

**FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS-UND ZENTRENKONZEPTE
DER STADT WUPPERTAL FÜR DEN
ZENTRALEN VERSORGBEREICH ELBERFELD**

Beteiligungsverfahren in Anlehnung an § 2 bzw. § 4 Baugesetzbuch -BauGB-

**hier : Würdigung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Würdigung der Bedenken und Anregungen

Bergisches Städtedreieck

Stadt Remscheid (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Die Stadt Remscheid weist ausdrücklich darauf hin, dass die Stellungnahme vorbehaltlich der Zustimmung des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses der Stadt Remscheid erfolgt.

Die Stadt Remscheid trägt Bedenken gegen die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld vor.

Hinsichtlich des Untersuchungsansatzes wird seitens der Stadt Remscheid herausgestellt, dass auch die Angebots- und Nachfragesituation im gesamten oberzentralen Verflechtungsraum hätte einbezogen werden müssen. Absatzwirtschaftliche Grundinformationen hätten in die konzeptionellen Überlegungen einfließen müssen. In diesem Zusammenhang bezieht sich die Stadt Remscheid auf die im Rahmen der Genehmigung des 1. Bauabschnittes des FOC in der Bundesbahndirektion durchgeführte Auswirkungsanalyse der GMA, Köln¹. Danach sei bei einer Verkaufsflächengrößenordnung von ca. 10.000 qm für das FOC in Bezug auf das Hauptzentrum Remscheid für die Sortimentsgruppe Bekleidung ein Umsatzverlust von 6-7% ermittelt worden. Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche des FOC auf 30.000 qm erwartet die Stadt Remscheid Umverteilungsquoten, die deutlich oberhalb der Schwelle schädlicher Auswirkungen liegen. Weiterführend wird in diesem Zusammenhang auf die in der GMA-Untersuchung² festgestellten Schwerpunktverlagerungen in der Standortstruktur der Elberfelder City verwiesen und daraus geschlussfolgert, dass auch mit Auswirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remscheid zu rechnen ist.

Die Stadt Remscheid verweist darauf, dass die in der GMA-Untersuchung angeführte geringe Zentralität für die innerstädtischen Leitsortimente Schuhe, Bekleidung und Sport nicht allein auf das konkurrierende Angebot des Remscheider Einzelhandels zurückzuführen sei.

Weiterführend stellt die Stadt Remscheid heraus, dass die in der GMA Untersuchung dargestellten Kriterien, die Factory Outlet Center bei der Standortwahl in Deutschland präferieren, von dem Wuppertaler Standort nicht erfüllt werden. In diesem Zusammenhang wird die Frage aufgeworfen, ob die Nähe zur Innenstadt, die schlechte Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und das eher den Standortvoraussetzungen der Betreiber entsprechende Designer Outlet in Remscheid die Wuppertaler Planung für ein FOC unrentabel machen. Diesbezüglich wird vor allem auf den bis dato fehlenden Stellplatznachweis für den in der ehemaligen Bundesbahndirektion im Rahmen eines Vorbescheides genehmigten 1. Bauabschnitt des FOC verwiesen.

Die Stadt Remscheid befürchtet in Anbetracht der Ergebnisse der Laufwegeanalyse der GMA und der separierten Lage des FOC-Standortes südlich der Bahn dass bereits zu erwartende

¹ GMA 2015: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Wuppertal, ehemalige Bundesbahndirektion. Köln, 29.04.2015

² GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

nachteilige Auswirkungen durch die Ansiedlung von Handelsflächen im Bereich des Döppersberg mit der Ansiedlung eines FOC weiter verstärkt werden. Damit gehe der Eindruck einher, dass die Stadt Wuppertal mit dem Vorhaben die eigene Innenstadt destabilisiere.

Schließlich verweist die Stadt Remscheid weiterführend darauf, dass die Markenanteile in einem FOC keine beeinflussbare planerische Zielgröße darstellen. Bestehende Versorgungslücken insbesondere im Premium-Segment sollten in den Hauptzentren und nicht in eigenständigen Betriebstypen in konkurrierender Lage geschlossen werden.

In der GMA Untersuchung wird die Markenstruktur in bestehenden FOC's (Ochtrup und Roermond) bewertet. Die Stadt Remscheid sieht auch das Designer Outlet in Remscheid Lennep in diesem Zusammenhang als gesetzt an und fordert, dass dieses in die Betrachtung mit einbezogen werden muss.

Desweiteren äußert die Stadt Remscheid Zweifel daran, ob eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches überhaupt zulässig ist. In der Empfehlung der Gutachter, den Standort südlich der Bahn nur für die Erweiterung des FOC zu aktivieren sieht die Stadt Remscheid eine deutliche Warnung gegen eine Nutzung des Standortes durch die klassischen Betriebstypen des Einzelhandels. Auch müssen die Bewertungen der Gutachter zum FOC Standort (GMA 2016: 64) nach Auffassung der Stadt Remscheid bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt werden. Die von den Gutachtern geforderte Ausrichtung der Eingänge auf den Bahnhofvorplatz wird seitens der Stadt Remscheid allerdings lediglich als „Notmaßnahme“ bewertet.

Abschließend wird darum gebeten, die Erfordernisse des Remscheider Einzelhandelskonzeptes und sowie den Bebauungsplan Nr. 657 für das Designer Outlet in Remscheid-Lennep und die 5. Flächennutzungsplanänderung im weiteren Verfahren zu beachten. Es wird nochmals gefordert, die in der GMA Untersuchung formulierten Voraussetzungen zur Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld zu berücksichtigen. Weiterführend soll planungsrechtliche eine Nutzung durch den klassischen Einzelhandel ausgeschlossen werden. Auch behält sich die Stadt Remscheid vor im Rahmen der nachbargemeindlichen Beteiligung in möglichen Bauleitplanverfahren erneut auf die Fortschreibung des Einzelhandels – und Zentrenkonzeptes Bezug zu nehmen.

Aus Sicht der Stadt Remscheid ist auf der Grundlage der vorgelegten Untersuchung keine abschließende Beschlussfassung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld möglich, da eine differenzierte Untersuchung der Auswirkungen auf alle betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche fehlt.

Abwägungsvorschlag

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Remscheid wird nicht gefolgt.

Die Stadt Wuppertal wird bei der Beratung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Wuppertaler Gremien über die Beschlusslage in Remscheid informieren.

Die Fortschreibung ergänzt das am 22.06.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal im Hinblick auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld. Gegenstand der Fortschreibung ist die Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzungen das Gelände der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als potenzieller Erweiterungsstandort für ein Factory Outlet Center dargestellt werden kann.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion, der Elberfelder City, sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht zu bewerten ist³.

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte ist ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum Einen die ausgeprägte Konkurrenz mit den benachbarten Oberzentren in der Rhein-schiene und im Ruhrgebiet. Zum Anderen haben auch die benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten des Oberzentrums steigern können. Aber auch aktuelle Planungen wie das Designer Outlet in Remscheid-Lennep beeinträchtigen weiterhin die Funktion Wuppertals als Oberzentrum. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf gegeben im Hinblick auf die Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City. Insbesondere der Betriebstyp des FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Innenstadt zu erschließen.

Ein Stadtentwicklungskonzept befasst sich in der Regel mit zukunftsbezogenen Strategien oder Entwicklungen und klärt die diesbezüglichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie deren grundsätzliche Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen bzw. Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es zielt eben nicht auf die Realisierung eines konkreten Projektes ab, wie dies z. B. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Fall ist. Die Frage der konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Einhaltung des Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel sind insofern auch keine Fragen, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld zu klären waren. Im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanung sind diese Fragen der projektbezogenen Auswirkung auf der Grundlage eines konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Hinsichtlich der Befürchtungen der Stadt Remscheid, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche des FOC auf 30.000 qm zu einer nachteiligen Auswirkung für Remscheid deutlich oberhalb der allgemein hin angenommenen Schwellenwerte für schädlich Auswirkungen führt, sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass Umverteilungseffekte sich möglicherweise erhöhen, allerdings nicht direkt proportional zur Größe der Verkaufsfläche steigen.

³ Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

Im Zusammenhang mit der konzeptionellen Standortfestlegung für den FOC Erweiterungsstandort waren einerseits die damit einhergehenden Veränderungen der Standortstruktur innerhalb der Elberfelder City von zentraler Bedeutung. Andererseits war jedoch auch -vor dem Hintergrund der bipolaren Stadtstruktur- war das „Verhältnis“ der beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen im Hinblick auf die jeweilige Innerstädtische Versorgungsfunktion zu prüfen.

Der Hinweis der Stadt Remscheid, dass die relativ niedrige Zentralität Wuppertals nicht allein auf die konkurrierenden Angebote in Remscheid zurückzuführen ist, ist korrekt. Dieser Sachverhalt wird in der GMA Untersuchung zutreffend und differenziert dargestellt (GMA 2016: 5/ Fußnote 3). Ursächlich sind einerseits die Wettbewerbssituation mit den benachbarten Oberzentren aber auch Entwicklungen in Remscheid, Solingen und anderen benachbarten Mittelzentren.

Bei den von Stadt Remscheid in Bezug genommenen Standortkriterien für FOC in Deutschland, die die GMA Untersuchung aufführt, handelt es sich um die optimalen Bedingungen aus Sicht der Betreiber. Der Betriebstyp des FOC entstand zu Beginn der 1970- er Jahre in den USA. Die Standortkriterien dieses Betriebstyps sind ausschließlich durch US-amerikanische Raum- und Siedlungsstrukturen geprägt. Insbesondere die Präferenz dezentraler Standorte mit Autokundenorientierung steht im Widerspruch zu den raumordnungspolitischen Leitbildern und Zielen in Deutschland, welche insbesondere das Konzept der Zentralen Orte als Maßstab für die Ansiedlung von raumwirksamen großflächigen Einzelhandelsprojekten festlegen. Der Standort in Wuppertal entspricht vollauf diesen raumordnerischen Vorgaben. Folglich können die aus Betreiber Sicht wichtigen Kriterien auch nicht optimal abgebildet werden. Hieraus kann letztlich jedoch keinesfalls der Schluss gezogen werden, dass das in Wuppertal geplante Projekt unrentabel sei. Vielmehr fehlt es an einer konsequenten Umsetzung der raumordnerischen Zielvorgaben, wenn aus Betreiber Sicht besser geeignete Standorte, die sich räumlich und funktional nicht in die bestehende Zentren- und Siedlungsstruktur einfügen, realisiert werden und somit die Rentabilität standort- und funktionsgerechter Investitionen in Frage gestellt werden.

