

Ressort Bauen und Wohnen

68. Flächennutzungsplanänderung

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1 Protokoll der Bürgerdiskussion vom 27.06.2014 gemäß §3 Abs. 1 BauGB**
- 2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 5 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 6 Behandlung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 7 Behandlung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

Am 28.09.2011 wurde die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1169V - Rigi-Kulm-Center - gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan 1169V sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt und Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung geändert werden. Nach neuerer Rechtsprechung kann ein Bebauungsplan unwirksam sein, wenn dieser auf der Grundlage von § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB durchgeführt wurde, obwohl das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wie hier der Fall. Zum Offenlegungsbeschluss wurde das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V dem entsprechend umgestellt. Mit der Umstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan 1169V muss parallel ein Verfahren zur 68. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center - wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerdiskussion vorgenommen. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurde auf die Notwendigkeit zur Berichtigung des Flächennutzungsplans und deren Inhalt hingewiesen. Das Protokoll der Bürgerdiskussion und die Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form der Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung werden hier aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung zur 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

Nach der der erfolgten Offenlage wurde die Zielsetzung dahingehend geändert, dass nun ein zentraler Versorgungsbereichs entstehen soll. Außerdem wurden die Festsetzungen zum geplanten Sondergebiet detailliert in den Plan zur 68. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Eine erneute Offenlage und Beteiligung der betroffenen Behörden wurde durchgeführt.

1 Protokoll der Bürgerdiskussion gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beginn der Veranstaltung: 18:30 Uhr, Ende der Veranstaltung: 20:30 Uhr,

Ort der Veranstaltung: Schulzentrum Süd, Veranstaltungsraum, Jung-Stilling-Weg 45

Versammlungsleiterinnen: Frau Bezirksbürgermeisterin Abé und Frau Bezirksbürgermeisterin Hardt

Vertreter der Verwaltung: Frau Kerkhoff, Frau Dunkel (Stadtplanungsamt der Stadt Wuppertal)

Vertreter des Vorhabenträgers: Herr Eicker (Eicker Architekten) sowie Herr Matjeka und Herr Schröder (bms Stadtplanung)

Frau Abé, Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Cronenberg, und Frau Hardt, Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Elberfeld, begrüßen die Anwesenden. Sie betonen den gesetzlichen Auftrag der Versammlung, erläutern den Ablauf der Versammlung und stellen kurz die Vertreter der Verwaltung und des Vorhabenträgers vor.

Frau Kerkhoff erläutert das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und verweist auch auf die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung. Alle seien aufgefordert, sich mit der Planung auseinander zu setzen und ihre Meinung zu äußern. Die Anregungen werden protokolliert und den politischen Gremien zur Abwägung vorgelegt. Frau Kerkhoff verweist ebenfalls auf die Durchführung eines weiteren Beteiligungsschritts im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, der sogenannten Offenlage des Bebauungsplans. Darüber hinaus erläutert Frau Kerkhoff, dass im Zuge der Aufstellung des Vorentwurfs eine Artenschutzprüfung, eine Schalluntersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegt wurden.

Herr Matjeka stellt das Planungsbüro bms Stadtplanung und dessen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vor. Er erläutert die räumliche Einordnung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er legt die im Plangebiet und dessen Umfeld vorzufindende Bestandssituation dar. Die Ziele der Planung, die insbesondere in der Entwicklung von Einzelhandel auf einer heute mindergenutzten Gewerbefläche in integrierter Siedlungslage, die Erschließung des Plangebietes sowie das Ziel der Sicherstellung des Immissionsschutzes, werden aufgezeigt. Anschließend werden durch Herrn Eicker der städtebauliche und architektonische Entwurf und dann durch Herrn Matjeka die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs in den Grundzügen vorgestellt. Er stellt auch die zugrunde liegenden Gutachten vor. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass der Artenschutz nicht betroffen ist, der Immissionsschutz durch bestimmte Maßnahmen sichergestellt ist und die umliegenden Straßen den Verkehr aufnehmen können, es ist lediglich die Möglichkeit des Linksabbiegens auf das Gelände durch Markierungsarbeiten auf der Küllenhahner Straße zu ermöglichen. Das Einzelhandelsgutachten bescheinigt die Verträglichkeit der Ansiedlung der beiden geplanten Märkte.

Bürger/-in: Wo können die Gutachten eingesehen werden?

Antwort Frau Kerkhoff: Die Gutachten können in der Verwaltung eingesehen werden und stehen darüber hinaus im Internetangebot der Stadt Wuppertal zusammen mit den Planunterlagen zur Einsicht bereit. Auf den ausliegenden Flyern sind die Kontaktdaten einschließlich der Internetadresse verzeichnet.

Bürger/in: Wie wurde das Verkehrsgutachten erstellt? Das Ergebnis wird angezweifelt. Es gibt heute schon Probleme. Wurden auch Stoßzeiten – insbesondere die des Schulbetriebs - berücksichtigt? Sind die neuen, im weiteren Umfeld geplanten Wohnungen berücksichtigt worden?

Antwort Herr Matjeka: Für das Gutachten wurden Erhebungen und eine Verkehrszählungen – auch während der Stoßzeiten - durchgeführt, darauf basierend eine Prognose erstellt. Die Anregung, dass der Schulbetrieb abweichende Stoßzeiten aufweist, wird aufgenommen und dem Gutachter zur Prüfung vorgelegt.

Bürger/in: Eine Linksabbiegerspur in der Küllenhahner Straße ist wegen Platzmangels nicht möglich. Evtl. sollte die Kreuzung vergrößert werden. Der Schutz der Schüler auf ihrem Schulweg ist zu gewährleisten.

Antwort Herr Matjeka: Diesen Anregungen wird durch den Verkehrsgutachter nachgegangen.

Bürger/in: Wie soll Abkürzungsverkehr über den Parkplatz des Vorhabens verhindert werden?

