

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                                    |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                      | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau                                |
|  | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail     | Thomas Schulte<br>563 5203<br>563 8595<br>thomas.schulte@stadt.wuppertal.de |
|  | Datum:  | 24.05.2016  |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0421/16</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>21.06.2016</b>  | <b>BV Barmen</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>22.06.2016</b>  | <b>BV Elberfeld</b>   | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>23.06.2016</b>  | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b> |   |
|  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                                  |   |
| <b>29.06.2016</b>  | <b>Hauptausschuss</b>                                       | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>04.07.2016</b>  | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                              | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld (Anlage 3 zur Drucksache VO/0421/16) wird als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld ergänzt zukünftig das am 22.06.2015 vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15).

### Einverständnisse

Nicht erforderlich.

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

### Ausgangssituation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 den Bericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld (Vorlage: VO/0243/16) als Entwurf beschlossen. Auf dieser Grundlage sollten die Nachbargemeinden, Behörden und den Sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an §§ 2 und 4 des BauGB beteiligt. Darüber hinaus sollte ein Diskussionsprozess mit den Innenstadtakteuren in Elberfeld und Barmen durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie deren inhaltliche Würdigung sind in den Anlagen 1 und 2 zu dieser Drucksache dokumentiert. Die Ergebnisse der Diskussionsforen in Elberfeld und Barmen sind Bestandteil der in der Anlage 3 angefügten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld.

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

Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld wurde im Zeitraum vom 25.04.2016 bis zum 27.05.2016 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Insgesamt sind 18 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen eingegangen (vgl. Anlage 2 zur Drucksache VO/0421/16). Die Städte Remscheid, Solingen und Wetter haben ihre Stellungnahmen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der der zuständigen Gremien abgeben. Nachfolgend werden die wesentlichen Kritikpunkte und die jeweilige Argumentation der Stadt Wuppertal gegenübergestellt.

Wesentliche Ergebnisse :

#### Bedenken

*Grundlage für das Konzept sind keine städtebaulichen Ziele sondern sachfremde Erwägungen und es dient lediglich den wirtschaftlichen Interessen des Investors.*

#### Argumentation der Stadt Wuppertal

Im Rahmen einer projektbezogenen Stadtentwicklung ist es durchaus üblich anlassbezogenen Konzepte fortzuschreiben bzw. neu zu entwickeln. Insofern ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal die Überlegungen eines Investors zur Errichtung eines FOC sind.

Die Stadt Wuppertal verfolgt mit den Planungen ausschließlich stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziele. So ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum Einen auf die ausgeprägte Konkurrenz mit den benachbarten Oberzentren in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet zu verweisen. Zum Anderen haben auch die

benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten der Oberzentren steigern können. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf im Hinblick auf die Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City gegeben. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen. Der Planungsansatz und das daraus abgeleitete städtebauliche Konzept im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld entsprechen vollauf den Vorgaben des Baugesetzbuches und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung und stärken die Funktion der Elberfelder City.

---

### *Bedenken*

*Fehlende rechtliche und städtebauliche Gründe für die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld auf das Postareal am Kleeblatt.*

### Argumentation der Stadt Wuppertal

Hinsichtlich der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld ist darauf zu verweisen, dass die betreffenden Flächen im bzw. am Rand eines Zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind<sup>1</sup>. Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

Bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden können (GMA 2015: 67)<sup>2</sup> und Zentrale Versorgungsbereiche sind nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, auch wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Weiterführend kommt es aus städtebaulicher Sicht in erster Linie darauf an, inwieweit der vorgesehene Erweiterungsbereich räumlich und funktional integrierbar ist. Diese Frage beantwortet die GMA Untersuchung positiv und führt verschiedene Voraussetzungen an, um eine funktionsfähige Verknüpfung des Standortes mit der Elberfelder City sicherzustellen. Diese werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- umgesetzt.

---

### *Bedenken*

*Das Konzept ist nicht sachgerecht, da die konkreten projektbezogenen regionalen Auswirkungen nicht untersucht wurden.*

---

<sup>1</sup> Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

<sup>2</sup> GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

Argumentation der Stadt Wuppertal

Ein Stadtentwicklungskonzept –wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept- befasst sich in der Regel mit zukunftsbezogenen Strategien oder Entwicklungen und klärt die diesbezüglichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie deren grundsätzliche Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen bzw. Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es zielt eben nicht auf die Realisierung eines konkreten Projektes ab, wie dies z. B im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Fall ist. Die Fragen der konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal und in der Region im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Einhaltung des Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) des *Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel* sind insofern auch keine Fragen, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu klären waren.

---

*Bedenken*

*Die Planungen benachbarter Gemeinden hätten berücksichtigt werden müssen. Insbesondere die Auswirkungen des DOC in Remscheid und des FOC in Wuppertal hätten kumulativ betrachtet werden müssen.*

Argumentation der Stadt Wuppertal

Erst auf der Ebene der Bauleitplanung bekommt die Frage der Berücksichtigung von Planungen benachbarter Gemeinden im Rahmen des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB eine besondere Bedeutung. Ob eine kumulative oder sukzessive Berücksichtigung sachgerecht ist, ist einzelfallbezogen zu klären (BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011, 4 BN 15.11). In der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept am 11.11.2015 hat die BBE, Köln, die Grundannahmen und das Konzept für die Erarbeitung der Auswirkungsanalyse zum FOC im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- zur Diskussion gestellt. Danach werden unter Bezug auf die oben angeführte Rechtsprechung die Auswirkungen des FOC Wuppertal und des DOC Remscheid auf umliegende Städte bezüglich der Kaufkraftverluste zusammenhängend -jedoch nicht kumuliert- betrachtet.

