

Abwägungsvorschläge zu den insgesamt eingegangenen Stellungnahmen zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 25.04.2016 Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.	Datum
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016 mit planungsrelevanten Hinweisen: 2.1 Handwerkskammer Düsseldorf 19.04.2016 2.2 Stadt Wetter (Ruhr) 12.05.2016 2.3 Eisenbahn- Bundesamt 19.05.2016 2.4 Landesbetrieb Straßen NRW (Regionalniederlassung Rhein-Berg) 06.04.2016 2.5 Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld 25.05.2016 ohne planungsrelevanten Hinweisen: Thyssengas GmbH 14.04.2016 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 15.04.2016 PLEdoc GmbH 15.04.2016 Stadt Velbert 15.04.2016 Amprion GmbH 19.04.2016 Bergisch- Rheinischer Wasserverband 19.04.2016 Kreis Mettmann 19.04.2016 Stadt Remscheid 19.04.2016 Stadt Witten 19.04.2016 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 21.04.2016 Oberbergischer Kreis 21.04.2010 Bezirksregierung Düsseldorf 04.05.2016 Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Solingen – Remscheid 06.05.2016 Landesbetrieb Wald und Holz NRW 06.05.2016 Stadt Herdecke 06.05.2016 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, WSW Energie & Wasser AG , Stadt Wuppertal (Wasserversorgung) sowie WSW mobil GmbH 06.05.2016	Datum
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.1 TaylorWessing (Lidl- Markt) 17.11./08.12.2016 3.2 Etraca GmbH 18.11.2016	Datum
4. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016	Datum

<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.1 Stadt Solingen <u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 4.3 GASCADE Gastransport GmbH 4.4 Amprion GmbH 4.5 Geologischer Dienst 4.6 Stadt Gevelsberg 4.7 Stadt Remscheid 4.8 PLEdoc GmbH 4.9 Deutsche Bahn Services GmbH 4.10 Eisenbahn- Bundesamt 4.11 Kreis Mettmann 4.12 Bergisch- Rheinischer Wasserverband 4.13 Stadt Witten 4.14 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, WSW Energie & Wasser AG , Stadt Wuppertal (Wasserversorgung) sowie WSW mobil GmbH 4.15 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 4.16 Landesbetrieb Wald und Holz NRW 4.17 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld 4.18 Stadt Hattingen 4.19 Handwerkskammer Düsseldorf 4.20 Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Solingen – Remscheid 4.21 Handelsverband Nordrhein- Westfalen, Rheinland	17.11./09.12.2016 14.10.2016 14.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 20.10.2016 24.10.2016 31.10.2016 31.10.2016 02.11.2016 07.11.2016 10.11.2016 11.11.2016 11.11.2016 17.11.2016 17.11.2016 21.11./09.12.2016 21.11.2016 12.12.2016
5. erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 5.1 TaylorWessing	Datum 17.08.2017
6. erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 6.1 Stadt Solingen <u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> 6.2 Handwerkskammer Düsseldorf 6.3 Kreis Mettmann 6.4 Stadt Remscheid 6.5 Stadt Witten 6.6 Stadt Gevelsberg 6.7 Stadt Hattingen 6.8 Stadt Herdecke 6.9 Deutsche Bahn AG 6.10 Bezirksregierung Düsseldorf	Datum 28.08.2017 17.08.2017 16.08.2017 14.08.2017 01.08.2017 16.08.2017 17.08.2017 28.08.2017 01.08.2017 28.08.2017

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 25.04.2016

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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.

Abwägung: 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.

Abwägung: Den Anregungen wird teilweise 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 (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 werden.

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 Fahrentfernung 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 kumulativ - 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 Kun-

denattraktivität 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 Einzelhandelsgutachten 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 steht. Auch wird festgehalten, dass der Nachweis zur Berücksichtigung des Zieles 3 des LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) „hinreichend erbracht“ ist.

Obwohl gemäß den vorgenannten Ausführungen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich von Wetter nicht plausibel zu befürchten stehen sollen vorsorglich auf der Ebene der 1. Ände- rung des Bebauungsplanes 654 die üblicherweise in Möbelmärkten vorhandenen und nach Wupper- taler Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Ergänzungssortimente auf 800qm pro Sortiment be- schränkt werden. Konkret ist folgende Regelung im Bebauungsplan vorgesehen: Die maximal zulässi- ge Verkaufsfläche pro Sortimentsgruppe für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Tabelle der textlichen Festsetzung 42.2 beträgt 800 qm. Dies gilt nicht für: Möbel, Matratzen, Gebrauchtmö- bel, Kucheneinrichtungen, und Elektrogroßgeräte.

