



Stadt Wuppertal  
Der Oberbürgermeister  
Amt 004  
Rechtsamt  
Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal

**Ansprechpartner**  
Oliver Reckien

**Telefon**  
+49 202 563 52 48

**Telefax**  
+49 202 563 80 10

**E-Mail**  
oliver.reckien  
@stadt.wuppertal.de

**Zimmer**  
A-470

**Bankverbindung**  
Stadtsparkasse Wuppertal  
BLZ 330 500 00  
Konto 100 719  
BIC WUPSDE33  
IBAN DE89 3305 0000  
0000 1007 19

**Internet**  
[www.wuppertal.de](http://www.wuppertal.de)

**ServiceCenter**  
+49 202 563-0

**Seite**  
1 von 24

Stadt Wuppertal - 004 - 42269 Wuppertal

Bezirksregierung Düsseldorf  
Postfach 300865  
40408 Düsseldorf

vorab per Telefax: 0211 475 2671

**AZ: 004.014-773-12**

04.10.2013

**Ihr Az.:35.02.01.01-14W-049-1025**

**Anhörung gemäß § 28 VwVfG NRW zur beabsichtigtem Versagung der  
49. Änderung des FNP der Stadt Wuppertal, "Dreigrenzen"**

**Stellungnahme der Stadt Wuppertal gem. § 28 VwVfG NRW**

Mit Schreiben vom 23.09.2013, Zugang hier vorab per Telefax am 23.09.2013, 12:46 Uhr, übersendeten Sie mir den 35 Seiten umfassenden Entwurf einer Verfügung. Inhalt ist die geplante Versagung der Genehmigung der beantragten 49. Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal. Verbunden mit der Entwurfsübersendung war die Einräumung der Gelegenheit zu den erheblichen Tatsachen der beabsichtigten Entscheidung Stellung zu nehmen. Dem komme ich im Fortgang nach, obwohl die gesetzte Frist hierzu von gerade einmal 12 kalendrischen Tagen, angesichts des Umfangs des Entwurfs und des Eingangs der Genehmigungsbeantragung bei Ihnen (19.07.2013), unangemessen kurz gesetzt und daher Bedenken hervorruft.

**zu 1. – Verstoß gegen die Beachtungspflicht eines Ziels der Raumordnung:**

1. Sie führen aus, dass die in der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführte Rechtsauffassung, dass Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan

„Großflächiger Einzelhandel“ nicht anwendbar sei, nicht nachvollzogen werden könne. Weder der Wortlaut der Regelung noch die entsprechenden Erläuterungen zum Teilplan würden eine solche Auffassung rechtfertigen. Vielmehr werde dort immer wieder auf § 11 Abs. 3 BauNVO verwiesen ohne eine Differenzierung der Typen nach Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 3 der Vorschrift vorzunehmen.

2. Selbst wenn man der in der Begründung vertretenen Rechtsauffassung folgen würde, wären in der Konsequenz alle vorgesehenen Sortimente einer gewissen Größenordnung eigenständige Sortimentsschwerpunkte. Dann wäre die Planung allerdings nach Ziel 2 des LEP NRW unzulässig, wonach Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt seien.

3. Mit Blick auf die Sortimentsliste der Stadt Wuppertal wird zunächst dargelegt, welchen Änderungen diese im Laufe der Zeit unterworfen war. Sodann wird die Auffassung vertreten, die vorliegende Sortimentsliste erfülle nicht die Anforderungen an ein schlüssiges und willkürfreies Sortimentskonzept. Offensichtlich sei der Grund für die Änderung des Sortimentskonzeptes keine geänderte Zentrenrelevanz der Sortimente, sondern allein die Absicht der Stadt Wuppertal, die Ansiedlung des IKEA-Vorhabens mit Homepark trotz der Untersagungsverfügung der Staatskanzlei zu ermöglichen. Der Stadt Wuppertal sei nicht bewusst gewesen, dass die Beschlüsse über die Sortimentsliste und die Beschlüsse zur Realisierung des konkreten Vorhabens zwei unterschiedliche Dinge seien. Die Sortimentsliste werde aber auch die Grundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren sein. Die Rechtsprechung habe dezidierte Anforderungen an Konzepte formuliert, auf deren Grundlagen die planungsrechtliche Steuerung in der Bauleitplanung erfolgen solle. Maßgeblich sei daher die Sortimentsliste in der am 17.09.2012 beschlossenen Fassung. Darauf aufbauend wird sodann der Anteil zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente neu berechnet.

