

Ressort Bauen und Wohnen

## Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center -

### Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1 Protokoll der Bürgerdiskussion vom 27.06.2014 gemäß §3 Abs. 1 BauGB**
- 2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 5 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

### **1 Protokoll der Bürgerdiskussion gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Beginn der Veranstaltung: 18:30 Uhr, Ende der Veranstaltung: 20:30 Uhr,  
Ort der Veranstaltung: Schulzentrum Süd, Veranstaltungsraum, Jung-Stilling-Weg 45

Versammlungsleiterinnen: Frau Bezirksbürgermeisterin Abé und Frau Bezirksbürgermeisterin Hardt

Vertreter der Verwaltung: Frau Kerkhoff, Frau Dunkel (Stadtplanungsamt der Stadt Wuppertal)

Vertreter des Vorhabenträgers: Herr Eicker (Eicker Architekten) sowie Herr Matjeka und Herr Schröder (bms Stadtplanung)

Frau Abé, Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Cronenberg, und Frau Hardt, Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Elberfeld, begrüßen die Anwesenden. Sie betonen den gesetzlichen Auftrag der Versammlung, erläutern den Ablauf der Versammlung und stellen kurz die Vertreter der Verwaltung und des Vorhabenträgers vor.

Frau Kerkhoff erläutert das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und verweist auch auf die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung. Alle seien aufgefordert, sich mit der Planung auseinander zu setzen und ihre Meinung zu äußern. Die Anregungen werden protokolliert und den politischen Gremien zur Abwägung vorgelegt. Frau Kerkhoff verweist ebenfalls auf die Durchführung eines weiteren Beteiligungsschritts im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, der sogenannten Offenlage des Bebauungsplans. Darüber hinaus erläutert Frau Kerkhoff, dass im Zuge der Aufstellung des Vorentwurfs eine Artenschutzprüfung, eine Schalluntersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegt wurden.

Herr Matjeka stellt das Planungsbüro bms Stadtplanung und dessen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor. Er erläutert die räumliche Einordnung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er legt die im Plangebiet und dessen Umfeld vorzufindende Bestandssituation dar. Die Ziele der Planung, die insbesondere in der Entwicklung von Einzelhandel auf einer heute

mindergenutzten Gewerbefläche in integrierter Siedlungslage, die Erschließung des Plangebietes sowie das Ziel der Sicherstellung des Immissionsschutzes, werden aufgezeigt. Anschließend werden durch Herrn Eicker der städtebauliche und architektonische Entwurf und dann durch Herrn Matjeka die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs in den Grundzügen vorgestellt. Er stellt auch die zugrunde liegenden Gutachten vor. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass der Artenschutz nicht betroffen ist, der Immissionsschutz durch bestimmte Maßnahmen sichergestellt ist und die umliegenden Straßen den Verkehr aufnehmen können, es ist lediglich die Möglichkeit des Linksabbiegens auf das Gelände durch Markierungsarbeiten auf der Küllenhahner Straße zu ermöglichen. Das Einzelhandelsgutachten bescheinigt die Verträglichkeit der Ansiedlung der beiden geplanten Märkte.

Bürger/-in: Wo können die Gutachten eingesehen werden?

Antwort Frau Kerkhoff: Die Gutachten können in der Verwaltung eingesehen werden und stehen darüber hinaus im Internetangebot der Stadt Wuppertal zusammen mit den Planunterlagen zur Einsicht bereit. Auf den ausliegenden Flyern sind die Kontaktdaten einschließlich der Internetadresse verzeichnet.

Bürger/in: Wie wurde das Verkehrsgutachten erstellt? Das Ergebnis wird angezweifelt. Es gibt heute schon Probleme. Wurden auch Stoßzeiten – insbesondere die des Schulbetriebs - berücksichtigt? Sind die neuen, im weiteren Umfeld geplanten Wohnungen berücksichtigt worden?

Antwort Herr Matjeka: Für das Gutachten wurden Erhebungen und eine Verkehrszählungen – auch während der Stoßzeiten - durchgeführt, darauf basierend eine Prognose erstellt. Die Anregung, dass der Schulbetrieb abweichende Stoßzeiten aufweist, wird aufgenommen und dem Gutachter zur Prüfung vorgelegt.

Bürger/in: Eine Linksabbiegerspur in der Küllenhahner Straße ist wegen Platzmangels nicht möglich. Evtl. sollte die Kreuzung vergrößert werden. Der Schutz der Schüler auf ihrem Schulweg ist zu gewährleisten.

Antwort Herr Matjeka: Diesen Anregungen wird durch den Verkehrsgutachter nachgegangen.

Bürger/in: Wie soll Abkürzungsverkehr über den Parkplatz des Vorhabens verhindert werden?

Antwort Herr Matjeka: Dies wird der Eigentümer bzw. Betreiber im eigenen Interesse unterbinden. Außerhalb der Betriebszeiten wird eine Schranke die Stellplatzanlage verschließen. Es besteht die Möglichkeit, durch die Anordnung der Stellplätze die Durchfahrt unattraktiv zu machen.

Bürger/in: Das neue Einzelhandelsangebot wird ausdrücklich begrüßt, auch wegen der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil besteht ein Bedarf. Bleibt der bestehende Durchgang zum Jung-Stilling-Weg für Fußgänger halten.

Antwort Herr Matjeka: Der Durchgang ist unabhängig von dem Bebauungsplan. Der Betreiber beabsichtigt jedoch, diesen Durchgang für Fußgänger zu erhalten.

Bürger/in: Wo sollen Liefer-Lkw parken, die vor 6.00 Uhr ankommen? Von denen geht eine Ruhestörung aus.

Antwort Herr Matjeka: Es sind keine Lkw-Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen, um keine Anreize für ein solches Verhalten zu schaffen. Die Fläche darf zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht befahren werden. Dieses Problem wird von Seiten des Vorhabenträgers nicht erwartet und ist darüber hinaus ordnungsrechtlicher Art.

Bürger/in: Das Verkehrsgutachten wird kritisiert. Die Küllenhahner Straße kann den Verkehr nicht aufnehmen, sie ist heute schon überlastet.

Antwort Herr Matjeka: Das Verkehrsgutachten weist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Küllenhahner Straße nach.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Nahversorgung verbessert und dadurch Autofahrten vermieden werden. Durch die neuen Angebote können bisherige Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten auch zu Fuß im Nahbereich erledigt werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt, von dem eine

Verkehrserzeugung ausgeht, die sich bei einer erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung noch deutlich steigern kann, ohne dass es eines Planverfahrens bedarf.

