

**Bebauungsplan 1206**  
**- Carnaper Str. / Hatzfelder Str. -**

**Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Januar 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass und Ziele	4
2.1 Gewerbestandort- und Gewerbeflächensicherung	5
2.2 Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet	6
3. Formelles Verfahren	8
3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	8
3.1.1 Belang Klima	9
3.1.2 Lärmvorbelastung / Verkehr	9
3.1.3 Altlasten	10
4. Gebietsbeschreibung	12
4.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	12
4.2 Versorgungsstrukturelle Einordnung des Plangebietes	13
4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	14
4.4 Wohnen im Bestand	14
5. Planungsrechtliche Situation	14
5.1 Landes- und Regionalplanung	14
5.2 Flächennutzungsplanung	16
5.3 Kommunale Abwägungsgrundlagen	16
5.3.1 Gewerbeflächenkonzept	16
5.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)	17
5.3.3 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung durch BBE-Münster	19
5.3.3.1 Microstandort	19
5.3.3.2 Kundenherkunft	20
5.3.3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes	21
5.3.3.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen	22
5.3.3.4.1 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsgebiete und Sonstige Lagen	22
5.3.3.4.2 Stadt- und versorgungsstrukturelle Bewertung beantragter Verkaufsflächenerweiterungen	23
5.4 Landschaftsplan und Sonstige	25
5.5 Vergnügungsstätten aller Art und Sonstige Betriebe	25

6. Abwägungserhebliche Schlussfolgerungen aus 5.3	26
6.1 Gewerbeflächenkonzept	26
6.2 Einzelhandelssteuerung	27
6.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	27
6.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) und Konsequenz aus BBE-Untersuchung	27
7. Herleitung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der privaten Belange	30
8. Kosten	32
9. Rechtsgrundlagen und Quellen	33
9.1 Rechtsquellen	33
9.2 Planwerke	33

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1206 - Carnaper Straße / Hatzfelder Straße - erfasst den Bereich südlich der A 46 zwischen der Hatzfelder Str. im Westen, der Carnaper Str. und der Schützenstraße im Süden und endet im Osten an den Friedhofsflächen bzw. an der Wohnbebauung Schützenstraße 33.

Im Einzelnen befinden sich die nachfolgenden Flurstücke 17, 62, 64, 77, 80, 82, 86, 91, 94, 95, 96, 97 der Flur 6, Gemarkung Barmen, innerhalb des Geltungsbereichs.

## 2 Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. - wurde am 30.06.2014 mit Beschluss des Rates der Stadt eingeleitet. Die Aufstellung wurde ursächlich erforderlich, weil ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes Hatzfelder Str. 10 eingegangen ist. Ein im Bestand vorhandener Lebensmittel-Discounter mit 799 qm Verkaufsfläche, der in Verbindung mit einem außen angebauten Backshop mit 38 qm Verkaufsfläche (mittlerweile geschlossen) eine sogenannte Funktionseinheit<sup>1</sup> bildet, ist planungsrechtlich ausnahmsweise als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 837 qm einzustufen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollte die Verkaufsfläche des Discounters auf insgesamt 915 qm erweitert werden. Mit der vermeintlich geringen Flächenerweiterung würde sich allerdings aus städtebaulicher Sicht die Qualität der Nutzungsstruktur auf dem Grundstück ganz erheblich verändern; denn mit der Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm würde erstmalig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO als eigenständige prägende Nutzungsart auf dem Antragsgrundstück entstehen.

An Standorten, die bis dato nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sind die bestehenden, nach heutiger Rechtsprechung bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebe, unter Umständen Vorbilder für weitere Erweiterungen bestehender Betriebe in die Großflächigkeit hinein oder neue großflächige Ansiedlungen. Dies kann zur Folge haben, dass gewachsene gewerbliche Strukturen erheblich unter Druck geraten, da mit Einzelhandelsansiedlungen das Bodenpreisniveau deutlich steigt. Eine Verdrängung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes kann die Folge sein. Ebenso sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde zu befürchten, wenn der Konkurrenzdruck durch Anbieter in nicht integrierten Lagen steigt.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GV. NRW v. 12.07.2013, 419 bis 450). Dieser Plan enthält Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die in der Bauleitpla-

<sup>1</sup> Den Begriff der Funktionseinheit definiert das Bundesverwaltungsgericht wie folgt:  
*„Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. III BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwGE 121, S. 209 [ ] = NVwZ 2004, S. 1355 zu den einem Postdienstleistungsbetrieb zuzuordnenden Nebenleistungen). Dann ist es im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zielsetzung geboten, die Verkaufsflächen für die Ermittlung der Schwelle der Großflächigkeit i.S. von § 11 Abs. III BauNVO zusammenzurechnen.“* (BVerwG, Urteil vom 24. 11. 2005 - 4 C 14/04)

nung als verbindliche Vorgaben zu beachten und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Antragsgrundstücke liegen in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Demnach stehen zumindest die großflächigen Varianten der beantragten Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch zu den festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, welche die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß Zielsetzung des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsehen. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie deren Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist deshalb gem. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Gewerbeflächen sichert und die Einzelhandelsentwicklung am Standort steuert, erforderlich.

Das bereits gegebene Planerfordernis wurde durch einen weiteren Antrag für einen großflächigen Discounter vom 19.11.2014 an der Schützenstr. 29 und zwei nachfolgenden Anträgen vom 13.05.2015 (Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsfläche mit 800 qm) und vom 16.07.2015 (auf Zulässigkeit von 1.500 qm), beide zur Hatzfelder Str. 10, bestätigt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben u. a. die öffentlichen Belange Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, sowie die privaten Interessen zur Verwertung von Grundstücken ermittelt und bewertet werden. Die Umsetzung der konzeptionellen Ziele der Gemeinde im Hinblick auf das Gewerbeflächenkonzept und das Einzelhandelskonzept werden im Folgenden gesondert betrachtet.

## **2.1 Gewerbestandort- und Gewerbeflächensicherung**

Nach derzeitigem Stand des Regionalplanverfahrens sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 183,5 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, ca. 69,9 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale. Neue Flächen sind aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Wuppertal kaum noch zu aktivieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt deshalb der Sicherung von gewerblichen Flächen im Bestand eine besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet, das unstrittig trotz Aufgabe der Fabriknutzung in einem durch das südlich angrenzende WSW-Gelände für den Bereich östlich der Carnaperstr. insgesamt gewerblich geprägt ist, soll das Baurecht den aktuellen Erfordernissen der Gewerbeentwicklung angepasst werden. Hierzu bedarf es einer stärkeren planungsrechtlichen Unterstützung gewerblicher/industrieller Nutzungen im engeren Sinne und des Ausschlusses bzw. der Überplanung konkurrierender Nutzungen wie bspw. den Einzelhandelsbetrieben, die ansonsten in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wären.

Vor diesem Hintergrund ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu prüfen und der Umgang mit den im Planbereich bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Möglichkeiten bestandssichernder Festsetzungen bzw. das Erfordernis einer Überplanung der Einzelhandelsstandorte zu klären.

## 2.2 Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren Anträge zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) vorbeizuführen.<sup>2</sup> Das REHK stellt vor allem auf die Stärkung der Haupt- und Nebenzentren und die Sicherung der Nahversorgungsangebote ab (vgl.: REHK 2006:5). Danach sind Einzelhandelsangebote mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten konsequent in die Zentralen Versorgungsbereiche bzw. in die Wohnsiedlungsbereiche zu lenken. Auch das vom Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept –EZK– verfolgt als Hauptziel die Stärkung der Zentren und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Diesen Zielen steht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an nicht integrierten Standorten grundsätzlich entgegen.<sup>3</sup> Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich die Betriebe z. T. im fußläufigen Umfeld der umliegenden Wohnsiedlungen im Bereich Rott und Sedansberg befinden und somit ggf. auch eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Nunmehr ist jedoch durch geplante bzw. beantragte Betriebserweiterungen ein Konzentrations- und Versorgungsgrad im Planbereich festzustellen, der über die wohnungsnah Versorgung hinausgeht und somit einen planerischen Regelungsbedarf auslöst.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet Entwicklungen in unbeplanten Bereichen, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwiderlaufen, zielkonform mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern. Entsprechend den Ausführungen in der

<sup>2</sup> Die Räte der drei Bergischen Städte, Wuppertal, Solingen und Remscheid haben das Konzept mit jeweils gleichlautenden Beschlüssen im November 2006 beschlossen. Danach sollte das Regionale Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck die gemeinsame inhaltliche Grundlage zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsprojekte sein und die Bauleitplanung zur Steuerung der Flächen von Einzelhandelsansiedlungen an den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ausgerichtet werden. Mit den Ratsbeschlüssen hat das Regionale Einzelhandelskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 erlangt und ist somit abwägungsrelevant.

<sup>3</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenbildenden Sortimenten an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer Stärkung der Zentren als legitimes Ziel der kommunalen Bauleitplanung eingestuft und führt weiterführend aus:

*„Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird (vgl. zur Unterscheidung von Gefahren- und Planungsschwelle auch Urteil vom 30. August 2012 - BVerwG 4 C 1.11 - BauR 2013, 191 Rn. 16 ff.).“*  
(BVerwG 4Cn 6.11)

Beschlussdrucksache für den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1206 steht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung den Zielen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, der vor allem auf Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes abzielt, entgegen. Nach Ziel 1 sind innerhalb der im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig. Diese sollen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zugelassen werden.

Gem. Ziel 8 des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ sind die Gemeinden gehalten auch der Entstehung und Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken.

Somit können auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit den landesplanerischen Zielen entgegenstehen, wenn sie die Entstehung einer Agglomeration befördern bzw. eine solche verfestigen. Vor diesem Hintergrund kann sich auf der Grundlage des Ziels 8 des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ auch ein Steuerungsbedürfnis für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen ergeben.