4. In Bezug auf das Sortiment Sportartikel wird ausgeführt, es verstoße in dieser Größenordnung gegen die rechtlichen Vorgaben des Ziels 5 bzw. Ziels 2.

## II.

### 1. Fehlende Zielqualität von Ziel 5 des LEP NRW

Zunächst ist festzuhalten, dass Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ den Anforderungen der Rechtsprechung an Ziele der Raumordnung nicht entspricht und dementsprechend entgegen Ihrer Auffassung mangels Zielqualität auch nicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB strikt zu beachten ist.

Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ bestimmt:

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

Nach der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Den Zielen kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. In ihnen spiegelt sich bereits eine landesplanerische Abwägung zwischen den durch die Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) verkörperten unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich. Die planerischen Vorgaben, die sich ihnen entnehmen lassen, sind verbindlich. Dem für eine Zielfestlegung charakteristischen Erfordernis abschließender Abwägung ist genüge getan, wenn die Planaussage auf der landesplanerischen Ebene keiner Ergänzung mehr bedarf. Der Plangeber kann es, je nach den planerischen Bedürfnissen, damit bewenden lassen, bei der Formulierung des Planziels Zurückhaltung zu üben und damit den planerischen Spielraum der nachfolgenden Planungsebene zu schonen. Von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt.

Diesen Anforderungen genügt Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht.

**a) Mangelnde Zielqualität wegen Inbezugnahme zentraler Versorgungsbereiche**

Wird – wie hier – an den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ angeknüpft, ist eine abschließende Abwägung auf landesplanerischer Ebene nicht möglich.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

***BVerwG, Urteil v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, BVerwGE 136, 10***

Zwar ist hiernach anhand der tatsächlichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, ob ein Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Es liegt jedoch de facto in der Hand der planenden Gemeinde, nicht nur die Sicherung bestehender, sondern auch die Entstehung neuer zentraler Versorgungsbereiche planungsrechtlich zu steuern. Die abschließende Entscheidung über Lage, Größe und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen wird auf der kommunalen Ebene getroffen.

Durch die Anknüpfung an den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wird damit auch die abschließende Entscheidung über die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (erst) auf der kommunalen Ebene getroffen. Die Gemeinde ist insoweit nicht an vorgelagerte raumordnerische Zielfestlegungen, sondern (lediglich) an eigene Zentrenkonzepte gebunden. Jene Zentrenkonzepte können zudem jederzeit geändert werden. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung lassen sich so die landesplanerischen Festlegungen ad absurdum führen. Bei einer Zielfestlegung, die eine Gemeinde aufgrund ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB hinzunehmen hat, wäre dies jedoch gerade nicht der Fall.

*OVG Münster, Urteil v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, aaO.*

#### **b) Mangelnde Zielqualität wegen Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten**

Eine abschließende Abgewogenheit lassen die Zielfestlegungen des LEP NRW darüber hinaus wegen der Inbezugnahme kommunaler Sortimentslisten vermissen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG NRW zur Zielqualität landesplanerischer Regelungen

*OVG Münster, Urteil v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, aaO*

können die Zielfestlegungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ allenfalls dann als gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende Ziele der Raumordnung gelten, wenn auch die zentrenrelevanten Sortimente eindeutig benannt und abschließend abgewogen sowie verbindlich vorgegeben werden.

Insoweit ist sicherlich zutreffend, dass es der Plangeber je nach den planerischen Bedürfnissen damit bewenden lassen kann, bei der Formulierung des Planziels Zurückhaltung zu üben, um so den planerischen Spielraum der nachfolgenden Planungsebene zu schonen. Von einer Zielfestlegung kann allerdings dann keine Rede mehr sein, wenn die

Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt.