Antwort Herr Matjeka: Dies wird der Eigentümer bzw. Betreiber im eigenen Interesse unterbinden. Außerhalb der Betriebszeiten wird eine Schranke die Stellplatzanlage verschließen. Es besteht die Möglichkeit, durch die Anordnung der Stellplätze die Durchfahrt unattraktiv zu machen.

Bürger/in: Das neue Einzelhandelsangebot wird ausdrücklich begrüßt, auch wegen der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil besteht ein Bedarf. Bleibt der bestehende Durchgang zum Jung-Stilling-Weg für Fußgänger halten.

Antwort Herr Matjeka: Der Durchgang ist unabhängig von dem Bebauungsplan. Der Betreiber beabsichtigt jedoch, diesen Durchgang für Fußgänger zu erhalten.

Bürger/in: Wo sollen Liefer-Lkw parken, die vor 6.00 Uhr ankommen? Von denen geht eine Ruhestörung aus.

Antwort Herr Matjeka: Es sind keine Lkw-Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen, um keine Anreize für ein solches Verhalten zu schaffen. Die Fläche darf zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht befahren werden. Dieses Problem wird von Seiten des Vorhabenträgers nicht erwartet und ist darüber hinaus ordnungsrechtlicher Art.

Bürger/in: Das Verkehrsgutachten wird kritisiert. Die Küllenhahner Straße kann den Verkehr nicht aufnehmen, sie ist heute schon überlastet.

Antwort Herr Matjeka: Das Verkehrsgutachten weist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Küllenhahner Straße nach.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Nahversorgung verbessert und dadurch Autofahrten vermieden werden. Durch die neuen Angebote können bisherige Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten auch zu Fuß im Nahbereich erledigt werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt, von dem eine Verkehrserzeugung ausgeht, die sich bei einer erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung noch deutlich steigern kann, ohne dass es eines Planverfahrens bedarf.

Bürger/in: Bisher haben die bestehenden Hallen einen gewissen Schallschutz durch Abschirmung zur Wohnbebauung gewährleistet. Zukünftig wird es Probleme mit Schallreflektionen geben.

Antwort Herr Eicker: Das leisten auch die neuen Hallen. Darüber hinaus werden Lärmschutzwände im Bereich der nordwestlichen Anlieferung und des südlichen Parkplatzes errichtet. Die Anlieferung des nördlichen Marktes wurde extra zentral zwischen den Marktgebäuden angeordnet, um die Wohnbebauung am Jung-Stilling-Weg nicht zu belasten. Es sollte auch als Vorbelastung berücksichtigt werden, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt. Der Neubau von 12m hohen Hallen mit entsprechender Nutzung ist zulässig.

Bürger/in: Wie sollen die unterschiedlichen Nutzer (Anwohner und Kunden) am Jung-Stilling-Weg getrennt werden? Es handelt sich um einen Schulweg.

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan verhindert, dass es eine Zufahrt vom Jung-Stilling-Weg geben wird. In diesem Bereich bleiben lediglich die schon heute dort befindlichen Stellplätze des Geschäftshauses an der Cronenberger Straße bestehen. Diese Stellplätze sind einzelnen Nutzern des Geschäftshauses direkt zugeordnet. Die Situation am Jung-Stilling-Weg verbessert sich hierdurch, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Andienung der Fläche über den Jung-Stilling-Weg durch Schwerlastverkehr einmal am Tag

erfolgen kann. Wie die bauliche Trennung zwischen den Stellplätzen des Geschäftshauses und dem Gelände der geplanten Lebensmittelmärkte gestaltet wird, steht noch nicht fest.

Bürger/in: Welcher Discounter will sich ansiedeln?

Antwort Herr Matjeka: Das ist noch unbekannt.

Bürger/in: Warum wird keine Drogerie angesiedelt? Die Grundversorgung ist bereits gewährleistet, es findet nur eine Verdrängung statt.

Antwort Herr Matjeka / Frau Kerkhoff: Das würde der Vorhabenträger gerne tun. Das Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben ergibt jedoch, dass dies nicht verträglich mit dem Zentrum Cornenbergs wäre, negative Auswirkungen wären zu befürchten. Deshalb ist eine Drogerie nicht zulässig, auch nicht unter Berücksichtigung der Schließung von Schlecker-Filialen. Der vorgesehene Vollsortimenter wird jedoch Drogerieartikel führen.

Bürger/in: Der Ortsteil bildet durch Bevölkerungswachstum bereits ein eigenes Zentrum. Daher sollte dem Wunsch der Bevölkerung nach Ansiedlung einer Drogerie nachgekommen werden.

Antwort Herr Matjeka / Frau Kerkhoff: Die Abgrenzung und Einordnung der Zentren in Wuppertal erfolgt durch das vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses ist durch den Gutachter zu berücksichtigen.

Bürger/in: Wie hoch wird die Bebauung und wie hoch ist die Versiegelung?

Antwort Herr Matjeka: Die Grundflächenzahl von 0,8 ändert sich nicht gegenüber dem heutigen Bebauungsplan. Dies lässt eine Versiegelung von 80% des Grundstücks zu, was heute schon in etwa der Fall ist. Es ist eine maximale Gebäudehöhe im Vorentwurf festgesetzt. Auch diese wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Firsthöhen des Geschäftshauses an der Cronenberger Straße sowie einiger Wohnhäuser an der Küllenhahner Straße liegen über der geplanten Höhe der Märkte.

Antwort Herr Eicker: Die Gebäude sollen 6-9 m hoch werden, die heutigen Hallen sind aber niedriger.

Bürger/in: Wie viele Stellplätze werden entstehen?

Antwort Herr Eicker: Ca. 160.

Bürger/in: Wie soll das Linksabbiegen vom Marktgelände in die Cronenberger Straße verhindert werden?

Herr Urbinger führt aus, dass heute eine entsprechende Beschilderung und ein durchgezogener Doppelstreifen auf der Straße angebracht sind.