In Bezug auf den Planbereich ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass auch die Genehmigung weiterer Vorhaben mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche die Entstehung einer Agglomeration von „kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben“ mit nah- bzw. zentrenrelevanten und auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befördern kann. Im Hinblick auf die Entstehung einer Agglomeration ist insbesondere der Standort des LIDL-Marktes an der Hatzfelder Str. 10 in den Blick zu nehmen; denn auf diesem Grundstück befinden sich – unter Berücksichtigung des Backshops - bereits zwei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Genehmigung der Einzelhandelsmärkte im Plangebiet zeitlich deutlich vor Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel erfolgte, mit dem erstmalig die landesplanerische Agglomerationsregel in NRW eingeführt wurde. Einzelhandelsagglomerationen werden vom Planungsrecht und hier namentlich von den Regelungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO nicht erfasst und sind somit einer bauplanungsrechtlichen Steuerung nicht zugänglich. Erst die Einführung der landesplanerischen Agglomerationsregel ermöglicht die Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Erweiterungsanträge zu beiden Märkten, die in einem engen Zeitfenster eingegangen sind, liegen deutlich über 800 qm. Beide Betriebe würden die Grenze der Großflächigkeit überschreiten und wären somit erstmalig als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO einzustufen. Bedingt durch die weitere Verkaufsflächenzunahme und das Hineinwachsen der Betriebe in die Großflächigkeit sind mögliche negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen zu befürchten. Die Umsetzung der Ziele des EZK und namentlich die Stärkung der Zentren und die Schaffung einer flächendeckenden, wohnortbezogenen Nahversorgung würden wesentlich erschwert bzw. gar unmöglich gemacht. Darüber hinaus ist auf die Tendenz zur Herausbildung von Einzelhandelsagglomeration in einem im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und industriellen Bereich (GIB) (außerhalb des Systems der Zentralen Versorgungsbereiche) zu verweisen. Vor diesem Hintergrund ist eine Steuerung des Einzelhandels im Planbereich

erforderlich. Dabei sind sowohl die Möglichkeiten einer Überplanung als auch ein erweiterter Bestandsschutz bis hin zur ausnahmsweisen Zulässigkeit für die bestehenden Betriebe zu untersuchen. Eine Ausweisung des Standortes als Sondergebiet und damit eine planungsrechtliche Festschreibung der Entwicklung käme allenfalls theoretisch in Betracht, wenn sie aus den konkreten planerischen Zielvorgaben herzuleiten und zu begründen wäre. Für den Planbereich insgesamt ist ein genereller oder sortimentsbezogener Ausschluss von Einzelhandel zu prüfen.

### **3 Formelles Verfahren**

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen Gewerbeflächen, sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist gerechtfertigt, weil der Bebauungsplan für ein vollständig bebauten Gebiet aufgestellt wurde. Mit den planerischen Steuerungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen oder die vorhandenen Nutzungen intensiviert. Da die voraussichtliche, zulässige Grundfläche das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, aber unterhalb von 70.000 m<sup>2</sup> liegt (Größe des Geltungsbereichs ca. 3,9 ha), wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange mit den Fachbehörden grob abgeschätzt und im nachfolgenden Kapitel 3.1 dokumentiert (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das Verfahren nach § 13a BauGB beibehalten werden. Die noch ausstehenden Bodenuntersuchungen sind in dem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Der Planentwurf enthält entsprechend der Zielsetzung und vor dem Hintergrund der in dem Fall ansonsten gebotenen planerischen Zurückhaltung lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung, daher richtet sich ansonsten die Zulässigkeit der Nutzungen im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Da der Umgang bzw. die Einordnung des Einzelhandelsstandortes allein aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht herzuleiten ist, wurde ein Gutachten<sup>4</sup> zur Ermittlung der Bedeutung und Funktion der Einzelhandelsnutzungen im Planbereich an das Gutachterbüro BBE-Standort und Kommunalberatung aus Münster vergeben (im nachfolgenden Text nur „BBE“ genannt).

#### **3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (ASP I vom 04.01.17) der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Fundmeldungen planungsrelevanter Tierarten genannt.

---

<sup>4</sup> BBE, Münster, 2016: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal. Bebauungsplan 1206.



Es werden weiterhin aufgrund des hohen Grades der Versiegelung keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten, die über die Erkenntnisse der bereits im Juli 2015 erstellten Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 05 hinausgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren im Zuge der Abbruchprüfung etwaiger Bestand von Fledermäusen vorsorglich überprüft werden müsse, deren Prüfung ohnehin im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Negative Auswirkungen auf vorkommende Vogelarten sind jedoch nicht zu erwarten, da keine geeigneten Lebensräume für Fortpflanzungen bestehen.

### **3.1.1 Klima**

Im Zuge dessen ist im Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB festgestellt worden, dass es sich im Plangebiet um einen klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich handelt. Dies ist für ein historisch gewachsenes und seit jeher weitgehend versiegeltes Plangebiet naturgegeben. Durch die vorhandenen Gebäude ergibt sich ein Kaltluftstau, bedingt durch die vorgelagerte A 46 ohnehin schon verstärkt, die eine zusätzliche Barriere bildet. Nachvollziehbar ist die klimatische Funktion des Gebietes anhand der Klimakarte, die ganz deutlich den von Norden kommenden Kaltluftstrom und seine Unterbrechung durch die Bebauung hauptsächlich auf Höhe der entlang der Schützenstr. und dem WSW-Gelände befindlichen Bebauung aufzeigt. Dieser Effekt liegt jedoch hauptsächlich östlich des Plangebietes und bleibt durch die Planung unverändert. Die östlich gelegene Freifläche des Friedhofes bleibt mit seiner Mikroklimafunktion ebenso unverändert erhalten. Es wäre daher nicht begründbar und unverhältnismäßig das Plangebiet mit zusätzlichen ökologischen Maßnahmen zu versehen, da mit dem Planverfahren keine unmittelbare Neubebauung angestoßen wird, sondern lediglich im Bestand textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung erfolgen. Alle weiteren Bauvorhaben werden wie bisher auch auf der Grundlage des § 34 BauGB geprüft und beschieden. Anlass für weiteren Untersuchungsbedarf zum Belang Klima ist aus der Vorprüfung des Einzelfalls nicht erkennbar.

### **3.1.2 Lärmvorbelastung / Verkehr**

Derzeit ist ein Planfeststellungsverfahren des Landesbetriebes Straßen bzgl. vorgesehener Lärmschutzwand an der Nordseite der 46 und der Aufbringung von lärmreduzierten Asphalt (OPA) im Bauabschnitt im Bereich der Auffahrt Barmen anhängig, die Umsetzung soll jedoch erst ab 2021 wirksam werden. Derzeit werden Bestandsdaten ermittelt, wobei die Auswirkungen auf sensiblere Nutzungen durchgreifender sein werden als bei dem hier vorgesehenen Gewerbegebiet, wo ohnehin eine Vorbelastung gebietstypisch ist. Für die derzeit hohe Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmwerte wird die Maßnahme des Landesbetriebes Straßen langfristig sicherlich zu einer Verbesserung führen, geht man für die Auftragung von offenporigen Asphalt von einer Lärmreduzierung von 5 dbA aus. (vgl. Drucksache Nr. VO/0705/16). An der derzeitigen hohen Belastung durch den Straßenverkehr ändert das aber erstmal wenig. Derzeit ist für den Bereich des Plangebietes von einer hohen Vorbelastung von Verkehrslärm auszugehen, was für die Ausweisung als Gewerbegebiet spricht. Sensiblere Nutzungen (im Bestand gibt es nach wie vor Wohnnutzungen entlang der Carnaper Str.) wären sicherlich nur über die Regelung von restriktiven passiven Lärmschutzauflagen möglich. Aus der Umgebungslärmkarte der Stadt und den ermittelten KfZ-Verkehrsbelastungen im Verkehrsmodell weist die Carnaper Str. mit ca. 40.000 Kfz pro

Tag vor der Autobahnzufahrt den höchsten Wert auf, der jedoch – wie aus der Umgebungslärmkarte ersichtlich - erheblich durch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung für den Blockinnenbereich soweit gemindert wird, dass sogar „ruhige Bereiche“ entstehen. Wesentlich höher sind die Belastungen, die durch die A 46 auf das direkt an der Autobahn angrenzende Gebäude wirken und auch den angrenzenden - außerhalb des Plangebietes liegenden Friedhof – mit über 65 dbA liegenden Werten belasten (vgl. Themenkarten aus Geoportal der Stadt Wuppertal).

Neben dem Verkehr sind sicherlich die durch den Gewerbelärm entstehenden Effekte zu berücksichtigen. Daher soll das Gewerbegebiet für den östlichen Bereich auf Mischgebietswerte abgestuft werden, um die weiter östlich angrenzenden Wohngebäude im weiteren Verlauf der Schützenstr. vorbeugend durch heranrückendes Gewerbe zu schützen. Im Übrigen liegt ein Teil des Plangebietes entsprechend der Abstände zur A 46 in der Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) bzw. in der Zone der Genehmigungspflicht (§ 9 Abs. 2 FStrG), deren Abstände auf Grundlage des Fernstraßengesetzes NRW im Rechtsplan nachrichtlich übernommen sind.