*OVG Münster, Urteil v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, aaO*

Wird zur Bestimmung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente auf die Definition zentrenrelevanter Sortimente in Einzelhandels- und/oder Zentrenkonzepte etc. der jeweiligen Gemeinde Bezug genommen, wäre jene Abwägung auf die nachfolgende Planungsebene verlagert. Die jeweilige Gemeinde könnte und müsste – wenn auch nur in einem gewissen Rahmen, da die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen wären – selbst definieren, welche Sortimente zentrenrelevant im Sinne der landesplanerischen Festlegung wären. Im Ergebnis wäre der Abwägungsvorgang somit der jeweiligen Gemeinde überlassen.

Dem steht auch nicht entgegen, dass in Anlage 1 zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ eine Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt wird, denen im gesamten Landesgebiet Zentrenrelevanz zukommt. Denn der jeweiligen Gemeinde bleibt es unbenommen, über die in Anlage 1 zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ genannten Sortimente hinaus weitere Sortimente als zentrenrelevant zu bestimmen.

Zielqualität wäre den Festlegungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ dementsprechend allenfalls dann beizumessen, wenn die abschließende Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bereits auf landesplanerischer Ebene erfolgt. Dies soll jedoch gerade nicht der Fall sein. Vielmehr soll die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente ausdrücklich unter Berücksichtigung kommunaler Einzelhandelskonzepte etc. zu bestimmen sein.

Eine abschließende Abwägung auf Ebene der Landesplanung ist damit unmöglich.

## 2. Fehlende Ermächtigungsgrundlage

Darüber hinaus sind die Zielfestlegungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht von § 17 LPIG NRW gedeckt.

Nach § 17 Abs. 2 LPIG NRW wird der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen. Er ist damit Exekutivakt und muss sich als solcher in den Grenzen der Ermächtigungsnorm halten. Rechtsgrundlage für die Erarbeitung des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist § 17 Abs. 1 LPIG NRW. Nach § 17 Abs. 1 S. 1 LPIG NRW legt der Landesentwicklungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest.

Aufgabe des Landesentwicklungsplans ist dementsprechend die zusammenfassende, übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes. In diesem Sinne ist die Vorschrift der Materie der Raumordnung zuzuordnen, für die unter den Voraussetzungen der Art. 74 Abs. 1 Nr. 31 GG i.V.m. Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 GG dem Land die Befugnis zur Gesetzgebung zusteht.

Abzugrenzen hiervon ist die Materie des Bodenrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG), für das der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz besitzt, von der er im Übrigen mit dem BauGB und der BauNVO umfassend Gebrauch gemacht hat, sodass die Länder insoweit für eine eigene Gesetzgebung gesperrt sind. Zur Materie Bodenrecht gehören nach dem Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts vom 16. Juni 1954

solche Vorschriften, die den Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand rechtlicher Ordnung haben, also die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln. Gegenstand des Bodenrechts ist insbesondere auch das Planungsrecht. Demgegenüber ist Raumordnung nach diesem Rechtsgutachten – wie gesagt – eine zusammenfassende, übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes. Regelt der Gesetzgeber eine solche überörtliche Planung, so ordnet er die Verwaltungsaufgabe als solche, nicht das rechtliche Schicksal des Grund und Bodens. Da aber, wo die Pläne in dem örtlichen Planungsraum der Gemeinde konkretisiert werden, wo also die Stufe der städtebaulichen Planung erreicht ist, ist jene unmittelbare rechtliche Beziehung der Planung zum Grund und Boden erreicht, die die Gesetzgebung über diese Planung zu einem Teil des Bodenrechts macht.

***OVG Münster, Urteil v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, aaO***

Gemessen daran handelt es sich bei den jedenfalls überwiegenden Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ im Kern um bodenrechtliche Regelungen.

Besonders deutlich wird dies an Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“. Hiernach dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (nur) dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine städtebauliche Regelung. Schon durch die Anknüpfung an § 11 Abs. 3 BauNVO wird deutlich, dass städtebauliche Planung betrieben wird. Nichts anderes gilt für die übrigen Zielfestlegungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.

Jene städtebauliche Planung, also die unmittelbare rechtliche Beziehung der Planung zu Grund und Boden, ist von § 17 LPiG NRW als raumordnungsrechtlicher Ermächtigungsnorm jedoch nicht gedeckt.



### **3. Verstoß gegen (Landes-)Verfassungsrecht**

Darüber hinaus verstößt die landesplanerische Festlegung in Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ gegen die in Art. 78 Abs. 1 der Landesverfassung sowie Art. 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich garantierte gemeindliche Planungshoheit. Sie ist auch aus diesem Grunde evident unwirksam.

