

**FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS-UND ZENTRENKONZEPTES  
DER STADT WUPPERTAL FÜR DEN  
ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH ELBERFELD**

**Beteiligungsverfahren in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 Baugesetzbuch -BauGB-**

**hier: Stellungnahmen der Nachbargemeinden , Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Bergisches Städtedreieck

Stadt Remscheid (Stellungnahme vom 25.05.2016)  
Stadt Solingen (Stellungnahme vom 25.05.2016)

### Kreise und kreisangehörige Städte

Kreis Mettmann (Stellungnahme vom 25.05.2016)  
Stadt Haan (Stellungnahme vom 25.05.2016)  
Stadt Velbert (Stellungnahme vom 19.05.2016)  
Stadt Schwelm (Stellungnahme vom 24.05.2016)  
Stadt Sprockhövel (Stellungnahme vom 27.05.2015)  
Stadt Gevelsberg (Stellungnahme vom 12.05.2016)  
Stadt Wetter (Stellungnahme vom 25.05.2016)  
Stadt Witten (Stellungnahme vom 23.05.2016)  
Stadt Radevormwald (Stellungnahme vom 27.05.2016)

### Bezirksregierung, Kammern und Verbände, Wirtschaftsförderung

Bezirksregierung Düsseldorf -BR- (Stellungnahme vom 24.05.2016)  
Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan für die Städte der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr<sup>1</sup> (Stellungnahme vom 20.05.2016)  
Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (Stellungnahme vom 25.05.2016)  
  
Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen -SIHK- (Stellungnahme vom 20.05.2016)  
Handwerkskammer Düsseldorf (Stellungnahme vom 11.05.2016)  
Handelsverband Nordrhein Westfalen Rheinland (Stellungnahme vom 27.05.2016)  
Wirtschaftsförderung Wuppertal A. ö. R. (Stellungnahme vom 02.05.2016)

---

<sup>1</sup> Der *Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr* gehören die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mühlheim a. d. Ruhr und Oberhausen an.

Der Oberbürgermeister - 42849 Remscheid

FD 0.12

Stadt Wuppertal  
Ressort 101.11  
44269 Wuppertal

**Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften**

Abteilung Stadtentwicklung und Rahmenplanung

Kontakt Herr Ammelt  
Gebäude Ludwigstraße 14  
Raum 215  
Telefon +49 (21 91) 16-3194  
Telefax +49 (21 91) 16-1 3370  
E-Mail Heinrich.Ammelt@remscheid.de  
Zeichen 0.12.1

Datum 25.05.2016

**Stellungnahme der Stadt Remscheid zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**  
Ihr Schreiben vom 22.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, welche gemäß Ihrem Schreiben vom 22.04.2016 zugänglich gemacht worden ist, nehme ich hiermit Stellung.  
Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Haupt- und Finanz- und Beteiligungsausschusses der Stadt Remscheid.

Gegen die in Anlehnung an die §§ 2 bzw. 4 BauGB von der Stadt Wuppertal gewählte Form der Beteiligung bestehen ausdrücklich keine Einwendungen. Diese wird auch für geboten gehalten. Hieraus resultiert allerdings die Erwartung, dass die Stadt Remscheid im Falle von konzeptionellen Änderungen der als Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal erneut beteiligt wird und dass ein Abwägungsprozess stattfindet, dessen Ergebnis der Stadt Remscheid mitgeteilt wird.

Anlass und Ausgangspunkt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal ist, wie im Anschreiben und im Überprüfungsbericht benannt, das Vorhaben eines Factory Outlet Centers (FOC) u. a. auf dem Gelände eines vormals von der Post genutzten Gebäudes südlich der Bahntrasse, welches sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld befindet. Obwohl während der damaligen Bebauungsplanung eine andere Schlussfolgerung gezogen wurde, ist für das nördlich der Gleise gelegene Gebäude der ehem. Bundesbahndirektion für einen ersten Bauabschnitt im Geltungsbereich des BP 954 – Döppersberg –, mit Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Elberfeld, ein positiver Vorbescheid erteilt worden.

Die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld ist aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation eine vorhabenbezogene Planung. Es wäre bei einer solchen vorhaben- und anlassbezogenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hilfreich und aus Sicht der Stadt Remscheid fachlich erforderlich gewesen, bereits eine vorhabenabhängige Auswirkungsanalyse vorzulegen. So entsteht der Eindruck, dass das FOC-Vorhaben deplatziert ist, die Stadt Wuppertal mit dem Vorhaben auch die eigene Innenstadt destabilisiert und keine angemessene Würdigung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden stattgefunden hat.

**Sprechzeiten:**

Mo. - Fr.: 8 – 12.00 Uhr  
Di.: 14 – 17.30 Uhr  
Do. 14 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Buslinien:**

260, 615, 651, 652,  
653, 654, 655, 657,  
658, 660, 664, 665,  
670, 672, 673, 675

**Bankverbindungen:**

Stadtparkasse Remscheid  
IBAN: DE81 3405 0000 0000 0000 18  
BIC: WELADEDXXX

Postbank Köln  
IBAN: DE90 3701 0050 0016 0905 08  
BIC: PBNKDEFF

**Remscheid im Internet:**  
[www.remscheid.de](http://www.remscheid.de)

**Bushaltestellen:**  
Friedrich-Ebert-Platz

Wie der vorliegende Bericht darlegt, findet innerhalb des Hauptzentrums Elberfeld durch das FOC-Vorhaben und die damit beabsichtigte Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs eine deutliche einzelhandelsbezogene Schwerpunktverlagerung statt. Das in einem FOC zu erwartende Sortiment wird weitgehend komplett und ausdifferenziert derzeit noch in der Innenstadt nördlich der Wupper im Hauptzentrum Elberfeld angeboten.

Aufgrund der Tatsache, dass die südliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs bereits eine Schwerpunktverlagerung im Oberzentrum zur Folge hat, ist davon auszugehen, dass auch mit Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu rechnen ist.

Zum „Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“, GMA, 04.04.2016 bestehen im Einzelnen folgende Anregungen:

- Auf Seite 5 wird als Folge der Aufgabenteilung der beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen eine z. T. vergleichsweise deutlich niedrigere Einzelhandelszentralität benannt, als diese in anderen Oberzentren feststellbar ist. Als Belege dafür, dass für die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe und Sport im Jahr 2014 nur eine Zentralität von 112 ermittelt worden ist, werden u. a. die Einzelhandelsangebote auch im benachbarten Mittelzentrum Remscheid (u. a. Allee-Center) benannt. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Kunden aus Remscheid sowie aus der südlich und östlich gelegenen Umgebung Remscheids (nördlich und westlich befinden sich Wuppertal und Solingen), sofern sie nicht Remscheid besuchen, vielfach direkt in die großen Oberzentren der Rheinschiene - darunter insbesondere Düsseldorf und Köln - pendeln. Die Attraktivität der Rheinschiene auf der einen Seite und einzelner, im Vergleich zu Wuppertal gleichfalls deutlich größerer Oberzentren des Ruhrgebietes auf der anderen Seite, sowie als dritter Faktor die bereits ursächlich benannte interne Dualität Elberfeld-Barmen dürften die Hauptgründe für eine als zu gering wahrgenommene Zentralität sein. Konkurrierende Remscheider Einzelhandelsangebote jedenfalls können dafür allein aufgrund des Verhältnisses der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in den beiden Städten zueinander nicht als verantwortlich benannt werden.
- Der auf den Seiten 10 ff. dargestellte Überblick über den Betriebstyp „Factory Outlet Center (FOC) in Deutschland“ legt eine andere Schlussfolgerung dar, als sie für den vorgesehenen FOC-Standort in Wuppertal getroffen wird.
  - „Anders als sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe suchen FOC aber nicht die Nähe bestehender Einzelhandelsagglomerationen (dagegen aber durchaus die Nähe von Freizeitzentren).“ So wird die „direkte Auseinandersetzung mit dem Facheinzelhandel in größeren Städten bzw. Agglomerationen [...] meist vermieden“, „da sie auch nicht im Interesse der Hersteller (als potenzielle Mieter in einem FOC) liegt. Deshalb kommen vorzugsweise kleinere und mittlere Städte im weiteren Umfeld von Ballungsräumen in Betracht. In wenigen Fällen werden auch Standorte in Großstädten bevorzugt (Ingolstadt, Wolfsburg).“
  - „Eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit ist unbedingt erforderlich, da sich das Einzugsgebiet gegenüber anderen Einzelhandelsbetrieben auf deutlich größere Distanzen erstreckt und das Besucherverhalten in hohem Maße autoorientiert ist.“
  - „Oftmals werden touristische Potenziale von Freizeiteinrichtungen am Standort oder im näheren Umfeld aufgegriffen. Aus diesem Grund suchen Factory-Outlet-Center die Nähe stark frequentierter touristischer Einrichtungen (z. B. Freizeitparks) bzw. Räume mit ausgeprägter touristischer Positionierung“ (je S. 12).

Es stellt sich die Frage, ob die unmittelbare Konkurrenz der nördlich angrenzenden Innenstadt, die atypische Verkehrseinbindung des FOC-Vorhabens – die hervorragende ÖPNV-Einbindung ist letztlich nicht maßgeblich, ergänzend S. 57 f. – und das eher in die FOC-Landschaft passende Designer Outlet Center in Remscheid das Vorhaben letztlich unrentabel machen. So hat der FOC-Investor nach Kenntnis der Stadt Remscheid bislang noch keinen Stellplatznachweis vorgelegt, obwohl für die Immobilie der ehemaligen Bundesbahndirektion bereits am 18.06.2015 ein Vorbescheid für eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> erteilt worden ist.

- Zum analytischen Teil auf den Seiten 16ff. wird hier zum einen die Anregung vorgebracht, dass Teilbereiche der Wuppertaler Innenstadt durch ein großes FOC deutlich und nach Auffassung der Stadt Remscheid insgesamt nachteilig betroffen sein würden. Dies wird aus Zusammenfassung der Kurzeinschätzungen auf den Seiten 61 ff. so nicht erkenntlich. Durch die Laufwegeanalysen auf den Seiten 35 ff. wird deutlich, dass insbesondere der Standort südlich der Gleisanlagen (FOC-

Erweiterungsvorhaben BP 1220V) von der Elberfelder Innenstadt räumlich-funktional separiert ist. „Auch ohne die Entwicklung eines FOC am Standort Döppersberg ist zu erwarten, dass sich aufgrund der Neuentwicklungen im Bereich des Hauptbahnhofs (Geschäftshaus, Geschäftsbrücke) die Laufwege deutlich verändern und nach Süden verlagern werden. Dies gilt umso mehr, wenn neben den bereits in Bau befindlichen Neuentwicklungen ein FOC am Standort Döppersberg hinzutritt. Damit verbunden ist die Gefahr, dass v. a. die westlichen und nördlichen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld zukünftig von weniger Innenstadtbesuchern aufgesucht werden“ (S. 44).

- Als städtebauliche Begründung für ein FOC-Vorhaben kann der Markenbesatz im zentralen Versorgungsbereich angesichts der Kürze von Markenzyklen nur eine Hilfsgröße sein. Der tatsächlich zu erreichende Markenbesatz ist letztendlich kaum zu steuern, so dass die Darstellung der optimalen Markenanteile (S. 77) nur eine Wunschvorstellung darstellt, aber keine beeinflussbare planerische Zielgröße.
- Bestehende Versorgungslücken z. B. im Premium-Segment international bekannter Top-Marken bzw. insgesamt in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in Wuppertal sollten nach Auffassung der Stadt Remscheid in den vorhandenen Einzelhandelschwerpunkten der Hauptzentren geschlossen bzw. ergänzt werden, und nicht durch ein eigenständiges, zusätzliches und separates FOC neue Konkurrenzlagen herbeigeführt werden.
- Zur Schlussfolgerung des letzten Absatzes auf Seite 63 bzw. des ersten Absatzes auf Seite 64 zum Markenbesatz und dessen Ausrichtung in den nächstgelegenen FOC ist anzumerken, dass das Remscheider Designer Outlet Center als gesetzt in die Betrachtung einbezogen werden muss.
- Die Immobilien- und Standortbewertung auf Seite 64 des Gutachtens, zeigen die Risiken des geplanten Vorhabens auf. Die Erkenntnisse aus dieser Bewertung müssen angemessene Berücksichtigung bei den weiteren Entscheidungen finden.
- Da die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches „in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden müssen“ (Seite 67), ist auch zu verifizieren, ob eine Erweiterung wie gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 1220V vorgesehen überhaupt zulässig ist. Die Schlussfolgerung auf Seite 72, dass die „Integration des ehemaligen Postareals in den zentralen Versorgungsbereich [...] nur im Falle einer Erweiterung des Factory Outlet Centers“ erfolgen sollte und der „alleinigen Nutzung des ehemaligen Postareals als Standort für ein FOC – oder ein anderes Handelsobjekt – [...] eine klare Absage zu erteilen“ (je Seite 72) ist, ist nach dem Dafürhalten der Stadt Remscheid eine deutliche Warnung und ein starkes Argument gegen eine einzelhandelsbezogene Aktivierung des ehemaligen Postareals auch durch eine FOC-Erweiterung, da eine Standorteinigung per se nicht gegeben ist. Die Schlussfolgerung, dass die Ausrichtung der Eingänge des FOC sowohl in der ehem. Bundesbahndirektion als auch in der ehem. „zur Innenstadt auf den Bahnhofsvorplatz hin erfolgen [sollte, A.d.V.]“, um die Abwendung des FOC von der Innenstadt zu verhindern“ (Seite 72), nimmt dagegen den Charakter einer Notmaßnahme ein.

Der vorgelegte Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal leitet die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ausschließlich aus einer Analyse von Parametern der Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Wuppertal ab. Dies entspricht prinzipiell der Feststellung des Einzelhandelskonzeptes, dass sich die Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels im Wesentlichen auf das Stadtgebiet selbst bezieht (EHK Wuppertal, S. 61). Da mit der Planung des FOC u.a. eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität vor allem im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport verfolgt wird, ist damit eine stärkere Orientierung auf das außerhalb der Stadtgrenzen liegende Marktgebiet verbunden. Insofern wäre die Einbeziehung der Angebots- und Nachfragesituation im gesamten oberzentralen Verflechtungsraum in die Analyse und die Entwicklungsstrategie folgerichtig.

