

Auswirkungen der Umnutzung des ehemaligen Realstandortes an der Dieselstraße

Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB

- Für alle ZVB weist das Gutachten zwar Auswirkungen nach, verneint aber, dass diese im Rahmen des für § 34 Abs. 3 BauGB relevanten Niveaus sind.
- Das Nahversorgungszentrum Langerfeld, ist, allein durch die räumliche Nähe wohl der am stärksten vom Vorhaben betroffenen Zentrale Versorgungsbereich (ZVB). Er weist nur noch eine geringe Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben auf und verfügt lediglich noch über einen Lebensmitteldiscounter, einen Textildiscounter (400 bis 800 m² Verkaufsfläche) und einem Getränkemarkt (weniger als 400 m² Verkaufsfläche). Hinzu kommen zwei Bäckereien, eine Apotheke, Kioske und ein Optiker. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 (EZK)– Erhebung 2019 - wurde eine Verkaufsfläche von 1.260 m² im Bereich des kurzfristigen Bedarfs erhoben. Dementgegen steht nun das Vorhaben an der Dieselstraße mit einem Lebensmittelvollsortimenter von max. 3.150 m² Verkaufsfläche und einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von rd. 4.390 m².
- Im Falle des Lebensmitteldiscounters, beschreibt das Gutachten, dass es zu einer Umsatzumverteilung von rund 7% kommen kann. Aufgrund der Funktion für die fußläufige Nahversorgung wird aber trotz der Umverteilungen mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen gerechnet.
- Bezüglich der Bäckereien im Nahversorgungszentrum wird aufgezeigt, dass sie im Wettbewerb zum Fachmarktzentrum stehen. Es wird aber davon ausgegangen, dass selbst bei Betriebsaufgabe einer der Bäckereien durch die anderen Betriebe die Versorgungsfunktion aufrechterhalten werden kann. Damit liegen nur wettbewerbliche und keine städtebaulichen Auswirkungen vor.
- Das Gutachten kommt zum Fazit, dass für Langerfeld dauerhafte schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB auszuschließen sind.
- Auch in Bezug auf die übrigen ZVB kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs.3 BauGB vorliegen.
- Die Fachabteilung hat dies kritisch hinterfragt. Es bestehen zwar inhaltliche Vorbehalte der Fachverwaltung. Diese sind aber auslegbar und – auf dem „Niveau“ des § 34 Abs. 3 BauGB rechtlich nicht durchsetzbar. Daher liegen aus Sicht der Zentrensteuerung keine Gründe vor, das Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB abzulehnen.
- Wenn auch die weiteren Bewertungen im Baugenehmigungsverfahren positiv verlaufen, so ist das Vorhaben für den Bebauungsplan rechtlich als Bestandsobjekt zu betrachten.

Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Auch in Bezug auf § 11 Abs. 3 BauGB kommt das Gutachten für das Nebenzentrum Oberbarmen und die Nahversorgungszentrum Langerfeld und Heckinghausen zu dem Schluss, dass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für die ZVB ausgeschlossen werden. Das Gutachten schließt auch für die übrigen ZVB in ihrem aktuellen Bestand sowie für die dezentrale (Nah-)Versorgungsstruktur städtebauliche wie auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen aus.