### 3.1.3 Altlasten

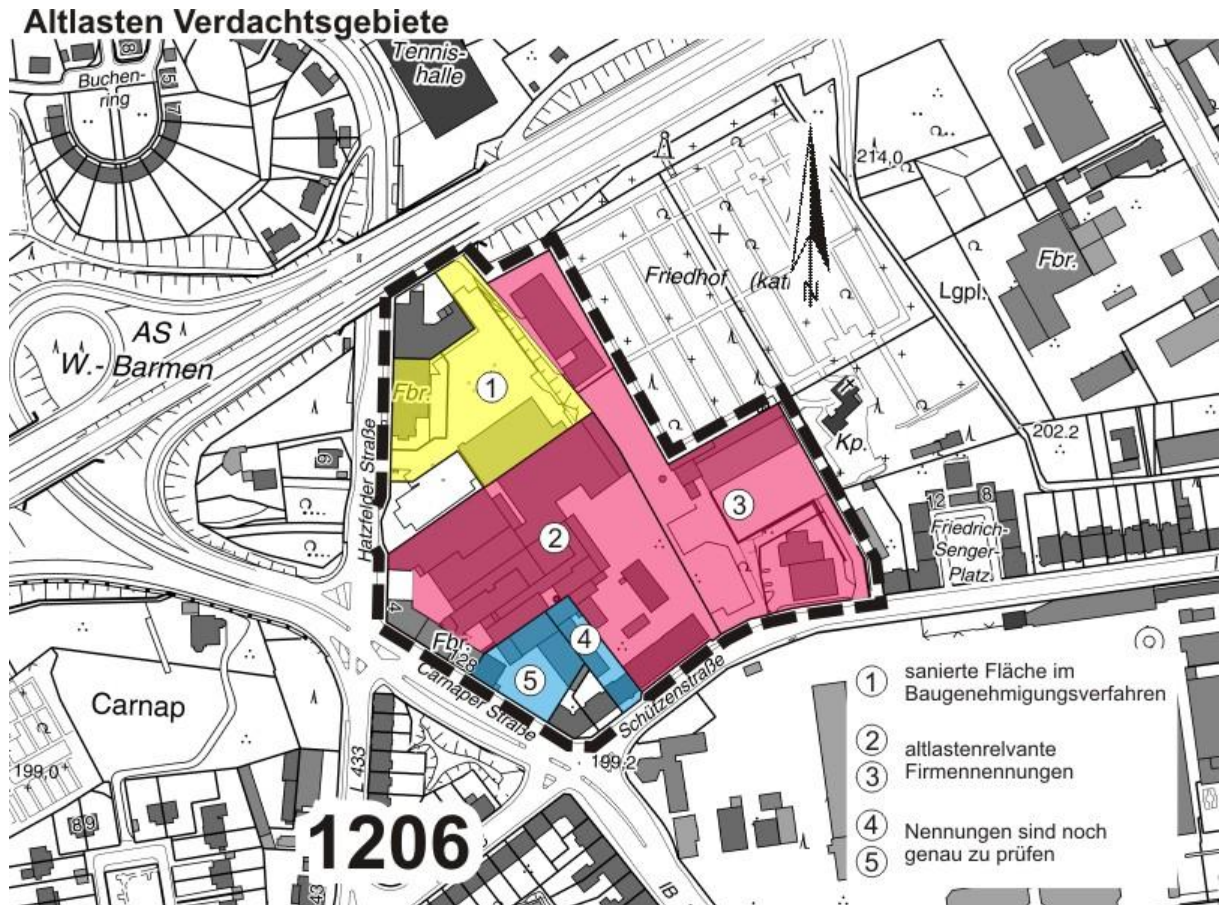
Bei den mit 2 und 3 bezeichneten Flächen aus nachfolgender Abbildung ist aus den Branchennennungen direkt eine Altlastenrelevanz abzuleiten, die durch Kenntnisse aus den orientierenden Untersuchungen untermauert wird. Bodenuntersuchungen zur Klärung der Nutzungsverträglichkeit sind bei diesen Flächen notwendig. Bei den mit 4 und 5 bezeichneten Flächen ist die Relevanz noch nicht eindeutig gegeben. Zur Klärung muss noch eine genauere Prüfung (Ortsbesichtigung, ggf. alte Bauakten, etc.) erfolgen. Je nach Ergebnis sind auch Bodenuntersuchungen notwendig. Bei der mit 1 bezeichneten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die im Baugenehmigungsverfahren bereits saniert worden ist (LIDL, Hatzfelder Str. 10).

Die nachfolgenden Nummerierungen finden sich auch auf dem Übersichtsplan. Es sind nicht alle Branchennennungen aufgeführt, sondern nur die aus Bodenbelastungssicht relevantesten oder diejenigen, die genauer geklärt werden müssen.

- (1) Stückfärberei
- (2) Knopffabrik / Eisen-, Stahl- und Metallwaren, Oeillets<sup>5</sup>fabrik (incl. Galvanik und Entfettungsanlage)
- (3) Weberei / Garnherstellung (vermutlich mit Textilveredelung) / Tankstelle
- (4) Stempel und Stanzen zur Metallwarenfabrikation, Maschinen (Zusatzbemerkung: Oeilletsfabrik)
- (5) Maschinenfabrik

---

<sup>5</sup> Schnürlochaugen



Zu den Flächen 1 bis 3 liegen in den Vorgängen folgende weitere Informationen vor:

(1) Ehem. Fa. Neuhaus & Sohn

Die gesamte Fa. Neuhaus wurde unter gutachterlicher Begleitung abgerissen. Eine Dokumentation dazu liegt vor. Aktuell befindet sich ein Discounter (LIDL) incl. Parkplatz und das alte Verwaltungsgebäude (Hatzfelder Str. 12) auf der Fläche. Der Keller des Verwaltungsgebäudes wurde als Werkstatt genutzt. Desweiteren wurde dort auch eine Lackiererei betrieben. Sollte das Verwaltungsgebäude abgerissen werden, so sind dort ebenfalls Bodenuntersuchungen notwendig.

(2) Ehemalige Firmen Homberg, Müller & Mann, Prym Fashion und Schäffer Scovill

Auf der Fläche wurden langjährig Knöpfe und Kleinmetallwaren hergestellt. Die Schließung erfolgte erst 2010 nach etwa 100 jähriger Produktionszeit. Auf der Fläche befanden sich auch Galvanik- und Entfettungsanlagen. Eine orientierende Untersuchung (2013) liegt vor. Diese hat in Teilbereichen Belastungen aufgezeigt, die weiter untersucht werden müssen. Die vorliegenden Untersuchungen lassen eine abschließende Bewertung des Standortes noch nicht zu. Eine Detailuntersuchung mit

Sickerwasserprognose nach BBodSchV<sup>6</sup> ist notwendig. Ein Abbruchkonzept wurde vorgelegt. Bei einem Baugenehmigungsverfahren würde die Detailuntersuchung mit Sickerwasserprognose nach dem Abbruch durchgeführt werden können.

### (3) Ehem. Fa. Paashaus (Weberei) und Fa. Brekmp (Garnherstellung)

Ende der 1980iger Jahre ist der Gewerbebetrieb abgebrannt. Auf einer Teilfläche (Produktionshalle) ist 1997 auf die vorhandene Bodenplatte ein Discounter (ALDI) incl. Parkplatz errichtet worden. Etliche Restgebäude sind etwa 1999 abgebrochen worden. Beim Neubau der Tankstelle (1997) wurde die vorhandene Anschüttung nur in diesem Flächenbereich nahezu vollständig abgetragen. Eine Untersuchung von 1986 auf der Paashaus/Brekmp-Fläche hatte Belastungen mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffe aufgezeigt. Bisher ist keine systematische Gefährdungsabschätzung auf der Grundlage der aktuellen Bodenschutzgesetzgebung, sondern nur Teiluntersuchungen und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden.

Bis zum Abschluss des Verfahrens sind o.a. Belange abschließend zu prüfen. Vorsorglich wird daher bis zur Klärung zum Abschluss des Verfahrens für die Verdachtsflächen 2 und 3 eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und ein Hinweis zu den Bereichen 1, 4 und 5 vorgenommen.

## 4 Gebietsbeschreibung

### 4.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Das vorliegende, rund 3,9 ha große Plangebiet liegt südlich der BAB A 46 zwischen der Hatzfelder Straße, Carnaper Straße und Schützenstraße in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle der BAB A 46 Wuppertal-Barmen und ist einer der historisch gewachsenen Gewerbestandorte Wuppertals. Im Kern befinden sich die Gewerbebrachen der ehemaligen Firma Prym. Mit der Schließung des Betriebsteils im Jahr 2010 ist die Produktion von Verschluss-Systemen und Accessoires für die Bekleidungsindustrie an den Stammsitz des Unternehmens in Stolberg und nach Italien verlagert worden.

Seit Aufgabe der früheren industriellen Nutzungen sind zwar große Teile des Gebietes von Leerständen oder Mindernutzungen betroffen, aber dennoch haben die Flächen, nicht zuletzt wegen der verkehrsgünstigen Lage, ein großes Potential für neue gewerbliche Aktivitäten. Daher ist der Bereich gemäß dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss vom 23.05.2011) als gewerbliche Baufläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. An der Hatzfelder Straße 10, nördlich des Plangebietes gelegen und der Schützenstraße 29, östlich gelegen, sind je ein nicht großflächiger Lebensmitteldiscounter zugelassen worden. Weiterhin befindet sich eine Tankstelle in der Schützenstr. Im Kreuzungsbereich Carnaper Str./ Schützenstr. – außerhalb des Plangebietes – schließen sich mehrgeschossige Wohngebäude an. Direkt an der Autobahn im Bereich der Hatzfelder Str. ist ein derzeit in Sanierung befindliches Gebäude, das als Fitnessstudio genehmigt wurde, lokalisiert. Das Plangebiet ist überwiegend – abgesehen von strassenseitig vorhandenen

<sup>6</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 1999

Wohngebietsanteilen - gewerblich - im Sinne des § 8 der BauNVO- vorgeprägt.

Der nunmehr brach liegende Standort der Fa. Prym hat eine nicht nur verkehrsgünstige, sondern auch städtebaulich exponierte Lage. Direkt an der Autobahnanschlussstelle Barmen bildet er zugleich das Tor zu Barmen. Die Fläche liegt im stadtgestalterischen Interessensgebiet<sup>7</sup> und hat somit auch eine stadtbildprägende Funktion.

Die Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung sind somit positiv zu bewerten. Jedoch muss eine zukünftige Nachfolgenutzung auch der städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung des Plangebietes gerecht werden. Eine entsprechende Qualifizierung findet im Rahmen informeller Prozesse außerhalb des Planverfahrens statt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 46 in Hochlage. Die innerstädtischen Verkehrsachsen Schönebecker Straße/ Hatzfelder Straße und Carnaper Straße grenzen das Plangebiet räumlich und funktional von den benachbarten Siedlungsbereichen ab. Die Hatzfelder Str. unterquert die BAB A 46 und führt in die nördlich gelegenen Quartiere Hatzfeld und Uellendahl-Ost. Westlich der Carnaper Str. grenzen die Wohngebiete der Quartiere Clausen und Rott an. Südlich des Geltungsbereiches dominiert das Verwaltungsgebäude der WSW mit dem Carnaper Platz die städtebauliche Struktur, während östlich das Quartier Sedansberg mit Wohn- und Freiraumstrukturen (Katholischer Friedhof) anschließt.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut angebunden. Die Haltestelle am südlich vom Plangebiet gelegenen Carnaper Platz wird von 9 Buslinien und dem Nachtexpress erschlossen. In der Schützenstr. befindet sich die Haltestelle Leimbach. Dort fahren regelmäßig die Buslinien 612, 622, 628 und 644.