Bürger/in: Bisher haben die bestehenden Hallen einen gewissen Schallschutz durch Abschirmung zur Wohnbebauung gewährleistet. Zukünftig wird es Probleme mit Schallreflektionen geben.

Antwort Herr Eicker: Das leisten auch die neuen Hallen. Darüber hinaus werden Lärmschutzwände im Bereich der nordwestlichen Anlieferung und des südlichen Parkplatzes errichtet. Die Anlieferung des nördlichen Marktes wurde extra zentral zwischen den Marktgebäuden angeordnet, um die Wohnbebauung am Jung-Stilling-Weg nicht zu belasten. Es sollte auch als Vorbelastung berücksichtigt werden, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt. Der Neubau von 12m hohen Hallen mit entsprechender Nutzung ist zulässig.

Bürger/in: Wie sollen die unterschiedlichen Nutzer (Anwohner und Kunden) am Jung-Stilling-Weg getrennt werden? Es handelt sich um einen Schulweg.

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan verhindert, dass es eine Zufahrt vom Jung-Stilling-Weg geben wird. In diesem Bereich bleiben lediglich die schon heute dort befindlichen Stellplätze des Geschäftshauses an der Cronenberger Straße bestehen. Diese Stellplätze sind einzelnen Nutzern des Geschäftshauses direkt zugeordnet. Die Situation am Jung-Stilling-Weg verbessert sich hierdurch, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Andienung der Fläche über den Jung-Stilling-Weg durch Schwerlastverkehr einmal am Tag erfolgen kann. Wie die bauliche Trennung zwischen den Stellplätzen des Geschäftshauses und dem Gelände der geplanten Lebensmittelmärkte gestaltet wird, steht noch nicht fest.

Bürger/in: Welcher Discounter will sich ansiedeln?

Antwort Herr Matjeka: Das ist noch unbekannt.

Bürger/in: Warum wird keine Drogerie angesiedelt? Die Grundversorgung ist bereits gewährleistet, es findet nur eine Verdrängung statt.

Antwort Herr Matjeka / Frau Kerkhoff: Das würde der Vorhabenträger gerne tun. Das Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben ergibt jedoch, dass dies nicht verträglich mit dem Zentrum Cornenbergs wäre, negative Auswirkungen wären zu befürchten. Deshalb ist eine Drogerie nicht zulässig, auch nicht unter Berücksichtigung der Schließung von Schlecker-Filialen. Der vorgesehene Vollsortimenter wird jedoch Drogerieartikel führen.

Bürger/in: Der Ortsteil bildet durch Bevölkerungswachstum bereits ein eigenes Zentrum. Daher sollte dem Wunsch der Bevölkerung nach Ansiedlung einer Drogerie nachgekommen werden.

Antwort Herr Matjeka / Frau Kerkhoff: Die Abgrenzung und Einordnung der Zentren in Wuppertal erfolgt durch das vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses ist durch den Gutachter zu berücksichtigen.

Bürger/in: Wie hoch wird die Bebauung und wie hoch ist die Versiegelung?

Antwort Herr Matjeka: Die Grundflächenzahl von 0,8 ändert sich nicht gegenüber dem heutigen Bebauungsplan. Dies lässt eine Versiegelung von 80% des Grundstücks zu, was heute schon in etwa der Fall ist. Es ist eine maximale Gebäudehöhe im Vorentwurf festgesetzt. Auch diese wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Firsthöhen des Geschäftshauses an der Cronenberger Straße sowie einiger Wohnhäuser an der Küllenhahner Straße liegen über der geplanten Höhe der Märkte.

Antwort Herr Eicker: Die Gebäude sollen 6-9 m hoch werden, die heutigen Hallen sind aber niedriger.

Bürger/in: Wie viele Stellplätze werden entstehen?

Antwort Herr Eicker: Ca. 160.

Bürger/in: Wie soll das Linksabbiegen vom Marktgelände in die Cronenberger Straße verhindert werden?

Herr Urbinger führt aus, dass heute eine entsprechende Beschilderung und ein durchgezogener Doppelstreifen auf der Straße angebracht sind.

Antwort Frau Kerkhoff: Die meisten Verkehrsteilnehmer halten sich an das Verbot. Das Straßenverkehrsamt wird dies noch einmal prüfen, ggf. kann die Regelung verbessert werden.

Bürger/in: Es fehlt die Erfordernis des Vorhabens. Es sollte hier abgestimmt werden.

Antwort Frau Abé: Das wäre im Kreis einer Bürgerversammlung nicht repräsentativ.

Bürger/in: Wer bezahlt bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum?

Antwort Frau Kerkhoff: Der Vorhabenträger, dies wird vertraglich sichergestellt.

Bürger/in: Die Bürgerbedenken sollten ernst genommen werden.

Antwort Frau Kerkhoff: Das werden Sie. Entscheiden werden die politischen Gremien der Stadt Wuppertal, denen auch das Protokoll dieser Bürgerversammlung vorgelegt wird.

Bürger/in: Wieviel Verkaufsfläche soll entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan setzt fest: maximal 1.800 m<sup>2</sup> für den Vollsortimenter und maximal 1.000 m<sup>2</sup> für den Discounter.

Bürger/in: Warum wurden die Anwohner nicht durch die Gutachter befragt und so an der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beteiligt? So hätten die Gutachter herausfinden können, dass vor Ort ein Drogeriemarkt statt eines Discounters gewünscht ist.

Antwort Frau Kerkhoff: Die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens ergeben sich durch das vom Rat verabschiedete Einzelhandelskonzept für das gesamte Stadtgebiet. Die Anregung werden aber an die Politik weitergeben.

Bürger/in: Wann soll gebaut werden?

Antwort Frau Kerkhoff: Das ist nicht absehbar, da erst das Planungsrecht geschaffen werden muss. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann frühestens im ersten Quartal 2015 gerechnet werden.

Antwort Herr Eicker: Die Baumaßnahme selbst wird ca. ein dreiviertel Jahr dauern.

## **2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**

### **2.1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung**

#### Verkehr: Erhebung im Schulbetrieb

Das durch die umliegenden Schulen ausgelöste Verkehrsaufkommen ist in den durchgeführten Zählungen in angemessener Weise enthalten. Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden in Übereinstimmung mit den einschlägigen Regeln die dafür maßgebenden Zeiträume gewählt. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung weiterer Zeitabschnitte, die durch den Verkehr der Schulen in besonderer Weise beeinflusst werden, war in der vorliegenden Situation aus gutachterlicher Sicht nicht geboten.