In diesem Zusammenhang verweise ich grundsätzlich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remscheid, welches der Rat am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat und bitte darum, daraus erwachsende Erfordernisse zu beachten. Zusätzlich sollten die absehbar in Kraft gelangenden Bauleitplanungen für ein Designer Outlet Center im zentralen Ver-

sorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep - BP 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep sowie die betreffende 5. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet werden. Unterlagen zu diesen Planungen sind unter [www.remscheid.de](http://www.remscheid.de) abrufbar.

Grundsätzlich möchte die Stadt Remscheid feststellen, dass raumwirksame Planungen und Vorhaben mit der Dimensionierung eines FOC auch auf der Ebene der konzeptionellen Vorbereitung ohne Grundinformationen zu bestimmten absatzwirtschaftlichen Aspekten nicht hinreichend bewertet werden können. Zwar ist die Analyse der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen nach Aussage der vorliegenden Untersuchung ausdrücklich nicht Auftragsgegenstand, jedoch könnte die verfahrensparelle Darlegung auch der regionalen Auswirkungen des geplanten FOC hier Abhilfe schaffen. Die Tatsache, dass diese Auswirkungsanalyse nicht beauftragt wurde, macht deren Nichtvorliegen methodisch nicht richtiger. Vielmehr belegen die Notwendigkeit der Einbeziehung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen in die Beurteilung der geplanten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches jedenfalls bereits die Ergebnisse der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers in Wuppertal“ (GMA 2015). Nach dem dort untersuchten Szenario II (FOC in der ehemaligen Bundesbahndirektion mit 10.000 m<sup>2</sup> VKF sowie weitere Einzelhandelsnutzungen am Döppersberg mit ca. 6.670 m<sup>2</sup> VKF) ist bezogen auf das Hauptzentrum Remscheid in der Sortimentsgruppe Bekleidung eine Umsatzverteilungsquote von 6 – 7 % zu erwarten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Umsatzverteilungsquote bei Realisierung eines FOC in der nun geplanten Größe von 30.000 m<sup>2</sup> VKF und der weiteren Einzelhandelsflächen am Döppersberg die Schwelle schädlicher Auswirkungen für das Hauptzentrum Remscheid mit hoher Wahrscheinlichkeit übersteigen würde.

Ich behalte mir daher vor, im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Bauleitplanung für den mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschriebenen Erweiterungsbereich zu der dann vorzulegenden Auswirkungsanalyse Stellung zu nehmen und dann ggf. nochmals auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bezug zu nehmen.

Im Hinblick auf die Ziele der Bauleitplanung möchte ich nicht zuletzt aufgrund der Belange der Stadt Remscheid die im Bericht benannten Voraussetzungen zur Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld berücksichtigt wissen. Insbesondere sollten im möglichen Bebauungsplanverfahren alle zu Gebote stehenden planungsrechtlichen Instrumente genutzt werden, die bei einem möglichen Scheitern des FOC-Vorhabens eine anderweitige beliebige Einzelhandelsnutzung am Standort ausschließen können.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt Remscheid auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung noch keine abschließende Beschlussfassung über Änderung des Einzelhandelskonzeptes möglich ist. Um eine fachlich qualifizierte und methodisch nachvollziehbare Grundlage für eine solche Entscheidung vorliegen zu haben, wäre eine wesentlich differenziertere Untersuchung der Auswirkungen auf alle von der Planung betroffenen zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Burkhard Mast-Weisz  
Oberbürgermeister

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
03. JUNI 2016	3
	4
	RL

Stadt Solingen · Der Oberbürgermeister · Stadtentwicklung · 42601 Solingen

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11 (Stadtentwicklung und Städtebau)  
z.Hd. Herr Dr. Thomas Schulte  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

RESSORT 5  
STADTENTWICKLUNG SD 60

Gebäude Rathausplatz 1  
Zimmer 3.096  
Telefon 0212 - 290 0  
Durchwahl 290 2154  
Fax 290 2169  
e-Mail J.Wolter@solingen.de  
Es berät Sie Jens Wolter  
Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Solingen, den 25.05.2016

## **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 BauGB**

Sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

vielen Dank für die Übermittlung der Teilnehmungsunterlagen mit Schreiben vom 22.04.2016, in denen Sie die Stadt Solingen um Stellungnahme zur geplanten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal mit Fokus auf die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld bitten.

Als Frist für die Einreichung der Stellungnahme wurde der 27.05.2016 benannt. Aufgrund der Tatsache, dass die avisierte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwangsläufig auch Auswirkungen auf das vom Rat der Stadt Solingen beschlossene regionale Einzelhandelskonzept (kurz REHK) hat und dass die besagte Planung die Grundlage für derzeit geplante und regional wirksame Einzelhandelsvorhaben in Wuppertal liefert, muss aus Sicht der Stadt Solingen eine Beteiligung der politischen Gremien ermöglicht werden. Die vorliegende Stellungnahme erfolgt somit ausdrücklich unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität, der am 20. Juni 2016 tagen wird.

Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen, ergeben sich hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Hauptzentrums Elberfeld und der diesbezüglich avisierten Überarbeitung des erst im Jahre 2015 verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wuppertal wesentliche inhaltliche Kritikpunkte und Anregungen, die nach Auffassung der Stadt Solingen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden müssen. Konkret geht es hierbei um von Seiten der Stadt Solingen befürchtete negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Solingen als Folge der konkreten Umsetzung der mit dem vorliegenden Verfahren angestrebten Ergänzungen bzw. Änderungen des Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (im Folgenden „KEK“ genannt).

Bereits im Jahre 2015 hatte sich die Stadt Solingen kritisch zu einzelnen Inhalten des damals noch in Aufstellung befindlichen KEK geäußert. Den hierbei geäußerten Anregungen wurde gemäß ihres Schreibens vom 10.07.2015 im weiteren Verfahren jedoch bedauerlicherweise nicht gefolgt. Die nachfolgend angesprochenen Aspekte sind insofern auch als Ergänzung der damals bereits geäußerten Kritikpunkte zu verstehen und unterstreichen in Teilen deren inhaltliche Relevanz. Letzteres gilt vor allem im Hinblick auf die im KEK enthaltene und im Rahmen unserer damaligen Stellungnahme bereits kritisch bewertete Einschätzung der aktuellen Einzelhandelszentralitäten Wuppertals sowie der hieraus letztlich resultierenden Überschätzung der branchenbezogenen Entwicklungspotenziale im Wuppertaler Einzelhandel. Bezüglich der nunmehr angestrebten Änderungen des KEK und der in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellten Unterlagen gehen wir davon aus, dass die folgenden Aspekte im Rahmen der weiteren Abwägung von Ihnen berücksichtigt werden.

- Die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld steht nach Angaben der Stadt Wuppertal in kausalem und ausschließlichen Zusammenhang mit der avisierten Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (im Folgenden „FOC“ genannt) auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg sowie dem ehemaligen Postareal südlich der Bahntrasse. Die vorliegend beabsichtigte Fortschreibung des Konzeptes dient damit der Umsetzung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhabens mit potenziell umfangreicher Fernwirkung. Eine abschließende und fachgerechte Beurteilung eines solchen Vorhabens und der hierzu vorliegend geplanten und notwendigen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in Elberfeld setzt damit angesichts der möglichen Beeinträchtigungseffekte gegenüber dem Umland ebenfalls eine vertiefte Auseinandersetzung mit den möglichen, regionalen Auswirkungen eines FOCs am Standort Wuppertal voraus. Letztere ist allein auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen jedoch nicht sachgerecht möglich, da sich diese ausschließlich auf eine kommunale Risikobetrachtung konzentrieren, bei der die beiden Wuppertaler Hauptzentren Elberfeld und Barmen im Fokus der Ausführungen stehen. Darüber hinausgehende regionale Auswirkungspotenziale bleiben hingegen vollständig unberücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist die Fortschreibung des Wuppertaler KEK inhaltlich nicht begründet und somit aus Sicht der Stadt Solingen weder nachvollziehbar noch sachgerecht bewertbar. So lassen schon jetzt einige im Rahmen von vorausgehenden oder parallel ablaufenden Bauleitplanverfahren erstellte Gutachten (z.B. zu den Vorhaben Döppersberg und DOC Remscheid) darauf schließen, dass die Befürchtung der Stadt Solingen, hinsichtlich der möglichen spürbaren Auswirkungen der avisierten Konzeptfortschreibung bzw. der hiermit einhergehenden FOC-Entwicklung auf die Solinger Zentren, keineswegs unbegründet ist. So hat die vom Gutachter GMA im Januar 2014 fertiggestellte Analyse zur Ansiedlung eines Textilkaufhauses und weiterer Einzelhandelsnutzungen im Bereich Döppersberg für die Solinger Innenstadt bereits mögliche Umsatzumverteilungen von bis zu 8% attestiert. In ihrem Gutachten vom April 2015 über die Entwicklung eines FOCs mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg errechnet die GMA schließlich mögliche Umsatzumverteilungswerte von bis zu 10%. Es wird davon ausgegangen, dass das geplante FOC mit zunehmender Angebotsgröße auch einen zunehmenden Anziehungseffekt bzw. eine erhöhte Fernwirkungen gegenüber dem Standort Solingen entfalten kann. Folglich muss seitens der Stadt Solingen zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die möglichen Umsatzumverteilungseffekte durch das „tatsächliche“ FOC-Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich deutlich zweistellige Größenordnungen erreichen werden. Weitere Einzelhandelsprojekte in den Nachbarkommunen Solingens (z.B. DOC in Remscheid) werden diese Effekte im Falle der Projektrealisierung noch zusätzlich vergrößern. Mit Rücksicht darauf halten wir die frühzeitige Einbeziehung einer kumulativen Betrachtung der möglichen Auswirkungen der Konzeptänderungen bzw. der hiermit geplanten Einzelhandelsvorhaben mit Blick auf die zukünftige regionale Einzelhandelsentwicklung für unerlässlich. Eine primär investitionsgesteuerte, schrittweise Anpassung bzw.

Aufweichung der erst kürzlich beschlossenen Ziele des KEK und die damit einhergehende Steigerung der regionalen Bedeutung desselbigen wird dabei seitens der Stadt Solingen sehr kritisch gesehen. Dies gilt auch für die von Seiten der Stadt Wuppertal angestrebte Verschiebung der kumulativen Wirkungsbetrachtung auf die Ebene der Bauleitplanung, da bereits mit der vorliegenden Fortschreibung des KEK ein wesentlicher Meilenstein für die zukünftige Einzelhandelsnutzung der potenziellen Erweiterungsflächen im Bereich Döppersberg gelegt wird.

- Vor dem Hintergrund der vorausgehenden Darstellung und mit Blick auf das weitere Verfahren bitten wir Folgendes zu berücksichtigen. Der vorgelegte Bericht weist explizit darauf hin<sup>1</sup>, dass die Integration des ehemaligen Postareals in den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld nur vor dem Hintergrund einer Erweiterung des geplanten FOCs erfolgen sollte. Diese Empfehlung macht, wie auch schon die Diskussion zum fehlenden Parkplatzpotenzial im Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg, wiederholt deutlich, dass die Entwicklung des FOCs innerhalb des Gebäudes der ehemaligen Bundesbahndirektion sowie die einzelhandelsrelevante Erschließung des ehemaligen Postareals zwei faktisch nicht zu trennende Elemente eines Gesamtprojektes darstellen. Nach Auffassung der Stadt Solingen muss daher die zukünftige Bauleitplanung zum FOC auch die Auswirkungen des Gesamtvorhabens mit ca. 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die Betrachtungen frühzeitig, das heißt nicht erst nach Markteintritt bzw. Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des FOCs, mit einbeziehen. Andernfalls ist eine sachgerechte Abschätzung der möglichen regionalen Auswirkungen des Gesamtvorhabens, das heißt der tatsächlich geplanten FOC-Entwicklung mit 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. der hiermit zwangsläufig zusammenhängenden Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld, nicht möglich. Unter Berücksichtigung des stark vorhabengesteuerten Charakters der vorliegend zu bewertenden Konzeptanpassung wird vorliegend nochmals betont, dass auch schon zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt eine ganzheitliche Verträglichkeitsbetrachtung zum Zweck einer sachgerechten Abwägung der konzeptionellen Anpassungen, die den Grundstein für die Ansiedlung eines FOCs in Wuppertal bilden, von Seiten der Stadt Solingen als sachlich notwendig und für die verantwortungsvolle Entscheidungsfindung als dringend erforderlich angesehen werden.
- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt Solingen im Hinblick auf die im Fortschreibungsbericht gewählte Vorgehensweise die Befürchtung besteht, dass die möglichen Risiken einer FOC-Ansiedlung hierdurch nur unzureichend abgebildet werden. So stützt sich die vorgelegte Risikobewertung primär auf die Betrachtung von Marken- und nicht auf Sortimentsüberschneidungen, wodurch die potenzielle Betroffenheit des lokalen Einzelhandels und damit das Risiko der FOC-Ansiedlung zumindest in Teilen künstlich reduziert werden. So ist davon auszugehen, dass Outletcenter in der Regel auch solche preisbewussten Kundengruppen ansprechen, die nicht zwingend auf Markenanbieter fixiert sind, so dass in Konsequenz auch andere nicht FOC-affine oder zum Beispiel discountorientierte Anbieter von Umsatzumverteilungen durchaus betroffen sein können. Diesem Umstand wird vorliegend durch die Fokussierung auf das Kriterium der Markenüberschneidungen nicht ausreichend Rechnung getragen, so dass von Seiten der Stadt Solingen die Befürchtung besteht, dass das Risikopotenzial im Rahmen des vorgelegten Berichtes unterschätzt wird.

---

<sup>1</sup> Vgl. GMA: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal (Stand: 04.04.2016), Seite 72.

- Die vorgelegte Konzeptfortschreibung sieht eine räumliche und funktionale Ergänzung des Hauptzentrums Elberfeld vor. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ungeachtet der räumlich markanten Trennwirkung der vorhandenen Bahngleisanlagen auf das ehemalige und nicht innerstädtisch vorgeprägte Postareal südwestlich des Hauptbahnhofes ausgeweitet werden. Die betroffenen Flächen sollen nach Angaben der Stadt Wuppertal im Wege der Bauleitplanung für eine konzeptgetreue Nutzung als FOC-Standort verbindlich festgesetzt werden. Da die hierfür notwendigen qualitativen Festsetzungen zum zukünftig zulässigen Einzelhandel im Standortbereich FOC allein auf Basis der Bauleitplanung nicht rechtsverbindlich festgeschrieben werden können, befürchtet die Stadt Solingen, dass im Bereich der FOC-Fläche zukünftig als Folgenutzungen auch andere Einzelhandelsformate als das derzeit in Planung befindliche FOC in Betracht kommen könnten. Die Stadt Wuppertal wird daher darum gebeten klarzustellen, wie im Laufe des weiteren Verfahrens mit dieser Problematik umgegangen werden soll.

