

Bebauungsplan 1208

- Berliner Straße / Rauer Werth -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Januar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
3. Formelles Verfahren	6
4. Planungsrechtliche Situation	7
5. Gebietsbeschreibung	9
6. Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	16
7. Kosten	32
8. Rechtsgrundlagen und Quellen	32

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - erfasst den Bereich zwischen Berliner Straße, Rauer Werth, Bredde und schließt im Osten die Flächen bis einschließlich Berliner Str. 39 mit ein.

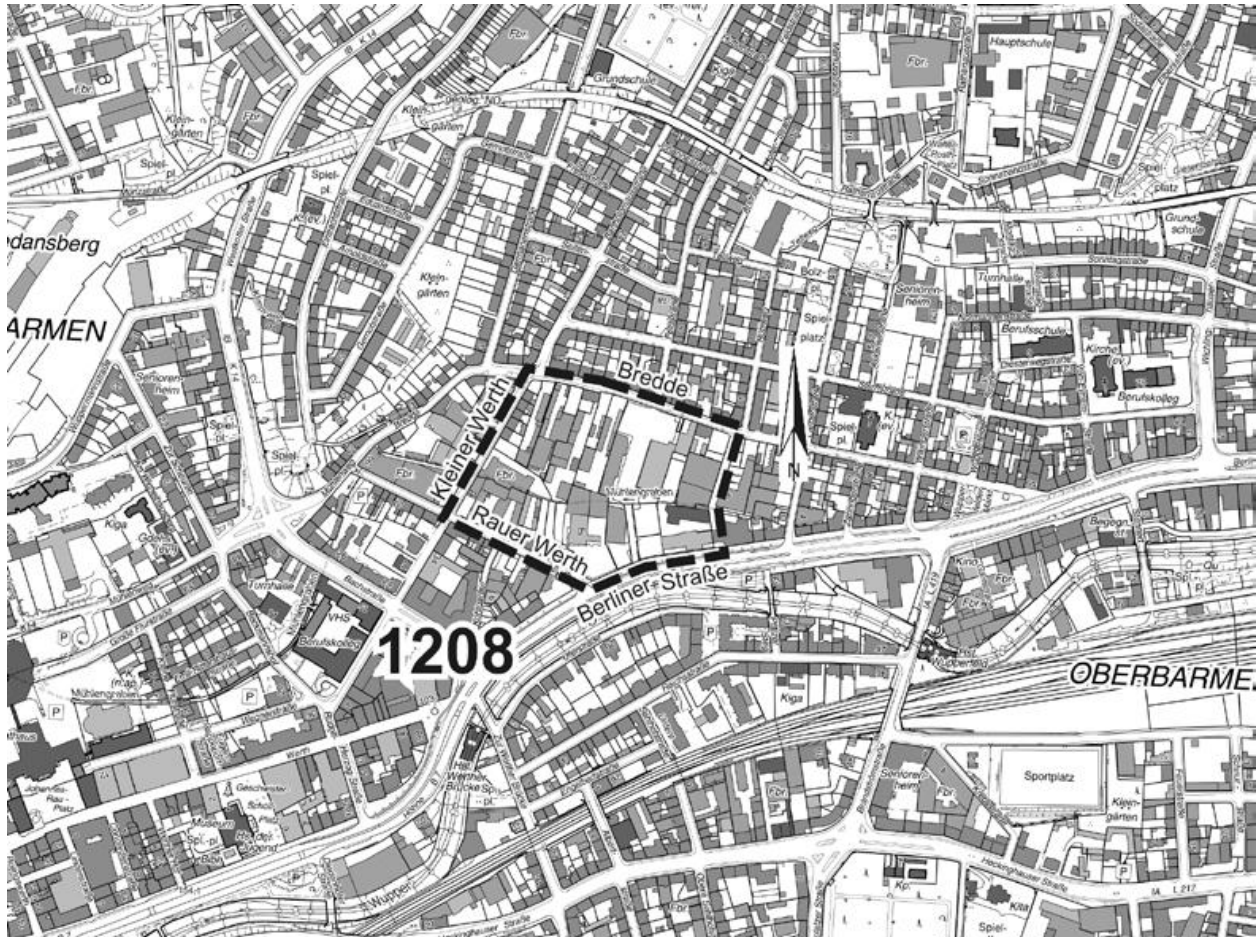


Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für diesen innerstädtischen, überwiegend gewerblich geprägten Bereich wurden bereits seit den 1980er Jahren verschiedene Bebauungspläne zur Steuerung der weiteren Entwicklung eingeleitet. So gab es ganz unterschiedliche Nutzungsvorstellungen, die von reiner Gewerbestandsicherung über eine teilweise Erweiterung der Mischgebietsanteile entlang der Straße Bredde bis hin zu Sondernutzungen für großflächigen Einzelhandel im östlichen Plangebiet reichten.

Zuletzt wurde der Bebauungsplan 1155 - Berliner Straße / Bredde - mit dem ausschließlichen Ziel der Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, dessen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach gerichtlicher Entscheidung durch das OVG Münster im Jahr 2012 für den überwiegenden Planbereich nicht mehr angewandt werden dürfen. Daraufhin musste auf dem Grundstück Rauer Werth 4 ein weiterer Lebensmittelmarkt zugelassen werden.

Somit sind nun im Plangebiet zwei Lebensmittelmärkte unterhalb der Grenze der Großflächigkeit¹ mit $\leq 800 \text{ m}^2$ vorhanden. Beide Betreiber beabsichtigen durch Neubau bzw. Umbau ihre Verkaufsflächen auf 1.200 m^2 (ALDI, Bredde 36) bzw. durch innere Umbauten auf 1.088 m^2 (LIDL, Rauer Werth 4) zu erweitern. Es liegen entsprechende Bauvoranfragen vor.

Der mit Beschluss vom 30.06.2014 durch den Rat der Stadt eingeleitete Bebauungsplan 1208 soll für das Plangebiet östlich des Barmer Zentrums verbindliche Festlegungen der Gebietstypen treffen. So können die teils sehr diffusen baulichen Strukturen für die Zukunft in Mischgebiete und Gewerbegebiete städtebaulich geordnet werden.

Darüber hinaus soll für die Baugebiete festgelegt werden, in wie weit Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein sollen, damit das Zentrensystem generell und insbesondere die räumlich benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche - Barmen und Oberbarmen - in Bestand und Entwicklung gesichert werden können. Hierbei sind gleichfalls die Belange der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel² sind für den Planungsraum umzusetzen. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet auch Entwicklungen im unbeplanten Innenbereich, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwiderlaufen, zielkonform mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern (*BVerwG, Urteil vom 17.09.2003- 4C 14.01*). Die Ziele und Grundsätze des *Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel* dienen vor allem dem Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes³ und sind somit auch auf der Ebene Bauleitplanung umsetzbar.

Die Zielvorgaben des am 22.06.2015 als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal (EZK)⁴, sehen u.a. eine konsequente Lenkung von Einzelhandelsangeboten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche und damit eine generelle Stärkung der Zentren innerhalb des Stadtgebietes vor⁵. Da das Plangebiet nicht einem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet und zudem durch eine zwischenzentrische Lage zu den Zentren von Barmen und Oberbarmen gekennzeichnet ist, ergibt sich ein Steuerungsbedarf vor allem für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

¹ „Mithin sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.“ (*BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 -4 C*)

² Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420.).

³ vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen - Nr.23 vom 12.Juli2013, S. 424/ 432f

⁴ (EZK) - Abkürzung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, erstellt durch das Unternehmen GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln, 2015

⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenbildenden Sortimenten an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer Stärkung der Zentren als legitimes Ziel der kommunalen Bauleitplanung eingestuft und führt aus:

„Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird (vgl. zur Unterscheidung von Gefahren- und Planungsschwelle auch Urteil vom 30. August 2012 - *BVerwG 4 C 1.11 - BauR 2013, 191 Rn. 16 ff.*).“ (*BVerwG 4Cn 6.11*)

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept - ISEK- Innenstadt Barmen⁶ sollen in den nächsten Jahren flankierend zu den Aktivitäten der Immobilien und Standortgemeinschaft Barmen Werth konkrete Maßnahmen zur Stärkung des Barmer Zentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort unter Inanspruchnahme öffentlicher Finanzmittel der Städtebauförderung durchgeführt werden⁷. Der effektive Einsatz öffentlicher Mittel setzt auch private Investitionen in die Innenstadt in erheblichem Umfang voraus. Das Bauleitplanverfahren muss vor diesem Hintergrund einerseits die wirtschaftlichen Potenziale auf die Zentren und insbesondere die Barmer Innenstadt lenken. Andererseits ist für zukünftige öffentliche und private Investitionen in das Zentrum von Barmen Planungs- und Investitionssicherheit zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Frage der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Barmen zu klären.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die städtebauliche Integration des jeweiligen Standortes, d. h. die Einbindung in die Wohnsiedlungsbereiche sowie die fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung des Standortes an den ÖPNV. Darüber hinaus muss mit der Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation einhergehen. Das EZK empfiehlt, unter Verweis auf den Bestandsschutz für vorhandene Betriebe u. a. eine Überplanung bestehender Standorte, die den obigen Kriterien nicht entsprechen. (vgl.: EZK 169-170)

Weiterführend ist die Sicherung von Gewerbeflächen ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung, welches im Rahmen des Planverfahrens für den Geltungsbereich umgesetzt werden soll. Nach derzeitigem Stand des Verfahrens zur Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 183,5 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, ca. 69,9 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale. Neue Flächen sind aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Wuppertal kaum noch zu aktivieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt deshalb der Sicherung von gewerblichen Flächen im Bestand u. a. zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe eine besondere Bedeutung zu. Der innerstädtische Gewerbestandort Berliner Straße / Bredde ist wegen der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen für klassisches produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe und den damit ggf. verbundenen Immissionen nur eingeschränkt nutzbar. Dennoch bieten diese zentrennahen Gewerbeflächen gute Bedingungen insbesondere für Handwerksbetriebe und einwohnernahe Dienstleistungen sowie auch für den, die Zentren ergänzenden Fachhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung dieser - in der Regel wohnverträglichen Nutzungen - im Planbereich gewährleistet zugleich, dass Gewerbeflächen im Stadtgebiet, die aufgrund ihrer Lage und Struktur besonders für produzierende - und damit häufig auch emittierende - Betriebe geeignet sind, auch tatsächlich für diese Nutzungen zur Verfügung stehen. Damit leistet das Planverfahren einen Beitrag zur standortgerechten und effizienten Nutzung gewerblicher Flächen im Planbereich und im Stadtgebiet.

⁶ Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument und bildet die Grundlage für die Gewährung von Finanzmitteln im Rahmen der Städtebauförderung.

⁷ Vgl.: VO /1790 /15; abrufbar unter: http://s4021013.wuppertal-intra.de/net-ai/to0050.asp?__ktonr=71775.

3. Formelles Verfahren

Der Bebauungsplan 1208 wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Plan dient der Gliederung und Ordnung eines ehemals intensiv gewerblich genutzten Bereichs zwischen den Zentren von Barmen und Oberbarmen.

Da die voraussichtliche zulässige Grundfläche das Maß von 20.000 m² überschreitet, aber unterhalb von 70.000 m² liegt (Größe des Plangebiets: ca. 43.000 m²), wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange mit den Fachbehörden grob abgeschätzt - Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die überschlägige Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien führte zu der Einschätzung, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfungen wurden dokumentiert und sind als Anlage 02 zur Drucksache zum Offenlegungsbeschluss beigelegt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Baugebiete festgesetzt. Die hierin zulässigen Nutzungen sind durch textliche Festsetzungen näher bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgelegt und richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 trifft für den Geltungsbereich die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

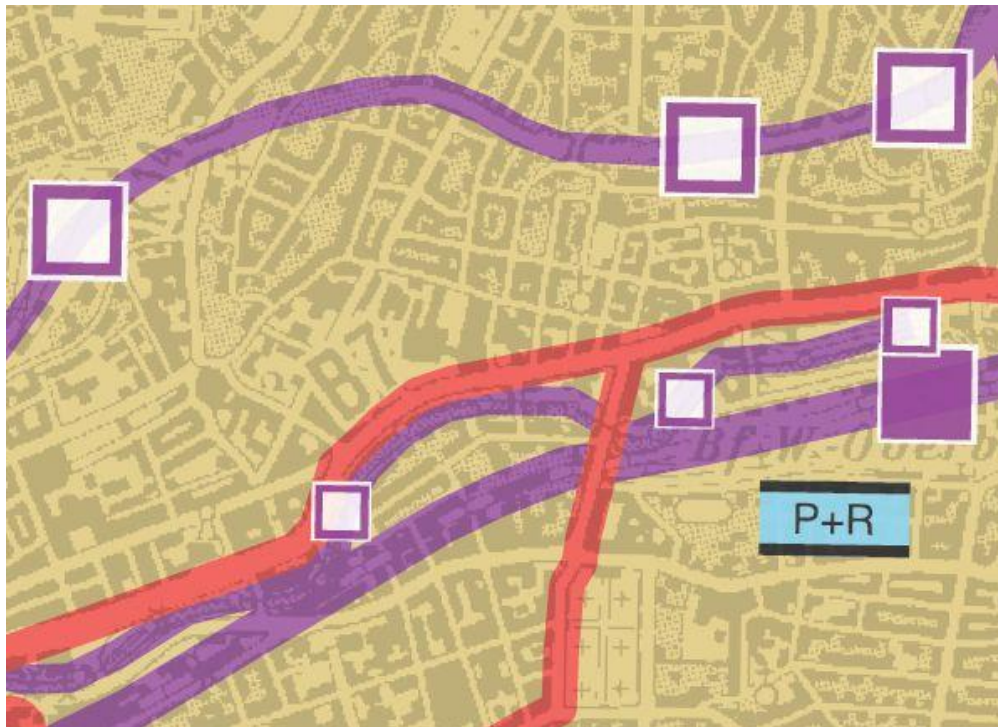


Abb. 2: GEP 99 (Ausschnitt)

Bezogen auf die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. insbesondere im Falle der beantragten Erweiterungen in die Großflächigkeit sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zu beachten. Der konkrete Abgleich mit den landesplanerischen Vorgaben und Zielen für den Einzelhandel erfolgt in Kapitel 6.1.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im östlichen Bereich als Sondergebiet (Einkaufszentrum) dargestellt. Die Ausweisung eines Sondergebietes basierte auf einer vorhabenbezogenen Planung eines Investors („Wupperhöfe“) zum Umbau des ehemals intensiv gewerblich genutzten Areals des damaligen Unternehmens Erbslö zwischen Berliner Straße und Bredde und sollte im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1043V realisiert und in diesem Zusammenhang landesplanerisch abgestimmt werden. Allerdings wurde das Projekt der „Wupperhöfe“ vom Investor aufgegeben und die Bebauungsplanung eingestellt. Die somit nicht mehr zutreffende Darstellung eines Sondergebietes soll nun im Zuge der Berichtigung in gewerbliche Baufläche abgeändert werden. Darüber hinaus sind die Darstellungen der gemischt genutzten Bereiche Rauer Werth und Kleiner Werth entsprechend anzupassen.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung (2005)

Die im Zuge eines vorausgegangenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1069 (VO/0992/11) eingeleitete 55. FNP-Änderung wird eingestellt.

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1208 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan 1155 - Berliner Straße / Bredde -, dessen Anwendbarkeit durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster in 2012 in Frage gestellt worden ist. Daher soll der Bebauungsplan 1155 nicht mehr als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben herangezogen werden. Die Aufhebung des Planverfahrens ist eingeleitet.

5. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet östlich des Barmer Zentrums zwischen den Straßen Rauer Werth, Kleiner Werth, Bredde und Berliner Straße ist überwiegend gewerblich geprägt. Nur im westlichen Teilbereich an den Straßen Rauer Werth und Kleiner Werth sind sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden.

5.1 Lage und Charakter des Plangebiets

Seit Aufgabe der früheren industriellen Nutzungen haben sich in den Folgejahren hauptsächlich Handwerksbetriebe und Facheinzelhandel in den frei gewordenen Immobilien eingerichtet. Insbesondere der mittlere Abschnitt des Plangebietes zwischen den Straßen Bredde und Berliner Straße wurde nach Einstellung der Produktion, Gebäudeabriss und anschließender Bodensanierung neu organisiert. In dem gesamten Gewerbebereich befinden sich ein Autohaus mit Servicebetrieb, zwei Lebensmitteldiscounter, ein Großhandelsbetrieb für Haustechnik, ein Natursteinhandel, Lagergebäude sowie weitere kleingewerbliche Betriebe u.a. aus den Bereichen Tischlerei, Textilbearbeitung und KFZ-Technik.

