

## Abwägung der insgesamt eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 –Otto-Hausmann-Ring –

<p><b>1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 25.04.2016</b></p> <p>Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.</p>	<p><b>Datum</b></p>
<p><b>2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016, bzw. in den Zeitraum vom 21.11.2008 – 21.12.2008</b> (Anmerkung: aus der frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2008 wurden nur die Erkenntnisse des KBD weiter verwendet, um gemäß den Wünschen des KBD eine Doppelbeteiligung zu vermeiden)</p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD 2.2 Handwerkskammer Düsseldorf 2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 2.4 Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Köln 2.5 Stadt Wetter (Ruhr) 2.6 Eisenbahn- Bundesamt 2.7 Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld</p> <p><u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>Thyssengas GmbH Deutsche Bahn AG, DB Immobilien PLEdoc GmbH Stadt Velbert Amprion GmbH Bergisch- Rheinischer Wasserverband Kreis Mettmann Stadt Remscheid Stadt Witten Oberbergischer Kreis Ruhrverband Bezirksregierung Düsseldorf Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Solingen – Remscheid Landesbetrieb Wald und Holz NRW Stadt Herdecke WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, WSW Energie &amp; Wasser AG , Stadt Wuppertal (Wasserversorgung) sowie WSW mobil GmbH</p>	<p>12.12.2008 19.04.2016 21.04.2016 27.04.2016 12.05.2016 19.05.2016 25.05.2016  14.04.2016 15.04.2016 15.04.2016 15.04.2016 19.04.2016 19.04.2016 19.04.2016 19.04.2016 19.04.2016 21.04.2010 02.05.2016 04.05.2016 04.05.2016 06.05.2016 06.05.2016 06.05.2016 06.05.2016</p>
<p><b>3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016</b></p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u></p> <p>3.1 Firma Karl Deutsch 3.2 Herr Jürgen Wollnitz (Edeka- Markt)</p>	<p><b>Eingangsdatum</b></p> <p>10.11.2016 11.11.2016</p>

<p>3.3 TaylorWessing (Lidl- Markt) 3.4 Etraca GmbH</p> <p><u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.5 Fischers Lagerhaus GmbH</p>	<p>17.11./08.12.2016 18.11.2016  13.12.2016</p>
<p><b>4. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016</b></p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.1 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, WSW Energie &amp; Wasser AG , Stadt Wuppertal (Wasserversorgung) sowie WSW mobil GmbH 4.2 Stadt Solingen</p> <p><u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> 4.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 4.4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 4.5 GASCADE Gastransport GmbH 4.6 Amprion GmbH 4.7 Geologischer Dienst 4.8 Stadt Gevelsberg 4.9 Stadt Remscheid 4.10 PLEdoc GmbH 4.11 Deutsche Bahn Services GmbH 4.12 Eisenbahn- Bundesamt 4.13 Kreis Mettmann 4.14 Bergisch- Rheinischer Wasserverband 4.15 Stadt Witten 4.16 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 4.17 Landesbetrieb Wald und Holz NRW 4.18 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld 4.19 Stadt Hattingen 4.20 Handwerkskammer Düsseldorf 4.21 Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Solingen – Remscheid 4.22 Handelsverband Nordrhein- Westfalen, Rheinland</p>	<p>10.11.2016 17.11./09.12.2016  12.10.2016 14.10.2016 14.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 18.10.2016 20.10.2016 24.10.2016 31.10.2016 31.10.2016 02.11.2016 07.11.2016 11.11.2016 11.11.2016 17.11.2016 17.11.2016 21.11./09.12.2016 21.11.2016 12.12.2016</p>
<p><b>5. erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis ein-schließlich 28.08.2017</b></p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 5.1 TaylorWessing</p>	<p><b>Datum</b>  17.08.2017</p>
<p><b>6. erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis ein-schließlich 28.08.2017</b></p> <p><u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 6.1 Stadt Solingen</p> <p><u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> 6.2 Handwerkskammer Düsseldorf 6.3 Kreis Mettmann</p>	<p><b>Datum</b>  28.08.2017  17.08.2017 16.08.2017</p>

6.4 Stadt Remscheid	14.08.2017
6.5 Stadt Witten	01.08.2017
6.6 Stadt Gevelsberg	16.08.2017
6.7 Stadt Hattingen	17.08.2017
6.8 Stadt Herdecke	28.08.2017
6.9 Deutsche Bahn AG	01.08.2017
6.10 Bezirksregierung Düsseldorf	28.08.2017

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016 bzw. in den Zeitraum vom 21.11.2008 – 21.12.2008**

Während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

### **2.1 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), 12.12.2008**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.**

Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Vorsorglich wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. (Anmerkung: Aus arbeitsökonomischen Gründen bittet der KBD innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens auf eine mehrfache Beteiligung zu verzichten. Da sich die Bedingungen innerhalb des Plangebietes nicht relevant verändert haben, kann auf die Stellungnahme aus dem Jahre 2008 zurückgegriffen werden.)

---

### **2.2 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf, 19.04.2016**

Die Handwerkskammer Düsseldorf regt an, die Gebäude im SO3 (Hausnr. 111 und 113) entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Bebauungsplan auszuweisen. Die SO- Ausweisung für großflächigen Einzelhandel erscheint für die Bürogebäude nicht sinngemäß. Es wird vorgeschlagen, hier eine GE- Ausweisung vorzusehen.

#### **Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

In den Gebäuden befinden sich neben den erwähnten Büronutzungen auch ein Fliesenmarkt, der überwiegend mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sowie ein Getränkemarkt. Die Nutzung entspricht daher dem gewünschten Mix. Um diesem Markt eine Erweiterungsoption einzuräumen, wird an der Festsetzung eines Sondergebietes festgehalten. Die ausgeübte Büronutzung wird in den Nutzungskatalog des Sondergebietes aufgenommen.

---

### **2.3 Stellungnahme: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21.04.2016**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geht davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen der Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird in jedem Einzelfall darum gebeten, dass die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zugeleitet werden.

#### **Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.**

Im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass keine Gebäude ein Maß von mehr als 30 m aufweisen können.

