

Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau	1
	2
21. MRZ. 2013	3
	4
9	RL

Bezirksregierung Düsseldorf



105

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Oberbürgermeister  
42269 Wuppertal

Stadt Wuppertal Bauen und Wohnen Bauleitplanung
Eing. 22. MRZ. 2013
105.13

Stadt Wuppertal
Eing. 20. März 2013
..... Anl. .... Pf

Datum: 18. März 2013

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

32.02.01.02-0020/49-246

bei Antwort bitte angeben

Frau Arimond

Zimmer: 370

Telefon:

0211 475-2370

Telefax:

0211 475-2300

heidrun.arimond@

brd.nrw.de

## Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

49. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wuppertal -Dreigrenzen-

Ihr Schreiben vom 21.02.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.02.2013 haben Sie mir die 49. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wuppertal „Dreigrenzen“ abermals gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG vorgelegt. Zum Verfahren möchte ich zunächst folgendes klarstellen:

In der den Unterlagen beigefügten Beschlussvorlage VO/0974/12 vom 25.01.2013 wird auf Seite 4 ausgeführt, die mit der (erneuten) landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG vom 13.11.2012 bei mir vorgelegten Planunterlagen seien als informell und nicht prüfungsrelevant eingestuft worden, sodass keine abschließende Beurteilung der landesplanerischen Zulässigkeit erfolgte. Diese Ausführungen sind nicht zutreffend. Die Unterlagen mit ihrem Planungsstand vom 13.11.2012 wurden seitens der Regionalplanungsbehörde als ausreichend und prüffähig befunden. Insoweit erfolgte mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.12.2012 eine umfassende und abschließende Prüfung der Planung in der seinerzeit eingereichten Form.

Da Sie in der Folge die Planunterlagen in einigen Punkten geändert haben und eine erneute Offenlegung beabsichtigen, wird nun das Verfahren nach § 34 LPIG auf Grundlage der überarbeiteten Unterlagen erneut durchgeführt.

Sie beabsichtigen nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktbezo-

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE4130050000004100012

BIC:

WELADED



genes Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 45.050 m<sup>2</sup> und 550 m<sup>2</sup> Gastronomie, um dort der IKEA Verwaltungs-GmbH und der Inter IKEA Centre Grundbesitz GmbH die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums mit Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Möbel zu ermöglichen.

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

Gemäß Kapitel 1.2, Ziel 4, Satz 1 des Regionalplans dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Der hier betroffene Standort liegt innerhalb eines ASB.

Landesplanerische Ziele stehen der Planung somit nicht entgegen, sodass insoweit keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP-EH-Entwurf). Die darin formulierten Ziele sind als Ziele in Aufstellung gemäß § 4 ROG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung enthält Ausführungen zu den Inhalten des LEP-EH-Entwurfs. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass ich diesen insoweit nicht zu folgen vermag, als die Auffassung vertreten wird, dass die Ziele des Teilplanes Einzelhandel auf Einkaufszentren keine Anwendung finden können. Einkaufszentren unterliegen zweifellos der Steuerung des § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch dem landesplanerischen Instrumentarium.

Gemäß Ziel 5 des LEP-EH-Entwurfs dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Unter Zugrundelegung der nun angesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 45.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht der Anteil zentrenrelevanter Sortimente 9,9 % (4.475 m<sup>2</sup>) gemessen an der



Zuordnung des vom Rat der Stadt Wuppertal am 17.12.2012 beschlossenen Wuppertaler Sortimentskonzepts.

Das jetzige Sortimentskonzept steht im Einklang mit den Leitsortimenten des LEP-EH-Entwurfs. Die Begründung des Ergänzungsgutachtens vom 24.01.2013 für die neue Zuordnung der Gruppen Heimtextilien und Elektrogroßgeräte zur Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wirft jedoch Zweifel auf. Beide Sortimentsgruppen kommen deutlich überwiegend in den zentralen Lagen Wuppertals vor. Dieser Umstand stellte ein wesentliches Beurteilungskriterium des Ursprungsgutachtens zum Wuppertaler Sortimentskonzept vom 17.09.2012 dar. Der Gutachter gelangt aber nun zu der Erkenntnis, dass diesen Gruppen keine prägende Bedeutung für die zentralen Lagen zukommt, insbesondere da sie über keine eigenständige Attraktivität verfügten und häufig nur einen Teil des Warenangebotes ausmachten.

Die fachliche Ergänzung befremdet auch insoweit, als dass sie erst **nach** der Ratsentscheidung zur Änderung der Liste am 17.12.2012 erarbeitet wurde. Zudem handelt es sich nicht um eine gutachterliche Empfehlung, sondern lediglich um die Einschätzung des Gutachters, dass die zuvor getroffene Entscheidung der Stadt Wuppertal nachvollziehbar sei.

Eine Auseinandersetzung mit der Neuordnung des Sortimentes Kunst zur Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente fehlt gänzlich.

In diversen Gesprächen wurde bereits ausführlich erörtert, dass bestimmte Aspekte der Methodik des Verträglichkeitsgutachtens der GMA von September 2012 sehr kritisch gesehen werden. Hier ist insbesondere nochmals auf die Thematik „Rückholpotential“ hinzuweisen. Der Gutachter verteilt immerhin ca. 35 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens und ca. 20 % des Umsatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des definierten Einzugsbereiches. Vor dem Hintergrund der niedrigen Zentralität im Kernsortiment „Möbel“ erscheint ein „Rückholbedarf“ in diesem Segment in gewissem Umfang nachvollziehbar. Als nicht nachvollziehbar wird die beschriebene Vorgehensweise jedoch hinsichtlich der Randsortimente bewertet, deren Zentralitätswerte bereits jetzt über 100 liegen. Ein „Rückholpotential“ wird hier nicht gesehen.

Gemäß Grundsatz 6 des LEP-EH-Entwurfs soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Mit der geplanten zentren-



relevanten Verkaufsfläche von 4.475 m<sup>2</sup> wird diese Höchstgrenze erheblich überschritten. Die Begründung für diese Abweichung, die ausschließlich auf standortbedingten Streuwirkungen der Randsortimente abstellt, erscheint unzureichend.

Im Übrigen weise ich auch darauf hin, dass falls die neuen landesplanerischen Ziele zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses zum FNP bzw. des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan bereits in Kraft getreten sein sollten, von der Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nur ausgegangen werden kann, wenn die im Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formulierten Voraussetzungen erfüllt sind. Darüber hinaus sind in diesem Fall die dort niedergelegten Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ob auch das nun in dieser Form vorgelegte Plankonzept dazu geeignet ist, die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele des in Aufstellung befindlichen LEP-EH zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich zu machen oder wesentlich zu erschweren, ist nicht Beurteilungsgegenstand dieser landesplanerischen Stellungnahme, sondern obliegt der Einschätzung der Landesplanungsbehörde. Diese ist über die Inhalte Ihrer landesplanerischen Anfrage informiert und erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren weise ich zudem auf folgende Aspekte hin:

Inwieweit der Umgang mit den städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandels und mit den sonstigen Belangen (z.B. verkehrliche Situation, Immissionsschutz, Artenschutz, Landschaftsplanung) in der Bauleitplanung den rechtlichen Anforderungen entspricht, wird für den Flächennutzungsplan im Zuge des Genehmigungsverfahrens geprüft werden. Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Weiß)