Antwort Frau Kerkhoff: Die meisten Verkehrsteilnehmer halten sich an das Verbot. Das Straßenverkehrsamt wird dies noch einmal prüfen, ggf. kann die Regelung verbessert werden.

Bürger/in: Es fehlt die Erfordernis des Vorhabens. Es sollte hier abgestimmt werden.

Antwort Frau Abé: Das wäre im Kreis einer Bürgerversammlung nicht repräsentativ.

Bürger/in: Wer bezahlt bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum?

Antwort Frau Kerkhoff: Der Vorhabenträger, dies wird vertraglich sichergestellt.

Bürger/in: Die Bürgerbedenken sollten ernst genommen werden.

Antwort Frau Kerkhoff: Das werden Sie. Entscheiden werden die politischen Gremien der Stadt Wuppertal, denen auch das Protokoll dieser Bürgerversammlung vorgelegt wird.

Bürger/in: Wieviel Verkaufsfläche soll entstehen?

Antwort Herr Matjeka: Der Bebauungsplan setzt fest: maximal 1.800 m² für den Vollsortimenter und maximal 1.000 m² für den Discounter.

Bürger/in: Warum wurden die Anwohner nicht durch die Gutachter befragt und so an der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beteiligt? So hätten die Gutachter herausfinden können, dass vor Ort ein Drogeriemarkt statt eines Discounters gewünscht ist.

Antwort Frau Kerkhoff: Die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens ergeben sich durch das vom Rat verabschiedete Einzelhandelskonzept für das gesamte Stadtgebiet. Die Anregung werde aber an die Politik weitergeben.

Bürger/in: Wann soll gebaut werden?

Antwort Frau Kerkhoff: Das ist nicht absehbar, da erst das Planungsrecht geschaffen werden muss. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann frühestens im ersten Quartal 2015 gerechnet werden.

Antwort Herr Eicker: Die Baumaßnahme selbst wird ca. ein dreiviertel Jahr dauern.

2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung

Verkehr: Erhebung im Schulbetrieb

Das durch die umliegenden Schulen ausgelöste Verkehrsaufkommen ist in den durchgeführten Zählungen in angemessener Weise enthalten. Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden in Übereinstimmung mit den einschlägigen Regeln die dafür maßgebenden Zeiträume gewählt. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung weiterer Zeitabschnitte, die durch den Verkehr der Schulen in besonderer Weise beeinflusst werden, war in der vorliegenden Situation aus gutachterlicher Sicht nicht geboten.

Verkehr: Überlastung der Küllenhahner Straße

Das Verkehrsgutachten weist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Küllenhahner Straße nach. Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben die Nahversorgung verbessert und dadurch Autofahrten vermieden werden. Durch die neuen Angebote können bisherige Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten auch zu Fuß im Nahbereich erledigt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich heute um ein Gewerbegebiet handelt, von dem eine Verkehrserzeugung ausgeht, die sich bei einer erneuten Intensivierung der gewerblichen Nutzung noch deutlich steigern kann, ohne dass es eines Planverfahrens bedarf.

Verkehr: Linksabbiegen vom Marktgelände in die Cronenberger Straße

Schon heute ist eine entsprechende Beschilderung und ein durchgezogener Doppelstreifen auf der Straße angebracht, die das Linksabbiegen in die Cronenberger Straße unterbinden sollen. Das von den Verkehrsteilnehmern erwartete Verhalten kann in der vorliegenden Situation - wie in vielen anderen Fällen - nur durch eine eindeutige Beschilderung und die Markierung der Fahrbahn verdeutlicht werden.

Einzelhandel

Es wurde die Anregung gemacht, am Standort einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Dies entsprach auch einer ersten Zielsetzung des Vorhabenträgers. Das Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben ergibt jedoch, dass dies nicht verträglich mit dem Zentrum Cornenbergs wäre, negative städtebauliche Auswirkungen wären zu befürchten. Deshalb ist eine Drogerie nicht zulässig, auch nicht unter Berücksichtigung der Schließung von Schlecker-Filialen. Der vorgesehene Vollsortimenter wird jedoch Drogerieartikel führen. Die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens ergeben sich durch das vom Rat verabschiedete Einzelhandelskonzept für das

gesamte Stadtgebiet. Dieses ist durch den Gutachter zu berücksichtigen. Die Anregung wird aber an die Politik weitergeben.

Die Anreger führen aus, dass die Grundversorgung bereits gewährleistet sei. Durch die Ansiedlung eines Discounters findet nur eine Verdrängung statt. Es handelt sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben regelt. Im Rahmen der Bauleitplanung kommt es nicht auf den wettbewerblichen Schutz ggf. vorhandener Betrieb an, sofern hierbei keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Regelung des wirtschaftlichen Wettbewerbs ist kein unmittelbarer Aspekt der Abwägung. Ziel der Planung hingegen ist der Schutz der Wuppertaler Zentrenstruktur, was hier nach Aussagen des Gutachtens gegeben ist.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

Ohne Anregungen

Stadt Remscheid, 01.06.2015

Stadt Solingen, 09.06.2015

IHK, 12.06.2015

Handwerkskammer, 01.06.2015

WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 25.06.2015

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 08.06.2015

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 35.4, 51, 52, 53 und 54, 22.06.2015

4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

Es wurden keine Anregungen gemacht.

5 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

5.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 30.07.2015

Für die WSW mobil GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Linienwege und Haltestellen im Bereich Cronenberger Straße und Küllenhahner Straße hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit zu beachten sind.

Weiter wird um die Beachtung der städtischen Planung eines Seilbahnsystems westlich des Vorhabens gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Konflikte der Planung mit den Linienwegen und Haltestellen wurden nicht erkannt. Es wird nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung - insbesondere auch auf Ebene des Flächennutzungsplans - ausgegangen.