---

### **2.4 Stellungnahme: Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Köln, 27.04.2016**

Der Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Köln weist darauf hin, dass das Plangebiet im Süd-Osten an den Abschnitt 34 der BAB A46 grenzt. Somit sind wesentliche Belange aus Sicht der Straßenbauverwaltung betroffen. Es bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben. Die Forderungen des Merkblattes „Allgemeine Forderungen“ sind in der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung unbedingt zu berücksichtigen:

#### **„Allgemeine Forderungen**

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1 +2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
  - a. dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - b. sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  - c. dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder

aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde/Stadt.
7. Entwässerungseinrichtungen der BAB dürfen nicht baulich verändert werden.“

#### **Abwägung: Den Anregungen wird entsprochen.**

Die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG (Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone) sind sowohl zeichnerisch in die Planurkunde als auch als nachrichtliche Übernahme textlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf die gesetzlichen Grundlagen wird verwiesen. Eine detaillierte Aufnahme der Ge- und Verbote in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Neue Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen oder Veränderungen an Entwässerungseinrichtungen der BAB sind momentan nicht vorgesehen. Sollte dies in Zukunft erforderlich sein, so sind vom Veranlasser die entsprechenden Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung zu veranlassen.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren wird die Straßenbauverwaltung vom Bauordnungsamt der Stadt Wuppertal beteiligt, sofern die o.g. Schutzzonen tangiert werden.

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt worden. Weiterhin wurde festgelegt, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden müssen, um die Nachtruhe zu wahren.

---

#### **2.5 Stellungnahme: Stadt Wetter (Ruhr), 12.05.2016**

Die Stadt Wetter (Ruhr) weist darauf hin, dass aus den Planunterlagen hervorgeht, dass die Sondergebietsteilflächen für großflächigen Einzelhandel für die bereits bestehenden Möbelstandorte als solche erhalten bleiben sollen. Die maximalen Verkaufsflächen werden so festgelegt, dass auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang lassen die Festsetzungen für den Boss Möbelmarkt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von 3.100 qm eine deutliche Erhöhung auf 10.000 qm und für das Möbelhaus „Fischers Lagerhaus“ mit derzeit 1.950 qm eine Erweiterung auf 9.000 qm maximale Verkaufsfläche zu.

Einhergehend damit werden die Anteile der zentrenrelevanten Randsortimente von 5 % auf 10 % erhöht. Die Wuppertaler Sortimentsliste setzt die Sortimente Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Bettwaren, Vorhänge, Elektrogroßgeräte, Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel sowie Kunstgegenstände/ Bilder/

kunstgewerbliche Erzeugnisse/ Briefmarken/ Münzen als nicht zentrenrelevant fest. Diese sind jedoch in der Wetteraner Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft und sind somit für die Entwicklung und den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche von Wetter zentrentragend.

Vor diesem Hintergrund und durch die hohe Autokundenorientierung des Standortes kann eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wetter nicht ausgeschlossen werden. Um dem Beeinträchtigungsverbot des LEP Einzelhandel nachzukommen, ist somit der Nachweis durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu erbringen, dass die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden, u.a. der Stadt Wetter, keine negativen Folgen zu erwarten sind.

### **Abwägung: Den Anregungen wird teilweise entsprochen.**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 654 werden die bestehenden Standorte für großflächigen Einzelhandel erfasst und die derzeit zulässigen Verkaufsflächen in Summe deutlich reduziert.

---

- Es entfällt am Standort Otto-Hausmann-Ring 107 komplett ein Sondergebiet mit einer festgesetzten Verkaufsfläche von 25.000 m<sup>2</sup> für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel!
  - Die zulässige Verkaufsfläche für den bestehenden Markt „Fischers Lagerhaus“ wird von ursprünglich 10.000 m<sup>2</sup> auf 9.000 m<sup>2</sup> reduziert.
  - Die zulässige Verkaufsfläche für den bestehenden Möbelmarkt Boss wird von 9.000 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup> erhöht.
  - Die zulässige Verkaufsfläche für den bestehenden EDEKA-Markt Otto-Hausmann-Ring 115 wird von 5.000 m<sup>2</sup> auf 3.800 m<sup>2</sup> reduziert.
  - Die Verkaufsfläche für den bestehenden Fliesenfachmarkt Otto-Hausmann-Ring bleibt gleich bei 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Die Verkaufsfläche für den bestehenden Getränkemarkt Otto-Hausmann-Ring bleibt gleich bei 800 m<sup>2</sup>.
- 

Die Flächenanteile für zentrenrelevante Sortimente sollen innerhalb der Sondergebiete für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterhin eingeschränkt werden, so sind diese auf maximal 800 m<sup>2</sup>, jedoch nicht mehr als 10% der Kernsortimentsfläche, beschränkt. Die Regelungen erfüllen dabei die landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP.

Die bereits durch den Ursprungsplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden in Rede stehenden Möbelmärkte sollen prinzipiell bestehen bleiben. Der Verkaufsfächentausch wird aufgrund der jeweiligen Grundstücksituation vorgenommen. Aktuelle Erweiterungen sind allerdings nicht bekannt. Insoweit müssen die Nachbargemeinden weiterhin von einer hier zulässigen Entwicklungsmöglichkeit ausgehen, die bereits durch den Ursprungsplan eröffnet werden. Auch bei einer losgelösten Betrachtung des Möbelmarktes Boss, durch die geplanten Erhöhung der Verkaufsflächen von 9.000 auf 10.000m<sup>2</sup>, ist eine Betroffenheit der Stadt Wetter nicht plausibel.

Die zulässige Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> für den Möbelmarkt Boss ist mit Blick auf die relevanten Mitbewerber im Umfeld von Wuppertal eher klein, entsprechend ergibt sich nur eine geringe Attraktivität für Kunden aus einem größeren Einzugsbereich. Die Fahrentfernung mit dem PKW zwischen der Innenstadt der Stadt Wetter und dem Otto-Hausmann-Ring beträgt ca. 31 Km bei einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten. Innerhalb dieser 31 km liegen deutlich größere, attraktivere und näher liegende Mitbewerber wie: Hardeck Bochum, Ostermann + Trends Witten, IKEA Dortmund, IKEA Wuppertal um nur die größten zu nennen. Es ist schon im Ansatz nicht plausibel, dass hier eine relevante Kauf-

kraftumverteilung in Richtung des Standortes Möbel Boss stattfindet. Auf die Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung kann deswegen verzichtet werden.