Unmittelbar an der Straße Bredde (Haus-Nr. 24 und 42) befinden sich zwei einzelne viergeschossige Mehrfamilienhäuser, die früher den dahinter liegenden Betrieben als Betriebswohnungen zugeordnet waren. Sie sind „Reste“ einer früheren Blockrandstruktur, die durch die damaligen gewerblichen Flächenexpansionen sukzessive aufgelöst wurde. Heute erscheinen die Wohngebäude als Fremdkörper in einer überwiegend gewerblich geprägten Umgebung. Der Bebauungsplan soll nun Klarheit über den planungsrechtlichen Status dieser Wohngebäude schaffen. Durch die textlichen Festsetzungen lfd. Nr. B 3 zu den Wohngebäuden auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO werden über den passiven Bestandsschutz hinaus zusätzliche Regelungen zu möglichen Umbauten oder Umnutzungen getroffen.

Weiterhin war lange Zeit unklar, wie sich die Gemengelagen entlang der Straßen Rauer Werth und Kleiner Werth entwickeln sollen. Hierbei war insbesondere der Gebäudekomplex der ehemaligen IMO-Druckerei im Eckbereich der beiden Straßen von Interesse, der erst nach vielen Jahren des Leerstands durch die Wuppertaler Tafel übernommen wurde. Die Einrichtung hat sich mit ihren Angeboten fest etabliert. Auch der Umbau von Teilen der Baukörper für besondere Wohnangebote und weitere soziale Einrichtungen sind dort mittlerweile möglich.

Die Umgebung des Plangebiets wird im Norden und Osten hauptsächlich durch hoch verdichtete Wohnquartiere und teils auch Mischgebiete geprägt. Nach Westen grenzen gewerbliche Bauflächen bzw. daran im Anschluss das Hauptzentrum Barmen und weitere dicht besiedelte Wohnquartiere an. Im Süden bilden die vierspurige Bundesstraße B7 Berliner Straße und die Wupper eine Zäsur zu den daran südlich anschließenden Flächen des Stadtbezirks Heckinghausen. Über die Werther Brücke im Südwesten besteht eine Wegeverbindung zwischen den Stadtquartieren.

Die Hauptgeschäftsstraße Werth im Hauptzentrum Barmen ist vom Plangebiet lediglich ca. 200 Meter entfernt. In einem Abstand von ca. 250 Meter beginnt in östlicher Richtung das Nebenzentrum Oberbarmen. Das Plangebiet nimmt somit eine zwischenzentrische Lage zu den benachbarten Zentralen Versorgungsbereichen ein.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien führte zu der Einschätzung, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die allgemeine Vorprüfung wurde dokumentiert und ist dem Offenlegungsbeschluss in der Anlage 2 beigelegt.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das bereits vollständig bebaute Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind innerhalb der Planung nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung von Vorhaben irreparabel geschädigt würden. Dennoch hat die Vorprüfung ergeben, dass den Planungsthemen Bodenverunreinigungen und Immissionsschutz im Zuge des weiteren Verfahrens nachzugehen ist, da Vorbelastungen einzelner Grundstücke nicht auszuschließen sind. Die Ursachen einer möglichen Belastung sind aber nicht in der Aufstellung des Planverfahrens begründet. Die planerische Behandlung der Themen mit weitergehenden Recherchen bzw. Nachweisen wird Bestandteil dieses Planverfahrens und entsprechend in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Eine Pflicht zur Umweltprüfung ergibt sich aus der Vorprüfung nicht.

Vorbelastung Straßenverkehrslärm:

Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. In den beiden folgenden Abbildungen 4 und 5 sind für den Tages- und Nachtzeitraum die berechneten Schallimmissionen/Beurteilungspegel durch die im Süden verlaufende Berliner Straße B7 sowie die übrigen angrenzenden Straßen ersichtlich.

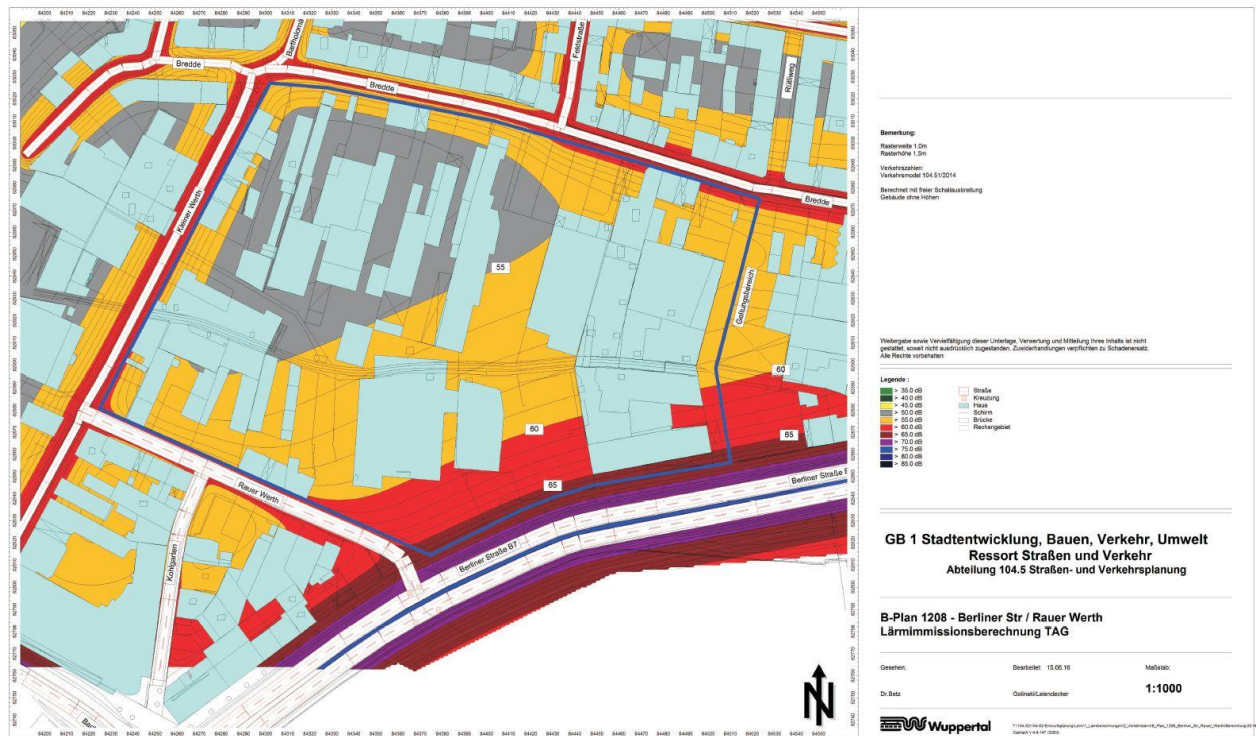


Abb. 4: Lärmimmissionsberechnung Tag



Abb.: 5 Lärmimmissionsberechnung Nacht

Die höchsten Belastungen betreffen wie zu erwarten die Bauflächen entlang der Hauptverkehrsader Berliner Straße B7. Dort ist unmittelbar an den nächstgelegenen Baugebietsflächen tagsüber von Beurteilungspegeln bis zu etwa 67 dB(A) und nachts bis zu 64 dB(A) auszugehen. In den sonstigen anliegenden Straßen Rauer Werth, Kleiner Werth und Bredde, an denen teilweise gemischte Nutzungen angrenzen, sind Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 61 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A) anzusetzen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.

Nutzungen	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55

Abb. 6: Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)) für Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE)

Hiernach sind relevante Überschreitungen der Orientierungswerte in den Baugebieten gegeben. Im maßgeblichen Einwirkungsbereich der Berliner Straße B7 werden allerdings keine schutzbedürftigen Baugebiete (Wohngebiete oder Mischgebiete) ausgewiesen. Die dort vorgesehenen Gewerbegebiete entsprechen dem heutigen Nutzungsbestand. Aber auch in Gewerbegebieten sind Aufenthaltsräume, Büroräume oder ggf. bei betriebsgebundenem Wohnen auch Schlafräume vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind in dieser innerstädtischen Lage mit prägenden Blockrandstrukturen städtebaulich ungeeignet. Deshalb muss ggf. ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf Basis der DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) für die Gewerbe- und Mischgebiete passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung eingetragen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Die Zuschläge sind bei den im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichen III, IV und V berücksichtigt.