Die städtische Planung eines Seilbahnsystems betrifft das Vorhaben nicht direkt. Es wird nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung - insbesondere auf Ebene des Flächennutzungsplans - ausgegangen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

5.2 Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, 07.08.2015

Der Verband verweist auf seine Stellungnahme vom 23.07.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1169V - Rigi-Kulm-Center - mit Berichtigung des Flächennutzungsplans, die er aufrecht erhält. Folgend die Anregung vom 23.07.2014 mit Stellungnahme der Verwaltung:

„Grundsätzlich halten wir eine Stärkung der Nahversorgung in diesem Bereich für sinnvoll. Das Vorhaben ist jedoch in der geplanten Größenordnung zwischen 2.530m² und 2.930m² überdimensioniert. Im Ergebnis würde der im regionalen Einzelhandelskonzept als Standort der Grundversorgung festgelegte Bereich „Cronenberger Straße“ zu einem „zentralen Versorgungsbereich“ umgewandelt werden. Entsprechende negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Cronenberg wären zu erwarten.“

Entwicklungsziele: Die Begründung sagt, dass das Rigi-Kulm-Center wieder zu einem funktionierenden Grundversorgungsstandort im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck (REHK) ausgebaut werden soll. Hierbei werden falsche Annahmen zugrunde gelegt. Im REHK wird ein Nahversorgungsstandort nicht erwähnt. Als Grundversorgungsstandort ist die „Cronenberger Straße“ definiert.

Hauptplanungsziel laut Begründung sei die Stärkung der Grundversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Lt. REHK sollen Standorte der Grundversorgung Nahversorgungsaufgaben in einem deutlich geringeren Umfang erfüllen, als die im REHK definierten „Nahversorgungsschwerpunkte“. Die Planung geht weit über diese Einordnung hinaus.

Das REHK ist anzuwenden und kennt die im Gutachten zur Planung genannten Begriffe des zentralen Versorgungsbereichs oder des Nahversorgungszentrums nicht.

Die Planungen gehen also über die Stärkung der Grundversorgung hinaus bzw. stimmen nicht mit dem REHK überein. Hierdurch entstünden negative Effekte für das Nebenzentrum Cronenberg.

Einzelhandelsgutachten: Das Einzelhandelsgutachten kommt zum Schluss, dass mit der geplanten Ansiedlung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Anreger kann dies nicht nachvollziehen. Im REHK wird der Bereich als Grundversorgungsbereich eingestuft um das Zentrum Cronenberg nicht zu gefährden. Jetzt wird er zum „Nahversorgungszentrum“ aufgewertet. Dies wird nur möglich, weil die Stadtbereiche Griffenberg und Friedrichsberg im Gutachten den Versorgungsbereich des Vorhabens „zugeordnet“ werden. Hierdurch kommt es unzulässigerweise zu einer Vergrößerung des Versorgungsbereichs, was wiederum zur Vergrößerung der vorhandenen Kaufkraft im Versorgungsbereich führt.

Angezweifelt wird auch die Umsatzherkunft der Neuansiedlung. Aus Sicht des Anregers ist es aufgrund der Topographie und der Magnetwirkung sehr wahrscheinlich, dass mehr als 5-8 % des Kaufkraftpotenzials aus dem engeren Bereich des Stadtteils Cronenbergs stammen.

Einzelhandelskonzept der Stadt: Es ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse des neu zu erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt mit der Planung übereinstimmen.

Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche: Die Berechnung des Umsatzes des Vorhabens wird angezweifelt. Die angesetzte Flächenproduktivität des Supermarktes von 4.700 Euro liegt zu niedrig. Durchschnittswerte aus 2012 betragen 5.000 Euro. Spitzenwerte liegen höher. Das gleiche gilt beim Discounter: 4.250 Euro wurden

angesetzt, der Durchschnitt liegt bei 5.000 Euro. Spitzenwerte liegen bei über 9.000 Euro. (Grundlage der Anregung: EHI Retail Institut)

Der Anreger geht davon aus, dass die Werte überdurchschnittlich zu erwarten sind. Die Angaben zu den Verkaufsflächen in Gutachten und Begründung sind unübersichtlich.

Verkehrsgutachten: Dieses konnte bisher nicht näher geprüft werden. Es fällt jedoch auf, dass die Verkehrsbeziehungen zu dem Aldi an der Küllenhahner Straße nicht berücksichtigt wurden. Ebenfalls ungeklärt sind die Auswirkungen einer evtl. Nachnutzung des Supermarktes „Kaisers“ an der Cronenberger Straße. Auch hier können sich Verkehrskonflikte mit der Neuansiedlung und dem bei Kaisers vorhandenen Parkplatz ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Anregung: Entwicklungsziele, Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept der Stadt

Das am 22.06.2015 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept (EHK) lag zum Zeitpunkt der Analyseerstellung des Einzelhandelsgutachten noch nicht öffentlich vor. Das Gutachten hat sich daher auf das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für das Bergische Städtedreieck gestützt. Für den Untersuchungsraum ergeben sich bei Gegenüberstellung der beiden Konzepte nur geringe Unterschiede: In beiden Konzepten ist der Standortbereich des Rigi-Kulm-Centers (noch) nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, findet aber als Grundversorgungsstandort (REHK) bzw. Nahversorgungslage (EHK) Berücksichtigung. Darüber hinaus heißt es im kommunalen Einzelhandelskonzept ausdrücklich, dass der Standort „perspektivisch [...] die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen [kann]; dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus“. Nach Realisierung der Planung erfüllt der Standort die Kriterien der Zielsetzung des EHK. Eine nachvollziehende Berichtigung des EHK 2015 erfolgt mit seiner nächsten Aktualisierung.