Diese Einschätzung wird (indirekt) auch durch die aktuelle Auswirkungsanalyse zur Errichtung des IKEA-Marktes in Wuppertal gestützt. Für den IKEA- Markt mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche von ca. 25.500 qm (zulässige Fläche) und einer deutlich größeren Kundenattraktivität liegt die Stadt Wetter trotz einer deutlich geringeren Fahrtfernung zwischen dem IKEA-Standort und der Stadt Wetter von ca. 18 km nur teilweise in der Einzugszone II sowie teilweise nur noch in der Einzugszone III (Potenzialgebiet). Es ist somit plausibel anzunehmen, dass die Entfernungsbedingten Raumüberwindungswiderstände bei der hier gegebenen 13 km längeren Fahrstrecke mit entsprechend höherer Fahrzeit dazu führt, dass der Standort des Möbelhaus Boss am Otto-Hausmann-Ring nicht zum relevanten Nachfragebereich für Kunden aus Wetter zählt. Nichts anderes würde sich aus einem Einzelhandelsgutachten mit typischer gravitationsbasierter Modellberechnung ergeben. Hinzuweisen ist auch darauf, dass der nächstgelegene Standort eines Möbelmarkts Boss mit einer Entfernung von nur 22 km in Dortmund zu finden ist.

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 LPLG zur parallel betriebenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf ebenso keine Bedenken vorgetragen. Es wird bestätigt, dass im Rahmen der Überplanung auch Entwicklungsspielräume für Vorhaben mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten erhalten bleiben können und dies im Einklang mit den Vorgaben des Zieles 5 sowie der Grundsätze 4 und 6 des LEP NRW steht. Auch wird festgehalten, dass der Nachweis zur Berücksichtigung des Zieles 3 des LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) „hinreichend erbracht“ ist.

Obwohl gemäß den vorgenannten Ausführungen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich von Wetter nicht plausibel zu befürchten stehen sollen vorsorglich die üblicherweise in Möbel- märkten vorhandenen und nach Wuppertaler Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Ergänzungssortimente auf 800qm pro Sortiment beschränkt werden. Konkret ist folgende Regelung vorgesehen: Die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Sortimentsgruppe für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Tabelle der textlichen Festsetzung 42.2 beträgt 800 qm. Dies gilt nicht für: Möbel, Matratzen, Gebrauchtmöbel, Kucheneinrichtungen, und Elektrogroßgeräte.

---

## **2.6 Stellungnahme: Eisenbahn- Bundesamt, 19.05.2016**

Das Eisenbahn- Bundesamt weist darauf hin, dass den Unterlagen zu entnehmen ist, dass durch Vorhaben u.a. ehemalige Bahnflächen überplant werden. Da es sich bei den Bahnflächen um Randbereiche der Nordbahntrasse handelt, wird davon ausgegangen, dass diese Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken bereits freigestellt worden sind. Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken.

### **Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.**

Die Nordbahntrasse ist von Eisenbahnbetriebszwecken bereits freigestellt worden.



## **2.7 Stellungnahme: Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, 25.05.2016**

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist darauf hin, dass die Autobahnniederlassung Krefeld für den Betrieb und die Unterhaltung der westlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 46, Abschnitt 34 und damit für die anbaurechtliche Beurteilung zuständig ist.

Neubau- bzw. Ausbauplanungen werden in Abhängigkeit der vorhandenen Kapazitäten von den benachbarten Regionalniederlassungen erbracht.

Die Regionalniederlassung Ruhr bearbeitet im Betrachteten Streckenabschnitt der A 46 nachfolgende Projekte

- Wuppertal, AS Katernberg – Varresbeck, Lärmsanierung
- Wuppertal, Ausbau zwischen Varresbeck und Katernberg

Da sich das Plangebiet innerhalb der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone (40/100 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) der BAB 46 befindet, sind die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Forderungen“ grundsätzlich zu berücksichtigen.

Abweichungen von den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetzes bedürfen aufgrund der rechtlichen Problematik immer einer Einzelprüfung und Einzelentscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist im Bebauungsplan eingetragen und als „Nachrichtliche Übernahme unter Pkt. 12 in die „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ aufgenommen worden.

Im Bereich der A 46 bildet die festgesetzte Baugrenze gleichzeitig die Grenze der Anbauverbotszone. Dennoch befinden sich zahlreiche Gebäude/Gebäudeteile sowie Stellplatzflächen innerhalb des 40 m Anbauverbotsstreifens. Es wird vorausgesetzt, dass die Straßenbauverwaltung der jeweiligen Nutzung zugestimmt hat und soweit erforderlich, Ausnahmegenehmigungen erteilt worden sind.

Der Bereich des Otto- Hausmann- Ringes soll zukünftig stärker gewerblich ausgerichtet und die zulässigen Einzelhandelnutzungen (Sondergebietsflächen) insgesamt deutlich reduziert werden. Mit der 1. Änderung des BPL 654 sollen bestehende Gewerbeflächen gesichert und baulich insbesondere für die bestehenden Nutzer optimiert werden.

Aussagen zum erwarteten Verkehrsaufkommen resultierend aus der o.a. Bauleitplanung fehlen. Durch evtl. zukünftig auftretende Verkehrsmengensteigerungen im Straßennetz kann es u.U. an umliegenden Knotenpunkten zu Verschlechterungen in der Verkehrsqualität kommen. Die Straßenbauverwaltung behält sich vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt Wuppertal zu fordern, sofern es zu Leistungsfähigkeitsdefiziten oder zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität kommt.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfs. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

### **Abwägung: Den Anregungen wird entsprochen.**

Bzgl. der „Allgemeinen Anforderungen“ wird auf die Würdigung der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW, Außenstelle Köln verwiesen.

Die bestehenden Gebäude/Gebäudeteile sowie vorhandene Stellplatzflächen genießen innerhalb der Anbauverbotszone Bestandsschutz. Sollten hier Veränderungen vorgenommen werden, so wird die Straßenbauverwaltung im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Da bisher rechtskräftig festgesetzte Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel zugunsten von Gewerbegebieten zurückgenommen werden, ist eine Zunahme von möglichen Neuverkehren nicht zu befürchten. Dies lässt sich allein schon aus den gängigen Umschlagsziffern zur Nutzung von Stellplätzen im Bereich von Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzungen ableiten.

