

**Ressort Bauen und Wohnen**

**Bebauungsplan 1205**  
**- Märkische Str. / Hatzfelder Str. -**

**Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Januar 2017

**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite:</b>
1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
2.1 Anlass	4
2.2 Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet	5
2.3 Gewerbestandort- und Gewerbeflächensicherung	6
3 Formelles Verfahren	7
4 Lage und Gebietstypisierung	8
5 Planungsrechtliche Situation	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplanung	12
5.3 Bebauungspläne	12
5.4 Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet	12
6 Umweltbelange	12
6.1 Boden	12
6.2 Luft- und Lärmbelastung	14
6.3 Sonstige Belange	15
7 Kommunale Abwägungsgrundlagen	15
7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	15
7.2 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung durch BBE-Münster	18
7.2.1 Mikrostandort	18
7.2.2 Kundenherkunft	19
7.2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes	19
7.2.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen	20
7.2.4.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Sonstige Lagen	21
7.2.4.2 Stadt- und versorgungsstrukturelle Bewertung möglicher Verkaufsflächenerweiterungen	22
7.2.5 Zusammenfassung	23

7.3	Handlungsprogramm Gewerbeflächen / Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt der § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II- Richtlinie (Artikel 12)	24
7.4	Vergnügungsstätten aller Art und Sonstige Betriebe	27
8	Schlussfolgerungen und Herleitung der Festsetzungen	28
8.1	Planungsziel: Steuerung des Einzelhandels	28
8.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	28
8.1.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Konsequenz aus BBE-Untersuchung	28
8.2	Planungsziel: Gewerbestandort- und Gewerbeflächensicherung	29
8.3	Berücksichtigung privater Belange	31
8.4	Fazit	32
9	Kosten	33
10	Rechtsgrundlagen und Quellen	33

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1205 – Märkische Str. / Hatzfelder Str. - umfasst die Grundstücke der drei Einzelhandelsmärkte südwestlich des Kreuzungsbereiches am Kreisel Märkische Str. / Hatzfelder Str. und wird westlich mit der Einfahrt zur Hausnr. 281 und südlich mit der Grundstücksgrenze Märkische Str. Nr. 277 begrenzt.

Im Einzelnen befinden sich die Flurstücke 58, 59, 60, 61 der Flur 401, Gemarkung Barmen, innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächengröße beträgt 17.586 qm.

## 2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

### 2.1 Anlass

Mit Bescheid vom 10.07.2014 wurde ein Antrag auf Errichtung einer Verkaufsstätte (Lebensmitteldiscounter) mit 1.000 qm Verkaufsfläche (VKF) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 09.07.2015 zurückgestellt, weil zu befürchten war, dass im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde. Für das Plangebiet existierte bis dahin kein Bebauungsplan.

Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben waren somit die Bestimmungen des § 34 BauGB. Die nähere Umgebung des Vorhabens wird durch die benachbarten Einzelhandelsmärkte geprägt. Von dem nördlich an das Vorhaben angrenzenden Netto-Markt, der im bauplanungsrechtlichen Sinn mit einem Backshop eine sogenannte Funktionseinheit<sup>1</sup> bildet, geht möglicherweise auch eine Vorbildwirkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus. Sofern der Antragsteller die Verträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nachweisen würde, bestünde grundsätzlich ein Genehmigungsanspruch für die beantragte Erweiterung des Vorhabens in die Großflächigkeit hinein.

---

<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)

## 2.2 Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren Anträge zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes<sup>2</sup> (REHK) vorbeizuführen. 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 verfolgt als Hauptziel die Stärkung der Zentren und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet.

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 Beschlussdrucksache für den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren 1205 steht die beantragte Verkaufsflächenerweiterung und die damit einhergehende Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration im Planbereich den Zielen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel entgegen. Danach 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. Weiterführend ist zu berücksichtigen, dass auch die Genehmigung eines Vorhabens mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche (VKF) eine Vorbildwirkung im bauplanungsrechtlichen Sinn entfaltet und die Entstehung einer Agglomeration von „kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben“ mit nah- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befördern kann.

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“<sup>3</sup> auch ein Steuerungsbedürfnis für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ergeben.

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

---

<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> Die Verordnung über den Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 12.07.2013 in Kraft getreten. ( vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, 67 Jahrgang, Nr. 23, S. 420 ff).

Die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel dienen vor allem dem Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes.

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. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Betriebe sich z. T. im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlung „Am Stahlsberg“ befinden und somit auch eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Nunmehr ist jedoch durch veränderte Sortimentsvielfalt und geplanter bzw. beantragter Betriebserweiterungen ein Konzentrations- und Versorgungsgrad festzustellen, der über die wohnungsnaher Versorgung hinausgeht und - letztlich auch bedingt durch veränderte rechtliche Rahmenbedingungen - einen planerischen Regelungsbedarf auslöst.

Die heute vorhandenen, benachbarten Märkte Kaufpark und Netto wurden ursprünglich in Ihrer Funktion als Nahversorger unter der Schwelle der Großflächigkeit (800qm) genehmigt. Der Netto-Markt liegt mit der Verkaufsfläche nach inzwischen erfolgter Rechtsprechung (vgl.: BVerwG, Urteil vom 4 C 14.04 vom 24.11.2015) - angegliederte Backshops sind hinzuzurechnen - über 800 qm und ist somit im Nachhinein als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO einzustufen. Mit einer weiteren Zunahme der Verkaufsflächen an diesem Standort sind mögliche negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen zu befürchten. So wird die Schaffung einer flächendeckenden wohnortbezogenen Nahversorgung in Frage gestellt, die bestehende Einzelhandelsagglomeration in einem im Regionalplan dargestellten GIB (außerhalb des Systems der Zentralen Versorgungsbereiche) würde weiter verfestigt und die von den bestehenden Betrieben ausgehende Vorbildwirkung würde verstärkt. Folglich macht dies eine Steuerung des Einzelhandels im Planbereich erforderlich. Dabei sind die Möglichkeiten einer Bestandsfestsetzung der Betriebe, aber auch ein genereller oder sortimentsbezogener Ausschluss von Einzelhandel zu prüfen.

### **2.3 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 u. a. zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe eine besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet, das unmittelbar südwestlich an einen intensiv gewerblich / industriell genutzten Bereich angrenzt, soll das Baurecht den aktuellen Erfordernissen der Gewerbeentwicklung angepasst werden.

Einerseits sollen Gewerbeflächen gesichert, aber auch Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe am Standort eröffnet werden. Hierzu bedarf es einer stärkeren planungsrechtlichen Unterstützung gewerblicher/ industrieller Nutzungen im engeren Sinne und des Ausschlusses bzw. der Überplanung konkurrierender und ortsuntypischer Nutzungen wie bspw. den Einzelhandelsbetrieben, die ansonsten in einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig wären.

Andererseits sind die Rahmenbedingungen für eine zukünftig uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung der südwestlich des Planbereichs lokalisierten gewerblich / industriellen Nutzungen zu schaffen und die Vorgaben der Störfallverordnung (StörfallVO) und deren Konkretisierung für das Stadtgebiet Wuppertal aus dem Gutachten des TÜV Nord<sup>4</sup> umzusetzen. Konkret ist in diesem Zusammenhang im Planverfahren der Standort eines Störfallbetriebes vor dem Heranrücken weiterer bzw. der Intensivierung von bestehenden publikumsintensiven Nutzungen wie u. a. Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist der Umgang mit den bestehenden Nutzungen im Hinblick auf die Möglichkeiten bestandssichernder Festsetzungen bzw. das Erfordernis einer Überplanung der Einzelhandelsstandorte zu klären. Hierbei kommt auch der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planbereich in Betracht.