Landes- oder regionalplanerische Rechtsnormen, die außerhalb des unantastbaren Kernbereichs die gemeindliche Planungshoheit beschränken, sind nur dann mit der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie vereinbar, wenn überörtliche Interessen von höherem Gewicht den Eingriff rechtfertigen. Dies verlangt, dass die überörtliche Planung der Bedeutung der gemeindlichen Planungshoheit angemessen Rechnung trägt. Dazu muss nachvollziehbar sein, welche Erwägungen den Erlass der Rechtsnorm rechtfertigen. Stützt der Gesetzgeber sich dabei auf Einschätzungen und Prognosen, darf er sich nicht mit einer schematischen und abstrakten Beurteilung begnügen. Die Einschätzungen und Prognosen müssen vielmehr unter Heranziehung des jeweils gebotenen empirischen Materials plausibel sein.

#### ***VerfGH NRW, Urteil v. 26.08.2009 – 18/08 –, BeckRS 2009, 37997***

Jene Plausibilität ist in Bezug auf die festgelegte 10 %-Schwelle jedoch nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass sich die Regelung in Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ als erhebliche Beschränkung der Planungshoheit auswirkt, unterliegt der angenommene Schwellenwert einem besonderen Rechtfertigungsbedürfnis. Nachvollziehbare Erwägungen für dessen ausnahmslose Festlegung sind jedoch nicht ersichtlich. Vielmehr ist in dem als Grundlage für die landesplanerische Regelung im Auftrag der Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen erarbeiteten Gutachten des Stadtforschungs- und Planungsbüros Junker & Kruse ausdrücklich ausgeführt, dass sich in Bezug auf das Verhältnis zwischen Kern- und Randsortimenten kein allgemeingültiger Maßstab definieren lässt (vgl. S. 39 der gutachterlichen Untersuchung). Die Festlegung eines Schwellenwertes verbietet sich daher.

#### 4. Regelungsinhalt von Ziel 5 des LEP NRW

Unterstellt Ziel 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sei als Ziel der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung strikt zu beachten, ist nicht erkennbar, wieso Ziel 5 nicht beachtet worden sein sollte.

Der Regelung des Ziels 5 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Differenzierung zwischen Kernsortimenten einerseits bzw. Randsortimenten andererseits immanent. Der Begriff des Randsortiments wird in der Rechtsprechung in Abgrenzung zu dem spezifischen Kernsortiment eines Betriebes definiert als lediglich hinzutretendes, das Kernsortiment gleichsam durch solche Waren ergänzendes Sortiment, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Eine derartige Unterscheidung zwischen Randsortimenten einerseits und dem Kernsortiment andererseits ist innerhalb eines Einkaufszentrums gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO per definitionem typischer Weise ausgeschlossen. Einkaufszentren weisen typischer Weise eine Vielzahl von Sortimenten auf, die sich gerade nicht in die für Rand- und Kernsortimente erforderliche Wechselbezüglichkeit zueinander setzen lassen.

Der Umstand, dass im LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ immer wieder auf § 11 Abs. 3 BauNVO verwiesen wird, ohne zwischen den einzelnen Betriebstypen nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO zu differenzieren, ist nicht geeignet, die Anwendbarkeit der Ziele der Raumordnung auf Einkaufszentren i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu begründen. Die undifferenzierte Bezugnahme auf § 11

Abs. 3 BauNVO führt vielmehr gerade dazu, dass im Rahmen der Anwendung der Ziele der Raumordnung Defizite hinsichtlich der Bestimmtheit der landesplanerischen Zielfestlegungen erkennbar werden.

Lässt man in Bezug auf die Bestimmtheit der landesplanerischen Zielfestlegungen die mittels Auslegung zu ermittelnde Bestimmbarkeit der Festlegungen genügen, kann mit dem Begriffspaar Kern- bzw. Randsortiment im Anwendungsbereich von Einkaufszentren i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO nur der Sortimentsschwerpunkt in Abgrenzung zu flächenmäßig untergeordneten Nebensortimenten gemeint sein. Diese liegt bei dem geplanten Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 25.110 m<sup>2</sup> eindeutig im Bereich des nicht zentrenrelevanten Sortiments „Möbel“. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente beläuft sich auf 4.475 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### **5. Kein Verstoß gegen Ziel 2 des LEP NRW**

Vor diesem Hintergrund kann auch der hilfsweise geltend gemachte Verstoß gegen Ziel 2 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht erkannt werden; da auch Ziel 2 von der Differenzierung zwischen Kern- und Randsortimenten ausgeht.

