

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.01.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/1577/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2006	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
25.01.2006	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
15.02.2006	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
20.02.2006	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Vereinbarung zwischen den Städten Wuppertal und Remscheid über Einzelhandelsprojekte in Cronenberg und Hasten		

Grund der Vorlage

Bauleitplanverfahren Nr. 502 – Bahnhofsbereich Hasten- der Stadt Remscheid
 Abschluss einer Vereinbarung über das „nachbargemeindliches Einvernehmen“ zwischen den Städten Wuppertal und Remscheid zu Einzelhandelsprojekten in Cronenberg und Hasten

Beschlussvorschlag

Der Rat beschliesst mit der Stadt Remscheid den in der Anlage angefügten Vertrag über das „nachbargemeindliche Einvernehmen“ abzuschliessen.

Einverständnisse

Nicht erforderlich.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Ausgangssituation

Die Stadt Remscheid plant im Ortsteil Hasten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr.502 - Bahnhofsbereich Hasten- die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung von Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 qm . Dabei handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, einen Discounter sowie einen Getränkemarkt und weiteren kleinteiligen Facheinzelhandel.

2. Position der Stadt Wuppertal

Im Rahmen des interkommunale Abstimmungsgebot des §2 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Wuppertal auf der Grundlage eines Gutachtens der CIMA und einer weiteren Stellungnahme der BBE, Köln, Bedenken gegen das Vorhaben erhoben . Im Einzelnen wurde aus Wuppertaler Sicht auf folgende Sachverhalte und Zusammenhänge abgestellt, die auch formal mit Schreiben vom 12.07.2005, 24.08.2005 und vom 27.09.2005 in das Verfahren eingestellt wurden:

Nahversorgung liegt – aus städtebaulicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht- dann vor, wenn -bezogen auf einen größeren Siedlungsbereich- die in dieser Raumeinheit vorhandene Kaufkraft im Bereich der kurzfristig nachgefragten Güter durch Betriebe vor Ort weitgehend gebunden wird. Kaufkraftbindungen in diesen Warengruppen, die über die lokal vorhandenen Kaufkraftpotenziale unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten hinausgehen, schränken die Nahversorgungsmöglichkeiten in benachbarten Siedlungsbereichen ein.

Laut Cima Gutachten fließen bisher aus Cronenberg 4 Mio. € an Kaufkraft nach Remscheid- Hasten. Dieser Anteil wird bei einer Realisierung der Planung auf 5 Mio. € ansteigen. Gemessen an dem in dieser Branche in Cronenberg vorhandenen Kaufkraftpotenzial von ca. 35 Mio. € entspricht der Kaufkraftentzug durch das Planvorhaben ca. 14% damit ist der – auch jüngst vom OVG NRW bestätigte Zumutbarkeitsgrenze überschritten. Die **Kaufkraftbilanz** in Hasten stellt sich wie folgt dar:

- Kaufkraft Hasten:
ca. 26,3 Mio. €
- Umsätze der bestehenden Betriebe
ca. 14,6 Mio. €
- Umsatzerwartung geplantes Vorhaben
ca. 10,2 Mio. €

Einer Kaufkraft von 26,3 Mio. € stünden Umsätze des relevanten Hastener Einzelhandels von 24,8 Mio. Euro gegenüber. Die Kaufkraftbindung erreicht die Quote von 95%. Dieser Wert ist im Blick auf die Siedlungsstruktur, die räumliche Nähe weiterer attraktiver Angebote und der Planungen am Bahnhof Remscheid mit entsprechenden innerstädtischen Umverteilungsprozessen als extrem hoch zu bewerten. Derartige Quoten sind nur mit entsprechenden Flächendimensionierungen und damit verbundenen

Absatzreichweiten, die deutlich über den „Nahbereich“ hinausgehen, erreichbar. Insofern hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf Wuppertal Cronenberg und gefährdet die Rentabilität der in Cronenberg geplanten Projekte.

3. Moderationsverfahren

Am 04.10.2005 fand ein Moderationsverfahren unter der Leitung der BBE, Köln statt. Die Ergebnisse sind dem in der Anlage angefügten Protokoll zu entnehmen. Einerseits relativierte die Stadt Remscheid die Flächengröße der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit dem Argument, dass es sich zum überwiegenden Teil um Standortverlagerungen handle. Andererseits vertrat der Gutachter der BBE die Auffassung, dass durch einen entsprechenden Ausbau der Kapazitäten in Cronenberg der befürchtete Kaufkraftabfluß nach Remscheid Hasten erheblich reduziert werden könnte. Vor diesem Hintergrund wurde aus Wuppertaler Sicht der Vorschlag eingebracht, Planungen in Remscheid und in Wuppertal „miteinander zu verrechnen“ und im Rahmen einer Vereinbarung das „Nachbarliche Einvernehmen“ zu den jeweiligen Projekten zu fixieren. Das Regionalbüro wurde mit der Ausarbeitung einer Vereinbarung beauftragt.

4. Vereinbarung

Am 17.10. 05 wurde der Vereinbarungstext vorgelegt. Da eine juristische Prüfung nicht erfolgt war, wurde die Rechtsabteilung gebeten, im Blick auf die rechtliche Qualität und den Regelungsgehalt Stellung zu nehmen (Vgl. Anlage 06). Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass es sich um einen öffentlich rechtlichen Vertrag handelt, der – unabhängig von der Frage , ob das „nachbargemeindlichen Einvernehmen“ ein laufendes Geschäft der Verwaltung ist- dem Verwaltungsvorstand und den zuständigen Gremien zumindest zur Kenntnisnahme vorgelegt werden sollte.

5. Weiteres Verfahren

Zwischenzeitlich hat die Stadt Remscheid das Bauleitplanverfahren Nr. 502 - Bahnhofsbereich Hasten- zum Satzungsbeschluß geführt. Über diesen Sachverhalt wurde die Ressortleitung 101 bisher lediglich telefonisch informiert.

Kosten und Finanzierung

Entfällt.

Anlagen

VEREINBARUNG

- ANLAGE 00 Text der Vereinbarung
- ANLAGE 01 Bebauungsplan 502 – Remscheid (Planzeichnung; Stand:Offenlage)
- ANLAGE 01.1 Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 502 - Abs. II. 1. - Auszug
- ANLAGE 02 Schreiben der Stadt Remscheid vom 05.10.05
- ANLAGE 03 „Remscheider Liste“
- ANLAGE 04 Bebauungsplan 1070 - Wuppertal (Planzeichnung; Stand: Aufstellungsbeschluss)
- ANLAGE 05 Protokoll zum Moderationsverfahren

ANLAGE 06 Stellungnahme der Rechtsabteilung