Auch die umliegenden Zentren werden in beiden Konzepten hinsichtlich ihres Versorgungsauftrages identisch eingestuft. Wesentlicher Angebotsstandort im südlichen Stadtgebiet ist weiterhin das Nebenzentrum Cronenberg. Aus der etwas engeren räumlichen Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich keine projektrelevanten Veränderungen. Denn die wesentlichen Wettbewerber sind sowohl im REHK als auch im EHK dem Nebenzentrum zugeordnet. Das Nebenzentrum Cronenberg stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich dar, der von spürbaren Umverlagerungen in Folge der Projektrealisierung betroffen sein wird. Die Umsatzeinbußen werden sich dabei insbesondere gegenüber dem Standortbereich „Unterkirchen“ (Kaufpark/ Aldi) einstellen. Allerdings können diesem Standort aufgrund seiner derzeitigen Solitärfunktion als attraktiver Standortverbund von Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in Wuppertal-Cronenberg aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen unterstellt werden, so dass auch nach erfolgter Projektrealisierung dort immer noch betriebswirtschaftlich tragfähige Filialumsätze erzielt werden. Gleiches gilt für die an der Hauptstraße ansässige Rossmann-Filiale. Die sonstigen Anbieter wären von deutlich geringeren Umsatzreduktionen betroffen, so dass sich hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion als Stadtteilzentrum sind somit nicht zu erwarten.

Der Standortbereich Remscheid-Hasten wird in dem zwischenzeitlich aufgestellten kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid nunmehr als Stadtbezirkszentrum qualifiziert. Dies hat keinerlei Auswirkungen auf die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung, denn in der vorliegenden Planung werden dort mit Umsatzumverlagerungen von maximal 2-3 % keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen erreicht. Auswirkungen sind demnach in jedem Falle auszuschließen. Die Umverteilungen gegenüber Betrieben im Hauptzentrum Elberfeld sowie dem Stadtbezirkszentrum Remscheid-Hasten werden nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse nur gering ausfallen. Umsatzverluste in existenzgefährdender Größenordnung können bei Umverteilungsquoten von 1 – 3 % ausgeschlossen werden.

Der vom Verfasser „angezweifelte“ Umsatzherkunft von nur rund 5 – 8 % aus dem „engeren Bereich des Stadtteils Cronenberg“ kann sachlich nicht gefolgt werden. Denn laut Gutachten der BBE Handelsberatung werden mit rund 15 – 17 % (vgl. Tabelle 7; S. 38) deutlich mehr als die angeführten 5 – 8 % aus diesem Bereich stammen.

Zur Anregung: Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche

Die von der BBE Handelsberatung angesetzten Umsatzvolumina werden vom Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband angezweifelt. Diesbezüglich wird angeführt, dass eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je m² für den Supermarkt als „relativ niedrig“ anzusehen wäre. Dem stehen die aus den aktuellen Veröffentlichungen des EHI Retail Institutes, Köln zu errechnenden Flächenproduktivitäten gegenüber: Für das Jahr 2013 wird der Nettoumsatz von 400 – 2.500 m² großen Supermärkten mit insgesamt rd. 40,30 Mrd. € angegeben, was einem Bruttoumsatz von rd. 44,33 Mio. € entsprechen dürfte. Dividiert durch die ebenfalls vom EHI für das Jahr 2013 publizierte Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10,16 Mio. m² ergibt sich eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.360 €/m² pro Betrieb.

Der von der BBE Handelsberatung angesetzte Wert liegt demnach sogar rd. 8 % über der vom EHI veröffentlichten Flächenproduktivität. Für das Jahr 2012 lässt sich eine Umsatzleistung von rd. 4.260 € je m² errechnen; die von der BBE angesetzte Flächenleistung überzeichnet diesen Wert demnach sogar um rd. 10 %. (Vgl. Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Millionen Quadratmetern); EHI Retail Institute, Köln sowie Nettoumsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Milliarden Euro); EHI Retail Institute, Köln)

Nicht nur vor dem Hintergrund der als maximal zu erachtenden Bindungsquoten, sondern auch unter Berücksichtigung der aktuellen Leistungskennziffern ist die im Rahmen des BBE Gutachtens unterstellte Flächenproduktivität demnach keinesfalls als „niedrig“ zu erachten.

In der Planung, bei der der Discounter eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² aufweisen soll, konkretisieren sich die möglichen Betreiber des Lebensmittel-Discounters auf Neuansiedlungen von Netto oder Penny - von denen der Anbieter Penny als leistungsfähiger anzusehen ist – bzw. die Verlagerung der nahegelegenen Aldi-Filiale bei gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung um rd. 200 m² auf dann 1.000 m². Die Eröffnung einer zusätzlichen Aldi- bzw. Lidl-Filiale ist vor dem Hintergrund nahezu identischer Marktgebiete mit den Bestandsobjekten an Küllenhahner bzw. Cronenberger Straße auszuschließen. Für diesen Fall ist der Marktzutritt eines zusätzlichen, leistungsfähigen Discounters (Penny) hinsichtlich der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung im Untersuchungsraum als Worst-Case-Szenario zu betrachten.

Zwar würde ein vergrößerter Aldi-Markt mit rd. 1.000 m² am Neustandort mit rd. 5,2 Mio. € den relativ höchsten Umsatz generieren können, zugleich würde aber der Umsatz am bisherigen Standort entfallen. Auch für den Fall einer Nachnutzung der Altimmoblie durch einen zusätzlichen Discounter wäre die sich daraus ergebende Gesamtumsatzleistung in Küllenhahn/Hahnerberg geringer einzustufen, da ein – im Vergleich zu Aldi – grundsätzlich leistungsschwächerer Anbieter (Penny oder Netto) mit einer geringerer Verkaufsflächendimensionierung in Solitärlage nur einen deutlich unterdurchschnittlichen Filialumsatz generieren können. In der Summe wäre die Gesamtumsatzleistung somit insgesamt geringer als bei einer Neuansiedlung, so dass die Neuansiedlung eines modernen, zusätzlichen (Penny-) Discounters als „Worst-Case“ anzusehen ist.