Zusammenfassend besteht von Seiten der Stadt Solingen die Befürchtung, dass die avisierte Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld, wie auch schon die im Rahmen unserer Stellungnahme vom 28.04.2015 kritisch gewürdigte Gefahr einer Überschätzung der branchenbezogenen Entwicklungspotenziale am Standort Wuppertal letztlich dazu beitragen werden, ein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben schrittweise und ohne ausreichende Berücksichtigung der potenziellen städtebaulichen und vor allem regionalen Auswirkungen umzusetzen. Die zur Verfügung gestellte gutachterliche Stellungnahme reicht dabei aus Sicht der Stadt Solingen nicht für eine sachgerechte und vertretbare Abwägung des geplanten FOC Vorhabens aus. Auf der Grundlage der bislang vorliegenden Betrachtungen geht die Stadt Solingen auch weiterhin davon aus, dass erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die Solinger Zentren mit Blick auf die erwartete Umsetzung des KEK der Stadt Wuppertal sowie dessen nunmehr vorgesehene Anpassung zu befürchten sind.

Ich bitte Sie, die vorliegende Stellungnahme der Stadt Solingen bei der Fortschreibung Ihres Konzeptes sowie bei der Planung der anstehenden Bauleitplanverfahren für das FOC zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Hartmut Hoferichter

Stadtdirektor

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
42269 Wuppertal



Ihr Schreiben v. 22.04.2016  
Aktenzeichen 61-1  
Datum 25.05.2016

Auskunft erteilt Herr Zellon  
Zimmer 3.318  
Tel. 02104\_99\_ 2607  
Fax 02104\_99\_ 845602  
E-Mail [koordinierung@kreis-mettmann.de](mailto:koordinierung@kreis-mettmann.de)

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

## **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Baugesetzbuch – BauGB –

Zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld werden aus Sicht des Kreises Mettmann keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

  
Zellin

**Dienstgebäude**  
Am Kolben 1  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)  
**Telefon (Zentrale)**  
02104\_99\_0  
**Fax (Zentrale)**  
02104\_99\_4444

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)  
**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto:kme@kreis-mettmann.de)

**Besuchszeit**  
8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
**Straßenverkehrsamt**  
7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

**Konten**  
Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00  
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04  
SWIFT-BIC: WELADED1KSD  
Postbank Essen  
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43  
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF



Postanschrift: STADT HAAN POSTFACH 1665 42760 Haan

An die  
Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

Lieferanschrift: 42781 Haan, Kaiserstraße 85  
Dienstgebäude: Alleestraße 8  
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht  
Zimmer-Nr: 107  
Telefonzentrale: 02129 / 911 - 0  
Tel. Durchwahl: 02129 / 911 - 322  
Telefax: 02129 / 911 - 591  
E-Mail: [planungsamt@stadt-haan.de](mailto:planungsamt@stadt-haan.de)  
Mein Zeichen: Frau Scharf  
Ihr Zeichen: scha



Auskunft erteilt:  
Mein Zeichen:  
Ihr Zeichen:

Haan, den 25.05.2016

### **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.04.2016 wurde die Stadt Haan zum Entwurf des o.a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld in Anlehnung an die §§ 2 bzw. 4 BauGB beteiligt. Aufgabe dieses Gutachtens ist, die mit einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld für die Ansiedlung eines FOC einhergehenden Veränderungen auf die Standortstruktur des Hauptzentrums Elberfelds aufzuzeigen. Aussagen zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen insbesondere auch auf die Nachbarkommunen erfolgen hier nicht. Diesbezüglich wird seitens des Gutachters auf ein gesondert zu erstellendes Gutachten verwiesen. Wie und in welchem Maße die Stadt Haan von der Planung eines FOC in der Stadt Wuppertal betroffen ist, kann somit dem vorgelegten Gutachten nicht entnommen werden.

Unabhängig hiervon hat die Stadt Haan bereits im Rahmen der Beteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal im März 2015 mit Schreiben vom 09.04.2015 kritisch angemerkt, dass im Rahmen des Gutachtens die Aussagen zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Sortimentsbereiche nur verbal-argumentativ erfolgen und keine Aussagen zu möglichen Zielzentralitäten getroffen werden. Auch im Rahmen dieses Konzeptes erfolgen erneut ausschließlich verbal-argumentative Bewertungen. Dem Gutachten kann daher nicht konkret entnommen werden, welche Art und Größe von Sortimentserweiterungen für die Wuppertaler Zentren als verträglich angesehen werden. Durch die ausschließlich verbal-argumentative Beschreibung verbleibt für die geplante Ansiedlung ein sehr großer Auslegungsspielraum und es erfolgt keine klare Zielaussage. Vor der Entscheidung einer Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld für die Ansiedlung eines FOC ist es daher aus Sicht der Stadt Haan zwingend geboten, sowohl klare Zielaussagen für die Entwicklung der Zentren der Stadt Wuppertal zu erarbeiten als auch die im Gutachten aufgeführte Verträglichkeitsanalyse für ein FOC im Bereich des Bahnhofs Elberfeld zu erarbeiten, welches dann auch konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal und der benachbarter Kommunen umfasst.



Stadt-Sparkasse Haan  
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01  
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen  
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35  
BIC: PBNKDEFF

Internet: [www.haan.de](http://www.haan.de)  
E-Mail: [post@stadt-haan.de](mailto:post@stadt-haan.de)

Busverbindungen zum Rathaus  
Linie 742, SB50, 784, 786, O1, 692

Insgesamt wird seitens der Stadt Haan die Ansiedlung eines FOC mit 30.000 qm Verkaufsfläche in der Stadt Wuppertal, insbesondere auch unter Betrachtung der in Remscheid und Solingen geplanten Vorhaben (DOC, FOC), sehr kritisch gesehen und erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten des Haaner Innenstadtzentrums befürchtet, die dazu führen, dass die Stadt Haan ihren Versorgungsauftrag gemäß ihrer mittelzentralen Funktion nicht mehr erfüllen kann.

Um die Auswirkungen einer entsprechenden Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfelds auf die Stadt Haan beurteilen zu können, ist daher zwingend die Erarbeitung der vorgenannten Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich, die auch die in den benachbarten Kommunen Solingen und Remscheid geplanten Vorhaben mit betrachten muss.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alparslan', with a long horizontal flourish extending to the right.

Alparslan  
(Technischer Beigeordneter)



Der Bürgermeister · Postfach 10 09 20 · 42547 Velbert

**Stadt Wuppertal**  
**Ressort 101.11**  
**42269 Wuppertal**

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
23. MAI 2016	3
	4
	RL

**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 3**  
**3.1 Planungsamt**

Dienstgebäude:  
Thomasstraße 7  
42551 Velbert  
Telefon 02051 / 26-0  
Telefax 02051 / 26 - 2742

Datum 19.05.2016  
Zeichen 3.1  
Rückfragen Herr Hubben  
Zimmer 072  
Durchwahl 2639  
E-Mail michael.hubben@velbert.de

## **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

hier: Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an §2 bzw. §4 Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

seitens der Stadt Velbert werden zu der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld keine Anregungen vorgebracht. Die Stadt Velbert geht von einer Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220V – FOC / Kleeblatt aus. Im Rahmen dieser Beteiligung werden ggf. Anregungen vorgebracht, falls städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Velbert zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hubben

**Sprechzeiten:**  
Montag 8-16 Uhr  
Die. u. Mi. 8-15 Uhr  
Donnerstag 8-18 Uhr  
Freitag 8-12 Uhr

**Konten der Stadtkasse:**  
Sparkasse Velbert 0026 200 485 (BLZ 334 500 00)  
BIC: WELADED1VEL IBAN: DE48334500000026200485

Internet: [www.velbert.de](http://www.velbert.de)  
eMail: [stadt@velbert.de](mailto:stadt@velbert.de)



DIE  
BÜRGERMEISTERIN

Postanschrift: Stadtverwaltung, Postfach 740, 58320 Schwelm

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal



Planen und Bauen

Verwaltungsgebäude II, Moltkestr. 24  
Zimmer 230

Ansprechpartner/in Frau Schmidt  
Telefon (02336) 801-341  
Fax (02336) 801-77 341  
E-mail astrid.schmidt@schwelm.de  
Mein Zeichen FB 6.1 / StEB / Sch

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

Datum 24.05.2016

### Fortschreibung des Einzel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld

Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 BauGB

Hier: Stellungnahme der Stadt Schwelm

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

Grundlage für meine Stellungnahme ist der „Bericht zur Überprüfung und ggfs. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ für die Stadt Wuppertal, der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh, Köln vom 04.04.2016.

Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass es sich bei meiner Stellungnahme um eine vorsorgliche Stellungnahme handelt, da es sich bei dem Bericht der GMA ausdrücklich nicht um eine Darstellung der Auswirkungen der Planung handelt.

Der Bericht dient dem frühzeitigen Nachweis, dass eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld auf das südlich der Bahngelegene Gelände der ehemaligen Post sinnvoll ist. Sinnvoll, um ein in der ehemaligen Bundesbahndirektion geplantes – und bereits mit Vorbescheid positiv beschiedenes – Factory Outlet Center (FOC) durch entsprechende Erweiterung wirtschaftlich tragfähig zu bekommen und durch Etablierung weiterer Marken den Einzugsbereich auszuweiten. Durch diese Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld mit bereits einer Verkaufsfläche (VK) rd. 100.000 m<sup>2</sup> wird ermöglicht, das FOC mit zusätzlich ca. 30.000 m<sup>2</sup> VK – in der Endstufe – umzusetzen.

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Mo, Mi, Fr Mo	08:00-12:00 14:00-17:00	Lieferanschrift:	Hauptstr. 14 58332 Schwelm	Konto der Zahlungsabwicklung:	Städt. Sparkasse Schwelm	SWIFT-BIC	WELADED1SLM	IBAN	DE11 4545 1555 0000 0000 75
Fax:	(02336) 801-370											
E-mail:	info@schwelm.de											
Internet:	www.schwelm.de											
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST											

Obwohl noch keine Auswirkungsanalyse vorliegt, stellt die GMA aber bereits mögliche negativen Szenarien für den Wuppertaler Einzelhandel (u.a. nördlicher Bereich um die Rathaus Galerie und für Barmen) dar.

Nach Durchsicht des GMA Berichtes gehe ich davon aus, dass solche negativen Effekte auch für den Zentrenbereich der Stadt Schwelm eintreten werden.

Im Schwelmer zentralen Versorgungsbereich befinden sich einige inhabergeführte Läden mit ebensolchen Sortimenten – Textilsektor, Schuhe, Freizeit – die auch in dem geplanten FOC etabliert werden sollen.

Die Stadt Schwelm hat aktuell den Bereich der „alten Brauerei“ überplant, um hier den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

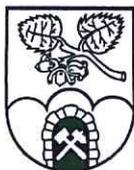
Ziel der Schwelmer Stadtentwicklung ist daher die Sicherung und Stärkung des vielfältigen Angebotes im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches.

Gegen die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld auf die Fläche südlich der Bahntrasse – Gelände der ehemaligen Post – erhebe ich bereits jetzt, vorbehaltlich der noch darzustellenden Auswirkungen auf den Schwelmer Einzelhandel deutliche Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Guthier)

-städt. Rechtsdirektor-



# STADT SPROCKHÖVEL

## DER BÜRGERMEISTER

Stadt Sprockhövel • Postfach 92 20 40 • 45541 Sprockhövel

Rathausplatz 4, 45549 Sprockhövel-Haßlinghausen  
 Telefon: (0 23 39) 9 17 - 0  
 Telefax: (0 23 39) 9 17 - 3 00  
 E-Mail: [info@sprockhoevel.de](mailto:info@sprockhoevel.de)

Stadt Wuppertal  
 Der Oberbürgermeister  
 Ressort 101.11  
 Stadtentwicklung und Städtebau  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 42275 Wuppertal

### ÖFFNUNGSZEITEN RATHAUS:

Montag-Freitag 08:00-12:00 Uhr  
 Montag 14:00-16:30 Uhr

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1	Sachbearbeiter/In:	Frau Gömer
	2	Durchwahl-Nr.:	(0 23 39) 9 17 - 2 21
	3	Fax:	(0 23 39) 9 17 - 2 69
	4	E-Mail:	<a href="mailto:s.goerner@sprockhoevel.de">s.goerner@sprockhoevel.de</a>
	5	Fachbereich:	III.1 u. 2
	6	Sachgebiet:	Planen u. Umwelt / Bauen u. Wohnen
	7	Zimmer-Nr.:	2.10

3 1. MAI 2016

9 ALI

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht

Mein Zeichen/Meine Nachricht  
 FB III.1 u. 2 gö/ha

Datum  
 27.05.2016

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**  
**Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 BauGB**  
**hier: Stellungnahme der Stadt Sprockhövel**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

Sie hatten mich mit Schreiben vom 22.04.2016 um Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal gebeten. Grundlage ist der Bericht zur Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln vom 04.04.2016.

Es ist beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich auszudehnen, um ein FOC mit einer Verkaufsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches wird um ca. 30 % erhöht. Das FOC zielt darauf ab, ein überregionalwirkender Anziehungspunkt mit einem sehr viel größeren Einzugsgebiet als nur Wuppertal zu werden.

Obwohl noch keine Auswirkungsanalyse vorliegt, stellt die GMA aber bereits mögliche negative Szenarien für den Wuppertaler Einzelhandel dar.

Solche negativen Auswirkungen werden auch für die zentralen Versorgungsbereiche von Sprockhövel befürchtet.

**Konten der Stadtkasse:**

Sparkasse Sprockhövel  
 Volksbank Sprockhövel eG

IBAN: DE35 4525 1515 0001 000017; BIC: SPSHDE31XXX  
 IBAN: DE12 4526 1547 0004 6463 01; BIC: GENODEM1SPO

Die Stadt Sprockhövel verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau der Bevölkerung und hat einen hohen Kaufkraftverlust. Wegen der schwachen Kaufkraftbindung wurden in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen, Kaufkraft zu binden und neue Verkaufsflächen zu schaffen.

