

<i>Jhr</i> Ressort 101 Stadtentwicklung und Stadtplanung 18. APR. 2006	0
	1
	2
	HR
	RL



Bergischer Einzelhandels- und Dienstleisterverband e.V.
Postfach 13 24 16 . 42051 Wuppertal

**Bergischer Einzelhandels-
und Dienstleisterverband e.V.**

Arbeitgeber- und
Unternehmerverband
Kipdorf 35
42103 Wuppertal

Stadt Wuppertal
Ressort Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Frau Barbara Rekowski

42269 Wuppertal

13. April 2006 DI/He

**Bauvorhaben zur Umnutzung des Geländes der ehemaligen Bremme-Brauerei
Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir eine erste Stellungnahme zum o.a. Bauvorhaben ab und beantragen gleichzeitig Fristverlängerung, da es z.Z. nicht möglich ist, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials eine abschließende Beurteilung vorzunehmen.

Weiterhin ist bezüglich der Planungen eine neue Sachlage gegeben.

Ein wesentlicher Inhalt des Bauleitplanverfahrens sind die Gutachten, die zur Begründung herangezogen werden. Diese setzen voraus, dass bei den Planungen in Heckinghausen bestimmte Rahmenbedingungen bezüglich der Einzelhandelsstruktur gegeben sind.

Zwischenzeitlich wurde jedoch bekannt, dass die Bezirksvertretung Heckinghausen beschlossen hat, an der Heckinghauser Straße 115 einen Kaufpark zu genehmigen. Damit würde sich für die Gutachten eine vollkommen neue Ausgangsposition ergeben.

Außerdem wird in der Begründung der Stadt Wuppertal zum Planverfahren ein Zusammenhang zwischen dem Regionalen Einzelhandelskonzept und den dem Planverfahren zugrunde liegenden Untersuchungen hergestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist jedoch die Beurteilung des Standortes Heckinghausen im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes noch nicht abgeschlossen. Damit lässt sich das Vorhaben erst dann endgültig beurteilen, wenn das Regionale Einzelhandelskonzept vorliegt.

Telefon 0202 / 24839-0
Telefax 0202 / 24839-39
Internet: <http://www.services24.de>
eMail: bedv@services24.de
Stadtparkasse Wuppertal
Konto 434274, BLZ 330 500 00

Wir gehen davon aus, dass vor diesem Hintergrund die Träger öffentlicher Belange noch einmal eingeschaltet werden. Falls dies nicht der Fall ist, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

Nach einer ersten Prüfung können wir den Planungen für ein Sondergebiet mit einem Verbrauchermarkt und einem Getränkemarkt von insgesamt 3.140 qm Verkaufsfläche nicht zustimmen.

Begründung:

Das Vorhaben dient nicht nur der Nahversorgung, sondern bindet zu einem erheblichen Anteil auch Kaufkraft aus anderen Stadtteilen.

Zur Prüfung der eventuell damit verbundenen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen liegen uns zwei Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), ein Gutachten der betriebswirtschaftlichen Beratungsstelle des Einzelhandels (BBE) und der Beschlussvorschlag der Stadt Wuppertal vor. Weiterhin ist das Regionale Einzelhandelskonzept, das augenblicklich ebenfalls von der BBE erstellt wird, zu berücksichtigen.

1. Beschlussvorschlag der Stadt Wuppertal zum Bauleitplanverfahren:

Die Stadt Wuppertal führt in ihrem Beschlussvorschlag zur Begründung der Planungen folgendes aus:

- Um das Bremme-Gelände einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, wurde ein Gesamtkonzept entwickelt, in dem die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsnutzung zum "Motor der Gesamtentwicklung" werden soll, um die weniger renditeträchtige Wohnnutzung zu ermöglichen.

Eine solche Begründung ist städtebaulich genauso wenig relevant wie Wettbewerbsgesichtspunkte bezüglich der Auswirkungen auf den Einzelhandel.

- Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Für ein Sondergebiet an diesem Standort, das weit über die reine Nahversorgung hinausgeht, gibt es keine rechtliche Begründung. Sondergebiete sollen nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Dies ist beim Standort Bremme-Gelände nicht der Fall. Entsprechende Ausführungen hierzu werden auch im Rahmen des GMA-Gutachtens gemacht.