Laut aktuellen Veröffentlichungen des EHI Retail Institutes beläuft sich die (Netto-) Umsatzleistung dieses Anbieters je Filiale im Jahr 2013 auf rd. 3,1 Mio. €, was einer Bruttoumsatzleistung von etwa 3,4 Mio. € entsprechen dürfte. Für das Jahr 2012 sind Werte von 3,0 Mio. € netto bzw. 3,3 Mio. € brutto anzulegen. Die auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Hahn AG veröffentlicht in ihrem jährlich erscheinenden Einzelhandelsreport für denselben Zeitraum eine Bruttoumsatzleistung von rd. 3,2 Mio. € je Filiale. Der für diese Planvariante im Einzelhandelsgutachten der BBE zugrunde gelegte Umsatz in Höhe von maximal rd. 4,3 Mio. € überzeichnet die oben aufgeführten Werte um 26 – 34 % und ist vor diesem Hintergrund gleichermaßen in keinem Fall als „niedrig“ zu bezeichnen. Die hinterfragte Umsatzleistung des untersuchten Discountmarktes stellt somit aufgrund gleich mehrerer Worst-Case-Annahmen (Neuansiedlung, umsatzstärkster verbleibender Anbieter, proportionale Umsatzsteigerung mit Verkaufsflächenzunahme) die absolute Obergrenze eines am Rigi-Kulm-Center geplanten Discounters dar.

Die im Übrigen angeführten Kennziffern sind unsachgemäß – Flächenproduktivitäten von 9.000 € je m² und mehr werden ausschließlich von dem Anbieter Aldi-Süd generiert, der aber nicht im Geschäftsgebiet von Aldi-Nord agiert – bzw. generalisierend und demnach weniger genau, als die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten standort- bzw. projektbezogenen, begründeten Annahmen.

Zur Anregung Verkehrsgutachten

Berücksichtigung Aldi-Markt. Die durch den Kundenverkehr des vorhandenen Aldi-Marktes erzeugte Verkehrsnachfrage ist in den bei der Zählung ermittelten Verkehrsstärken enthalten. Eine Untersuchung der Abbieger und der Einbieger an der Anbindung des Aldi-Kundenparkplatzes war kein Bestandteil der Verkehrsuntersuchung. Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen (Rückstaulänge, Kapazitätsreserven) haben aber gezeigt, dass weder gegenseitige Beeinträchtigungen der vorhandenen und der geplanten Parkplatzanbindung untereinander noch eine Beeinträchtigung des Aldi-Verkehrsaufkommens durch den zusätzlichen Verkehr des hier untersuchten Bauvorhabens zu erwarten sind.

Nachnutzung Kaisers-Markt. Hinweise auf eine mögliche Nachnutzung im Bereich des Supermarktes Kaisers liegen nicht vor. Der Markt war zum Zeitpunkt der Erhebung in Betrieb, die Verkehrsnachfrage des Kaisers-Markt ist dementsprechend in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. Darüber hinaus wird nicht davon ausgegangen, dass eine Folgenutzung eine höhere Verkehrsnachfrage generiert als ein Einzelhandelsbetrieb.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

5.3 Ohne Anregungen

Stadt Remscheid, 27.07.2015

IHK, 07.08.2015

Handwerkskammer, 17.07.2015

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 25, 26, 33, 35.4, 51, 52, 53 und 54, 30.07.2015

6 Behandlung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

Es wurden keine Anregungen gemacht.

7 Behandlung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

7.1 Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, 18.09.2015

Der Verband verweist auf seine Stellungnahme vom 23.07.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1169V - Rigi-Kulm-Center -, die er aufrecht erhält. Anregung vom 23.07.2014, s.o. Punkt 3.1, hier stark verkürzt:

Der Verband erwartet durch die Planung negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum von Cronenberg.

Entwicklungsziele: Der Verband zielt auf den Bezug und die Einordnung des Vorhabens in das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK) ab und legt dar, dass die Einordnung des RigiKulmCenter als Nahversorgungsstandort nicht korrekt ist. Die Planung geht weit über diese Einordnung hinaus.

Einzelhandelsgutachten: Durch die Annahme eines „Nahversorgungszentrum“ ordnet das Gutachten dem Vorhaben einen zu großen Versorgungsbereich und damit eine zu große Kaufkraft zu. Angezweifelt wird die Umsatzherkunft des Vorhabens, das wahrscheinlich mehr Kaufkraftpotenzial aus dem engeren Bereich des Stadtteils Cronenbergs bindet.

Einzelhandelskonzept der Stadt: Es ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse des neu zu erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Stadt mit der Planung übereinstimmt.

Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche: Die Berechnung des Umsatzes des Vorhabens wird angezweifelt. Die angesetzte Flächenproduktivität des Supermarktes von 4.700 Euro liegt zu niedrig. Der Anreger geht davon aus, dass eher überdurchschnittliche Werte zu erwarten sind.

Verkehrsgutachten: Es wurde eine fehlende Berücksichtigung der Verkehrsbeziehungen zum Aldi an der Küllenhahner Straße moniert. Die Auswirkungen einer evtl. Nachnutzung des Supermarktes „Kaisers“ an der Cronenberger Straße sollte betrachtet werden, da hier Verkehrskonflikte mit dem Vorhaben entstehen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Anregung Entwicklungsziele und Anregung Einzelhandelskonzept der Stadt.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat inzwischen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal 2015 - EZK - beschlossen.

Hauptplanungsziel der 68. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung einer zentralen Versorgungsstruktur für die Wohnbevölkerung der Quartiere Küllenhahn, Hahnerberg, Griffenberg und Friedrichsberg. Mit dem geplanten Ausbau der Versorgungsfunktion des Standortes vor allem in den nahversorgungsrelevanten Branchen, wie Nahrungs- und Genussmittel u. a., soll die so genannte „Nahversorgungslage Küllenhahn“ zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entwickelt werden. Komplementärnutzungen, wie Bankautomat, Gastronomie/Imbiss und Paketabholstation sind ebenfalls geplant. In Verbindung mit den bereits am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen wie Apotheke, Ärzten etc. und der Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs weist der Standort zukünftig die wesentlichen – im EZK dargelegten - strukturprägenden Elemente eines Nahversorgungszentrums auf (vgl. EZK: 113 -114).