#### Verkehr: Überlastung der Küllenhahner Straße

Das Verkehrsgutachten weist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Küllenhahner Straße nach. Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Nahversorgung verbessert und dadurch Autofahrten vermieden werden. Durch die neuen Angebote können bisherige Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten auch zu

Fuß im Nahbereich erledigt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt, von dem eine Verkehrserzeugung ausgeht, die sich bei einer erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung noch deutlich steigern kann, ohne dass es eines Planverfahrens bedarf.

#### Verkehr. Linksabbiegen vom Marktgelände in die Cronenberger Straße

Schon heute sind eine entsprechende Beschilderung und ein durchgezogener Doppelstreifen auf der Straße angebracht, die das Linksabbiegen in die Cronenberger Straße unterbinden sollen. Das von den Verkehrsteilnehmern erwartete Verhalten kann in der vorliegenden Situation - wie in vielen anderen Fällen - nur durch eine eindeutige Beschilderung und die Markierung der Fahrbahn verdeutlicht werden.

#### Einzelhandel

Es wurde die Anregung gemacht, am Standort einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Dies entsprach auch einer ersten Zielsetzung des Vorhabenträgers. Das Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben ergibt jedoch, dass dies nicht verträglich mit dem Zentrum Cronenbergs wäre, negative städtebauliche Auswirkungen wären zu befürchten. Deshalb ist eine Drogerie nicht zulässig, auch nicht unter Berücksichtigung der Schließung von Schlecker-Filialen. Der vorgesehene Vollsortimenter wird jedoch Drogerieartikel führen. Die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens ergeben sich durch das vom Rat verabschiedete Einzelhandelskonzept für das gesamte Stadtgebiet. Dieses ist durch den Gutachter zu berücksichtigen. Die Anregung wird aber an die Politik weitergeben.

Die Anreger führen aus, dass die Grundversorgung bereits gewährleistet sei. Durch die Ansiedlung eines Discounters findet nur eine Verdrängung statt. Es handelt sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben regelt. Im Rahmen der Bauleitplanung kommt es nicht auf den wettbewerblichen Schutz ggf. vorhandener Betriebe an, sofern hierbei keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Regelung des wirtschaftlichen Wettbewerbs ist kein unmittelbarer Aspekt der Abwägung. Ziel der Planung hingegen ist der Schutz der Wuppertaler Zentrenstruktur, was hier nach Aussagen des Gutachtens gegeben ist.

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

### **Schriftlich eingegangenen Anregungen (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **2.2 Bürgerverein Küllenhahn e.V. 04.07.2014**

##### Ansiedlung eines Drogeriemarktes:

Die Bürgerinnen und Bürger sowie der Bürgerverein verstehen die Ablehnung der Stadt zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes, wie z.B. DM oder Rossmann, nicht.

Es wird auf die Begründung der Stadt Wuppertal in Form einer angeblichen Konkurrenz zu Geschäften im Ortszentrum Cronenberg hingewiesen. Dieses sei eine verständliche Begründung, so lange damit auch der Lebensmittelvollsortimenter und die Geschäfte für die Grundversorgung abgelehnt würden. Denn diese Geschäfte sind bzw. wären ebenfalls eine Konkurrenz zum Zentrum Cronenberg.

Vor der Pleite der Schlecker-Kette gab es insgesamt 4 Schlecker-Märkte in einer Reichweite von ca. 3-5 Autominuten von Küllenhahn und eine Filiale im Zentrum von Küllenhahn. Damals sprach niemand von Konkurrenz zu Cronenberg.

Es wird dargestellt dass hier entweder in der Aufarbeitung der Sachlage der jüngeren Vergangenheit oder in der Argumentation der Stadtverwaltung etwas nicht stimmt.

Eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben einem Vollsortimenter würde den täglichen Bedarf der Bürgerinnen und Bürger der Quartiere Küllenhahn, Hahnerberg und der oberen Südstadt abdecken, so dass auch die Verkehrsbelastung in Richtung Cronenberg Zentrum abnehmen würde. Einhergehend würden Emissionen aller Art auf der Hahnerberger Straße, Hauptstraße und Rathausstraße abnehmen und gleichzeitig im Bereich des Rigi-Kulm-Centers nicht zunehmen, da viele Konsumenten die Geschäfte fußläufig erreichen könnten bzw. Autonutzer eine wesentlich kürzere Strecke zurücklegen müssten.

Das Einzelhandelsgutachten weist keine zwingend negativen Auswirkungen einer Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Rigi-Kulm-Center auf das Zentrum in Cronenberg aus.

#### Verkehrsbauliche Maßnahmen:

In der Präsentation der Bürgerdiskussion wurde ein Verkehrsgutachten vorgestellt, das als Resümee hatte, dass es keine verkehrsbaulichen Maßnahmen im Bereich der Küllenhahner Straße bzw. Cronenberger Straße geben muss. Dieser Feststellung wird vehement widersprochen.

Aus dem Zuhörerkreis wurde beanstandet, dass jetzt bereits Lastzüge zur Antieferung des ALDI-Marktes nicht von der Theishahner Straße in die Küllenhahner Straße (Richtung ARAL-Tankstelle) einbiegen können ohne die Gegenfahrbahn zu nutzen. Desweiteren würde ein solcher Lastzug beim linksabbiegen in Richtung Rigi-Kulm-Center, bei der gerade beschriebenen Aktion, verkehrsbehindernd wirken. Bei der intensiven Nutzung der Geschäfte des Bauvorhabens würde die Verkehrsmenge um einen nicht unerheblichen Faktor im Bereich der Küllenhahner bzw. Theishahner Straße steigen.

Im Verkehrsgutachten wurde in keinem Punkt die Situation der Fußgänger analysiert. Es handelt sich im Zufahrtsbereich der Küllenhahner Straße und der Cronenberger Straße um einen stark frequentierten Schulweg zur Friedrich-Beyer-Realschule bzw. zum Carl-Fuhlrott-Gymnasium. Wie bereits in der öffentlichen Anhörung am 27.06.2014 dargelegt, bittet der BOrgerverein KOffenhahn um ein erweitertes Verkehrsgutachten, in dem der Fußgängerverkehr berücksichtigt wird.

Es sollte speziell im Bereich der Zufahrt an der Küllenhahner Straße ein gesicherter Übergang für die Fußgänger (bzw. Schüler) bau- bzw. markierungstechnisch gewährleistet werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### Zur Anregung: Ansiedlung eines Drogeriemarktes:

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde gutachterlich geprüft (Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH). Nach den Ergebnissen dieser Prüfung ist mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Wuppertals zu rechnen. Auswirkungen können im Nebenzentrum Cronenberg auftreten, das gemäß Einzelhandelskonzeption der Stadt zu schützen ist. Es handelt sich hierbei nicht um einen wirtschaftlichen Konkurrenzschutz einzelner Betriebe sondern um einen Schutz der Zentrenstruktur und des Angebots innerhalb der definierten Zentren in Wuppertal. Aus diesem Grund soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Rigi-Kulm-Center nicht zulässig sein. Die Verträglichkeit des geplanten Vollsortimenters und des Discounters konnte hingegen nachgewiesen werden.

