

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.09.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/0918/06 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.10.2006	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
18.10.2006	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
24.10.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
EINZELHANDELSPROJEKTE IN WUPPERTAL WEST		

Grund der Vorlage

Beschlüsse der zuständigen Bezirksvertretungen
 Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanverfahren

Beschlussvorschlag

Vor dem Hintergrund des Umfangs der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen und des mit der Projektentwicklung Elba einhergehenden Infragestellens öffentlicher Investitionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Str. soll die Nachnutzung des Elba-Geländes ohne die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen für den kurzfristigen Bedarf erfolgen. Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren Nr.1048 V ist einzustellen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Jung

Begründung

1. Ausgangssituation

Derzeit sollen an verschiedenen Standorten in Elberfeld und Elberfeld-West Sondergebiete für drei großflächige Einzelhandelsprojekte ausgewiesen werden. Hierzu werden aktuell folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

- Bebauungsplanverfahren Nr.1065
-Steinbecker Meile-
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1048 V
-Westlich Robert-Daum-Platz- (Elba-Gelände)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1083 V
-Friedrich-Ebert-Str. (Frowein-Gelände)

Einen Überblick über die räumliche Verteilung dieser Planverfahren, ihre Geltungsbereiche sowie die jeweiligen Zielsetzungen und –darüber hinaus- den Zusammenhang zu anderen rechtskräftigen bzw. sich im Verfahren befindlichen Bauleitplänen gibt die in der Anlage angefügte Abbildung 1.

Von November 2004 bis Juli 2006 wurden die folgenden Gutachten zu den jeweils relevanten Fragestellungen aus dem Bereich Einzelhandel erarbeitet:

ECON Consult: *Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums am Standort „Steinbecker Meile“ in Wuppertal-Elberfeld, Köln im November 2004*
Auftraggeber: Bovenkamp & Partner GbR mbH, Wuppertal

BulwienGesa AG: *Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse Aldi-Lebensmittel-Discounter Friedrich-Ebert-Straße 105 42117 Wuppertal-Elberfeld, Hamburg, 13.02.2006,*
Auftraggeber: UNITAS Bauberatung GmbH, Holser Straße 84,
32257 Bünde;

Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung
mbH – GMA:

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Multi-Service Centers in Wuppertal, Stadtbezirk Elberfeld, Köln, Juli 2006
Auftraggeber: Fortress Multi Service Center GmbH

Den vorliegenden Gutachten kommt im Blick auf die jeweiligen planungsrechtlichen Verfahren besondere Bedeutung zu. Konkret ist der Nachweis der Vereinbarkeit der jeweiligen Vorhaben

- mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (für das ggf. erforderliche Änderungsverfahren des Regionalplanes -vormals

Gebietentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf-) gem §1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und mit

- der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Stadt Wuppertal (§ 1 Abs. 5 BauGB) und den Nachbargemeinden im Rahmen der Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 2 BauGB)

zu führen. Die Gutachten bildet somit im Sinne des § 2 Abs.3 BauGB eine wesentliche Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik. Insofern sind im Blick auf die erforderliche Rechts- und Verfahrenssicherheit die *qualitativen Mindeststandards* an Gutachten im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, welche sich aus dem Baugesetzbuch i. V. mit dem Einzelhandelserlass NRW sowie der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW und des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben, einzuhalten. Somit sind die wesentlichen Ergebnisse und Aussagen der Untersuchungen, die angewandten Methoden und Verfahren im Blick auf ihre „Plausibilität“¹ hin zu überprüfen. Im einzelnen sind folgende zusammenfassende Ergebnisse festzuhalten:

Steinbecker Meile (ECON- Gutachten)

Wesentliche Punkte waren im Hinblick auf ihre Plausibilität zu überprüfen:

- der mit 95.000 Einwohnern überdimensionierte Einzugsbereich für die Discounter-Ansiedlung,
 - die fehlende Berücksichtigung von relevanten Betrieben, wie dem Wal Mart SB –Warenhaus, welches intensiv in den Einzugsbereich hineinwirkt,
 - die Aussage, dass die von erheblichen Umsatzeinbußen betroffenen Betriebe überdurchschnittliche Umsätze pro qm Verkaufsfläche erwirtschaften würde.
- ,
- Nicht-Berücksichtigung der ELBA-Planungen

Am 15.12 2004 fand ein Gespräch mit dem Gutachter und dem Investor statt, in dem diese Kritikpunkte eingehend erörtert wurden, ohne dass jedoch eine grundsätzliche Überarbeitung stattfand. Gleichwohl wurde das Gutachten als Grundlage in das Bauleitplanverfahren eingestellt².