Die Planung entspricht den Vorgaben des EZK.

Das im Rahmen des Verfahrens erarbeitete Gutachten hat die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlungen nachgewiesen.

Zur Anregung Angaben zum Umsatz und zur Verkaufsfläche.

Für die zu erwartenden Umsatzleistungen von Super- bzw. Discountmarkt ist insbesondere das jeweils relevante Wettbewerbsumfeld im Vollsortiment- bzw. Discountsegment zu berücksichtigen: Denn während der geplante Supermarkt auf eine defizitär ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmittelvollsortiment trifft, stellt sich das Marktumfeld des geplanten Discounters aufgrund der beiden nahegelegenen Filialen von Lidl und Aldi an der Küllenhahner bzw. Cronenberger Straße gänzlich anders dar.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist für den Discountmarkt unterstellt worden, dass es sich nicht um die Verlagerung eines vorhandenen Anbieters, sondern um die Neuansiedlung eines bislang nicht am Standort Küllenhahn/ Hahnerberg vertretenen Wettbewerbers handelt. Hierbei ist auf den umsatzstärksten der dann noch möglichen Anbieter (Penny) abgestellt worden.

Durch das Hinzutreten eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird die lokale Wettbewerbsdichte im Discountsegment aber derart zunehmen, dass trotz positiver Synergieeffekte durch den Standortverbund am Rigi-Kulm-Center für einen unterstellten, rd. 800 m² großen Discountmarkt bestenfalls ein durchschnittlicher Filialumsatz angenommen wurde.

Um für einen 1.000 m² großen Discounter abermals das städtebauliche Worst-Case-Szenario darzustellen, ist eine proportional zur Verkaufsfläche ansteigende Umsatzleistung in die Auswirkungsanalyse eingestellt worden.

Unter Einbeziehung der vorab dargelegten Einflussfaktoren ergeben sich somit die im Gutachten dargelegten Umsatzleistungen von insgesamt rd. 8,4 Mio. € für den Supermarkt und rd. 4,3 Mio. € für den rd. 1.000 m² großen Discountmarkt.

Laut aktueller Veröffentlichung der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Hahn Gruppe – in Kooperation mit dem Marktforschungsinstitut GfK sowie des Immobiliendienstleisters CBRE - beträgt der durchschnittliche Filialumsatz eines Lebensmittel-Discountmarktes im Penny-Filialnetz rd. 3,4 Mio. € (Brutto).

Damit wird trotz der hohen Angebotsdichte im Discountsegment ein mehr als 25 % über dem filialeigenen Durchschnittswert liegender Gesamtumsatz unterstellt.

Die hinterfragte Umsatzleistung des untersuchten Discountmarktes stellt somit aufgrund gleich mehrerer Worst-Case-Annahmen (Neuansiedlung, umsatzstärkster verbleibender Anbieter, proportionale Umsatzsteigerung mit Verkaufsflächenzunahme) die absolute Obergrenze eines am Rigi-Kulm-Center geplanten Discounters dar.

Zur Anregung Verkehrsgutachten. Die Stellungnahme unter Punkt 5.2 gilt weiterhin, hier verkürzt:

Der Kundenverkehr des vorhandenen Aldi-Marktes wurde bei der Zählung und der durchgeführten Berechnungen (Rückstaulänge, Kapazitätsreserven) berücksichtigt. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind zu erwarten. Ebenso wurde der Kaisers-Markt bei der Untersuchung berücksichtigt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine Folgenutzung eine höhere Verkehrsnachfrage generiert als ein Einzelhandelsbetrieb.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

7.2 Stadt Remscheid, 15.09.2015

Von Seiten der Stadt Remscheid bestehen gegen die 68. Flächennutzungsplanänderung, soweit diese für das Plangebiet eine Entwicklung im Sinne des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfolgt, keine Einwendungen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches auch entsprechend zentrenverträglich zu begrenzen ist.

Die Stadt Remscheid macht prophylaktisch Einwendungen gegen einen das Plangebiet überschreitenden Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) geltend, sofern dieser als geplant verstanden werden muss. Falls der ZVB über den Geltungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung hinaus ausgeweitet wird, ist erneut darzulegen, ob hieraus nicht doch wesentliche Beeinträchtigungen resultieren (mögliche zusätzliche Handelsflächen außerhalb der 68. Flächennutzungsplanänderung aber innerhalb des ZVB).

Ergänzender Hinweis: Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und nicht nach Nr. 2 insbesondere darstellungsfähig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die 68. Flächennutzungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal 2015 (EZK) festgelegten zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum). Der im EZK räumlich klar abgegrenzte Versorgungsbereich (ZVB) geht über den Geltungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung hinaus und umfasst ebenso zwei weitere Grundstücke an der Cronenberger Straße. Es handelt sich hierbei um den bestehenden Kaisers-Markt (Cronenberger Straße 347, 349: Marktgebäude mit zwei unmittelbar angrenzenden, dreigeschossigen Wohngebäuden) und ein kleines Gebäude mit einer Tierarztpraxis (Cronenberger Straße 336: Wohnen und Dienstleistung).

Insofern ist der ZVB kein geplanter Standort mit erheblichen Entwicklungsmöglichkeiten. Da es sich hier um den eng gefassten Bestandsbereich des Kaisers-Markt handelt und die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE diesen Standort in ihren Berechnungen berücksichtigt hat, ist nicht von einem weiteren Wachsen des Nahversorgungszentrums auszugehen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

7.3 Bezirksregierung Düsseldorf, 12.10.2015

Es wird gefragt, wann das Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal (EHK 2015) vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen wurde. Der Standort Küllenhahn ist gemäß EHK 2015 noch nicht als Zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Wann erfolgt diese Festlegung durch Änderung des EHK 2015? Der Anreger fragt, ob die Abgrenzung des „ZVB-Küllenhahn“ identisch mit der jetzigen Abgrenzung des „Nahversorgungsstandortes Küllenhahn“ ist.