### 3. Formelles Verfahren

In diesem Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB soll gemäß Aufstellungsbeschluss sowohl die Nutzung Einzelhandel aus den zuvor genannten Gründe gesteuert, als auch Festsetzungen zur Sicherung von Gewerbeflächen im Plangebiet und des angrenzenden Gewerbebetriebes getroffen werden. Da der Umgang bzw. die Einordnung des Einzelhandelsstandortes allein aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht herzuleiten ist, wurde ein Gutachten<sup>5</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).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Anwendung des Verfahrens zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gerechtfertigt (vgl. § 13a BauGB). Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung auf der Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Da sich die Festsetzungen im angemessenen Rahmen der planerischen Zurückhaltung lediglich auf die Art der Nutzung im Sinne des § 30 BauGB beschränkt, finden ansonsten die Bestimmungen des § 34 BauGB Anwendung.

---

<sup>4</sup> TÜV NORD 2014: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt der § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II- Richtlinie (Artikel 12).

<sup>5</sup> BBE, Münster, 2016: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal. Bebauungsplan 1205.

#### 4. Lage- und Gebietstypisierung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Märkischen und der Hatzfelder Straße unmittelbar am Kreisverkehr Einern und ist unweit der Stadtgrenze zur Nachbarkommune Sprockhövel gelegen. Ortsprägend ist der große Gewerbebetrieb der Firma Axalta. Westlich im Verlauf der Märkischen Str. ab der Einmündung der Straße Zum Alten Zollhaus ist Wohnbebauung vorhanden. Nördlich der Hatzfelder Straße befinden sich weitere straßenbegleitende Wohnnutzungen. Östlich des Verlaufs der Märkische Straße / Einern schließen sich die Wohngebiete Stahlsberg (mit über 3000 Einwohnern) und Schraberg an. Verkehrstechnisch liegt das Plangebiet unmittelbar am Kreisverkehr Einern und wird von zwei Zufahrten zu den drei Einzelhandelsbetrieben erschlossen. An der Bushaltestelle Schaumlöffel sind die Buslinien 332, 583 und 635 angebinden. Im weiteren Umfeld befinden sich noch weitere Mischgebietsnutzungen wie Autoverkauf, Gastronomie und Gesundheitsdienstleistung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben einer Aldi- Filiale mit 799 qm Verkaufsfläche (VKF) ein Kaufpark-Markt mit ca. 700 qm und ein Netto-Markt in Funktionseinheit mit einem Backshop von 838 qm VKF.

Das Wohnquartier Stahlsberg und Teile der Wohnbebauung nördlich der Hatzfelder Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung zu den Einzelhandelsbetrieben. Insgesamt ist das Plangebiet schon allein aufgrund der prägenden Wirkung des Gewerbebetriebes Axalta entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet einzustufen. Auch die im Planbereich vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe stehen einer Einstufung als Gewerbegebiet grundsätzlich nicht entgegen. Der Funktionseinheit Netto-Markt/ Backshop ist in diesem Zusammenhang als singuläre Anlage zu bewerten.

Der Zentrale Versorgungsbereich „Barmen Innenstadt“ liegt in Luftlinie ca. 2,5 km entfernt. Die Zentralen Versorgungsbereiche Weiher Straße / Am Dieck und Wichlinghauser Markt weisen Distanzen zum Plangebiet von 2,2 km bzw. 1,6 km auf. Der Zentrale Versorgungsbereich von Oberbarmen ist zum Plangebiet ca. 3 km entfernt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch Einkaufsverflechtungen über die Stadtgrenze hinaus mit der Wohnbevölkerung der Nachbarkommune Sprockhövel zunächst in Betracht zu ziehen. Die Zentralen Versorgungsbereiche von Sprockhövel, Niedersprockhövel (Distanz: ca. 8,5 km) und Haßlinghausen (Distanz: ca. 7 km) sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet aber nur in unbeachtlichem Umfang von den Planungen betroffen. Dass von dem Planverfahren beachtenswerte Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB bzgl. der Versorgungssituation der Nachbargemeinde ausgehen, ist nicht zu erwarten.

#### 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 - sind die Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO- einzustufen, so dass „kleinflächige“



Einzelhandelsbetriebe (bis 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) grundsätzlich zugelassen werden können, sofern nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen -LEP NRW -, sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Umgang mit u.a. großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO definiert, die den Spielraum für die Abwägung im nachfolgenden Verfahren vorgeben.

Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans sind Standorte für den großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen landesplanerisch zulässig. 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 der 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.

Weiterführend ist allerdings auch Ziel 8 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel beachtlich. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Den Begriff der Einzelhandelsagglomeration definiert der Verordnungsgeber 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 Einkaufszentrum 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 Betriebe im Plangebiet sind zweifelsfrei als Agglomeration im Sinne des Ziels 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu bewerten<sup>6</sup>.

Die Agglomerationsregelung dient wie Ziel 1 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.<sup>7</sup>

Mit der beantragten Erweiterung der Verkaufsfläche würde sich die bereits bestehende Agglomeration weiter verfestigen. Vor diesem Hintergrund ist ein planerisches Einschreiten der Gemeinde im Sinne des Ziels 8 und konkret zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in den angrenzenden Allgemeinen Wohnsiedlungsbereichen sowie zum Schutz und zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich erforderlich und gerechtfertigt.

Die Gemeinden haben verschiedene Möglichkeiten einer Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken. In Betracht kommen einschränkende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung.<sup>8</sup>

Im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich einfacher Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 1 BauGB bildet lediglich § 34 Abs. 3 BauGB eine Zulässigkeitschranke für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze. Da diese Regelung vorhabenbezogen anzuwenden ist, lässt sie für eine kumulative Bewertung von Auswirkungen eines beantragten Einzelhandelsbetriebes und bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen keinen Raum. 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 konkreten Planungssituation und der auch von der Ansiedlung „kleinflächiger“ Einzelhandelsnutzungen ausgelösten strukturellen Veränderungen in Form von Agglomerationen gerechtfertigt. Die inhaltlichen Anforderungen an die Begründung von Einzelhandelsausschlüssen ergeben sich ebenso aus § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Aber auch mit dem Einsatz des Ziel 7 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ kann der Entstehung und Verfestigung von Agglomerationen entgegengewirkt werden, indem bestehende Betriebsstandorte im Rahmen einer Sondergebietsausweisung überplant und auf den baurechtlich genehmigten Bestand festgeschrieben werden. Ziel 7 legt fest:

*„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 5 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die*

<sup>6</sup> Vgl.: BBE, Münster 2016: Einzelhandelsbezogenen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal Bebauungsplan 1205, S. 23).

<sup>7</sup> Vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C. 2013: Gutachten zur Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein – Westfalen (Teilplan Einzelhandel)- Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel für die Staatskanzlei des Landes Nordrhein – Westfalen, S. 73

<sup>8</sup> Vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C. 2013: Gutachten zur Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein – Westfalen (Teilplan Einzelhandel)- Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel für die Staatskanzlei des Landes Nordrhein – Westfalen . S. 73

*Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. [...] Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

Einerseits kann möglichen berechtigten Eigentümerinteressen an einem erweiterten Bestandsschutz, der auch die Sicherung der zukünftigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Nutzung im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung umfasst, Rechnung getragen werden, andererseits muss die geringfügige Erweiterung auch mit den landesplanerischen Belangen des Ziels 8 und den städtebaulichen Zielen vereinbar sein. Das ist im vorliegenden nicht gegeben, da die Ausweisung eines Sondergebietes nicht mit dem Ziel der Gewerbeflächensicherung vereinbar ist.

Klärungsbedarf besteht darüber hinaus im Hinblick auf den Begriff der „geringfügigen Erweiterung“. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um die Erweiterung eines Discounters handelt, kann die Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche dieses Betriebstyps im Verlauf der letzten Jahre Anhaltspunkte für die Klärung des Begriffs der „Geringfügigkeit“ liefern.

Die BBE<sup>9</sup> hat die Entwicklung diese Betriebstyps untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Verkaufsfläche bei Lebensmitteldiscountern und speziell bei den Marktführern ALDI Nord und LIDL in den letzten 10 Jahren um ca. 10% bis 20 % angestiegen ist und aktuell bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 775 qm (ALDI Nord) bzw. 880 qm (LIDL) liegt. Geringfügige Erweiterungen gem. Ziel 7, aber auch Festsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit<sup>10</sup>, dürften sich in etwa an diesem Rahmen orientieren.

