



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Oberbürgermeister
42269 Wuppertal

Datum: 14. Dezember 2012

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

32.02.01.02-0020/49-246

bei Antwort bitte angeben

Frau Arimond

Zimmer: 370

Telefon:

0211 475-2370

Telefax:

0211 475-2300

heidrun.arimond@

brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

49. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wuppertal - Dreigrenzen

Ihr Schreiben vom 13.11.2012 - Az.: R 105.17-

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.11.2012 haben Sie mir die 49. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wuppertal „Dreigrenzen“ gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG vorgelegt.

Sie beabsichtigen die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 45.850 m² und 500 m² Gastronomie (zeichnerische Darstellung und Begründung S. 12), um dort der IKEA Verwaltungs-GmbH und die Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH die Ansiedlung eines Möbelhauses sowie eines Fachmarktzentriums zu ermöglichen.

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

Gemäß Kapitel 1.2, Ziel 4, Satz 1 des Regionalplans dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Der hier betroffene Standort liegt innerhalb eines ASB.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP-EH-Entwurf). Die darin formulierten Zie-

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE4130050000004100012

BIC:

WELADED3333



le sind als Ziele in Aufstellung gemäß § 4 ROG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung enthält Ausführungen zu den Inhalten des LEP-EH-Entwurfs. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass ich diesen nicht durchgängig zu folgen vermag.

Gemäß Ziel 5 des LEP-EH-Entwurfs dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Unter Zugrundelegung der abweichend von zeichnerischer Darstellung und den Ausführungen auf S. 12 (hier: 45.850 m²) angesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 44.610 m² Verkaufsfläche (S. 14) entspricht der Anteil zentrenrelevanter Sortimente 14,86 % (6.630m²) gemessen an der Zuordnung des vom Rat der Stadt Wuppertal am 17.09.2012 beschlossenen Wuppertaler Sortimentskonzepts. Dieses ist entstanden auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung durch die GMA und ist insgesamt – trotz der Abweichung durch Ratsbeschluss in Bezug auf die Zentrenrelevanz von Teppichen -als plausibel zu bewerten. Eine ggf. angestrebte Veränderung des Sortimentskonzeptes war nicht Prüfgegenstand.

Die Ausführungen in der o. g. Planbegründung (S.14) zielen jedoch ohnehin lediglich auf eine Einordnung gemäß den in den Erläuterungen zu Ziel 2 des LEP-EH-Entwurfes aufgelisteten Leitsortimente ab. Demnach ergibt sich ein Umfang von maximal 4.475 m² maximaler Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente, was einem Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

Es erscheint daher zweifelhaft, ob die zu dieser Thematik erfolgte Abwägung einer Überprüfung im Genehmigungsverfahren standhält. Ich verweise dazu auf die mit der Landesplanungsbehörde geführten Gespräche, zuletzt am 07.11.2012. Die Landesplanungsbehörde hat ihre Auffassung im Hinblick auf die Maßgeblichkeit des Wuppertaler Sortimentskonzeptes auch in ihrer Verfügung vom 22.11.2012 –Az.: III B 3 - 30.26.17- zum Ausdruck gebracht.

Bestimmte kritische Aspekte der Methodik des Verträglichkeitsgutachtens der GMA von September 2012 wurden in diversen Gesprächen



bereits thematisiert. Die vorgelegte Auswirkungsanalyse lässt Kaufkraftabzüge zu Lasten anderer IKEA-Standorte mit dem Hinweis auf sogenannte "Rückholeffekte" unberücksichtigt. Ich vertrete dazu die Auffassung, dass grundsätzlich bei der Bewertung von möglichen negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen der Gesamttraum in den Blick genommen werden muss. Eine substantielle Schwächung anderer Einzelhandelsstandorte kann sich sowohl durch den Kaufkraftabzug an IKEA-eigenen Häusern als auch an anderen Einzelhandelsbetrieben ausdrücken. Die Zugehörigkeit zum gleichen Unternehmen ist für die Betrachtung der Auswirkungen in der Regel nicht maßgeblich.

Hier ist insbesondere nochmals darauf hinzuweisen, dass der Gutachter ca. 35 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens und ca. 20 % des Umsatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des definierten Einzugsbereiches verteilt. Vor dem Hintergrund der niedrigen Zentralität im Kernsortiment „Möbel“ erscheint ein Rückholbedarf in diesem Segment in gewissem Umfang nachvollziehbar. Als nicht nachvollziehbar wird die beschriebene Vorgehensweise jedoch hinsichtlich der Randsortimente bewertet, deren Zentralitätswerte bereits jetzt über 100 liegen. Ein Rückholpotential wird hier nicht gesehen.

Im Übrigen weise ich auch darauf hin, dass falls die neuen landesplanerischen Ziele zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses zum FNP bzw. des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan bereits in Kraft getreten sein sollten, von der Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nur ausgegangen werden kann, wenn die im Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formulierten Voraussetzungen erfüllt sind. Darüber hinaus sind in diesem Fall die dort niedergelegten Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen. Es erscheint zweifelhaft, dass die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung den rechtlichen Anforderungen an die Abwägung genügen.

Ob auch das nun in dieser Form vorgelegte Plankonzept dazu geeignet ist, die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele des in Aufstellung befindlichen LEP-EH zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich zu machen oder wesentlich zu erschweren, ist nicht Beurteilungsgegenstand dieser landesplanerischen Stellungnahme, sondern obliegt der Einschätzung der Landesplanungsbehörde. Diese ist über die Inhalte Ihrer landesplanerischen Anfrage informiert und erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Die ggf. beabsichtigte Überarbeitung des Wuppertaler Sortimentskonzeptes und damit möglicherweise verbundene Änderungen des Plan-



konzeptes können anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden.

Im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren weise ich zudem auf folgende Aspekte hin:

Inwieweit der Umgang mit sonstigen Belangen (insbesondere verkehrliche Situation, Immissionsschutz, Artenschutz, Landschaftsplanung) in der Bauleitplanung den rechtlichen Anforderungen entspricht, wird für den Flächennutzungsplan im Zuge des Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

Der mit Schreiben vom 13.11.2012 vorgelegte Entwurf weicht bezüglich der Sortimentszusammensetzung insbesondere bezüglich der Größenordnung der zentrenrelevanten Sortimente von der Planung ab, die Bestandteil der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplanes erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Darauf verzichtet werden kann nur dann, wenn es sich beispielsweise lediglich um Klarstellungen oder redaktionelle Änderungen handelt. Insofern sollte dringend geprüft werden, inwieweit die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das FNP-Verfahren wiederholt werden muss.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Weiß)