- Verkehrliche Auswirkungen

Ein Verkehrsgutachten liegt nicht vor. Es ist jedoch mit folgenden Auswirkungen zu rechnen: Bei einem Durchschnittsumsatz pro Kunde von € 15,00 muss bei einem geplanten Umsatz von 14 Mio. € für den Supermarkt mit ca. 70.000 Kunden pro Monat gerechnet werden. Aufgrund des geplanten Einzugsgebietes und der Topografie ist davon auszugehen, dass 90 % der Kunden mit dem Auto kommen werden. Daraus ergeben sich 14.000 Autokunden pro Woche.

Da ca. 45 bis 50 % der Einkäufe freitags und samstags getätigt werden, ist an diesen Tagen mit 6.000 Kunden, was ca. 260 Zufahrten pro Stunde entspricht, zu rechnen. Aufgrund der 160 angebotenen Parkplätze ist diese Nachfrage auf dem Gelände nicht abzuwickeln. Entweder werden die Planzahlen nicht erreicht oder Parkplätze müssen außerhalb des Bremme-Geländes genutzt werden.

- Überlegungen zur Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandortes, um die Nachteile durch das Bremme-Gelände auszugleichen

Die Überlegung der Stadt Wuppertal, "planerische Strategien zur Kompensation der nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse einer Projektentwicklung auf dem ehemaligen Bremme-Gelände auf das Geschäftszentrum Heckinghausen zu entwickeln", sind nicht zielführend. Es ist vollkommen unrealistisch, dass nach der Ansiedlung auf dem Bremme-Gelände an dem traditionellen Standort des Einzelhandelszentrumsinvestition erfolgen werden. Im Gegenteil: Hier wird eine Verödung eintreten.

2. GMA-Gutachten

Im April 2005 erhielt die GMA von der Stadt Wuppertal den Auftrag, ein Einzelhandelsgutachten für den Stadtbezirk Heckinghausen zu erarbeiten. Dieses Gutachten wurde durch Arbeitsgespräche begleitet, an der die IHK und unser Verband teilnahmen.

Die Untersuchung verfolgte das Ziel, ein Entwicklungskonzept für den Heckinghauser Einzelhandel zu erarbeiten und kam aufgrund einer umfassenden Analyse zu folgendem Ergebnis:

"Ziel zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen sollte die Arrondierung des Hauptgeschäftsbereiches (von Heckinghausen) sein. Die Ansiedlung mindestens eines Magnetbetriebes in direkter Zuordnung zum Hauptgeschäftsbereich ist erforderlich, um den Hauptgeschäftsbereich von Heckinghausen als Nahversorgungszentrum zu attraktivieren und durch eine Frequenzerhöhung Verbundeffekte mit benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zu initiieren."

Bezüglich des Standortes Bremme kommt die GMA zu folgendem Schluss:

"Auch die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes und Getränkemarktes am Standort Bremme-Gelände ist unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten negativ zu bewerten. Das Bremme-Gelände eignet sich allenfalls als mittel- bis langfristiger Verlagerungsstandort für einen Nahversorgungs-/Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm."

Außerdem wird von der GMA vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren deutlich verschlechterten Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Wuppertal-Heckinghausen eine zügige Umsetzung von struktur- und imageverbessernden Maßnahmen empfohlen, um den wirtschaftlichen Erosionsprozess des Einzelhandels im Versorgungszentrum Wuppertal-Heckinghausen aufzuhalten.

Nachdem das Gutachten der GMA im September 2005 abgeschlossen war, wurde dann die GMA von der Stadt Wuppertal beauftragt, eine vertiefende Stellungnahme abzugeben, weil nach Ansicht der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal (100 %-ige Tochter der Stadt Wuppertal) als Planungsträger für die Umsetzung des Bremme-Areals und der interessierten

Betreiberfirma, der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, die Belange des Investors und des Betreibers nicht ausreichend gewürdigt wurden. In diesem Gutachten werden die Begründungen für das Vorhaben aus Investor- und Betreibersicht noch einmal gewerbeplanerisch und städtebaulich bewertet.

Die Gutachter kommen erneut zu dem Ergebnis, daß

aus gewerbeplanerischer Sicht ... keine stadträumlich-funktionale Integration des Planobjektes in das Versorgungszentrum an der Heckinghauser Straße möglich ist und

daß damit aufgrund der bestehenden versorgungsstrukturellen, verkehrlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten keine städtebauliche Verträglichkeit der Planungsabsichten auf dem Bremme-Gelände gegeben sind.