#### **4.2 Versorgungsstrukturelle Einordnung des Plangebietes**

Die beiden Discount- Märkte und deren Funktion für eine mögliche Versorgung umliegender Wohnquartiere wurden in Folge des Aufstellungsbeschlusses bis zum Offenlegungsbeschluss untersucht. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist das Plangebiet nur als teilweise siedlungsintegriert zu bewerten (vgl.: BBE 2016: S. 15). Befragungen zur Kundenherkunft an den beiden bestehenden Discount-Märkten im Plangebiet belegen unterschiedliche Grade der siedlungsräumlichen Integration der Betriebsstandorte. So beläuft sich der Anteil an Kunden aus den unmittelbar angrenzenden Quartieren Sedansberg, Rott, Hatzfeld und Clausen am Aldi Standort an der Schützenstraße auf 70%, während der Vergleichswert am LIDL-Standort lediglich 41% betrug (vgl.: BBE 2016: S. 20).

In diesem Zusammenhang ist auch der südwestlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung befindliche Netto-Markt, der für die Wohngebiete in den westlich der Carnaper Str. angrenzenden Quartieren Clausen und Rott zweifelsfrei eine Nahversorgungsfunktion hat, in der Betrachtung zu berücksichtigen.

---

<sup>7</sup> Bauvorhaben in diesen Bereichen werden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal vorgelegt. Die Karte mit der Darstellung der stadtgestalterischen Interessensgebiete ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtgestaltung/beirat/index.php>.

In ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet liegt das Zentrum Barmen, das hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gesondert betrachtet werden muss.

### **4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden**

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Lage des Planbereiches innerhalb des Stadtgebietes und der vorgesehenen Nutzungsausweisungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

### **4.4 Wohnnutzungen im Bestand**

Wenngleich es im Plangebiet noch Wohngebietsnutzungen in den Gebäuden zur Carnaper Str. und Schützenstr. gibt, ist eine planungsrechtliche Ausweisung zur Legitimation von gesundem Wohnen entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Schutzanforderungen nicht möglich. Über den bestehenden Bestandsschutz hinaus verbietet die landesplanerische Vorgabe eines GIB (siehe nachfolgende Ausführungen zu 5.1) eine Unterschützstellung von sensiblen, das Gewerbe einschränkenden Nutzungen. Selbst eine Abstufung zu Mischgebietswerten würde den Ausschluss von Wohnnutzungen aufgrund der erheblichen Vorbelastungen bzgl. Verkehrs- und Gewerbeimmissionen erforderlich machen. Die zuvor in 3.1.2 ausgeführte Vorbelastung des Gebietes und die Zielsetzung des Planverfahrens insgesamt würde durch das Zulassen von Wohnnutzung gravierende Beschränkungen der gewerblichen Entwicklung zur Folge haben, die letztlich das Planungsziel konterkarieren würde. Dieser Aspekt ist insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung privater Belange (Eigentümer- und Mieterinteressen der betroffenen Häuser) von Gewicht. In dem Zusammenhang kann jedoch im Vorgriff auf die abwägungserheblichen Schlussfolgerungen bereits hier darauf hingewiesen werden, dass kein Abwägungsspielraum im Hinblick auf die übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben besteht, sodass letztlich die öffentlichen Interessen von vorn herein bereits eindeutig überwiegen.

## **5 Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Faktisch - aufgrund der überwiegend gewerblichen Prägung - ist der größte Flächenanteil des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO- einzustufen, so dass „kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) grundsätzlich zugelassen werden können, sofern nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund hat der Antragsteller zunächst einen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens mit  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche, da diese die Schwelle

zur Großflächigkeit nicht überschreitet. Anders verhält es sich mit den beantragten großflächigen Varianten bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe stehen im Widerspruch zu den im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“<sup>8</sup> festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, welcher die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsieht. Ziel der Regelung ist es vor allem eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden, sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben andererseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen - Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 434/ 435). Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für eine verbrauchernahe Versorgung und den Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Ziels 1 lassen sich zweifelsfrei auch auf der Ebene des Bodenrechts im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung konkretisieren und umsetzen. Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel diese Nutzungsart grundsätzlich verbrauchernah in die Allgemeinen Siedlungsbereiche und hier vorrangig in die Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, leistet einen wesentlichen Beitrag zum Schutz und zur Stärkung der Zentren und ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auch in einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich umsetzbar.

Aber auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit können den landesplanerischen Zielen entgegenstehen, wenn sie die Entstehung einer Agglomeration befördern. In diesem Zusammenhang ist auf Ziel 8 des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ zu verweisen. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Den Begriff der Einzelhandelsagglomeration definiert der Ordnungsgeber wie folgt:

*„Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 der BauNVO wie bei einem Einkaufszentren oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können.“* (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen – Nr.23 vom 12. Juli 2013, S. 446)

Die Agglomerationsregelung dient dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes. Diese Zielsetzung ist ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung umsetzbar. Über den Zeitpunkt, wann einer möglichen Agglomerationsbildung entgegenzuwirken ist, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines eingeschränkten planerischen Ermessens (vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C.

<sup>8</sup> Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420.).

2013: Gutachten zu einzelnen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein–Westfalen (Teilplan Einzelhandel) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. S. 73 ff.).

Um rechtssicher der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken, ist frühzeitiges planerisches Einschreiten erforderlich. Folglich ist auch der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit auf der Grundlage des Zieles 8 des Sachlichen Teilplans vor dem Hintergrund der voranstehend beschriebenen konkreten Planungssituation, die durch das Vorhandensein eines LIDL-Marktes und eines Backshops auf dem Grundstück Hatzfelder Str.10 und eines kleinflächigen Marktes an der Schützenstraße 29 gekennzeichnet ist, gerechtfertigt. Hinzu tritt, dass von den bereits vorhandenen Betrieben ein Umnutzungsdruck auf die gewerblich genutzten Flächen im Umfeld ausgeht und damit zugleich die Tendenzen zur Agglomerationsbildung verstärkt werden.

Die Umsetzung der voranstehend aufgeführten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind über § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auch im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB umsetzbar.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (FNP) wird dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übrigen stehen die Ziele des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Beschränkung der Einzelhandelsnutzung und der Sicherung von Gewerbestandorten bzw. -flächen im Einklang mit der Darstellung des Planbereiches als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan.

## **5.3 Kommunale Abwägungsgrundlagen**

### **5.3.1 Gewerbeflächenkonzept**

In Konkretisierung der o.a. übergeordneten regionalplanerischen Planvorgaben ist festzuhalten, dass das Entwicklungsziel der Standortsicherung von Gewerbeflächen vor dem Hintergrund des am 23.05.2011 beschlossenen und in Überarbeitung befindlichen Gewerbeflächenkonzeptes, ergänzt durch das Handlungsprogramm Brachflächen, oberste Leitvorgabe der Gemeinde ist. Darin werden Handlungsempfehlungen u. a. zur Sicherung von gewerblichen Flächen abgeleitet. Nach derzeitigem Stand des Regionalplanverfahrens, sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 183,5 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, ca. 69,9 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale. Neue Flächen sind aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Wuppertal kaum noch zu aktivieren. Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt deshalb der Sicherung von gewerblichen Flächen im Bestand eine besondere Bedeutung zu.

Die Regionalplanungsbehörde kommt bei ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einem sehr ähnlichen Ergebnis wie die Stadt Wuppertal. Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) nachgewiesen wird, muss der konsequente Schutz der noch vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme durch andere konkurrierende



Nutzungen, die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig wären, vorrangiges Ziel sein (vgl. Handlungsprogramm Brachflächen, S. 13-14). Abwanderungen von bedeutenden Gewerbebetrieben infolge fehlender Flächen für Standortverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes kann nur so wirksam begegnet werden.

### 5.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Maßgebend für die kommunale Planung ist das bei Planaufstellung noch geltende Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006 und das neu erstellte kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept –EZK- der Stadt Wuppertal (VO/1442/15), das am 22.06.2015 durch den Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde<sup>9</sup>.

Die Erstellung erfolgte durch das Unternehmen GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln. Das neue Konzept löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Bergische Städtedreieck ab. Die im REHK festgelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Bergischen Städten im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden hingegen fortgeführt.

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet, sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z.B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem System die zentralen Versorgungsbereiche.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Für siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte<sup>10</sup> außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wie im vorliegenden Planbereich legt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal folgende Zielvorgabe (EZK: S.168) fest:

*„Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.“*

<sup>9</sup> Gem. Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 22.06.2015 ersetzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellten inhaltlichen Aussagen in Bezug auf Wuppertal.

<sup>10</sup> Der Begriff der *siedlungsräumlichen Integration* im versorgungsstrukturellen Sinn steht für eine räumliche undfunktionale Zuordnung von Versorgungseinrichtungen und Wohnstandorten.

Für den Schutz und die Stärkung vor allem der dem Plangebiet benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche Barmen und Unterbarmen sowie Wichlinghauser Markt im Sinne des EZK wäre es somit erforderlich sowohl großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet (und damit an einem außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gelegenen siedlungsräumlich nur teilweise integrierten Standort) auszuschließen.

Auch aus Sicht der einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklung sollen Gewerbe- und Industriegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Vor dem Hintergrund der topografischen Situation in Wuppertal und den damit verbundenen Schwierigkeiten bedarfsgerecht ebene Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen bereitzustellen, empfiehlt das EZK im Grundsatz einen generellen Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten (vgl.: EZK 171 f). Schließlich ist der planerische Umgang mit dem sogenannten Annexhandel im Planverfahren zu klären. Das EZK sieht in Gewerbegebieten die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Mischform aus gewerblich / handwerklicher Nutzung und einer untergeordneten Einzelhandelstätigkeit vor.

Ein wesentliches Ziel des EZK stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Dazu wurde zunächst die Gesamtentwicklung der letzten Jahre / Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung an Standorten und Betriebsgrößen dargestellt. Daran anknüpfend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet. Hieraus wurden dann entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die städtebauliche Integration des jeweiligen Standortes, d. h. die Einbindung in die Wohnsiedlungsbereiche sowie die fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung des Standortes an den ÖPNV. Darüber hinaus muss mit der Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation einhergehen. Das EZK empfiehlt unter Verweis auf den Bestandsschutz für vorhandene Betriebe u. a. eine Überplanung bestehender Standorte, die den obigen Kriterien nicht entsprechen (vgl.: EZK 169-170).