Aufgrund der bipolaren Stadtstruktur wurden in Niedersprockhövel und Haßlinghausen zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Die Planungen der Stadt Wuppertal stehen der Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie den Bemühungen um mehr Kaufkraftbindung entgegen.

Der zentrale Versorgungsbereich Haßlinghausen wird durch die Planungen des FOC besonders betroffen, insbesondere weil auch noch das Projekt IKEA realisiert wird.

Die vorhandene Einzelhandelsstruktur kennzeichnet sich durch überwiegend kleine, oft inhabergeführte Fachgeschäfte aus, die zusammen ein breites Angebot des täglichen und mittelfristigen Bedarfs abdecken. Diese Struktur funktioniert nur mit einer ausreichenden Kundenfrequenz. Wenn diese Frequenz sinkt, der Umsatz abnimmt, wird dies erhebliche negative Auswirkungen haben.

Wenn die frequenzbringenden Ankergeschäfte wie z.B. das Schuhhaus oder das Sportgeschäft, die über einen größeren Einzugsbereich verfügen, fehlen, wird Haßlinghausen durch das geplante FOC stark beeinträchtigt und damit werden auch die kleineren Fachgeschäfte ebenfalls an Kunden verlieren.

Negative Effekte wie Leerstände wären die Folge.

Das Planvorhaben gefährdet den Einzelhandel und damit die Grundversorgung in Sprockhövel, zumal mit wesentlich höheren Kaufkraftabflüssen bzw. Umsatzumverteilungen für Sprockhövel zu rechnen ist.

Insofern bestehen seitens der Stadt Sprockhövel erhebliche Bedenken gegen die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld, um die Ansiedlung des Factory Outlet Centers zu realisieren.

Des Weiteren bitte ich Sie, mich im weiteren Verfahren zum Bauleitplan Bebauungsplan 1220 V FOC/Kleeblatt sowie der entsprechenden Auswirkungsanalyse zu beteiligen.

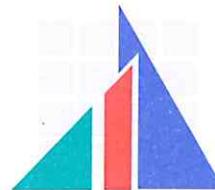
Mit freundlichen Grüßen

i.V. 

( Woldt )

- Beigeordneter -

**Stadtentwicklung und Umwelt**  
Planung, Bauverwaltung, Umwelt



Stadt Gevelsberg ▲ Postfach 2360/2380 ▲ 58265 Gevelsberg

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1 <i>RL</i>
	2
23. MAI 2016	3
	4
<i>RL</i>	RL

**S T A D T**  
**GEVELSBERG**  
DER BÜRGERMEISTER

Rathausplatz 1  
58285 Gevelsberg  
Telefon: 02332 771-0  
Fax: 02332 771-230

Ihr Zeichen

Datum 22.04.2016

Mein Zeichen  
F3.1.03Hi

Auskunft erteilt Frau Hieber

Zimmer Nr. 212

Telefon 02332 771-215

Datum 12.05.2016

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 BauGB

Hier: Stellungnahme der Stadt Gevelsberg

Sehr geehrter Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

Grundlage für meine Stellungnahme ist der „Bericht zur Überprüfung und ggfls. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal – der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln vom 04.04.2016.

Zunächst weise ich daher darauf hin, dass es sich bei meiner Stellungnahme um eine vorsorgliche Stellungnahme handelt, da es sich bei dem Bericht der GMA ausdrücklich nicht um eine Darstellung der Auswirkungen der Planungen handelt.

Der Bericht dient dem frühzeitigen Nachweis, dass eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld auf das südlich der Bahn gelegene Gelände der ehemaligen Post sinnvoll ist. Sinnvoll, um ein in der ehemaligen Bundesbahndirektion geplantes – und bereits mit Vorbescheid positiv beschiedenes - Factory Outlet Center durch entsprechende Erweiterung wirtschaftlich tragfähig zu bekommen und durch Etablierung weiterer Marken den Einzugsbereich auszuweiten. Durch diese Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld mit bereits VK rd. 100.000 qm wird ermöglicht das FOC mit zusätzlich ca. 30.000qm Verkaufsfläche - in der Endstufe – umzusetzen.

Obwohl noch keine Auswirkungsanalyse vorliegt, stellt die GMA aber bereits mögliche negative Szenarien für den Wuppertaler Einzelhandel (u.a. nördlicher Bereich um die Rathaus Galerie und für Barmen) dar.

Bankverbindung:  
IBAN: DE48 4545 0050 0000 0003 07  
Stadtsparkasse Gevelsberg  
BIC: WELADED1GEV

Umsatzsteuer-ID: DE 126 455 846

Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr  
Montag und Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr

Internet: [www.gevelsberg.de](http://www.gevelsberg.de)  
E-  
Mail: [stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de](mailto:stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de)

Sie erreichen uns mit den Linien:  
SB 38, 542, 551, 552, 556, 563

Haltestellen:  
Gevelsberg Rathaus  
Gevelsberg Rathaus (Lusebrink)  
Commerzbank

Nach Durchsicht des GMA Berichtes gehe ich davon aus, dass solche negativen Effekte auch für den zentralen Versorgungsbereich Gevelsberg eintreten werden.

Im Gevelsberger zentralen Versorgungsbereich Mittelstraße finden sich zahlreiche inhabergeführte Läden mit ebensolchen Sortimenten – Textilsektor, Schuhe, Freizeit, Lifestyle - die auch in dem geplanten FOC etabliert werden sollen. Auch eine Überschneidung der geplanten Marken ist auszumachen.

Die Umgestaltung (mit öffentlicher Förderung) des Gevelsberger Haupteinkaufsbereiches Mittelstraße hat maßgeblich dazu geführt die Existenz der inhabergeführten Geschäfte zu sichern und Arbeitsplätze in diesem Sektor zu erhalten. Insbesondere eine Verstetigung, der durch Stadtumbaumittel ausgelösten Investitionen und die Vermeidung schädigender Planungen ist Inhalt der Förderbedingungen des Landes.

Ziel der Gevelsberger Stadtplanung ist daher die weitere Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und die Sicherung des vielfältigen Angebotes.

Das von der Stadt Wuppertal in der ehemaligen DB Direktion und auf dem ehemaligen Postgelände geplante FOC ist nicht nur mit dem PKW von Gevelsberg aus gut zu erreichen, sondern über die S-Bahnlinie und den Regionalverkehr in weniger als 20 Min. erreichbar.

Auf die mögliche Betroffenheit des Gevelsberger Handels durch das gepl. FOC habe ich bereits in früheren Stellungnahmen u.a. zum BP Döppersberg hingewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist mir eine Auswirkungsanalyse - dezidiert auf den Gevelsberger Handel mit seinen auch und für das FOC relevanten Sortimenten und Marken - zu dem in der DB Direktion geplanten FOC mit 10.000 qm VK und ca. 35 – 40 Outlet Stores vorzulegen.

Gegen die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld auf die Fläche südlich der Bahntrasse – Gelände der ehemaligen Post – erhebe ich bereits jetzt, vorbehaltlich der noch darzulegenden Auswirkungen auf den Gevelsberger Einzelhandel deutliche Bedenken.

Die Erweiterung über die Bahntrasse hinaus entspricht keinerlei landesüblichen städtebaulichen Begründungen zur Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches, wie dies im Übrigen von den Bezirksregierungen - insbesondere den Mittelzentren - vorgegeben wird, sondern trägt lediglich den Interessen möglicher Investoren Rechnung.

Ziel und Zweck dieser städtebaulich und rechtlich nicht zu begründenden Ausdehnung ist es alleine die Wirtschaftlichkeit des FOC zu erhöhen und durch die Ansiedlung zusätzlicher Shops - mit einer VK von 30.000 qm im Endausbau - das FOC als den überregional wirkenden Anziehungspunkt mit einem sehr viel größeren Einzugsgebiet als die jetzige Wuppertaler City umzusetzen. Eine Steigerung der Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches um bis zu 30 % durch die Errichtung eines einzelnen Centers wird diesseits deutlich kritisch gewertet. Hierdurch wird es, wie bereits dargelegt, zwingend zu einer Umverteilung zu Lasten des bisherigen Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal, aber auch zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Kommunen kommen.

Ich erwarte daher auch, sollte an diesen Plänen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld auf die Flächen südlich der Bahn bzw. auf weitere Flächen außer der DB Direktion festgehalten werden, eine ebensolche Auswirkungsanalyse wie bereits oben benannt.

Ich bitte Sie mir die v.g. Auswirkungsanalysen zur Stellungnahme vorzulegen und darüber hinaus mich am weiteren Bauleitplanverfahren BP 1220 V FOC/Kleeblatt zu beteiligen.

Freuen würde ich mich auch, wenn Sie mich über den Sachstand der Erörterungen in den geplanten Diskussionsforen auf dem Laufenden halten würden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Reimer

Fachbereichsleiter FB 3

Stadtverwaltung • Postfach 148 • 58287 Wetter (Ruhr)

Stadt Wuppertal  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtentwicklung und Städtebau  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 42275 Wuppertal

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
3 1. MAI 2016	3
	4
	RL

**Fachdienst Stadtentwicklung**

Wilhelmstr. 21, 58300 Wetter (Ruhr)

Auskunft: Frau Schmutzler  
 Zimmer: 26  
 ☎ 02335 840-552  
 Fax: 02335 840-555  
 E-Mail: Nadine.Schmutzler@stadt-wetter.de

Mein Zeichen: 4/1-SN  
 Ihr Zeichen:  
 Ihr Schreiben vom: 22.04.2016

**Wetter (Ruhr), 25.05.2016****Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ausführungen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal sind grundsätzlich nachvollziehbar. Der Standort des geplanten FOC befindet sich außerhalb des derzeitigen zentralen Versorgungsbereichs von Wuppertal Elberfeld, durch die Bahntrasse räumlich und funktional abgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit bzw. städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarstädte durch das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> in der Endausbaustufe ist noch nicht erfolgt. Dementsprechend werden seitens der Stadt Wetter (Ruhr) Bedenken geäußert, da Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wetter noch nicht beurteilt werden können.

Insbesondere auch im Hinblick auf das in Remscheid-Lennep geplante Designer-Outlet-Center ist eine Gesamtbetrachtung der im näheren Umfeld geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben in eine Verträglichkeitsuntersuchung einzustellen.

Hinzu tritt die gute ÖPNV-Erreichbarkeit des Standortes, durch die eine schnelle Erreichbarkeit aus den Nachbarstädten entlang der Bahnlinie, wie u. a. Wetter, gegeben ist. Die Beeinträchtigung der benachbarten Zentren ist grundsätzlich auszuschließen.

Die Stellungnahme der Stadt Wetter (Ruhr) erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung des zuständigen Fachausschusses.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

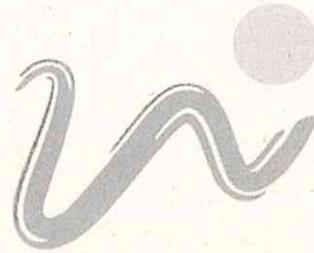
Gräfen-Loer

Fachdienstleitung  
 Stadtentwicklung

**Zentrale**  
 Kaiserstr. 170  
 58300 Wetter (Ruhr)  
 ☎ 02335 8400  
 Fax 02335 840111  
 www.stadt-wetter.de  
 stadtverwaltung@stadt-wetter.de

**Sprechzeiten**  
 montags - freitags 08:00 - 12:00 Uhr  
 montags, dienstags,  
 donnerstags 14:00 - 16:00 Uhr  
 mittwochs 14:00 - 15:00 Uhr

**Bankverbindungen**  
 Stadtparkasse Wetter (Ruhr)  
 IBAN DE10452514800000000075 BIC WELADED1WET  
 Commerzbank Wetter (Ruhr)  
 IBAN DE52440800500334466600 BIC DRESDEFF440  
 Volksbank Bochum Witten eG  
 IBAN DE47430601297004302200 BIC GENODEM1BOC



## Stadt Witten.

Die Bürgermeisterin

Planungsamt

Annenstraße 113

Auskunft erteilt:

Herr Dieter Weitz, Zi. 202

Telefon 02302 581 4178

Telefax 02302 581 4199

Vermittlung 02302 581-0

Dieter.Weitz@stadt-witten.de

www.witten.de

Mein Zeichen Datum

61. Wz 23.05.2016

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld  
Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 BauGB  
Ihr Schreiben v. 22.04.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben informieren Sie die Stadt Witten darüber, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 21.04.2016 die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes („Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Stand 04.04.2016) der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld beschlossen habe.

Die Fortschreibung des o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes befasst sich inhaltlich mit der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld vor dem Hintergrund der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers - FOC - . Konkret war die Frage zu klären, ob der Erweiterungsbereich räumlich und funktional in den bestehenden Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld integrierbar ist und welche Auswirkung für die bestehende Standortstruktur in der Elberfelder City damit einhergeht.

Die Planungen sehen vor, neben der Immobilie der ehemaligen Bundesbahndirektion, welche mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> für ein Factory Outlet Center (FOC) genutzt werden soll, nun auch in einem zweiten Bauabschnitt das Gelände der ehemaligen Post südlich der Bahn auch als FOC auszubauen und die beiden Bereiche über eine Fußgängerbrücke zu verbinden. Schließlich ist geplant darüberhinaus ein Grundstück entlang der Bahntrasse ebenfalls für das FOC in Wert zu setzen, sodass ein FOC im Endausbau über ca. 30.000 m<sup>2</sup> verfügt.

Laut Gutachten sollten bei der Planung nicht nur die Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen untersucht werden, „vielmehr sollten FOC auch dahingehend analysiert werden, ob sie vorhandene oder geplante touristische Ansätze in einer Region fördern können“ (s. Gutachten S. 15).

Insofern komme dem „Sprung über die Bahn“ und der **Erschließung des ehemaligen Postgeländes zum Erreichen einer hohen Regionalwirksamkeit eine entscheidende Bedeutung für die Realisierung zu.** (s.S. 59 des Gutachtens).



