

**Prüfung der Stellungnahmen  
zur Aufstellung der 29. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"  
Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
<b>01.</b>	<b>PLEdoc GmbH, 29.08.2019</b>	
	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der zur Verfügung gestellte Übersichtsplan umfasst das Plangebiet vollständig, inklusive des westlichen Bereichs des geplanten Kreisverkehrs. In der Unterlage sind keine Leitungsverläufe dargestellt.</p> <p>Somit wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit vorliegt.</p>
<b>02.</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 05.09.2019</b>	
	<p>Im gekennzeichneten Bereich befindet sich keine unserer Richtfunkstrecken.</p> <p>Die benachbarte Richtfunkstrecke (blau markiert) hat genügend Abstand zu</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.</p>

<p>dem Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keinerlei Einsprüche gegenüber ihren Planungen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Wir mieten weitere Richtfunktrassen bei der Fa. Ericsson an. Über diese Funkstrecken können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.</p>	
<b>03. Ericsson Services GmbH, 05.09.2019</b>	
<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p>	<p>-</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.</p>
<b>04. Stadt Wuppertal, 05.09.2019</b>	
<p>Mit Schreiben vom 26.08.2019 bitten Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ sowie zum 29. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Bereich Zassenhaus-Gelände).</p> <p>Ziel der Planung ist es, ein Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels (SO) im Bebauungsplan festzusetzen und im Flächennutzungsplan gleichermaßen darzustellen. Der Standort ist aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm als ergänzender Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ entwickelt.</p> <p>Durch das Bauleitplan-Verfahren soll die Rechtslage zur Erteilung von zwei Baugenehmigungen zur Errichtung von zwei Discountern mit jeweils 1.400 m<sup>2</sup> VK geschaffen werden. Mit der Größe der Verkaufsfläche je Betrieb und insb. In Kombination, sind von der Planung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Mit der Festsetzung als Sondergebiet wird der sog. Vermutungsregel Rechnung getragen. Jedoch besteht darüber hinaus das Erfordernis, den Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen (z.B.</p>	<p>Die Empfehlung, für die „Altstandorte“ weiterer Bebauungspläne aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben in Schwelm von Wettbewerbseffekten betroffene real-Markt in Wuppertal hat nach Einschätzung der BBE eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup> zzgl. Getränkemarkt von rd. 700 m<sup>2</sup> (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./ Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm. Köln, April 2019). In der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung der Stadt Wuppertal durch die GMA 2019 wurde offenbar eine Verkaufsfläche von 4.900 m<sup>2</sup> ermittelt, soweit erkennbar ohne den Getränkemarkt. Der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) liegt nach den Erkenntnissen der BBE bei den auch von GMA ermittelten Werten (rd. 3.290 m<sup>2</sup>), hinzu kommen rd. 700 m<sup>2</sup> im Getränkemarkt. Zusammen ergeben sich damit rd. 4.000 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche an diesem Standort - wie in Abb. 16 der Auswirkungsanalyse dargestellt.</p>

Umsatzumverteilungseffekte) auf andere Standorte oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Daher ist den Unterlagen ein Fachgutachten der BBE Handelsberatung aus April 2019 beigefügt.

Zu den Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bei der Marktabschöpfung und der zu erwartenden Umsatzleistung der Planvorhaben (BBE 2019, S. 29 ff.) wird die Schließung von Bestandsfilialen unterstellt (Metzer Straße, Barmer Straße). Die Sicherung dieser für das Vorhaben positiven Grundvoraussetzungen wird vrs. durch privat-rechtliche Instrumente umgesetzt. Auch die Verlagerung des Kundenstammes (zzgl. der LIDL-Filiale Barmer Straße) sowie der damit verbundenen Umsätze basiert auf Annahmen, die ohne öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgen.

Es wird empfohlen, die „Altstandorte“ konsequent durch bauleitplanerische Maßnahmen zu überplanen (z.B. § 9 Abs. 2a BauGB etc.) und somit die unterstellte Verlagerung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Aufteilung der Flächenleistung des real-Standortes in Wuppertal nach „nur nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (vgl. BBE 2019, S. 30 ff.) ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Im Zuge der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung der Stadt Wuppertal durch die GMA 2019, wurde der real-Standort an der Dieselstraße mit einer Gesamt-VK von 4.900 m<sup>2</sup> erhoben. Hiervon sind 2.845 m<sup>2</sup> VK für Nahrungs- und Genussmittel und 400 m<sup>2</sup> VK für Drogerie festgestellt worden.

Es wird gefordert, die konkreten Parameter des real-Marktes im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Umsatzverteilung einzuberechnen. Die zu hinterlegende Flächenproduktivität ist auf einen realistischen Ansatz aus dem Lebensmittelsegment abzustellen.

