweisung eines Gewerbebetriebes zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbe nicht möglich, da eine diesbezügliche kurzfristige Umsetzung nicht erkennbar ist. Für eine Ansiedlung dieser Art fehlt derzeit ein Vorhabenträger, der eine solche Maßnahme umsetzen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö8 eines Bürgers vom 31.10.07

Der Einwender erhebt Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Form und verweist auf die Plausibilitätsprüfung der GMA mit der Bitte, alternative Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet in Betracht zu ziehen.

****

Inhaltlich wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.
Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan darauf abzielt, ein konkretes Vorhaben umzusetzen. Dies sieht an diesem Standort die Planung von Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten vor. Aufgrund der vorgelegten konkreten Planung des Investors besteht die Möglichkeit einer kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens, welches die weitgehend untergenutzte Fläche in der Ortseingangssituation von Wipperfürth, im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans, einer angemessenen Nutzung zuführt. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und dem neuen Kreisverkehr kann eine verbesserte städtebauliche Ortseingangssituation geschaffen werden. Diese kurzfristige Aufwertung im öffentlichen Raum wäre durch alternative Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben, da eine diesbezügliche kurzfristige Umsetzung nicht erkennbar ist. Für eine alternative Entwicklung des Gebietes fehlt derzeit ein Vorhabenträger, der eine solche Maßnahme umsetzen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö9 eines Bürgers vom 31.10.07

Teilanregung 1: Der Einwender spricht sich gegen die Ansiedlung von Einzelhandel in der vorgesehenen Größe und Zusammensetzung der Branchen aus, da er negative Auswirkungen auf seinen Betrieb befürchtet.

****

Inhaltlich wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird auf eine Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes bezüglich der überdimensionierten Bruttogeschossfläche des Lebensmittelmarktes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen, die aber in der Beschlussfassung nicht berücksichtigt worden sind.

****

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen des ESW wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und bewertet. In diesem Zusammenhang wurde seitens des ESW darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bäckerei zusammen mit dem Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. In der Abwägung wurde dazu vermerkt, dass die in der Stellungnahme angenommen Funktionseinheit von Lebensmittelmarkt und Backshop nicht zutrifft, da sich die angebotenen Sortimente nicht als Ergänzung sondern vielmehr als Konkurrenzprodukte darstellen wodurch die gemeinsame Teilnahme am Wettbewerb gegeben ist. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei den beiden Einzelhandelsbetrieben um baulich und funktional selbständige Einheiten handelt. Die Anregung wurde entsprechend abgewogen.
Darüber hinaus sei noch einmal darauf hingewiesen, dass entsprechend der getroffenen Festsetzungen 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 –4 C 10.04– vom 24.11.2005) § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann anwendbar, wenn die Verkaufsfläche großflächig und die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ist eines der beiden vorgenannten Tatbestandsmerkmale, so wie im vorliegenden Fall, nicht erfüllt, ist § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar (OVG NW, Urteil vom 19.08.2005 –7 A 2424/04). Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung der Großflächigkeit die jeweils maximal zulässigen 799 m² Verkaufsfläche über entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag nebst Baulasten abgesichert werden.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt..

Teilanregung 3: Des Weiteren wird eine Gefährdung der notwendigen Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt durch die Realisierung des Projektes am Wipperhof und die damit verbundene Aufzehrung der gemäß Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2006 begrenzten Verkaufsflächen befürchtet.
Demzufolge regt der Einwender an, die Planung ohne großflächigen Einzelhandel sowie ohne Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weiter zu entwickeln.

****

Der Gutachter weist in seiner o.g. Stellungnahme noch einmal darauf hin, dass Einschränkungen der Entwicklungsspielräume in der Innenstadt durch das Projekt nicht zu erkennen sind. Von daher sind negative Auswirkungen, auch in Bezug auf die Leerstandsituation, nicht zu erwarten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt darauf ab, ein konkretes Vorhaben umzusetzen. Dies sieht an diesem Standort die Planung von Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten vor. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wurde diesbezüglich für die öffentliche Auslegung 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.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö13 eines Bürgers vom 30.10.07

Teilanregung 1: Der Einwender erhebt Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Form und verweist auf die Plausibilitätsprüfung der GMA.

****

Inhaltlich wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Einwender befürchtet darüber hinaus, dass das zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment des Lebensmittelmarktes alle Einzelhandelsbranchen in der Innenstadt von Wipperfürth negativ beeinflussen. Hierzu würde auch deren Internetverkauf beitragen.

****

Die vorgesehenen Flächen für Randsortimente liegen aufsummiert bei knapp 400 qm. Diese Randsortimente sind nicht alle zentrenrelevant, machen jedoch aufsummiert nur 2% der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt aus. Hier sind negative städtebauliche Auswirkungen schon aufgrund der geringen Größenordnung vollkommen auszuschließen.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über Internet unterliegt nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen über Einzelhandelsbetriebe und ist daher bauplanungsrechtlich irrelevant.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö17 eines Bürgers vom 01.11.07

Teilanregung 1: Der Einwender weist auf die in der Vergangenheit und derzeit bestehende Belästigung der Anwohner der Lenneper Straße durch die Diskothek hin. Hierfür seien die Lärmbelästigungen der heimkehrenden Diskothekenbesucher verantwortlich. Die Polizei wurde diesbezüglich mehrmals informiert und um Beseitigung der Missstände gebeten. Dies sei in der Vergangenheit auch geschehen, in jüngster Zeit scheint es jedoch, dass die Polizei aufgrund fehlenden Rückhalts nicht mehr konsequent einschreitet.