In die Planfassung wird die folgende Tabelle 7 zur DIN 4109-1:2016-07 zu den „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“ aufgenommen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches

		dB	R' w,ges des Außenbauteils		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
a	An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
b	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Abb. 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Hieran lassen sich die grundsätzlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz unmittelbar bestimmen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Ebenso erfordern gewerbliche Nutzungen mit Betriebszeiten ausschließlich im relevanten Tageszeitraum und beispielsweise ohne privilegierte Wohnnutzungen keinen Aufschlag um 10 dB(A). Somit kann ausnahmsweise bei entsprechendem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung bspw. bei lärmabgewandten Gebäudeseiten, Gebäuden in zweiter Reihe, o. ä. vom jeweils festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Gewerbelärm

Seit Aufgabe bzw. Verlagerung der früheren großgewerblichen Nutzungen hat sich für die innerstädtischen Gewerbeflächen bzw. Gemengelagen grundsätzlich ein mischgebietsverträgliches Niveau eingestellt. Es sind keine Immissionsprobleme in der Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe bekannt. Insoweit lassen sich ausgehend von der Bestandssituation auch für die Zukunft die gegenseitigen Ansprüche in der Weise bestimmen, dass innerhalb der Gewerbeflächen nur Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Zur Steigerung der Attraktivität der Gewerbeflächen sollen in den Gewerbegebieten ggf. auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn diese durch Lage oder baulichen und technischen Lärmschutz die Werte der TA Lärm an den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen einhalten werden. Folgende Festsetzung wird in den Plan aufgenommen:

In den Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Darüber hinaus können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch Lage im Baugebiet, Baukörperstellungen und/oder technische Vorkehrungen die nach TA Lärm zulässigen Schallimmissionen an den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen eingehalten werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

Bodenuntersuchungen/Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist baulich überformt. Durch die intensiven gewerblichen Vornutzungen wurden seit Anfang der 1990er Jahre zahlreiche Recherchen und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) Wuppertal hat als am Verfahren beteiligte Fachdienststelle in einer zweistufigen Beurteilung die wesentlichen Informationen zusammengestellt und entsprechende Regelungen für das Planverfahren vorgeschlagen.

Die ersten umfangreichen Altlastenprüfungen erfolgten im Bebauungsplanverfahren 729 - Berliner Straße/Bredde -, in die entsprechende Erkenntnisse aus vorausgegangenen Untersuchungen, insbesondere zur Flächenaufbereitung der Betriebsflächen des ehemaligen Unternehmens Erbslöh (Walzwerk) an der Berliner Straße 39-47 eingegangen sind.

Die damaligen Altlastenprüfungen zum Bebauungsplan 729 werden im Rahmen des aktuellen Planverfahrens 1208 nicht erneut bewertet, sondern nur die Grundstücke, für die sich damals ein weiterer Untersuchungsbedarf ergeben hatte. Ebenso wurden die Erkenntnisse aus weiteren Untersuchungen und Bewertungen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren in die Beurteilungen der Unteren Bodenschutzbehörde einbezogen.

Besondere Sicherungsmaßnahmen wurden erforderlich für eine Fläche im Eckbereich Kleiner Werth 48 und Rauer Werth auf Flächen der ehemaligen IMO-Druckerei (Gemarkung Barmen, Flur 96, Flurstück 98 tlw.). Die im Zuge der Nachnutzung durch die Wuppertaler Tafel durchgeführten Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2012 zeigte eine bis zu 1,5 m starke mit Arsen und Schwermetall belastete Auffüllung. Deshalb wurde der betroffene Bereich anschließend vollständig versiegelt, so dass ein Direktkontakt mit der belasteten Auffüllung ausgeschlossen werden kann. Der Bereich wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet.

Für die übrigen Betriebsflächen der ehemaligen IMO-Druckerei Kleiner Werth 48, 50 / Rauer Werth 18 wurden hauptsächlich Nutzungsänderungen im Bestand vorgenommen. Da diese ohne Bodeneingriffe/Entsiegelungen erfolgt sind, konnte auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden. Die im Zuge der Umnutzungen durchgeführten gutachterlichen Besichtigungen bzw. gutachterlichen Stellungnahmen lassen keine Auswirkungen auf das Planverfahren 1208 erkennen.

Weitere Überprüfungen wurden für ehemalige Betriebsflächen des Walzwerks Erbslöh vorgenommen. Diese betreffen den Bereich mit der Neubebauung des Aldi-Markts an der Straße Bredde 26-36. Dort wurden der Rückbau und die Neubaumaßnahme von der UBB begleitet. In einem Teilbereich wurden kleinräumig Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Der betroffene Bereich wurde im Zuge der Parkplatzherrichtung saniert bzw. belastete Materialien wurden entfernt und fachgerecht entsorgt.

Auf der zur Berliner Straße 39a-47 gelegenen Teilfläche des Unternehmens Erbslöh - Gemarkung Barmen, Flur 95, Flurstück 104 tlw. und Flur 96, Flurstück 87, 88 -, auf der bis 2007 eine Bauruine stand, wurden ebenfalls Untersuchungen von Boden und Grundwasser auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polychlorierte Biphenyle (PCP) sowie weiterer altlastenrelevanter Parameter durchgeführt. Es wurden keine relevanten Belastungen festgestellt. Somit sind hierzu keine Festsetzungen erforderlich. Lediglich für den in diesem Bereich vorgenommenen

Einbau von Recyclingbaustoffen (RCL-Material) ist in dem Planverfahren ein Hinweis erforderlich.

Ein weiterer Abschnitt betrifft den Bereich Berliner Straße 23 / Rauer Werth 4 - Gemarkung Barmen, Flur 96, Flurstück 99. Dort wurden in 2013 das Bürogebäude ARAG sowie zwei weitere Gebäude an der Straße Rauer Werth abgerissen und es folgte die Neuerrichtung eines Lidl-Markts mit dazugehörigen Stellplatzflächen. Der abgebrochene und aufbereitete Bauschutt ist dort auf dem Gesamtgrundstück als RCL-Material wieder eingebaut worden. Dazu ist ein entsprechender Hinweis im Plan enthalten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Plangebiet durch eine sehr hohe Bebauungsdichte und einen hohen Versiegelungsgrad geprägt werden. Eine Wohnbebauung findet nur als Straßenrandbebauung mit sehr kleinen Freiflächen statt. Desweiteren ist der überwiegende Bereich jahrzehntelang gewerblich überprägt und er unterlag immerwährenden Veränderungen. Durch diese intensiven gewerblichen Nutzungen und Überformungen ist davon auszugehen, dass bei jeglichen Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen oder Entsiegelungen, mit Auffüllungen und darin enthaltenen technogenen Beimengungen wie z.B. Bauschutt, Aschen, Schlacken, Straßenaufbruch zu rechnen ist, mit denen dann gesetzeskonform umzugehen ist. Daher wird für den gesamten Bebauungsplan 1208 vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II-Richtlinie. Die Situation bzw. Lage entsprechender Betriebe nach Störfallverordnung in der Gesamtstadt Wuppertal wurde in einem Gutachten des TÜV Nord⁸ entsprechend bewertet. Durch die relative Nähe von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und der damit verbundenen Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sind Ansiedlungen von Betrieben nach Störfallverordnung nicht zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der im wesentlichen auf Gebietssteuerung fokussierten Zielstellung der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

⁸ TÜV NORD 2014: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt der § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II- Richtlinie (Artikel 12).

6. Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Wie eingangs in Kapitel 2 angeführt, soll in diesem Planverfahren neben der Gliederung der Baugebiete und der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einer zwischenzentrischen städtebaulichen Lage mit dem Ziel einer generellen Stärkung der Zentren behandelt werden.

Hierzu sind die übergeordneten landesplanerischen Vorgaben und die kommunalen Ziele der Einzelhandelssteuerung zu beachten. Ebenso sind die speziellen örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln, insbesondere in Bezug auf die Aspekte Lage im Stadtgebiet, Versorgung der Bevölkerung, Schutz und Stärkung der Zentren.

6.1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - LEP NRW -, sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Umgang mit u.a. großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert. Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte in Auszügen aus der Bekanntmachung enthalten und es wird die Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan 1208 kurz erläutert - vgl.: Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 420 ff.).

Gemäß **Ziel 1** des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel sollen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ziel der Regelung ist es vor allem eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben andererseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden. Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für den Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Das Plangebiet liegt in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es sind keine Kerngebiete oder Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Somit ist Ziel 1 für die vorliegende Planung nicht einschlägig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze der Großflächigkeit des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind in einem ASB grundsätzlich landesplanerisch zulässig.