Ziel und Zweck dieser städtebaulich und rechtlich nicht zu begründenden Ausdehnung ist es, offenkundig alleine die Wirtschaftlichkeit des FOC zu erhöhen und durch die Ansiedlung zusätzlicher Shops – mit einer VK von 30.000 m<sup>2</sup> im Endausbau – das FOC als den überregional wirkenden Anziehungspunkt mit einem sehr viel größeren Einzugsgebiet als die jetzige Wuppertaler City umzusetzen.

Im Vordergrund der vorliegenden Analyse steht die Frage, ob Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. Erweiterung um das ehemalige Postgelände für das Hauptzentrum Elberfeld stadtplanerisch und städtebaulich vertretbar ist.

Auftragsgemäß untersucht die vorliegende Analyse hingegen nicht die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen. Diese Aufgabe muss laut Gutachten einer separaten Auswirkungsanalyse i.S.v. § 11 BauNVO und der einschlägigen landesplanerischen Regelungen nach LEP Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - vorbehalten werden.

Zu Recht weist das Gutachten darauf hin, dass mit Einbeziehung des Postareals in den zentralen Versorgungsbereich hieraus eine besondere Sensibilität resultiere, da die Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich – ebenso wie auf andere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb und **außerhalb der Stadt Wuppertal – vorzudenken seien.**

Die Stadt Witten befürchtet durch die o.g. Planungen negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche und meldet hiermit bis zur abschließenden Klärung des Sachverhalts durch eine städtebauliche Auswirkungsanalyse **Bedenken** gegen die o.g. Planungsabsichten an.

Darüber hinaus wird um aktuelle Beteiligung der Stadt Witten insbesondere zum weiteren Bauleitplanverfahren BP 1220 V FOC/Kleeblatt sowie um Information zu den aktuellen Sachständen der Erörterungen in den geplanten Diskussionsforen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Franz Buresch

Planungsamtsleiter



**Radevormwald**

Stadt auf der Höhe

Stadtverwaltung Postfach 1640 42465 Radevormwald

Stadt Wuppertal  
Stadtentwicklung und Städtebau  
42269 Wuppertal

Der Bürgermeister

Rathaus, Hohenfuhrstr. 13, 42477 Radevormwald

Telefon: 02195 / 606-0

Telefax: 02195 / 606-116

E-Mail: [stadt@radevormwald.de](mailto:stadt@radevormwald.de)

Internet: [www.radevormwald.de](http://www.radevormwald.de)

Amt:

Bauverwaltungsamt / Stadtplanung

Auskunft erteilt:

Achim Stockhecke

E-Mail: [achim.stockhecke@radevormwald.de](mailto:achim.stockhecke@radevormwald.de)

Zimmer:

Durchwahl

A. 08

02195 / 606-165

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

27.05.2016

### **Stellungnahme der Stadt Radevormwald zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wuppertal plant die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) am Standort Wuppertal-Döppersberg.

Laut Bericht der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal soll im Falle einer Erweiterung des Factory Outlet Centers auf dem Postareal der Zentrale Versorgungsbereich Elberfeld perspektivisch nach Süden ausgedehnt werden und das FOC als überregionaler Anziehungspunkt fungieren. Hinsichtlich dieses Entwicklungsszenarios hat die Stadt Radevormwald Bedenken.

Der Einzelhandel in Radevormwald ist und war direkt neben dem Angebot der Großstädte Wuppertal und Remscheid immer schon einer besonderen Konkurrenzsituation ausgesetzt. Aufgrund dieser großen Konkurrenz im Umland floss in der Vergangenheit erhebliche Kaufkraft, insbesondere für die Warengruppen Bekleidung und Schuhe, aus Radevormwald ab. Eine Verschärfung der Konkurrenzsituation durch das FOC in Wuppertal in Addition mit dem ebenso geplanten DOC in Remscheid-Lennep könnte in Radevormwald schlimmstenfalls erneut zu Beeinträchtigungen des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt führen.

Konten der Stadtkasse  
Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen  
Volksbank Oberberg  
Volksbank Remscheid-Solingen  
Commerzbank Radevormwald  
Postbank Köln

BLZ  
340 513 50  
384 621 35  
340 600 94  
340 400 49  
370 100 50

Konto-Nr. Iban  
100016 DE 44 34051350 0000100016  
3000891010 DE 81 38462135 3000891010  
661488 DE 47 34060094 0000661488  
643900400 DE 03 34040049 0643900400  
11567-503 DE 68 37010050 0011567503

BIC  
WELADED1RWW  
GENODED1WIL  
VBRSE33XXX  
COBADEFFXXX  
PBNKDEFF

Darüber hinaus stellt die Stadt Radevormwald in Frage, ob eine Integration des ehemaligen Postareals in den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld, im Falle einer Erweiterung des Factory Outlet Centers, rechtlich haltbar ist.

Die wesentlichen funktionalen und städtebaulichen Abgrenzungskriterien sprechen gegen eine Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld auf das Postareal.

Insbesondere durch die Bahnlinie wird die Elberfelder City vom Postgelände getrennt, so dass keine städtebauliche und funktionale Einheit entstehen kann. Ebenso ist fraglich, ob z.B. die Passantenfrequenz und die bestehende Einzelhandelsdichte im Bereich des Postareals südlich der Bahntrasse eine perspektivische Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigt.

Wie aus dem Gutachten zu entnehmen, sind negative Auswirkungen des Factory Outlet Centers schon auf das zweite Hauptzentrum Barmen und auf Teile der Elberfelder City zu befürchten. Die für ein FOC atypischen Aspekte des Standorts der ehemaligen Bundesbahndirektion (Innenstadtrandlage, nicht optimale Erreichbarkeit durch MIV, begrenzte Flächen- und Stellplatzkapazitäten, etc.) stellen die Umsetzbarkeit des Vorhabens an dem geplanten Standort in Frage. Da bereits aus dem Gutachten zu entnehmen ist, dass die Ansiedlung des FOC auf dem Gelände der ehemaligen Bahndirektion aus verschiedenen Gründen (Stellplätze, Flächenkapazität, etc.) nur in Verbindung mit dem Standort Postareal funktionieren kann, unterstreicht diese Ansicht.

Eine perspektivische Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld durch das FOC ist aus oben genannten Gründen aus Sicht der Stadt Radevormwald sehr kritisch zu betrachten. Mögliche negative Auswirkung einer Ansiedlung eines FOC und des geplanten DOC in Remscheid-Lennep auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Radevormwald (Innenstadt, Wupperortschaften) sind zwingend zu untersuchen. Die Stadt Radevormwald befürchtet eine erhebliche Summenwirkung. Ich bitte Sie die oben aufgeführten Bedenken im weiteren Verfahrens- und Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Achim Stockhecke



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister



Datum: 24.05.2016

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
35.01.01.02-14WuEHKFor16-  
825

bei Antwort bitte angeben

## Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Ihr Schreiben vom 22.04.2016

Mit Bezugsschreiben baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung des o.g. Konzeptes.

Aus dem „Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“ vom 04.04.2016 ergibt sich eine beabsichtigte Erweiterung des ZVB Elberfeld um das ehemalige Postgelände und weitere Flächen (s. S. 69)

Hiergegen bestehen keine Bedenken, sofern diese Flächen wie im Bericht ausgeführt tatsächlich nur für die Erweiterung des geplanten FOC dienen und die auf S. 72/73 des Berichtes dargelegten weiteren Voraussetzungen geschaffen werden. Ich gehe davon aus, dass ein hinreichend fundierter Nachweis realistischer Realisierungschancen dieser Voraussetzungen im Zuge der für die Ansiedlung des FOC erforderlichen Bauleitplanverfahren erfolgt.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Victoriaplatz/Klever Straße

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Mikus)

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
3 1. MAI 2016	3
	4
	RL



**STADT ESSEN**

**Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Geschäftsstelle  
Regionaler  
Flächennutzungsplan**

Carola Liesegang

Raum 540 a  
Telefon (0201) 88-61212  
Telefax (0201) 88-61111  
e-mail carola.liesegang  
@amt61.essen.de

Mein Zeichen: 61-2-1

20.05.2016



Stadt Essen · Stadtamt 61-2-1 · 45121 Essen

Stadt Wuppertal  
Ressort 101.11  
42269 Wuppertal

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Beteiligungsverfahren der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 Baugesetzbuch -BauGB-

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.04.2016 haben Sie die Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr im Rahmen der o.g. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.05.2016 gebeten. Für Ihre Beteiligung bedanke ich mich.

Die nachfolgende Stellungnahme wird als gemeinsame Stellungnahme der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, bestehend aus den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim a.d.R. und Oberhausen abgegeben.

In der Stadt Wuppertal ist im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion und auf dem Gelände eines vormals von der Post genutzten Gebäudes die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) geplant. Während das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Elberfeld zugeordnet ist, gilt dies bislang nicht für das vormals von der Post genutzte Gebäude, welches räumlich durch eine Bahntrasse vom eigentlichen Hauptzentrum abgetrennt ist und sich eher in einer Innenstadtrandlage befindet. Der der Beteiligung zugrunde liegende Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal be-



Lindenallee 10, (Deutschlandhaus)  
45127 Essen

fasst sich vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung mit der Frage, ob eine Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stadtplanerisch und städtebaulich vertretbar ist. Der Bericht nimmt jedoch leider noch keine abschließende Beurteilung vor, ob eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld zugunsten der FOC-Realisierung und damit eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen soll, sondern macht diese Beurteilung von den Ergebnissen noch ausstehender Diskussionsforen abhängig. Daher ist für die Planungsgemeinschaft zum jetzigen Zeitpunkt eine Stellungnahme nur schwer möglich.

Die eher kritische Beurteilung des Standortes im Hinblick auf die Eignung als FOC-Standort (vergleiche zusammenfassende Darstellung auf S. 64 des Berichts) wird seitens der Planungsgemeinschaft geteilt. Des Weiteren wird ebenfalls die regionale Häufung von FOC-Planungen im Bergischen Städtedreieck im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Zentren umliegender Städte mit Sorge beobachtet.

Darüber hinaus analysiert der Bericht auch verschiedene quantitative und qualitative Ausstattungsaspekte des Einzelhandels in Wuppertal und nimmt dabei teilweise auch eine regionale Einordnung vor. Hierzu bestehen seitens der Planungsgemeinschaft folgende Hinweise:

Auf S. 18 des Berichtes werden Verkaufsflächenausstattung und Zentralität der Innenstadt Elberfeld in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport regional eingeordnet, u. a. im Vergleich zu der Innenstadt Bochum.

Hierzu ist anzumerken, dass die gemäß Quellenangabe auf Basis des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum (2012) errechneten Angaben falsch sind. Zugrunde gelegt wurden der Berechnung offenbar die Verkaufsflächen- und Umsatzangaben auf S. 58 des Bochumer Masterplans Einzelhandel; diese beziehen sich jedoch auf den gesamten Stadtbezirk Mitte, der neben der Innenstadt verschiedene weitere Einzelhandelsstandorte wie insbesondere den Sonderstandort Hannibal umfasst.

Der Angebotsumfang in der Bochumer Innenstadt ist entsprechend deutlich geringer als angegeben. Statt der angegebenen 187 qm Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner in den betrachteten Branchen liegt der korrekte Wert nur bei 136 qm je 1.000 Einwohner<sup>1</sup> und somit unter statt über dem für die Innenstadt Elberfeld errechneten Wert von 142 qm. Vergleichbares gilt für die Zentralität. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in Städten wie Wuppertal mit zwei Hauptzentren, die eine gewisse Arbeitsteilung aufweisen, u.a. auch die Zentralitätswerte naturgemäß je Zentrum nicht so hoch ausfallen, wie bei einer Stadt mit einem Hauptzentrum (darauf wird im Bericht auch auf S. 5 selbst verwiesen).

---

<sup>1</sup> ermittelt auf Basis von: Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Bochum – Vertiefung Innenstadt, Junker und Kruse 2010, S. 11.

Dies ist insofern von Relevanz, als dass der Vergleich mit Bochum (neben Dortmund und Hagen) im Bericht der GMA (S. 56) herangezogen wird, um „gegenüber den benachbarten Oberzentren einen gewissen Nachholbedarf insbesondere bei den innerstädtischen Leitsortimenten“ zu konstatieren und somit als eine Begründungsgrundlage für die FOC-Ansiedlung, die gerade in diesen Sortimenten zu erheblichen Verkaufsflächen- und Zentralitätszuwächsen führen würde, zu dienen. Es sollte eine Neubewertung unter Heranziehung der korrekten Zahlen erfolgen.

In dem vorgelegten Untersuchungsbericht der GMA wird zu Recht darauf verwiesen, dass der Bericht nicht den Anforderungen an eine Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO genügt. Daher wird seitens der Planungsgemeinschaft erwartet, dass im weiteren Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen in einem entsprechenden Gutachten transparent untersucht werden, um insbesondere die regionalen Auswirkungen abschätzen und dazu Stellung beziehen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereich Planen der Stadt Essen  
Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan  
für die Städte der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr



IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid | Postfach 42 01 01 | 42401 Wuppertal

An  
Stadt Wuppertal  
Ressort 101.11  
z. Hd. Herrn Dr. Thomas Schulte  
42269 Wuppertal

**Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:**  
22.04.2016

**Ihre Ansprechpartnerin:**

Dr. Daria Stottrop

**E-Mail:**

d.stottrop@wuppertal.ihk.de

**Telefon:**

0202 2490-500

**Telefax:**

0202 2490-999



25. Mai 2016  
V/Stot

### **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld – Beteiligung gem. § 4 BauGB**

Sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

vielen Dank für die Beteiligung an der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal sowie an den Workshops zu den beiden Hauptstandorten Elberfeld und Barmen.

Die Fortschreibung ist aufgrund der Projektplanungen zu einem Factory Outlet Center in der Bundesbahndirektion und dem südlich davon gelegenen Postgebäude nötig geworden. In dem vorliegenden Entwurf wird auf die konzeptionelle Betrachtung der Ansiedlung eines solchen großflächigen Einzelhandelsprojektes abgezielt. Diesem Ziel folgend geht die Industrie- und Handelskammer hier nur auf diese konzeptionellen Aspekte ein. Eine Stellungnahme zur Projektplanung ist wegen der noch nicht weiter fortgeschrittenen Bauleitplanung – auch auf Grund der geringen Konkretisierung – noch nicht möglich.