Da alle Vorhaben in einem sehr engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang betrieben werden, war sicherzustellen, dass eine weitgehende Übereinstimmung der wesentlichen Grundannahmen und eine Berücksichtigung der Ergebnisse durch die zeitlich nachfolgenden Gutachten erfolgt.

¹ Zur Frage der *Plausibilität* von Einzelhandelsuntersuchungen hat das OVG NRW im Zusammenhang mit der Erweiterung des Centro, Oberhausen, Anforderungen entwickelt. (vgl.: 10D 148/04.NE)

² Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen und Remscheid sich ebenfalls kritischen zu den methodischen Ansätzen des Gutachten geäußert.

ELBA- Gelände Bulwien (Gesa Gutachten)

Das Gutachten setzt als Prämisse die Schließung der Aldi-Filiale in der Friedrich-Ebert-Strasse voraus (eine schriftliche Aussage der Fa. Aldi zu diesem Punkt liegt vor), sodass ein Teil der Umsätze auf den Standort Elba-Gelände überführt werden kann. Eine Nachnutzung der Fläche durch einen SB-Markt/ Discounter oder anderen Lebensmittelanbieter wurde nicht berücksichtigt. Insofern wird dieser Leerstand sich dauerhaft in der „Leerstandsbilanz“ niederschlagen. Der Einzugsbereich ist mit ca. 13.000 Einwohnern angemessen dimensioniert. Allerdings weicht die für die hier vorhergesehene Planung zu Grunde gelegte „Flächenleistung“ (Umsatz / qm VKF) mit 6.950 € erheblich von den Ansätzen für die Steinbecker Meile mit 11.500³ € ab. Der Gutachter hat sich nach eingehender Diskussion bereit erklärt eine weitere Variante mit einer Raumleistung von 9000 € (Variante 2) durchzuführen.

FROWEIN Areal (GMA-Gutachten)

Das Gutachten definiert für den geplanten Lebensmittel-Discounter einen angemessenen Einzugsbereich von ca.13.000 Einwohnern. Auf Grund der räumlichen Nähe zum Standort ELBA ergibt sich für beide Projekte eine nahezu identische räumliche Ausdehnung der Einzugsbereiche. Wenngleich es sich bei der Ansiedlung des Marktes zunächst um eine Betriebsverlagerung aus der unmittelbaren Umgebung handelt, ist allerdings zu berücksichtigen, dass diesem Markt durch die Ansiedlungen an der Steinbecker Meile und auf dem Elba Gelände ganz erheblich Umsatzanteile entzogen werden, sodass nur ein reduzierter Bestandumsatz in Ansatz gebracht werden kann. Um die betriebswirtschaftliche Rentabilität des Lebensmittel-Marktes und des Getränkemarktes auf dem Frowein-Gelände zu gewährleisten sind insgesamt zusätzlich weitere 3,1 Mio. € umzuverteilen. Davon werden – nach Auffassung des Gutachters- nochmals ca. 0,9 Mio € (7%) den im engeren Einzugsbereich (vgl.: Abb.2 grüne Abrenzung) ansässigen Betrieben entzogen. Weitere 2,3 Mio € Umsatz werden von Betrieben ausserhalb des engeren Einzugsbereiches rekrutiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle Gutachten die Marktsituation treffend einschätzen. So gehen alle Gutachter davon aus, dass die zusätzlichen