2.3 Stellungnahme: Eisenbahn- Bundesamt, 19.05.2016

Das Eisenbahn- Bundesamt weist darauf hin, dass den Unterlagen zu entnehmen ist, dass durch Vor- haben u.a. ehemalige Bahnflächen überplant werden. Da es sich bei den Bahnflächen um Randberei- che der Nordbahntrasse handelt, wird davon ausgegangen, dass diese Flächen von Eisenbahnbe- triebszwecken bereits freigestellt worden sind. Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Beden- ken.

Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.

Die Nordbahntrasse ist von Eisenbahnbetriebszwecken bereits freigestellt worden.

2.4 Stellungnahme: Straßen NRW – Regionalniederlassung Rhein-Berg

Seitens Straßen NRW wird angemerkt, dass das Plangebiet im Süd-Osten an den Abschnitt 34 der Bundesautobahn A 46 angrenzt. Es bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung erhebliche Beden-

ken gegen das Vorhaben. Die Forderungen des übersandten Merkblattes „Allgemeine Forderungen“ sind in der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung unbedingt zu berücksichtigen.

Abwägung: Der Anregung wird entsprochen

Das Merkblatt verweist auf die Anforderungen gem. § 9 Fernstraßengesetz hinsichtlich des einzuhaltenen Abstandes von der Bebauung zur A46 (Schutzzonen), zudem weiterführende Anforderungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Beleuchtungen u.a.. Diese Regelungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Auf der Ebene des FNP's ergeben sich keine Konflikte.

2.5 Stellungnahme: Straßen NRW – Autobahnniederlassung Krefeld

Die Autobahnniederlassung Krefeld weist daraufhin, dass mit dem Bebauungsplan eine stärkere gewerbliche Ausrichtung des Plangebietes beabsichtigt ist. Aussagen zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus der Planung fehlen. Durch eventuell zukünftig auftretende Verkehrsmengensteigerungen im Straßennetz kann es u.U. an umliegenden Knotenpunkten zu Verschlechterungen in den Verkehrsqualitäten kommen. Die Straßenbauverwaltung behält sich vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt Wuppertal zu fordern, sofern es zu Leistungsfähigkeitsdefiziten oder zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität kommt. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus der Bauleitplanung Ansprüche auf aktiven und oder passiven Lärmschutz oder ggfls. Erforderlich werdende Maßnahmen bezüglich der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

Abwägung: Die Anregung wird entgegengenommen

Die Anmerkungen betreffen im Wesentlichen die Ebene des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Mit der Umstellung von Sonderbauflächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu gewerblichen Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst kein Ansteigen des Verkehrs im Plangebiet verbunden. Diesbezüglich implizieren bereits die gegebene Sondergebietsdarstellungen einen relevanten Quell- und Zielverkehrs mit PKW und LKW. Gewerblichen Bauflächen sind demgegenüber nicht von vornherein höhere Verkehrsaufkommen zuzuschreiben.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis 09.12.2016

Während der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

3.1 Stellungnahmen: TaylorWessing, 17.11.2016 und 08.12.2016

Die Kanzlei TaylorWessing vertritt die Eigentümer- und Betreibergesellschaften des Lidl- Marktes (Otto- Hausmann- Ring 116) und den Eigentümer des Grundstückes Otto- Hausmann- Ring 112.

- a) Der Markt muss vergrößert werden, da er nicht mehr den aktuellen Marktstandards entspricht. Es ist eine Vergrößerung auf 1770 qm vorgesehen und per Bauvoranfrage aktuell beantragt. Beide o.g. benachbarten Grundstücke sollen dafür nutzbar gemacht werden.

- b) Dem Eigentümer des Grundstückes 112 wird das Baurecht für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes genommen.

Es wird gefordert zumindest eine Verkaufsflächenanhebung bis zu dem beantragten Rahmen zu gewähren, um die aufgezeigten Privatinteressen abzudecken.