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Barmen stellt das EZK fest, dass eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln und Drogerieartikeln gegeben ist. Hinsichtlich der Qualität des Angebotes wird auf das umfangreiche Angebot aller gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels mit mehrheitlich zeitgemäßem Marktauftritt verwiesen. Weder quantitativ noch qualitativ wird Handlungsbedarf hinsichtlich der Angebotsstrukturen der Nahversorgung im Stadtbezirk gesehen. Vielmehr ist das bestehende Angebot zu optimieren. (vgl. : EZK 2015: S. 83)

Das folgende, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema, gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung.

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Haupt- zentren	Neben- zentren	Nahver- sorgungs- zentren	siedlungs- räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversor- gungslagen)	siedlungs- räumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbe- gebiete und Sonder- standorte)
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	✓	○	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	⚡
zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	⚡
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	⚡	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich  
 ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>  
 GMA-Empfehlungen 2015

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, GMA 2015, Abb. 41, S. 167

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015: S. 96).

Somit ist eine sachgerechte Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches von Barmen grundsätzlich gegeben (vgl.: BVerwG Urteil vom 27. März 2013- 4 CN 6.11).

Das Plangebiet ist im EZK (ohne Einstufung) als „sonstige Lagen“ beschrieben worden. Somit fehlte einerseits für eine sachgerechte Abwägung eine verlässliche Beurteilungsgrundlage zur Einordnung des Standortes in seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bedeutung auf der Microebene und andererseits war das beantragte Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsfläche aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht zu prüfen. Daher wurde die Einzelhandelsbezogene Untersuchung durch die BBE Münster in Auftrag gegeben.

### 5.3.3 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung durch BBE-Münster

#### 5.3.3.1 Microstandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des nordwestlichen Stadtgebietes der Stadt Wuppertal im Grenzbereich der Quartiere Sedansberg, Hatzfeld, Clausen, Rott und Uellendahl-Ost.

Der Standort wird als „teilweise siedlungsintegrierte Lage“ eingestuft. In diesem Zusammenhang wird auf die vor allem südwestlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete verwiesen. Dem gegenüber sind die nördlich des Planbereiches gelegenen Siedlungsbereiche räumlich und funktional durch den Verlauf der BAB A 46 und weiterer

Verkehrsachsen getrennt. Die Standorte der Betriebe ALDI und LIDL befinden sich zwar in räumlicher Nähe zueinander, bilden jedoch aufgrund ihrer räumlichen Ausrichtung und der verkehrlichen Erschließung keine Agglomeration im Sinne des Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandels.

Die Erschließung der Betriebsstandorte erfolgt jeweils über die Hatzfelder Straße bzw. die Schützenstraße.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet in der Gesamtheit nur bedingt die Voraussetzungen für einen siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandort der Nahversorgung erfüllt. Einerseits fehlt die effektive Einbindung in die angrenzend gelegenen Wohnsiedlungsbereiche aufgrund räumlich funktionaler Barrieren, andererseits geht von den gewerblichen Nutzungen im Umfeld eine intensive Prägung aus, sodass der Standort als siedlungsräumlich nicht integrierter Standort im Sinne des EZK zu bewerten ist. In der nachfolgend vorzunehmenden differenzierten Betrachtung der beiden jeweiligen Standorte Aldi bzw. Lidl wird jedoch deutlich, dass durchaus unterschiedliche Ergebnisse aus der Untersuchung festgestellt wurden, die zu jeweils unterschiedlichen Ergebnissen führten.

Gemäß den Zielen des EZK ist somit der großflächige Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich grundsätzlich auszuschließen. Gleiches gilt zunächst für den kleinflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind ggf. differenziert zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist zu klären, welche Nahversorgungsfunktion die Betriebe im Planbereich für die im fußläufigen Nahbereich Wohnenden ausüben. Die gewerbliche Prägung des Planbereiches legt zudem den Ausschluss von Groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Sicherung von bestehenden Gewerbestandorten nahe.

### **5.3.3.2 Kundenherkunft**

Aus den Ergebnissen einer am Standort durchgeführten Kundenbefragung wird deutlich, dass aus dem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich des Standortes etwa 23 % der befragten Kunden stammen, auf das übrige Stadtgebiet von Wuppertal entfallen weitere rd. 72 %, von außerhalb kommen lediglich 4 %.

Deutliche Unterschiede ergeben sich jedoch bei einer differenzierten Betrachtung der Standorte der Firmen LIDL und ALDI. Aus den unmittelbar angrenzenden Quartieren Rott, Sedansberg, Hatzfeld und Clausen stammten am Standort der Firma ALDI 70% aller Kunden, während sich der Vergleichswert für den Standort der Firma Lidl lediglich auf 40% beläuft. Hinsichtlich der Bedeutung für die Nahversorgung ist der Standort der Firma ALDI deutlich höher zu bewerten als der Standort der Firma LIDL.

Auch bei den Ergebnissen zur Verkehrsmittelnutzung wurden Unterschiede nachgewiesen. So verzeichnet der Standort der Firma LIDL mit 85 % einen deutlich höheren Anteil von PKW-Nutzern als der Standort der Firma ALDI mit 67% von Kunden die erklärten, den PKW zum Einkauf zu bevorzugen.

Wider erwarten gering stellt sich die Bedeutung des ÖPNV dar. Trotz guter Anbindung wurden lediglich Quoten von 3% (LIDL) bzw. 10% (ALDI) ermittelt.

### 5.3.3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes

Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Zwar steht der Standort grundsätzlich auch im Wettbewerb mit umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Barmen), aufgrund der räumlichen Entfernung hierzu fallen diese allerdings relativ gering aus. Vor allem besteht aber eine deutliche Überschneidung der fußläufigen Versorgungsradien der beiden im Planbereich ansässigen Anbieter (ALDI, LIDL) mit dem fußläufigen Einzugsbereich des benachbarten, siedlungsintegrierten NETTO-Marktes an der Carnaper Straße. Anzumerken ist einerseits, dass ohne die Anbieter im Planbereich die Verkaufsflächenausstattung angesichts der verdichteten Strukturen im Umfeld auf einem geringen Niveau läge, andererseits aber insbesondere der LIDL-Markt nur eine geringe Bedeutung für die Nahversorgung aufweist. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass der Bedarf für mindestens einen Nahversorger am Standort grundsätzlich begründet werden kann.

Das städtische Konzept sieht in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Auch in diesen Fällen ist stets eine Einzelfallprüfung erforderlich, in der die Erweiterungsabsichten mit den städtebaulichen Zielen und Belangen abgeglichen werden müssen.

Für den ALDI-Standort kann angesichts seiner räumlichen Lage und Ausrichtung zur Schützenstraße, sowie vor dem Hintergrund der in den Befragungen festgestellten stärkeren Funktion einer wohnortnahen Versorgung eine Einordnung als integrierte Lage unter Berücksichtigung von Kriterien wie Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz unterstellt werden. Inwieweit hier auch eine Großflächigkeit in Betracht käme, ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Einzelfall zu prüfen und damit ausschließlich von den jeweiligen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen abhängig.

Für den LIDL-Standort kommt eine Einordnung als integrierte Lage gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal aufgrund seiner räumlichen Lage unmittelbar an der Autobahntrasse bzw. Hatzfelder Straße, eines fehlenden räumlichen Bezuges zu Wohnsiedlungsbereichen und einer nur geringen Bedeutung für die Nahversorgung (auch angesichts der Befragungsergebnisse) hingegen nicht in Betracht.

Durch die räumliche Nähe von zwei bzw. drei größeren Anbietern (mit NETTO) ist eine gute Ausstattung nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben, die auch aufgrund der verkehrsorientierten Standortlage insbesondere des LIDL-Marktes über die Versorgung des Nahbereiches hinausgeht.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die ansässigen Märkte der Firmen ALDI und NETTO weisen einen stärkeren Wohngebietsbezug insbesondere für die Quartiere westlich der Carnaper Straße und südlich der Schützenstraße auf als der Standort des LIDL-Marktes.

- Es liegt eine Überschneidung zwischen den Einzugsbereichen der Märkte der Firmen ALDI und LIDL mit dem Versorgungsbereich des NETTO-Marktes an der Carnaper Straße vor.
- Ein Anteil von insgesamt rd. 23 % der Kunden kommt aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich. Bei ALDI fällt dieser Wert mit rd. 27 % höher aus als bei LIDL mit rd. 21 %.
- Bei einer Umsatzleistung des Gesamtstandortes im Bestand von 7,4 Mio. € werden somit rd. 1,7 Mio. € des Umsatzes im fußläufigen Nahbereich generiert. Entsprechend der höheren Kundenherkunft im Nahbereich fällt der Umsatzanteil des ALDI-Marktes, der im Nahbereich generiert wird, auch etwas höher aus.
- Die 7.322 Einwohner im Nahbereich generieren ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 17,0 Mio. €.
- Der Anteil des Bestandsumsatzes am Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beträgt beim Anbieter ALDI 21,2 %, bei LIDL 22,3 %. Für den Bestandsumsatz des Gesamtstandortes sind dies somit 43,5 %.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht sind keine Anpassungen durch Erhöhung der Verkaufsflächen notwendig, da der Bestand in der Summe bereits heute über die Nahversorgung hinausgeht und neben den beiden Anbietern im Planbereich noch ein weiterer Anbieter zur Sicherung der Nahversorgung (NETTO) ansässig ist.
- Während der Anbieter LIDL mit seiner verkehrsorientierten Ausrichtung, sowie einer vergleichsweise modernen Betriebsanlage über gute wettbewerbliche Ausgangsbedingungen verfügt, ist der ALDI-Markt mit seiner schwierigen Zufahrtsituation und Parkplatzanlage in dieser Hinsicht deutlich schlechter aufgestellt.

#### **5.3.3.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen**

Auf Grundlage des festgelegten Untersuchungsraumes, der wirtschaftlichen Nachfragesituation im Einzugsgebiet, der Angebotssituation im Untersuchungsraum, sowie der absatzwirtschaftlichen Analyse sind die städtebaulichen Auswirkungen von Erweiterungen der Verkaufsflächen im Plangebiet gutachterlich durch die BBE ermittelt worden. Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Bei der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen wurden verschiedene bereits beantragten Erweiterungen der Verkaufsfläche für den LIDL-Markt auf 915, 1.200 und 1.500 qm sowie für den Aldi Markt auf 1.200 qm geprüft. Die städtebauliche Bewertung erfolgte im Sinne eines worst-case Ansatzes.

