Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.05.2015
	Drucks.-Nr.:	**VO/1442/15** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.06.2015	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
17.06.2015	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
22.06.2015	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Grund der Vorlage

Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Anlage 4 zur Drucksache VO/1442/15) wird als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

2. Folgende Beschlüsse zum Wuppertaler Sortimentskonzept werden aufgehoben:

   Ratsbeschluss vom 04.03.2014
   VO/0073/13 Redaktionelle Klarstellung des Wuppertaler Sortimentskonzeptes (Wuppertaler Liste)

   Ratsbeschluss vom 17.12.2012
   VO/0917/12 Beschlussvorschlag Nr. 2
   Das am 17.09.2012 beschlossene Wuppertaler Sortimentskonzept wird unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel -, Stand: 17.04.2012, geändert.

   Ratsbeschluss vom 17.09.2012
   VO/0565/12 Wuppertaler Sortimentskonzept

3. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ersetzt zukünftig die auf Wuppertal bezogenen inhaltlichen Aussagen in den Kapiteln 1 - 4 (Abgrenzung der Zentralen Versor-

gungsbereiche, Bergische Liste u. a.) des Regionalen Einzelhandels-konzeptes für das Bergische Städtedreieck 2006.

4. Die Verwaltung wird beauftrag, das in Kapitel 5 des Regionalen Einzelhandels-konzeptes für das Bergische Städtedreieck 2006 dargestellte interkommunale Abstimmungsverfahren für regionalrelevante Einzelhandelsprojekte fortzuführen.

Einverständnisse

Nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit der Drucksache VO 0520/14 wurde über die einzelnen Schritte des Erarbeitungsverfahrens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept berichtet und der Zwischenbericht vorgelegt. Auf dieser Grundlage wurden zunächst die Bezirksvertretungen vor allem im Hinblick auf die im Zwischenbericht vorgenommene Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche beteiligt. Der Entwurf des Endberichtes wurde mit der Drucksache VO 1015/15 dem Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vorgestellt und die Beteiligung der Nachbargemeinden sowie eine erneute Diskussion in allen Bezirksvertretungen eingeleitet. Die Ergebnisse der Beteiligung werden nachfolgend dargestellt. Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie deren inhaltliche Würdigung und die Beschlüsse der Bezirksvertretungen sind in den Anlagen 1-3 dokumentiert.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass den vorgetragenen Bedenken, welche in erster Linie sich gegen die Wuppertaler Sortimentsliste richten, nicht stattgeben wurde. Darüber hinaus ging es um die Berücksichtigung von derzeit in der Planung befindlichen Projekten wie dem Döppersberg und dem Designer-Outlet-Center in Remscheid bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Den diesbezüglichen Anregungen wurde insoweit Rechnung getragen, als auf diese Projekte bei der Beschreibung der Ausgangssituation hingewiesen wird. Anregungen und Hinweise auf redaktionelle und sachliche Fehler bzw. Versäumnisse, wie das Fehlen des BAUHAUS-Standortes in der Liste der Sonderstandorte oder Verwechselung von Straßenamen, wurden korrigiert.

Die wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie Fragen der zukünftigen regionalen Kooperation im Bergischen Städtedreieck zum Thema Einzelhandel und des konzeptionellen Umgangs mit dem in der Bundesbahndirektion am Döppersberg und dem ehemaligen Postgebäude geplanten FOC werden nachfolgend dargestellt.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Zeitraum vom 02.03.2015 bis zum 15.04.2015 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Insgesamt sind 17 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen eingegangen (vgl. Anlage 3 zur Drucksache VO/1442/15).

Im Zentrum der Kritik stand -vor dem Hintergrund der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses am Standort Eichenhofer Weg/ Schmiedestraße- erwartungsgemäß das Wuppertaler Sortimentskonzept. Dabei wird vor allem die Einstufung der Sortimente Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Bettwaren; Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten;

Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallationsbedarf; Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel als nicht zentrenrelevant -vor dem Hintergrund, dass in Wuppertal 64% der Verkaufsflächen dieser Warengruppen in den zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert sind- in Frage gestellt. Darüber hinaus wird von dieser Einstufung eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche außerhalb Wuppertals befürchtet, da die oben angeführten Warengruppen in anderen Städten überwiegend den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet sind.