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt worden. Weiterhin wurde festgelegt, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden müssen, um die Nachtruhe zu wahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Umweltzone der Stadt Wuppertal. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietstypen ist nicht ersichtlich, dass Maßnahmen zur Schadstoffausbreitung erforderlich werden.

---

### **3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis 09.12.2016**

Während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654 sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

---

#### **3.1 Stellungnahme: Firma Karl Deutsch, Niederschrift vom 10.11.2016**

Die Firma Karl Deutsch möchte die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entlang des Otto-Hausmann-Ringes reduzieren, um für die geplante Erweiterung des Produktionsbetriebes die benötigten Stellplätze errichten zu können. Die Pflanzfläche soll auf eine Heckenpflanzung in einer Tiefe von 1,2 Meter reduziert werden. Die Hecke soll von der Einfahrt (Firmenschild) bis zum Ende der derzeitigen Pflanzfläche reichen.

#### **Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.**

Die Planzeichnung wird angepasst. Die Änderung betrifft nur das Grundstück des Antragstellers, der seinen bestehenden Betrieb erweitern will. Die Pflanzfläche soll den Planungsvorstellungen entsprechend in der Tiefe reduziert, dafür aber parallel der Straße verlängert werden, um den benötigten Planungsraum zu erhalten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Eine relevante Betroffenheit von anderen Planungsbelangen oder anderen Grundstücken liegt nicht vor, so dass diesbezüglich auf eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden kann.

### **3.2 Stellungnahme: Edeka- Markt, Niederschrift vom 11.11.2016**

- a) Die Festsetzungen zu dem SO3 mit dem hier vorhandenen Getränkemarkt stellen die vorhandene und genehmigte Verkaufsfläche für den Getränkemarkt nicht richtig dar. So beträgt die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> und nicht nur 400 m<sup>2</sup>, wie im Plan festgesetzt.
- b) Die derzeitigen Festsetzungen zu dem SO4 mit dem hier vorhandenen EDEKA-Markt beinhalten nicht alle angebotenen und genehmigten Einzelhandelssortimente. So fehlt: die Sortimentsgruppe WZ 47.76.1, nur Schnittblumen in einer Größe von 50 m<sup>2</sup>; die Sortimentsgruppe WZ 47.62.1, nur Zeitschriften in einer Größe von 50m<sup>2</sup>; der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne nähere Sortimentsbestimmung in einer Größe von 50 m<sup>2</sup> als ergänzendes Randsortiment (z.B. für Angebotswaren wie: Tchibo-Produkte, Elektrokleingeräte u.a.)
- c) Des Weiteren fehlen in der festgesetzten Zweckbestimmung des SO4 die ergänzenden Dienstleistungen (u.a. Lottoannahmestelle) als untergeordnete mitgezogene Nutzungen.

#### **Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

Zu a) und b) Die vorgetragene Anregungen wurden noch einmal überprüft und werden berücksichtigt. Sie waren Gegenstand eines ergänzenden Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dazu wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch sind seitens der Änderungen keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da die zulässige Gesamt- Verkaufsfläche weiterhin auf 3.800 qm beschränkt bleibt.

Zu c) Die Anregung musste nicht berücksichtigt werden, da bereits die textliche Festsetzung Nr. 41.2 solche untergeordneten Nutzungen abdeckt.

---

### **3.3 Stellungnahmen: TaylorWessing, 17.11.2016 und 08.12.2016**

Die Kanzlei Taylor Wessing vertritt die Eigentümer- und Betreibergesellschaften des Lidl- Marktes (Otto- Hausmann- Ring 116) und den Eigentümer des Grundstückes Otto- Hausmann- Ring 112.

- a) Die o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 654 und dort in einem Sondergebiet (SO6), in dem großflächiger Einzelhandel bis zu einer (Gesamt-) Verkaufsfläche von bis zu 12.000 qm zulässig ist.
- b) Die Änderung ist nicht erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Wohnbebauung im südwestlichen Bereich zukünftig durch unzumutbare Immissionen belastet ist. Dies kann auch ohne Umwandlung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet gewährleistet werden.
- c) Es wird grundlegend in die Eigentums- bzw. Betreiberinteressen eingegriffen. Der vorhandene Markt entspricht nicht mehr den aktuellen Marktstandards sowie den Markt- Konzepten. Der Markt muss im Blick auf seine Verkaufsfläche vergrößert werden. Beide o.g. benachbarten Grundstücke sollen dafür nutzbar gemacht werden.
- d) Dem Eigentümer des Grundstückes 112 wird das Baurecht für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes genommen.

e) Es wird angeregt, dass das Verkaufsflächenpotenzial auf eine Verkaufsflächen- Obergrenze, die der Größe der eingereichten Bauvoranfrage (1.770 qm) entspricht, zurückgeführt wird.

**Abwägung: Der Anregung wird nicht entsprochen.**

Zu a) Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 654 vom 05.11.1998 sieht als nähere Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ vor. Bereits heute stellt der bestehenden Lidl- Markt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dar. Der Markt musste aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung (VG Düsseldorf, Urteil vom 03.04.2003) genehmigt werden, obwohl er bereits zum damaligen Zeitpunkt nach Auffassung der Stadt Wuppertal nicht den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 654 entsprach und auch nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für das Areal des Otto-Hausmann-Rings vereinbar war.

Zu b) Im Kapitel II.2 der Begründung ist der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654 eindeutig beschrieben. Demnach war insb. das o.g. verwaltungsgerichtliche Verfahren sowie die zwischenzeitlichen Änderungen an den landesplanerischen Vorgaben gemäß dem Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilbereich Großflächiger Einzelhandel für die Entwicklung von Gebieten, die dem großflächigen Einzelhandel dienen, Anlass der Planung. Mit dem Plan wird insoweit eindeutig die planerische Steuerung der zulässigen Nutzungsarten im Gebiet beabsichtigt.