Kernsortiment kann bei der gebotenen einheitlichen Auslegung der Zielfestlegungen auch in diesem Fall allerdings lediglich den Sortimentsschwerpunkt meinen, der – wie bereits dargelegt – unzweifelhaft im Bereich des nicht zentrenrelevanten Sortiments „Möbel“ liegt.

#### **6. Sortimentsliste der Stadt Wuppertal**

Voranzustellen ist, dass die Beschlüsse des Rates der Stadt Wuppertal im Zusammenhang mit der eigenständigen Sortimentsliste rechtmäßig zustande gekommen sind und zu keinem Zeitpunkt aufsichtsrechtlich beanstandet wurden.

In Erwiderung auf die Ihre Einwände in Bezug auf die Sortimentsliste der Stadt Wuppertal ist auch festzuhalten, dass sich der Anteil zentrenrelevanter Sortimente gem. der als

Anlage 1 dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ beigefügten Sortimentsliste auf 10 % gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens beläuft.

Sodann ist zu konstatieren, dass mit dem Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 17.09.2012 erstmals eine eigenständige Sortimentsliste für das Gebiet der Stadt Wuppertal beschlossen wurde. Damit hat die Stadt Wuppertal von ihrer kommunalen Planungshoheit Gebrauch gemacht und sich von der Anwendung der bis dahin seit 2006 unverändert maßgeblichen „Bergischen Liste“ distanziert, da diese den im Laufe der Zeit geänderten Vorstellungen der Stadt Wuppertal nicht mehr entsprach.

Mit der am 17.12. 2012 durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen Änderung der Sortimentsliste wurden die Sortimente „Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren/-wäsche“ sowie „Elektrogroßgeräte“ und „Kunst“ als nicht zentrenrelevant eingestuft. Durch erneute Beschlussfassung am 04.03 2013 wurde ein redaktioneller Übertragungsfehler bezüglich des zentrenrelevanten Sortiments „Uhren, Schmuck, Silberwaren“ korrigiert.

Diese in der Tat anlässlich der von der Stadt Wuppertal gewünschten Ansiedlung des geplanten IKEA-Vorhabens vorgenommene Änderung des Sortimentskonzeptes ist städtebaulich durchaus nachvollziehbar, da die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente – wie ein Vergleich mit der als Anlage 1 dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ beigefügten Sortimentsliste zeigt – typischer Weise nicht zentrenrelevant sind.

Im Übrigen ist die selbstverständlich im Rahmen der geltenden Gesetze auszuübende Befugnis, mit den Mitteln der Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung konkreter Vorhaben zu schaffen, Kernelement der kommunalen Planungshoheit. Die Ansiedlung des geplanten IKEA-Vorhabens ist seit Beginn der Planungen erklärtes Ziel der Stadt Wuppertal und soll die bestehenden Angebotsdefizite und Unterdeckungen im Einzelhandel im Oberzentrum Wuppertal schließen. Neben einer Rückge-