##### Zu Verkehrsbauliche Maßnahmen:

Das Verkehrsgutachten weist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Küllenhahner Straße nach. Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Nahversorgung verbessert und dadurch Autofahrten vermieden werden. Durch die neuen Angebote können bisherige Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten auch zu Fuß im Nahbereich erledigt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt, von dem eine Verkehrserzeugung ausgeht, die sich bei einer erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung noch deutlich steigern kann, ohne dass es eines Planverfahrens bedarf. In der Vergangenheit wurde das Vorhabengebiet durch Einzelhandels- aber auch durch einen produzierenden Betrieb genutzt. Die Straßenräume der Küllenhahner Straße und der Cronenberger Straße werden als ausreichend bemessen betrachtet, so dass auch Lastzüge hier, wie bisher auch, in die Grundstücke einfahren können.

Das durch die umliegenden Schulen ausgelöste Verkehrsaufkommen ist in den durchgeführten Zählungen in angemessener Weise enthalten. Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden in Übereinstimmung mit den einschlägigen Regeln die dafür maßgebenden Zeiträume gewählt. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung weiterer Zeitabschnitte, die durch den Verkehr der Schulen in besonderer Weise beeinflusst werden, war in der vorliegenden Situation aus gutachterlicher Sicht nicht geboten. Aufgrund der bisher vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich um bestehende Einfahrtsbereiche. Der Bereich an der Cronenberger Straße ist heute schmal und mit Markierungen ausgeführt. Eine Änderung ist nicht vorgesehen bzw. wird im Rahmen der weiteren Planung ggf. geringfügig geändert. Die genaue Festlegung der Abmessungen des Zufahrtbereichs an der Küllenhahner Straße erfolgt im weiteren Verfahren. Hierbei wird im Interesse der Fußgänger, die die Ein- und Ausfahrbereiche queren müssen, eher eine möglichst geringe

Breite angestrebt. Die Umsetzung wird in einem Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen wird, geregelt.

### **3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange) welche im Zeitraum vom 23.06. bis 21.07.2014 stattgefunden hat**

#### **3.1 Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, 23.07.2014**

„Grundsätzlich halten wir eine Stärkung der Nahversorgung in diesem Bereich für sinnvoll. Das Vorhaben ist jedoch in der geplanten Größenordnung zwischen 2.530m<sup>2</sup> und 2.930m<sup>2</sup> überdimensioniert. Im Ergebnis würde der im regionalen Einzelhandelskonzept als Standort der Grundversorgung festgelegte Bereich „Cronenberger Straße“ zu einem „zentralen Versorgungsbereich“ umgewandelt werden. Entsprechende negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Cronenberg wären zu erwarten.“

Entwicklungsziele: Die Begründung sagt, dass das Rigi-Kulm-Center wieder zu einem funktionierenden Grundversorgungsstandort im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck (REHK) ausgebaut werden soll. Hierbei werden falschen Annahmen zugrunde gelegt. Im REHK wird ein Nahversorgungsstandort nicht erwähnt. Grundversorgungsstandort ist die „Cronenberger Straße“ definiert.

Hauptplanungsziel laut Begründung sei die Stärkung der Grundversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Lt. REHK sollen Standorte der Grundversorgung Nahversorgungsaufgaben in einem deutlich geringeren Umfang erfüllen, als die im REHK definierten „Nahversorgungsschwerpunkte“. Die Planung geht weit über diese Einordnung hinaus.

Das REHK ist anzuwenden und kennt die im Gutachten zur Planung genannten Begriffe des zentralen Versorgungsbereichs oder des Nahversorgungszentrums nicht.

Die Planungen gehen also über die Stärkung der Grundversorgung hinaus bzw. stimmen nicht mit dem REHK überein. Hierdurch entstünden negative Effekte für das Nebenzentrum Cronenberg.

Einzelhandelsgutachten: Das Einzelhandelsgutachten kommt zum Schluss, dass mit der geplanten Ansiedlung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Anreger kann dies nicht nachvollziehen. Im REHK wird der Bereich als Grundversorgungsbereich eingestuft um das Zentrum Cronenberg nicht zu gefährden. Jetzt wird er zum „Nahversorgungszentrum“ aufgewertet. Dies wird nur möglich, weil die Stadtbereiche Griffenberg und Friedrichsberg im Gutachten den Versorgungsbereich des Vorhabens „zugeordnet“ werden. Hierdurch kommt es unzulässigerweise zu einer Vergrößerung des Versorgungsbereichs, was wiederum zur Vergrößerung der vorhandenen Kaufkraft im Versorgungsbereich führt.

Angezweifelt wird auch die Umsatzherkunft der Neuansiedlung. Aus Sicht des Anregers ist es aufgrund der Topographie und der Magnetwirkung sehr wahrscheinlich, dass mehr als 5-8 % des Kaufkraftpotenzials aus dem engeren Bereich des Stadtteils Cronenbergs stammen.

Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche: Die Berechnung des Umsatzes des Vorhabens wird angezweifelt. Die angesetzte Flächenproduktivität des Supermarktes von 4.700 Euro liegt zu niedrig. Durchschnittswerte aus 2012 betragen 5.000 Euro. Spitzenwerte liegen höher. Das gleiche gilt beim Discounter: 4.250 Euro wurden angesetzt, der Durchschnitt liegt bei 5.000 Euro. Spitzenwerte liegen bei über 9.000 Euro. (Grundlage der Anregung: EHI Retail Institut)

Der Anreger geht davon aus, dass die Werte überdurchschnittlich zu erwarten sind. Die Angaben zu den Verkaufsflächen in Gutachten und Begründung sind unübersichtlich.

Einzelhandelskonzept der Stadt: Es ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse des neu zu erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt mit der Planung übereinstimmen.