Das vom Einwender formulierte Erfordernis des Immissionsschutzes war für die Änderung des Bebauungsplanes nicht ursächlich.

Zu c) Die generellen Entwicklungstendenzen des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland zeigt für das Segment Lebensmitteldiscounter folgendes Bild <sup>1</sup>: Seit 2012 ist ein Rückgang der Betriebsstätten festzustellen, da insb. Altstandorte aufgegeben werden. Die steigenden Verkaufsflächenansprüche der Discounter werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, großzügigere Gangbreiten, Leergut- Annahmestellen sowie verbesserte logistische Abläufe verwendet. Die durchschnittliche Betriebsgröße der Filialen der Firma Lidl nahm dabei zwischen 2004 und 2014 um ca. 20 % deutschlandweit zu. 2014 kann bei der Firma Lidl von einer durchschnittlichen Betriebsgröße je Betriebsstätte von ca. 880 qm Verkaufsfläche ausgegangen werden.

Es wurden die vorliegenden Bauvoranfragen bzw. Bauanträge zu bestehenden und zur Erweiterung vorgesehenen sowie die im Bau befindlichen Lidl- Märkte in der Stadt Wuppertal ausgewertet. An den Standorten Carnaper Straße, Rauer Wert, Bredde, Höfen, Friedrich- Engels- Allee, Bissingstraße, Hatzfelder Straße und Hahnerberger Straße zeigt sich, dass die dortigen bestehenden Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 bis 900 qm auf ca. 1.000 bis 1.500 qm –durchschnittlich ca. 1.170 qm- erweitert werden sollen. Die Auswertung weist nach, dass der bestehende Lidl- Markt am Otto-Hausmann- Ring mit einer gegebenen Verkaufsfläche von 1.188 qm durchaus noch eine marktkonforme Situation abbilden kann. Vor diesem Hintergrund erscheinen die Gründe des Einwenders für die vorgesehene Erweiterung des Marktes nicht hinreichend substantiiert und werden als überzogen zurückgewiesen.

---

<sup>1</sup> BBE: Einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Wuppertal, Bebauungsplan 1208, Münster im November 2016, Seiten 7 bis 11

Die o.g. Ausführungen zeigen zusammenfassend, dass die Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen im Discountbereich ursächlich insb. mit der Bequemlichkeit für die Marktbetreiber und deren Kunden in Zusammenhang zu stehen scheint. Die am Standort Otto- Hausmann- Ring 116 realisierte Verkaufsfläche von 1.188 qm liegt bereits heute oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 880 qm für Märkte der Firma Lidl in Deutschland und in der gleichen Größenordnung in der die Firma Lidl ihre Marktexpansion in Wuppertal betreibt. Vor diesem Hintergrund erscheinen betriebliche Verbesserungen am bestehenden Markt im Rahmen des festgesetzten erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch ohne Inanspruchnahme des Grundstückes Otto- Hausmann- Ring 112 möglich. Die Belange des Betreibers des Lidl- Marktes müssen den in der Begründung dargestellten öffentlichen Belangen, die dem Erhalt bzw. der zukünftigen Bereitstellung von benötigten Gewerbeflächen und auch dem Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Wuppertal dienen, im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander im Range nachgehen. Mit Blick auf die derzeitigen Marktgrößen ist davon auszugehen, dass eine Nutzungsaufgabe und entsprechende Umnutzung des Standortes -wenn überhaupt- erst mittel- bis langfristig erfolgen wird; dieses ist insoweit als Auswirkung der Planung hinzunehmen. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt auch in diesem Fall durch die Gewerbeflächenausweisung gewahrt.

Zu d) Es kann grundsätzlich auf den Punkt a) verwiesen werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 654, der seit 05.11.1998 rechtskräftig ist, konnte der Eigentümer , der bisher einen Betrieb des produzierenden Gewerbes führte, nicht davon ausgehen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten bzw. die Erweiterung des benachbarten Lidl- Marktes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig wäre. Umgekehrt besteht für die Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die getroffenen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen und seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung entschädigungslos aufzuheben. Das geplante Gewerbegebiet entspricht der hier ausgeübten Nutzung und soll auch zukünftig hierfür zur Verfügung stehen. Diesbezüglich ist das Grundstück aufgrund der für Wuppertaler Verhältnisse ebenen Topographie sowie der sehr guten Andienung an das örtliche / überörtliche Straßensystem auch faktisch für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund des Gewerbeflächenverlustes im Stadtgebiet in immissionsrechtlich schwierigen Gemengelagen muss ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt von bestehenden und der Bereitstellung von potentiell geeigneten Gewerbeflächen gerichtet werden. Die angemessene Grundstücksnutzung bleibt dabei gewahrt.

Zu e) An der getroffenen Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgehalten. Der Betrieb darf sich im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes innerhalb der genehmigten Verkaufsfläche von 1.188 qm weiterentwickeln. Zu den Gründen wird auf die voranstehende Begründung verwiesen.

---

### **3.4 Stellungnahme: Firma Etraca GmbH, 18.11.2016**

- a) Es bestehen Mieter, die schon Einzelhandel betreiben.
- b) Es laufen Verhandlungen mit Mietinteressenten, die in und an Gebäuden Einzelhandel betreiben wollen.

**Abwägung: Der Anregung wird teilweise entsprochen.**

Zu a) Bei der ausgeübten, gewerblichen Nutzung handelt es sich insb. um Logistik und Großhandel (Prosol Lacke und Farben) und nicht um Einzelhandel an letzte Verbraucher. Die ausgeübten Nutzungen bleiben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes weiterhin zulässig.