winnung der abfließenden Kaufkraft sollen mit der Errichtung des Bauvorhabens auch neue Käuferschichten aus den südlich und östlich angrenzenden Regionen gewonnen und damit die Funktion Wuppertals als Oberzentrum gestärkt werden. Darüber hinaus werden durch das fachmarktbezogene Einkaufszentrum ca. 400 neue Arbeitsplätze in der Stadt Wuppertal geschaffen. Hinzu kommt, dass die Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 100 Mio. € auch für hiesige Handwerksbetriebe kleinteilig ausgeschrieben werden sollen. Dies kann in der Bauphase Synergieeffekte für das örtliche Bauhandwerk nach sich ziehen. Auch in Wuppertal ansässige Einzelhandelsunternehmen, die an ihrem derzeitigen Standort notwendige Erweiterungen der Verkaufsfläche nicht realisieren können und Verlagerungsabsichten haben, können im Rahmen des beabsichtigten Nutzungsspektrums berücksichtigt werden. Die örtliche Wirtschaft soll von dem geplanten fachmarktbezogenen Einkaufszentrum profitieren. Mit der Ansiedlung von IKEA in Wuppertal wird zudem das Gewerbesteueraufkommen erhöht. Die Stadt Wuppertal wird zukünftig von der insgesamt von IKEA in der Bundesrepublik Deutschland zu zahlenden Gewerbesteuer profitieren. Die Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums am Standort Wuppertal ist für die weitere Stadtentwicklung daher von besonderer Bedeutung. Nicht zuletzt handelt es sich bei einem solchen Vorhaben um einen überregional bedeutsamen städtebaulichen Magneten, der zu einem weiteren Imagegewinn beiträgt sowie zu einer Bindung der bisher abfließenden Kaufkraft für die Stadt Wuppertal führt.

Entgegen Ihrer Auffassung ist es zudem erklärte Absicht der Stadt Wuppertal, diese Sortimentsliste nicht nur im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das geplante IKEA-Vorhaben, sondern im Rahmen sämtlicher zukünftiger Bauleitplanverfahren anzuwenden. Anhaltspunkte, die eine gegenteilige Annahme rechtfertigen, sind nicht ersichtlich und können von Ihnen nicht unterstellt werden.

Die Behauptung, dass die Änderung der kommunalen Sortimentsliste einer geradezu willkürlichen Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente diene, ist dementsprechend schlicht unzutreffend und entbehrt jedweder Tatsachengrundlage und Berechtigung.

Ungeachtet dessen erstaunt, dass sich de facto angemaßt wird, die für Planungen der Stadt Wuppertal maßgebliche Sortimentsliste in eigener Zuständigkeit zu bestimmen und festzulegen. Denn nicht anders zu verstehen ist die Schlussfolgerung, die Sortimentsliste finde in der am 17.09.2012 beschlossenen Fassung Anwendung. Der Rat der Stadt Wuppertal, als in dieser Hinsicht allein demokratisch legitimierter Träger der Hoheitsgewalt, hat am 17.12.2012 hiervon Abweichendes beschlossen. Soweit unter Ziff. 1.4 des angekündigten Versagungsbescheids sodann eine Neuberechnung der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen wird, entbehrt dies dementsprechend jeglicher Grundlage.

## **7. Sportartikel**

Soweit in Bezug auf das Sortiment Sportartikel ausgeführt wird, die Planung verstoße in dieser Größenordnung gegen die rechtlichen Vorgaben des Ziels 5 bzw. Ziels 2 ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen. Dem Sortiment Sportartikel kommt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> eine dem Sortimentsschwerpunkt Möbel mit 25.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich untergeordnete Bedeutung zu.

### **Zu 2. – 5. – Abwägungsfehler:**

I.

Unter den Ziff. 2. – 5. des angekündigten Versagungsbescheids wird dargelegt, dass die Planung im Hinblick auf Grundsatz 6 des LEP NRW, die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche, die Berücksichtigung der Lärmimmissionen sowie die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB formulierte Abwägungsgebot verstoße.

## II.

Gem. § 6 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung des Flächennutzungsplans nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Baugesetzbuch, den auf Grund des Baugesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Damit ist die Kontrolle der gemeindlichen Planung unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit als (reine) Rechtskontrolle ausgestaltet. Das bedeutet, dass der Plan nur auf seine Rechtmäßigkeit, nicht jedoch auf seine Zweckmäßigkeit hin überprüft werden darf. Die Genehmigungsbehörde darf sich nicht als Planer mit den vermeintlich besseren Planungslösungen gerieren und versuchen, diese über die Versagung der Genehmigung durchzusetzen.

### ***BayVGH, Beschluss v. 27.06.2008 – 15 ZB 07.1989, juris***

Gegenstand der Rechtskontrolle ist auch die materielle Rechtmäßigkeit der vorbereiteten Bauleitplanung. Diese umfasst nicht zuletzt das in § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot gerechter Abwägung. Sowohl der Vorgang des Abwägens als auch das Ergebnis der Abwägung muss dem Gebot einer gerechten Abwägung entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die gebotene Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan maßgebend ist.