##### **5.3.3.4.1 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und Sonstige Lagen**

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen von ALDI führen gegenüber dem Hauptzentrum Barmen zu Umlenkungseffekten von maximal 0,9 % der Bestandsumsätze bzw. maximal 1,4 % bei der LIDL-Planung. Die Umlenkungswirkungen

liegen somit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 % (dies ist ein gutachterlicherseits angenommener, allgemein anerkannter Erfahrungswert, der jedoch noch nicht durch Rechtsprechung bestätigt ist). Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich angesichts der geringen Umlenkungseffekte auch bei vollumfänglicher Realisierung der Planungen nicht ableiten. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass die nahversorgungsrelevanten Angebote im Zentrum von Barmen auch von anderen Planungen absatzwirtschaftlich betroffen sind. Zu verweisen ist hier auf die zeitgleichen Bebauungspläne mit ähnlicher Fallkonstellation (Bauleitpläne 1205 Märkische Str. / Hatzfelder Str. und 1208 Bredde), die ebenfalls die Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen zum Ziel haben, bei denen das Hauptzentrum von Barmen jeweils betroffen ist.

Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen der Planungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von 1,7 % bis maximal 5,3 % der Bestandsumsätze ebenfalls unterhalb der Schwellenwerte.

Neben einer wechselseitigen, absatzwirtschaftlichen Betroffenheit der beiden Anbieter sind hierbei die räumlich nahe liegenden Angebotsstätten (NETTO Carnaper Str.; NETTO Wuppermannstr.), die ein ähnliches Naheinzugsgebiet aufweisen wie dieser Planstandort, am stärksten betroffen. Betriebsaufgaben lassen sich für diese Anbieter im Einzelnen aus den geringen Umlenkungseffekten aber nicht herleiten.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, unzumutbare zentrenschädigende Auswirkungen, sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen. Die Ergebnisse der Verträglichkeit sind somit grundsätzlich vergleichbar mit der bereits durch die Firma LIDL vorgelegten Auswirkungsanalyse.

#### **5.3.3.4.2 Stadt- und versorgungsstrukturelle Bewertung beantragter Verkaufsflächenerweiterungen**

Neben den mit den Umverteilungswirkungen verbundenen konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und Betriebe in sonstigen Lagen sind auch die stadt- und versorgungsstrukturellen Konsequenzen möglicher Verkaufsflächenerweiterungen im Hinblick auf die Sicherung einer flächendeckenden fußläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet, sowie die Entwicklung und Stärkung der Zentren zu prüfen.

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenbesatz, Umsatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt im Fall des ALDI etwa 3,3 % des Einzelhandelsbesatzes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet (EZG), rd. 15,4 % des Verkaufsflächenbesatzes bzw. 16,5 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen (hier nur ZVB Hauptzentrum Barmen), sowie etwa 2,0 % der projektrelevanten Kaufkraft im EZG. Im Fall des LIDL-Marktes sind dies 5,8 % des Einzelhandelsbesatzes im EZG, etwa 27,0 % des Verkaufsflächenbesatzes bzw. 30,4 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen sowie 3,7 % der projektrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Bei einer Betrachtung der gesamten Planungen im Standortbereich (ALDI und LIDL mit max. Erweiterung) beläuft sich der künftige Anteil der erweiterten Betriebstätten auf zusammen 22,4 % des Einzelhandelsbesatzes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet, etwa 104,0 % der Verkaufsflächen bzw. 114,7 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen (hier nur ZVB Hauptzentrum Barmen) sowie 14,1 % der projektrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet. Dies macht das Gewicht des Standortes innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes deutlich.

Die Flächen der Planvorhaben stellen jedoch nur in Teilen einen wichtigen Bestandteil des Angebotes der flächendeckenden Versorgung dar. Der ALDI-Standort übernimmt angesichts seiner räumlichen Lage und Ausrichtung zur Schützenstraße, sowie vor dem Hintergrund der in den Befragungen festgestellten Ergebnisse eine deutlich stärkere Funktion einer wohnortnahen Versorgung als der LIDL-Standort. Dieser ist vielmehr geprägt durch seine räumliche Lage unmittelbar an der Autobahntrasse bzw. Hatzfelder Straße, einen fehlenden räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen und hat eine geringere Bedeutung für die Nahversorgung.

Zudem ist festzustellen, dass insbesondere beim Anbieter LIDL die anvisierten Erweiterungsplanungen keine geringfügige Erweiterung mehr darstellen, sondern in der Maximalvariante der beantragten Erweiterung fast einer Verdoppelung des Bestandes entsprechen.

Zentrale Versorgungsbereiche, die es im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entwickeln gälte, befinden sich mit dem Hauptzentrum Barmen lediglich im südlichen Randbereich des Untersuchungsraumes, so dass dieser auch zukünftig nicht eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung allein würde gewährleisten können. Gleichwohl ist es ausdrückliches städtebauliches Ziel die Attraktivitätssteigerung des Hauptzentrums Barmen auch durch ein umfassendes und leistungsfähiges Angebot im Lebensmittelbereich sicherzustellen. Offene Potenziale sollten somit in erster Linie für die Entwicklung des Zentrums genutzt werden.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kommt der Sicherung der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Bestehende Potenziale sollten somit zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Versorgungsstruktur genutzt werden. Vor dem Hintergrund der Aufgabe des Discountmarktes in Dönberg wäre dort die Realisierung einer wohnortnahen Versorgungseinrichtung vorrangiges Ziel, um die entstandene Versorgungslücke zu schließen. Nachnutzungsmöglichkeiten ehemaliger Standorte, wie z. B. des ehemaligen ALDI- Standortes an der Eichenstraße im Quartier Rott, stellen in diesem Zusammenhang weitere Optionen dar. Darüber hinaus sind auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die siedlungsintegrierten Bestandsmärkte zu berücksichtigen (NETTO Carnaper Str.; NETTO Wuppermannstr.).



#### 5.4 Landschaftsplan und Sonstige

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Er wird auch nicht von Regelungen einer früheren Landschaftsschutzverordnung betroffen.

#### 5.5 Vergnügungsstätten aller Art und Sonstige Betriebe

Im Rahmen der Zielsetzung der Gewerbegebietssicherung und der zukünftigen Sicherung der Gebietserhaltung sind störende und nicht in die Gebietstypik passende Nutzungen auszuschließen. Also auch solche Betriebstypen, die auch innerhalb der Gebietstypik eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, jedoch zu einer ungewollten städtebaulichen Fehlentwicklung führen würden, da sie bevorzugt in Kerngebieten konzentriert werden sollen. Dies um so mehr, da sich angrenzend das Wohnquartier Rott befindet und die „Randlage“ evtl. zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten „einlädt“.

Nach dem Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal sollen Automaten-Spielhallen und Wettbüros gemäß Spielhallenkonzept vorzugsweise in die Kernbereiche (Innenstädte, Zentren, Stadtteilzentren) gelenkt werden (vgl.: Spielhallenkonzept 2012: S. 5). Diese Ausrichtung folgt dem Leitbild der Baunutzungsverordnung, die das Vergnügen und die Zerstreuung als ein Element der Kerngebiete ansieht. Dieser Grundsatz entspricht auch in weiten Teilen der Bestandssituation Wuppertals. Er bedeutet im Prinzip, dass kerngebietstypische Automaten-Spielhallen und Wettbüros vor allem in die Innenstädte zu steuern sind. Da Automaten-Spielhallen und Wettbüros in die Kernbereiche gesteuert werden, sind folgerichtig diese Nutzungen in allen anderen Bereichen des Stadtgebietes – auch wenn die Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten in diesen zulässt – restriktiv zu behandeln. Demnach sind Gewerbegebiete grundsätzlich von Automaten-Spielhallen und Wettbüros freizuhalten. Die Ziele des Konzeptes sind auch im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Auch wenn der Planbereich nicht in der unmittelbaren Sorgfaltszone des Spielhallenkonzeptes liegt, ist im Rahmen der Vorsorge des Gebietsschutzanspruches und der Wahrung der Interessen der Betriebe zu gewährleisten, dass kein Umnutzungsdruck durch Spielhallen und Vergnügungsstätten im Plangebiet entsteht.

Neben den Vergnügungsstätten sind ebenso die Bordelle bzw. bordellartigen Betriebe zu betrachten, die unter den „Gewerbebetrieben aller Art“ allgemein zulässig wären. Sowohl für Vergnügungsstätten im weitesten Sinne, wie auch für Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind nachfolgende Effekte festzustellen, die im Falle der Zulässigkeit eintreten könnten:

- Durch den sogenannten Trading-Down-Prozess (Qualitäts- und Niveauverlust von Ortslagen) entstehen städtebauliche Spannungen,
- ein Imageverlust für die angrenzenden Siedlungsbereiche und bestehender Betriebe auf Grund der geringen Akzeptanz dieser Nutzung,

- Rückgang der Investitionsbereitschaft und damit Gefahr von Leerständen aufgrund hoher Fluktuation, die weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nach sich ziehen können,
- die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und des Gewerbes durch die höhere Mietzahlungsfähigkeit,... betrifft ja alle Vergnügungsstätten
- Nutzungskonflikte in gemischt genutzten Bereichen durch störende Einflüsse auf die Wohnnutzungen.

Mit dem Ausschluss zuvor genannter Nutzungen wird gewährleistet, dass der Schutzanspruch der Gebietserhaltung im o.a. Sinne weiterhin gewahrt wird.