Zu b) Der bestehende Bebauungsplan Nr. 654 ist seit 05.11.1998 rechtskräftig. Es war großflächiger Einzelhandel mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Grundstück des Einwenders zulässig. Der Eigentümer hat die dort getroffenen Nutzungsoptionen bisher jedoch nicht wahrgenommen. Die Stadt Wuppertal hat sich nunmehr zum Ziel gesetzt, den Einzelhandel innerhalb des Plangebietes auf die bestehenden Betriebe zu beschränken und die übrigen Flächen als Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe und für das Handwerk auszuweisen. Es besteht planungsrechtlich die Möglichkeit, die getroffenen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen und seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung entschädigungslos aufzuheben. Diesbezüglich wird der Bereitstellung bzw. Erhaltung von Gewerbeflächen der Vorzug vor einer bislang nicht ausgeübten großflächigen Einzelhandelsnutzung gegeben. Diesbezüglich ist das Grundstück aufgrund der für Wuppertaler Verhältnisse ebenen Topographie sowie der sehr guten Andienung an das örtliche / überörtliche Straßensystem auch faktisch für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund des Gewerbeflächenverlustes im Stadtgebiet in immissionsrechtlich schwierigen Gemengelagen muss ein verstärktes Augenmerk auf den Erhalt von bestehenden und der Bereitstellung von potentiell geeigneten Gewerbeflächen gerichtet werden. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gewahrt.

---

**4. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 sowie eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016**

Während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 654 sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

**4.1 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, WSW Energie & Wasser AG , Stadt Wuppertal (Wasserversorgung) sowie WSW mobil GmbH, 08.11.2016**

Für die bestehende Hochspannungsleitung ist in der Begründung ein beidseitiger Schutzstreifen von 10 m genannt. Dies ist nicht korrekt. Im Grundbuch sind 17 bzw. 18 m beidseits vereinbart.

**Abwägung: Der Anregung wird entsprochen.**

In der Planbegründung liegt offensichtlich ein redaktioneller Fehler vor. In der Planzeichnung ist der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung mit beidseits 18 m festgesetzt. Die grundbuchliche Sicherung des Schutzstreifens ist daher innerhalb der getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Hinter den tatsächlichen Festsetzungen konnte bei der konkreten Ausgestaltung der Dienstbarkeit zurückgeblieben werden. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

---

---

#### **4.2 Stellungnahmen: Stadt Solingen, 17.11.2016 und 09.12.2016**

- a) Es bestehen Zweifel, ob Beeinträchtigungen der Belange der Stadt Solingen tatsächlich ausgeschlossen werden können. Diese Bedenken beziehen sich auf den bestehenden Boss- Möbelmarkt und den Möbelmarkt Fischers Lagerhaus, deren Verkaufsflächen deutlich erweitert werden können. Es wird unterstellt, dass bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche durch Sortimente belegt werden können, die sowohl in Wuppertal als auch in Solingen als zentrenrelevant eingestuft werden.
- b) Die Sortimentslisten der Städte Wuppertal und Solingen weisen Unterschiede bei der Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente (z.B. Heimtextilien, Wohndekorationen oder Bilderrahmen) auf, so dass von weitergehenden Auswirkungen von bis zu 9.000 qm zentrenrelevanten Verkaufsflächen unterstellt wird.
- c) Der Nachweis der Verträglichkeit ist in der vorliegenden Form nicht nachvollziehbar, da keine Abschätzungen der Auswirkungen der Verkaufsflächen mit entsprechenden Sortimenten auf die Nachbarkommunen vorgenommen werden. Alternativ zu einer Verminderung der Verkaufsflächen wird ein Verträglichkeitsnachweis angeregt.
- d) Angesichts der aktuellen Branchentrends (z.B. neue Möbel Boss- Märkte mit 6.000 bis 8.000 qm Verkaufsfläche) wird davon ausgegangen, dass die Verkaufsflächenpotenziale ausgeschöpft werden. Die negativen Auswirkungen sollen durch eine Verminderung der Verkaufsflächen minimiert werden.
- e) Die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung vorgeschlagene Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von jeweils 800 qm je Sortimentsgruppe wird als nicht weitgehend genug bewertet. Bei insgesamt 10 Sortimentsgruppen wird unterstellt, dass rechnerisch eine Verkaufsfläche von mindestens 8.000 qm realisiert werden könnte.
- f) Es wird angeregt innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente, ausgenommen Möbel, Gebrauchtmöbel, Matratzen, Kücheneinrichtungen und Elektrogroßgeräte, auf insgesamt 800 qm, jedoch nicht mehr als 10 % der Kernsortimentsfläche, zu begrenzen.

#### **Abwägung: Den Anregungen wird teilweise entsprochen.**

Zu a) Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) regelt mit seinen Zielen und Grundsätzen die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in den jeweiligen Städten und auch im Verhältnis der Nachbargemeinden untereinander. Er dient dabei vor allem dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden.

Im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 LPLG zur parallel betriebenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken vorgetragen. Es wird bestätigt, dass im Rahmen der Überplanung auch Entwicklungsspielräume für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erhalten bleiben können und dies im Einklang mit den Vorgaben des Zieles 5 sowie der Grundsätze 4 und 6 des LEP NRW steht. Auch wird festgehalten, dass der Nachweis zur Berücksichtigung des Zieles 3 des LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) „hinreichend erbracht“ ist.

Eine Gegenüberstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 654 (SO Alt genannt) und der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (SO Neu genannt) zeigt, wie weitreichend die Reduzierung der Verkaufsflächen in den einzelnen Teilgebieten und auch in Summe der zulässigen Verkaufsflächen für die nicht zentrenrelevanten Kern- und zentrenrelevante Randsortimente erfolgt ist:

SO Alt	Verkaufsfläche Kernsortiment	Verkaufsfläche Randsortiment	SO Neu	Verkaufsfläche Kernsortiment	Verkaufsfläche Randsortiment
SO1 (OHR105)	10.000 qm	800 qm	SO2	9.000 qm	800 qm
SO2 (OHR107)	25.000 qm	800 qm			
SO3 (OHR111)	1.500 qm	800 qm	SO3	1.500 qm	150 qm
SO4 (OHR115)	5.000 qm	800 qm	SO4	3.800 qm	200 qm
SO5 (OHR108)	9.000 qm	800 qm	SO1	10.000 qm	800 qm
SO6 (OHR116)	12.000 qm	800 qm			
<b>Gesamt</b>	<b>62.500 qm</b>	<b>4.800 qm</b>		<b>24.300 qm (- 61 %)</b>	<b>1.950 qm (-59 %)</b>

Als Ergebnis der o.g. Aufstellung kann festgehalten werden, dass die Verkaufsflächen der Kern- und Randsortimente jeweils um ca. 60 % sehr deutlich reduziert wurden. Der Einwand, dass alleine in den SO1 und SO2 bis zu 2.000 qm zentrenrelevante Sortimente realisiert werden könnten, trifft laut der o.g. Tabelle nicht zu. Hier sind nur 1.600 qm Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Diese Flächen entsprechen den bislang zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente durch den Ursprungsplan.