Die Frage, ob eine Pflicht zur Genehmigung abwägungsfehlerhafter Planungen besteht, wenn dieser Fehler im Ergebnis nach den Planerhaltungsvorschriften des BauGB unbeachtlich; d.h. ein etwaiger Mangel im Abwägungsvorgang im Ergebnis unerheblich wäre, weil er entweder nicht offensichtlich oder auf das Abwägungsergebnis nicht von Einfluss gewesen ist, vgl. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB, kann offen bleiben.

*eine entsprechende Prüfung vornehmend: OVG Schleswig, Urteil v. 23.02.1994 – 1 L 154/92 –, juris*

Denn ein „Widerspruch“ im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB ist nur zu bejahen, wenn der Flächennutzungsplan als Rechtsfolge etwas gestatten würde, was das BauGB seinerseits untersagt.

*OVG NRW, Urteil v. 11.01.1999 – 7 A 2377/96 –, BRS 62 Nr. 39*

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan gerade keinen förmlichen Normcharakter hat und keine verbindlichen Regelungen enthält, sondern nur vorbereitender Bauleitplan ist, der mit seinen Darstellungen aus sich selbst heraus keine rechtlichen Wirkungen hat. Mit dem Flächennutzungsplan schafft die Gemeinde kein bindendes Baurecht. Die Gemeinde bringt lediglich zum Ausdruck, welche Arten der Bodennutzung nach ihren voraussehbaren Bedürfnissen auf Grund der von ihr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung künftig verbindlich festgelegt werden sollen. Es werden lediglich die Grundzüge des gemeindlichen Bodennutzungskonzepts dargestellt, das im Rahmen der von ihr eigenverantwortlich aufzustellenden Bebauungspläne erst noch in rechtlich verbindliche Regelungen umzusetzen ist. Dies geschieht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Gesetzgeberisch gewollten Junktim der zweistufigen Bauleitplanung entspricht es, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um das gewollte gesamt-räumliche Entwicklungskonzept ohne weiteres in den abgeleiteten verbindlichen Bebauungsplänen umsetzen zu können.

Daran hat sich das Verständnis des § 6 Abs. 2 BauGB auszurichten. Es erscheint daher sachgerecht, die im Rahmen des Gebotes gerechter Abwägung erforderliche Tiefe auf das zu beschränken, was notwendig ist, um auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung eine verbindliche Bauleitplanung umsetzen zu können. Details der verkehrlichen Erschließung sowie der Berücksichtigung von Lärmimmissionen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten und sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung



abschließend zu regeln. Eine solche Prüfung auf die Ebene der Flächennutzungsplanung hochzuzonen widerspricht der gesetzlich festgelegten Zweistufigkeit der Bauleitplanung.

**Zu 2. – Abwägungsfehler hinsichtlich der Berücksichtigung eines Grundsatzes der Raumordnung:**

I.

Sie führen hierzu aus, dass in der Begründung zur Überschreitung des in Grundsatz 6 des LEP NRW genannten Schwellenwertes von 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verkannt werde, dass die Regelungsabsicht des Grundsatzes 6 über die Anforderungen des Ziels 3, wonach zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürften, hinausgehe. Maßstab sei nicht eine Beeinträchtigung, sondern bereits „zu befürchtende nachteilige Auswirkungen“.

II.

Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ bestimmt:

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

Damit differenziert auch Grundsatz 6 zwischen Rand- und Kernsortimenten, sodass eine uneingeschränkte Anwendung auf Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausscheidet.

Unter Berücksichtigung der gebotenen Auslegung des Begriffes „Kernsortiment“ als Sortimentsschwerpunkt ist Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht Genüge getan, da zentrenrelevante Sortimente auf mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden. Dies wurde auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erkannt. Bei der aktuellen Planung ist von 4.475 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auszugehen.