Gemäß **Ziel 2** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten⁹ nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Folglich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sor-

⁹ Gem. Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel sind Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant.

timente Kernsortiment¹⁰ in einem Plangebiet außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich in einer zwischenzentrischen Lage in relativer Nähe zum Hauptzentrum Barmen im Westen und dem Nebenzentrum Oberbarmen im Osten. Die in Ziel 2 verankerten Ausnahmeregelungen treffen für den Planungsraum und die darin enthaltenen Einzelhandelsbetriebe nicht zu. Folglich ist es nicht gerechtfertigt, in dem Planbereich Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu entwickeln bzw. festzusetzen.

Die **Ziele 3, 4, 5, 6, 7** des Sachlichen Teilplans sind im Zusammenhang mit der hier eingeleiteten Bauleitplanung nicht weiter von Belang, da diese Grundsätze zur weiteren Ausgestaltung von Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gelten bzw. mit Ziel 7 Regelungen getroffen werden, wie abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 mit vorhandenen Standorten von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen bauleitplanerisch zu verfahren ist.

Weiterführend ist **Ziel 8** des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel beachtlich. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Den Begriff der Einzelhandelsagglomeration definiert der Verordnungsgeber wie folgt:

„Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 der BauNVO wie bei einem Einkaufszentren oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können.“ (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 446)

Die Agglomerationsregelung dient wie Ziel 1 dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes. Diese Zielsetzung ist im Rahmen der Bauleitplanung umsetzbar. Über den Zeitpunkt, wann einer möglichen Agglomerationsbildung entgegenzuwirken ist, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines eingeschränkten planerischen Ermessens (vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C. 2013: Gutachten zu einzelnen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein–Westfalen (Teilplan Einzelhandel) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. S. 73 ff.).

Den Gemeinden stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, um der Entstehung, ggf. auch der Verfestigung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken, die auch das Bundesverwaltungsgericht beschrieben hat (BVerwG, Urt. v. 10.11.2011, 4 CN 9/10 = BVerwGE 141, 144):

¹⁰ „Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet - in Abgrenzung zum Randsortiment (vgl. Erläuterungen zu Ziel 5) - den Hauptteil des Warenangebotes, der nach herrschender fachlicher Meinung einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. entsprechend zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes.“ (Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.“

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 435

- der Ausschluss der Nutzungsart „Einzelhandel“ nach § 1 Abs. 5 BauNVO,
- der Ausschluss sortimentsbezogener Einzelhandelstypen (Anlagetypen) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- die Gliederung des Plangebietes (räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels, geschoss- und anlagenbezogene Differenzierungen),
- die Festsetzung eines Sondergebietes für ein Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fachmarktzentrum) und Untergliederung nach Sortimenten und (Sortiments-) Verkaufsflächen.

Ziel 8 kann dabei - als Auferlegen eines bestimmten Handelns - nicht weiter gehen als Ziel 2 oder 5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 8 mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 2 bzw. 5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken.

Mit den beiden räumlich benachbarten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt eine Einzelhandelsagglomeration¹¹ im Sinne des Ziel 8 vor, die sich durch Hinzutreten weiterer Einzelhandelsbetriebe vor allem mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zunehmend verdichten würde. Dies bestätigt auch die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Untersuchung der BBE, Münster.¹² Die Ansiedlung weiterer, auch für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld der bestehenden Betriebe würde zu entsprechenden Auswirkungen wie bei Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). Insofern ergibt sich aus Ziel 8 auch ein landesplanerischer Steuerungsbedarf für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich.

6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept und weitere konzeptionelle Vorgaben

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (VO/1442/15) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Erstellung erfolgte durch das Unternehmen GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln. Das neue Konzept löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Bergische Städtedreieck ab. Die im REHK fest-

¹¹ Der Begriff der landesplanerischen Agglomeration ist von dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO inhaltlich abzugrenzen. Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu aus:

„Hiernach ist in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch ein Einkaufszentrum im Rechtsinne nur dann anzunehmen wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt. Ein „gewachsenes“ Einkaufszentrum setzt außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren. Nur durch solche äußerlich erkennbaren Merkmale ergibt sich für die Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO die notwendige planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“ und zugleich die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen Häufung von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden auf mehr oder weniger engem Raum.“
(BVerwG -4B 3.12)

¹² vgl.: BBE, Münster, 2015: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal zum Bebauungsplan 1208 (S. 25)

gelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Bergischen Städten im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden hingegen fortgeführt.

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z.B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem System die zentralen Versorgungsbereiche.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

Die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet wurde aufbauend auf einer Beschreibung der Gesamtentwicklung der letzten Jahre/Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung Standortanforderungen und Betriebsgrößen analysiert. Anschließend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet. Hieraus wurden dann entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Darauf aufbauend wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und zur Standortsteuerung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen und den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen benannt.

Das folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung.

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Haupt- zentren	Neben- zentren	Nahver- sorgungs- zentren	siedlungs- räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversor- gungslagen)	siedlungs- räumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbe- gebiete und Sonder- standorte)
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	○	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	✗
zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	○	✗	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○
✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen ○ Einzelfallprüfung erforderlich ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m² GMA-Empfehlungen 2015						

Abb.8: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, GMA 2015, Abb. 41, S. 167

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015: S. 96).

Somit ist eine sachgerechte Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung gegeben (vgl.: BVerwG Urteil vom 27. März 2013- 4 CN 6.11).

Die Lage des Plangebiets im relativen Nahbereich zu den zentralen Versorgungsbereichen in Barmen (Hauptzentrum) und Oberbarmen (Nebenzentrum) ließen bereits bei der Aufstellung des Planverfahrens im Jahr 2014 mögliche Risiken für die Entwicklung der Zentren auf der Basis des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) vermuten. In der Folge waren zunächst die Bewertungen und Empfehlungen des in 2015 beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Wuppertal in die Planbearbeitung einzubeziehen.

Auf der Grundlage des obigen Steuerungsschemas ist der Planbereich aufgrund seiner Verortung innerhalb des Stadtgebietes als integrierte Lage einzustufen. Folglich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich mit dem Ziel der Zentrenstärkung auszuschließen. Die konzeptionelle Zulässigkeit von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist weiterführend zu prüfen. Gleiches gilt für kleinflächige Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten. Schließlich ist zu klären, ob die Zulässigkeit von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit den landesplanerischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Vorgaben vereinbar ist.

Darüber hinaus soll durch das Zentren- und Einzelhandelskonzept auch eine möglichst flächen-deckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden, was mit der Bezeichnung Nahversorgung beschrieben wird.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Barmen stellt das EZK fest, dass eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln und Drogerieartikeln gegeben ist. Hinsichtlich der Qualität des Angebotes wird auf das umfangreiche Angebot aller gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels mit mehrheitlich zeitgemäßem Marktauftritt verwiesen. Weder quantitativ noch qualitativ wird Handlungsbedarf hinsichtlich der Angebotsstrukturen der Nahversorgung im Stadtbezirk gesehen. Vielmehr ist das bestehende Angebot zu optimieren. (vgl. : EZK 2015: S. 83)

Da der Planbereich als integrierter Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten ist, kommt hier grundsätzlich die Ansiedlung von kleinflächigen und ggf. großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Frage. Das Konzept definiert jedoch Anforderungen, die kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - unterhalb der Grenze von 1.200 qm Geschoßfläche bzw. oberhalb von 1200 qm als Atypische Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in integrierten Lagen erfüllen müssen, um als Nahversorger eingestuft werden zu können. Zu den Anforderungen zählen neben einer siedlungsräumlichen Integration, d.h. einer Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche, die fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus muss mit der Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation einhergehen. Um eine konzeptkonforme Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen, ist u. a. auch eine Überplanung bestehender Standorte, die den obigen Kriterien nicht entsprechen, vorzunehmen. (vgl. EZK 2015: 169-170)

Vor diesem Hintergrund ist weiterführend zu prüfen, welche Nahversorgungsfunktion die bestehenden Betriebe im Planbereich ausüben und ob sie den voranstehenden Anforderungen gerecht werden. Weiterführend ist zu klären, inwieweit für die großflächigen Varianten auf der Grundlage der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Vorgaben Steuerungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes bestehen.