Zu b) Im Ziel 2 sowie der Anlage 1 des LEP NRW sind die zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Neben den in Anlage 1 enthaltenen Sortimenten, die laut den Erläuterungen des LEP NRW zum Ziel 2 „einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vorgeben“, sind auch sog. „ortstypische Sortimentslisten“ zulässig, die von der jeweiligen Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt werden können, um „auf die örtlichen Verhältnisse“ (siehe ebenda) Bezug zu nehmen. Landesweit einheitliche Sortimentslisten, wie diese in früherer Zeit üblich waren (z.B. „Kölner Liste“), existieren demnach nicht mehr. Es liegt also eine von der Landesplanung offensichtlich gewollte Unschärfe vor, die im Rahmen der Gesamtabwägung zum LEP NRW die Belange der einzelnen Gemeinden höher gewichtete, als eine Gleichbehandlung aller Gemeinden in NRW.

Der Grundsatz 4 des LEP NRW wird berücksichtigt, da die Stadt Wuppertal im hierarchischen System der Landesplanung als Oberzentrum und die Stadt Solingen als Mittelzentrum dargestellt wird. Die Einhaltung des Grundsatzes 4 hat die Bezirksregierung Düsseldorf –wie bereits erläutert- in der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 LPLG zur parallel betriebenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

Die von der Stadt Solingen aufgeworfene Frage der Verkaufsflächen von bis zu 9.000 qm mit Sortimenten, die in Solingen zentrenrelevant, jedoch in Wuppertal nicht- zentrenrelevant sind, kann nicht vollständig nachvollzogen werden. Der Rechenweg der Aussage wurde nicht weiter substantiiert dargelegt.



Dem Einwender kann jedoch entgegen gehalten werden, dass die Zweckbestimmung der Sondergebiete SO1 und SO2 nun auf „Möbelmärkte“ beschränkt ist. Demnach scheiden „Einrichtungshäuser“ aus. Auch Fachmärkte, die in der Mehrzahl nur Heimtextilien oder Wohndekorationen oder Bilderrahmen –auch in Kombination untereinander- anbieten, sind demnach nicht möglich und in dieser Typologie auch nicht bekannt. Bis dato waren an den Standorten Fachmärkte unterschiedlicher Ausrichtung zulässig, dieses weite Nutzungsspektrum wird nun auf eine Ausrichtung als Möbelmarkt beschränkt. Entsprechend waren bereits durch den Ursprungsplan deutliche Verkaufsflächenerweiterungen für die bestehenden Möbelmärkte zulässig, die auch weiterhin im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten werden sollen. Ein Anspruch zur Reduzierung der Verkaufsflächen über das vorgesehene Maß hinaus, besteht nicht und liegt auch nicht in der Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die ggf. damit verbundenen Auswirkungen waren und sind insoweit bereits durch die geltenden Festlegungen des Ursprungsplanes als zulässig hinzunehmen.

Zu c) und d) Ob und in welcher Art und Weise eine mögliche Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Möbelmärkte Auswirkungen auf die Nachbarkommunen haben könnte kann dahingestellt bleiben. Wie unter b) bereits ausgeführt, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die zulässigen Verkaufsflächen aufgrund der vorgesehenen neuen Zielausrichtung für das Gebiet sehr stark reduziert. Ein rechtlicher Anspruch auf diese Reduzierung oder gar auf eine darüber hinausgehende Reduzierung besteht nicht. Die Stadt Wuppertal kann sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Aspekte beschränken, die Sie aus städtebaulichen Gründen für wichtig hält. Ein Verbesserungsgebot in der Art, z.B. mögliche Auswirkungen durch den bereits zulässigen Einzelhandel gänzlich zu unterbinden, gibt es nicht. Die ggf. möglichen Auswirkungen aufgrund der insoweit beibehaltenen Sondergebietsflächen und den damit gewährten Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsmärkte sind bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes als zulässig hinzunehmen. Darüber hinausgehende Auswirkungen, die sich ggf. aufgrund der geänderten Sortimentsliste ergeben könnten, werden durch die Begrenzung der Verkaufsflächen für Randsortimenten auf 800 qm pro Sortimentsgruppe, die zwar nicht innerhalb der Stadt Wuppertal, aber ggf. in anderen Kommunen zentrenrelevant sind, in ausreichender Form eingeschränkt.

Zu e) Die von der Stadt Solingen aufgeworfene Frage der Verkaufsflächen von bis zu 8.000 qm mit 10 Sortimentsgruppen, die in Solingen zentrenrelevant, jedoch in Wuppertal nicht- zentrenrelevant sind, kann nicht nachvollzogen werden. Der Rechenweg der Aussage ist auch nicht weiter substantiiert. Im Vergleich der beiden Sortimentslisten im Verschnitt mit den Regelungen des Bebauungsplanes 654 zeigt sich, dass im SO1, SO2 und SO3: lose Teppiche, Heimtextilien (teilweise)\*, Campingmöbel, Wohndekoration, Kunstgegenstände, Bilderrahmen, Topfpflanzen \*\*, Blumentöpfe \*\* und Vasen \*\* zulässig sind, die in Solingen (mit Einschränkungen) zentrenrelevant sind. Ein direkter Vergleich ist aufgrund der teilweise unterschiedlich verwendeten Begrifflichkeiten (Wuppertal nimmt Bezug zur WZ-Liste 2008, Solingen nicht) nicht ganz eindeutig.

\*: Laut Solinger Liste liegen die Verkaufsflächen mehrheitlich außerhalb der Zentren von Solingen

\*\* : wie zu \* zudem gem. Solinger Liste Beschränkung auf „Indoor“; nur im SO3 zulässig.

Relevante Auswirkungen stehen allerdings nicht plausibel zu befürchten. Hier wird auf die vorgenannte Erläuterungen zu c-d) verwiesen.