Die in diesem Zusammenhang aufgeworfene Frage des Stellplatznachweises im Hinblick auf den 1. Bauabschnitt in der Bundesbahndirektion ist vorhabenbezogen auf der Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Die Befürchtung der Stadt Remscheid, dass es innerhalb der Elberfelder City zu Lagewert - Verschiebungen infolge eines Rückgangs der Kunden- und Passantefrequenz kommt, ist richtig. Die GMA Untersuchung benennt hier konkret die Bereiche nördlich des Elberfelder Rathauses und den Von der Heydt Platz. Die derzeitige und zukünftige Situation in diesen Geschäftslagen ist auch Gegenstand der *Qualitätsoffensive Innenstadt*⁴, die im Juli 2016 für die Elberfelder City mit einer Auftaktveranstaltung beginnen wird.

⁴ Die *Qualitätsoffensive Innenstädte* ist ein Schlüsselprojekt der *Strategie Wuppertal 2025*.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist sie das geeignete Instrument, um die unterschiedlichen Interessen der relevanten Akteure in Form von Handlungs- und Maßnahmenprogrammen für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder City zusammenzuführen.

Die Laufwegeanalyse, d. h. die Abfrage der derzeitigen Laufwege in persönlichen Befragungen der Innenstadtbesucher, ist nur auf den Kernbereich der Elberfelder City bis zum Hauptbahnhof als südlichsten Punkt beschränkt. Insofern sind gar keine Aussagen dazu möglich, inwieweit der südlich der Bahn gelegene Bereich in die Laufwege der Innenstadtbesucher eingebunden ist oder werden kann. Zudem ist anzumerken, dass sich die im südlichen Bereich um das Baufeld Döppersberg erhobenen Zahlen aufgrund der derzeitigen Baustellensituation mit einem nur über Umwege erreichbaren Hauptbahnhof verzerrt darstellen und insofern eine Prognose über die (möglichen) Passantenströme in diesem Bereich auf der Grundlage der Laufwegeanalyse aktuell auch nicht möglich ist.

Der Hinweis der Stadt Remscheid, dass Markenanteile nicht planerisch gesteuert werden können, bezieht sich auf die Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass für das Factory Outlet Center der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 30.04.2015 den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplan 1220V - FOC / Kleeblatt gefasst hat. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB bietet mehr Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als der klassische Bebauungsplan, da er auf die Realisierung eines konkreten Projektes mit bestimmten Eigenschaften abzielt.

Die Anregung der Stadt Remscheid, dass Versorgungslücken bei hochwertigen Markenwaren in den Zentralen Versorgungsbereichen und nicht in separaten Betriebstypen geschlossen werden sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Stadt Remscheid plant derzeit die Errichtung eines Designer Outlets in einem innerstädtischen Nebenzentrum und siedelt somit selbst hochwertige Marke in einem eigenständigen Betriebstyp am Rand eines innerstädtischen Nebenzentrums an. Demgegenüber liegt in Wuppertal der FOC Standort am Rand bzw. in einem Zentralen Versorgungsbereich mit oberzentraler Versorgungsfunktion. Die Kritik ist somit als unberechtigt zurückzuweisen.

Die Stadt Remscheid fordert die Berücksichtigung des DOC Remscheid bei der Bewertung der Markenstrukturen in bestehenden FOC's (GMA 2016: 63). Das DOC Remscheid befindet sich zurzeit in der Planung. Eine Bewertung des Markenbesatzes ist aufgrund fehlender Informationen über den zukünftigen Markenmix derzeit jedoch nicht möglich ist. Insofern wurde das DOC Projekt in Remscheid an dieser Stelle auch nicht aufgeführt.

Bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden (GMA 2015: 67), da zentrale Versorgungsbereich nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, auch wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Weiterführend kommt es aus städtebaulicher Sicht in erster Linie darauf an, inwieweit der vorgesehene Erweiterungsbereich räumlich und funktional integrierbar ist. Diese Frage beantwortet die GMA Untersuchung positiv und führt verschiedene Voraussetzung an, um eine funktionsfähige Verknüpfung des Standortes mit der Elberfelder City sicherzustellen.

Die Befürchtung der Stadt Remscheid, dass der Standort für klassische Handelsbetriebe genutzt wird, ist unbegründet. Auch handelt es sich bei der Frage der Lage der Eingänge keineswegs um eine „Notmaßnahme“, sondern eine entscheidende Vorgabe, um die räumlich-

funktionale Integration des FOC's in die Elberfelder City zu gewährleisten. Die Forderung der Stadt Remscheid, dass die Empfehlungen der Gutachter angemessen bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, kann sichergestellt werden. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld soll als städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen werden und stellt somit eine Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dar. Dem Rat der Stadt Wuppertal kommt damit die Aufgabe zu, diesen Gutachter-Vorgaben zur Verbindlichkeit zu verhelfen.

Die Planungen und Konzepte der Stadt Remscheid werden bei der Umsetzung des FOC im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht berücksichtigt. Darüber hinaus hat die Stadt Remscheid die Möglichkeit, ihre Interessen im nachbargemeindlichen Abstimmungsverfahren gem. § 2 BauGB im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- einzubringen.

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld hat die auf der Ebene der Stadtentwicklung relevanten Fragestellungen sachgerecht beantwortet und die grundsätzlich Eignung des Standortes der ehemaligen Hauptpost als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld für ein FOC belegt. Die entsprechenden räumlich-funktionalen Voraussetzungen wurden definiert. Darüber hinaus wurden die strukturellen Folgen dargelegt sowie Chancen und Risiken bewertet. Insofern liegt den Entscheidungsträgern in den Gremien der Stadt Wuppertal eine sachgerechte Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage vor. Die Frage, welche Verkaufsflächengröße für das FOC an diesem Standort im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO und des Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel verträglich ist, ist abschließend im Rahmen des im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- zu klären.

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Remscheid wird nicht gefolgt.

Stadt Solingen (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Die Stadt Solingen weist ausdrücklich darauf hin, dass die Stellungnahme unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität steht.

Die Stadt Solingen bewertet die GMA Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld aufgrund fehlender Prüfung regionaler Auswirkungen als nicht begründet und nicht sachgerecht. Mit Bezug auf das DOC in Remscheid fordert die Stadt Solingen eine kumulative Betrachtung der möglichen Auswirkungen bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld.

Es wird weiterführend Bezug genommen auf die Auswirkungsanalyse im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Textilkaufhauses und weiterer Einzelhandelsnutzungen am

Döppersberg aus dem Jahr 2014⁵ und auf die im Rahmen der Genehmigung des 1. Bauabschnittes des FOC in der Bundesbahndirektion (10.000 qm Verkaufsfläche) durchgeführte Auswirkungsanalyse der GMA , Köln⁶, die für die Solinger Innenstadt Umsatzverluste von 8 bzw. 10% ermittelt haben. Bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche des FOC auf bis zu 30.000 qm befürchtet die Stadt Solingen Umverteilungsquoten im zweistelligen Bereich.

Eine Verlagerung der kumulativen Betrachtung des Auswirkungen des FOC am Döppersberg auf die Ebene Bauleitplanung sieht die Stadt Solingen ebenso kritisch wie die investitionsge- steuerte schrittweise Anpassung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. In diesem Zusammenhang fordert die Stadt Solingen eine Betrachtung des Gesamtvorhabens mit 30.000 qm Verkaufsfläche auf der Ebene der Bauleitplanung.

Die angewandten Methoden in der GMA Untersuchung führt aus Sicht der Stadt Solingen zu einer künstlichen Reduzierung der Risiken des FOC. Neben der Markenüberschneidung hätten auch die Sortimentsüberschneidungen zwischen einem FOC und der Elberfelder City herangezogen werden müssen.

Die Stadt Solingen befürchtet darüber hinaus, dass die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld nicht planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben werden können und damit schließlich auch andere Handelsnutzungen als das geplante FOC an entstehen könnten. Vor diesem Hintergrund bitte die Stadt Solingen um entsprechende Erläuterungen. Desweiteren befürchtet die Stadt Solingen, dass die branchenbezogenen Entwicklungspotenziale der Elberfelder City überschätzt werden und hier ein regionalbedeutsames Vorhaben ohne sachge- rechte Abwägungsgrundlagen umgesetzt wird.

Abwägungsvorschlag

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Solingen wird nicht gefolgt.

Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld ist die Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzung das Gelände der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als potenzieller Erweiterungsstandort für ein Factory Outlet Center dargestellt werden kann.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lage des Standortes für das FOC im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht zu bewerten ist⁷. Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch

⁵ GMA 2014; Standort- und Objektanalyse zur Ansiedlung von Handelsnutzungen im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion am Standort Wuppertal, Döppersberg. Januar 2014

⁶ GMA 2015: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Wuppertal, ehemalige Bundesbahndirektion. Köln, 29.04.2015

⁷ Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

Im Rahmen einer projektbezogenen Stadtentwicklung ist es auch durchaus üblich, anlassbezogen Konzepte fortzuschreiben bzw. neu zu entwickeln. Insofern ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal die Überlegungen eines Investors zur Errichtung eines FOC sind. Die Stadt Wuppertal verfolgt mit den Planungen ausschließlich stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziele. So ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum Einen auf die ausgeprägte Konkurrenz mit den benachbarten Oberzentren in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet zu verweisen. Zum Anderen haben auch die benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten der Oberzentren steigern können. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf im Hinblick auf die Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City gegeben. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen.