³ In Anbetracht der sowohl logistisch als auch betriebswirtschaftlich optimierten Ladenstruktur und der in den letzten Jahren bei der Firma Aldi eingetretenen Sortimentserweiterungen mit Frischfleisch, Unterhaltungselektronik, Textilien und weiterer zentrenrelevanter Angebote dürfte es sich um einen durchaus angemessenen Wert handeln. Hinzutritt an der Steinbecker Meile der „Agglomerationsvorteil“, der sich auch in den Umsätzen widerspiegeln wird. Der von der Bulwien Gesa AG favorisierte Ansatz liegt bei 6.950 € (Variante 1) /qm Verkaufsfläche und damit eine Größenordnung, die nur unwesentlich unter dem in der Fachpresse veröffentlichten Durchschnittswert für das Jahr 2003 von 7.278 €(EHI 2003) liegt.

Umsatzpotenziale nur durch entsprechende **Umsatzumverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe** erreicht werden.

2. Koordinierungsbedarf

Vor dem Hintergrund der räumlichen und zeitlichen Nähe der drei Projekte war während der Beratung zu den einzelnen Bauleitplanverfahren in den zuständigen Bezirksvertretungen sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung die Forderung nach einer „Gesamtschau“ der Einzelhandelsprojekte in Elberfeld und Elberfeld-West vorgetragen/ gefordert worden. Zu diesem Zeitpunkt war das Gutachten für den Standort Frowein in Bearbeitung. Insofern bot sich eine Erweiterung der Aufgabenstellung an. In dem nunmehr vorliegenden Gutachten wird die Entwicklung in groben Zügen dargestellt, eine städtebauliche Bewertung der anderen beiden Projekte an der Steinbecker Meile und auf dem Elba Gelände ist jedoch lediglich in Ansätzen erkennbar. Dies erklärt sich u.a. auch aus einem möglichen Konflikt mit den Interessen des eigenen Auftraggebers. Eine Verwertbarkeit im Rahmen der Bauleitplanung erscheint daher nicht angezeigt.

Um dennoch den Forderungen von Bezirksvertretungen und Trägern öffentlicher Belange (TöB) nachzukommen und die erforderlichen Entscheidungen im Blick auf die anstehenden Bauleitplanverfahren treffen zu können, werden nachfolgend die Projekte in einen zeitlichen, stadtökonomischen und städtebaulichen Zusammenhang gebracht. Einschränkend ist hierzu anzumerken, dass eine derartige Zusammenschau auf der Grundlage unterschiedlicher Ansätze und Gutachten stets mit Unsicherheiten verbunden ist. Um die städtebaulichen Folgen abschätzen zu können, sind zunächst die stadtökonomischen Prozesse, die hinter den Ansiedlungsvorhaben stehen, zu erkennen und im Blick auf ihre städtebaulichen Relevanz zu analysieren. Dabei konzentrieren sich die Untersuchungen in erster Linie auf Betriebe in den Einzugebereichen (Zentrum Friedrich-Ebert-Str. und übrige Bereiche, Farbe: Schwarz/ grün , Abb.2) der Projekte Elba und Frowein, da hier die Auswirkungen durch die Überlagerung mit der Steinbecker Meile am stärksten zum Tragen kommen.

Im einzelnen werden folgende Ansätze gewählt:

- Das Gutachten zur Steinbecker Meile bildet die Datenbasis, da es bereits Gegenstand des Bauleitplanverfahrens Nr. 1065 ist.
- Die darin ermittelten Umverteilungsprozesse werden übernommen.
- Für die Elba-Ansiedlung wird die vom Gutachter favorisierte Variante mit dem niedrigeren Umsatz/ qm Verkaufsfläche angesetzt.
- Aus dem Umverteilungsmodell werden die absoluten Umsatzzahlen in die Datenbasis des Econ Gutachtens überführt.
- Gleiches gilt für das Gutachten zum Frowein Projekt.