Ein Umsatz des real-Marktes von 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nach Eröffnung des Nahversorgungsstandortes Zassendorf ist nicht nachvollziehbar, da eine Umverteilung von 0,6 Mio. EUR (vgl. Abb. 22) stattfindet und sich der Wert gegenüber des Ist-Umsatzes mit 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nicht geändert hat.

Es wird gefordert, die Umsätze (auch aufgrund der aktualisierten Eingangsparameter) nach der Eröffnung des Nahversorgungsstandortes zu präzisieren.

Nach der Prognose erwirtschaftet der real-Markt inkl. Getränkemarkt insgesamt rd. 20 Mio. €, davon rd. 14,2 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Nach der erwarteten perspektivischen Schließung der Alt-Standorte von Aldi (Metzer Straße, Barmer Straße) und Lidl (Oelkinghauser Straße) in Schwelm verteilt sich deren Umsatz zunächst auf die Wettbewerber in der näheren Umgebung. Dies wurde in Abb. 19 dargestellt. Als "Worst-Case"-Annahme wurde dabei unterstellt, dass der real-Markt nicht von diesen Schließungen profitieren würde, sodass sich der Umsatz von real infolge der Schließungen nicht erhöhen würde. Entgegen der Vermutung der Stadt Wuppertal wurden auf dieser Abbildung aber noch nicht die erwarteten Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben dargestellt, sondern erst in Kap. 8 der Auswirkungsanalyse überhaupt thematisiert.

In Abbildung 22 wird dargestellt, dass gegenüber dem Standort real eine Umverteilung von 0,6 Mio. € erwartet wird, was ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten Umsatzanteil des real-Marktes bezogen einer Quote von rd. 4 % entspricht. Es wäre nach Verständnis der BBE nicht sachgerecht, die Umverteilung auf den Gesamtumsatz (inkl. Nonfood) von rd. 20 Mio. € zu beziehen.

Eine Notwendigkeit zur Überarbeitung des Gutachtens ergibt sich daraus nicht.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich bei dem real-Markt nicht um einen wohnortnahen Versorgungsstandort handelt und dieser somit auch nicht besonders geschützt ist. Auswirkungen auf den real-Markt sind damit rein wirtschaftlicher und nicht städtebaulicher Natur.

	<p>Sofern die Überarbeitung des Gutachtens betreffend der Parameter hinsichtlich des real-Standortes in Wuppertal wie benannt plausibel erfolgt und eine Abschöpfung des Umsatzes unterhalb von 10 % liegt, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p>	
<b>05. Straßen NRW, 20.09.2019</b>		
	<p>Der vorgesehene Bebauungsplan, bzw. die geplante FNP - Änderung liegt südlich der L 726 im Abschnitt 6,2 zwischen den Stationen 1,002 und 1,180 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes an die L726 muss entsprechend des vorliegenden Verkehrsgutachtens verkehrsgerecht ausgebaut werden. Dies betrifft sowohl die unmittelbare Anbindung an die Viktoriastraße, aber auch die erforderliche Umgestaltung des Knotenpunktes „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“. Für diese Umbaumaßnahmen sind detaillierte Entwurfsunterlagen zu erstellen und rechtzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über die Umbaumaßnahme abgeschlossen werden muss.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist soweit auszuweiten, dass alle notwendigen Flächen für die geplanten verkehrlichen Anlagen, einschließlich der Sichtfelder der neuen Anbindung erfasst werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie die Außenstelle Hagen am weiteren Verfahren.</p>	<p>Es ist die Errichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“ vorgesehen.</p> <p>Eine erste Abstimmung zwischen dem von den Investoren beauftragten Planungsbüro (Verkehrsplanung) und Straßen NRW wurde durchgeführt. Generell hat Straßen NRW Zustimmung signalisiert, so dass die Straßenplanung im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Eine Beteiligung der Außenstelle Hagen ist im Rahmen der Detailplanung vorgesehen.</p> <p>Zur Sicherung der Planung setzt der Bebauungsplan für den Kreuzungsbereich öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung der inneren Aufteilung des Straßenraums ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.</p>
<b>06. WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 18.09.2019</b>		
	<p>Bzgl. 29. FNP Änderung (Bereich Zassenhaus Gelände) und Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus Gelände“</p> <p>Oben angegebene Angelegenheit bearbeiten wir für die WSW Energie &amp; Wasser AG, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal (früher: Wuppertaler Stadtwerke AG), die unverändert für die Energieversorgung und Stadtentwässerung zuständig ist.</p> <p>Für die WSW Energie &amp; Wasser AG teilen wir Ihnen mit, dass weder Bedenken noch Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen</p>	<p>-</p>