Zu f) Der Anregung die nicht- zentrenrelevanten Sortimente in den Teilgebieten SO1 und SO2 auf zusammen 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Mit der vorgeschlagenen Ände-

rung wurden die für einen Möbelmarkt nicht prägenden Sortimentsgruppen bereits auf einen kleinflächigen Anteil von je 800 qm Verkaufsfläche beschränkt. Des Weiteren wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.

---

## **5. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017**

Während der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

### **5.1 Stellungnahme: TaylorWessing**

Es wird seitens der Kanzlei auf die bereits vorgebrachten Stellungnahmen verwiesen und deren Inhalte aufrechterhalten.

### **Abwägung: Der Anregung wird nicht entsprochen**

Es wird auf die ausführliche Abwägung im Punkt 3.3 verwiesen.

---

## **6. Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017**

### **6.1 Stellungnahme: Stadt Solingen**

Wie bereits in den Stellungnahmen am 17.11.2016 und am 09.12.2016 dargelegt, beziehen sich die Bedenken der Stadt Solingen vor allem auf die angestrebten und erwartbaren Erweiterungen der Verkaufsflächen an den Standorten des Möbelhauses Boss und des Möbelhauses Fischers's Lagerhaus. Ein besonders kritischer Punkt liegt für die Stadt Solingen darin, dass sich die Sortimentslisten der Städte Wuppertal und Solingen in der Beurteilung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheiden. Hierdurch erwachsen aus der Planung umfangreiche Verkaufsflächenanteile, die mit Sortimenten belegt werden können, die in Solingen als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, in Wuppertal hingegen nicht. Hierzu gehören z.B. Heimtextilien, Wohndekorationen oder Bilderahmen. Die als vorsorglich bezeichnete Einführung einer Begrenzung bestimmter Sortimentsgruppen nach der Tabelle 42.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf auf 800 m<sup>2</sup> je Sortimentsgruppe nimmt Bezug auf die genannten Anregungen der Stadt Solingen und ist im Grundsatz zu begrüßen.

Ebenso ist die Begrenzung zentrenrelevanter und / oder nahversorgungsrelevanter Sortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Randsortiment im Grundsatz zu begrüßen, auch wenn der Anregung der Stadt Solingen auf eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente für die Sondergebiete SO1 und SO2 auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> damit nicht gefolgt wurde.

Eine Begrenzung bestimmter Sortimente, wie sie in den vorliegenden Bauleitplänen vorgesehen wird, ist grundsätzlich geeignet, befürchtete Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen. Allerdings sollte sie mit geeigneten Methoden bzw. Untersuchungen sachgerecht abgesichert und bestätigt werden. Der Hinweis, dass die Planung allein bereits

durch eine Reduzierung der bisherigen, allerdings ohnehin nicht ausgeschöpften, potentiell realisierbaren Verkaufsflächen als verträglich angesehen werden kann, ist in der vorliegenden Form nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Rahmenbedingungen seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes grundlegend und durchgreifend verändert haben. Schon hierdurch ergibt sich u.a. das Erfordernis zu einer Auseinandersetzung mit dem angemessenen Umfang von Verkaufsflächen für die verschiedenen Sortimente und deren Wirkungen.

Zusammen mit dem begrüßenswerten Ansatz der bereits auf der Ebene des Bebauungsplanentwurfes begrenzten Verkaufsflächen wird nochmals angeregt, mögliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen mit Hilfe einer entsprechenden Wirkungsanalyse zu untersuchen und damit einen Verträglichkeitsnachweis zu führen. Auf diese Weise ließe sich der bereits beschrittene Weg einer Verkaufsflächenbegrenzung weiter konkretisieren und absichern.

**Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Es wird auf die Abwägung im Punkt 4.2 verwiesen. Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche pro Sortimentsgruppe auf maximal 800 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme von Möbel, Matratzen, Gebrauchtmöbel, Kücheneinrichtungen, und Elektrogroßgeräte) stehen relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl der Stadt Wuppertal, als auch der umgebenden Nachbarkommunen nicht plausibel zu befürchten. Die Verkaufsflächenbeschränkung gilt insoweit auch für die angesprochenen Sortimente, wie Heimtextilien und Heimtextilien, Wohndekorationen oder Bilderrahmen, die in Solingen zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen. Aus Sicht der Stadt Wuppertal besteht auch kein Erfordernis die getroffenen Annahmen durch eine Auswirkungsanalyse / Einzelhandelsgutachten zu bestätigen. Insoweit darf nicht vergessen werden, dass durch den Bebauungsplan und die Regelungen hier zwei Bestandsmärkte (Möbel Boss und Fischer's Lagerhaus) erfasst werden. Diese führen bereits Waren in den o.a. angesprochenen Sortimentsgruppen ([www.moebel-boss.de](http://www.moebel-boss.de), [www.fischers-lagerhaus.de](http://www.fischers-lagerhaus.de)) so dass die gegebenen Verkaufsflächen schon als Vorbelastung in einer Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen wären und somit nur noch ggf. verbleibende Flächenpotentiale bis zur Kappungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> zur jeweiligen Sortimentsgruppe innerhalb einer Kaufkraftumverteilung einzustellen wären. Das hierdurch Umverteilungseffekte in einer städtebaulichen relevanten Größe von 10% oder höher zu befürchten wäre ist nicht zu sehen.

Diese Einschätzung kann auch durch die gewonnenen Erkenntnisse aus der aktuellen Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses in Wuppertal gestützt werden. Die im Rahmen der Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses im Jahr 2014 erstellte Auswirkungsanalyse (Büro GMA, Seite 97) zeigte, dass die mit IKEA geplanten Verkaufsflächen z.B. für Heimtextilien in einer Größe von 1.100 m<sup>2</sup> zu keinen relevanten Kaufkraftumverteilungen für das Hauptzentrum bzw. Stadtbezirkszentren von Solingen führen würde. Hieraus lassen sich Analogieschlüsse für die hier betroffen Planung ziehen. Insoweit kann plausibel angenommen werden, dass die insoweit deutlich kleineren potentiellen (weil noch nicht ausgeschöpften) Verkaufsflächen für den Möbel Boss und Fischer's Lagerhaus im Bezug zu den hier kritisch gesehenen Sortimentsgruppen zu keinen relevanten Kaufkraftumverteilungen zu Lasten der Stadt Solingen führen wird.