Diesen Bedenken sind aus Wuppertaler Sicht folgende Argumente entgegen zu halten:

Die derzeitige räumliche Verteilung der Verkaufsflächen einzelner Branchen ist nur ein Kriterium zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Darüber hinaus sind die Magnetfunktion der jeweiligen Branche, die Sperrigkeit der Waren, aber auch städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen bei der Einordnung zu berücksichtigen. Mit der Einordnung der oben angeführten Sortimente als in Wuppertal nicht zentrenrelevant, werden Angebote dieser Warengruppen keineswegs zwingend auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwiesen. Vielmehr können diese Waren in den Zentren angeboten werden. Weiterführend ist darauf zu verweisen, dass die Vorgabe des *Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel*, der die Sortimente festlegt, welche landesweit als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten, eingehalten wird. Bei den Sortimenten, die nicht Bestandteil des *Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel* sind, obliegt es dem planerischen Ermessen der Gemeinde welche Zentrenrelevanz sie diesen Warengruppen letztlich in ihrem Gemeindegebiet zumisst. In der Gesamtwürdigung aller relevanten Kriterien und der voranstehenden Erläuterungen ist die Einordnung der Sortimente Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Bettwaren; Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallationsbedarf; Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel als nicht zentrenrelevant für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal sachgerecht (vgl. Bewertungskriterien der Wuppertaler Liste: EZK 2015, S. 97-98).

Die Einstufung von Sortimenten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wuppertal hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf benachbarte Kommunen. Die seitens der benachbarten Gebietskörperschaften befürchteten Auswirkungen auf ihre jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche dürften sich in engen Grenzen halten bzw. sich gar nicht erst einstellen. In diesem Zusammenhang ist weiterführend darauf hinzuweisen, dass die konkreten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen möglicher Einzelhandelsgroßprojekte mit diesen Sortimenten im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zu ermitteln und dazulegen sind. Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit solcher Vorhaben ist nur dann gegeben, wenn keine schädlichen Auswirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden im jeweiligen Einzugsbereich ausgelöst werden.

Darüber hinaus wird eingewandt, dass die Auswirkungen der DOC-Ansiedlung in Remscheid und die Planungen am Döppersberg in Wuppertal nicht berücksichtigt seien. Der Ennepe-Ruhr-Kreis, einige kreisangehörige Städte und die südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen fordern einen Abgleich bzw. eine Berücksichtigung der kommunalen Sortimentslisten und Einzelhandelskonzepte im jeweiligen Kreis-, Kammer- und Stadtgebiet durch das Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Dem ist aus Wuppertaler Sicht folgendes zu erwidern:

Bei einem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht die Situation in der jeweiligen Stadt im Zentrum der Überlegungen (EZK, S. 13 f). Es handelt sich weder um eine projektbezogene Auswirkungsanalyse noch um ein Regionales Einzelhandelskonzept. Die konkreten städtebaulichen und raumordnerischen

Auswirkungen möglicher Einzelhandelsgroßprojekte sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung zu ermitteln und darzulegen. Damit ist sichergestellt, dass auch die Belange der Nachbarstädte bei Ansiedlungen in Wuppertal angemessen berücksichtigt werden. Das Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt vor allem die räumliche Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes fest. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden auf die Zentralen Versorgungsbereiche gelenkt, während Angebote mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten auf die Sonderstandorte beschränkt sind. Letztlich werden Regeln für die Ansiedlung von Betrieben zur wohnungsnahen Versorgung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entwickelt. Bei keinem dieser strategischen Ansätze geht es um eine Projektplanung mit konkreten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die Zentren in benachbarten Gemeinden. Insofern fehlt den vorgetragenen Bedenken eine sachliche Grundlage. Für eine Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen des in Remscheid geplanten DOC und der Projekte am Döppersberg im Rahmen des Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist somit kein Raum. Ein konkreter Hinweis auf die angesprochenen Projekte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage.

Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal, Solingen, Remscheid, der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. sowie die Stadt Solingen bewerten die für die Stadt Wuppertal im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelte Zentralität in Höhe von 84 % im Mittel aller Branchen als zu gering. Es wird auf erhebliche Differenzen zu andern Quellen, die Zentralitäten von 109,9 und höher ausweisen, hingewiesen. Die Stadt Solingen geht davon aus, dass auf Grundlage der ermittelten Zentralitätskennziffern zukünftige Entwicklungspotenziale im Wuppertaler Einzelhandel überschätzt und mögliche Auswirkungen auf Umlandkommunen unterschätzt werden könnten.