Die Ziele des Planverfahrens sind weiterführend auch mit den konkreten Vorgaben der Zentrenstärkung für den Zentralen Versorgungsbereich Barmen abzugleichen, welche sich aus dem am 17.03.2016 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Barmen ergeben. Das ISEK ist Grundlage zur Gewährung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Aktive Zentren“. Ziel ist es, das Hauptzentrum Barmen zukünftig stärker als Einzelhandels- und Dienstleistungs- und Wohnstandort zu profilieren. Mit dem Ziel, die Wohnfunktion zu stärken sind zugleich auch die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb der Innenstadt von Barmen verbunden. Hierzu bedarf es einerseits einer Lenkung von wirtschaftlichen Potenzialen auf den Zentralen Versorgungsbereich Barmen. Andererseits ist für öffentliche und private Investition Planungssicherheit im Blick auf die Zulässigkeit von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Barmen zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Ausführungen zur konkreten Situation des Lebensmitteleinzelhandels in der Innenstadt von Barmen im Kapitel 6.3 zu verweisen.

Der großflächige Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf die Sonderstandorte gelenkt werden (vgl.: EZK 2015: S. 170). Insofern ist zu klären, ob der Planbereich eine besondere Eignung für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufweist, der eine Abweichung von der Zielsetzung begründet.

Da im Planbereich größtenteils Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen, sind auch die Vorgaben des EZK für diese Gebietstypen zu beachten. Demnach sollen vor allem gewerbliche Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Folglich sind zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten vollständig auszuschließen. Aber auch der generelle Einzelhandelsausschluss - insbesondere unter Berücksichtigung der topografischen Situation - und zur Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinn kommt in Betracht.¹³ Schließlich ist die ausnahmsweise Zulässigkeit des sogenannten Annexhandel speziell zur Sicherung von Standorten für Handwerksbetriebe zu prüfen. Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben ggf. eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen (vgl.: EZK 2015: S. 171-173)

Aus den Ermittlungen und Bewertungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal konnte wegen der Nähe des Plangebiets zu gleich zwei Zentralen Versorgungsbereichen direkt abgeleitet werden, dass weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben - klein- und großflächig - mit zentrenrelevanten Sortimenten sehr kritisch zu betrachten sind, dies auch wegen der Verfestigung bzw. Erweiterung einer schädlichen Einzelhandelsagglomeration im landesplanerischen Sinne.

Vor dem Hintergrund der für den Planbereich relevanten Vorgaben des EZK sind die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf ihre tatsächliche Funktion im Rahmen der fußläufigen Nahversorgung zu untersuchen und der planerische Umgang mit ihnen zu klären. Die Planungsalternativen reichen von einer generellen bzw. einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bis zu Überplanung bzw. zu einem erweiterten Bestandsschutz.

Eine fundierte Klärung der obigen Fragestellungen hinsichtlich des Umgangs mit den bislang kleinflächigen Lebensmitteldiscountern sowie deren beantragten Erweiterungen allein auf der Grundlage der Ermittlungen und Empfehlungen des EZK ist nicht möglich. Deshalb waren weitere gutachterliche Untersuchungen erforderlich, deren für die aufgeworfenen Fragestellungen relevante Ergebnisse werden im nächsten Punkt dargestellt.

¹³ vgl. weiterführend: Stadt Wuppertal - Ressort Stadtentwicklung und Städtebau - in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR : Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011

6.3 Ergebnisse der einzelhandelsbezogene Untersuchung zum Bebauungsplan 1208

Wie in Kapitel 6.2 angeführt, wurde ein ergänzendes Einzelhandelsgutachten beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte durch das Unternehmen BBE Standort- und Kommunalberatung Münster. Der Endbericht liegt seit November 2016 vor.

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1208 ist die Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Wuppertal bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

6.3.1 Mikrostandort

Der Standort insgesamt verfügt über eine siedlungsintegrierte aber zugleich auch verkehrsorientierte Lage an der Bundesstraße B 7. Am Standort befinden sich zwei Discountmärkte der Betreiber ALDI und LIDL. Das unmittelbare Standortumfeld ist durch ein Autohaus mit Werkstatt, einen Großhandelsbetrieb für Hausgeräte, einen Natursteinhandel sowie weitere (klein-)gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet.

Im Norden, jenseits der Straße Bredde, schließt sich unmittelbar eine hoch verdichtete Blockrandbebauung an den Standort an. Der ALDI-Markt weist aufgrund seiner räumlichen Orientierung in diese Richtung einen deutlich stärkeren Wohngebietsbezug auf als der LIDL-Markt.

Westlich an den Planbereich schließt sich in etwa 200-250 m das Hauptzentrum Barmen an, auch das Nebenzentrum Oberbarmen befindet sich in nur etwa 350 m Entfernung in östliche Richtung. Somit ergibt sich für den Planstandort eine Lage zwischen zwei Zentren, die im Hinblick auf die Nutzungsart Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine potenzielle Gefährdung darstellen kann.

Der Standortbereich erschließt in einer fußläufigen Erreichbarkeit von 10 Gehminuten die nördlich der Straße Bredde gelegenen hoch verdichteten Wohnquartiere, nahezu das gesamte Quartier Barmen-Mitte bzw. das gesamte Hauptzentrum Barmen mit den dortigen Wohnlagen, einen Teil des Nebenzentrums Oberbarmen sowie auch in südliche Richtung über die Wupper hinweg die nördlichsten Bereiche der Quartiere Heckinghausen und Heidt. Insgesamt erfasst der Planstandort ein sehr hohes Nahbereichspotenzial von rund 18.500 Einwohnern. Trotz der verkehrsorientierten Standortlage zeigt sich somit eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Wohnquartiere.

Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Standortes an die umliegenden Wohngebiete einerseits und seine Lage zwischen zwei Zentren andererseits, ergibt sich ein intensives städtebauliches Steuerungsbedürfnis im Hinblick auf die Nutzungsart Einzelhandel.

6.3.2 Kundenherkunft

Aus den Ergebnissen einer am Standort durchgeführten Kundenbefragung wird deutlich, dass aus dem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich des Standortes¹⁴ etwa 47 % der befragten Kunden stammen, auf das übrige Stadtgebiet von Wuppertal entfallen weitere rund 47,8 %, während der Anteil an Kunden von außerhalb Wuppertals mit rund 3,4 % deutlich untergeordnet ist.

Bei einer weiteren Differenzierung der Kundenherkunft nach den beiden am Standort ansässigen Anbietern ALDI und LIDL fallen keine größeren Unterschiede auf. Trotz der stärkeren Ausrichtung des ALDI-Marktes an der Straße Bredde auf die nördlich gelegenen Wohngebiete bzw. der stärkeren Orientierung des LIDL-Marktes an der Straße Rauer Werth zur Bundesstraße unterscheidet sich die Kundenherkunft der Anbieter nicht wesentlich voneinander.

6.3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes

Der Standort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Zum einen übernehmen die Vorhabenstandorte durch ihre Lage mit unmittelbarer Nähe zu mehreren Bereichen mit verdichteter Wohnbebauung die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zum anderen überlagert sich der Nahbereich der beiden Betriebe deutlich mit denen der übrigen angrenzenden Anbieter. Durch die räumliche Nähe von zwei größeren Anbietern ist gerade in Konkurrenz zu den beiden angrenzenden, eher schwachen Zentren eine hohe Ausstattung nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben. So befinden sich in den vier zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraumes derzeit knapp 41% der nahversorgungrelevanten Angebotsstrukturen, während die Angebote an den Sonderstandorten rund 17% bzw. in den sonstigen Lagen etwa 43% einnehmen.

Auch bei Marktaustritt eines der beiden Anbieter wäre eine quantitativ ausreichende Versorgung im Standortumfeld grundsätzlich auch weiterhin sichergestellt. Allein im Nahbereich des Standortes befinden sich zahlreiche Alternativstandorte u. a. in zentralen Versorgungsbereichen.

Wenngleich die Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich eine wichtige Funktion einnehmen, bindet der Standort angesichts der verkehrszentralen Lage auch Kaufkraft darüber hinaus.

¹⁴ Dieser entspricht einer Entfernung von etwa 10 min-Gehminuten um den Vorhabenstandort und ist nicht identisch mit dem gesamten Kundeneinzugsbereich.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Einerseits:

- Es besteht ein hoher Wohngebietsbezug und somit eine wichtige Funktion i. S. d. der verbrauchernahen Versorgung für die hoch verdichteten Wohnquartiere insbesondere in Richtung Norden
- Ein hoher Anteil von rd. 47 % der Kunden kommt aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich.
- Die 18.481 Einwohner im Nahbereich generieren ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 42,8 Mio. €.
- Der Anteil des Bestandsumsatzes am Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beträgt beim Anbieter ALDI 8,4 %, bei LIDL 8,8 %. Für den Bestandsumsatz des Gesamtstandortes sind dies somit rd. 17,3 %.