Abwägung: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu a) und b) Da der FNP nur behördenverbindlich ist, besteht für die Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die getroffenen Darstellungen des FNP zur Anpassung an aktuelle Zielsetzungen zu verändern. Die o.g. Grundstücke sind aufgrund der für Wuppertaler Verhältnisse ebenen Topographie sowie der sehr guten Andienung an das örtliche / überörtliche Straßensystem für eine gewerbliche Nutzung geeignet und werden auch teilweise seit Jahrzehnten für einen Betrieb des produzierenden Gewerbes genutzt. Aufgrund des Gewerbeflächenverlustes im Stadtgebiet in immissionsrechtlich schwierigen Gemengelagen muss ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt von bestehenden und der Bereitstellung von potentiell geeigneten Gewerbeflächen gerichtet werden. Entsprechend soll der Darstellung der Baugrundstücke als Gewerbliche Baufläche der Vorzug vor einer unveränderten Sondergebietsdarstellung gegeben werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 654, der seit 05.11.1998 rechtskräftig ist, konnte der Eigentümer des Grundstückes OHR 112, der bisher einen Betrieb des produzierenden Gewerbes führte, nicht davon ausgehen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten bzw. die Erweiterung des benachbarten Lidl- Marktes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig wäre. Umgekehrt besteht für die Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die getroffenen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen und seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung entschädigungslos aufzuheben. Das geplante Gewerbegebiet entspricht der hier ausgeübten Nutzung und soll auch zukünftig hierfür zur Verfügung stehen. Diesbezüglich ist das Grundstück aufgrund der für Wuppertaler Verhältnisse ebenen Topographie sowie der sehr guten Andienung an das örtliche / überörtliche Straßensystem auch faktisch für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund des Gewerbeflächenverlustes im Stadtgebiet in immissionsrechtlich schwierigen Gemengelagen muss ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt von bestehenden und der Bereitstellung von potentiell geeigneten Gewerbeflächen gerichtet werden. Die angemessene Grundstücksnutzung bleibt dabei gewahrt.

Gleichwohl wird dem bestehenden Lidl- Markt auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654 ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Rahmen der genehmigten Größe der Verkaufsflächen zugebilligt. Aufgrund der gegebenen Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm ist auch nicht ersichtlich, dass eine Vergrößerung des Marktes zwingend zur Errichtung eines Marktes nach aktuellen Marktstandards erforderlich ist. Diesbezüglich wurden und werden derzeit LIDL-Standorte im Stadtgebiet erweitert und erreichen durchschnittlich eine Größe von unter 1200 qm. Entsprechend weisen selbst aktuelle Bauvorhaben der Fa. LIDL Größen von kleiner / gleich 1200qm auf, so dass die hier avisierte Größe von 1770 qm gerade nicht marktüblich ist (auch in Bezug zu anderen Lebensmitteldiscountmärkten). Es ist insgesamt nicht plausibel, dass der Standort an dieser Stelle ohne die gewünschte Verkaufsflächenerweiterung kurz bis mittelfristig gefährdet wäre.

Die generellen Entwicklungstendenzen des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland zeigt für das Segment Lebensmitteldiscounter folgendes Bild ¹: Seit 2012 ist ein Rückgang der Betriebsstätten festzustellen, da insb. Altstandorte aufgegeben werden. Die steigenden Verkaufsflächenansprüche der Discounter werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, großzügigere Gangbreiten, Leergut- Annahmestellen sowie verbesserte logistische Abläufe verwendet. Die durchschnittliche Betriebsgröße der Filialen der Firma Lidl nahm dabei zwischen 2004 und 2014 um ca. 20 % deutschlandweit zu. 2014 kann bei der Firma Lidl von einer durchschnittlichen Betriebsgröße je Betriebsstätte von ca. 880 qm Verkaufsfläche ausgegangen werden.

Es wurden die vorliegenden Bauvoranfragen bzw. Bauanträge zu bestehenden und zur Erweiterung vorgesehenen sowie die im Bau befindlichen Lidl- Märkte in der Stadt Wuppertal ausgewertet. An den Standorten Carnaper Straße, Rauer Wert, Bredde, Höfen, Friedrich- Engels- Allee, Bissingstraße, Hatzfelder Straße und Hahnerberger Straße zeigt sich, dass die dortigen bestehenden Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 bis 900 qm auf ca. 1.000 bis 1.500 qm –durchschnittlich ca. 1.170 qm- erweitert werden sollen. Die Auswertung weist nach, dass der bestehende Lidl- Markt am Otto- Hausmann- Ring mit einer gegebenen Verkaufsfläche von 1.188 qm durchaus noch eine marktkonforme Situation abbilden kann. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Gründe des Einwenders für die vorgesehene Erweiterung des Marktes nicht hinreichend substantiiert und werden als überzogen zurückgewiesen.