Hierzu ist auf folgende Zusammenhänge hinzuweisen:
Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal ermittelten Grundlagendaten basieren auf einer Vollerhebung des Wuppertaler Einzelhandelsbestandes im Zeitraum Juni/ Juli 2014. Gegenüber der Einzelhandelserhebung, welche im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck[1] - REHK- im Jahr 2005 durchgeführt wurde, konnte im Sommer 2014 eine geringere Verkaufsflächenausstattung und eine entsprechend geringere Umsatzleistung des Wuppertaler Einzelhandels festgestellt werden.

Auf Basis der im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsflächen im Wuppertaler Stadtgebiet wurden durch die Gutachter die lokalen Umsätze der einzelnen Betriebe abgeschätzt. Dazu wurden neben gutachterlichen Erfahrungswerten und der Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation auch anerkannte sekundärstatische Angaben (u. a. EHI Handelsdaten aktuell, EHI Retail Institute e. V. Köln, 2014) herangezogen.
Ein Vergleich der im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes errechneten Zentralitätskennziffern mit Publikationen, deren Eingangsdaten (v. a. Umsatzleistungen des örtlichen Einzelhandels) nicht am Entstehungsort (Point of Sale), sondern flächendeckend auf Grundlage der Umsatzsteuerstatistiken ermittelt werden[2], ist aus Sicht der Gutachter nicht darstellbar. Zwar stellen die gutachterlichen Bewertungen nur Schätzwerte dar, aufgrund der Erhebungsmethode (Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten) kann jedoch von einer höheren Genauigkeit ausgegangen werden.

---

1 Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck, BBE Unternehmensberatung Köln, Juni 2006

2 z. B. Kennziffer der GfK Geomarketing welche u. a. im IHK Zahlenspiegel für die Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck verwendet wurde.

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. hält es für sinnvoll und zur Herbeiführung der notwendigen Rechtssicherheit für erforderlich, die zentralen Fragen der Innenstadtentwicklung, wie u.a. die stadtstrukturellen Auswirkungen der geplanten Projekte auf die Standortstruktur der City, bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu analysieren und gemeinsam mit den Akteuren konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit den Einwendungen des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V. bleibt festzuhalten, dass im Hinblick auf den Klärungsbedarf der angesprochenen Thematik zwischen den Innenstadtakteuren, Verwaltung und Politik kein grundsätzlicher Dissens besteht. Gleichwohl ist zu der vom Verband vorgetragenen Kritik an der Vorgehensweise der Stadt Wuppertal auf folgende Aspekte zu verweisen:

> Innenstadtentwicklung ist durch starke Dynamik und sich stets verändernde Rahmenbedingungen in ökonomischer, städtebaulicher und sozialer Hinsicht geprägt. Insofern ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht Innenstadtentwicklung als ein (dauerhafter,) akteursorientierter Prozess zu verstehen. Ein kommunales Einzelhandelskonzept hat die stadtweite Entwicklung des Einzelhandels im Blick und stellt somit kein geeignetes Instrument für einen umsetzungsorientierten Prozess der Innenstadtentwicklung dar. Mit der Drucksache VO70838/14 *Potenzial- und Benchmarking-Untersuchung für die Einzelhandelsentwicklung City Elberfeld* wurde bereist seitens der Verwaltung der zukünftige Prozess zur Entwicklung der Elberfelder City strukturell und inhaltlich umrissen. Die *Qualitätsoffensive Innenstädte* ist -als ein Schlüsselprojekt der *Strategie für Wuppertal 2025*- aus Sicht der Stadtentwicklung das geeignete Instrument, um die unterschiedlichen Interessen der relevanten Akteure in Form von Handlungs- und Maßnahmenprogrammen zusammenzuführen. Auch in diesem Rahmen ist die erforderliche Verbindlichkeit in Form entsprechender Ratsbeschlüsse herbeizuführen.