Ob die Agglomeration mit Ziel 7 oder durch einschränkende Festsetzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO effektiv gesteuert wird, ist vor allem von den konkreten Zielsetzungen des Bebauungsplanes abhängig.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gewerbeflächensicherung (vgl. Kap. 2.3) ist die Steuerung der Einzelhandelsagglomeration über einschränkende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im konkreten Fall die sachgerechtere Planungsalternative. Diese ermöglicht zudem auch eine zukünftige Nachnutzung der Einzelhandelsstandorte durch gewerbliche Nutzungen und trägt damit dem Planungsziel der Bereitstellung und Sicherung von gewerblichen Flächen in besonderem Maße Rechnung. Von der Möglichkeit des Ziel 7 LEP, den vorhandenen Standort als Sondergebiet festzusetzen, kann somit im GIP kein Gebrauch gemacht werden.

<sup>9</sup> Vgl.: BBE Münster 2016: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal – Bebauungsplan Nr. 1205. S 7ff.

<sup>10</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal sieht im Hinblick auf bestehende Betriebe in nichtintegrierten Lage folgende Regelung vor:  
*„Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit nach Einzelfallprüfung einzuräumen. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. „*  
 (EZK 2015, S. 171)

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

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dies vor dem Hintergrund, dass es planerische Überlegungen gab, die Flächen von jeher zu gewerblichen Zwecken zu entwickeln. Die lediglich auf die Steuerung von einzelnen Nutzungsarten beschränkten Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen keinen Einfluss auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes. 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 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche.

## 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Ein in Aufstellung befindliches Verfahren aus dem Jahre 2001 mit der Zielsetzung der Stärkung der gewerblichen Entwicklung und der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen wurde seinerzeit wegen fehlender bzw. noch nicht beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte nicht weiter verfolgt.

## 5.4 Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplänen (§§ 30 bzw. 33 BauGB). Die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet, die nicht die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen zum Inhalt haben, beurteilt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Boden

Die Überprüfung des Informationssystems schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (ISBA<sup>11</sup>) ergab für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 + 2 Bosh<sup>12</sup>):

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus dem ISBA	Erläuterungsnummer
Märkische Str. 277 (ALDI), Fulst. 60	BS-851	Autoverkauf	1972 - 1997	1

<sup>11</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>12</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Märkische Str. 281 (Netto), Filzte. 58, 61	RCL0053	Wasserrecht. Erlaubnis zum Einbau von RCL-Material, 12.08.2008		2
Hatzfelder Str. 296 (Rewe), auch Teilfläche Märkische Str. 281, Filzte. 58, 59	8385S007	Autoabschleppdienst	1981 - 1987	1
Südl. entlang der Hatzfelder Str.		4 Schützenlöcher (Info vom KBD Düsseldorf)		3

Im Folgenden sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt:

1. Bei den Branchen 'Autoverkauf und Autoabschleppdienst' handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 2. Bei Altstandorten der Erhebungsklasse 2<sup>13</sup> sind nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen zu erwarten. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt liegt zu diesen Altstandorten nicht vor. Desweiteren haben in den vergangenen 15 Jahren umfangreiche Veränderungen / Überprägungen der gesamten B-Planfläche durch Baumaßnahmen stattgefunden.
2. Im Bereiche des Nettomarktes sind RCL-Materialien auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis eingebaut worden, daher wird folgender Hinweis aufgenommen:  
  
Für die Grundstücke Märkische Str. 281 incl. Parkplatz (Gemarkung Barmen, Flur 401, Flurstücke 58, 61) ist am 12.08.2008 ein Erlaubnisbescheid für den Einbau von Recyclingbaustoffen / industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau erteilt worden. Dieser Bescheid erlaubt dort den Einbau von Baureststoffen als Unterbaumaterial bzw. Tragschicht. Sollten diese Bereiche entsiegelt werden und somit ein direkter Kontakt entstehen, so ist dieser wieder mit geeigneten Mitteln zu unterbinden. Eine Neubewertung der Situation muss durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal erfolgen. Ggf. sind weitere notwendige Maßnahmen mit der UBB abzustimmen. Sollte im Rahmen von Bautätigkeiten vorhandenes RCL-Material aufgenommen werden, so ist dieses wieder fachgerecht einzubauen oder zu entsorgen.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf darauf hingewiesen, dass sich im Verlauf des 2. Weltkrieges direkt südlich der Hatzfelder Str. vier Schützenlöcher befunden haben. Auf dem Alliierten Luftbild Nr. 250297 vom 07.04.1945 sind diese und noch weitere entlang der Hatzfelder Str. eindeutig als kleine viereckige Vertiefungen zu erkennen. Auf dem Luftbild von 1928 und auch 1945 ist die Umgebung um die Schützenlöcher als Grünland erkennbar und somit

<sup>13</sup> Anhang 1 der Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen (2. Auflage MALBO 15) - LANUV-Arbeitsblatt 21, Seite 211, Definitionen der Erhebungsklassen NRW

vermutlich landwirtschaftlich genutzt worden. Anhand von Luftbilddauswertungen von 1945 wurde festgestellt, dass keine betrieblichen Nachbarschaften vorhanden waren. Daher kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass lediglich benachbarte Erdmassen aus landwirtschaftlicher Nutzung zum Füllen der Schutzlöcher verwendet wurden. Im Zuge der nachfolgend genehmigten Baumaßnahmen wurden keine Verdachtsmomente in den heute versiegelten Bereichen gefunden. Da zudem durch die zu treffenden Ausweisungen lediglich bestandsbezogene Festsetzungen getroffen und keine direkten Neubaumaßnahmen verursacht werden, kann zunächst auf weitere Maßnahmen verzichtet werden. Dennoch wird vor Abschluss des Verfahrens bei Bedarf ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aus verschiedenen baurechtlichen Verfahren (Abbruch / Bau) liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zur Märkische Str. 277 (ALDI, 2001/02) und 281 (Netto, 2007) Vorgänge incl. Gutachten vor.

## **6.2 Umgang mit Luft- und Lärmbelastung**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet im Kreuzungsbereich des Kreisels zweier stark befahrener Ausfallstraßen. In Anbetracht der im Bestand vorzufindenden Gemengelage ist durch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe und die durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehenden Immissionen bereits eine Vorbelastung im Umfeld vorhanden, die sich insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete auswirkt. Die bisher erteilten Betriebsgenehmigungen erfolgten auf der Grundlage des § 34 BauGB, im Zuge dessen wurden die nachbarschützenden Belange (Stellung der vorhandenen Baukörper, Anordnung der Ein- und Ausfahrten) am Grundsatz des Vorsorgeprinzips vorbeigeführt. Folglich sind aufgrund der Bestandssituation im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten durch das Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes keine Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung (Prinzip der räumlichen Trennung) möglich. Dennoch soll durch einschränkende Festsetzung des Gewerbegebietes verhindert werden, dass es zu einer weiteren Zunahme der Beeinträchtigungen durch evtl. zukünftige Nutzungen kommt. Daher sollen im zukünftigen Gewerbegebiet nur solche Betriebe zugelassen werden, die sich nicht wesentlich störend auf die benachbarten Wohngebiete auswirken. Eine weitere Feindifferenzierung bspw. im Rahmen des Abstandserlasses wäre schwer begründbar und willkürlich, da die zukünftige Entwicklung der Fläche noch nicht vorhersehbar ist und die maßgeblichen Aspekte der ansässigen Lackfabrik bereits hinreichend durch das TÜV-Nord Gutachten im Rahmen der StörfallVO abgedeckt sind (siehe Kap. 7.3). Im Zuge der gegenwärtig wiederholt eingereichten Genehmigungsanträge durch den Betrieb Axalta ist eine fortwährende innerbetriebliche Umstrukturierung erkennbar, die zum einen die zu prüfenden nachbarlichen Belange berücksichtigt, zum anderen aber auch die im Rahmen des Störfallgutachtens ermittelten Abstandsempfehlungen und seine Konsequenzen zu berücksichtigen hat.