In der Abbildung 1 werden die von den jeweiligen Ansiedlungsvorhaben betroffenen Betriebsstandorte dargestellt. Eine Auswertung lässt folgende strukturwirksame Prozesse erkennen:

- Die Ansiedlung des Discounters i V. mit einem Getränkemarkt an der **Steinbecker Meile** (ECON-Gutachten) führt bei Betrieben im Bereich des Zentrums Friedrich-Ebert-Str. und bei den übrigen Betrieben zu städtebaulich-

relevanten Umsatzumverteilungen⁴ (Quoten zwischen 10 % und 15 %). Andere Betriebe im Einzugesbereich der Steinbecker Meile (orangene Abgrenzung) verzeichnen Umsatzverluste in Höhe von 15 % und zum Teil 20%.

- Mit der Ansiedlung eines Discounters auf dem **ELBA-Gelände** (Bulwien Gesa-Gutachten) kommt es zu weiteren erheblichen Umsatzumverteilungen zu Lasten der verbliebenen Betriebe im Zentrum an der Friedrich-Ebert-Str.. Am stärksten betroffenen sind die im Einzugsbereich (schwarz/ grüne Zone) vorhandenen Discounter, SB-Märkte und Getränkemärkte. Dabei handelt es sich einerseits um Betriebe in unmittelbarer Zuordnung zu Wohnstandorten und andererseits um Betriebe an zentralen Standorten.
- Die auf dem **Frowein-Gelände** (GMA–Gutachten) geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes wiederum ist eine unmittelbare Folge der Entwicklungen im Bereich Elba und Steinbecker Meile. Auf Grund der von diesen Projekten ausgehenden Wettbewerbswirkungen ist der Betrieb gezwungen seine Standortsituation insbesondere im Blick auf das Parkplatzangebot zu verbessern, um überhaupt noch Markchancen zu haben. Andere Betriebe, die nicht über derartige Anpassungsmöglichkeiten verfügen, müssen schließen. Durch die Plus-Verlagerung werden innerhalb des engeren Einzugsbereiches (Grüne Zone) nochmals 0,9 Mio. € (7%) zu Lasten der hier ansässigen Betriebe umverteilt. Die neuen Standorten dürften von dem erneuten Umverteilungsprozess – aufgrund ihrer starken Marktposition - eher in geringem Umfang betroffen sein. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Verluste bei den ohnehin durch die vorher gehenden Ansiedlungsvorhaben betroffenen Betrieben weiter dynamisieren werden.

Letztlich sind die beschriebenen wirtschaftlichen Prozesse auf die Ebenen des Städtebaus zu projizieren. Die Intensität der städtebaulichen Auswirkungen wird ebenfalls projektbezogen differenziert dargestellt.

Steinebecker Meile (Econ-Gutachten)

städtebaulich relevante Schwächung der Magnetbetriebe im Zentrum Friedrich-Ebert-Str sowie wohnortbezogener Nahversorgungsbetriebe (Aldi, Kaufpark, Getränkemarkt).

ELBA-Gelände (Bulwien Gesa-Gutachten)

Betriebsschliessung (Aldi) und weitere deutliche Schwächung des relevanten Einzelhandelsbesatzes im Zentrum Friedrich-Ebert-Str. Der Leerstand dürfte dauerhaft in der Bilanz bestehen bleiben. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Stadt Wuppertal mit erheblichen öffentlichen Mitteln den Ausbau der Tiefgarage unter dem Deweerth'schen Garten mit dem Ziel gefördert hat, die Erreichbarkeit des Zentrums an der Friedrich- Ebert–Strasse insbesondere für motorisierte

⁴ Im Gutachten der GMA zum Frowein Projekt wird zur Frage der Bedeutung von Umverteilungsprozessen ausgeführt:

„Bei Umverteilungseffekten von deutlich unter 10% des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden“ .

Rechtsprechung : OVG Münster (AZ: 7A 2902/93 und AZ: /AD 60/99 NE); OVG Koblenz (AZ: 8 B 12650/97 und Az: 8 A 11441/00)

Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Damit sollte ein wesentlicher Beitrag zur Standortverbesserung der hier ansässigen Magnetbetriebe geleistet werden. Die Schließung des Aldi-Marktes am Standort Friedrich-Ebert-Str. würde die getätigten öffentlichen Investition zur Stärkung des Zentrums Friedrich-Ebert-Straße in Frage stellen.