Das Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt in seiner Beschreibung und Bewertung die Zentrenstruktur des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das bergische Städtedreieck. Der Anreger fragt, ob die Ergebnisse auf die aktuellen und maßgeblichen Zentrenstrukturen der kommunalen Konzepte übertragbar sind. Zwischenzeitlich ergeben sich veränderte Abgrenzungen des ZVB Cronenberg, der Standort Remscheid-Hasten ist zwischenzeitlich ebenso als ZVB klassifiziert.

Im Gutachten wurde für den Discountmarkt eine Flächenproduktivität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 4090 €/m² unterstellt. Für den Vollsortimenter in der gleichen Gruppe ergeben sich 4848 €/m². Es fehlt hier an einer Begründung für den allgemein niedrigen und deutlich unterhalb des Vollsortimenters liegenden Ansatzes für den Discounter.

Stellungnahme der Verwaltung

Das am 22.06.2015 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept (EHK) lag zum Zeitpunkt der Analyseerstellung des Einzelhandelsgutachten noch nicht öffentlich vor. Das Gutachten hat sich daher auf das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für das Bergische Städtedreieck gestützt. Für den Untersuchungsraum ergeben sich bei Gegenüberstellung der beiden Konzepte nur geringe Unterschiede: In beiden Konzepten ist der Standortbereich des Rigi-Kulm-Centers (noch) nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, findet aber als Grundversorgungsstandort (REHK) bzw. Nahversorgungslage (EHK) Berücksichtigung. Darüber hinaus heißt es im kommunalen Einzelhandelskonzept ausdrücklich, dass der Standort „perspektivisch [...] die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) erfüllen [kann]; dies setzt eine nachhaltige Aufwertung des Rigi-Kulm-Centers voraus“. Nach Realisierung der Planung erfüllt der Standort die Kriterien der Zielsetzung des EHK. Eine nachvollziehende Berichtigung des EHK 2015 erfolgt mit seiner nächsten Aktualisierung.

Auch die umliegenden Zentren werden in beiden Konzepten hinsichtlich ihres Versorgungsauftrages identisch eingestuft. Wesentlicher Angebotsstandort im südlichen Stadtgebiet ist weiterhin das Nebenzentrum Cronenberg. Aus der etwas engeren räumlichen Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich keine projektrelevanten Veränderungen. Denn die wesentlichen Wettbewerber sind sowohl im REHK als auch im EHK dem Nebenzentrum zugeordnet. Das Nebenzentrum Cronenberg stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich dar, der von spürbaren Umverlagerungen in Folge der Projektrealisierung betroffen sein wird. Die Umsatzeinbußen werden sich dabei insbesondere gegenüber dem Standortbereich „Unterkirchen“ (Kaufpark/ Aldi) einstellen. Allerdings können diesem Standort aufgrund seiner derzeitigen Solitärfunktion als attraktiver Standortverbund von Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in Wuppertal-Cronenberg aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen unterstellt werden, so dass auch nach erfolgter Projektrealisierung dort immer noch betriebswirtschaftlich tragfähige Filialumsätze erzielt werden. Gleiches gilt für die an der Hauptstraße ansässige Rossmann-Filiale. Die sonstigen Anbieter wären von deutlich geringeren Umsatzreduktionen betroffen, so dass sich hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion als Stadtteilzentrum sind somit nicht zu erwarten.

Auch dass der Standortbereich Remscheid-Hasten in dem zwischenzeitlich aufgestellten kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid nunmehr als Stadtbezirkszentrum qualifiziert wird, hat keinerlei Auswirkungen auf die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung. Denn in der vorliegenden Planung werden dort mit Umsatzumverlagerungen von maximal 2-3 % keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen erreicht. Auswirkungen sind demnach in jedem Falle auszuschließen. Die Umverteilungen gegenüber Betrieben im Hauptzentrum Elberfeld sowie dem Stadtbezirkszentrum Remscheid-Hasten werden nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse nur gering ausfallen. Umsatzverluste in existenzgefährdender Größenordnung können bei Umverteilungsquoten von 1 – 3 % ausgeschlossen werden.

Für den zu erwartenden Umsatz von Vollsortiment- bzw. Discountmarkt war das jeweils relevante Wettbewerbsumfeld zu berücksichtigen: Denn während der geplante Vollsortimentmarkt auf eine defizitär ausgeprägten Wettbewerbssituation trifft, stellt sich das Marktumfeld des geplanten Discounters aufgrund der beiden nahegelegenen Filialen von Lidl und Aldi an der Küllenhahner bzw. Cronenberger Straße gänzlich anders dar. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist für den Discountmarkt unterstellt worden, dass es sich nicht um die Verlagerung eines vorhandenen Anbieters, sondern um die Neuansiedlung eines bislang nicht am Standort Küllenhahn/ Hahnerberg vertretenen Wettbewerbers handelt. Hierbei ist auf den umsatzstärksten der dann noch möglichen Anbieter (Penny) abgestellt worden. Durch das Hinzutreten des geplanten Marktes wird die lokale Wettbewerbsdichte derart zunehmen, dass trotz positiver Synergieeffekte durch den Standortverbund am Rigi-Kulm-Center bestenfalls ein durchschnittlicher Filialumsatz angenommen wurde. Angenommen wurde zudem ein nach aktuellen Untersuchungen mehr als 25 % über dem filialeigenen Durchschnittswert liegender Gesamtumsatz. Die von der Bezirksregierung hinterfragte Umsatzleistung des untersuchten Discountmarktes stellt somit aufgrund gleich mehrerer Worst-Case-Annahmen (Neuansiedlung, umsatzstärkster verbleibender Anbieter, proportionale Umsatzsteigerung mit Verkaufsflächenzunahme) die absolute Obergrenze eines am Rigi-Kulm-Center geplanten Discounters dar.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

7.4 Ohne Anregungen

Handwerkskammer, 11.09.2015