Die o.g. Ausführungen zeigen zusammenfassend, dass die Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen im Discountbereich ursächlich insb. mit der Bequemlichkeit für die Marktbetreiber und deren Kunden in Zusammenhang zu stehen scheint. Die am Standort Otto- Hausmann- Ring 116 realisierte Verkaufsfläche von 1.188 qm liegt bereits heute oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 880 qm für Märkte der Firma Lidl in Deutschland und in der gleichen Größenordnung in der die Firma Lidl ihre Marktexpansion in Wuppertal betreibt. Vor diesem Hintergrund erscheinen betriebliche Verbesserungen am bestehenden Markt im Rahmen des vorgesehenen erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch ohne Inanspruchnahme des Grundstückes Otto- Hausmann- Ring 112 möglich. Die Belange des Betreibers des Lidl- Marktes müssen den in der Begründung dargestellten öffentlichen Belangen, die dem Erhalt bzw. der zukünftigen Bereitstellung von benötigten Gewerbeflächen und auch dem Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Wuppertal dienen, im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander im Range nachgehen. Mit Blick auf die derzeitigen Marktgrößen ist davon auszugehen, dass eine Nutzungsaufgabe und entsprechende Umnutzung des Standortes -wenn überhaupt- erst mittel- bis langfristig erfolgen wird; dieses ist insoweit als Auswirkung der Planung hinzunehmen.

3.2 Stellungnahme: Firma Etraca GmbH, 18.11.2016

- a) Es bestehen Mieter, die schon Einzelhandel betreiben.
- b) Es laufen Verhandlungen mit Mietinteressenten, die in und an Gebäuden Einzelhandel betreiben wollen.

¹ BBE: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal, Bebauungsplan 1208, Münster im November 2016, Seiten 7 bis 11

Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Zu a) Bei der ausgeübten, gewerblichen Nutzung handelt es sich insb. um Logistik und Großhandel (Prosol Lacke und Farben) und nicht um Einzelhandel an letzte Verbraucher. Die ausgeübten Nutzungen bleiben innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen weiterhin zulässig.

Zu b) Der bestehende FNP stellt Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dar. Der Eigentümer hat die Darstellungen im FNP bisher jedoch nicht ausgenutzt.

Da der FNP nur behördenverbindlich ist, besteht für die Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die getroffenen Darstellungen des FNP zur Anpassung an aktuelle Zielsetzungen zu verändern. Die Stadt Wuppertal hat sich nunmehr zum Ziel gesetzt, den Einzelhandel innerhalb des Plangebietes auf die bestehenden Betriebe zu beschränken und die übrigen Flächen als Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk auszuweisen. Es besteht planungsrechtlich die Möglichkeit, die getroffenen Darstellungen des FNP auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen und seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung zu ändern. Diesbezüglich wird der Bereitstellung bzw. Erhaltung von Gewerbeflächen der Vorzug vor einer bislang nicht ausgeübten großflächigen Einzelhandelsnutzung gegeben. Das Grundstück ist aufgrund der für Wuppertaler Verhältnisse ebenen Topographie sowie der sehr guten Andienung an das örtliche / überörtliche Straßensystem auch faktisch für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund des Gewerbeflächenverlustes im Stadtgebiet in immissionsrechtlich schwierigen Gemengelage muss ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt von bestehenden und der Bereitstellung von potentiell geeigneten Gewerbeflächen gerichtet werden. Es soll deswegen an der geplanten Ausweisung als gewerbliche Baufläche festgehalten werden. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt hierdurch gewahrt.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016

Während der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

4.1 Stellungnahmen: Stadt Solingen, 17.11.2016 und 09.12.2016

Es bestehen Zweifel, ob Beeinträchtigungen der Belange der Stadt Solingen tatsächlich ausgeschlossen werden können. Diese Bedenken beziehen sich auf den bestehenden Boss- Möbelmarkt und den Möbelmarkt Fischers Lagerhaus, deren Verkaufsflächen deutlich erweitert werden können.

Abwägung: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) regelt mit seinen Zielen und Grundsätzen die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in den jeweiligen Städten und auch im Verhältnis der Nachbargemeinden untereinander. Er dient dabei vor allem dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden.