2. Ergebnisse der Beratung in den Bezirksvertretungen

Im Oktober / November 2014 wurden die Bezirksvertretungen auf der Grundlage des Zwischenberichtes (Drucksache VO/0520/14) vor allem im Hinblick auf die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche beteiligt. Im Zuge der Beratung wurde dabei von den Bezirksvertretungen der Wunsch geäußert, auch das Gesamtkonzept nochmals diskutieren zu können. Diesem Anliegen ist die Verwaltung nachgekommen und hat den Bezirksvertretungen parallel zum Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Beratung des Gesamtkonzeptes ermöglicht. Neben der Kenntnisnahme des Konzeptes hatten die Bezirksvertretungen die Möglichkeit, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und dem Rat der Stadt zu empfehlen, den vorliegenden Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Die Beschlüsse der Bezirksvertretungen sind im Überblick der Anlage 3 zu entnehmen. Danach haben alle 10 Bezirksvertretungen den Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Kenntnis genommen. Neun Bezirksvertretungen empfehlen den Ausschüssen und dem Rat die Beschlussfassung als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Nachfolgend werden die abweichenden Beschlussfassungen dargestellt und aus gesamtstätischer Sicht und im Blick auf die inhaltlichen Möglichkeiten und Grenzen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes bewertet.

> *Bezirksvertretung Ronsdorf*
> Die Bezirksvertretung Ronsdorf ist der Beschlussempfehlung nicht gefolgt. Es wird demgegenüber gefordert, dass keine Erweiterung der vorhandenen Discounter erfolgt, die Stadt- und Quartiersentwicklung berücksichtigt und ein sogenannter zweiter Vertriebsweg (Onlinehandel) aufgebaut wird.

Hierzu ist festzuhalten, dass das Zentren- und Einzelhandelskonzept umfassende Vorschläge zur Ansiedlung von Angeboten des Lebensmitteleinzelhandels vorgibt. Diese sind entweder in den Zentralen Versorgungsbereichen oder wohngebietsintegriert anzusiedeln. Die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe in Zentralen Versorgungsbereichen und Wohngebieten sind im konkreten Einzelfall an Hand der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Situation zu beurteilen. Ein pauschaler Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe ist auf konzeptioneller Ebene im Rahmen des Zentren- oder Einzelhandelskonzeptes nicht möglich und zudem rechtlich fragwürdig. Auch die verbindliche Bauleitplanung kann Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe nur im Einzelfall rechtssicher ausschließen. Insofern kann dem Beschluss der Bezirksvertretung nicht gefolgt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der jeweilige Stand und die Entwicklung des Einzelhandels in den Stadtbezirken berücksichtigt worden. In Ronsdorf trifft das Konzept Aussagen und Empfehlungen im Hinblick auf die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches (EZK, S. 130) und die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk (EZK, S.90). Insofern ist die Entwicklung in Ronsdorf angemessen im Rahmen des gesamtstädtischen Zusammenhangs dargestellt.

Vom Grundsatz her ist die Anregung der Bezirksvertretung, zukünftig einen zweiten Vertriebsweg aufzubauen, sinnvoll und nachvollziehbar. Die Initiierung und Durchführung solcher Projekte bleibt jedoch den lokalen Akteuren vorbehalten. Auf das in Wuppertal bereits bestehende Projekt *Online City* ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

Bezirksvertretung Heckinghausen
Die Bezirksvertretung Heckinghausen regt ergänzend zu den Beschlussvorschlägen der Drucksache VO 1015/15 an, den Nahversorgungsbereich Heckinghausen Richtung Westen zu erweitern und den Bereich der ehemaligen Bremme Brauerei und die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen.

Hierzu ist anzumerken dass die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen an Hand nachvollziehbarer Kriterien und der einschlägigen rechtlichen Vorgaben (EZK, S: 107-113) erfolgt ist. Würde der Bereich Bremme mit in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches einbezogen, entstünde eine flächenmäßige Ausdehnung des Zentrums, die den tatsächlichen stadtstrukturellen Gegebenheiten und der Versorgungsfunktion nicht entsprechen würde. Die auf dem Bremmegelände ansässigen Einzelhandelsbetriebe nehmen eine wohnungsbezogene Nahversorgungsfunktion wahr. Die Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereiches für diesen Standort ist aufgrund fehlender Ausstattung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Infrastruktureinrichtungen nicht möglich gewesen. Insofern kann der Anregung der Bezirksvertretung Heckinghausen nicht gefolgt werden.

Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg
Die Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg beauftragt die Verwaltung, angesichts der hohen Kaufkraft und der fehlenden Angebote gezielte Maßnahmen zu unternehmen, um ein Einzelhandelsangebot mit Drogeriemarkt am Katernberg anzusiedeln.