FROWEIN-Areal (GMA-Gutachten)

Die Verlagerung des in der Nachbarschaft vorhandenen Lebensmittel-discounters ist eine unmittelbare Folge der Ansiedlungen auf dem Elba Gelände und der Steinbecker Meile und belegen einen „klassischen Verdrängungswettbewerb“. In der Folge dürften weitere Betriebe an wohnortbezogenen Standorten schließen und weiterer Leerstand (ehem. PLUS-Markt) entstehen. Auch diese Leerstände sind – aus Sicht des Gutachters- nicht nachnutzbar bzw. bleiben somit in der Bilanz erhalten.

Anzumerken ist, dass die beschriebenen Prozesse noch auf „best case“-Annahmen beruhen und die Auswirkungen sich bei z. B. durchaus realistischen höheren Umsätzen/ qm bei der Ansiedlung auf dem Elba –Gelände weiter intensivieren dürften. Zudem sind die Planungen zur Errichtung eines Bio-Supermarktes im Steinbecker Bahnhof sowie die Ansiedlung einer Markthalle am Arrenberg nicht eingeflossen. Deutlich wird jedoch, dass ein erheblicher Flächenüberhang im Bereich Elberfeld /Elberfeld-West besteht, der sich nur durch weiträumige und damit unrealistische Umverteilungen rechnerisch darstellen lässt. Stadtstrukturell führt dieser Prozess zu einer Konzentration von Einzelhandelsflächen an zentrenfernen autokundenorientierten Standorten und zu einer Schwächung des Zentrumsystems.

3. FAZIT

Die aufgezeigten stadtstrukturellen Auswirkungen stellen im Rahmen der Bauleitplanung erhebliche Abwägungsrisiken dar. Hinzu tritt, dass die rechtliche Belastbarkeit einer Argumentation, die den Umfang der Auswirkungen negiert als grenzwertig einzustufen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen des Baus einer Tiefgarage unter dem Deweerth'schen Garten getätigten erheblichen öffentlichen Investitionen in Frage gestellt werden, noch bevor auch nur ansatzweise durch Ablauf eines entsprechenden Zeitraumes eine rechnerische Amortisation des eingesetzten städtischen Kapitals erfolgt ist. Insofern kann die Projektentwicklung am Standort ELBA mit der derzeitigen Zielrichtung nicht fortgesetzt werden.

Demgegenüber sind die negativen Auswirkungen der Ansiedlung an der Steinbecker Meile vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Attraktivierung und Entwicklung dieses Standortes hinzunehmen (Vgl. Vo /0934/ 06). Den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung auf dem Froweingelände steht die Beseitigung einer großflächigen, nicht mehr unter den vorhandenen Baulichkeiten zu aktivierende Industriebrache in einem gewerblich/ mischgebietsstrukturierten Bereich gegenüber. Darüber hinaus wird die Errichtung eines Multiservice-Centers einschließlich eines neu zu schaffenden äußerst wichtigen Freibereiches entlang der Wupper, um eine Fußwegeverbindung im Sinne des Programms "Lebensader Wupper" zu schaffen, ermöglicht. Hinzutritt durch vorgesehene Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang der Wupper) und auf den Parkplatzflächen ein Beitrag zur

Lufthygienequalität in der hochbelasteten Talachse der Stadt. (vgl.:
Offenlagebeschluß zum Bauleitplanverfahren Nr. 1083 V)

Kosten und Finanzierung

Auf die für den Ausbau der Tiefgarage unter dem Deweerth'schen Garten bereitgestellten städtischen Mittel ist in der Begründung bereits hingewiesen worden.

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

ABBILDUNG 1

Einzelhandel in Wuppertal-West

hier: Planungsrechtliche Situation

ABBILDUNG 2

Einzelhandel in Wuppertal-West

hier: Städtebauliche Auswirkungen von drei geplanten Discounteransiedlungen