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 LPLG zur parallel betriebenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf 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 steht. Auch wird festgehalten, dass der Nachweis zur Berücksichtigung des Zieles 3 des LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) „hinreichend erbracht“ ist.

Eine Gegenüberstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nach den derzeitigen und zukünftigen Darstellungen des FNP zeigt, wie weitreichend die Reduzierung der Verkaufsflächen erfolgt ist:

Bezeichnung	Verkaufsfläche FNP (alt), insgesamt	Verkaufsfläche FNP (neu), insgesamt
Otto- Hausmann- Ring (West)	21.000 qm	10.000 qm
Otto- Hausmann- Ring (Ost)	41.500 qm	19.300 qm
Gesamt	62.500 qm	29.300 qm

Als Ergebnis der o.g. Aufstellung kann festgehalten werden, dass die Verkaufsflächen insgesamt um ca. 60 % sehr deutlich reduziert wurden. Eine weitere Reduzierung soll nicht erfolgen und ist auch mit Blick auf die geltende Rechtslage nicht erforderlich. Bislang waren auf der Ebene des im Jahr 2005 verabschiedeten und genehmigten FNPs hier Fachmärkte und darunter auch Möbelmärkte in deutlich größerer Größenordnung zulässig. Mögliche Auswirkungen dieser Verkaufsflächenpotentiale waren bereits durch die Stadt Solingen als zulässig hinzunehmen. Das durch die Reduzierung der Verkaufsflächen sowie der Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten hier größere Auswirkungen als diese durch die Altplanung bereits zulässig waren ausgehen ist nicht plausibel. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden für die beiden erfassten Fachmärkte auf je 800qm beschränkt (siehe hierzu Begründung zur 54. FNP-Änderung, Seite 17).

Obwohl gemäß den vorgenannten Ausführungen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht plausibel zu befürchten stehen, sollen vorsorglich auf der Ebene des Bebauungsplanes die üblicherweise in Möbelmärkten vorhandenen und nach Wuppertaler Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Ergänzungssortimente auf 800qm pro Sortiment beschränkt werden. Konkret ist folgende Regelung im Bebauungsplan 654 vorgesehen: Die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Sortimentsgruppe für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Tabelle der textlichen Festsetzung 42.2 beträgt 800 qm. Dies gilt nicht für: Möbel, Matratzen, Gebrauchtmöbel, Kücheneinrichtungen, und Elektrogroßgeräte.

5. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017

Während der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

5.1 Stellungnahme: TaylorWessing

Es wird seitens der Kanzlei auf die bereits vorgebrachten Stellungnahmen verwiesen und deren Inhalte aufrechterhalten.

Abwägung: Der Anregung wird nicht entsprochen

Es wird auf die ausführliche Abwägung im Punkt 3.1 verwiesen.

6. Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017

6.1 Stellungnahme: Stadt Solingen

Wie bereits in den Stellungnahmen am 17.11.2016 und am 09.12.2016 dargelegt, beziehen sich die Bedenken der Stadt Solingen vor allem auf die angestrebten und erwartbaren Erweiterungen der Verkaufsflächen an den Standorten des Möbelhauses Boss und des Möbelhauses Fischers's Lagerhaus. Ein besonders kritischer Punkt liegt für die Stadt Solingen darin, dass sich die Sortimentslisten der Städte Wuppertal und Solingen in der Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheiden. Hierdurch erwachsen aus der Planung umfangreiche Verkaufsflächenanteile, die mit Sortimenten belegt werden können, die in Solingen als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, in Wuppertal hingegen nicht. Hierzu gehören z.B. Heimtextilien, Wohndekorationen oder Bilderahmen. Die als vorsorglich bezeichnete Einführung einer Begrenzung bestimmter Sortimentsgruppen nach der Tabelle 42.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf auf 800 m² je Sortimentsgruppe nimmt Bezug auf die genannten Anregungen der Stadt Solingen und ist im Grundsatz zu begrüßen.

Ebenso ist die Begrenzung zentrenrelevanter und / oder nahversorgungsrelevanter Sortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche als Randsortiment im Grundsatz zu begrüßen, auch wenn der Anregung der Stadt Solingen auf eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Sondergebiete SO1 und SO2 auf insgesamt 800 m² damit nicht gefolgt wurde.