Der Einwender regt daher an, dass der Betreiber der Diskothek seine Besucher auf die Nachtruhe hinweisen soll und Besucher, die sich diesbezüglich ordnungswidrig verhalten zukünftig den Zugang zur Diskothek verweigern soll. Die Einhaltung der Nachtruhe sollte ebenso von städtischen Angestellten sowie der Polizei überwacht werden.

****

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. auch die planungsrechtliche Sicherung der Diskothek. Die Umsetzung des Gesamtvorhabens ermöglicht dabei eine Neuordnung der Stellplatzsituation für die Diskothek. Danach sollen die Parkplätze nun zum einem in unmittelbarer Nähe des Kesselhauses auf einem neu angelegten Parkplatz, weit entfernt zu einer schutzbedürftigen Wohnbebauung, und zum anderem auf dem nördlich der Lenneper Straße liegenden Stellplatzfläche nachgewiesen werden. Durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage an der östlichen Grenze dieser Stellplatzanlage wird die Lärmsituation für die angrenzenden Wohngebäude gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert. Zu dieser Verbesserung trägt auch der bei Umsetzung des Vorhabens stattfindende Wegfall der derzeit von den Diskothekenbesuchern genutzten Stellplätze südlich der Lenneper Straße bei. Ein Fehlverhalten der Nutzer der Diskothek bzgl. der Einhaltung der Nachtruhe kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen wer-

den. Die Regelung dieser Vorkommnisse liegt jedoch außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens und kann ausschließlich ordnungsbehördlich kontrolliert und geahndet werden. Eine Weisung der Ordnungsbehörden über das Planungsrecht ist nicht möglich. Ebenso kann über das planungsrechtliche Verfahren der Eigentümer bzw. Pächter nicht gezwungen für bestimmte Nutzer ein Hausverbot zu verhängen. Dies liegt ausschließlich in der Hoheit des Eigentümers bzw. Pächters der Diskothek.

→ Den Anregungen wurde in soweit bereits Rechnung getragen, dass die Lärmproblematik der Diskothek durch die Neuordnung der Stellplätze und der Errichtung einer Lärmschutzanlage bereits gemindert wurde. Im Übrigen wird den Anregungen nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Einwender weist ebenso auf die bestehende Belästigung der Anwohner der Lenneper Straße hinsichtlich der Verschmutzung durch Müll der Diskothekenbesucher und Gewerbebetriebe hin. Der Einwender regt daher an, die Betreiber der Betriebe zu einer regelmäßigen Säuberung ihres Betriebes zu verpflichten.

****

Ein Fehlverhalten der Nutzer der Diskothek und der Kunden der sonstigen Gewerbebetriebe u.a. hinsichtlich der Verschmutzung durch unachtsam weggeworfenen Müll kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Regelung dieser Vorkommnisse liegt jedoch außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens und kann ausschließlich ordnungsbehördlich kontrolliert und geahndet werden. Eine Weisung der Ordnungsbehörden über das Planungsrecht ist nicht möglich. Es ist jedoch im Interesse der ansässigen Gewerbetreibenden ihren Kunden ein ansehnliches Umfeld zu präsentieren und somit dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. durch die Kunden und Besucher hinterlassene Unrat schnellstmöglich beseitigt wird. Darüber hinaus ist vorgesehen die Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe durch Zäune etc. einzufrieden, wodurch die Müllproblematik zumindest gemindert werden kann.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nr. Ö20 eines Bürgers vom 10.11.07</u>

Der Einwender wendet sich gegen den Abriss der Gewerbehallen, die aus rein wirtschaftlichen und infrastrukturellen Überlegungen heraus Einzelhandelsketten und sonstige Unternehmen ohne Bezug zur Stadt Wipperfürth geopfert werden sollen und somit ein Stück Wipperfürther Geschichte verloren geht. Das früher in den Gewerbehallen beheimatete Unternehmen „Müller – Wipperfürth“ sei als wichtigster Arbeitgeber maßgeblich an dem wirtschaftlichen Aufschwung Wipperfürths nach dem Krieg verantwortlich. Daher sei der gesamte Standort als lokales Industriedenkmal anzusehen und zumindest einen Teil der Gewerbehallen zu erhalten. Daher erwägt der Einwender beim zuständigen Amt für Denkmalpflege einen entsprechenden Antrag zu stellen.
Als Kompromissvorschlag schlägt der Einwender den Erhalt der Fassade entlang der Lenneper Straße vor. Die hinteren Hallen könnten einem neuen Gewerbegebiet weichen.