Verkehrsgutachten: Dieses konnte bisher nicht näher geprüft werden. Es fällt jedoch auf, dass die Verkehrsbeziehungen zu dem Aldi an der Küllenhahner Straße nicht berücksichtigt wurden. Ebenfalls ungeklärt sind die Auswirkungen einer evtl. Nachnutzung des Supermarktes „Kaisers“ an der Cronenberger Straße. Auch hier können Verkehrskonflikte mit der Neuansiedlung und dem bei Kaisers vorhandenen Parkplatz ergeben.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### Zur Anregung: Entwicklungsziele

Der Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband gibt die auf Seite 9 im BBE-Gutachten dargelegte, damalige wie derzeitige Situation am „Rigi-Kulm-Center“ sowie die Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept zunächst richtig wieder. Allerdings trifft das REHK – im Gegensatz zur Auffassung des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes - keine Aussagen zu den funktional zu versorgenden Gebieten der sog. Nahversorgungsschwerpunkte sowie den hiervon zu unterscheidenden Grundversorgungsstandorten. Dies kann und soll auch nicht Inhalt eines regionalen Einzelhandelskonzepts sein, das als ein wesentliches Ziel die „strategische Positionierung des „Einzelhandelsstandortes“ Bergisches Städtedreieck gegenüber den benachbarten Zentren Köln, Düsseldorf, Hagen und dem Ruhrgebiet“ (REHK; S. 5) zum Inhalt hat.

Versorgungsfunktion und –reichweiten untergeordneter Standortbereiche sind vielmehr im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte festzulegen, wie es gerade für die Stadt Wuppertal erstellt wird.

Zudem werden wesentliche Aussagen zu Grundversorgungsstandorten nicht korrekt wiedergegeben. Im Schreiben des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes heißt es: „Lt. REHK sollen Standorte der Grundversorgung für einen angrenzenden Wohnbereich Nahversorgungsaufgaben übernehmen, allerdings nur in deutlich geringerem Umfang als die ebenfalls im regionalen Einzelhandelskonzept definierten „Nahversorgungsschwerpunkte“.“

Im Originaltext des REHK's (S. 24f.) bezieht sich die Einschränkung „allerdings nur in deutlich geringerem Umfang als Nahversorgungsschwerpunkte“ aber nicht auf die Versorgungsreichweite, sondern vielmehr auf ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote: „In Ergänzung der bereits beschriebenen Haupt- und Nebenzentren sowie Nahversorgungsschwerpunkte wurden weitere Standorte der Grundversorgung klassifiziert, die zwar auch für einen angrenzenden Wohnbereich Nahversorgungsaufgaben übernehmen, allerdings nur in deutlich geringerem Umfang als Nahversorgungsschwerpunkte durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs und ergänzender Dienstleistungen zu einer Einkaufslage mit „gewachsenen“ Strukturen geworden sind.“

Durch das Weglassen dieses elementaren Halbsatzes wird somit ein Sachverhalt suggeriert, der sich im regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck gar nicht wiederfinden lässt.

Die sich angeblich hieraus ableitenden „sehr wahrscheinlichen negativen Effekte für das Nebenzentrum Cronenberg“ werden ausschließlich mit dem Überschreiten der angeblich im REHK festgelegten Versorgungsfunktion begründet (s.o.). Eine tiefergehende Erläuterung findet hingegen nicht statt.

Dass das im Jahr 2006 erarbeitete Regionale Einzelhandelskonzept die Terminologie des „Nahversorgungszentrums“ als unterste Stufe schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche noch nicht kannte, gibt das Schreiben des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes zunächst richtig wieder (BBE-Gutachten; S. 8). Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass die wesentliche Rechtsprechung zu dieser Thematik erst in den vergangenen Jahren stattgefunden hat.

Dass eine aktuelle Planung angepasst an die zwischenzeitlich stattgefundenene Rechtsprechung zu erfolgen hat und sich nicht mehr an einem begrifflich veralteten Konzept aus dem Jahr 2006 orientieren kann, sollte offenkundig sein.

### Zur Anregung: Einzelhandelsgutachten

Eine sachlich fundierte Aussage, warum den Ergebnissen der detaillierten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH nicht gefolgt wird, wird vom Verfasser nicht vorgebracht. Diesbezüglich wird wiederholend behauptet, dass das Vorhaben „im Gegensatz zum REHK [...] steht“ und dort angeblich „als Grundversorgungsbereich eingestuft [wurde], um das Zentrum des Stadtteils Cronenberg nicht zu gefährden“.

Eine solche Aussage lässt sich an keiner Stelle des REHK's finden. Abgesehen davon wurde im vorliegenden Gutachten der BBE Handelsberatung plausibel dargelegt, dass von der aktuellen Planung eben keine Gefährdung des nahegelegenen Stadtteilzentrums Cronenberg ausgehen wird.

Eine „Aufwertung“ zu einem Nahversorgungszentrum findet nicht statt. Vielmehr wird die vorliegende Planung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst (vgl. BBE-Gutachten; S. 24f.).

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im vorliegenden BBE-Gutachten auf S. 49 verwiesen. Dort heißt es, dass „der Standortbereich spätestens mit der geplanten Reaktivierung des Rigi-Kulm-Centers aufgrund der (dann) vorzufindenden Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und ärztlicher Infrastruktur ein räumlich konzentriertes Versorgungsangebot aufweisen [wird]. [...] Perspektivisch würde der Standortbereich des Rigi-Kulm-Centers somit zu einem voll funktionstüchtigen zentralen Versorgungsbereich der untersten Hierarchiestufe ausgebaut werden und als Nahversorgungszentrum für einen funktional festgelegten Nahbereich die wohnortnahe Versorgung gewährleisten.“

Wie oben bereits dargelegt, ist im regionalen Einzelhandelskonzept – zu Recht – keine Aussage zu den funktional zu versorgenden Gebieten bzw. Versorgungsreichweiten einzelner, für die (wohnortnahe) Versorgung bedeutsamer Einzelhandelsstandorte erfolgt. Da die Stadt Wuppertal bislang zudem über kein kommunales Einzelhandelskonzept verfügt, in dem eben diese Versorgungsfunktionen auch räumlich festgelegt werden, hat dies im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung der BBE Handelsberatung stattgefunden.

Diese inhaltlich notwendige Auseinandersetzung als „Kunstgriff“ zu bezeichnen entbehrt somit jeglicher sachlichen Grundlage.

Der vom Verfasser „angezweifelten“ Umsatzherkunft von nur rd. 5 – 8 % aus dem „engeren Bereich des Stadtteils Cronenberg“ kann sachlich nicht gefolgt werden. Denn laut Gutachten der BBE Handelsberatung werden mit rd. 15 – 17 % (vgl. Tabelle 7; S. 38) deutlich mehr als die angeführten 5 – 8 % aus diesem Bereich stammen.