<p>vorzubringen sind.</p> <p>Für die Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir Ihnen im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie &amp; Wasser AG“ mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind.</p> <p>Für die WSW mobil GmbH, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie &amp; Wasser AG) ist, teilen wir Ihnen mit, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.</p>	
<b>07. AVU Netz GmbH, 19.09.2019</b>	
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr v. g. Schreiben nebst Anlagen und teilen mit, dass hinsichtlich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung grundsätzliche Bedenken nicht vorgebracht werden.</p> <p>Wir planen für die Stromversorgung der Discountermärkte und der angrenzenden Grundstücke die Errichtung einer Ortsnetztrafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Abstimmung des Standortes benötigen wir frühzeitig eine detaillierte Planung des Gebietes. Nennen Sie uns auch bitte die zuständigen Ansprechpartner. Die Ausweisung des Standortes als Fläche für Versorgungsanlagen ist beim derzeitigen Stand der Planung nicht sinnvoll.</p> <p>Für den Brandfall stehen in der Regel im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage der Versorgungsleitung bis zu 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung.</p>	<p>-</p> <p>Die Errichtung einer Ortsnetztrafostation ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich generell zulässig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>08. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, 02.09.2019</b>	
<p>Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen für die o.g. Maßnahme keine Bedenken.</p>	<p>-</p>
<b>09. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, 19.09.2019</b>	
<p>Zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, folgende</p>	<p>-</p>

<p>Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>In der Umgebung befinden sich die Betriebe Fa Möllenberg &amp; Sonntag sowie die Fa. Thomas Sluis, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurden und im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Arnsberg liegen.</p> <p>Die Fa. Thomas Sluis unterliegt darüber hinaus noch den Anforderungen des Störfallrechts. Das Planvorhaben liegt bezüglich der Fa. Thomas Sluis außerhalb des Achtungsabstandes nach Störfallrecht sowie auch außerhalb des Abstandes im Hinblick auf die Sprengstoff-Verordnung.</p> <p>Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dirks, Dezernat 53 Tel.: 02931/ 82- 5498.</p> <p>Darüber hinaus verweise ich auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises.</p>	
<p><b>10. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25, 25.09.2019</b></p>	
<p>Grundsätzlich bestehen gegen den o.g. B-Plan und die FNP-Änderung keine Bedenken, wenn die Vorgaben des Gutachters berücksichtigt werden.</p> <p>Allerdings halte ich es zusätzlich für erforderlich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B483 (Talstraße)/Carl-vom-Hagen-Straße nachzuweisen.</p>	<p>Der Knotenpunkt B483 (Talstraße) / Carl-vom-Hagen-Straße liegt außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans, in nordwestlicher Richtung. Straßen NRW als Straßenbaulastträger der B483 ist in die Planung zum Bebauungsplan unmittelbar eingebunden und hat dieser generell zugestimmt.</p> <p>Für die Untersuchung des Knotenpunktes B483 (Talstraße) / Carl-vom-Hagen-Straße (Nachweis Leistungsfähigkeit) wird keine Notwendigkeit gesehen.</p>
<p><b>11. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 30.08.2019</b></p>	
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn der nachfolgende Hinweis beachtet wird:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug,</p>	<p>-</p>

	<p>Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p>	
<b>12. Evangelische Kirche von Westfalen (Das Landeskirchenamt, Baureferat), 16.09.2019</b>		
	<p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>-</p>
<b>13. Geologischer Dienst NRW, 20.09.2019</b>		
	<p>Gegen die o. g. Planung habe ich keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes zum Baugrund hin:</p> <p>Den Unterlagen liegt das folgende Baugrundgutachten bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mull &amp; Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen: Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte Viktoriastraße, Schwelm, 28.06.2019</li> </ul> <p>Im Zuge der Baugrunderkundung wurden 10 Kleinrammbohrungen (KRB) und sechs Schwere Rammsondierungen (DPH) bis max. rd. 7 m abgeteuft.</p> <p>Der angenommene Untergrundaufbau deckt sich mit den im Geologischen Dienst (GD) NRW vorliegenden Informationen. Unter aufgefüllten Böden liegt Löss/Lösslehm. Zur Tiefe hin folgt Kalkstein aus dem Devon.</p> <p>Der Kalkstein ist verkarstungsunfähig. Der nächstem dem GD bekannte Erdfall, liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>-</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>14. LWL-Archäologie für Westfalen, 05.09.2019</b>		
	<p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt 4.2.2 Umgang mit Bodendenkmälern.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>-</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern enthalten.</p>