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Insofern ist der Standort am Hauptbahnhof Wuppertal und im bzw. unmittelbar am zentralen Versorgungsbereich Elberfelds eine nachvollziehbare Wahl. Der Entwurf zur oben genannten Fortschreibung zeigt jedoch auf, dass der Standort für ein Outlet-Center atypisch ist. Zum einen ist die großräumige verkehrliche Erschließung für den MIV aufgrund der Innenstadtlage eine komplexe Herausforderung. Zum anderen stehen keine Erfahrungswerte zu einem abweichenden Modal Split zur Verfügung. Ob die üblicherweise mit dem PKW anreisenden FOC-Kunden aufgrund der Lage am Hauptbahnhof abweichend Bus und Bahn nutzen, kann nicht gut prognostiziert werden.

Auch in architektonisch-struktureller Hinsicht ist das Projekt atypisch. Entgegen aller Erfahrungen in Shopping- und Outlet-Center-Entwicklungen, wird mit einer mehrgeschossigen Verkaufsflächennutzung in der Bundesbahndirektion mit Brückenschlag zum Postareal kalkuliert. An anderen Standorten wurden obere Etagen stillgelegt, weil Kunden diese zu wenig aufsuchten. Diese innere Struktur des FOC ist der Topografie am Standort geschuldet.

Darüber hinaus ist neben den sonst üblich zu prognostizierenden umsatzbeeinflussenden Effekten auf andere Einzelhandelsunternehmen mit unmittelbaren lagestrukturellen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung von Citylagen zu rechnen. Es werden sich zwangsläufig Laufverschiebungen innerhalb der bisherigen Elberfelder City ergeben. Die Laufbereitschaft von Innenstadtbesuchern ist geringer geworden. Sie legen nur noch etwa 800 m Fußweg in den zentralen Lagen zurück. In diese Strecke sind jedoch die zurückgelegten Wege innerhalb eines Centers einzurechnen. Bei Ansiedlung eines FOC im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs muss demzufolge davon ausgegangen werden, dass Besucher des FOC nur noch bis zum Einkaufszentrum City Arkaden laufen. Das Gutachten der GMA prognostiziert daher, dass aufgrund der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs mit Frequenzverlusten in den Bereichen um die Rathaus-Galerie und dem Von-der-Heydt-Platz zu rechnen ist. Diese Frequenzverluste werden unseres Erachtens nicht nur Auswirkungen auf einzelne Handels- und Dienstleistungsunternehmen haben. Sie werden ganze Immobilienlagen nachhaltig im Wert negativ beeinflussen.

Die Chancen, die sich durch eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs für eine FOC-Ansiedlung ergeben, werden laut GMA vornehmlich an den zentralen Lagen in der Poststraße / Alte Freiheit und am Döppersberg zu erwarten sein. Hier ist hingegen mit steigenden Immobilienwerten und somit mit Investitionen in die Objekte und die Umgebung zu rechnen.

Die Absicht, mit einer FOC-Ansiedlung die oberzentrale Funktion Wuppertals zu stärken, ist nachvollziehbar. Aufgrund der geringen Erfahrungswerte mit dieser atypischen Ansiedlung und vor allem vor dem Hintergrund der oben genannten Risiken, ist das Erreichen dieses städtebaulichen Entwicklungsziels jedoch nicht umfänglich schlüssig.

Damit die Chancen im Falle einer Ansiedlung eines FOC mit einer Größenordnung von 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Risiken überwiegen und die beabsichtigte Stärkung Wuppertals als Oberzentrum erreicht wird, sind nach unserer fachlichen Einschätzung, die von den Gutachtern auf Seite 68 ff. genannten Voraussetzungen zwingend zu erfüllen. Die Stadt Wuppertal muss die Erfüllung dieser Voraussetzungen und die regelmäßige Überprüfung derselben rechtlich sicherstellen.

Zusätzlich ist das Standortmarketing im Besonderen mit den touristischen Angeboten Wuppertals und des Bergischen Städtedreiecks zu verquicken. Hier ist eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen Solingen und Remscheid bedeutend.

Für Elberfeld sowie Barmen und insbesondere für die durch eine FOC-Ansiedlung geschwächten Citylagen ist es unseres Erachtens wichtig, Entwicklungsperspektiven und -konzepte zu erarbeiten, um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daria Stottrop', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Dr. Daria Stottrop  
Leiterin des Geschäftsbereichs International



Südwestfälische  
Industrie- und Handelskammer  
zu Hagen

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
25. MAI 2016	3
	4
	RL

Stadt Wuppertal  
Ressort Raum und Wohnen

Eing. 23. MAI 2016

Abtlig./Team .....

~~Stadt Wuppertal  
Postfach  
42269 Wuppertal~~

~~RL01~~

20. Mai 2016

## Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld

Ihr Schreiben vom 22.04.16, Eingang: 25.04.16; unser Zeichen: P 16/16

### Stellungnahme:

Die o. g. Fortschreibung soll insbesondere die Frage klären, ob ein Erweiterungsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld räumlich und funktional vertretbar ist (Punkt 2.1 Seite 6 des Berichtes).

Die Gutachter kommen in dem Bericht zur Überprüfung der genannten Anpassung zu dem Schluss, dass die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches unter Einhaltung der dort genannten Voraussetzungen realisierbar ist.

Zentrale Versorgungsbereiche sind laut Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune. Sie dienen auf Grund vorhandener oder verbindlich geplanter Einzelhandelsnutzungen, sowie ergänzender Dienstleistungen und Gastronomie der Versorgung der Bevölkerung (siehe auch Zitat aus dem OVG-Urteil auf Seite 66). Die einzelnen Abschnitte im Zentralen Versorgungsbereich müssen räumlich und funktional zusammenhängen, das heißt, dass die Gesamtbetrachtung der baulichen Anlagen einen Schwerpunkt auf Waren und Dienstleistungen vorweist. Das Gelände des ehemaligen Postgeländes, welches in den Zentralen Versorgungsbereich integriert werden soll, befindet sich im städtebaulichen Zusammenhang zu dem Wohnquartier Südstadt, welches sich im Wuppertaler Innenstadtbereich südlich an die Bahnsteige des Hauptbahnhofes anschließt. Für Zentrale Versorgungsbereiche typische Nutzungen durch Einzelhandel und diesen ergänzende Dienstleistungen prägen das Stadtbild hier nicht. Die nicht verbindlich geplante Einzelhandelsnutzung als Erweiterungsbereich für ein Factory Outlet Center (FOC) zielt

zudem nicht auf die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wuppertal bzw. des Stadtteils Elberfeld ab.

Experten definieren den Einzugsbereich der FOCs als weit überregional. Hinzu kommt die große touristische Bedeutung, die diesem Betriebstyp, auch im vorliegenden Bericht attestiert wird. Ein räumlicher Zusammenhang zu dem bestehenden Zentralen Versorgungsbereich besteht aktuell durch die Barrierewirkung des Wuppertaler Hauptbahnhofes ebenfalls nicht.

Die Expertise zur Überprüfung der Anpassung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal empfiehlt die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches auf das ehemalige Postgelände nur im Falle der Erweiterung des geplanten FOCs. Eine andere Nutzung würde einen Solitärstandort ohne Verbindung zur Innenstadt entstehen lassen. Hierdurch wird die Vermutung belegt, dass kein funktionaler Zusammenhang des Erweiterungsbereiches ohne die konkrete Planung des Factory Outlet Centers, zum vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich besteht.

Betrachtet man das vorliegende aktuell gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss am 22.06.2015), wurde die Fläche nicht als Potenzialfläche dargestellt. Auch die Laufweganalyse im vorliegenden Bericht liefert keine Hinweise auf eine versorgungsstrukturelle Bedeutung des Geländes und der direkten Umgebung.

Da keine verbindliche Planung für die Fläche des ehemaligen Postgeländes besteht, ist aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten kein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zu dem Zentralen Versorgungsbereich gegeben und aus unserer Sicht eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches auf dieser Grundlage abzulehnen.



Frank Bendig



**Handwerkskammer Düsseldorf**

**Wirtschaftsförderung  
Standortberatung**

Ihr Zeichen

Unser Zeichen	III-1/Mie/hei
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	11. Mai 2016

**Stadt Wuppertal**  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Herrn Dr. Thomas Schulte  
42269 Wuppertal

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**  
**Hier: Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

mit Ihrem Schreiben vom 22. April 2016 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Planung.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Handwerks gegenüber der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) und damit der Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld keine Bedenken. Das FOC sollte sich jedoch in die gewachsenen Strukturen einfügen und nicht eine Anpassung der selbigen bewirken. Die Ausgestaltung des Vorhabens ist für das Handwerk entscheidend. Dies bezieht sich insbesondere auf den zusätzlich aufkommenden Verkehr sowie die angebotenen Waren bzw. das Ausmaß des Angebotes. Im Folgenden soll dies kurz skizziert werden, um frühzeitig Eingang in den Planungsprozess finden zu können.

**Verkehr**

Im Sinne der von uns vertretenen Mitgliedunternehmen merken wir zunächst an, dass die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes unbedingt sicherzustellen bzw. durch entsprechende Maßnahmen herzustellen ist. Die im Umfeld des Plangebietes ansässigen Handwerksbetriebe sollten durch Besucherverkehre und/ oder durch parkende FOC-Besucher nicht in ihrer betrieblichen Tätigkeit beeinträchtigt werden.

**Handwerkliches Gewerbe**

In FOC herrscht nach Ausführungen der GMA (s. Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, S. 62) ein typischer Branchenmix aus Bekleidung, Schuhen/ Lederwaren, Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Keramik, Spielwaren, Uhren/ Schmuck, Haushaltswaren, Parfümeriewaren. Die Planung des FOC betrifft potentiell insbesondere einzelhandelsnahe Handwerksbetriebe in nachfolgenden, geplanten Sortimenten: Kleidung, Schuhe/ Lederwaren, Schmuck/ Uhren, Glas/ Keramik/ Porzellan, Hausrat, Wohnungseinrichtung. Für Wuppertal sind dies vor allem die Uhrmacher und Gold- und Silberschmiede.



Seite 2  
Stadt Wuppertal  
11. Mai 2016

### Uhrmacher und Gold- und Silberschmiede - Branchenskizze

In Wuppertal gibt es nach Recherche der Handwerkskammer (Handwerksrolle und Websiterecherche) sieben Uhrmacher, welche sich relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen. Nur in Barmen-Mitte sind zwei Uhrmacher ansässig. Die weiteren fünf befinden sich in Vohwinkel, Elberfeld-Mitte, Langerfeld-Mitte, Wichlinghausen und Oberbarmen. Der Uhrmacher aus Vohwinkel ist bei der HWK ebenfalls als Gold- und Silberschmiedebetrieb geführt. Die weiteren elf Gold- und Silberschmiedebetriebe verteilen sich auf die Stadtteile Oberbarmen, Hatzfeld, Elberfeld-Mitte (3), Nordstadt, Cronenberg, Barmen-Mitte (2) und Hesselberg.

Die Uhrmacherbetriebe werden als Juweliergeschäfte geführt, d.h. der unternehmerische Erfolg tritt mit dem Verkauf von Waren ein, die nicht der eigenen Herstellung entstammen. Zu den angebotenen Waren gehört i.d.R. auch Schmuck. Handwerkliche Serviceleistungen, wie z.B. Reparaturen, sind vor allem im höher- und hochpreisigen Segment kostenfrei, da dies seitens der Kundschaft erwartet wird. Hiervon unterscheidet sich das Gold- und Silberschmiedehandwerk in Wuppertal deutlich. Neun von zehn Gold- und Silberschmiedebetrieben stellen eigenen Schmuck her. Nur drei Betriebe werden ebenfalls als Juweliere geführt und verfolgen vom Grundsatz her das gleiche Geschäftsmodell wie die Uhrmacher. Diese drei Betriebe befinden sich in Oberbarmen, Vohwinkel und Barmen-Mitte.

### Einschätzung der Auswirkungen auf das Uhrmacher und Gold- und Silberschmiedehandwerk

Die Gold- und Silberschmiede in Wuppertal mit ausschließlich eigener Fertigung belegen Nischen. Von daher ist eine Einschätzung der Auswirkungen durch das FOC schwierig. Sie fallen aber vermutlich sehr gering aus, da die Individualität des Schmucks für die Kundschaft im Vordergrund steht. Aus diesem Grund gelten die weiteren Ausführungen nur für die handelnden Handwerksbetriebe.

Wesentlich ist dem Geschäftsmodell dieser Betriebe, dass sich der Händler/ Handwerker vertraglich gegenüber den Schmuck-/ Uhrenherstellern verpflichtet, bestimmte Verkaufsziele zu erreichen. Erreicht er diese nicht, hat er mit einer Aufkündigung der Geschäftsbeziehung zu rechnen. Seitens der Kundschaft spielt wiederum das Vorhandensein bestimmter Marken eine gewichtige Rolle bei der Entscheidung, ein Geschäft aufzusuchen. Gekaufte Waren werden über einen langen Zeitraum getragen. „Zeitlosigkeit“ ist ein wichtiges Kaufkriterium.

Negative Auswirkungen auf das Uhrmacher- und Gold- und Silberschmiedehandwerk sind demnach insbesondere dann zu erwarten, wenn sich die angebotenen Marken im Handwerksbetrieb und im FOC decken oder die Produkte unterschiedlicher Hersteller auf die gleiche Zielgruppe ausgerichtet sind.

### Empfehlungen

Aus Sicht der Handwerkskammer sind bezüglich des Uhrmacher- sowie des Gold- und Silberschmiedehandwerks im weiteren Verfahren Bestimmungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die sicherstellen, dass ein fairer Wettbewerb vorherrscht sowie, dass die Versorgung mit handwerklichen Dienstleistungen in Wuppertal weiterhin gewährleistet ist.

Üblicherweise werden für FOCs Kriterien festgelegt, welche die dort angebotenen Waren erfüllen müssen. Sie sollen sicherstellen, dass bestehende, gewachsene Handelsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zum einen sind Verkaufsflächenobergrenzen gängige Praxis. Zum andern wird auf die Art des Produktes abgestellt. So können z.B. nur beschädigte Waren, Waren zu Marktanalyse-zwecken, Auslaufmodelle, nicht mehr produzierte Modelle, Restposten oder Überproduktionen



Seite 3  
Stadt Wuppertal  
11. Mai 2016

zulässig sein. Viele dieser Kriterien entziehen sich der behördlichen Kontrollmöglichkeiten und erscheinen daher wenig zielführend (z.B. Waren zu Marktanalysezwecken, Überproduktionen, Restposten, nicht mehr produzierte Modelle). Aufgrund der im Vergleich z.B. zu Kleidungsstücken höheren Nutzungsdauer von Uhren und Schmuck erscheinen Kriterien mit zeitlichem Bezug (Auslaufmodelle, nicht mehr produzierte Modelle) für das Segment Uhren und Schmuck zudem nicht anwendbar.

In FOCs sind die gleichen Uhren-/ Schmuckmodelle in der Regel günstiger zu erwerben als beim „einfachen“ Handwerker/ Händler. Deshalb befürwortet die Kammer ausschließlich das Angebot von fehlerhafter Ware im FOC, wobei der Begriff fehlerhaft weiter ausdifferenzieren wäre. So darf sich der Begriff z.B. nicht auf beschädigte Verpackungen beziehen. Schließlich ist die Verkaufsfläche (VKF) für Schmuck und Uhren derart zu begrenzen, dass negative Auswirkungen ausgeschlossen sind. Agglomerationseffekte im FOC sind in Anlehnung an § 11 (3) BauNVO zusätzlich einzubeziehen. Schlussendlich regen wir explizit an, den Ausschluss jeglicher handwerklicher Serviceleistungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**

Klaus Miethke

Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
3 0. MAI 2016	3
	4
OK	RL

HV NRW - Rheinland • Postfach 132416 • 42051 Wuppertal

Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Ressort 101.11  
Stadtentwicklung und Städtebau  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

**Heute vorab per Telefax: 563-8043 und  
per E-Mail: thomas.schulte@stadt.wuppertal.de**

Wuppertal, 27. Mai 2016  
FOC W-tal\Fortschreibung EH- und Zentrenkonzept Elberfeld\Stellungnahme270516

Ralf Engel  
Geschäftsführer

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt  
Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld –  
Hier: Stellungnahme des Handelsverbandes NRW Rheinland e.V. im  
Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 2 bzw. § 4  
BauGB**

Handelsverband Nordrhein-Westfalen  
Rheinland

Geschäftsstelle Wuppertal  
Kipdorf 35  
42103 Wuppertal

Tel.: 0202/24 83 913  
Fax: 0202/24 83 939

engel@hv-nrw.de  
www.rheinischer-ehdv.de

Hauptgeschäftsführer  
Dr. Peter Achten

Weitere Geschäftsstellen

40479 Düsseldorf  
Kaiserstr. 42a  
Tel: 0211/49 80 60  
Fax: 0211/49 80 636

41236 Mönchengladbach  
Mühlenstr. 129  
Tel: 02166/29 29  
Fax: 02166/25 03 5

51467 Bergisch Gladbach  
Altenberger-Dom-Str. 200  
Tel: 02202/93 59 0  
Fax: 02202/93 59 557

Verinsregister AG Düsseldorf  
VR 3617

Gerichtsstand Düsseldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.04.2016 und bedanke  
mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme:

## I. Vorbemerkung

### 1.

Grundlage der beabsichtigten im Betreff genannten Fortschreibung ist der „Bericht zur Überprüfung und ggfs. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“ vom 04.04.2016 – Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH, Köln und nach dessen Inhalt und nach den Ergebnissen der bisher hierzu durchgeführten Gesprächsrunden steht fest, dass der eigentliche und einzige Zweck des Beteiligungsverfahrens und des beabsichtigten Ratsbeschlusses die nach den landesplanerischen Vorgaben (Teilplan Großflächiger Einzelhandel) zwingend notwendige Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs von

Wuppertal-Elberfeld auf die Flächen südlich der Bahnlinie, also auf die Flächen, auf denen die Bauabschnitte II. und III. des geplanten FOC realisiert werden soll, ist.

Es hätte in diesem Zusammenhang der aktuell viel beschworenen „Transparenz“ und „Ehrlichkeit“ im Umgang mit den von der bevorstehenden Bauleitplanung wesentlich Betroffenen gut getan, wenn man nicht nur diesen Zweck öffentlich eindeutig kommuniziert, sondern auch darauf hingewiesen hätte, dass dieser Schritt unabdingbare Voraussetzung dafür ist, dass die Bauleitplanung hinsichtlich der vorgenannten Flächen südlich der Bahnlinie überhaupt weiter betrieben werden kann.

Ein derartiger eindeutiger Hinweis hätte nicht nur die unhaltbaren Meinungsäußerungen relativiert, wonach es sich bei den Bauabschnitten II. und III. des Vorhabens eines FOC in Wuppertal um ein „Innenstadt-Projekt“ handelt, sondern es hätte auch dazu beigetragen, auf die anstehenden notwendigen Planungs- und Entscheidungsabläufe aufmerksam zu machen. Gerade letzteres ist unbedingt notwendig, wenn man die seit Wochen und Monaten über die einschlägigen Medien publizierten Äußerungen verfolgt, wonach die endgültige Fertigstellung des FOC in Wuppertal in allen drei Bauabschnitten nur noch eine Frage des „wie“ bzw. des „wann“ und keinesfalls mehr des „ob“ ist. Derartige Äußerungen beschädigen nicht nur die Kompetenz des für die Entscheidung über die weiteren Planungsschritte zuständigen Rates der Stadt Wuppertal, sondern sie sind darüber hinaus auch geeignet, den Eindruck entstehen zu lassen, als käme es auf die Entscheidung dieses zuständigen Beschlussorgans eigentlich schon nicht mehr an.

## 2.

Der Titel des GMA-Berichts („Bericht zur Überprüfung und ggfs. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“), der wesentlicher Bestandteil der Vorlage zur Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vom 21.04.2016 ist, gibt Anlass zu der Forderung, das Zentrenkonzept für Wuppertal fortzuschreiben und die in der Stellungnahme des Handelsverbandes vom 15.04.2015 (V.) zum seinerzeitigen Entwurf des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal“ aufgeführten Anregungen, denen die Stadt Wuppertal bislang nicht gefolgt ist, nunmehr umzusetzen.

## 3.

Andererseits betont der nunmehr vorliegende Bericht der GMA erfreulicherweise zahlreiche vom Handelsverband in der Vergangenheit gegenüber den Planungen eines FOC geäußerte Bedenken:

- Ungelöste Stellplatzsituation für das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion (Bauabschnitt I.);
- Fragwürdige Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes bei der beabsichtigten baulichen Umgestaltung des Gebäudes der ehemaligen Bundesbahndirektion (Bauabschnitt I.);
- Problematik der Wegebeziehung von dem geplanten FOC in die Innenstadtlagen von Elberfeld;
- Festlegung der Sortimente („FOC-typische Sortimente“).

U. a. daraus ergeben sich Forderungen, die jedenfalls zu erfüllen sind (s. unten III.).

## II.

### **Inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Vorhaben (Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld vor dem Hintergrund der beabsichtigten Ansiedlung eines FOC)**

#### 1.

Der Inhalt des bereits mehrfach genannten GMA-Berichtes, der offenbar die einzige Grundlage für die anstehende Entscheidung über die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für Wuppertal-Elberfeld bildet, setzt sich inhaltlich bedauerlicherweise nicht bzw. nur unzureichend mit folgenden entscheidenden Fragen auseinander:

Welche Erfordernisse zur Gewährleistung einer geordneten (nachhaltigen) städtebaulichen Entwicklung von Elberfeld bestehen, die die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches auf die oben genannten Flächen südlich der Bahnlinie erforderlich machen **(1.1)?**

Wieso sind zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal-Elberfeld dessen Ausweitung und die beabsichtigte Ansiedlung eines FOC auf dem Gelände südlich der Bahn (Bauabschnitte II. und III.) erforderlich (1.2)?

### 1.1

Das Baugesetzbuch nennt als einen der Planungsgrundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind, die sogenannte „Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“. Dieser Grundsatz stellt gewissermaßen das Gegenstück zur kommunalen Planungshoheit dar und ist das grundlegende Postulat jeder Bauleitplanung.

„Städtebauliche Entwicklung“ geht über „Einzelhandelsentwicklung“ hinaus, denn zur städtebaulichen Entwicklung zählt alles, was darüber hinaus die Urbanität einer (Innen-) Stadt ausmacht, nämlich Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, Erlebnis, um nur einige Faktoren zu nennen. Der Einzelhandel ist - neben Gastronomie, strukturellen Dienstleistern, Kultureinrichtungen etc. - wichtigster (aber eben nur ein) Teil dessen, was Urbanität ausmacht. Welche ermittelten Defizite der „Urbanität“ von Wuppertal-Elberfeld in dem vorbeschriebenen Sinn bestehen, die möglicherweise durch die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches behoben werden, also die städtebauliche Entwicklung vorantreiben sollen, ist nicht bekannt und wird in dem vorliegenden GMA-Bericht auch mit keinem Wort thematisiert.

### 1.2

Die Erhaltung und Entwicklung von Zentralen Versorgungsbereichen ist ebenfalls originäre Aufgabe der Bauleitplanung, § 1 Abs. 6, Nr. 4 BauGB. Konzeptionelle Überlegungen hierzu, also warum die beabsichtigte Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs von Elberfeld zu dessen Erhaltung und/oder zu dessen (Weiter-) Entwicklung erforderlich ist, sind nicht bekannt.

Auf entsprechende Nachfrage wird von Vertretern der Verwaltung regelmäßig darauf verwiesen, dass man gerade den Prozess „Qualitätsoffensive 2025“ begonnen habe. Ich möchte hierzu deutlich darauf hinweisen, dass es nicht darum geht, dass eine Entwicklung **nach** einem möglichen Beschluss über die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches verfolgt wird, sondern der vom Gesetzgeber des Baugesetzbuches den Entscheidungsträgern in Rat und Verwaltung aufgegebenen Forderung, ein Konzept zur Erhaltung (und Erweiterung) eines Zentralen Versorgungsbereiches **vor** der entsprechenden Beschlussfassung über die Fortsetzung bzw. den Beginn der Bauleitplanung (hier: Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches) zu erarbeiten, vorzulegen, zu

kommunizieren und zu beschließen, ist Folge zu leisten. Nichts dergleichen – um es noch einmal zu sagen – ist hier geschehen.

Dabei liegen diese Fragen, die die Erhaltung des Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal-Elberfeld betreffen, auf der Hand:

Am „Döppersberg“ und auf den Flächen südlich der Bahnlinie sollen nach aktuellen Planungen und nach mutmaßlichen Planungen insgesamt ca. 30.000 bis 40.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen neu entstehen bzw. neu angesiedelt werden. Diese Flächen müssen daher als Flächen konkreter Ansiedlungsvorhaben bzw. als sogenannte Potentialflächen unbedingt bewertet werden. Dies ist zur Erhaltung der Versorgungsfunktion bestehender Einzelhandelsbetriebe, die abseits des Bereichs rund um den Hauptbahnhof Wuppertal gelegen sind – zu nennen sind hier z. B. der Bereich rund um den Neumarkt, einschließlich der Neumarktstraße; der Bereich um die „Rathaus-Galerie“ (Kleine Klotzbahn, Friedrichstraße) sowie der Bereich rund um die Friedrich-Ebert-Straße (Luisenviertel) – dringend geboten.

Dort ansässige Unternehmer bzw. potentielle Investoren in diesen Bereichen sind aufgrund der aktuellen Planungs- bzw. Datenlage, die sich meiner Auffassung nach in absehbarer Zeit auch nicht ändern wird, nicht in der Lage, einzuschätzen, wie sich die Ansiedlungsvorhaben im Bereich des Hauptbahnhofes Wuppertal auf die vorgenannten Bereiche auswirken werden.

Aus der zu fordernden Bewertung in dem vorgeschriebenen Sinne sollten zwingend Handlungsempfehlungen für investive und organisatorische Maßnahmen abgeleitet werden, nämlich vor allem Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Zentrums von Wuppertal-Elberfeld bzw. von Teilbereichen hiervon. Dazu könnten meiner Auffassung nach zählen:

- Maßnahmen zur (besseren) Erkennbarkeit des Haupteinkaufsbereichs und seiner Eingangssituationen;
- Maßnahmen zur den Themen „Pflasterung (Stadtboden)“, „Beleuchtung“ oder „Möblierung“;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in attraktiven öffentlichen Räumen, dies in Verbindung mit vorhandener historischer Stadtstruktur (Schaffung einer „echten Platz-Situation“ am Neumarkt in Wuppertal-Elberfeld vis-à-vis des Historischen Rathauses).

Der vorgenannte Maßnahmenkatalog, insbesondere die Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, könnten angesichts eines zunehmenden Filialisierungsgrades mit der sich wiederholenden Folge von Geschäften zu einem Alleinstellungsmerkmal und damit zu einem wesentlichen Kriterium bei der Wahl des „Einkaufsortes Elberfeld“ werden.

Schließlich sollten hinsichtlich des Marktauftrittes vorhandener Einzelhandelsbetriebe konkrete Handlungsempfehlungen gegeben werden, beispielsweise zur Gestaltung der Schaufensteranlagen und der Ladenlokale selbst, zur Realisierung einheitlicher Öffnungszeiten usw..

In Anbetracht dessen, dass der Rückbau der Straße Wall nach Abschluss der Umbaumaßnahme Döppersberg Ende 2017 bzw. Anfang 2018 bevorsteht, sollte das Thema „Verkehr“ mit den Aspekten der Verkehrsführung, insbesondere im Bereich des Walls, ebenfalls „auf die Tagesordnung“.

Ich bin der Meinung, dass die vorgenannten Fragen zwingend vor der Entscheidung über die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal-Elberfeld zu klären und konzeptionell abzarbeiten sind. Der (erfolgte und zu erwartende) Verweis auf die vorliegende „Potential- und Benchmarking-Untersuchung für die Elberfelder City“ sowie auf den begonnenen „Dialogprozess Qualitätsoffensive Innenstädte Elberfelder-City“ geht aus den vorgetragenen Gründen fehl.

#### Zwischen-Fazit:

Es fehlt zu beiden vorgenannten (1.1 und 1.2) originären Aufgaben einer Bauleitplanung an Konzepten. Beide vorgenannten Themenkomplexe sind seitens der Plangeberin (Stadt Wuppertal) nicht vorab (vor Aufnahme der Planungen) im Sinne eines Entwicklungskonzeptes behandelt worden.

## 2.

Der GMA-Bericht legt offen dar, dass die Fortführung der Planung des Vorhabens eines FOC „rund um den Hauptbahnhof von Wuppertal-Elberfeld“ nur „sinnvoll“ ist, wenn alle drei Bauabschnitte verwirklicht werden. M.a.W.: Die Realisierung einzig und allein des Bauschnitts I. (Ansiedlung von Einzelhandel, aktuell nicht notwendigerweise von FOC-typischen Warensortimenten (wird ausgeführt)) im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion ist nicht sinnvoll.

## 2.1

Im Bericht werden erfreulicherweise klar und deutlich die bekannten baurechtlichen Hindernisse dokumentiert (nicht nachgewiesene Stellplätze in ausreichender Zahl; Belange des Denkmalschutzes, S. 59 des Berichts). Hinsichtlich der Stellplatz-Problematik heißt es auf Seite 58 des Berichts:

„Die Schaffung entsprechender **Stellplatzkapazitäten** und deren funktionaler Anbindung bleibt damit ein zentrales Problem der Immobilie der ehemaligen Bundesbahndirektion, weshalb alleine zur Bewältigung der voraussichtlich großen Verkehrsmengen und zur Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten die Erschließung des Postareals von Nöten ist. Auch bei Anbindung dieser Stellplätze über eine Fußgängerbrücke befinden sich diese zwar in einem fußläufigen Radius um das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion, sind jedoch nicht unmittelbar an die Verkaufsräume angebunden. Insofern müsste ein FOC unmittelbar an die dann geschaffenen Stellplätze „andocken“ und eine ausreichende „kritische Masse“ an Verkaufsfläche bereits in unmittelbarer Zuordnung zu Stellplätzen schaffen (2. Bauabschnitt).“

Auf Seite 64 des Berichts der GMA heißt es weiter:

„Bei dem Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion handelt es sich zusammenfassend um einen guten Innenstadtstandort, das jedoch einige atypische Aspekte mit Blick auf die Etablierung eines FOC aufweist. So sind außer der Innenstadtrandlage die nicht optimale überregionale verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr als auch die begrenzten (ebenerdigen sowie gesamt) Flächenpotentiale und Stellplatzkapazitäten zu nennen. Insofern kommt dem „Sprung über die Bahntrasse“ eine besondere Bedeutung für die Realisierbarkeit eines FOC mit überregionalem Einzugsgebiet und der Zuführung neuer Kunden nach Wuppertal zu.“

(Hervorhebungen durch den Verfasser)

Die (bekannte) „Lösung der Stellplatzproblematik“, die auch gleich „mitgeliefert“ wird, nämlich die Errichtung von Stellplätzen im Gebäude der ehemaligen Hauptpost, führt hier – zusammen mit den weiteren vorgenannten Feststellungen - zwingend zu folgendem, Schluss:

Die Fortsetzung der in Angriff genommenen Bauleitplanung hinsichtlich der „Entwicklung“ der Flächen südlich der Bahnlinie hat (in Ermangelung einer anders lautenden Konzeption) einzig und allein das Ziel, dem Investor des Gesamt-Vorhabens baurechtlich und damit betriebswirtschaftlich „aufs Pferd zu helfen“. Ich halte dies in Anbetracht dessen, dass sonstige Erwägungen im Sinne der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wuppertal-Elberfeld sowie zur Erhaltung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld nicht – auch nicht auf Nachfrage – genannt werden, für eine sachfremde Erwägung im Hinblick sowohl auf die anstehende Beschlussentscheidung aber auch hinsichtlich der weiteren, nach dem aktuellen Stand zu erwartenden Beschlussentscheidungen. Dieses Thema wird zu gegebener Zeit noch zu vertiefen sein.

## 2.2

Es kommt hinzu, dass die Verfasser des GMA-Berichts der Meinung sind, dass die anstehende Beschlussfassung über die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs von Wuppertal-Elberfeld letztendlich nur dann umgesetzt werden soll, also gewissermaßen unter der „Bedingung“ steht, dass die Bauschnitte II. und insbesondere III. des FOC verwirklicht werden. Denn – so die Verfasser des GMA-Berichts – es ist zum Zwecke der Minimierung von schädlichen Auswirkungen auf die im Bericht im Einzelnen dokumentierten Einzelhandelslagen von Elberfeld unbedingt erforderlich, dass es gelingt, die Besucher des geplanten FOC dazu zu bringen, die Gebäude zu verlassen und den Weg in die Innenstadtlagen von Elberfeld zu suchen. Nicht hinweg zu denkende Voraussetzung hierfür ist es danach, dass das Brückenbauwerk über die Bahnlinie (Bauabschnitt III.) realisiert wird. Gerade die Verwirklichung dieses Bauwerkes ist aber in höchstem Maße aus unterschiedlichen (baulichen und rechtlichen) Gründen mehr als fraglich.

## 3.

Wie o. ausgeführt, ist es zwingende Aufgabe von Bauleitplanung, Zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten. Dies schließt es aus, vorhandene Innenstadtlagen zu gefährden. Dies könnte nach dem Bericht der GMA aber eintreten:

Es wird im Bericht festgehalten, dass sich der Bereich rund um den Hauptbahnhof und im südlichen Abschnitt der „Haupteinkaufsstraße Alte Freiheit“ konsolidieren wird. Demgegenüber sei zu erwarten, dass „mit der Ansiedlung eine zunehmende Schwächung der **Neben- und Randlagen** (z.B. Rathausviertel, westliche Herzogstraße) einhergehen wird, ...“ (Seite 70 des Berichts).

Was im Bericht (Seite 19) mit dem Bereich „Rathausviertel“ und mit der zeichnerischen Darstellung insoweit letztendlich gemeint ist, und ob die vorgenommenen zeichnerischen Eingrenzungen so haltbar sind, ist m.E. fraglich. Denn es ist m.E. nicht nachvollziehbar, warum beispielsweise das im Bericht so bezeichnete „Rathausviertel“ und die dahinterliegende Rathaus-Galerie „betroffen“ sein sollten, indem Passanten diesen Bereich möglicherweise nicht mehr aufsuchen, der Bereich rund um den Neumarkt dagegen nicht. M.a.W.: Es ist für mich aktuell nicht nachvollziehbar, dass der Passantenstrom sozusagen an der Rathausfassade abrupt abbrechen soll.

Gleiches gilt für den im GMA-Bericht genannten Bereich der „westlichen Herzogstraße“. Es besteht insgesamt eine Ungewissheit, die sich darin äußert, dass jedenfalls keine klare Aussage dahingehend getroffen werden kann, dass die Bereiche rund um den Neumarkt, die Neumarktstraße und auch der Bereich Herzogstraße nicht von einem FOC in der Weise betroffen sein können, dass sich dort weniger Passanten bzw. potentielle Kunden hinbewegen werden. Diese Ungewissheit ist es aber gerade, die auch befürchten lässt, dass das Luisenviertel und die Friedrich-Ebert-Straße, westlich des Kasinokreisels, nicht mehr von potentiellen Kunden aufgesucht werden könnten, weil die westliche Herzogstraße, der Wall, und auch der Bereich rund um den Neumarkt und die Neumarktstraße eine wichtige Verbindungsfunktion für das Luisenviertel und die Friedrich-Ebert-Straße erfüllen.

Tatsache ist jedoch, dass die Entwicklung des Einzelhandels in Wuppertal-Elberfeld bereits heute (Stichworte: Zurückhaltende Investitionsbereitschaft Externer; abwartende Investitionshaltungen der ansässigen Unternehmer) in seiner Entwicklung beeinträchtigt ist. Diese Entwicklungsbeeinträchtigung bzw. -hemmung wird sich noch verschärfen, wenn das FOC-Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden sollte, denn wie sollen sich die Lagen und Flächen beispielsweise im Bereich der Alten Freiheit oder der Poststraße oder im Bereich des Neumarktes fortentwickeln im Sinne einer qualitätshaltigen Sortimentsgestaltung, wenn nach dem GMA-Bericht Kollisionen mit in einem möglichen FOC angebotener Markenware unumgänglich sind?

Es kommt hinzu, dass großflächige Ansiedlungsvorhaben (Decathlon-Sportfachmarkt auf dem Gelände des Wicküler-Parks) außerhalb der zentralen Lagen, die nicht verhindert werden bzw. wegen falscher Planungsentscheidungen in der Vergangenheit nicht verhindert werden können, die Innenstadtlagen zusätzlich schädigen.

Zu einem Konzept zur Erhaltung und Erweiterung der Zentralen Versorgungsbereiche (hier: des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld) gehört es deshalb, durch geeignete planerische Maßnahmen die zukünftige Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren (Wicküler Park) auszuschließen.

#### 4.

Die Verfasser des GMA-Berichts stellen die richtige Forderung auf, dass es sicherzustellen gilt, in den Bauabschnitten II. und III. des FOC-Vorhabens ausschließlich „FOC-typische Waren“ anzubieten. Hintergrund dieser Forderung ist es auszuschließen, dass das Warenangebot im möglichen FOC außerhalb der vorgenannten Sortimentsbereiche mit dem bereits jetzt schon vorhandenen Warenangebot im Einzelhandel in Wuppertal-Elberfeld und in Wuppertal-Barmen kollidiert.

In diesem Zusammenhang wird leider völlig außer Acht gelassen, dass für den Bauabschnitt I. (Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion) bereits Baurecht besteht, und zwar dies in der Form, dass dort uneingeschränkt Einzelhandel möglich ist. Die vom Handelsverband NRW erhobene Forderung, den bestehenden Bebauungsplan (B-Plan 954) zu ergänzen, und zwar dahingehend, dass dem Investor qua Festsetzung im Bebauungsplan aufgegeben wird, dort ebenfalls nur „FOC-typische Sortimente“ mit den bekannten Einschränkungen vertreiben zu dürfen, wurde zurückgewiesen.

Nunmehr zeigt sich, dass diese Forderung mehr als berechtigt ist, denn was soll eine Beschränkung auf „FOC-typische Sortimente“ in den Bauabschnitten II. und III., wenn eine solche Beschränkung im Bauabschnitt I. nicht erfolgt?

#### 5.

Ferner hält der GMA-Bericht auf Seite 73 fest:

„Wie bereits ... dargestellt, ist neben der Flächendimensionierung und dem Branchenmix des FOC der Markenbesatz entscheidend. Je mehr Premiummarken etabliert werden können,

desto geringer werden die Wirkungen auf die Elberfelder City und die Innenstadt von Barmen sein und desto größer wird die Ausstrahlung des FOC und damit des Oberzentrums Wuppertal sein. Zudem hängt die wahrgenommene Attraktivität eines FOC auch von eben diesen Marken ab: **Je höher die Anzahl der A- und z.T. B-Marken in einem FOC**, desto höher die wahrgenommene Attraktivität des FOC.“

Daraus ist folgendes abzuleiten:

Der ausdrückliche Hinweis darauf, dass die Etablierung von Premiummarken bzw. jedenfalls von sogenannten A-Marken unbedingt erforderlich ist, zwingt dazu, dem aktuellen Vorhabenträger dringend anzuraten, entweder den potentiellen Betreiber des FOC zu wechseln oder aber den potentiellen Betreiber deutlich zu veranlassen, über sein Branchen-Konzept nachzudenken. Denn den bisherigen in jeder Hinsicht spärlichen Aussagen der Vertreter der ROS GmbH war jedenfalls zu entnehmen, dass an dem Standort eben **keine** Premium-Marken angesiedelt würden, und zwar auch nicht mittel- und langfristig.

### **III. Zusammenfassung und Forderungen**

In Zusammenfassung dieser Stellungnahme ergeben sich folgende Forderungen:

1.

Die Beschlussfassung über eine Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal-Elberfeld ist bis zur Vorlage eines Konzeptes, das die Erforderlichkeit dieses Vorhabens zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes und zur Erhaltung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld dokumentiert, zurückzustellen.

2.

Ein Beschluss über die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches von Wuppertal-Elberfeld erfolgt unter folgenden kumulativ bestehenden auflösenden Bedingungen:

- Die Bauabschnitte II. und III. werden realisiert;
- Durch entsprechende textliche Festlegungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass im gesamten Vorhaben (Bauabschnitte I., II. und III.) ausschließlich FOC-typische Sortimente angeboten werden, und zwar nach textlicher Festlegung, was

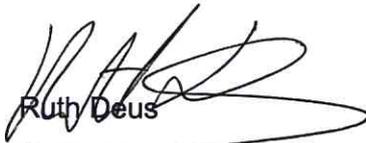
darunter zu verstehen ist, und unter ausdrücklichem Ausschluss von Sortimenten (Waren), die eigens für den Verkauf in FOCs produziert werden;

- Die Gebäude des FOC (Bauabschnitte I. bis III.) sind ganzjährig für Besucher geöffnet, um den Durchgang von den Parkflächen durch das FOC in die Innenstadt von Elberfeld zu gewährleisten;
- Die Flächen des sog. Wicküler Parks werden überplant, indem dort die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten über vorhandene Angebote hinaus ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

RA Ralf Engel  
Geschäftsführer

Nach Diktat verweist:

  
Ruth Deus  
Stellv. Geschäftsführerin

## Schulte Dr. Thomas

---

**Von:** Heidrun Plickert [plickert@wf-wuppertal.de] im Auftrag von Volmerig Rolf - Kontakt  
**Gesendet:** Montag, 2. Mai 2016 14:52  
**An:** Schulte Dr. Thomas  
**Betreff:** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld

### **Stellungnahme zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Sehr geehrter Herr Dr. Schulte,

die Wirtschaftsförderung unterstützt die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld, da die Ansiedlung eines FOC ein wichtiger Beitrag für die Erhöhung der Zentralität des Standortes Wuppertal und die Versorgungssituation der Bevölkerung darstellt.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass diese Erweiterung aus Sicht der Wirtschaftsförderung Wuppertal nur dann sinnvoll ist, wenn im Bebauungsplanverfahren festgelegt wird, dass die Erweiterungsfunktion ausschließlich für ein FOC und nicht für eine beliebige Erweiterung des Innenstadtbereiches dient.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rolf Volmerig

Wirtschaftsförderung Wuppertal  
Lise-Meitner-Str. 13  
42119 Wuppertal

Telefon: 0202/24807-20

Telefax: 0202/442154

E-Mail: [volmerig@wf-wuppertal.de](mailto:volmerig@wf-wuppertal.de)