Östlich des Plangebietes grenzt das Wohngebiet Stahlsberg an, daher sind in dem Plangebiet nur solche betrieblichen Anlagen zulässig, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **6.3 Sonstige Belange**

Ausführungen zum Störfall sind gem. Kap. 7.3 gesondert ausgeführt. Belange des Landschaftsschutzes sind nicht betroffen, da es sich bereits um eine beinahe vollständig versiegelte Fläche handelt.

## **7 Kommunale Abwägungsgrundlagen**

Die Vorgaben und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) dienen vor allem der Sicherung und dem Ausbau der Zentralen Versorgungsbereiche und einer Weiterentwicklung der Nahversorgung (EZK: S. 94/ 72 f). Das Konzept hat den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und bildet somit generell die Grundlage für die Abwägung im Planverfahren zur Einzelhandelssteuerung. Ebenfalls als Abwägungsgrundlage ist die einzelhandelsbezogene Untersuchung durch BBE einzustufen, die speziell die Einzelhandelssituation im Planbereich untersucht. Die Untersuchungsergebnisse bilden die Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ab. Für die Abwägung zwischen den gewerblichen und versorgungsstrukturellen Belangen sowie deren Gewichtung ist ebenso die Untersuchung des TÜV-Nord zum Störfallbetrieb Axalta mit den Empfehlungen der Achtungsabstände maßgeblich. Hinzu kommt das durch den Rat beschlossene Gewerbeflächenkonzept vom 23.05.2011. Auf die bereits im voranstehenden Kapitel 5.1 dargestellten abwägungsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sei an dieser Stelle weiterführend verwiesen.

### **7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal**

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept –EZK- als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (VO/1442/15) beschlossen. 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 Einzelhandelskonzeptes (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, Sonder-

standorten 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>14</sup> außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wie dem Planbereich gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal folgende Zielvorgabe (EZK: S.168) ab:

*„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.“*

Für den Schutz und die Entwicklung vor allem der dem Plangebiet nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche Barmen und Oberbarmen sowie Wichlinghauser Markt und Weiher Str./ Am Diek 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 nicht integrierten Standort auszuschließen.<sup>15</sup>

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 auch einen generellen Einzelhandelsausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten (vgl. EZK 171 f).

---

<sup>14</sup> Der Begriff der *siedlungsräumlichen Integration* im versorgungsstrukturellen Sinn steht für eine räumliche und funktionale Zuordnung von Versorgungseinrichtungen und Wohnstandorten.

<sup>15</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)



Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 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 EZK 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

Somit ist eine sachgerechte Grundlage für eine raumbezogene Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet, zum Schutz und zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung einer fußläufigen wohnortnahen Versorgung gegeben.

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.

## 7.2 Ergebnisse der Einzelhandelsbezogenen Untersuchung durch BBE-Münster

### 7.2.1 Mikrostandort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Wuppertal zwischen den Quartieren Hatzfeld und Nächstebreck – West und in räumlicher Nähe zur Nachbarstadt Sprockhövel.

Das Plangebiet wird als „zumindest teilweise siedlungsintegriert“ bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die nord- und südöstlich angrenzenden Wohngebiete verwiesen. Allerdings bilden die stark befahrenen Trassen der Hatzfelder Straße und der Märkischen Straße sowie der Kreisverkehr Einern eine räumliche und funktionale Zäsur, die insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Planbereiches aus diesen Wohngebieten erschwert. Im 10 -Gehminuten-Radius um das Plangebiet leben ca. 3.417 Einwohner. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Einzelhandelsbetriebe (ALDI, Netto und REWE IHR KAUF PARK) lokalisiert, die zusammen über eine Verkaufsfläche von 2.337 qm

verfügen. Diese drei Betriebe bilden eine Agglomeration im Sinne des Ziel 8 des Teilplans Großflächiger Einzelhandel (vgl.: BBE 2016: 23).

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Darüber hinaus fahren die Buslinien 332, 583 und 635 Haltestellen im Umfeld des Planbereiches an.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur bedingt die Voraussetzungen für einen siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandort der Nahversorgung erfüllt. Einerseits fehlt die effektive Einbindung in die Wohnsiedlungsbereiche, andererseits geht von den gewerblichen Nutzungen im Umfeld eine intensive Prägung aus, sodass der Standort als sonstige Lage im Sinne des EZK zu bewerten ist.

Gemäß den Zielen des EZK wäre somit der Großflächige Einzelhandel in siedlungsräumlich nicht-integrierten Lagen auszuschließen. Gleiches würde für den kleinflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aus der grundsätzlichen Betrachtung heraus gelten. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind jedoch einzelfallbezogen für das jeweilige Plangebiet differenziert zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist daher zu klären, welche Nahversorgungsfunktion die Betriebe im Planbereich für die im fußläufigen Nahbereich Wohnenden ausüben. Die gewerbliche Prägung des Planbereiches legt zunächst den Ausschluss von Groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Sicherung von bestehenden Gewerbestandorten sowie die Bereitstellung von Flächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung vom Grundsatz her nahe.

### **7.2.2 Kundenherkunft**

Aus den Ergebnissen einer am Standort durchgeführten Kundenbefragung wird deutlich, dass aus dem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich des Standortes etwa 31 % der befragten Kunden stammen, auf das übrige Stadtgebiet von Wuppertal entfallen weitere rd. 53 %, von außerhalb kommen immerhin 13 %.

Die Ergebnisse zur Verkehrsmittelnutzung zeigen, dass mit 74,8 % aller Befragten die deutliche Mehrheit den Pkw als überwiegendes Verkehrsmittel für den Einkauf nutzt. Gut 20% der Befragten erklärten, ihre Einkäufe zu Fuß zu tätigen. Eine untergeordnete Rolle spielt der ÖPNV als Verkehrsmittel beim Einkauf am Standort mit einem Anteil von lediglich 3,4 %.

### **7.2.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung des Standortes**

Der Planbereich befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Die drei am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe übernehmen – bedingt durch ihre räumliche Lage - zumindest in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wahr.

Durch die räumliche Bündelung von drei klein- bzw. großflächigen Anbietern am Standort ist eine hohe Ausstattung nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben, die infolge der geringen Einwohnerzahl im Nahbereich das geringe Kaufkraftpotenzial deutlich übersteigt. Auch bei Marktaustritt eines oder gar zwei der drei Anbieter wäre somit eine quantitativ ausreichende Versorgung weiterhin sichergestellt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Im (nord-)östlich gelegenen Siedlungsbereich Stahlsberg gibt es keine eigenständigen Nahversorgungseinrichtungen.
- Es gibt keine größeren Überschneidungen mit den Versorgungsbereichen angrenzender Standorte.
- Der Standort hat grundsätzlich eine relativ hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung für die nördlichen Quartiere von Barmen und Oberbarmen (nördlich der A 46). Die fußläufige Nahversorgungsfunktion beschränkt sich überwiegend auf den östlichen der Märkischen Straße gelegenen Siedlungsbereich Stahlsberg.
- Im fußläufig erreichbaren Nahbereich lässt sich ein überdurchschnittlicher Anteil (rd. 30 %) von Einwohnern feststellen, die älter als 65 Jahre sind.
- Ein Anteil von rund 31 % der Kunden kommt aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht sind keine Anpassungen durch Erhöhung der Verkaufsflächen notwendig, da die Dimensionierung bereits heute deutlich über die für eine funktionsfähige Nahversorgung erforderliche Flächenkapazität hinausgeht.
- Aufgrund ihrer Agglomerationslage verfügen die Betriebe am Standort hinsichtlich ihrer Marktfähigkeit über vergleichsweise gute Rahmenbedingungen. (aus BBE 2016: 30-31)

Damit ist auch die Bedeutung der Betriebe im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im Plangebiet durch die BBE-Untersuchung festgestellt worden.