#### Zur Anregung: Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche

Die von der BBE Handelsberatung angesetzten Umsatzvolumina werden vom Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband angezweifelt. Diesbezüglich wird angeführt, dass eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je m<sup>2</sup> für den Supermarkt als „relativ niedrig“ anzusehen wäre. Dem stehen die aus den aktuellen Veröffentlichungen des EHI Retail Institutes, Köln zu errechnenden Flächenproduktivitäten gegenüber: Für das Jahr 2013 wird der Nettoumsatz von 400 – 2.500 m<sup>2</sup> großen Supermärkten mit insgesamt rd. 40,30 Mrd. € angegeben, was einem Bruttoumsatz von rd. 44,33 Mio. € entsprechen dürfte. Dividiert durch die ebenfalls vom EHI für das Jahr 2013 publizierte Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10,16 Mio. m<sup>2</sup> ergibt sich eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.360 €/m<sup>2</sup> pro Betrieb.

Der von der BBE Handelsberatung angesetzte Wert liegt demnach sogar rd. 8 % über der vom EHI veröffentlichten Flächenproduktivität. Für das Jahr 2012 lässt sich eine Umsatzleistung von rd. 4.260 € je m<sup>2</sup> errechnen; die von der BBE angesetzte Flächenleistung überzeichnet diesen Wert demnach sogar um rd. 10 %. (Vgl. Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Millionen Quadratmetern); EHI Retail Institute, Köln sowie Nettoumsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Milliarden Euro); EHI Retail Institute, Köln)

Nicht nur vor dem Hintergrund der als maximal zu erachtenden Bindungsquoten, sondern auch unter Berücksichtigung der aktuellen Leistungskennziffern ist die im Rahmen des BBE Gutachtens unterstellte Flächenproduktivität demnach keinesfalls als „niedrig“ zu erachten.

Hinsichtlich der Umsatzleistung des ebenfalls am Standort geplanten Discounters ist auf die ausführliche Begründung im BBE-Gutachten auf den Seiten 32f. zu verweisen.

Denn in der nunmehr angestrebten Planung, bei der der Discounter eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen soll, konkretisieren sich die möglichen Betreiber des Lebensmittel-Discounters auf Neuansiedlungen von Netto oder Penny - von denen der Anbieter Penny als leistungsfähiger anzusehen ist – bzw. die

Verlagerung der nahegelegenen Aldi-Filiale bei gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung um rd. 200 m<sup>2</sup> auf dann 1.000 m<sup>2</sup>. (Die Eröffnung einer zusätzlichen Aldi- bzw. Lidl-Filiale ist vor dem Hintergrund nahezu identischer Marktgebiete mit den Bestandsobjekten an Küllenhahner bzw. Cronenberger Straße auszuschließen.)

Auch für diesen Fall wäre der Marktzutritt eines zusätzlichen, leistungsfähigen Discounters (Penny) hinsichtlich der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung im Untersuchungsraum als Worst-Case-Szenario zu betrachten.

Zwar würde ein vergrößerter Aldi-Markt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> am Neustandort mit rd. 5,2 Mio. € den relativ höchsten Umsatz generieren können, zugleich würde aber der Umsatz am bisherigen Standort entfallen. Auch für den Fall einer Nachnutzung der Altimmoblie durch einen zusätzlichen Discounter wäre die sich daraus ergebende Gesamtumsatzleistung in Küllenhahn/Hahnerberg geringer einzustufen, da ein – im Vergleich zu Aldi – grundsätzlich leistungsschwächerer Anbieter (Penny oder Netto) mit einer geringerer Verkaufsflächendimensionierung in Solitär-lage nur einen deutlich unterdurchschnittlichen Filialumsatz wird generieren können.

In der Summe wäre die Gesamtumsatzleistung somit insgesamt geringer als bei einer Neuansiedlung, so dass die Neuansiedlung eines modernen, zusätzlichen (Penny-) Discounters als „Worst-Case“ anzusehen ist.

Laut aktuellen Veröffentlichungen des EHI Retail Institutes beläuft sich die (Netto-) Umsatzleistung dieses Anbieters je Filiale im Jahr 2013 auf rd. 3,1 Mio. €, was einer Bruttoumsatzleistung von etwa 3,4 Mio. € entsprechen dürfte. Für das Jahr 2012 sind Werte von 3,0 Mio. € netto bzw. 3,3 Mio. € brutto anzulegen. Die auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Hahn AG veröffentlicht in ihrem jährlich erscheinenden Einzelhandelsreport für denselben Zeitraum eine Bruttoumsatzleistung von rd. 3,2 Mio. € je Filiale.

Der für diese Planvariante im Einzelhandelsgutachten der BBE zugrunde gelegte Umsatz in Höhe von maximal rd. 4,3 Mio. € überzeichnet die oben aufgeführten Werte um 26 – 34 % und ist vor diesem Hintergrund gleichermaßen in keinem Fall als „niedrig“ zu bezeichnen.

Die im Übrigen angeführten Kennziffern sind unsachgemäß – Flächenproduktivitäten von 9.000 € je m<sup>2</sup> und mehr werden ausschließlich von dem Anbieter Aldi-Süd generiert, der aber nicht im Geschäftsgebiet von Aldi-Nord agiert – bzw. generalisierend und demnach weniger genau, als die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten standort- bzw. projektbezogenen, begründeten Annahmen.

#### Zur Anregung: Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 liegt das Plangebiet und damit das Vorhaben in einer sogenannten Nahversorgungslage. Im Einzelhandelskonzept erfolgt die genaue Lagebestimmung und Abgrenzung dieser "Nahversorgungslage Küllenhahn" durch eine Kartendarstellung. Das Einzelhandelskonzept definiert folgende Zielsetzung für die Nahversorgungslage Küllenhahn: "Ausbau der Versorgungsfunktionen des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Entwicklungsmöglichkeiten im mittelfristigen Bedarfsbereich prüfen. Perspektivisch kann der Standort die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen: dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus." Darüber hinaus spricht das Einzelhandelskonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung in Nahversorgungslagen aus. Demnach ist zu beachten: "Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen." Durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wird die städtebauliche Verträglichkeit im o.g. Sinne nachgewiesen. Somit stimmt das Vorhaben auch mit den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 überein, auch wenn es nicht hierauf dezidiert eingeht.

### Zur Anregung Verkehrsgutachten

Berücksichtigung Aldi-Markt. Die durch den Kundenverkehr des vorhandenen Aldi-Marktes erzeugte Verkehrsnachfrage ist in den bei der Zählung ermittelten Verkehrsstärken enthalten. Eine Untersuchung der Abbieger und der Einbieger an der Anbindung des Aldi-Kundenparkplatzes war kein Bestandteil der Verkehrsuntersuchung. Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen (Rückstaulänge, Kapazitätsreserven) haben aber gezeigt, dass weder gegenseitige Beeinträchtigungen der vorhandenen und der geplanten Parkplatzanbindung untereinander noch eine Beeinträchtigung des Aldi-Verkehrsaufkommens durch den zusätzlichen Verkehr des hier untersuchten Bauvorhabens zu erwarten sind.