Andererseits:

- Durch die räumliche Nähe sind Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Barmen und Nebenzentrum Oberbarmen gegeben.
- Es besteht somit eine weitestgehende Überschneidung mit den fußläufigen Versorgungsradien der angrenzenden Anbieter in den Zentren sowie in den sonstigen siedlungsintegrierten Lagen.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht sind angesichts der hohen Versorgungsabdeckung im Raum durch unterschiedlichste Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie auch integrierten Solitärlagen keine Anpassungen durch Erhöhung der Verkaufsflächen notwendig. Auch bei einem Marktaustritt der Anbieter entstünde aufgrund der zahlreichen Alternativstandorte keine quantitative oder räumliche Versorgungslücke.
- In diesem Zusammenhang ist weiterführend zu berücksichtigen, dass mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche erstmalig zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen könnten.
- Die Betriebsstätten der beiden Anbieter verfügen hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung und Anlagengestaltung gemäß der Einschätzung des Sachverständigen über moderne Betriebsstätten in zudem sehr verkehrsgünstiger Lage in einem hoch verdichteten Umfeld.

6.3.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen im Planbereich

Auf Grundlage des festgelegten Untersuchungsraumes, der wirtschaftlichen Nachfragesituation im Einzugsgebiet, der Angebotssituation im Untersuchungsraum sowie der absatzwirtschaftlichen Analyse sind die städtebaulichen Auswirkungen von Erweiterungen der Verkaufsflächen im Plangebiet gutachterlich durch die BBE ermittelt worden. Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Bei der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen wurden die beantragten Erweiterungen geprüft. Zum Einen die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von derzeit 800 m² auf 1.200 m². Zum Anderen die ebenfalls beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes von derzeit 800 auf 1.088 qm. Die Städtebauliche Bewertung erfolgt im Sinne eines worst-case Ansatzes.

Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und Sonstige Lagen

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen von Aldi führen gegenüber dem Hauptzentrum Barmen zu Umlenkungseffekten von maximal 1,1 % der Bestandsumsätze bzw. um maximal 0,8 % bei der LIDL-Planung. Die Umlenkungswirkungen liegen somit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des Hauptzentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich angesichts der niedrigen Umlenkungseffekte nicht ableiten.
- Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass das Hauptzentrum Barmen ebenfalls von den Auswirkungen weiterer Planungen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches absatzwirtschaftlich betroffen ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass aktuell lediglich nur noch ein Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Zentrum von Barmen ansässig ist. Die Attraktivität eines innerstädtischen Bezirkszentrums wird jedoch auch von leistungsfähigen Nahversorgungsangeboten mitgeprägt. Einerseits komplettieren sie den Branchenmix und andererseits übernehmen sie eine Nahversorgungsfunktion für die im Innenstadtbereich wohnende Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund ist aus gutachterlicher Sicht eine Aktivierung von Flächen in der Innenstadt von Barmen zur Ansiedlung und langfristigen Sicherung eines zeitgemäßen Lebensmittelangebotes zu empfehlen. Die Revitalisierung des leerstehenden REWE-Standortes am Werth sowie die Aktivierung ungenutzter Flächen in der ehemaligen KAUF-HOF-Immobilie am Alten Markt stellen in diesem Zusammenhang Optionen dar.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Nebenzentrum Oberbarmen liegen mit 1,8 (ALDI) bzw. 1,5 % (LIDL) der Bestände deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte, so dass zentrenschädliche Folgewirkungen auszuschließen sind.
- Auch gegenüber den Nahversorgungszentren Heckinghausen, Wichlinghauser Markt sowie Weiher Str. / Am Diek bewegen sich die Umlenkungseffekte auf einem ähnlich ge-

ringen relativen Niveau (Spannbreite etwa 1,0 % bis max. 2,3 % der Bestandsumsätze), so dass hier ebenfalls keine zentrenschädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen der Planungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von 0,5 % bis maximal 1,7 % der Bestandsumsätze ebenfalls noch deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Negative Folgewirkungen für die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind hieraus nicht herzuleiten.

Stadt- und versorgungsstrukturelle Bewertung der beantragten Verkaufsflächenerweiterungen

Neben den mit den Umverteilungswirkungen verbundenen konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und Betriebe in sonstigen Lagen sind auch die stadt- und versorgungsstrukturellen Konsequenzen möglicher Verkaufsflächenerweiterungen im Planbereich im Hinblick auf die Sicherung einer flächendeckenden fußläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet und der Entwicklung und Stärkung der Zentren zu prüfen.

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenbesatz, Umsatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt im Fall des ALDI etwa 2,0 % des Einzelhandelsbesatzes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet, rd. 2,7 % des Verkaufsflächenbesatzes bzw. 3,0 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen⁵¹, sowie etwa 1,5 % der projektrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet. Im Fall des LIDL sind dies 1,4 % des Einzelhandelsbesatzes im EZG, etwa 1,9 % des Verkaufsflächenbesatzes bzw. 2,3 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen sowie 1,2 % der projektrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

Bei einer Betrachtung der gesamten Planungen im Standortbereich beläuft sich der künftige Anteil der erweiterten Betriebstätten auf zusammen 11,4 % des Einzelhandelsbesatzes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet, etwa 15,2 % der Verkaufsflächen bzw. 17,8 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen sowie 9,1 % der projektrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

Zentrale Versorgungsbereiche, die es im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Hinblick auf das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entwickeln gilt, befinden sich mit dem Hauptzentrum Barmen sowie dem Nebenzentrum Oberbarmen und den angrenzenden Nahversorgungszentren (Heckinghausen, Wichlinghauser Markt, Weiher Str. / Am Diek) in unmittelbarer räumlicher Nähe verteilt auf das wirtschaftliche Einzugsgebiet. Wenngleich in einigen dieser Bereiche in der Vergangenheit bereits positive Entwicklungen erfolgen konnten (Neupositionierungen Heckinghausen und Oberbarmen), so besteht durch die anvisierten Planungen doch eine deutliche Konkurrenz zu den schützenswerten Zentrenlagen.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auch die Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kommt der Sicherung der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Bestehende Potenziale sollten somit zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Versorgungsstruktur genutzt werden, anstatt sie an einem einzelnen Stand-

ort zu bündeln. Wenngleich den Anbietern entsprechend den dargestellten Ergebnissen eine wichtige Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden kann, sind gleichzeitig allerdings auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die übrigen siedlungsintegriert liegenden Bestandsmärkte zu berücksichtigen (NETTO, Wuppermannstraße, REWE/ALDI Am Klingelholl).

6.4 Konsequenzen für die Einzelhandelssteuerung im Plangebiet

Das Thema Einzelhandelssteuerung ist angesichts der landesplanerischen Vorgaben sowie auch der kommunalen konzeptionellen Aufgabenstellungen äußerst komplex. In der vorliegenden Situation ist zudem wegen der Nähe des Plangebiets zu zentralen Versorgungsbereichen sowie bei gleichzeitig sehr hohen Bevölkerungspotentialen im Nahbereich mit rund 18.500 Einwohnern eine Fülle an Einzelaspekten zu beachten. Die im Einzelhandelsgutachten durchgeführten Analysen führten zu zum Teil durchaus ambivalenten Ergebnissen und bedürfen somit einer intensiven Bewertung, Gewichtung und Abwägung im Rahmen der Begründung. Ebenso sind die privaten Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet und insbesondere auch die Interessen und Erweiterungsabsichten der Betreiber der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in eine Gesamtbetrachtung aller öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

Für die Mischgebiete im Planungsraum werden keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Die relativ kleinteiligen Bebauungsstrukturen im Bestand mit nur kleineren Ladenlokalen dienen vorrangig der Gebietsversorgung und das durch die Wuppertaler Tafel für Gemeinbedarfszwecke umgenutzte Gewerbegrundstück im Eckbereich Rauer Werth/Kleiner Werth bietet lediglich ganz spezielle Einkaufs- bzw. Versorgungsangebote (Sozialkaufhaus), die in keiner Weise in Verbindung stehen mit Warenangeboten in den Zentren.

Die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Ermittlungen im Gutachten der BBE Münster haben gezeigt, dass sich das Plangebiet in siedlungsintegrierter Lage (EZK 2015, S. 28) befindet. Bei der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der beantragten Verkaufsflächenerweiterungen hat sich gezeigt, dass hieraus zunächst keine unmittelbare Gefahrenlage für die Zentren und die fußläufige flächendeckende Nahversorgung ergibt.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind jedoch über die Frage möglicher Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen hinaus, vor allem die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ziele der Gemeinde maßgeblich.