Eine Begrenzung bestimmter Sortimente, wie sie in den vorliegenden Bauleitplänen vorgesehen wird, ist grundsätzlich geeignet, befürchtete Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen. Allerdings sollte sie mit geeigneten Methoden bzw. Untersuchungen sachgerecht abgesichert und bestätigt werden. Der Hinweis, dass die Planung allein bereits durch eine Reduzierung der bisherigen, allerdings ohnehin nicht ausgeschöpften, potentiell realisierbaren Verkaufsflächen als verträglich angesehen werden kann, ist in der vorliegenden Form nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Rahmenbedingungen seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes grundlegend und durchgreifend verändert haben. Schon hierdurch ergibt sich u.a. das Erfordernis zu einer Auseinandersetzung mit dem angemessenen Umfang von Verkaufsflächen für die verschiedenen Sortimente und deren Wirkungen.

Zusammen mit dem begrüßenswerten Ansatz der bereits auf der Ebene des Bebauungsplanentwurfes begrenzten Verkaufsflächen wird nochmals angeregt, mögliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen mit Hilfe einer entsprechenden Wirkungsanalyse zu untersuchen und damit einen Verträglichkeitsnachweis zu führen. Auf diese Weise ließe sich der bereits beschrittene Weg einer Verkaufsflächenbegrenzung weiter konkretisieren und absichern.

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wesentliche Anregungen zur Verkaufsflächenbeschränkung und des Nachweises der Verträglichkeit beziehen sich auf die Ebene des Bebauungsplanes, da aber auch Bezüge zur Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) bestehen, wird die Anregung auch für den FNP betrachtet. Es wird auf die Abwägung im Punkt 4.1 verwiesen. Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche pro Sortimentsgruppe auf maximal 800 m² (mit Ausnahme von Möbel, Matratzen, Gebrauchtmöbel, Kücheneinrichtungen, und Elektrogroßgeräte) stehen relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl der Stadt Wuppertal, als auch der umgebenden Nachbarkommunen nicht plausibel zu befürchten. Die Verkaufsflächenbeschränkung gilt insoweit auch für die angesprochenen Sortimente, wie Heimtextilien, Wohndekorationen oder Bilderrahmen, die in Solingen zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen. Aus Sicht der Stadt Wuppertal besteht auch kein Erfordernis die getroffenen Annahmen durch eine Auswirkungsanalyse / Einzelhandelsgutachten zu bestätigen. Insoweit darf nicht vergessen werden, dass durch den Bebauungsplan und die Regelungen hier zwei Bestandsmärkte (Möbel Boss und Fischer's Lagerhaus) erfasst werden. Diese führen bereits Waren in den o.a. angesprochenen Sortimentsgruppen (www.moebel-boss.de, www.fischers-lagerhaus.de) so dass die gegebenen Verkaufsflächen schon als Vorbelastung in einer Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen wären und somit nur noch ggf. verbleibende Flächenpotentiale bis zur Kappungsgrenze von 800 m² zur jeweiligen Sortimentsgruppe innerhalb einer Kaufkraftumverteilung einzustellen wären. Das hierdurch Umverteilungseffekte in einer städtebaulichen relevanten Größe von 10% oder höher zu befürchten wäre ist nicht zu sehen.

Diese Einschätzung kann auch durch die gewonnenen Erkenntnisse aus der aktuellen Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses in Wuppertal gestützt werden. Die im Rahmen der Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses im Jahr 2014 erstellte Auswirkungsanalyse (Büro GMA, Seite 97) zeigte, dass die mit IKEA geplanten Verkaufsfläche z.B. für Heimtextilien in einer Größe von 1.100 m² zu keinen relevanten Kaufkraftumverteilungen für das Hauptzentrum bzw. Stadtbezirkszentren von Solingen führen würde. Hieraus lassen sich Analogieschlüsse für die hier betroffen Planung ziehen. Insoweit kann plausibel angenommen werden, dass die insoweit deutlich kleineren potentiellen (weil noch nicht ausgeschöpften) Verkaufsflächen für den Möbel Boss und Fischer's Lagerhaus im Bezug zu den hier kritisch gesehenen Sortimentsgruppen zu keinen relevanten Kaufkraftumverteilungen zu Lasten der Stadt Solingen führen wird.

Aus Sicht der Stadt Wuppertal sind somit auch die Regelungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend, um den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen sicherzustellen.