Nachnutzung Kaisers-Markt. Hinweise auf eine mögliche Nachnutzung im Bereich des Supermarktes Kaisers liegen nicht vor. Der Markt war zum Zeitpunkt der Erhebung in Betrieb, die Verkehrsnachfrage des Kaisers-Markt ist dementsprechend in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. Darüber hinaus wird nicht davon ausgegangen, dass eine Folgenutzung eine höhere Verkehrsnachfrage generiert als ein Einzelhandelsbetrieb.

### **Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.**

## **3.2 Naturschutzverbände, 21.07.2014**

Grundsätzlich begrüßen die Wuppertaler Umweltverbände eine Neunutzung bisher bereits genutzter Flächen, so auch des Rigi-Kulm-Centers.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ wird aber angeregt, aus gesamtstädtischer Sicht, das Nutzungskonzept zu überdenken.

Bis jetzt wurde bis auf den kleinen Waldbereich das Plangebiet sowohl für Einzelhandel als auch für Gewerbe genutzt. In Bezug auf die Nahversorgung gibt es allerdings in einem Abstand von 20 Metern einen Kaisers Supermarkt mit Bäckerei, in 80 m einen Discounter (Aldi) und in ca. 800 m einen weiteren Discounter (Lidl) sowie eine Bäckerei (Hahnerberger Backhaus) in einer Entfernung von ca. 400 m.

Ob hier zusätzlich zum bisherigen Angebot ein Vollsortimenter und noch ein weiterer Discounter erforderlich ist, erscheint aus Sicht der Nahversorgung im Stadtteil fraglich. Da andererseits immer wieder Gewerbeflächen, auch für Kleingewerbe, im Stadtteil benötigt werden, sollte man darüber nachdenken, den im südlichen Teil des Plangebietes bisher als Gewerbebereich genutzten Teil in dieser Festsetzung nicht aufzugeben, sondern wieder für Gewerbe zu nutzen.

Sollte der B-Plan wie vorgestellt umgesetzt werden, dann ist der überplante kleine Waldbereich (im östlichen Teil der Bebauungskonzeptes), der nun zusätzlich als Rangierfläche, Anlieferungsrampe und Leergutlager eingeplant ist, zu erfassen und entsprechend an anderer Stelle möglichst in der Nähe als Ausgleichsfläche mit natürlicher Waldentwicklung auszugleichen. Der betroffene Waldbereich hat eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> und ist Teil eines größeren zusammenhängenden Baumbestandes.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei der Neuplanung des Bauhaus-Baumarktes auf Lichtscheid ein kleiner, spontan entstandener Waldbestand auszugleichen war, dem entsprechend wird auch beim Rigi-Kulm-Center eine Ausgleichspflicht des Vorhabenträgers erwarten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit der Entwicklung des Planbereichs kommt es zur Beseitigung vorhandener Grünstrukturen. Dies betrifft insbesondere eine rückwärtige Fläche westlich der bestehenden Hallen, die mit Gebüsch und einzelnen Bäumen bestanden ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung nach derzeitigem Planrecht auch heute schon zulässig ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier überbaubare Flächen innerhalb eines Gewerbegebiets fest. Einen gewissen Ausgleich zum Verlust der vorhandenen Grünstrukturen erfolgt durch die

Grünausstattung der geplanten Stellplätze durch Bäume und durch kleinere, gärtnerisch gestaltete Freibereiche.

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem besteht für den Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 483, der hier Mischgebiete und Gewerbegebiete festsetzt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Aus Sicht der Naturschutzverbände ist die Grundversorgung bereits in der gegenwärtigen Situation gewährleistet und daher sollen die Gewerbeflächen für Kleingewerbe vorgehalten werden. Es handelt sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben regelt. Grundsätzliche Alternativen, wie die kleingewerbliche Nutzung sind daher nicht zu untersuchen. Grundsätzlich entspricht die Planung aber der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Hauptplanungsziel ist die Stärkung der Grundversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung eines sogenannten Vollsortimenter-Marktes trägt auch zur qualitativen Verbesserung des Angebots am Standort bei. Zudem wurde berücksichtigt, dass das Rigi-Kulm-Center schon in der Vergangenheit durch Einzelhandelsbetriebe genutzt wurde. Im Rahmen der Bauleitplanung kommt es nicht auf den wettbewerblichen Schutz ggf. vorhandener Betriebe an, sofern hierbei keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Regelung des wirtschaftlichen Wettbewerbs ist kein unmittelbarer Aspekt der Abwägung. Ziel der Planung hingegen ist der Schutz der Wuppertaler Zentrenstruktur, was hier nach Aussagen des Gutachtens gegeben ist.

**Der Anregung wurde nicht gefolgt.**

### **3.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel, 30.06.2014**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigelegten Karte nicht dargestellt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

In Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet vor. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Wenn die Baugrube erstellt wurde ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) unter Angabe des Aktenzeichens Wuppertal 88/14 zu informieren. Der KBD wird dann eine Baugrubendetektion durchführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsdienstes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ein.

**Der Anregung wurde gefolgt.**

### **3.4 Ohne Anregungen**

Bezirksregierung Düsseldorf, Denkmalschutz, 18.06.2014

Bezirksregierung Düsseldorf, Natur- und Landschaftsschutzes, Immissionsschutz sowie der Abfall- und Wasserwirtschaft im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt), 22.07.2014

Stadt Remscheid, 03.07.2014

Stadt Solingen, 14.07.2014

WSW, 09.07.2014

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, 03.07.2014

IHK, 18.07.2014

Handwerkskammer, 21.07.2014

PLEdoc, 02.07.2014

GASCADE, 16.07.2014

Thyssengas, 18.06.2014

amprion, 30.06.2014

## **4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**

**Es wurden keine Anregungen gemacht.**

## **5 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

### **5.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 30.07.2015**

Für die WSW mobil GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Linienwege und Haltestellen im Bereich Cronenberger Straße und Küllenhahner Straße hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu beachten sind.

Weiter wird um die Beachtung der städtischen Planung eines Seilbahnsystems westlich des Vorhabens gebeten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Konflikte der Planung mit den Linienwegen und Haltestellen wurden nicht erkannt. Es wird nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung ausgegangen.