Das Gutachten hat sich insbesondere mit der Frage auseinandergesetzt, welche Funktion der Planbereich und die dort ansässigen Betriebe im Zusammenhang mit den Zielen der Zentrenstärkung und der Sicherung einer flächendeckenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung übernehmen. Die Befunde belegen einerseits eine Nahversorgungsfunktion der Betriebe, die aus der räumlichen Nähe zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten resultiert. Andererseits besteht an dem Standort mit zwei Anbietern auch ein deutlicher Flächenüberhang der sich in einer ausgeprägten Konkurrenzsituation zu den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen und anderen Nahversorgungslagen dokumentiert. Insgesamt besteht im Untersuchungsraum ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angeboten mit Nahrungs- und Genussmitteln in den Zentralen Versorgungsbereichen und an den Standorten außerhalb der Zentren. Die Nahversorgungssituation im fußläufigen Umfeld um den Planbereich würde selbst bei

einer Aufgabe eines der beiden Betriebe sich nicht verschlechtern. Beide Betriebe sind zudem wirtschaftlich leistungsfähig.

Die Ergebnisse decken sich auch mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) zur Nahversorgungssituation in Barmen, wonach aufgrund der vorhandenen Ausstattung weder qualitativ noch quantitativ Handlungsbedarf bei den Nahversorgungsangeboten festgestellt wurde.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Ausweitung der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich keinen Beitrag zu einer Verbesserung der Nahversorgung leisten kann. Vielmehr würde eine Erhöhung der Flächenkapazitäten im Planbereich den Wettbewerb unter den Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren weiter verschärfen. Optimierungsmaßnahmen an anderen Nahversorgungsstandorten in Barmen - wie sie auch das EZK empfiehlt - würde die wirtschaftliche Grundlage entzogen. Insbesondere das bereits festgestellte strukturelle Ungleichgewicht im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Zentralen Versorgungsbereichen einerseits und an den Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren andererseits würde sich mit einer Ausweitung der Verkaufsflächen im Planbereich weiter - zu Ungunsten der Zentralen Versorgungsbereiche - verstärken. Oberste Priorität des EZK ist die Stärkung der Zentrenstruktur. Diesem Entwicklungsziel kommt insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzentrischen Lage des Planbereichs im Rahmen des Planverfahrens auch im Zusammenhang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine besondere Bedeutung zu. Zentrale Versorgungsbereiche auch mit höherer Versorgungsfunktion müssen ein quantitativ angemessenes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhalten, um ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen zu können. Die beantragten Verkaufsflächenenerweiterungen sind somit nicht mit den Zielen zur Schaffung einer ausgewogenen fußläufig erreichbaren Nahversorgung und einer Stärkung der Zentren vereinbar. Vor diesem Hintergrund ist der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten auszuschließen.

Unter Beachtung der privaten Belange¹⁵ ist zu prüfen, ob zur Erhaltung des Eigentums den Betrieben Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung eingeräumt werden sollten. Im Rahmen der einzelhandelsbezogenen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Betreiber über leistungsfä-

¹⁵ Das OVG verweist in Bezug auf Frage des erweiterten Bestandsschutzes auf folgende rechtlichen Vorgaben und Zusammenhänge:

Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig - um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen - zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung erweiterten Bestandsschutzes in Betracht. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 121, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 115 und Rn. 118, vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 136 und 140, vom 24. September 2010 - 2 D 74/08.NE -, juris Rn. 62, und vom 18. Mai 2010 - 10 D 92/08.NE -, juris Rn. 40.

Dass eine derartige Absicherung vorhandener Nutzungen möglich ist, bedeutet nicht, dass sie auch regelmäßig durch den Plangeber zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung auch auf den bloßen passiven Bestandsschutz „festschreiben“, um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist auch insofern, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. November 2005 - 4 BN 36.05 -, BRS 69 Nr. 31 = juris Rn. 10; OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 123, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 120, und vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 142.

(OVG NRW Urteil vom 14.10.2013 - 2 D 103/12.NE)

hige moderne Betriebe verfügen und zudem von der verkehrsgünstigen Lage profitieren. Den Bestandsinteressen der Betriebe wird nun in der Weise gefolgt, dass beide Lebensmittelmärkte in ihren jeweiligen Baugebieten ausnahmsweise zulässig bleiben. Allerdings werden den Anbietern keine Erweiterungsmöglichkeiten in die Großflächigkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauGB eingeräumt. Somit werden die Lebensmittelmärkte entsprechend ihrer zugewiesenen Funktion als Nahversorger mit maximalen Verkaufsflächen mit bis zu maximal 800 m² festgesetzt.

Ein Ausschluss des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den GE- Gebieten im Planbereich ist vor dem Hintergrund der Tatsache, dass emittierende Gewerbebetriebe aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ohnehin nicht zulässig wären, nicht erforderlich. Das Einzelhandelskonzept sieht eine räumliche Steuerung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in die Sonderstandorte vor. Von dieser Zielsetzung kann vorliegend abgewichen werden, da der Planbereich aufgrund seiner zwischenzentrischen Lage durchaus geeignet ist, zentrenergänzende Handelsnutzungen aufzunehmen. Die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Planbereich ist auch mit den Zielen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel vereinbar, da es sich um einen Standort in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich handelt. Allerdings muss der Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen eine Regelung im Sinne des Ziel 5 des Sachlichen Teilplans treffen und den Anteil möglicher zentrenrelevanter und/oder nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf 10 % begrenzen. Diese Regelung ist darüber hinaus auch mit dem Schutz und der Stärkung der Zentren vereinbar.

Da im Planbereich der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist, besteht auch kein Steuerungsbedarf für Annexhandel mit diesen Sortimenten (z.B. vorhandener Steinmetzbetrieb). Es besteht grundsätzlich aufgrund der Plangebietsgröße und der Grundstückszuschnitte vorliegend kein besonderer Anlass den Annexhandel, weder mit zentrenrelevanten noch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen einer Ausnahme zu steuern. Weiterführend ist auf die Ermittlungen des EZK zu verweisen. Danach hat der Annexhandel in der Stadt Wuppertal aktuell nur marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile und daher keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge.

Die Wuppertaler Sortimentsliste 2015 enthält nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warengruppen bzw. Sortimente. Auf der Planurkunde sind die ggf. vom Ausschluss betroffenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eingetragen. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente werden durch den Bebauungsplan nicht gesteuert und sind daher auch nicht abgebildet. Die Systematik der Eintragungen beruht auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008, Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

6.5 Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden in die Planurkunde aufgenommen:

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - entsprechend der in der Planfassung abgebildeten Wuppertaler Sortimentsliste - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

- 1.2 In den Gewerbegebieten GE1 können ausnahmsweise Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² errichtet werden (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.3 Randsortimente: In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn deren zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente - entsprechend der in der Planfassung abgebildeten Wuppertaler Sortimentsliste - in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNV).

Wuppertaler Sortimentsliste (WZ Klassifizierung 2008)

Die Wuppertaler Sortimentsliste 2015 enthält nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warengruppen bzw. Sortimente. Auf der Planurkunde sind die teilweise vom Ausschluss betroffenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eingetragen. Die Systematik der Eintragungen beruht auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008, Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
<i>Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</i>	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Getränken und Tabakwaren	
<i>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika</i>	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Schnittblumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Nur Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Pharmazie	47.73	Apotheken	
Zentrenrelevante Sortimente			
<i>Sanitätswaren, Orthopädie</i>	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
<i>Bücher</i>	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
<i>PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren</i>	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Bastelartikel
<i>Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten</i>	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgüter	Hier nur Bekleidung
<i>Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme</i>	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
<i>Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe</i>	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	Nur kleinteilige Sport-/Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	Nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	Nur Sportschuhe
<i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i>	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
<i>Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)</i>	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrokleingeräte
<i>Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</i>	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
<i>Computer, Geräte der Telekommunikation</i>	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	

Fotogeräte, Fotoartikel, Video-kameras	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker	Hier auch Akustik / Hörgeräte
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Waffen und Jagdbedarf	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf
<i>Kursiv = Zentrenrelevante Leitsortimente in Nordrhein-Westfalen (LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)</i>			

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal Kosten durch die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachtens.

8. Rechtsgrundlagen und Quellen

8.1 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420).
-

8.2 Planwerke

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006
- Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15) vom 22.06.2015
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Barmen zum Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Aktive Zentren“, 2016