#### **7.2.4 Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen im Planbereich**

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 Varianten geprüft. Zum einen die bereits beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von derzeit 799 qm auf 1.000 qm. Bei einer möglichen Umsetzung der Erweiterungsplanung beim Betreiber ALDI können möglicherweise Erweiterungswünsche auch bei den anderen Betreibern im Plangebiet aufkommen. Auch wenn derzeit keine konkreten Anträge vorliegen, so sollen doch vorsorglich - vor allem im

Sinne einer sachgerechten Abwägung - ähnliche Planungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen für die beiden anderen Betriebe im Planbereich untersucht werden. Für eine etwaige Erweiterungsplanung wird entsprechend den Marktentwicklungen ein Erweiterungskorridor von rd. 20 % der Bestandsfläche im Sinne einer worst-case Betrachtung angenommen. Sofern hierdurch keine städtebaulich negativen Folgewirkungen eintreten würden, ist dies bei Erweiterungssalden unterhalb der 20% Marke erst recht nicht der Fall. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden differenziert für die bereits beantragte ALDI-Erweiterung und für die potenziellen Erweiterungen des NETTO sowie des REWE Marktes ermittelt. Die Städtebauliche Bewertung erfolgt im Sinne eines worst-case Ansatzes im Rahmen einer Gesamtbetrachtung.

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

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

- o Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt zu Umlenkungseffekten von maximal 3,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 % (als anerkannter angenommener Wert des Gutachters). Eine erhebliche Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des Nahversorgungszentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten, auch wenn angesichts der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung von einer höheren Sensibilität gegenüber Umverteilungseffekten auszugehen ist.

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der örtliche NORMA-Discountmarkt als Magnetanbieter des Nahversorgungszentrums. Durch seine konzeptionelle Ausrichtung als kleinflächiger Nahversorger innerhalb eines Zentrums ist dieser gegenüber Wettbewerbsveränderungen außerhalb seines Naheinzugsbereiches allerdings nur sehr bedingt wettbewerbsanfällig. Eine Betriebsaufgabe als Folge der Erweiterungsplanungen ist auszuschließen, wenngleich sich die Wirtschaftlichkeit des Anbieters angesichts auch weiterer möglicher Entwicklungen aus Betreibersicht mittelfristig zumindest stellen könnte.

- o Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek finden sich in einer maximalen Größenordnung von 1,1 % der Bestandsumsätze. Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier die örtlichen Anbieter LIDL, NETTO, ALDI und KAISER'S. Das Zentrum stellt sich insgesamt als sehr leistungsfähig dar, so dass sich Betriebsaufgaben auch bei vollumfänglicher Realisierung der Planungen am Planstandort nicht einstellen werden.
- o Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von 2,9 % bis maximal 4,3 % der Bestandsumsätze ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Gewisse absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen bleiben für diese Anbieter sicherlich nicht aus, wenngleich diese nicht in einer

existenzbedrohenden Größenordnung liegen, so dass Betriebsaufgaben bedingt durch die Erweiterungsplanungen am Vorhabenstandort nicht herzuleiten sind.

Vor diesem Hintergrund ist eine Differenzierung der Lagequalitäten in integrierte Lagen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie nicht integrierte Lagen entbehrlich.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte unterhalb der prüfungs- und abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.

#### **7.2.4.2 Stadt- und versorgungsstrukturelle Bewertung möglicher 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 Planbereich im Hinblick auf die Sicherung einer flächendeckenden fußläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet und der 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 vorliegenden Fall etwa 6,1 % des Einzelhandelsbesatzes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet, rd. 9,1 % des Verkaufsflächenbesatzes sowie auch des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen, sowie etwa 3,3 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

Bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil der erweiterten Betriebsstätten auf zusammen 34,5 % des Einzelhandelsbesatzes im Einzugsgebiet, rd. 51,5 % des Verkaufsflächenbesatzes bzw. 50,5 % des Bestandsumsatzes in zentralen Versorgungsbereichen sowie rd. 18,2 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet. Dies macht die hohe Marktbedeutung des Standortes im wirtschaftlichen Einzugsgebiet insgesamt, sowie auch im Verhältnis zum Besatz in den zentralen Versorgungsbereichen, deutlich. Zudem verdeutlicht dieser Verkaufsflächenanteil die hohe Versorgungsausstattung bzw. die Konzentration des Angebotes am Standort der Planvorhaben, sodass diese Potenziale für die verbrauchernahe Versorgung an anderer Stelle nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zugleich finden sich zentrale Versorgungsbereiche, die es im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entwickeln gälte, lediglich in Randbereichen des Untersuchungsraumes, so dass diese auch zukünftig eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung allein nicht werden gewährleisten können.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO, sowie an die 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, anstatt sie an einem einzelnen Standort zu bündeln. Vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Untersuchung eingetretenen Aufgabe des Discountmarktes in Dönberg beispielsweise wäre die Realisierung einer räumlich nahegelegenen Nachfolgenutzung vorrangiges Ziel, um die entstandene Versorgungslücke zu schließen, anstatt die freigewordenen Potenziale weiter auf vorhandene Standorte mit bereits heute hoher Versorgungsausstattung zu lenken (BBE 2016: 67 ff).

### **7.2.5 Zusammenfassung**

Aufgrund der festgestellten Überversorgung mit drei Lebensmittelmärkten kann es in der Abwägung nur um den bestandsbezogenen Umgang mit den bestehenden Betrieben gehen. Es ist konkret zu prüfen, ob den bestehenden Betrieben ein einfacher oder erweiterter Bestandsschutz ohne Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden kann. Versorgungsschädliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche konnten nicht nachgewiesen werden, insofern besteht keine konkrete „Gefahrenlage“. Dennoch wurde ein Planerfordernis festgestellt, da es sich bei der beantragten Erweiterung um die Verfestigung einer Agglomeration im Sinne des Ziels 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel in einem im Regionalplan dargestellten GIB handelt. Darüber hinaus stehen Verkaufsflächenerweiterungen in nicht integrierten Lagen grundsätzlich im Widerspruch zu den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK), welche für solche Standorte die Zulässigkeit von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt. Auch dem Ziel, eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Stadtbezirk Barmen sicherzustellen, stünde einer weiteren Konzentration von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich entgegen. Auf die voranstehende versorgungsstrukturelle Bewertung im Kapitel 7.2.4.2 ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

Die Flächen im Plangebiet sind auch wegen ihrer Lage in einem faktischen Gewerbegebiet siedlungsräumlich als sonstige Lage zu bewerten. Die im weiteren Umfeld des Planbereichs gelegenen, zu versorgenden Wohngebiete sind auf die jeweiligen räumlich benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche hin orientiert.

Unstrittig ist zudem, dass das vorhandene Angebot der drei Lebensmittelmärkte den Bedarf erheblich übersteigt (BBE 2016: 67), sodass eine Reduzierung des Angebotes für die Versorgungslage unschädlich wäre. Laut Gutachten liegt der Anteil des gesamten Bestandsumsatzes am Kaufkraftpotential im Nahbereich mit ca. 110% (BBE 2016: 31/71) bereits sehr hoch. „Auch bei Marktaustritt eines oder gar zwei der drei Anbieter wäre somit eine quantitativ ausreichende Versorgung weiterhin sichergestellt.“(BBE 2016: 30)

Andererseits wurde bei der Betrachtung der kleinräumigen Ebene eine „hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung“ für den Nahbereich der Siedlung Stahlsberg grundsätzlich festgestellt (vgl.: BBE 2016: 30), sodass trotz der gegebenen, oben beschriebenen generellen Überversorgung und der überwiegenden PKW-Kunden-Orientierung eine Nahversorgungsfunktion nicht von der Hand zu weisen ist. So wird festgestellt, dass 31% der Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich stammt.