Vergleich mit den Zielen der Zentrenentwicklung nach § 1 Abs. Nr. 4 BauGB

- Der Rat der Stadt Wuppertal hat sich mit dem EZK zur Sicherung der Gewerbeflächen angesichts des hohen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt verpflichtet. Der Vorhabenstandort liegt in einem GIB gemäß Regionalplan. Um das SO herum setzt der B-Plan GI fest. Aus fachlich, raumplanerischer Sicht müsste der Standort eigentlich im Sinne der Gewerbeflächenentwicklung als GI überplant werden.
- Der Vorhabenstandort wird im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort gekennzeichnet. Diese sollen vorrangig für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen (z.B. Gärten- und Möbelmärkte).
- Nahrungs- und Genussmittel werden wie Drogeriewaren als zentren- und nahversorgungsrelevant angesehen und sollen dementsprechend grundsätzlich in den ZVB – in Ausnahmefällen in integrierten Lagen - angesiedelt werden. Das Fachmarktzentrum liegt weder in einem ZVB noch in einer integrierten Lage.
- In Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Langerfeld wurde im EZK durch den Rat beschlossen, dass die Nahversorgungsfunktion zu stärken ist. Dabei wurden als Ziel neben einem Lebensmittelvollsortimenter auch explizit Drogeriewaren genannt. Es ist anzunehmen, dass die projektierte Entwicklung an der Dieselstraße die im EZK beabsichtigte Entwicklung des Zentrums stört. Eine Realisierung der Planung an der Dieselstraße macht künftig eine Realisierung von Projekten im Langerfelder Zentrum schwieriger.
- Gegenüber diesen inhaltlichen Bedenken kann der Bestandstatus an der Dieselstr. angeführt werden. Am Standort gab es vorher ein SB-Warenhaus. Dieses hat – über die nun geplanten nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus auch noch zentrenrelevante Sortimente wie Spielzeug, Haushaltswaren oder Kleinelektronik angeboten.
- Wenn das projektierte Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, ist beim anstehenden B-Planverfahren rechtlich von einem bestehenden Fachmarktzentrum auszugehen, dass durch den B-Plan überplant wird.
- So kann argumentiert werden, dass im Sonderstandort das Vorhaben als Bestandsobjekt keine Neuansiedlung ist. In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente wird durch die Umstrukturierung von SB-Warenhaus zu Nahversorgungs-Fachmarktzentrum eine Verbesserung erreicht.

Das Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Schwelm

- Auch das Hauptzentrum der Stadt Schwelm ist durch das Vorhaben betroffen. Dies betrifft vor allem die Sortimente der Drogeriewaren, bei denen Umsatzumverteilungen von rd. 12 bis 13 % zu erwarten sind. Das Gutachten führt hierzu – in Bezug auf den § 34 Abs. 3 aus:
- *„Die beiden Anbieter im Hauptzentrum Schwelm verfügen über einen stabilen Marktauftritt. Zudem profitieren die Drogeriemärkte von ihren frequenzstarken Standorten: dm in der Hauptstraße (Hauptlage im Hauptzentrum), die in diesem Bereich als Fußgängerzone ausgewiesen ist und Rossmann im Schwelm-Center mit weiteren*

strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben (u. a. Netto Marken-Discount, Deichmann, TEDI, Woolworth). Aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen sind Umsatzeinbußen aber nicht auszuschließen. Diese dürften jedoch aufgrund der positiven Standortmerkmale nicht zu einer Aufgabe eines der Betriebe führen. Unabhängig davon würde selbst eine Schließung eines der Anbieter, nicht zu Funktionsstörungen im ZVB führen, da das Angebot im zentralen Versorgungsbereich weiterhin durch den verbleibenden Drogeriemarkt abgedeckt wäre.“¹

- Es gibt keine feste Größenordnung, ab wann eine Umverteilungsquote als schädlich bzw. nicht-schädlich einzuschätzen ist. Im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente kann als Anhaltswert ein Abzug von 10% aus Zentralen Versorgungsbereichen hilfsweise angenommen werden. Dennoch ist bei einer Überschreitung der 10% nicht automatisch von einer Funktionsstörung auszugehen.
- Das Gutachten führt nachvollziehbare Argumente an, warum es bei der Überschreitung dennoch zu keiner Funktionsschädigung im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB der Schwelmer Innenstadt kommen muss. Das Zentrum wird insgesamt als stabil eingestuft.
- Zudem führt die Auswirkungsanalyse aus, dass seit der Schließung des Real-Standortes Kaufkraft aus dem östlichen Bereich der Stadt Wuppertal abgeflossen sind und nun zurückgeholt werden.
- Die Beurteilung ergibt auch nach § 11 Abs. 3 BauNVO, dass „infolge der Höhe der Umsatzumverteilungsquote [...] eine Schwächung eines der Drogeriemärkte nicht gänzlich auszuschließen [ist].“² Dies wird aber nicht mit einer städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigung gleichgesetzt. Solche werden vom Gutachter für das Schwelmer Hauptzentrum ausgeschlossen.

¹ Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH 2026: Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters und ergänzenden Fachmärkten in Wuppertal- Langerfeld-Beyenburg, Dieselstraße: S. 47.

² GMA 2026: S. 56