---

*Bedenken*

*Die Häufung von FOC bzw. DOC Planungen im Bergischen Städtedreieck wird mit Sorge betrachtet.*

Argumentation der Stadt Wuppertal

Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei der räumlichen Steuerung von FOC Standorten in erster Linie um eine landes- bzw. regionalplanerische Problemstellung handelt. Im *Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel* zum Landesentwicklungsplan NRW fehlen Regelungen zur landesweiten Steuerung von FOC Standorten. Auch auf der Ebene der Regionalplanung im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf sind keine Ansätze erkennbar, die diese offensichtliche Regelungslücke schließen sollen. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich des in Wuppertal-Elberfeld geplanten Standortes darauf zu verweisen, dass die Flächen im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch aus raumordnerischer

Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind.

## **2. Diskussion mit den Innenstadtakteuren in Elberfeld und Barmen**

Parallel zur Beteiligung der Nachbargemeinden und Behörden wurden die Ergebnisse zur Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld stadintern diskutiert. Am 28.04.2016 fand eine Auftaktveranstaltung im Elberfelder Rathaus statt, in der die Ergebnisse der GMA Untersuchung vorgestellt wurden. Darauf aufbauen wurden am 19.05.2016 ein Workshop zur Entwicklung der Elberfelder City und am 24.05.2016 zur Barmer Innenstadt durchgeführt. Eingeladen waren Einzelhändler, Interessengemeinschaften, die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid sowie der Handelsverband Nordrhein-Westfalen/ Rheinland, die Immobilien- und Standortgemeinschaften und Vertreter Bezirksvertretungen. Darüber hinaus war es den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen freigestellt, an den Workshops teilzunehmen. Hinsichtlich der Beteiligung ist festzustellen, dass der Workshop Elberfeld intensiver besucht wurde als die Veranstaltung für Barmen. Dies ist in erster Linie auf die durch die FOC Planung deutlich stärkere Betroffenheit der Elberfelder City zurückzuführen.

Ziel der Workshops war es mit den relevanten Akteuren die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich im Zusammenhang mit der FOC Planung zu diskutieren. Weiterführend sollten Anpassungsbedarfe in den Bereichen Einzelhandel, Städtebau, Öffentlicher Raum / Aufenthaltsqualität u.a. in den beiden Hauptzentren ermittelt und darauf aufbauend erste Handlungsansätze entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der Komplexität des Themas konnten die Workshops nur einen ersten Einstieg in die Diskussion zur Innenstadtentwicklung leisten. Gleichwohl wurde deutlich, dass derzeit eine große Bandbreite von Themen und Problemstellungen die Akteure in beiden Zentren beschäftigt.

Damit ergeben sich möglicherweise Impulse und Potenziale für die zukünftige Entwicklung von Barmen und Elberfeld, die jenseits der Möglichkeiten einer klassischen Stadtentwicklung liegen. Eine Fortführung der Diskussion mit dem Ziel einer weiteren Konkretisierung der Ergebnisse erscheint somit geboten. Für die Elberfelder City bietet hierzu die *Qualitätsoffensive Innenstadt* die geeignete Plattform. Die Situation in Barmen ist demgegenüber derzeit noch ungeklärt, da für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Barmen (ISEK) noch keine Förderzusage seitens des Fördergebers vorliegt. Somit ist die Finanzierung der zur Fortführung des begonnenen Diskussionsprozesses erforderlichen Instrumente (z.B. das Citymanagement Barmen) derzeit ungeklärt.

## **3. Fazit**

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld hat die auf der Ebene der Stadtentwicklung relevanten Fragestellungen -auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen- sachgerecht beantwortet und die grundsätzliche Eignung des Standortes der ehemaligen Hauptpost als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld für ein FOC belegt. Die entsprechenden räumlich -funktionalen Voraussetzungen wurden

definiert. Darüber hinaus wurden die strukturellen Folgen dargelegt sowie Chancen und Risiken bewertet.

Die Diskussion mit den Akteuren in Elberfeld und Barmen hat gezeigt, dass zum Einen mit der FOC Ansiedlung strukturelle Veränderungen innerhalb der Geschäftslagen der Elberfelder City zu erwarten sind. Zum Anderen zeigt sich jedoch, dass die FOC Ansiedlung ein wichtiger Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung in Wuppertal sein kann. Eine wichtige Voraussetzung stellt die Fortführung der begonnenen Diskussionsprozesse dar.

Insofern liegt den Entscheidungsträgern in den Gremien der Stadt Wuppertal eine sachgerechte Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld vor. Die entsprechenden Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur räumlich-funktionalen Integration des Postareals in die Elberfelder City werden im Rahmen des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC/ Kleeblatt- umgesetzt.

### **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

### **Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung ist gesichert.

### **Zeitplan**

Die Drucksache wird fristgerecht zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Anlagen**

Anlage 1 zur Drucksache VO/ 0421 / 16

Würdigung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden , Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2 zur Drucksache VO/ 0421 / 16

Stellungnahmen der Nachbargemeinden , Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 3 zur Drucksache VO/ 0421 / 16

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld -Entwurf- Stand Mai 2016/ Dokumentation der Diskussionsforen