Insbesondere wird die von den Betreibern aufgestellte Behauptung, dass der SB-Markt nicht im Wettbewerb mit dem örtlichen, zentrengebundenen Einzelhandel trete, widerlegt. Es wird nachgewiesen, dass im Hauptgeschäftsbereich von Heckinghausen der Angebotsschwerpunkt bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel liegt und dass damit dem Versorgungszentrum Heckinghausen in den projektrelevanten Sortimenten erhebliche Umsatzanteile entzogen würden. Dies wird durch eine qualifizierte Analyse der Kaufkraftsituation und des Angebots der Betreiberfirma dargestellt.

Aufgrund dieser Untersuchungen wird für das Bremme-Areal eine dienstleistungsorientierte Nutzungsstruktur empfohlen, um die Gefährdung des Nahversorgungszentrums zu vermeiden.

3. BBE-Gutachten

Die von dem Investor beauftragte BBE hat ebenfalls die Angebots- und Wettbewerbssituation, die Struktur- und Leistungsdaten des Vorhabens und die städtebaulichen und rangordnerischen Auswirkungen geprüft.

Die Erstellung des Gutachtens wird damit begründet, dass von der GMA die zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen nicht im Detail untersucht worden sind.

Dies entspricht nicht den Tatsachen. Die GMA hat eine umfassende qualifizierte Analyse des Standortes Heckinghausen durchgeführt und dabei auch den Standort Bremme aufgrund der u.a. von der BBE im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erhobenen Leistungskennziffern bewertet.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, dass die BBE zu anderen Ergebnissen kommt.

Das Gutachten stellt überwiegend eine Beschreibung des Vorhabens und der Konkurrenzsituation und zu erwartender Umsatzverlagerungen dar. Es kommt aufgrund der Analyse der Konkurrenzsituation vollkommen unbegründet zu dem Schluss, dass **"in Folge der geplanten Ansiedlungsmaßnahme demnach keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind."** Dies widerspricht sowohl dem Ergebnis des ebenfalls von der BBE erstellten Regionalen Einzelhandelskonzeptes (s.u.) und den Schlussfolgerungen der GMA. Unabhängig von der fehlenden städtebaulichen Analyse sind auch die

wirtschaftlichen Berechnungen nicht nachvollziehbar.

Im Einzelnen ist hierzu Folgendes anzumerken:

Bei der Berechnung des Nachfragevolumens für das Vorhaben geht die BBE in vier Einzugsbereichen von einem Einzugsgebiet mit insgesamt 62.194 Einwohnern aus. Davon leben ca. 21.400 in Heckinghausen. Dies ist fast mit den von der BBE festgelegten Nahversorgungsbereichen 1 und 2 identisch.

Die Nahversorgungsbereiche 3 und 4 umfassen die Gebiete Lichtenplatz, Toelleturm, Hammesberg, Teile von Langerfeld, das Stadtteilzentrum Oberbarmen und die City Barmen. Eine derartige Ausweitung des Einzugsbereichs entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Realistischerweise muss das Einzugsgebiet des Objektes auf den Stadtteil Heckinghausen bezogen werden.

Bei einer jährlichen lebensmittelrelevanten Kaufkraft von € 1.884,00 pro Einwohner entspricht dies einer nahversorgungsrelevanten jährlichen Kaufkraft von ca. € 40 Mio.

Für das Objekt ist maximal mit einer Kaufkraftabschöpfung von 15 % zu rechnen. Damit wäre ein Jahresumsatz von ca. € 6 Mio. aufgrund des Nahversorgungsgebietes erreichbar. Der Gutachter unterstellt aber bereits für dieses Einzugsgebiet aufgrund von Abschöpfungsquoten zwischen 16,5 und 28 % einen Umsatz zwischen 8,8 und 9,3 Mio. €. Weiterhin geht er davon aus, dass aus den Zonen 3 und 4 zwischen 3,4 und 4,3 Mio. € an Umsätzen rekrutierbar sind. Da die Bevölkerung in den Zonen 3 und 4 nach unseren Erwartungen aufgrund der isolierten Lage des Bremme-Gelände sich weiterhin zu den bisherigen Nahversorgungsstandorten orientieren wird, ist maximal aus dieser Zone mit einer Abschöpfung von 600.000,00 bis 800.000,00 € zu rechnen. Dazu kommt, dass weitere Nahversorgungsstandorte in Heckinghausen, in Ronsdorf, im Bereich Lichtscheid und in Oberbarmen seitens der Stadt Wuppertal geplant sind oder zumindest Voranfragen von Betreibern bei der Stadt Wuppertal vorliegen.