## **6 Abwägungserhebliche Schlussfolgerungen aus 5.3**

### **6.1 Gewerbeflächenkonzept / Handlungsprogramm Gewerbeflächen**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1206 - Carnaper Str/Hatzfelder Str -, der am 16.06.2014 vom Rat der Stadt gefasst wurde, bildet neben dem Ziel einer verbrauchernahen Einzelhandelsentwicklung die Ziele der Gewerbeplanung für den Planbereich ab. Ziel ist es u.a. die Gewerbebranche der Firma PRYM unter Einsatz verschiedener Förderprogramme zu aktivieren. Aufgrund der bedeutenden Lagekriterien des Plangebietes (Eingangstor zu Barmen in unmittelbarer Nähe zur Autobahnzufahrt der A 46) und der historisch gewachsenen Struktur ist diese auch weiterhin als zu entwickelnde gewerbliche Fläche in den rechtlich übergeordneten Planungsebenen (GEP/FNP) und dem gemeindlichen Gewerbeflächenkonzept verankert. Hinzu kommt die Berücksichtigung der Fläche im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW)<sup>11</sup> (vgl. Drucksache Nr. VO/0883/14). Zukünftig kann für die Entwicklung der Fläche auf GRW-Mitteln, aber auch auf Mittel aus dem Programm zur „Entwicklung und Aufbereitung von Brach- und Konversionsflächen zu stadtentwicklungspolitischen bzw. ökologischen Zwecken“ (EFRE-Förderung) zugegriffen werden. Weiterhin ist das Land NRW im Rahmen des Flächenpool-NRW für das Plangebiet beauftragt Gespräche mit den Eigentümern zu führen, um die Ziele der Stadt zur Rekultivierung von Gewerbebranchen zu befördern. Mit Hilfe dieser Programme soll der Altstandort für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe revitalisiert und im Zuge dessen auch der rechtliche Rahmen im Umgang mit der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen vorgegeben werden. Dabei war zu Beginn des Verfahrens eine Überplanung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu Gunsten einer rein gewerblichen Nutzungen des Planbereiches ebenso denkbar, wie ein planungsrechtlich abgesicherter Bestandsschutz. Eine abschließende Entscheidung hierüber sollte die Einzelhandelsbezogene Untersuchung ergeben, die im voranstehenden Kapitel 5.3.3 dargelegt ist. Die daraus festzulegenden Planungsvorgaben werden Grundlage für weitere Entwicklungskonzepte mit den Eigentümern sein.

---

<sup>11</sup> Aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) werden gewerbliche Investitionen und Investitionen in die kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur gefördert. (vgl.: <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=37;>)

Bei der Aktivierung und Sicherung von Gewerbeflächen ist auch die Qualität der Nachfolgenutzung entscheidend. Die Ansiedlung von „gebietsuntypischen Nutzungen“ wie bspw. Vergnügungsstätten oder bordellartige Betriebe, die im Rahmen des § 8 BauNVO ansonsten zulässig wären, sollten zukünftig analog der Ausführungen zu Kap. 5.5. ausgeschlossen sein; sie nehmen den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg. Sie sind meist in der Lage, einen sehr viel höheren als für die gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer. Dies hat häufig eine Vorbildfunktion für andere Grundstückseigentümer, die ebenso auf die Möglichkeit einer höherpreisigen Vermarktung spekulieren. Klassische Gewerbebetriebe wie Handwerk, Industrie und Großhandel unterliegen im Ansiedlungswettbewerb.

Darüber hinaus sind auch bestehende Gewerbe- und Industriestandorte vor Nutzungseinschränkungen zu schützen, die u. a. durch heranrückende Wohnbebauung oder die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen wie Einzelhandel oder einwohnernahe Dienstleistungen im unmittelbaren Betriebsumfeld hervorgerufen werden können. Ziel ist es, auch bestehenden Betrieben möglichst uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu ermöglichen und somit letztlich auch Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern.

## **6.2 Einzelhandelssteuerung**

### **6.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 1, verweist den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche. Insofern ist der generelle Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Planbereich, der als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellt ist, zur Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Darüber hinaus legt Ziel 8 fest, dass die Gemeinden der Entstehung und Verfestigung von Agglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegen zu wirken haben. Da Einzelhandelsagglomerationen in der Regel aus Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bestehen, ergibt sich hieraus auch ein Steuerungsbedarf im Hinblick auf kleinflächige Betriebe. Bei Standorten im GIB sind unter Beachtung des Ziel 1 in Verbindung mit Ziel 8 somit auch kleinflächige Betriebe hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen. Vor diesem Hintergrund ist aus landesplanerischer Sicht auch ein genereller Einzelhandelsausschluss zumindest in Teilen des Bebauungsplanes erforderlich.

### **6.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) und Konsequenz aus BBE-Untersuchung**

Den Flächen im Plangebiet wird aus dem EZK keine Versorgungsfunktion zugesprochen. Sie sind auch wegen ihrer Lage in einem faktischen Gewerbegebiet siedlungsräumlich nur teilweise integriert. Die im weiteren Umfeld des Planbereichs gelegenen, zu versorgenden Wohngebiete sind gemäß Aussage im EZK auf den räumlich benachbarten Zentralen Versorgungsbereich von Barmen hin orientiert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht den Ausschluss von groß- und kleinflächigen Betrieben mit zentren- und

nahversorgungsrelevanten Sortimenten an siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten vor (EZK: S. 171). Weiterführend zeigt das Konzept auch ein Steuerungsbedürfnis bei Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Grenze der Großflächigkeit in bestimmten Baugebietskategorien der BauNVO auf und verweist insbesondere auf die Entstehung von Agglomerationen (EZK: S. 170, Fußnote 51). Darüber hinaus wird empfohlen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von ebenen Gewerbeflächen in gewerblich und industriell genutzten Bereichen Einzelhandelsnutzungen generell auszuschließen. (EZK : S. 171-172) Schließlich ist die ausnahmsweise Zulässigkeit des sogenannten Annexhandels im Planbereich zu prüfen.

Das EZK sieht für bestehende Betriebe an nicht integrierten Standorten einen Bestandsschutz<sup>12</sup> vor. Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit können geringfügige Erweiterungen erfolgen. Die beantragten Erweiterungen überschreiten das Maß einer geringfügigen Erweiterung jedoch erheblich. Zudem wurden gerade für die Varianten der deutlich größeren Erweiterungen städtebaulich negative Folgen ermittelt. Insofern sind allenfalls geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe gesondert zu betrachten. Vor dem Hintergrund des festgestellten Überbesatzes an Verkaufsflächen und den damit einhergehenden negativen stadt- und versorgungsstrukturellen Auswirkungen insbesondere für die Nahversorgung wären Erweiterungen der bestehenden Betriebe demnach nicht vertretbar. Auch würden die Betriebe erstmalig in die Großflächigkeit hineinwachsen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Betriebe individuell durchaus marktfähig sind.

---

<sup>12</sup> Das OVG verweist in Bezug auf Frage des erweiterten Bestandsschutzes auf folgende rechtlichen Vorgaben und Zusammenhänge:

*Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig - um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen - zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung erweiterten Bestandsschutzes in Betracht. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 121, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 115 und Rn. 118, vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 136 und 140, vom 24. September 2010 - 2 D 74/08.NE -, juris Rn. 62, und vom 18. Mai 2010 - 10 D 92/08.NE -, juris Rn. 40.*

*Dass eine derartige Absicherung vorhandener Nutzungen möglich ist, bedeutet nicht, dass sie auch regelmäßig durch den Plangeber zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung auch auf den bloßen passiven Bestandsschutz „festschreiben“, um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist auch insofern, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.*

*Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. November 2005 - 4 BN 36.05 -, BRS 69 Nr. 31 = juris Rn. 10; OVG NRW, Urteile vom 29. Januar 2013 - 2 D 102/11.NE -, BauR 2013, 896 = juris Rn. 123, vom 30. November 2010 - 2 D 138/08.NE -, juris Rn. 120, und vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, BRS 76 Nr. 47 = juris Rn. 142.*

*( OVG NRW Urteil vom 14.10.2013 -2 D 103/12.NE)*

Die geringere Marktfähigkeit des Aldi-Marktes ist in erster Linie auf die offensichtlich schwierige Erschließung und nicht so sehr auf eine zu geringe Verkaufsfläche zurückzuführen. Denn der Aldi Markt verfügt aktuell bereits über eine Verkaufsfläche von 800 qm und entspricht damit auch der Verkaufsflächenkapazität des LIDL-Marktes. Erfordernisse im Hinblick auf eine Erhöhung der Verkaufsflächen sind somit nicht erkennbar. Die Nahversorgung für die im fußläufigen Nahbereich Wohnenden ist selbst bei einer Überplanung der Betriebe, die dann auch weiterhin unter den Bestandschutz fallen, gesichert.

Jedenfalls sind zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und zur Sicherung der Nahversorgung keine Festsetzungen in Verbindung mit geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen zwingend erforderlich. Zur Sicherung der Nahversorgung kann für den Aldi-Markt aufgrund seiner zuvor in der BBE-Untersuchung nachgewiesenen Bedeutung für die Nahversorgung ein erweiterter Bestandsschutz begründet werden. Dies ist auch mit den übrigen öffentlichen Belangen wie insbesondere der Gewerbeflächensicherung vereinbar.

Die Vorgaben und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dienen vor allem der Sicherung und dem Ausbau der verbrauchernahen Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen (EZK: S. 95). Das Konzept hat den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und bildet somit die Grundlage für den Einsatz der Bauleitplanung zur Einzelhandelssteuerung.

Zusammengefasst verfolgt der Bebauungsplan die Ziele,

1. die im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) insbesondere im Hinblick auf die großflächigen Varianten des Vorhabens, aber auch im Hinblick auf die Verfestigung einer Agglomeration aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umzusetzen,
2. Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den „sonstigen Lagen“ zu begrenzen, um somit Investitionen gezielt in die Zentren zu lenken und
3. Schaffung einer flächendeckenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Die Funktion zentraler Versorgungsbereiche schließt das städtebauliche Anliegen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden - wie bereits erwähnt - mit ein, denn nur so ist gewährleistet, dass möglichst umfangreiche Angebote mit Waren und Dienstleistungen gebündelt zur Verfügung stehen. Einzelhandelsstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs in integrierten Lagen abseits der zentralen Versorgungsbereiche können eher einen ergänzenden, dennoch wichtigen Beitrag zur Versorgung in der Fläche der Gemeinde leisten.