Die Verwaltung ist seit Jahren bemüht, die Versorgungssituation in Katernberg zu verbessern. Wenngleich gute ökonomische Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen der Nahversorgung gegeben sind, so stellen sich die siedlungsgeografischen Gegebenheiten in dem in den 1970-er Jahren entstandenen Stadtteil als schwierig dar. Geeignete - in die Wohnsiedlungsbereiche

integrierte- Grundstücke für die Ansiedlung zeitgemäßer Nahversorgungsangebote sind kaum vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Nachnutzung aufgegebener Standorte (Nevigeser Straße, Am Elisabethheim und Am Eckbusch) und deren gezielte Arrondierung stadtentwicklungsplanerisch zu favorisieren. Darüber hinaus unterstützt die Verwaltung aktuell private Initiativen zur Einrichtung alternativer Nahversorgungskonzepte. Allerdings ist aus versorgungspolitischer Sicht der Ansiedlung von Angeboten des kurzfristigen Bedarfs mit dem Schwerpunkt Lebensmittel Priorität vor der Ansiedlung von Fachmärkten einzuräumen. Die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Katernberg stellt insgesamt eine Gemeinschaftsaufgabe von Grundstückseigentümern, Projektentwicklern, Investoren sowie Politik und Verwaltung dar.

3. Regionales Einzelhandelskonzept und regionale Kooperation

Das *Regionale Einzelhandelskonzept* -REHK- aus dem Jahr 2006, welches bis dato die konzeptionelle Grundlage für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung und die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in Wuppertal darstellte, wird in seinem inhaltlichen Teil (Kapitel 1-4 des REHK) zukünftig durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal abgelöst. Die Städte Solingen und Remscheid haben bereits im Jahr 2013 jeweils kommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten lassen. Insofern liegen für alle Bergischen Städte aktuelle inhaltlich Grundlagen zur jeweiligen kommunalen Einzelhandelsentwicklung vor.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell stattfindenden Intensivierung der Regionalen Zusammenarbeit im Rahmen des Bergischen Regionalrates, ergab sich Klärungsbedarf hinsichtlich der Frage einer zukünftigen Regionalen Kooperation zum Thema Einzelhandel[3]. In den diesbezüglich geführten Diskussionen mit allen beteiligten Akteuren wurde deutlich, dass allseits ein starkes Interesse an einer Fortführung des bewährten Abstimmungs- und Informationsverfahrens auf der Grundlage des REHK 2006 bestand. Vor diesem Hintergrund war zu prüfen, ob eine inhaltliche Übereinstimmung in den grundlegenden Fragen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in den drei Bergischen Städten auf der Grundlage der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte gegeben ist. Bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde ein Abgleich der im Bergischen Städtedreieck vorliegenden Einzelhandelskonzepte und ihrer Zielsetzungen vorgenommen (vgl. EZK, Kapitel 3, S.172). Die Gutachter sehen eine grundsätzliche inhaltliche Übereinstimmung der Einzelhandelskonzepte im Bergischen Städtedreieck und empfehlen eine Fortführung der frühzeitigen interkommunalen Abstimmung auf der Grundlage des REHK 2006.

4. Umgang mit dem Projekt FOC Wuppertal

4.1 Einordnung und Bewertung der FOC Variante mit bis zu 10.000qm

Bei den FOC-Planungen am Döppersberg sind zwei Projektvarianten zu unterscheiden. Zum einen geht es um die Ansiedlung eines FOC mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10.000 qm. Für dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage zur ausschließlichen Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eingereicht. Beurteilungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 954 -Döppersberg-, der für das Grundstück der Bundesbahndirektion ein Kerngebiete gem. § 7 BauNVO festsetzt. Da ein Factory-Outlet-Center planungsrechtlich als die Sonderform eines Einkaufszentrums einzuordnen ist, ist das beantragte FOC mit einer Verkaufsfläche von bis zu 10.000 qm in dem Gebäude der Bundesbahndirektion planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Ein Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls nicht gegeben, denn der Standort der Bundebahndi-

[3] Die regionale Abstimmung findet in dem nach Bedarf tagenden Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept statt. Neben den Städten Remscheid, Solingen und Wuppertal ist die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband sowie die Bezirksregierung Düsseldorf vertreten.
vgl. zum Thema Regionale Kooperation auch Drucksache VO/0520/14 Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal

rektion ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfelder City. Vor diesem Hintergrund war eine Berücksichtigung dieser Projektvariante im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht erforderlich.