4. Regionales Einzelhandelskonzept

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde die Zukunft des Stadtteils Heckinghausen und insbesondere des Standortes „Bremme“ intensiv erörtert, weil es sich bei diesem Vorhaben um einen Präzedenzfall mit regionaler Bedeutung handelt. Noch anlässlich der Arbeitskreissitzung vom 07.04.2006 kam es zu einer eingehenden Diskussion, weil die Stadt Wuppertal entgegen den Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes das Bremme-Gelände als Erweiterungszone vorgesehen hatte. Da die Ergebnisse dieser Diskussion noch nicht vorliegen, kann hier nur der Stand der bisherigen Diskussion bis zum 07.04.2006 berücksichtigt werden.

In der Fassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vom Januar 2006 wurde deutlich gemacht, dass von einem zentralen Versorgungsbereich in Heckinghausen weiterhin ausgegangen wird und dass lediglich eine Ergänzung der Nahversorgungsstruktur an einem Standort mit vergleichbar integrierter Lage regional konsensfähig wäre.

Das geplante Objekt auf dem Bremme-Gelände geht jedoch über den Nahversorgungsbereich hinaus und widerspricht damit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Danach soll eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren im Mittelpunkt aller planerischen Überlegungen stehen. Bei Investitionen in zukünftige Verkaufsflächen ist darauf zu achten, dass Erweiterungen außerhalb der historisch gewachsenen Geschäftszonen so erfolgen, dass der unmittelbare funktionale

Bezug zum bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereich nicht aufgegeben wird. Das Vorhaben auf dem Bremme-Gelände würde demnach den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes widersprechen. Weiterhin wurde auch bei allen Entwürfen und Präsentationen zum Regionalen Einzelhandelskonzept deutlich gemacht, dass für den Standort Heckinghausen allenfalls Ergänzungsbedarf zur Nahversorgung gesehen wird.

So wurde noch anlässlich einer Präsentation bei einer Veranstaltung der IHK am 14.02.2006 darauf hingewiesen, dass ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential für 1.500 qm angemessen ist. Auch in dem Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vom August 2005 wurden für Heckinghausen lediglich Entwicklungschancen im Bereich der Nahversorgung gesehen.

5. Schlussfolgerungen

Vor diesem Hintergrund kommen wir zu folgenden Schlussfolgerungen:

Als Beurteilungsgrundlage für das Bauvorhaben kann nach jetzigem Stand der Informationen aus unserer Sicht nur das GMA-Gutachten herangezogen werden, weil nur dieses Gutachten sich qualifiziert mit den relevanten städtebaulichen Entwicklungen als Beurteilungsgrundlage auseinandersetzt.

Zum Regionalen Einzelhandelskonzept lässt sich augenblicklich keine Aussage machen, weil die entsprechenden Ausführungen noch nicht abschließend vorliegen.

Außerdem ist zu klären, inwieweit die gutachterliche Tätigkeit der BBE-Unternehmensberatung sich bezüglich des Gutachtens zum Bremme-Gelände und des Gutachtens zum Regionalen Einzelhandelskonzept gegenseitig beeinflussen.

Es ist auch zu prüfen, ob bezüglich des BBE-Gutachtens begründete Zweifel an der Neutralität des Gutachters bestehen. Immerhin wird aufgrund des Verfahrens deutlich, dass das ursprüngliche Ergebnis des ersten GMA-Gutachtens nicht im Interesse der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wuppertal als Grundstückseigentümerin und der Betreiberin des SB-Marktes gelegen hat.

Es sollte auch bezüglich des BBE-Gutachtens überprüft werden, warum sich dieses in keiner Weise mit städtebaulichen Fragestellungen und der Zuordnung des Sondergebietes zu dem jetzt vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt an der Heckinghauser Straße auseinandersetzt und die Vorschriften des § 24 Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt.

Im Gegensatz dazu befassen sich die GMA-Gutachten ausführlich mit den Entwicklungschancen des Hauptgeschäftsbereiches in Heckinghausen. Sie nehmen detailliert Stellung zu einzelnen Ansiedlungsvorhaben und bewertet diese im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Zentrum. Außerdem lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens bei der GMA anhand von relevanten Daten wie

- Ergebnisse der Kundenbefragung
- Aufteilung der Sortimente auf zentren- und nicht-zentrenrelevante Artikel
- Zentralitätskennziffern
- detaillierte Erhebung des Einzelhandelsbesatzes und der
- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

beurteilen.

Diese Daten liegen bei der BBE teilweise gar nicht oder nicht nachvollziehbar vor.

Da hier eine Vielzahl von Daten abgeglichen werden müssen, werden wir dazu noch Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Georg-E. Dalchow
Hauptgeschäftsführer