Ein Stadtentwicklungskonzept- wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept- befasst sich in der Regel mit zukunftsbezogenen Strategien oder Entwicklungen und klärt die diesbezüglichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie deren grundsätzliche Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen bzw. Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es zielt eben nicht auf die Realisierung eines konkreten Projektes ab, wie dies z. B im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Fall ist. Die Frage der konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Einhaltung des Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel sind insofern auch keine Fragen, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu klären waren. Im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanung sind diese Fragen der projektbezogenen Auswirkung auf der Grundlage eines konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Die geforderte kumulative Betrachtung der DOC Planungen in Remscheid und der FOC Planung in Wuppertal im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld ist keine Aufgabe der Stadtentwicklung für ein Oberzentrum, sondern in erster Linie eine regionalplanerische Aufgabenstellung.

Erst auf der Ebene der Bauleitplanung bekommt die Frage der Berücksichtigung von Planungen benachbarter Gemeinden im Rahmen des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB eine besondere Bedeutung. Ob eine kumulative oder sukzessive Berücksichtigung sachgerecht ist, ist einzelfallbezogen zu klären (BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011, 4 BN 15.11). In der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept am 11.11.2015 hat die BBE, Köln, die Grundannahmen und das Konzept für die Erarbeitung der Wirkungsanalyse zum FOC im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- zur Diskussion gestellt. Danach werden unter Bezug auf die oben angeführte Rechtsprechung

die Auswirkungen des FOC Wuppertal und des DOC Remscheid auf umliegende Städte bezüglich der Kaufkraftverluste zusammenhängend -jedoch nicht kumuliert- betrachtet. Diesem Ansatz wurde auch aus dem Kreis der Beteiligten, zu dem auch die Stadt Solingen gehört, nicht widersprochen.

Die GMA hat die Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal auftragsgemäß nur für das Gebiet der Stadt Wuppertal durchgeführt. Dieser planerische Ansatz trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass es sich um ein kommunales Konzept handelt und der Standort in einem bzw. am Rand eines Zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegt. Folglich ist der gewählte Ansatz sachgerecht.

Hinsichtlich der Befürchtungen der Stadt Solingen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche des FOC auf 30.000 qm Verkaufsfläche zu einer Erhöhung der Umsatzumverteilung für die Solinger Innenstadt in einen zweistelligen Bereich führe, sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass Umverteilungseffekte nicht direkt proportional mit der Größe der Verkaufsfläche steigen.

Neben den gewählten Methoden zur Bewertung des Einzelhandels, der Laufwege sowie der Auswertung vorliegender Passantenfrequenzzählungen wurde eine Bewertung des Überschneidungsgrads des Markenbesatzes einzelner Lagen mit einem möglichen FOC vorgenommen. Die GMA Untersuchung stellt somit eine konzeptionelle Grundlage zur Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs in Elberfeld dar, in der auf etwaige strukturelle Lageverschiebungen durch ein FOC eingegangen wird. Eine Betrachtung der konkreten Auswirkungen sowohl innerhalb der Stadt Wuppertal als auch in der Region (und somit auch in der Stadt Solingen) ist jedoch ausdrücklich der im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- zu erstellenden Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorbehalten. Die Aufnahme von Markenüberschneidungen mit einem typischen FOC-Besatz als rein faktenbasierte Darstellung ist nicht gleichzusetzen mit tatsächlichen Umverteilungswirkungen aufgrund veränderter Kundenorientierungen und schon gar nicht gleichzusetzen mit Umverteilungsquoten. Die erzielten Ergebnisse sollen lediglich Anhaltspunkte für die Betroffenheit einzelner Lagen geben.

Die konkrete bauplanungsrechtliche Umsetzung eines FOC erfolgt auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt-. Im Rahmen des Verfahrens wird eine Auswirkungsanalyse gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO erarbeitet, welche die regionalen Auswirkungen des geplanten FOC ermitteln und bewerten soll. Insofern finden die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen auch in der Stadt Solingen Berücksichtigung und sind Bestandteil der Abwägung.

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld hat die auf der Ebene der Stadtentwicklung relevanten Fragestellungen sachgerecht beantwortet und die grundsätzliche Eignung des Standortes der ehemaligen Hauptpost als Erweiterungsfläche des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld für ein FOC belegt. Die entsprechenden räumlich-funktionalen Voraussetzungen wurden definiert. Darüber hinaus wurden die strukturellen Folgen dargelegt sowie Chancen und Risiken bewertet. Insofern liegt den Entscheidungsträgern in den Gremien der Stadt Wuppertal eine sachgerechte Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage vor. Die Frage welche Verkaufsflächengröße für das FOC an diesem Standort im Sinne des §

11 Abs. 3 der BauNVO und des Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel verträglich ist, ist abschließend im Rahmen des im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- zu klären.

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Solingen wird nicht gefolgt.

Kreise und kreisangehörige Städte

Kreis Mettmann (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Der Kreis Mettmann trägt zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld keine Anregungen vor.

Die Stellungnahme des Kreises Mettmann wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Haan (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Die Stadt Haan sieht die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld für ein FOC mit bis zu 30.000 qm unter Berücksichtigung der Entwicklungen in Solingen und Remscheid kritisch und befürchtet den Verlust ihrer mittelzentralen Funktion. Vor diesem Hintergrund wird eine Verträglichkeitsanalyse für das Wuppertaler FOC gefordert, welches auch die Planungen in Remscheid und Solingen mit betrachten muss.

Weiterführend kritisiert die Stadt Haan, dass keine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und zu möglichen Zielzentralitäten für einzelne Sortiment- und Warengruppen in der GMA Untersuchung⁸ ermittelt wurden. Daraus ergibt sich nach Ansicht der Stadt Haan ein relativ breiter Auslegungsspielraum. Auch müssten klare Zielaussagen für die Entwicklung der Zentren der Stadt Wuppertal getroffen werden.

Abwägungsvorschlag

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Haan wird nicht gefolgt.

Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld ist die Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzungen das Gelände der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als potenzieller Erweiterungsstandort für ein Factory Outlet Center dargestellt werden kann. Darüber hinaus war jedoch auch – vor dem Hintergrund der bipolaren Stadtstruktur das „Verhältnis“ der beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen im Hinblick auf die jeweilige Innerstädtische Versorgungsfunktion zu prüfen. Veränderungen der Zentrenstruktur auf der Ebene der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren werden mit der Ansiedlung eines FOC nicht einhergehen. Die Fortschreibung stellt somit eine Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2015 dar. Somit haben die Zielaussagen für die Stadtbezirks und Nahversorgungszentren sowie die wohnungsnaher Versorgung nach wie vor Gültigkeit.

⁸ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

In der GMA Untersuchung werden auch Zentralitäten der für die Entwicklung der Zentren wesentlichen Branchengruppe Bekleidung, Schuhe und Sport im stadtreionalen Vergleich angeführt (Vgl. GMA 2016: 18). Danach weisen diese Branchengruppen in Elberfeld einen für ein Oberzentrum nur unterdurchschnittlichen Wert auf. Aus Sicht der Stadtentwicklung ergibt sich hieraus Handlungsbedarf zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen.

Die Berechnung bzw. Prognose sogenannter Zielzentralitäten⁹ wird in der Literatur als „Kürelement“ bezeichnet¹⁰. D. h. eine zwingende Notwendigkeit Zentralitätsprognosen im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte durchzuführen besteht nicht. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist der Sinn solcher Prognosen auch durchaus kritisch zu bewerten. Es wird der Eindruck erweckt, dass das Konzept eine bedarfsgerechte zukünftige Zielzentralität sicherstellen könne. Dies ist jedoch nicht der Fall. So unterliegt die Zentralität eines Handelsstandortes dem Einfluss zahlreicher Faktoren. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Wuppertal gegen die Darstellung möglicher Zielzentralitäten im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld entschieden.

Ein Stadtentwicklungskonzept befasst sich in der Regel mit zukunftsbezogenen Strategien oder Entwicklungen und klärt die diesbezüglichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie deren grundsätzliche Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen bzw. Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es zielt eben nicht auf die Realisierung eines konkreten Projektes ab, wie dies z. B. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Fall ist. Die Frage der konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Einhaltung des Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel sind insofern auch keine Fragen, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu klären waren. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) sind diese Fragen der projektbezogenen Auswirkungen jedoch auf der Grundlage eines konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche wie z. B. für die Innenstadt von Haan zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Die Frage der Berücksichtigung von Planungen benachbarter Gemeinden bekommt im Rahmen des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB eine besondere Bedeutung. Ob eine kumulative oder sukzessive Berücksichtigung sachgerecht ist, ist einzelfallbezogen zu klären (BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011, 4 BN 15.11). Die BBE, Köln, wird die Auswirkungenanalyse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeiten. Es ist vorgesehen, die Auswirkungen des FOC Wuppertal und des DOC Remscheid auf die umliegenden Städte unter Bezug auf die

⁹ Zentralität beschreibt in der regionalen Marktforschung die Bedeutung einer Stadt, Gemeinde oder eines Gebietes für ihr Umland. Damit wird angegeben, inwiefern der Standort Kaufkraft aus dem Umland anzieht und bindet. Bei einer geringen (negativen) Zentralität kann der Standort die Kaufkraft der Bevölkerung nicht binden und verliert diese an konkurrierende Standorte. (www.handelswissen.de; zugegriffen am 31.05.2016)

¹⁰ Bunzel, A. et al. (2009): Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche. S.200

oben angeführte Rechtsprechung bezüglich der Kaufkraftverluste zusammenhängend - jedoch nicht kumuliert- zu betrachten.

Die weitere Beteiligung der Stadt Haan findet im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt- statt.

Den Anregungen und Bedenken der Stadt Haan wird nicht gefolgt

Stadt Velbert (Stellungnahme vom 19.05.2016)

Die Stadt Velbert trägt keine Bedenken und Anregungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld vor. Sie geht jedoch von einer weiteren Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes 1220 V -FOC/ Kleeblatt- aus.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Stadt Velbert werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- werden die projektbezogenen Auswirkungen des FOC auf der Grundlage eines konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche und somit auch für die Zentren der Stadt Velbert geprüft. Eine entsprechende Beteiligung findet im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Ausführungen der Stadt Velbert werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Schwelm (Stellungnahme vom 24.05.2016)

Die Stadt Schwelm trägt Bedenken gegen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld vorbehaltlich der darzustellenden Auswirkungen auf den Schwelmer Einzelhandel vor. Es werden insbesondere für den Innstadtbereich der Stadt Schwelm negative Effekte befürchtet. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe der Branchen Textil, Schuhe und Freizeit verwiesen. Darüber hinaus hat die Stadt Schwelm den Bereich der „alten Brauerei“, mit dem Ziel den Zentralen Versorgungsbereich zu stärken, überplant.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Stadt Schwelm werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld ist die Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzungen das Gelände der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als potenzieller Erweiterungsstandort für ein Factory Outlet Center dargestellt werden kann.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) sind die Fragen der projektbezogenen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie die Einhaltung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel) auf der Grundlage eines konkreten Sortiment- und Verkaufsflächenkonzeptes anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche und damit auch für die Innenstadt von Schwelm zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Eine entsprechende Beteiligung der Stadt Schwelm findet im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Ausführungen der Stadt Schwelm werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Sprockhövel (Stellungnahme vom 27.05.2015)

Von Seiten der Stadt Sprockhövel werden erhebliche Bedenken gegen die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld und die geplante Ansiedlung eines FOC vorgetragen. Die Bemühungen, die beiden Zentralen Versorgungsbereiche Haßlinghausen und Niedersprockhövel zu stärken, sieht die Stadt Sprockhövel gefährdet. Insbesondere der Zentrale Versorgungsbereich von Haßlinghausen sei durch die aktuellen Planungen in Elberfeld und die Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses betroffen. Die Einzelhandelsstruktur des Zentrums werde vor allem durch den inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt, der durch sinkende Kundenfrequenzen gefährdet werde. Insgesamt seien höhere Kaufkraftabflüsse und Umsatzumverteilungseffekte, die den Einzelhandel und die Grundversorgung in Sprockhövel gefährden, durch die Wuppertaler FOC Pläne zu erwarten.

Die Stadt Sprockhövel bittet um weitere Beteiligung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt-.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Stadt Sprockhövel werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld ist die Prüfung, ob und unter welchen Voraussetzungen das Gelände der ehemaligen Hauptpost am Kleeblatt in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als potenzieller Erweiterungsstandort für ein Factory Outlet Center dargestellt werden kann. Die Stadt Sprockhövel stellt in der Stellungnahme vor allem auf die projektbezogenen Auswirkungen einer FOC Ansiedlung ab.

Diese projektbezogenen Auswirkungen sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel).

Anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie u. a. in Sprockhövel, werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage findet eine entsprechende Beteiligung der Stadt Sprockhövel im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Ausführungen der Stadt Sprockhövel werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Gevelsberg (Stellungnahme vom 12.05.2016)

Die Stadt Gevelsberg befürchtet vor dem Hintergrund der Ergebnisse der GMA Untersuchung¹¹ negative Effekte für den Zentralen Versorgungsbereich von Gevelsberg und verweist auf die Aktivitäten zur Stärkung des Zentrums bei der auch öffentliche Fördermittel eingesetzt wurden.

Es wird eine Auswirkungsanalyse gefordert, die dezidiert die Auswirkungen der FOC Ansiedlung für den Gevelsberger Einzelhandel darstellt.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse macht die Stadt Gevelsberg Bedenken gegen die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld geltend. Es wird festgestellt, dass die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld nicht den landesüblichen städtebaulichen Kriterien und Begründungen für die Erweiterung von Zentralen Versorgungsbereichen wie von den Bezirksregierungen für Mittelzentren gefordert, entspricht, sondern lediglich Investoreninteressen Rechnung trägt. Letztlich sei die Ausweitung weder städtebaulich noch rechtlich zu begründen.

Die Stadt Gevelsberg bittet um weitere Beteiligung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- und Informationen zu den durchgeführten Diskussionsforen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Stadt Gevelsberg wird zur Kenntnis genommen; die Bedenken zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld werden zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ist darauf zu verweisen dass die betreffenden Flächen im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind¹². Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

¹¹GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

¹² Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

Bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden (GMA 2015: 67), da zentrale Versorgungsbereiche nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, auch wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte.

Im Rahmen einer projektbezogenen Stadtentwicklung ist es auch durchaus üblich anlassbezogenen Konzepten fortzuschreiben bzw. neu zu entwickeln. Insofern ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal die Überlegungen eines Investors zur Errichtung eines FOC sind. Die Stadt Wuppertal verfolgt mit den Planungen ausschließlich stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziele. So ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum Einen auf die ausgeprägte Konkurrenz mit den benachbarten Oberzentren in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet zu verweisen. Zum Anderen haben auch die benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten der Oberzentren steigern können. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf gegeben. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen und damit die oberzentrale Funktion zu stärken.

Neben der Kritik an der konzeptionellen Planungsgrundlage stellt die Stadt Gevelsberg auf eine Reihe von vermuteten projektbezogenen Auswirkungen einer FOC Ansiedlung ab. Diese projektbezogenen Auswirkungen sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel). Anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie u. a. in Gevelsberg, werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage findet eine entsprechende Beteiligung der Stadt Gevelsberg im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Ergebnisse der Diskussionsforen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld dokumentiert und nach Beschlussfassung durch den Rat auf der Homepage der Stadt Wuppertal abrufbar sein.

Die Stellungnahme der Stadt Gevelsberg wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld werden zurückgewiesen.

—

Stadt Wetter (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Die Stadt Wetter weist ausdrücklich darauf hin, dass die Stellungnahme vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den zuständigen Fachausschuss abgegeben wird.

Gegen die Planungen zur Errichtung eines FOC in Wuppertal werden vorsorglich Bedenken vorgetragen und die Vorlage einer Verträglichkeitsanalyse gefordert. Inhaltlich müsse die Untersuchung eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des DOC in Remscheid und weiterer großflächiger Einzelhandelsvorhaben vornehmen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Stadt Wetter wird zur Kenntnis genommen.

Die projektbezogenen Auswirkungen sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel). Anhand von Umsatzverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie u. a. in Wetter, werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage findet eine entsprechende Beteiligung der Stadt Wetter im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Frage der Berücksichtigung von Planungen benachbarter Gemeinden bekommt im Rahmen des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB eine besondere Bedeutung. Ob eine kumulative oder sukzessive Berücksichtigung sachgerecht ist, ist einzelfallbezogen zu klären (BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011, 4 BN 15.11). Die BBE, Köln, wird die Auswirkungsanalyse im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- erarbeiten. Es ist vorgesehen, die Auswirkungen des FOC Wuppertal und des DOC Remscheid auf die umliegenden Städte unter Bezug auf die oben angeführte Rechtsprechung bezüglich der Kaufkraftverluste zusammenhängend -jedoch nicht kumuliert- zu betrachten.

Die Stellungnahme der Stadt Wetter wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Witten (Stellungnahme vom 23.05.2016)

Die Stadt Witten trägt vorsorglich Bedenken gegen die Planungen der Stadt Wuppertal -bis zur abschließenden Klärung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes im Rahmen einer Auswirkungsanalyse- vor.

Die mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal vorgesehene Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld ist aus Sicht der Stadt Witten städtebaulich und rechtlich nicht zu begründen und diene lediglich einer Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des FOC.

Abschließend bittet die Stadt Witten um eine Beteiligung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr.1220 V -FOC/ Kleeblatt- und um Informationen zu den Ergebnissen der Diskussionsforen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Stadt Witten wird zur Kenntnis genommen. Die Kritik an der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld wird zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ist darauf zu verweisen, dass die betreffenden Flächen im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind¹³. Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

Bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden können (GMA 2015: 67)¹⁴, da zentrale Versorgungsbereiche nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Weiterführend kommt es aus städtebaulicher Sicht in erster Linie darauf an, inwieweit der vorgesehene Erweiterungsbereich räumlich und funktional integrierbar ist. Diese Frage beantwortet die GMA Untersuchung positiv und führt verschiedene Voraussetzungen an, um eine funktionsfähige Verknüpfung des Standortes mit der Elberfelder City sicherzustellen.

Im Rahmen einer projektbezogenen Stadtentwicklung ist es auch durchaus üblich anlassbezogenen Konzepte fortzuschreiben bzw. neu zu entwickeln. Insofern ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal die Überlegungen eines Investors zu Errichtung eines FOC sind. Die Stadt Wuppertal verfolgt mit den Planungen ausschließlich stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziele. So ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum Einen auf die ausgeprägte Konkurrenz mit den benachbarten Oberzentren in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet zu verweisen. Zum Anderen haben auch die benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten der Oberzentren steigern können. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf gegeben. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen und damit die oberzentrale Funktion zu stärken.

¹³ Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

¹⁴ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

Diese projektbezogenen Auswirkungen sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel). Anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie u. a. in Witten, werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage findet eine entsprechende Beteiligung der Stadt Witten im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Ergebnisse der Diskussionsforen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld dokumentiert und nach Beschlussfassung durch den Rat auf der Homepage der Stadt Wuppertal abrufbar sein.

Die Stellungnahme der Stadt Witten wird zur Kenntnis genommen. Die Kritik an der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld wird zurückgewiesen.

Stadt Radevormwald (Stellungnahme vom 27.05.2016)

Die Stadt Radevormwald trägt Bedenken gegen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld vor. Insbesondere in Addition mit dem DOC in Remscheid wird eine weitere Verschärfung der ohnehin ausgeprägten Konkurrenzsituation für den Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Radevormwald befürchtet.

Es wird bezweifelt, ob die Einbeziehung des Postareals rechtlich haltbar ist. Weiterführend wird auf die trennende Wirkung der Bahnlinie und die bestehende Passanten und Einzelhandelsdichte verwiesen.

Darüber hinaus werden die schwierigen Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr; Stellplatzkapazitäten) thematisiert. Es wird gefordert, die Auswirkungen des FOC in Wuppertal im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu prüfen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Stadt Radevormwald wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches werden zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ist darauf zu verweisen, dass die betreffenden Flächen im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind¹⁵. Speziell Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

¹⁵ Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

Bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden (GMA 2015: 67)¹⁶, da Zentrale Versorgungsbereiche nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Weiterführend kommt es aus städtebaulicher Sicht in erster Linie darauf an, inwieweit der vorgesehene Erweiterungsbereich räumlich und funktional integrierbar ist. Diese Frage beantwortet die GMA Untersuchung positiv und führt verschiedene Voraussetzungen an, um eine funktionsfähige Verknüpfung des Standortes mit der Elberfelder City sicherzustellen.

Für die räumlich-funktionale Integration des Postareals definiert die GMA Untersuchung die notwendigen Voraussetzungen.

Die nicht optimale Erreichbarkeit für den Individualverkehr kann durch die sehr gute Anbindung an den schienengebundenen regionalen und überregionalen Verkehr kompensiert werden.

Die projektbezogenen Auswirkungen der Planung sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel). Anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche, wie u. a. in Radevormwald, werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage findet eine entsprechende Beteiligung der Stadt Radevormwald im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB statt.

Die Stellungnahme der Stadt Radevormwald wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches werden zurückgewiesen.

¹⁶ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

Bezirksregierung, Kammern und Verbände, Wirtschaftsförderung

Bezirksregierung Düsseldorf -BR-(Stellungnahme vom 24.05.2016)

Die Bezirksregierung Düsseldorf trägt keine Bedenken gegen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld vor, sofern der Standort ausschließlich als Erweiterungsfläche für das FOC dient und die weiteren von der GMA formulierten Voraussetzungen (GMA 2015: 72/73)¹⁷ geschaffen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Wuppertal wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- die von der Bezirksregierung Düsseldorf geforderten Voraussetzungen schaffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan für die Städte der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr¹⁸ (Stellungnahme vom 20.05.2016)

Die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr teilt die kritische Bewertung der Standorteignung für ein FOC durch die GMA Untersuchung¹⁹. Hinsichtlich des Verkaufsflächen- und Zentralitätsvergleichs (GMA 2015:18) werden Klarstellungen und Hinweise gegeben. Besorgt zeigt sich die Planungsgemeinschaft über die regionale Häufung von FOC Planungen im Bergischen Städtedreieck. Schließlich wird die Durchführung einer Auswirkungsanalyse im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- eingefordert, um die regionalen Auswirkungen der Planung abschätzen und auf dieser Grundlage Stellung nehmen zu können.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr werden zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Häufung von FOC Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei in erster Linie um eine landes- bzw. regionalplanerische Problemstellung handelt. Im *Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel* zum Landesentwicklungsplan NRW fehlen Regelungen zur landesweiten Steuerung von FOC Standorten. Auch auf der Ebene der Regionalplanung im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf sind keine Ansätze erkennbar die diese offensichtliche Regelungslücke schließen sollen. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich des in Wuppertal-Elberfeld geplanten Standortes darauf zu

¹⁷ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

¹⁸ Der *Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr* gehören die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an.

¹⁹ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

verweisen, dass die Flächen im bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind²⁰. Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

Die GMA hat bei ihrer Bewertung den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum aus dem Jahr 2012 herangezogen. Angaben zu der Ausstattung der Bochumer Innenstadt in der betrachteten Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport werden im Masterplan Einzelhandel nicht gemacht, weshalb die GMA hilfsweise die Angaben zum Stadtbezirk Mitte verwendet hat. Bei der Endredaktion wurde ein entsprechender Hinweis hierzu in der Quellenangabe nicht angebracht, da im vorliegenden Fall der Stadtbezirk Mitte mit dem Stadtteil Mitte verwechselt wurde, der in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport mit der Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Bochumer Innenstadt nahezu identisch wäre. Tatsächlich handelt es sich bei den Angaben im Masterplan jedoch um den neben dem Stadtteil Mitte auch die Stadtteile Altenbochum, Bergen, Grumme, Hamme, Hofstede, Hordel und Riemke umfassenden Stadtbezirk Mitte, der – wie vom Verfasser richtig angemerkt – auch andere größere Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt, u. a. das genannte Hannibal-Center in Hofstede (z. B. 1982, Adler, C&A, Deichmann, Reno) umfasst. Insofern liegt die Verkaufsfläche in der Bochumer Innenstadt bei Bekleidung / Schuhe / Sport tatsächlich niedriger, nämlich bei den von der StädteRegion Ruhr 2030 / der Stadt Essen angegebenen 136 m² VK / 1.000 Einwohner (Quelle: Fortschreibung des Masterplans Innenstadtkonzeptes – Vertiefung Innenstadt). Auf Basis eigener Berechnungen liegt der Zentralitätsbeitrag der Bochumer Innenstadt in dieser Warengruppe bei etwa 76 und damit nur leicht über dem Elberfelder Wert (73; GMA-Angabe zu Bochum vorher: 104).

Die GMA wird die Zahlen für Bochum in ihrem Gutachten überarbeiten.

Jedoch bleiben die Rückschlüsse die gleichen: mit Blick auf die Innenstädte von z. B. Dortmund oder Hagen weist Wuppertal eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf (Zentralitätsbeitrag Innenstadt Dortmund: 120; Innenstadt Hagen: 95), insbesondere da zu sehen ist, dass in Bochum die Leistungsfähigkeit der Innenstadt durch eben die angesprochenen dezentralen Standorte (neben dem Hannibal-Center v. a. der Ruhr Park mit inzwischen rd. 115.000 m² Mietfläche, Quelle: EHI, Pressenotiz vom 05.11.2015) sehr viel stärker eingeschränkt ist als dies in Wuppertal der Fall ist, wo derartige dezentrale Standorte fast gänzlich fehlen. Vielmehr wäre also der Schluss richtig, dass die oberzentrale Versorgungsfunktion in Bochum (auch) durch dezentrale Standorte gewährleistet wird (Gesamtzentralität bei Bekleidung / Schuhe / Sport: 185; Quelle: Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012, eigene Berechnungen), während diese in Dortmund, Hagen und auch Wuppertal (Gesamtzentralität bei Bekleidung / Schuhe / Sport in Wuppertal: 112; Quelle: GMA, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, 2015) überwiegend in der Innenstadt / den Innenstädten wahrgenommen wird und werden soll.

²⁰ Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

Die projektbezogenen Auswirkungen der Planung sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC/ Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) zu prüfen. Grundlagen bilden § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtigerungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel). Anhand von Umsatzumverteilungsquoten für die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche werden die Auswirkungen ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wird eine entsprechende Beteiligung der Planungsgemeinschaft im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung gem. § 2 BauGB erfolgen.

Die Hinweise der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr werden zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt.

Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (Stellungnahme vom 25.05.2016)

Die IHK WSR hält die Standortwahl innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld für nachvollziehbar und stellt kritisch auf die für ein FOC atypischen Rahmenbedingungen, wie die eingeschränkte Erreichbarkeit für den motorisierte Individualverkehr und die Mehrgeschoßigkeit des Outlets, heraus. Nach Einschätzung der IHK werden einerseits die Verlagerungen von Kunden- und Passantenströmen und damit einhergehende Frequenzverluste sich nicht nur auf die Ertragsituation der Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen auswirken, sondern auch die Immobilienwerte in diesen Geschäftslagen beeinflussen. Andererseits sind positive Effekte in den Geschäftslagen zu erwarten, in denen durch das FOC die Kundenfrequenz zunimmt.

Die Kammer hält auch die mit der Ansiedlung eines FOC verfolgte Steigerung der oberzentralen Funktion für nachvollziehbar. Um dieses Ziel letztlich zu erreichen fordert die Kammer zwingend die Umsetzung der in GMA Untersuchung (GMA 2015: 68 ff)²¹ definierten Voraussetzungen sowie deren rechtliche Durchsetzung.

Darüber hinaus regt die Kammer an, das FOC gemeinsam mit den touristischen Angeboten Wuppertals und des Bergischen Städtedreiecks zu vermarkten. Hinsichtlich der Zentren Elberfeld und Barmen sowie der von der FOC Ansiedlung am stärksten betroffenen Geschäftslagen hält die Kammer es für wichtig, Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und entsprechende Konzepte, die möglichen negativen Entwicklungen entgegenwirken, zu erarbeiten.

Abwägungsvorschlag

Die Anregungen und Bedenken der Kammer werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in den weiteren formellen und informellen Planungsschritten berücksichtigt.

Der Betriebstyp des FOC entstand zu Beginn der 1970-er Jahre in den USA. Folglich sind die Standortkriterien und auch die Bauform (in der Regel ebenerdige offene Bauweise im sogenannten Village Stil) dieses Betriebstyps ausschließlich durch US-amerikanische Raum- und Siedlungsstrukturen sowie Einkaufsgewohnheiten geprägt. Insbesondere die Präferenz dezentraler Standorte mit Autokundenorientierung steht im Widerspruch zu den raumord-

²¹ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

nungspolitischen Leitbildern und Zielen in Deutschland, welche insbesondere das Konzept der Zentralen Orte als Maßstab für die Ansiedlung von raumwirksamen großflächigen Einzelhandelsprojekten festlegen. Andere Betriebstypen des Einzelhandels, die ihren Ursprung ebenfalls in den USA haben, wie insbesondere das Einkaufszentrum, haben seit ihrer Einführung Deutschland hinsichtlich der Standortwahl und Bauform einen intensiven Anpassungsprozess durchlaufen (von Standorten auf der Grünen Wiese mit eingeschossigen Gebäudestrukturen hin zu Innenstadtstandorten mit mehrgeschossigen Baustrukturen). Auch bei der Entwicklung der Factory Outlet Center in Deutschland sind mit Bad Münstereifel und Wolfsburg solche Anpassungstendenzen festzustellen. Je konsequenter die raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen umgesetzt werden, umso schneller verlaufen in der Regel auch die Anpassungsprozesse. Vor diesem Hintergrund sind die Bedeutung der Standortbedingungen und der Bauweise im Hinblick auf die Realisierung eines FOC's in Elberfeld durchaus zu relativieren.

Auf Veränderungen der Kundenfrequenzen und Laufwege folgen in der Regel zeitlich versetzt auch Änderungen der Angebotsstrukturen von Geschäftslagen. In der Folge verändern sich Mietwerte und damit auch der Ertrag, der wiederum den Marktwert einer Immobilie entscheidend mit beeinflusst. Solche Prozesse sind innerhalb eines oberzentralen Versorgungsbereiches, in dem der Wettbewerb für Immobilieneigentümer, Einzelhändler und Gewerbetreibende zu gleichen Bedingungen stattfindet üblich. In der Regel laufen diese Strukturveränderungen über einen längeren Zeitraum ab und werden durch eine Vielzahl von Faktoren positiv oder negativ beeinflusst. Auch eine entsprechende Begleitung und Steuerung dieser Prozesse im Rahmen der Stadtentwicklung -wie dies die Kammer fordert- kann zu positiven Effekten in den betroffenen Geschäftslagen führen. Dies setzt allerdings die aktive Mitwirkung von Immobilieneigentümern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden voraus. Für die Elberfelder City steht mit der Qualitätsoffensive Innenstadt steht ab Juli 2016 eine geeignete Plattform zur Verfügung mit der entsprechende Strategien und Maßnahmen entwickelt werden können.

Ein Standortmarketingkonzept, das insbesondere die touristischen Angebote im Städtedreieck berücksichtigt, sollte im Rahmen der weiteren Planungen mit dem Betreiber und weiteren relevanten Akteuren entwickelt werden.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- sollen die in der GMA Untersuchung definierten Rahmenbedingungen geschaffen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Verfahren gem. § 12 BauGB Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten beinhaltet, die die Realisierung eines konkreten Projektes mit bestimmten Eigenschaften ermöglicht und somit deutlich über die Möglichkeiten des klassischen Bebauungsplanes hinausgehen.

Die Anregungen und Bedenken der Kammer werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in den weiteren formellen und informellen Planungsschritten berücksichtigt.

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen -SIHK- (Stellungnahme vom 20.05.2016)

Die SIHK lehnt die Einbeziehung des Postareals als Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld ab.

Die Kammer führt aus, dass das Postareal nicht die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches erfülle. Hinzukomme, dass die südlich der Bahnlinie gelegene Fläche keinen räumlichen Bezug zum Zentralen Versorgungsbereich habe und zudem eine Prägung durch Einzelhandelsnutzung nicht bestehe. Auch ziele die Nutzung als FOC Standort nicht auf die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteil Elberfeld ab, sondern gehe deutlich darüber hinaus.

Abwägungsvorschlag

Die vorgetragenen Bedenken der SIHK werden zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ist darauf zu verweisen, dass die betreffenden Flächen in einem bzw. am Rand eines zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion liegen und somit sowohl aus stadtentwicklungsplanerischer als auch raumordnerischer Sicht als standort- und funktionsgerecht für die Ansiedlung eines FOC zu bewerten sind²². Oberzentren sind als Standorte für raumwirksame großflächige Einzelhandelsprojekte -wie FOC - in besonderer Weise geeignet, da sie in der Regel einen über das eigene Stadtgebiet hinausreichenden Versorgungsbereich aufweisen und aufgrund der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion Versorgungsaufgaben für benachbarte Mittel- und Grundzentren wahrnehmen.

Bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden (GMA 2015: 67)²³, da zentrale Versorgungsbereiche nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, auch wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Weiterführend kommt es aus städtebaulicher Sicht in erster Linie darauf an, inwieweit der vorgesehene Erweiterungsbereich räumlich und funktional integrierbar ist. Diese Frage beantwortet die GMA Untersuchung positiv und führt verschiedene Voraussetzungen an, um eine funktionsfähige Verknüpfung des Standortes mit der Elberfelder City sicherzustellen (GMA 2015: 68 ff).

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld hat die auf der Ebene der Stadtentwicklung relevanten Fragestellungen sachgerecht beantwortet und die grundsätzliche Eignung des Standortes der ehemaligen Hauptpost als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld für ein FOC belegt. Die entsprechenden räumlich-funktionalen Vo-

²² Nach dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 03.06.1997 sind Factory Outlet Center nur in Oberzentren zulässig.

²³ GMA 2016: Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal. Köln, 04.04.2016

raussetzungen wurden definiert. Diese sollen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- geschaffen werden.

Den vorgetragenen Bedenken der SIHK werden zurückgewiesen.

Handwerkskammer Düsseldorf (Stellungnahme vom 11.05.2016)

Die Handwerkskammer macht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einbeziehung des Postareals als Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld geltend.

Es wird gefordert, dass die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Umfeld des FOC Standortes sichergestellt bleiben muss, damit hier ansässige Handwerksbetriebe nicht beeinträchtigt werden.

Im Handwerk sind aus Sicht der Handwerkskammer insbesondere einzelhandelsnahe Handwerksbetriebe durch eine FOC- Ansiedlung betroffen. Für Wuppertal wird vor allem auf Uhrmacher sowie Gold- und Silberschmiede verwiesen. Die Kammer skizziert die Struktur dieser Branche für das Stadtgebiet von Wuppertal. Danach umfasst diese Branche in Wuppertal 17 Betriebe.

Betroffenheiten stellt die Kammer vor allem für die Betriebe mit gemischtem Geschäftsmodell (Handwerk und Einzelhandel) und -speziell für den Einzelhandel mit Uhren- fest. Es wird darauf verwiesen, dass die Auswirkungen auf diese Betriebe im Wesentlichen von möglichen Marken- und Zielgruppenüberschneidung mit Angeboten im FOC bestimmt werden.

Vor diesem Hintergrund regt die Handwerkskammer folgende Regelungen für die Bauleitplanung an: Den Verkauf von Uhren im FOC ausschließlich auf fehlerhafte Ware zu beschränken, die Verkaufsfläche dieser Branche zu begrenzen und handwerkliche Serviceleistungen auszuschließen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Handwerkskammer Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V - FOC / Kleeblatt- (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) soll das FOC Projekt planungsrechtlich umgesetzt werden. Grundlagen bilden u. a. § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie das landesplanerische Beeinträchtungsverbot (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel). Die vorgetragenen Anregungen sind in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Die Handwerkskammer wird im Bauleitplanverfahren gem. § 4 BauGB beteiligt.

Die Ausführungen der Handwerkskammer Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Handelsverband Nordrhein-Westfalen Rheinland (Stellungnahme vom 27.05.2016)

Der Handelsverband hat eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Die Ausführungen im Teil I Vorbemerkungen thematisieren, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld zwingend erforderlich ist, um überhaupt im Rahmen der Bauleitplanung Planungsrecht für den südlich der Bahn gelegen Erweiterungsstandort des FOC's zu schaffen. Dieser Sachverhalt sei überhaupt nicht kommuniziert worden. In der Folge seien die notwendigen Planungs- und Entscheidungsabläufe in der Öffentlichkeit nicht klar erkennbar.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt

Bereits in der Drucksache VO/ 1442/15 zur Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal wurde darauf verwiesen, dass für eine Realisierung der FOC Variante mit 30.000 qm die konzeptionellen und planungsrechtlichen Grundlagen fehlen und eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Hinblick auf die Einbeziehung des Postgebäudes erforderlich ist. In der Drucksache VO/0243/16 mit der die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld durch den Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 21.04.2015 beschlossen wurde, wird die Bedeutung der Einbeziehung des Postgeländes für die Schaffung von Planungsrecht nochmals eindeutig zum Ausdruck gebracht:

„Die Realisierung des diskutierten FOC Gesamtkonzeptes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220 V - FOC / Kleeblatt – (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) setzt jedoch voraus, dass auch das Postgebäude in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld einbezogen wird.“

Insofern waren aus Sicht der Stadt Wuppertal die Zusammenhänge zwischen konzeptioneller Planung einerseits und der planungsrechtlichen Umsetzung der FOC Gesamtplanung andererseits eindeutig öffentlich kommuniziert.

Den Bedenken wird nicht gefolgt

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Handelsverbandes NRW Rheinland vom 14.04.2015 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal wird nochmals auf mehrere erforderliche Arbeitsschritte und Aufgabenstellungen die zukünftige Entwicklung der Elberfelder City betreffend hingewiesen. Diese Arbeitsschritte gehörten zwar nicht zum Pflichtprogramm eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, hätten jedoch im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld behandelt werden müssen.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Inhaltlich und im Hinblick auf den Klärungsbedarf der angesprochenen Themen besteht zwischen Innenstadtakteuren, Verwaltung und Politik kein grundsätzlicher Dissens. Nach den Ausführungen des Handelsverbandes NRW Rheinland gehen jedoch die Vorstellungen darüber, mit welchen Instrumenten, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen das Thema Entwicklung der Elberfelder City angegangen werden soll, auseinander.

In diesem Zusammenhang ist auf die Ziele, Aufgaben und Möglichkeiten von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu verweisen. Im Gegensatz zu projektbezogenen Auswirkungsanalysen oder standortbezogenen Konzepten zur Zentrenentwicklung soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und in Verbindung mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld die Grundlagen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereitstellen. Hierzu werden räumlich-funktionale Festlegungen zum Zentrensystem getroffen, die Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte abgegrenzt und Vorgaben für die wohnungsnaher Versorgung definiert. Darüber hinaus werden im Rahmen des Sortimentskonzeptes die Warengruppen festgelegt, die zukünftig in Wuppertal als zentren- und nahversorgungsrelevant bzw. nicht-zentrenrelevant einzustufen sind. Empirische Grundlagendaten bilden eine Vollerhebung der Betriebe und Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet. In den Zentralen Versorgungsbereichen wurden darüber hinaus die sogenannten Komplementärnutzungen - wie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe - erfasst. Im Rahmen von Haushalts- und Passantenbefragungen wurde das Einkaufsverhalten der Wuppertaler Wohnbevölkerung und der im Einzugsbereich Wohnenden ermittelt. Interviews zur Einzelhandelssituation in Wuppertal mit Experten aus Handel sowie Kammern und Verbänden wurden zur Abrundung der Informationsgewinnung geführt. Aussagen zur Entwicklung der Bevölkerung und der Kaufkraft, der Einzelhandelsumsätze und sortimentspezifischen Zentralitäten wurden ebenfalls erarbeitet.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld wurden weiterführend für die beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen detaillierte Strukturprofile der Geschäftslagen erarbeitet. Die Marken- und Angebotsqualitäten sowie Zielgruppenorientierungen des Angebotes wurden ebenfalls ermittelt.

Einer intensiven Betrachtung wurden auch mögliche strukturelle Veränderungen der Geschäftslagen vor dem Hintergrund des FOC Projektes und der damit einhergehenden Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches auf das Postareal am Kleeblatt unterzogen und im Hinblick auf die städtebaulichen Konsequenzen bewertet. Darüber hinaus wurden die strukturellen Folgen dargelegt sowie Chancen und Risiken bewertet. Insofern liegt den Entscheidungsträgern in den Gremien der Stadt Wuppertal eine sachgerechte Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage vor.

Den Bedenken wir nicht gefolgt

Aufgrund aktuell in der Diskussion befindlicher Projektideen und -planungen verweist der Handelsverband NRW Rheinland auf damit einhergehende nachhaltige Veränderungen der Standortstruktur innerhalb der Elberfelder City. Insbesondere Betriebe in den Randlagen der City seien nicht in der Lage, die Auswirkung der diskutierten Projekte auf die zukünftige Entwicklung ihrer Standortlage einzuschätzen. Insofern müsse - aus Sicht des Handelsver-

bandes - eine entsprechende Bewertung der in der Diskussion befindlichen Standorte im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgen.

Darüber hinaus sieht der Verband die Notwendigkeit Handlungsempfehlungen für konkrete Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Elberfelder City als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln. Beispielhaft werden die Pflasterung, Beleuchtung, Möblierung und Aufenthaltsqualität sowie Gestaltung der Schaufenster und Ladenlokale als Handlungsfelder benannt. Besondere Bedeutung gewinnt vor dem Hintergrund des geplanten Rückbaus der Straße Wall das Thema der Verkehrsführung im Citybereich.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. im Rahmen der Fortschreibung erfolgten Hinweise auf *die Potenzial- und Benchmarking-Untersuchung für die Einzelhandelsentwicklung City Elberfeld* sowie die *Qualitätsoffensive Innenstädte* für die Elberfelder City seien zwar richtig, griffen jedoch im Hinblick auf die erforderliche kommunalpolitische Verbindlichkeit zu kurz. Vielmehr müssten das Einzelhandelskonzept und die aktuelle Fortschreibung bereits auch die angesprochenen Themen der Cityentwicklung in Elberfeld behandeln und vom Rat beschlossen werden.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Auf Veränderungen der Kundenfrequenzen und Laufwege folgen in der Regel zeitlich versetzt auch Änderungen der Angebotsstrukturen von Geschäftslagen. Solche Prozesse sind innerhalb eines oberzentralen Versorgungsbereiches, in dem der Wettbewerb für Immobilieneigentümer, Einzelhändler und Gewerbetreibende zu gleichen Bedingungen stattfindet, üblich. In der Regel laufen diese Strukturveränderungen über einen längeren Zeitraum ab und werden durch eine Vielzahl von Faktoren positiv oder negativ beeinflusst. In der GMA Untersuchung sind die strukturellen Auswirkungen einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches für ein FOC untersucht worden. Die Bereiche die zukünftig von einer solchen Entwicklung profitieren und die Geschäftslagen, die eher negativ betroffen sind, wurden eindeutig benannt. Insofern sind Einzelhändler, Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende dem Konkretisierungsgrad der Planungen entsprechend über die Entwicklung ihres Standortes informiert und können entsprechend reagieren.

Über die benannten Themen besteht vom Grundsatz her Einvernehmen mit den Innenstadtakteuren der IHK sowie in Verwaltung und Politik. Ein zeitgleiches Bearbeiten der gesamten Themenpalette ist im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. bei einer Fortschreibung nicht sachgerecht und aufgrund der Komplexität auch nicht leistbar.

Innenstadtentwicklung ist durch eine starke Dynamik und sich stets verändernde Rahmenbedingungen in ökonomischer, städtebaulicher und sozialer Hinsicht geprägt. Insofern ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht Innenstadtentwicklung als ein (dauerhafter,) aktorsorientierter Prozess zu verstehen. Die *Qualitätsoffensive Innenstädte* stellt die geeignete Dialogplattform dar, um die unterschiedlichen Interessen der relevanten Akteure in Form von Handlungs- und Maßnahmenprogrammen zukünftig zusammenzuführen. Eine erste Konkretisierung und Priorisierung der relevanten Themen für die Innenstadtentwicklung in Wuppertal ist in den Workshops für Elberfeld und Barmen mit den jeweiligen Akteuren

erfolgt. Die Ergebnisse sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dokumentiert und werden auch Bestandteil der Diskussion und Beschlussfassung in den politischen Gremien sein. Im Rahmen der Qualitätsoffensive sollen die Themen für die Elberfelder City weiter konkretisiert werden. In diesem Rahmen besteht auch die Möglichkeit, die zahlreichen vom Handelsverband NRW Rheinland angesprochenen Maßnahmen wie einheitliche Öffnungszeiten, Schaufenstergestaltung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität etc. zu konkretisieren. Zu gegebener Zeit wird im Rahmen dieses Prozesses eine entsprechende Verbindlichkeit in Form politischer Beschlüsse herbeizuführen sein.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Unter II. kritisiert der Handelsverband NRW Rheinland dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld keine geordnete städtebauliche Entwicklung der Elberfelder City im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet. Es wird eine fehlende Bewertung der aktuellen Einzelhandelsprojekte am Döppersberg kritisiert und ein Konzept zur Cityentwicklung gefordert, welches bereits vor Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- umfassend hätte erarbeitet werden müssen.

Desweiteren kritisiert der Handelsverband NRW Rheinland, dass die FOC Planung einzig und allein dazu diene, dem Investor des Gesamtvorhabens baurechtlich und betriebswirtschaftlich „auf's Pferd zu helfen“. Andere Erwägungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Stärkung der Elberfelder City seien nicht erkennbar.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Planerische Konzeptionen und Ziele können mit unterschiedlichen Mitteln, Instrumenten und Verfahren sachgerecht umgesetzt werden. Dabei ist das planerische Handeln auch nicht an nur eine einzige bestimmte Vorgehensweise gebunden. Vielmehr sind die Möglichkeiten, planerische Ziele zu erreichen vielfältig und von den Rahmenbedingungen des Einzelfalls abhängig. Aufgrund der ihr zugewiesenen Planungshoheit kann die Stadt Wuppertal die Städtebaupolitik betreiben die ihren Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG 4 BN 15/99). Dabei kann sie im Rahmen der planerischen Ermessensausübung die Form und den Zeitpunkt der planerischen Aktivitäten frei bestimmen. Der Rat der Stadt Wuppertal hat beschlossen die Entwicklung der Elberfelder City zukünftig auf der Grundlage der Qualitätsoffensive in einem Dialogprozess mit den Akteuren vor Ort voranzutreiben. Dabei handelt es sich um eine sachgerechte und den aktuellen planungswissenschaftlichen Standards der Stadtentwicklung entsprechende Herangehensweise. Somit haben die Vorstellungen des Handelsverbandes NRW Rheinland zum -aus seiner Sicht- „richtigen“ planerischen Vorgehen zurückzustehen, denn der Rat hat die Instrument und Verfahren der zukünftigen Innenstadtplanung bereits festgelegt.

Die Stadt Wuppertal verfolgt mit den Planungen ausschließlich stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Ziele. So ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte ein zunehmender Bedeutungsverlust der Elberfelder City als oberzentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort festzustellen. Ursächlich ist zum einen auf die ausgeprägte Konkurrenz mit den benach-

barten Oberzentren in der Rheinschiene und im Ruhrgebiet zu verweisen. Zum anderen haben auch die benachbarten Mittelzentren ihre Einkaufsattraktivität durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in den Innenstadtlagen erheblich zu Lasten des Oberzentrums steigern können. Vor diesem Hintergrund ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht Handlungsbedarf im Hinblick auf die Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City gegeben. Insbesondere der Betriebstyp FOC bietet die Möglichkeit, neue Kunden- und Zielgruppen für die Elberfelder City zu erschließen. Der Planungsansatz und das daraus abgeleitet städtebauliche Konzept im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld entsprechen vollauf den Vorgaben des Baugesetzbuches. Folglich ist zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Elberfelder City gesichert.

Im Zuge einer projektbezogenen Stadtentwicklung ist es durchaus üblich, anlassbezogen Konzepte fortzuschreiben sowie Bauleitpläne aufzustellen, um damit eine bestehende Investitionsbereitschaft zu unterstützen. Insofern ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Anlass für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal und die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 1220 V -FOC/ Kleeblatt- die Überlegungen eines Investors zu Errichtung eines FOC sind.

Weiterführend ist darauf zu verweisen, dass bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich auch Bereiche mit projektierten Nutzungen einbezogen werden können (GMA 2015: 67), da zentrale Versorgungsbereiche nicht „zentral“ im rein geographischen Sinne, sondern im funktionalen Sinne zu verstehen sind (GMA 2015: 66). Insofern kann grundsätzlich auch das ehemalige Postgelände in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, auch wenn es bislang nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehörte. Mit einem FOC der geplanten Größenordnung soll die oberzentrale Versorgungsfunktion von Wuppertal erhalten und ausgebaut werden. Dies kann nur gelingen, wenn eine entsprechende „kritische Masse“ und eine direkte Anbindung unmittelbar an eine attraktive Stellplatzanlage geschaffen wird.

Als Voraussetzung für eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch z. B. „die Anbindung von Fußgängern und Fahrradfahrern an die Innenstadt durch Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen, die Aufwertung des (öffentlichen) Raums durch die Anlage von Aufenthaltsbereichen im Straßen- und Platzraum“ zu stellen.“ (GMA 2015: 67). Sodann benennt die GMA Untersuchung konkrete Voraussetzungen, welche an eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs über die Bahntrasse hinaus zu erfüllen sind. Hierzu gehört die Integration des ehemaligen Postareals in den zentralen Versorgungsbereich nur im Falle einer Erweiterung des FOC (2. Bauabschnitt), um die Etablierung eines Stand-alone-Standortes zu verhindern. Weiterhin ist eine bestmögliche Öffnung des FOC zur Elberfelder Innenstadt geboten (Fußgängerbrücke, Eingänge, Anbindung an die Geschäftsbrücke etc.). Diese Prämissen wurden im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Zentrums Elberfeld gestellt, um zu vermeiden, dass ein autarker Gebäudekörper innerhalb der Innenstadt Elberfeld entsteht und um bestmögliche Austauschbeziehungen zwischen dem FOC und der Innenstadt zu ermöglichen.

Dem Rat der Stadt Wuppertal kommt damit die Aufgabe zu, diesen Gutachter-Vorgaben zur Verbindlichkeit zu verhelfen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Es wird die Herleitung der strukturellen Auswirkungen auf das Rathausviertel und die Herzogstrasse hinterfragt. Schließlich wird die Realisierbarkeit des Brückenbauwerks über die Bahntrasse in Frage gestellt.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die GMA hat die strukturellen Veränderungen in den Geschäftslagen infolge der FOC Ansiedlung anhand der Markenüberschneidungen und der Distanz zum FOC Standort bewertet. Während das Rathausviertel nur geringe Markenüberschneidungen mit einem FOC Sortiment aufweist, ergeben sich jedoch aufgrund der Distanz zum FOC Standort mögliche Strukturveränderungen. Umgekehrt verhält es sich mit dem Bereich westlich Herzogstrasse. Hier sind strukturelle Auswirkung insbesondere aufgrund der hohen Markenüberschneidungen zu erwarten. Für den Bereich des Luisenviertel ist eine Sondersituation festgestellt worden. Die Austauschbeziehungen mit den übrigen Quartieren der Elberfelder City sind heute bereits gering. Insofern handelt es sich beim Luisenviertel um einen eigenständigen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort, der bestimmte Zielgruppen anspricht.

Die Überbauung der Bahnlinie und damit die Überwindung einer räumlich-funktionalen Zäsur wird in Wuppertal - einer durch bewegte Topografie geprägten Stadt - nicht zum ersten Mal praktiziert. In diesem Zusammenhang ist z. B. auf die Überbauung der Morianstraße im Rahmen der Ansiedlung der City Arkaden oder die geplante Geschäftsbrücke am Döppersberg als Bindeglied zwischen Bahnhofsvorplatz und Alter Freiheit zu verweisen. Aber auch Brückenbauwerke über die Trassen der Deutschen Bahn AG sind in der Talachse zahlreich vorhanden: So auch z.B. zwischen den Bauteilen A und B im Wicküler Park. Vor diesem Hintergrund ist eine Realisierung des Brückenbauwerks im Zusammenhang mit dem FOC Projekt keineswegs unmöglich, sondern vielmehr ein durchaus realistisches Planziel.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Der Handelsverband NRW Rheinland fordert, dass durch geeignete planerische Maßnahmen die zukünftige Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche mit geeigneten Maßnahmen ausgeschlossen werden soll.

Im Hinblick auf die Forderung der GMA Untersuchung, dass im FOC zukünftig auch nur FOC typische Waren angeboten werden sollen, verweist der Handelsverband NRW Rheinland darauf, dass bereits für den 1. Bauabschnitt in der Bundesbahndirektion im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 954 auch klassische Einzelhandelsortimente zulässig seien. Die Anregung des Handelsverbandes, den Bebauungsplan Nr. 954 entsprechend anzupassen, sei jedoch nicht gefolgt worden.

Sodann wird der geforderte Anteil an Premium im FOC kritisch beleuchtet. Dabei bezieht sich der Handelsverband NRW Rheinland auf Aussagen des Betreibers, ROS Retail Outlet

Shopping GmbH, wonach weder mittel- noch langfristig in dem geplanten FOC Premium-Marken angesiedelt würden.

Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Stadt Wuppertal hat auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal zahlreiche Bauleitplanverfahren eingeleitet, die insbesondere die räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Ziel haben. Das Instrument der Bauleitplanung wird jeweils anlassbezogen eingesetzt. Dabei ist auch jeweils die aktuelle bauplanungsrechtliche Situation zu berücksichtigen. Die Rücknahme von Baurechten kann unter Umständen zu erheblichen Entschädigungsansprüchen führen. Insofern ist stets auch eine Abwägung zwischen planerischen Erfordernissen und den finanziellen Möglichkeiten des städtischen Haushalts herbeizuführen.

In der Bundesbahndirektion ist aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines 1. Bauabschnittes des FOC's genehmigt. Die Realisierung des Gesamtvorhabens soll im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1220 V- FOC/ Kleeblatt erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst auch das Grundstück der ehemaligen Bundesbahndirektion. Damit ist auch diese Fläche den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugänglich. Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum einen mehr Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten bietet als der klassische Bebauungsplan. Zum anderen ist er auf die Realisierung eines konkreten Projektes mit bestimmten Eigenschaften angelegt, welches der Plan festschreibt.

In der GMA Untersuchung wird ausgeführt, dass die Elberfelder City von einem FOC am stärksten profitieren kann, wenn der Anteil der A-Marken bei ca. 20 – 25 % liegt und der B-Markenanteil 40 - 50 % beträgt²⁴ (GMA 2016: 73). Die Aussage des Betreibers, auf die sich der Handelsverband NRW Rheinland bezieht kann in ihrer Absolutheit von hiesiger Seite nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen verschiedener Veranstaltungen so z. B. in der Informationsveranstaltung Einzelhandel am 25. November 2015 während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NR 1220 V- FOC/ Kleeblatt, wurde auch von Betreiberseite im Zusammenhang mit der Markenstruktur des geplanten FOC's auf die verschiedenen Entwicklungsphasen, die FOC's in der Regel durchlaufen, verwiesen. Während in der Einführungsphase zunächst konsumige Marken angesiedelt werden, stellt sich nach der Etablierung am Markt ein Trading-up-Prozess ein, in dessen Verlauf vor allem hochwertige Marken die Angebotsstruktur ergänzen. Diese Entwicklung ist auch für bestehende FOC's wie z. B. Roermond belegbar und damit nachvollziehbar.

²⁴ Im Zusammenhang mit Factory Outlet Centern wird zwischen den folgenden Markenkategorien differenziert:

- A-Marken: International bekannte Marken im Sport- oder Bekleidungssegment, mit einer sehr hohen Anziehungskraft, vorzugsweise im mittel- bis hochpreisigen Preissegment
- B-Marken: National und international bekannte Marken, vornehmlich im Bekleidungssegment mit einer hohen Anziehungskraft, vor allem im mittleren Preissegment
- C-Marken: national und regional bekannte Marken, segmentsübergreifend mit mittlerer bis hoher Anziehungskraft, vorzugsweise im unteren bis mittleren Preissegment

(vgl.: Buchsteiner 2010: Factory-Outlet-Center in Deutschland und Europa. <http://www.heuer-dialog.de/aktuell/08.10.2010>; zugegriffen am 28.05.2016

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Der Handelsverband NRW Rheinland stellt abschließend eine Reihe von Forderungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld auf. Danach soll die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld solange zurückgestellt werden, bis ein Konzept vorliegt, dass die Erforderlichkeit des FOC Vorhabens zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld belegt.

Abwägungsvorschlag

Die Forderung wird als unbegründet zurückgewiesen.

Das Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld hat die auf der Ebene der Stadtentwicklung relevanten Fragestellungen sachgerecht beantwortet und die grundsätzliche Eignung des Standortes der ehemaligen Hauptpost als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld für ein FOC belegt. Die entsprechenden räumlich-funktionalen Voraussetzungen wurden definiert. Darüber hinaus wurden die strukturellen Folgen dargelegt sowie Chancen und Risiken bewertet. Der Planungsansatz und das daraus im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld abgeleitete städtebauliche Konzept entsprechen vollauf den Vorgaben des Baugesetzbuches. Folglich ist zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Elberfelder City gesichert. Den Entscheidungsträgern in den Gremien der Stadt Wuppertal liegt eine sachgerechte Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage vor.

Die Forderung wird als unbegründet zurückgewiesen.

Desweiteren fordert der Handelsverband Rheinland, dass die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld unter kumulativ auflösenden Bedingungen erfolgt. Danach ist eine Realisierung der Bauabschnitte II und III sicherzustellen, im Rahmen textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass ausschließlich FOC typische Waren angeboten werden und die Gebäude des FOC ganzjährig für Besucher geöffnet sind. Schließlich sollen die Flächen des Wicküler Parks überplant werden, um weitere Angebote mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Abwägungsvorschlag

Die Forderungen werden zurückgewiesen.

Die Überplanung des Wicküler Park steht nicht im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld, sondern leitet sich vielmehr aus den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für diesen Standort und aktuellen Entwicklungen ab. Die Notwendigkeit bestehendes Planungsrecht anzupassen, besteht auch aus Sicht der Stadtentwicklung und wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Der Handelsverband NRW Rheinland verkennt offensichtlich Aufgaben, Funktion sowie Möglichkeiten und Grenzen von stadtentwicklungsplanerischen Konzepten wie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal und der Fortschreibung für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld im Hinblick auf die rechtliche Verbindlichkeit ihrer Aussagen. Konzepte sind informelle Planungsinstrumente. Sie können durch einen Ratsbeschluss den Rang eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB erhalten und stellen damit eine Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dar. Damit wird sichergestellt, dass die Zweckbestimmung der Erweiterung (Nutzung als Erweiterungsfläche für ein FOC) und die übrigen Vorgaben der Fortschreibung zur räumlich-funktionalen Integration, der Sicherung von Zugänglichkeiten, der Ausrichtung der Eingänge sowie zur Waren- und Markenstruktur in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die vom Handelsverband geforderte rechtliche Verbindlichkeit kann ein Stadtentwicklungskonzept nicht leisten. Vielmehr ist dies eine Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Rat der Stadt Wuppertal kommt damit die Aufgabe zu, die Vorgaben, welche die Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld vorsieht, als städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu beschließen und damit zur Abwägungsgrundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1220 V –FOC/ Kleeblatt zu machen und letztlich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur rechtlichen Verbindlichkeit zu verhelfen.

Die Forderungen werden zurückgewiesen.

Wirtschaftsförderung Wuppertal A.ö.R. (Stellungnahme vom 02.05.2016)

Die Wirtschaftsförderung Wuppertal unterstützt die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld auf das Postareal am Kleeblatt ausschließlich für Erweiterung eines FOC's. Die Wirtschaftsförderung sieht damit die Möglichkeit gegeben, die Versorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern und die Zentralität der Elberfelder City zu steigern

Die Ausführungen der Wirtschaftsförderung werden zur Kenntnis genommen.