## 7 Herleitung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der privaten Belange

In die Abwägungsentscheidung zu 6.2, ob die Errichtung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes planerisch zu befürworten oder abzulehnen ist, ist das konkrete Baubegehren des Antragstellers einzustellen. Vor diesem Hintergrund ist das Urteil des OVG NRW vom 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE zu beachten. Das OVG betont insofern die eigentumsrechtliche Einschränkung gem. Art. 14 GG, die sich aus Einzelhandelsausschluss- bzw. Begrenzungsfestsetzungen ergibt. Vor allem wenn konkrete Ansiedlungswünsche bekannt sind - z.B. durch einen beantragten Vorbescheid, der den Anlass für das Bauleitplanverfahren begründete – sind die privaten Belange der Eigentümer in der Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gericht weist in diesem Zusammenhang ganz eindeutig darauf hin, dass innerhalb des durch das Abwägungsgebot gezogenen Rahmens einer rechtmäßigen Planung schon dann genüge getan ist, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit der verschiedenen Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Das Gericht macht damit deutlich, dass den Eigentümerinteressen nicht **per se** ein besonderes Gewicht zukommt. Eine rechtmäßige Abwägung setzt lediglich voraus, dass die gegenläufigen Belange hinreichend genau **ermittelt** werden. Sofern schon ausgeübte EH-Nutzungen vorhanden sind, ist nach dem OVG NRW zu prüfen, ob Weiterentwicklungsmöglichkeiten im gewissen Umfang eingeräumt werden könnten. Dies könnte dann ggf. über eine erweiterte Bestandsschutzfestsetzung oder ausnahmsweise Zulässigkeit planungsrechtlich abgesichert werden. Ist eine solche Festsetzung von VK-Erweiterungen möglich, heißt das jedoch nicht zwangsläufig, dass sie auch im Plan festgesetzt werden müssen. Vielmehr können dieser möglichen Erweiterung öffentliche Belange entgegengehalten werden, die im Ergebnis doch *nur* zu einer passiven Bestandsschutzfestsetzung führen. Dies beurteilt sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalls. Das OVG ließ sich nicht auf eine generelle Aussage dazu ein.

Die Entscheidung, ob eine Erweiterung ausnahmsweise in Frage kommt, liegt damit weitgehend im kommunalen planerischen Ermessen.

Sofern durch externe Begutachtung festgestellt wird, dass die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Agglomeration zweckmäßig wäre und der Nahversorgung dient, kann dem konkreten Erweiterungswunsch im beantragten Umfang entsprochen werden. Sofern die Erweiterung aber den sonstigen Zielen der Gemeinde (u.a. Gewerbeflächen bzw. Zentrenkonzept) entgegensteht, sollte die Erweiterung nicht zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall hat der Antragsteller Lidl für den Standort Hatzfelder Str. 10 ein Gutachten unter der Annahme erstellen lassen, dass das Vorhaben zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.500 qm nach § 34 Abs. 1 genehmigungsfähig sei. Folglich setzt sich das Gutachten insbesondere mit den Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB auseinander<sup>13</sup>. Ausführungen zu § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung fehlen gänzlich, wengleich dies nahegelegen hätte, da es sich um einen zweifelsfrei großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der außerhalb eines Kern- bzw. Sondergebietes beantragt wurde.

---

<sup>13</sup> BBE, Köln, 2015: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Lidl-Filiale in der Stadt Wuppertal, Hatzfelder Str. 10

Demnach vertritt der Antragsteller die Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Hatzfelder Str. 10 in der Stadt Wuppertal keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal sowie in den umliegenden Städte zu erwarten sind. Insofern ist die Auswirkungsanalyse der BBE, Köln, mit den Ergebnissen aus der einzelhandelsbezogenen Untersuchung der BBE, Münster, vergleichbar.

Es wurde weiterführend aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation, als auch nach der Neuaufstellung der weit überwiegender Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt wird. Derzeit entfallen rund 5,0 Mio. Euro von insgesamt 5,7 Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach erfolgter Modernisierung werden in der Worst-Case-Betrachtung von insgesamt max. 7,7 Mio. Euro etwa 6,7 Mio. Euro in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet (S. 25 BBE Köln). Nach Einschätzung des Gutachters wird die Filiale rund 90 % des Kundenanteils aus den nahegelegenen Wohngebieten Sedansberg, Rott und Clausen bzw. den umliegenden Quartieren Hatzfeld und Uellendahl-Ost rekrutieren. In Bezug zum konkurrierenden Standort des Aldi an der Schützenstr. 29 wird die Einschätzung getroffen, dass dieser erhebliche Standortnachteile hätte und einem erhöhten Wettbewerbsdruck ausgesetzt sei (BBE Köln, S. 30 unten). Weiter heißt es: „Ein Rückzug dieses Anbieters ist bei Umverteilungsquoten von rund 12-13 % zwar nicht zwingend zu erwarten, allerdings auch nicht in vollem Umfange auszuschließen. Auch der nahegelegene Netto-Markt wird mit spürbaren Umsatzeinbußen zu rechnen haben. „

Damit wird eingeräumt, dass der mit der geplanten Erweiterung einhergehende Wettbewerbsdruck offensichtlich zu Marktverdrängungen führen kann. Auswirkungen auf die Nahversorgung sind somit zu befürchten. Die Sicherung der Nahversorgung stellt allerdings kein Schutzgut des § 34 BauGB dar. Insofern ist letztlich auch die Notwendigkeit einer Reglementierung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Die BBE Münster hat eingehend die Nahversorgungsfunktion der Betriebe im Planbereich untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass der LIDL-Markt nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion ausübt, da dem Standort an der Hatzfelderstraße 10 die siedlungsräumliche Integration fehlt. Eine Erhöhung der Verkaufsflächenkapazität am Standort des LIDL-Marktes wäre im Hinblick auf das versorgungspolitische Ziel eine flächendeckende Nahversorgung stadtweit zu gewährleisten kontraproduktiv und würde letztendlich einen Verdrängungswettbewerb befördern, der zu einer deutlichen Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Umfeld des Planbereiches führen würde. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind nur solche Betriebe in den sonstigen teilintegrierten Lagen ausnahmsweise mit Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800 qm zu sichern, die eine begründete Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Dies trifft für den Standort des Aldi nachgewiesenermaßen eher zu. Die Einräumung einer darüber hinaus gehenden Erweiterungsmöglichkeit würde im vorliegenden Fall zugleich auch eine geringere Gewichtung des öffentlichen Belanges der Gewebeflächensicherung bedeuten. Insofern bleibt für den Standort des LIDL-Marktes lediglich die Möglichkeit der Überplanung, da eine planungsrechtliche Sicherung beider Betriebe nicht mit den öffentlichen Belangen zur Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung und Bereitstellung von gewerblichen Flächenpotentialen vereinbar ist.

Die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet werden insofern durch die Festsetzungen nur soweit eingeschränkt, wie es zum Schutz und zur Entwicklung einer standortgerechten Nahversorgung und der Sicherung von Gewerbeflächen erforderlich ist. Es bleiben vielfältige gewerbliche Nutzungsoptionen, die neben klassischem Gewerbe auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen. Das städtebauliche Ziel zur Erhaltung und Entwicklung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8. BauGB und die Sicherung der Nahversorgung sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange höher zu gewichten. Die notwendige Überplanung der Wohnnutzung hinsichtlich des Eingriffes in den privaten Belang wurde bereits in Kap. 4.4 ausgeführt.

Bei den bisher vorgetragenen Planungsvorstellungen eines Eigentümers einer größeren Gewerbefläche konnte im Hinblick möglicher Entwicklungsvorstellungen keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung und der kommunalen Planung festgestellt werden, sodass die Grundlage für zukünftige Gespräche und die Entwicklung weiterer Nutzungskonzepte die hier vorzunehmenden Festsetzungen für den Planbereich sein werden.

Aus den o.a. Erwägungen wird das Plangebiet in zwei Gebietskategorien mit GE 1 und 2 festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet werden zunächst die ansonsten innerhalb des § 8 BauNVO zulässigen, aber hier nicht gewünschten gebietsuntypischen und eher in Kerngebieten anzusiedelnden Vergnügungsstätten und bordellartigen Betriebe ausgeschlossen (siehe Herleitung in 5.5). Weitere Einschränkungen sollen nicht erfolgen, um das Nutzungsspektrum nicht übermäßig einzuschränken. Im Hinblick auf die Kernfrage der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben soll im GE 1 und GE 2 ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgen. Die Beschränkung auf „nicht-störende Betriebe“ erfolgt aus immissionsschutzrechtlicher Vorsorge aufgrund der östlich angrenzenden Mischstrukturen mit Wohngebietsanteilen. Gemäß der in Kap. 6 aufgeführten Belange wird dem im GE 2 ansässigen Lebensmittelmarkt mit 800 qm Verkaufsfläche (VKF) ein erweiterter Bestandschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Änderungen und Erneuerungen sind demnach zulässig, Betriebserweiterungen jedoch nicht. Eine weitergehende Regelung zur Sortimentszusammensetzung ist entbehrlich, da keine Zentrenschädigung vorliegt und der Anteil der zu erwartenden Randsortimente geringfügig bzw. untergeordnet einzuschätzen ist. Im Rahmen des nicht qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB ergeben sich alle weiteren Prüfkriterien zur Genehmigungen von Vorhaben ansonsten auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Nach den Ermittlungen zum Einzelhandelskonzept hat der Annexhandel in der Stadt Wuppertal aktuell nur marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile und daher keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge. Für diese Betriebsform stehen auch in Mischgebieten ausreichend Standorte zur Verfügung. Insofern sieht der Bebauungsplan die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels nicht vor.

## **8 Kosten**

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal Kosten in Bezug auf die erforderliche Einzelhandelsuntersuchung. Diese sind durch die Notwendigkeit zur Erstellung des Abwägungsmaterials begründet. Weiterhin fallen notwendige Kosten zur Ermittlung von Bodenuntersuchungen an.



## 9 Rechtsgrundlagen und Quellen

### 9.1 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995
- Verordnung über den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420).

### 9.2 Planwerke

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Lidl Filiale in der Stadt Wuppertal. BBE Handelsberatung Köln, im Juni 2015
- Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15) vom 22.06.2015
- Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal – Bebauungsplan 1206. BBE-Standort und Kommunalberatung, Münster im November 2016
- Bericht über die geplanten Baumaßnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NW, Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal, Drucksache Nr. VO/0705/16 vom 08.12.2016
- Bezugsquellen der aufgeführten Kartenwerke über das Geoportal der Stadt Wuppertal
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Januar 2012 Drucksache Nr. VO/0290/12