Auf S. 69 der BBE- Untersuchung wird festgestellt, dass allein eine Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht ausreichen würde, um den notwendigen Bedarf „vor Ort“ aufzufangen. Eine gänzliche Überplanung aller drei Nahversorger hieße aus versorgungsstruktureller Sicht für die festgestellten 31 % der Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich ggf. eine erforderliche Uorientierung über KFZ-Nutzung in umliegende und zudem weiter entfernt liegende Einkaufsbetriebe (vgl.: BBE 2016: 31/70 ). Dies wäre aus stadtplanerischer Sicht nicht zu befürworten, da sowohl die Versorgung generell leiden würde, als auch die ohnehin hohe Verkehrsbelastung weiter zunehmen würde. Allein aus diesem Grund wäre der Erhalt einer angemessenen Nahversorgungsfunktion zu befürworten. Aber auch aus Sicht der Betriebe und der Berücksichtigung „privater Belange“ wäre eine gänzliche Überplanung nicht zu rechtfertigen. Der mit 30% hohe Anteil von Personen, die über 65 Jahre alt sind (mit Wohnsitz im fußläufigem Einzugsbereich) ist dabei aus sozialplanerischer und demographischer Erfordernis ein weiterer zu berücksichtigender stadtplanerischer Belang. Für ältere und damit weniger mobile Bevölkerungsgruppen kann eine nicht vorhandene Nahversorgung schwerwiegende Folgen in der Bedarfsabwicklung zur Folge haben. Somit ist es eine wesentliche Aufgabe der planerischen Steuerung ein Mindestmaß an Infrastruktur im Planbereich sicherzustellen. In Bezug auf die Marktfähigkeit der Betriebe ist festzustellen, dass die vorhandenen Betriebe diesbezüglich von der Agglomerationslage profitieren.

### **7.3 Handlungsprogramm Gewerbeflächen / Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt der § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II- Richtlinie (Artikel 12)**

Die Inanspruchnahme von Flächen für Gewerbe ist über Jahre stabil und wird von der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung begleitend dokumentiert. Eigene Erhebungen in den Jahren zwischen Januar 2006 und Dezember 2010 kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 10 - 15 ha pro Jahr gewerbliches Bauland in Anspruch genommen worden ist (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011, S. 27). Konkret wurden im genannten Zeitraum 76,2 ha gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen, die zu 61 % (ca. 46,3 ha) durch Wiedernutzungspotenziale und zu ca. 39 % (ca. 29,9 ha) durch die Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche gedeckt wurde.

Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt eine Bestandserhebung Anfang 2016. Von Januar 2011 bis Dezember 2015 wurden ca. 44,4 ha Gewerbefläche in Anspruch genommen. Hier entfallen 57 % (ca. 25,5 ha) auf Wiedernutzungspotenziale und 43 % (ca. 18,9 ha) auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Inanspruchnahme von Wiedernutzungspotenzialen ist in Wuppertal mit knapp 60 % äußerst hoch. Im Regierungsbezirk Düsseldorf wird insgesamt nur ein Anteil von ca. 19 % erreicht (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Begründung, S. 330).

Die Regionalplanungsbehörde kommt bei ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einem sehr ähnlichen Ergebnis wie die Stadt Wuppertal. Danach hat die Stadt Wuppertal für die nächsten 20 Jahre einen Bedarf von 248 ha (vgl. ebd., S. 332). Das entspricht einem rechnerischen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 12,4 ha p.a. Da der vollständige Bedarf nicht in Siedlungsflächen dargestellt werden kann, schreibt die



Bezirksregierung Düsseldorf der Stadt Wuppertal ca. 76 ha einem sogenannten *Flächenbedarfskonto* gut.

Grundsätzlich müssen alle Siedlungsflächen, die zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden näher betrachtet werden, denn die Flächen unterscheiden sich stark in ihrer Verfügbarkeit und Qualität. Kurzfristig verfügbar ist nur ein kleiner Teil von etwa 29,9 ha. Alle anderen Flächen weisen umfangreichen planerischen Handlungsbedarf auf, sind aktuell anderweitig genutzt oder es mangelt an der Bereitschaft der Eigentümer die Flächen zur Verfügung zu stellen. Folglich zeichnet sich ein zukünftiger Flächenengpass ab.

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme durch andere konkurrierende Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein (s. auch Handlungsprogramm Brachflächen, S. 13-14).

Aber auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von „gebietsuntypischen Nutzungen“ wie bspw. Vergnügungstätten, die im Rahmen des § 8 BauNVO ansonsten zulässig wären, sollte zukünftig ausgeschlossen sein; sie nehmen den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg (vgl. 7.4). Gleiches gilt auch für Einzelhandelsnutzungen generell. 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 einwohnernahen 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.

#### „Störfallbetrieb“:

Seit dem Urteil des EuGH im Rechtsstreit Mücksch/Merck steht fest, dass auch ein grundsätzlich unbedingter baurechtlicher Genehmigungsanspruch Einschränkungen unterliegt, wenn ein schutzbedürftiges Vorhaben innerhalb des angemessenen Abstandes eines Störfallbetriebs realisiert werden soll. Und als solches ist der planauslösende Erweiterungsantrag der Einzelhandelsnutzung zu betrachten. In einer solchen Konstellation bedarf es – wie dargelegt – der nachvollziehenden Abwägung zwischen dem – gewichtigen – Belang der Abstandswahrung und den sozioökonomischen Gründen, die im Einzelfall für oder gegen die Abstandsunterschreitung sprechen. Insoweit stellt sich also die Frage, inwieweit das TÜV-Nord-Gutachten den selbst gestellten Anspruch einlösen kann, diese nachvollziehende Abwägung zu unterfüttern.

Zur Frage, ob das Kriterium der „*Gebietsverträglichkeit*“ im Störfallrecht ein geeignetes Bewertungskriterium sein kann, ist zunächst festzustellen, dass es gleichrangig in seiner **Funktion als städtebauliches Konzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen ist - gleichrangig wie bspw. Einzelhandelskonzepte zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels (wie oben ausgeführt).

Bei einem städtebaulichen Konzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, mit dem die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebs gesteuert werden soll, ist folgendes zu beachten:

Die Gemeinde muss diesen Belang entsprechend seiner objektiven Gewichtigkeit ermitteln und bewerten. Hierzu gehört – wie dargestellt – im **ersten Schritt** die Ermittlung des **angemessenen Abstandes** nach störfallspezifischen Kriterien. Dazu sollte das Störfallgutachten des TÜV-Nord einen Beitrag auf der Grundlage der Abstandswertermittlung nach KAS 18 (anerkannter Leitfaden zur Ermittlung von Abstandsempfehlungen im Sinne einer Technischen Anleitung) leisten. **Erst danach, in einem zweiten Schritt**, kann sich die Prüfung anschließen, ob eine Abstandsunterschreitung aus sozioökonomischen Gründen gerechtfertigt sein kann. Und zwar im Rahmen einer umfassenden planerischen Abwägung. Steht nach der Ermittlung des angemessenen Abstandes fest, dass das zu beplanende Gebiet den angemessenen Abstand nicht einhält, bedarf es der Entscheidung, ob im Einzelfall die Unterschreitung des Abstandes gerechtfertigt ist. Sozioökonomische Faktoren sind also nach der Konzeption der Rechtsprechung nicht geeignet, die Frage zu beeinflussen, was im Einzelfall der angemessene Abstand ist.

Zu prüfen ist die Frage der planerischen Zulassung von Nutzungen, die eine ernstliche Schutzbedürftigkeit und erst recht eine größere „störfallrechtliche Empfindlichkeit“ aufweisen, als die bisher vorhandenen Nutzungen, sei es, dass sich die Zahl der Menschen, die sich in den entsprechenden Objekten/Gebieten aufhalten (wesentlich) erhöht, sei es, dass Nutzungen für Personengruppen zugelassen werden, die im Fall eines Dennoch-Störfalls größeren Risiken ausgesetzt sind, als die bisher vorhandenen Nutzungen, etwa wegen einer erschwerten Evakuierbarkeit. Entsprechende Nutzungen mögen „gebietsverträglich“ sein, weil sich der Art nach vergleichbare (aber störfallrechtlich weniger sensible) Nutzungen bereits jetzt im fraglichen Bereich auffinden lassen.