Im Rahmen der Genehmigung sind jedoch auch die möglichen Auswirkungen des beantragten Vorhabens zu prüfen. Hierzu zählten u. a. - gem. den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 954 getroffenen Vereinbarungen mit den Nachbargemeinden- eine Abstimmung bei Anträgen für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen oberhalb von 5.000 qm (Regionaler Konsens). Darüber hinaus ist die Baugenehmigungsbehörde gehalten auf der Grundlage des § 15 BauNVO zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben zweifelsfrei die Eigenart des Baugebietes wahrt oder ob möglicherweise ein Planbedürfnis zur Durchführung einer Bauleitplanung geben ist. Zu diesen Fragestellungen hat der Antragsteller eine absatzwirtschaftliche Stellungnahme der GMA, Köln, erarbeiten lassen. Darüber hinaus nimmt die Stellungnahme eine summierende Betrachtung der Auswirkungen der Einzelhandelsflächen im Investorenkubus und der in der Bundesbahndirektion beantragten Flächen vor. Nach einer Diskussion der Ergebnisse mit den Nachbargemeinden hat sich Klärungsbedarf bei den methodischen Ansätzen der Untersuchung ergeben, der aktuell abgearbeitet wird.

Nach Einschätzung der Gutachter liegen die Umverteilungsquoten in einzelnen Branchen - bei summierender Betrachtung- zum Teil deutlich oberhalb der Schwelle von 10%. Bei einer projektbezogenen Betrachtung zeigt sich, dass die Umverteilungswirkungen des FOC -mit Ausnahme von Sportartikeln- deutlich unterhalb der 10%-Schwelle liegen. Folglich ist das beantragte Vorhaben mit der Eigenart des Baugebietes vereinbar. Auch wenn in der summierenden Betrachtung die Umverteilungseffekte für Elberfeld beachtliche Größenordnungen (Schuhe/Lederwaren 18-19 %) erreichen, ist ein unmittelbares Planbedürfnis nicht ableitbar. Aus Sicht der Stadt sind die Umverteilungseffekte, die innerhalb eines oberzentralen Versorgungsbereiches stattfinden, in erster Linie dem Wettbewerb zuzuordnen. Neben der bestehenden Notwendigkeit zukünftige Strategien zur Innenstadtentwicklung zu erabeiten, lösen die Projekte in erster Linie Veränderungs- und Anpassungsbedarfe beim örtlichen Einzelhandel aus. Das Entstehen städtebaulicher Missstände oder bodenrechtlicher Spannungen, die sich nur mit den Instrumenten der Bauleitplanung bewältigen ließen, sind hieraus nicht zwingend abzuleiten.

Vor diesem Hintergrund wird die Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben im Rahmen eines planungsrechtlichen Bauvorbescheides positiv bescheiden.

4.2 FOC Variante mit bis zu 30.000 qm

Diese Variante umfasst eine Verkaufsfläche von bis zu 30.000 qm und beinhaltet neben dem Bundesbahngebäude, eine Brücke über die Bahntrasse sowie das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt. Für eine Realisierung des Projektes fehlen derzeit die konzeptionellen und planungsrechtlichen Grundlagen. Die mangelnde Konkretisierung des Projektes, vor allem im Hinblick auf die Sortimentsstruktur und sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößenordnungen, stand einer Berücksichtigung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1220 - FOC / Kleeblattsoll der Investor das FOC-Projekt weiter konkretisieren. Im Laufe dieses Verfahren ist themen- und projektbezogen eine Fortschreibung des Einzelhandels – und Zentrenkonzeptes im Hinblick auf die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfelder City und die Einbeziehung des Postgebäudes vorzunehmen. Dabei sind neben der Frage der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen u. a. auch mögliche strukturelle Veränderungen der Elberfelder City zu analysieren und in einem Prozess mit den Innenstadtakteuren zu bewerten.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	**+**
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	**+**
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	**+**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat in allen drei Zielbereichen positive Effekte.

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten erfolgte im Rahmen einer überplanmäßigen Aufwendung in Höhe von 48.000 €. Der Kostenrahmen wurde eingehalten.

Zeitplan

Fristgerecht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1 zur Drucksache VO/ 1442 / 15
Würdigung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden , Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2 zur Drucksache VO/ 1442 / 15
Stellungnahmen der Nachbargemeinden , Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3 zur Drucksache VO/ 1442 / 15
Beschlüsse der Bezirksvertretungen

Anlage 4 zur Drucksache VO/ 1442 / 15
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal