

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016

Während der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

2.1 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf, 19.04.2016

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt an, die Gebäude im SO3 (Hausnr. 111 und 113) entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan auszuweisen. Die SO- Ausweisung für großflächigen Einzelhandel erscheint für die Bürogebäude nicht sinngemäß. Es wird vorgeschlagen, hier eine G- Ausweisung vorzusehen.

Berücksichtigung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

In den Gebäuden befinden sich neben den erwähnten Büronutzungen auch ein Fliesenmarkt, der überwiegend mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten handelt sowie ein Getränkemarkt. Die Nutzung entspricht daher dem gewünschten Mix. Um dem Fliesenmarkt eine Erweiterungsoption einzuräumen, wird an der Darstellung eines Sondergebietes festgehalten.

Die ausgeübte Büronutzung wird in den Nutzungskatalog des Sondergebietes als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Stellungnahme: Stadt Wetter (Ruhr), 12.05.2016

Die Stadt Wetter (Ruhr) weist darauf hin, dass aus den Planunterlagen hervorgeht, dass die Sondergebietsteilflächen für großflächigen Einzelhandel für die bereits bestehenden Möbelstandorte als solche erhalten bleiben sollen. Die maximalen Verkaufsflächen werden so festgelegt, dass auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang lassen die Festsetzungen für den Boss Möbelmarkt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von 3.100 qm eine deutliche Erhöhung auf 10.000 qm und für das Möbelhaus „Fischers Lagerhaus“ mit derzeit 1.950 qm eine Erweiterung auf 9.000 qm maximale Verkaufsfläche zu.

Einhergehend damit werden die Anteile der zentrenrelevanten Randsortimente von 5 % auf 10 % erhöht. Die Wuppertaler Sortimentsliste setzt die Sortimente Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Bettwaren, Vorhänge, Elektrogroßgeräte, Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel sowie Kunstgegenstände/ Bilder/ kunstgewerbliche Erzeugnisse/ Briefmarken/ Münzen als nicht zentrenrelevant fest. Diese sind jedoch in der Wetteraner Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft und sind somit für die Entwicklung und den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche von Wetter zentrentragend.

Vor diesem Hintergrund und durch die hohe Autokundenorientierung des Standortes kann eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wetter nicht ausgeschlossen werden. Um dem Beeinträchtigungsverbot des LEP Einzelhandel nachzukommen, ist somit der Nachweis durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu erbringen, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden, u.a. der Stadt Wetter, keine negativen Folgen zu erwarten sind.

Berücksichtigung: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bestehenden Standorte für großflächigen Einzelhandel erfasst und die derzeit zulässigen Verkaufsflächen in Summe deutlich reduziert.

Im Gegensatz zu den bisherigen Darstellungen des FNP werden insgesamt die Sondergebietsflächen für den Einzelhandel im Bereich des Otto-Hausmann-Ringes um ca. 1,6 ha reduziert. Dieses geht einher mit einer Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche um 33.800 qm! Die maximalen Verkaufsfläche für das zentren- und nahversorgungsrelevante (Rand-) Sortiment orientieren sich an dem Bestand (die zulässigen Verkaufsflächen für den EDEKA und den Getränkehandel wurden geringfügig aufgerundet) sowie den Regelungen des LEP EH (max. 10% für zentrenrelevante Nebensortimente und unter 2.500 qm) angepasst.

Weitere Einschränkungen, insb. für die zulässigen Randsortimente enthält die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654. Die Flächenanteile für zentrenrelevante Sortimente sollen auf der Ebene des Bebauungsplanes für die Sondergebiete für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterhin eingeschränkt werden, so sind diese auf maximal 800 m², jedoch nicht mehr als 10% der Kernsortimentsfläche, beschränkt. Die Regelungen entsprechen dabei den landesplanerischen Vorgaben.

Die bereits durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden in Rede stehenden Möbelmärkte sollen, wenn auch deutlich reduziert, prinzipiell bestehen bleiben. Aktuelle Erweiterungen sind allerdings nicht bekannt. Insoweit müssen die Nachbargemeinden weiterhin von einer hier zulässigen Entwicklungsmöglichkeit ausgehen, die bereits durch den FNP aus dem Jahr 2005 eröffnet wurde.

Die Potentialflächen für die bestehenden Märkte wurde durch Neugliederung der Sondergebiete auf 10.000 m² für den Möbelmarkt Boss bzw. 9.000 m² für Fischers Lagerhaus auf eine dem Standort und der Versorgungsfunktion der Stadt Wuppertal angemessene Größenordnung reduziert. Eine Beeinträchtigung der Stadt Wetter steht hierdurch nicht zu befürchten. Die neuen Flächengrößen sind mit Blick auf die relevanten Mitbewerber im Umfeld von Wuppertal eher klein, entsprechend ergibt sich nur eine geringe Attraktivität für Kunden aus einem größeren Einzugsbereich. Die Fahrtfernung mit dem PKW zwischen der Innenstadt der Stadt Wetter und dem Otto-Hausmann-Ring beträgt ca. 31 Km bei einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten. Innerhalb dieser 31 km liegen deutlich größere, attraktivere und näher liegende Mitbewerber wie: Hardeck Bochum, Ostermann + Trends Witten, IKEA Dortmund, IKEA Wuppertal (in Realisierung)) um nur die größten zu nennen. Es ist schon im Ansatz nicht plausibel, dass hier – auch kumulativen - eine relevante Kaufkraftumverteilung aus Wetter in Richtung des Standortes am Otto-Hausmann-Ring stattfindet. Auf die Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung kann verzichtet werden.

Diese Einschätzung wird (indirekt) auch durch die aktuelle Auswirkungsanalyse zur Errichtung des IKEA-Marktes in Wuppertal gestützt. Für den in Realisierung befindlichen IKEA- Markt mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche von ca. 25.500 qm (zulässige Fläche) und einer deutlich größeren Kundenattraktivität liegt die Stadt Wetter trotz einer deutlich geringeren Fahrtfernung zwischen dem IKEA-Standort und der Stadt Wetter von ca. 18 km nur teilweise in der Einzugszone II sowie teilweise nur noch in der Einzugszone III (Potenzialgebiet). Es ist somit plausibel anzunehmen, dass die Entfernungsbedingten Raumüberwindungswiderstände bei der hier gegebenen 13 km längeren Fahrstrecke mit entsprechend höherer Fahrzeit dazu führt, dass der Standort am Otto-Hausmann-Ring nicht zum relevanten Nachfragebereich für Kunden aus Wetter zählt. Nichts anderes würde sich aus einem Ein-

zelhandelsgutachten mit typischer gravitationsbasierter Modellberechnung ergeben. Hinzuweisen ist auch darauf, dass der nächstgelegene Standort eines Möbelmarkts Boss mit einer Entfernung von nur 22 km in Dortmund zu finden ist. Der nächstgelegene Markt Fischers Lagerhaus am Standort Witten sogar nur in 14 km Entfernung.

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 LPLG zur parallel betriebenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf ebenso keine Bedenken vorgetragen. Es wird bestätigt, dass im Rahmen der Überplanung auch Entwicklungsspielräume für Vorhaben mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten erhalten bleiben können und dies im Einklang mit den Vorgaben des Zieles 5 sowie der Grundsätze 4 und 6 des LEP NRW- EH steht. Auch wird festgehalten, dass der Nachweis zur Berücksichtigung des Zieles 3 des LEP NRW- EH (Beeinträchtigungsverbot) „hinreichend erbracht“ ist.

2.3 Stellungnahme: Eisenbahn- Bundesamt, 19.05.2016

Das Eisenbahn- Bundesamt weist darauf hin, dass den Unterlagen zu entnehmen ist, dass durch Vorhaben u.a. ehemalige Bahnflächen überplant werden. Da es sich bei den Bahnflächen um Randbereiche der Nordbahntrasse handelt, wird davon ausgegangen, dass diese Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken bereits freigestellt worden sind. Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken.

Berücksichtigung: Der Anregung wird entsprochen.

Die Nordbahntrasse ist von Eisenbahnbetriebszwecken bereits freigestellt worden. Allerdings wird auch der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes um diese Teilflächen reduziert. Bauplanungsrechtliche Regelungen sollen diesbezüglich einem eventuellen Gesamtverfahren vorbehalten bleiben.