(sinngemäß zitiert aus: Städtebauliche Entwicklung im Umfeld von Störfallbetrieben, Aufsatz von Prof. Dr. M. Uechtritz u.a., aus Wolters 2016)

Als Konsequenz aus dem BBE-Gutachten ergäbe sich hier eindeutig eine zu erwartende Zunahme der KFZ- Verkehre bzw. der Nutzerintensität von 22 % bei der beantragten Erweiterung, sodass von einer im o.a. Sinne eindeutigen wesentlichen Erhöhung ausgegangen wird (vgl. S. 60 BBE). Demnach ist dieser Belang beachtlich und in die Abwägung einzustellen.

Grundlage der Bewertung ist **die städtebaupolitische Leitvorstellung** einer Gemeinde. Bei „echten“ planerischen Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung besitzen Städte und Gemeinden grundsätzlich Gestaltungsfreiheit – auch und gerade dahingehend, welchen Belang sie verfolgen bzw. welchen sie zurückstellen wollen (unter Wahrung der Gebietsverträglichkeit).

#### 7.4 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 die Wohnsiedlung Stahlsberg 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 Innenstadt von Barmen 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 Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Nutzung „Vergnügungsstätte“ 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 des betreffenden Teilssegmentes der Vergnügungsstättenbranche,
- 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.

## **8. Schlussfolgerungen und Herleitung der Festsetzungen**

### **8.1 Planungsziel: Steuerung des Einzelhandels**

#### **8.1.1 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 (ASB). Insofern ist der generelle Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Planbereich, der als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) 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 kleinflächige Betriebe mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Auf die Ausführungen im Kapitel 5.1 ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

Im Plangebiet ist aus landesplanerischer Sicht somit ein genereller Einzelhandelsausschluss erforderlich.

#### **8.1.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Konsequenz aus BBE-Untersuchung**

Das EZK sieht an nicht integrierten Standorten grundsätzlich den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Darüber hinaus wird empfohlen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von ebenen Gewerbeflächen in gewerblich und industriell genutzten Bereichen Einzelhandelsnutzungen generell auszuschließen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sogenannten Annexhandels sollen auch handwerklich orientierten Betrieben Standorte bereitgestellt werden. Aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereiches und der vorherrschenden industriellen Prägung im Umfeld soll von der Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit des Annexhandels kein Gebrauch gemacht werden.

Somit wäre auch aus Sicht des EZK ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Das EZK sieht für bestehende Betriebe an nicht integrierten Standorten einen Bestandsschutz vor. Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit können geringfügige Erweiterungen erfolgen. Da Erweiterungen von bis zu 20% der Verkaufsfläche der Betriebe im Planbereich gem. der BBE

Untersuchung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen hervorrufen, sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe grundsätzlich in Betracht zu ziehen. Vor dem Hintergrund des massiven Überbesatzes an Verkaufsflächen und den damit einhergehenden negativen stadt- und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – wie in Kap. 7.2.4.2 dargestellt - sind jedoch Erweiterungen der bestehenden Betriebe kaum vertretbar. Hinzu kommt, dass die Betriebe am Standort durchaus marktfähig sind und von der Agglomerationslage profitieren. Betriebliche 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. Selbst das Ausscheiden von zwei der drei Betriebe hätte keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation im Umfeld des Planbereiches. Insofern sind zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und zur Sicherung der Nahversorgung keine Festsetzungen im Hinblick auf einen „erweiterten Bestandsschutz“ in Verbindung mit einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit erforderlich.<sup>16</sup>

## 8.2 Planungsziel: Gewerbestandort- und Gewerbeflächensicherung

Analog der o.a. übergeordneten Planvorgaben ist festzuhalten, dass das Entwicklungsziel der Standortsicherung des Gewerbegebietes vor dem Hintergrund des am 23.05.2011 beschlossenen und derzeit in Überarbeitung befindlichen Gewerbeflächenkonzeptes, ergänzt durch das Handlungsprogramm Brachflächen, oberste Leitvorgabe der Gemeinde ist. Darin werden Handlungsempfehlungen zur Sicherung vorhandener Gewerbestandorte unter Berücksichtigung der Bedeutung der jeweiligen Unternehmen 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

<sup>16</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)

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 der planenden Gemeinde sein. Im Wege der Feinsteuerung muss zukünftig für intakte Gewerbebetriebe gewährleistet werden, dass trotz verschärfter Umweltauflagen und dadurch bedingt beschränkter Expansionsmöglichkeiten am Standort genügend Raum für betriebliche Nutzungen bleibt. Standortverlagerungen und Abwanderungen von bedeutenden Gewerbebetrieben ist somit wirksam zu entgegnen.

Vor diesem Hintergrund ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Der unmittelbar am Plangebiet südlich angrenzende Gewerbebetrieb der Firma Axalta Coating Systems Germany GmbH ist am Standort seit 1866 ansässig. Insofern handelt es sich um einen traditionellen Gewerbebestandort, der als solcher unbestritten erhalten bleiben soll. Der Hauptstandort an der Märkischen Str. wurde stetig erweitert und erfährt heute noch innerbetrieblich fortwährende Nutzungsänderungen. Von daher sind die potentiellen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin aufrecht zu erhalten. Ursprünglich als Lackfabrik Herberts, bis 2012 als DuPont Performance Coatings weitergeführt, entwickelt, produziert und betreibt die Firma Lacke und Beschichtungen für die Erstlackierung und den Reparaturmarkt in der Automobilindustrie bis hin zur industriellen Fertigung im Umfang von ca. 100.000 Tonnen pro Jahr. Das Unternehmen beschäftigt von ca. 2000 Mitarbeitern rund die Hälfte in der Produktion, ca. 25 % in den Labors und ca. 15 % in der Verwaltung. Gemäß § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II –Richtlinie ist der Betrieb als potentieller Störfallbetrieb einzustufen und wurde folglich gutachterlich durch TÜV-Nord untersucht (vgl. 7.3). Die Gewerbefläche wird im Gewerbeflächenkonzept seit Bestehen als bedeutende Fläche aufgelistet und bildet unstrittig den Fortbestand ab. In verkehrsgünstiger Lage zur Auffahrt auf die A 46 gibt es trotz mehrfacher Eigentümerwechsel keine Anzeichen für Standortverlagerungsabsichten. Im Gegenteil, es ist aufgrund häufiger innerbetrieblicher Umnutzungsanträge von einer Standortstärkung auszugehen, die trotz umliegender Wohnbereiche bisher immer als gebietsverträglich eingestuft werden konnten. Die Anordnung der Betriebsbestandteile auf der Gewerbefläche stellt sicher, dass die weniger störenden Betriebsteile in den Randbereichen keine Störungen für die Nachbarschaft bewirken.

Die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe in gewachsenen Strukturen und der daraus resultierende Regelungsbedarf in immissionsrechtlicher Hinsicht ist auch hier ein bedeutender Belang, der sich ja letztlich auch in der Untersuchung als Störfallbetrieb niedergeschlagen hat. Auch wenn es sich um einen gewachsenen Gewerbebestandort handelt, sind die verschärften Umweltauflagen zu berücksichtigen und bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen. Bisher ist es im Zuge der Genehmigungsverfahren zu den Betriebsteilen, auch bei den erforderlichen BImSch-Verfahren immer zu einer gebietsverträglichen Genehmigung gekommen. Das TÜV-Gutachten hat jedoch nach den o.a. Ausführungen zu 7.3 dazu geführt,

dass aufgrund des Gefährdungsgrades zukünftige Achtungsabstände beachtlich sind, die nunmehr in die planerische Abwägung einfließen müssen. Dies erfolgt dergestalt, dass innerhalb der von dem Gutachter ermittelten Abstandsempfehlung von 150 m (als hinweisliche Eintragung ersichtlich) zusätzliche Besucherverkehre der Märkte aus dem Vorsorgegedanken heraus ausgeschlossen werden sollen. Zu einer generellen Unterschreitung rät der Gutachter insofern schon aufgrund der Anordnung der Betriebsteile ab, die gerade für den östlichen Bereich des Betriebsgeländes die Abstände dringender nahelegen als im westlichen Bereich. Eine begründete Unterschreitung der empfohlenen Abstände verbietet sich weiterführend dahingehend aus der Überlegung, dass sich zukünftige betriebliche Umstrukturierungen in der Konsequenz verbieten könnten, und es damit zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen im Betriebsablauf kommen könnte. Zudem ist die Notwendigkeit nicht gegeben, da es ohnehin planerisches Ziel sein soll, eine Überversorgung der Einzelhandelsversorgung zu unterbinden bzw. zu deckeln.