****

Es ist richtig, dass das Unternehmen „Müller - Wipperfürth“ einen wesentlichen Anteil und positiven Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Wipperfürth nach dem Krieg hatte. Jedoch ist in Frage zu stellen, ob der Standort oder die einzelnen Gebäude als Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes NW anzusehen sind. Die im Verfahren beteiligte und hierfür zuständige Untere Denkmalbehörde

hat eine solche Denkmalwürdigkeit nicht angezeigt. Es ist daher auch davon auszugehen, dass eine Denkmalwürdigkeit im öffentlichen Interesse nicht besteht. Selbst wenn ein öffentliches Interesse aufgrund der sicherlich vorhandenen geschichtlichen Bedeutung für die Stadt ggf. gegeben ist, so sind die ebenfalls erforderlichen künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Nutzung der Gebäude nicht zu erkennen. Unabhängig davon ist es dem Einwender unbenommen außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens eine Eintragung der Gebäude in die Denkmalliste bei der zuständigen Behörde voranzutreiben bzw. zu beantragen. Aus den vorgenannten Gründen und der wirtschaftlich sowie gestalterisch nicht sinnvollen Erhaltung der Fassade zu der Lenneper Straße wird der vorgeschlagene Kompromiss zum Erhalt nicht weiterverfolgt. Mit der aufwendigen Erhaltung eines solchen Gebäudeteiles sollte insbesondere der dokumentarische Wert verbunden sein, der den Alt – Standort ablesbar macht. Dies ist jedoch zukünftig aufgrund der o.g. Situation am Standort nicht mehr gegeben uns steht aus heutiger Sicht in keinem Zusammenhang mit einer aufwendigen Umplanung-, Nachnutzung- und Instandhaltungskonzeption. Möglich ist jedoch, in diesem Bereich des Wipperhofes eine Dokumentation anzubringen, die tatsächlich dort erlebbar ist, wo noch Gebäudesubstanz aus der Produktionszeit erhalten ist. Das ehemalige Kesselhaus besitzt heute bereits mit der Diskothek eine Folgenutzung, die durch den Bebauungsplan explizit als solche gesichert wird. Hier würde sich die Anbringung einer Informationstafel o.ä. anbieten, um den Standort Wipperhof für die Nachwelt zu dokumentieren. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
→ Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Schreiben einzelner Bürger vom 30./31.10.07/02.11.2007:
Nr. Ö2, Ö6, Ö7, Ö10, Ö11, Ö12, Ö14, Ö15, Ö16, Ö18, Ö19

Die Einwender erheben mit gleichem Wortlaut Bedenken gegen die Planung in der derzeitigen Form und verweisen auf die Plausibilitätsprüfung der GMA.

****

Inhaltlich wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einkaufszentrums Stadt Wipperfürth, ESW (Schreiben Nr. B 84) verwiesen.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

Abstimmungsergebnis zu 2.: mehrheitlich (2 Gegenstimmen, 1 Enthaltung)

3. Beschluss als Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof bestehend aus dem Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) beschlossen.

Abstimmungsergebnis zu 3.: mehrheitlich (2 Gegenstimmen, 1 Enthaltung)

1.7 Anfragen

1.8 Anträge

1.9 Mitteilungen

1.9.1 REGIONALE 2010: LEADER - Regionen in Nordrhein-Westfalen Vorlage: M/2007/319

Ratsherr Gottlebe erkundigt sich nach den Gründen warum die Bewerbung als LEADER-Region nicht erfolgreich war. Diese gehen aus dem Schreiben des Ministeriums nicht hervor.
Auch der Verwaltung sind keine konkreten Gründe für die Absage bekannt, lt. Herr Barthel seien diese allenfalls spekulativ. Er erläutert in ausführlicher Weise den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen, u.a. der Projekte ILEK / Wasserquintett. Insbesondere sei die Arbeit nicht umsonst gewesen, da die Projekte nun weiter in andere Förderungen einfließen können.

1.9.2 FNP - erneuter Beschluss des Entwurfs im Rat Vorlage: M/2007/320

Die schriftliche Mitteilung wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

1.9.3 Landschaftsschutzgebietsverordnung - mündlicher Bericht

Herr Albrecht erläutert den aktuellen Stand: Die Ordnungsbehördliche Verordnung über „Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Lindlar und Marienheide sowie in der Stadt Wipperfürth im Oberbergischen Kreis“ wurde vom Regierungspräsidenten am 06.12.2007 unterzeichnet und wird in Kürze bekannt gemacht.

1.9.4 Autobahnausschilderung mit Hinweis auf Wipperfürth Vorlage: M/2007/322

Die schriftliche Mitteilung wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

1.9.5 Parkraumbewirtschaftung; Aufstellung eines weiteren Parkscheinautomaten Vorlage: M/2007/323

Die schriftliche Mitteilung wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen. Fragen hinsichtlich des Standortes des geplanten neuen Parkscheinautomaten wurden durch Herrn Bürgermeister Forsting hinreichend beantwortet.

1.10 Verschiedenes

Hermann-Josef Bongen - Vorsitzende/r	Karin Leiter -Schriftführer/in-