Die städtische Planung eines Seilbahnsystems betrifft das Vorhaben nicht direkt. Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

**Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.**

## 5.2 Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, 07.08.2015

Der Verband verweist auf seine Stellungnahme vom 23.07.2014, die er aufrecht erhält. Anregung vom 23.07.2014, s.o. Punkt 3.1, hier stark verkürzt:

Der Verband erwartet durch die Planung negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Cronenberg.

Entwicklungsziele: Der Verband zielt auf den Bezug und die Einordnung des Vorhabens in das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK) ab und legt dar, dass die Einordnung des Rigi-Kulm-Center als Nahversorgungsstandort nicht korrekt ist. Die Planung geht weit über diese Einordnung hinaus.

Einzelhandelsgutachten: Durch die Annahme eines „Nahversorgungszentrum“ ordnet das Gutachten dem Vorhaben einen zu großen Versorgungsbereich und damit eine zu große Kaufkraft zu. Angezweifelt wird die Umsatzherkunft des Vorhabens, das wahrscheinlich mehr Kaufkraftpotenzial aus dem engeren Bereich des Stadtteils Cronenbergs bindet.

Einzelhandelskonzept der Stadt: Es ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse des neu zu erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt mit der Planung übereinstimmen.

Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche: Die Berechnung des Umsatzes des Vorhabens wird angezweifelt. Die angesetzte Flächenproduktivität des Supermarktes von 4.700 Euro liegt zu niedrig. Der Anreger geht davon aus, dass eher überdurchschnittliche Werte zu erwarten sind.

Verkehrsgutachten: Es wurde eine fehlende Berücksichtigung der Verkehrsbeziehungen zum Aldi an der Küllenhahner Straße moniert. Die Auswirkungen einer evtl. Nachnutzung des Supermarktes „Kaisers“ an der Cronenberger Straße sollte betrachtet werden, da hier Verkehrskonflikte mit dem Vorhaben entstehen können.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zur Anregung Entwicklungsziele und Anregung Einzelhandelskonzept der Stadt. Neben der Stellungnahme unter 3.1 ergeben sich folgende Ergänzungen.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat inzwischen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal 2015 - EZK - beschlossen.

Hauptplanungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer zentralen Versorgungsstruktur für die Wohnbevölkerung der Quartiere Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg und Friedrichsberg. Mit dem geplanten Ausbau der Versorgungsfunktion des Standortes vor allem in den nahversorgungsrelevanten Branchen, wie Nahrungs- und Genussmittel u. a., soll die so genannte „Nahversorgungslage Küllenhahn“ zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entwickelt werden. Komplementärnutzungen, wie Bankautomat, Gastronomie/Imbiss und Paketabholstation sind ebenfalls geplant. In Verbindung mit den bereits am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen wie Apotheke, Ärzten etc. und der Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs weist der Standort zukünftig die wesentlichen – im EZK dargelegten - strukturprägenden Elemente eines Nahversorgungszentrums auf (vgl. EZK: 113 -114).

Die Planung entspricht den Vorgaben des EZK.

Das im Rahmen des Verfahrens erarbeitete Gutachten hat die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlungen nachgewiesen.

Zur Anregung Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche. Neben der Stellungnahme unter 3.1 ergeben sich folgende Ergänzungen.

Für die zu erwartenden Umsatzleistungen von Super- bzw. Discountmarkt ist insbesondere das jeweils relevante Wettbewerbsumfeld im Vollsortiment- bzw. Discountsegment zu berücksichtigen: Denn während der geplante Supermarkt auf eine defizitär ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmittelvollsortiment trifft, stellt sich das Marktumfeld des geplanten Discounters aufgrund der beiden nahegelegenen Filialen von Lidl und Aldi an der Küllenhahner bzw. Cronenberger Straße gänzlich anders dar.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist für den Discountmarkt unterstellt worden, dass es sich nicht um die Verlagerung eines vorhandenen Anbieters, sondern um die Neuansiedlung eines bislang nicht am Standort Küllenhahn/ Hahnerberg vertretenen Wettbewerbers handelt. Hierbei ist auf den umsatzstärksten der dann noch möglichen Anbieter (Penny) abgestellt worden.

Durch das Hinzutreten eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird die lokale Wettbewerbsdichte im Discountsegment aber derart zunehmen, dass trotz positiver Synergieeffekte durch den Standortverbund am Rigi-Kulm-Center für einen unterstellten, rd. 800 m<sup>2</sup> großen Discountmarkt bestenfalls ein durchschnittlicher Filialumsatz angenommen wurde.

Um für einen 1.000 m<sup>2</sup> großen Discounter abermals das städtebauliche Worst-Case-Szenario darzustellen, ist eine proportional zur Verkaufsfläche ansteigende Umsatzleistung in die Auswirkungsanalyse eingestellt worden.

Unter Einbeziehung der vorab dargelegten Einflussfaktoren ergeben sich somit die im Gutachten dargelegten Umsatzleistungen von insgesamt rd. 8,4 Mio. € für den Supermarkt und rd. 4,3 Mio. € für den rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Discountmarkt.

Laut aktueller Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe – in Kooperation mit dem Marktforschungsinstitut GfK sowie des Immobiliendienstleisters CBRE - beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines Lebensmittel-Discountmarktes im Penny-Filialnetz rd. 3,4 Mio. € (Brutto).

Damit wird trotz der hohen Angebotsdichte im Discountsegment ein mehr als 25 % über dem filialeigenen Durchschnittswert liegender Gesamtumsatz unterstellt.

Die hinterfragte Umsatzleistung des untersuchten Discountmarktes stellt somit aufgrund gleich mehrerer Worst-Case-Annahmen (Neuansiedlung, umsatzstärkster verbleibender Anbieter, proportionale Umsatzsteigerung mit Verkaufsflächenzunahme) die absolute Obergrenze eines am Rigi-Kulm-Center geplanten Discounters dar.

Zur Anregung Verkehrsgutachten. Die Stellungnahme unter Punkt 3.1 gilt weiterhin, hier verkürzt:

Der Kundenverkehr des vorhandenen Aldi-Marktes wurde bei der Zählung und der durchgeführten Berechnungen (Rückstaulänge, Kapazitätsreserven) berücksichtigt. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind zu erwarten. Ebenso wurde der Kaisers-Markt bei der Untersuchung berücksichtigt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine Folgenutzung eine höhere Verkehrsnachfrage generiert als ein Einzelhandelsbetrieb.

**Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.**

### **5.3 Ohne Anregungen**

IHK Industrie- und Handelskammer Wuppertal - Solingen - Remscheid, 07.08.2015

Bezirksregierung Düsseldorf, 30.07.2015

Stadt Remscheid, 27.07.2015

Handwerkskammer Düsseldorf, 17.07.2015