Das zukünftige Gewerbegebiet soll die Einschränkung der Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Betriebsteilen erhalten, damit auch zukünftig die weniger störenden Anlagen bevorzugt in den dem Wohnen zugewandten Randbereichen angesiedelt werden. (vgl. 6.2)

Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss im Plangebiet wird dem störfallrechtlichen Belang unter Beachtung des Vorsorgeprinzipes dadurch Rechnung getragen, indem keine weitere Gefährdung durch zusätzliche Kundenströme im möglichen Gefährdungsbereich (bspw. auch auf Parkplatzanlagen) zukünftig entstehen werden. Eine bestandssichernde Festsetzung mit oder ohne Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung kommt somit zumindest für Betriebe innerhalb des Achtungsabstandes nicht in Betracht (vgl.: Kap 7.3). Folglich kommt die Möglichkeit einer bestandssichernden Festsetzung für einen der drei Betriebe zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion nur für den außerhalb des Achtungsabstandes gelegenen Betrieb der Fa. Rewe in Betracht.

### **8.3 Berücksichtigung privater Belange**

Wie bereits in Fußnote 15 auf S. 28 angeführt, ist für die Frage der Abwägung der privaten Belange, d.h. in dem Fall, ob eine Abstandsunterschreitung entgegen den Empfehlungen des Störfallgutachtens im Rahmen des Ermessens zur Berücksichtigung einer Betriebserweiterung angemessen ist, dem gegenüber die zuvor ausgeführten öffentlichen Belange gegenüberzustellen und im begründeten Fall höher zu gewichten. Grundsätzlich muss zur Wahrung der Interessen des privaten Grundstückseigentümers dieser auch zukünftig in der Lage sein, sein Grundstück in wirtschaftlich zumutbarer Weise zu nutzen, auch wenn ihm die hier vorliegende angestrebte Nutzung verwehrt bleibt.

In die Abwägungsentscheidung, ob die Errichtung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs planerisch zu befürworten oder abzulehnen ist, ist das konkrete Baubegehren des Antragstellers einzustellen. Diese konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen sind als privater Belang in das Abwägungsmaterial gem. § 2 Abs. 3 BauGB einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund ist das Urteil des OVG NRW vom 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE zu beachten. Das OVG betonte insofern die eigentumsrechtliche Einschränkung gem. Art. 14 GG, die sich aus EH-Ausschluss- bzw. Begrenzungsfestsetzungen ergibt. 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. Diese Herleitung ist aus den zuvor ausgeführten Belangen grundsätzlich nachvollziehbar. Sofern schon ausgeübte EH-Nutzungen vorhanden sind, ist nach dem OVG NRW zu prüfen, ob Weiterentwicklungsmöglichkeiten in gewissem Umfang eingeräumt werden könnten. Dies könnte dann ggf. über eine erweiterte Bestandsschutzfestsetzung (oder ausnahmsweise Zulässigkeit) planungsrechtlich abgesichert werden. Ist eine solche Festsetzung von Verkaufsflächenerweiterungen möglich, heißt das jedoch nicht zwangsläufig, dass sie auch im Plan festgesetzt werden muss. 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 darüber, ob eine Erweiterung ausnahmsweise oder ein erweiterter Bestandsschutz 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 gemäß Kap. 7 entgegensteht, sollte diese nicht zugelassen werden.

#### **8.4 Fazit**

Die Überplanung bestehender Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planbereich ist landesplanerisch und städtebaulich grundsätzlich herleitbar. Auf der kommunalen Ebene wird die Überplanung von den Zielen der Einzelhandels- und der Gewerbeentwicklung mit getragen. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist die Frage der Sicherung der Nahversorgung für die im Einzugsbereich Wohnenden ein weiterer abwägungsrelevanter öffentlicher Belang. Aufgrund der konkreten Situation im Planbereich ist auch nur ein Betrieb in der Lage außerhalb der erforderlichen Achtungsabstände die bestandsbezogene Nahversorgungsfunktion zu sichern. Insofern erhält dieser Betrieb einen erweiterten Bestandsschutz.

Eine Sicherung aller drei Betriebe wäre nach den Ergebnissen der BBE-Untersuchung städtebaulich nicht plausibel begründbar und bedeutet letztlich auch keinen unzulässigen Eingriff in die privaten Rechte, da genug baurechtliche Möglichkeiten darüber hinaus verbleiben. Um keinen übermäßigen Eingriff in das Privateigentum zu vollziehen, sind bewusst auch keine weiteren Vorgaben bzgl. des Maßes der Nutzung und weiterer Regelungen zur Bebaubarkeit getroffen worden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen zu überplanenden Betriebe kein existenzgefährdender Eingriff der derzeit ausgeübten Nutzung gegeben ist, sodass letztlich das Angebot und die Nachfrage zu einem erforderlichen Gleichgewicht im Sinne der wettbewerbsorientierten Marktregulierung führen wird.



Somit erfolgt im Planbereich GE 1 ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, während im GE 2 der genehmigte Lebensmittelmarkt auf einen erweiterten Bestandschutz auf der Grundlage des §1 Abs. 10 der BauNVO festgesetzt wird. D.h. Änderungen und Erneuerungen wären weiterhin zulässig, Erweiterungen jedoch eindeutig ausgeschlossen. Eine weitergehende Regelung zur Sortimentszusammensetzung für diesen Betrieb ist entbehrlich, da keine Zentrenschädigung vorliegt und der Anteil der zu erwartenden Randsortimente geringfügig bzw. untergeordnet einzuschätzen ist.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße im GE 2 von ca 3.300 qm ist ohnehin keine Möglichkeit gegeben über den vorhandenen Bestand größere Veränderungen vorzunehmen. Für beide Gewerbegebietskategorien GE 1 und GE 2 wird eine Einschränkung der GE-Nutzung im Hinblick auf störende Betriebe im Sinne des § 15 BauNVO bzw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben gemäß Kap. 7.4 festgesetzt, die an der Stelle gebietsunverträglich wären und eher in den Kerngebieten vorzusehen sind. Damit dienen die Festsetzungen letztlich der Flächensicherung des Gewerbebestandes. Alle weiteren relevanten Prüfkriterien von Vorhaben ergeben sich aus der Grundlage des § 34 BauGB.

## 9. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal Kosten in Bezug auf die zu vergebene Einzelhandelsbezogene Untersuchung. Diese sind durch die Notwendigkeit zur Erstellung des Abwägungsmaterials begründet.

## 10. Rechtsgrundlagen und Quellen

- 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 (GV. NRW. 1995, S. 532).
- Verordnung über den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420).

### Quellen

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006
- Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15) vom 22.06.2015

- Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie ( Art. 12 ), TÜV-Nord SEP-609/12, erstellt im April 2014
- Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal – Teiluntersuchung zu Bebauungsplan 1205, Bericht BBE Münster, im November 2016
- Städtebauliche Entwicklung im Umfeld von Störfallbetrieben, Teil 2: Steuerung durch gesamtstädtische Konzepte, Aufsatz von Prof. Dr. M. Uechtritz und Dipl.-Ing. Jürgen Farsbotter, aus: 2016 Wolters Kluwer Deutschland GmbH – JURION, 7.01.2016
- Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal vom 23.05.2011
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal, Januar 2012 Drucksache Nr. VO/0290/12