Als Grundsatz der Raumordnung ist jene raumordnerische Festlegung – anders als Ziele der Raumordnung – jedoch der Abwägung zugänglich. Dass sich die Stadt Wuppertal im Rahmen der Abwägung für die Bevorzugung der mit der Planung verfolgten Belange unter Zurückstellung der mit der raumordnerischen Festlegung in Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ verfolgten Intention entschlossen hat, begegnet keinen Bedenken. Grundsatz 6 intendiert ausweislich der im LEP NRW hierzu formulierten Erläuterungen die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Die landesplanerische Festlegung ist dementsprechend dahingehend auszulegen, dass sie dem Schutz der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche dient. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist schon aufgrund der standortbedingten Streuwirkung nachgewiesener Maßen jedoch nicht zu befürchten, sodass sich die Stadt Wuppertal im Rahmen der Abwägung zulässiger Weise für die Planung entscheiden durfte. Das Schutzgut der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ist daher in ausreichender Weise beachtet. Inwieweit die im Erläuterungsbericht verwendete Formulierung, für das Gefährdungspotential zentrenrelevanter Randsortimente von Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment maßgeblich seien die „zu befürchtenden nachteiligen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche geeignet sein soll, zu einem hiervon abweichenden Auslegungsergebnis zu führen, ist nicht ersichtlich.

**Zu 3. – Abwägungsfehler hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche:**

**I.**

Die grundsätzliche Kritik am GMA-Gutachten bezieht sich auf die gutachterliche Prognose der Umverteilungswirkungen. Insbesondere wird kritisiert, dass die GMA einen zu hohen Anteil des zu erwartenden Gesamtumsatzes für das Projekt IKEA gegenüber Standorten außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt, d. h. bestehende Rückholpotenziale übermäßig hoch bewerten würde. Dabei beziehen Sie sich insbesondere auf Zentralitätswerte in der Stadt Wuppertal selbst, die bereits heute vor allem bei Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Kunst sowie Leuchten und Elektroinstallation) über 100 % lägen und daher keine entsprechenden Rückholpotenziale vorlägen, da keine Kaufkraft aus Wuppertal in diesen Segmenten abfließen würde.

Darüber hinaus kritisieren Sie, dass der methodische Ansatz der GMA, es handle sich bei diesen Rückholeffekten um innerbetriebliche Umverteilungen gegenüber anderen IKEA-Standorten, nicht zulässig sei, da es keine unternehmensbezogene, sondern eine städtebauliche Auswirkungsanalyse sein müsste. Auch die Tatsache, dass die Grundannahmen der GMA auf einer von IKEA selbst durchgeführten Kundenbefragung beruhten, die lediglich den Anteil der Kunden, nicht aber deren Umsatz insgesamt oder den Umsatz nach Sortimenten getrennt erfasst, wird kritisiert. Somit würden die Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebietes und vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen abgemildert. Es läge daher ein Abwägungsfehler zu Ziel 5 vor.

**II.**

1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die GMA seit mehr als 40 Jahren als anerkanntes, verbandsunabhängiges und neutrales Gutachterbüro in allen Fragen der Standortentwicklung im Einzelhandel, und insbesondere bei Auswirkungsanalysen zur Vorbereitung der Bauleitplanung tätig ist. Die Arbeit und Methodik wurde vielfach in den vergangenen Jahren höchstrichterlich bestätigt. Die Methodik weist hohe wissenschaftliche

Standards auf und orientiert sich grundsätzlich an den vom OVG NRW vorgegebenen Anforderungen an Verträglichkeitsanalysen zur Vorbereitung der Bauleitplanung, die im Rahmen der so genannten Preußenpark-Entscheidung dargelegt wurden.

**OVG Münster, Urteil vom 7. 12. 2000 - 7a D 60/99.NE, NVwZ-RR 2001, 635ff.**

Hierzu zählen:

- a) die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode: Marktanteil- und Umsatzumverteilungsmodell als wissenschaftlich anerkannte Methode
- b) die zutreffende Ermittlung des in der Prognose begründeten Sachverhaltes: Auswertung empirisch erhobener Kundenherkunftsdaten von IKEA. Aktuelle Vor-Ort-Erhebungen in den Städten des Einzugsgebietes durch GMA, Differenzierung nach Lagen (zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchie, etc.) und Sortiment. Ausführliche tabellarische, grafische und textliche Darstellung der Bestandssituation in Wuppertal und den weiteren Städten im Einzugsgebiet mit Sortimenten, Verkaufsflächen und Umsätzen als Ausgangsdaten für den Standort. Städtebauliche Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet in Übersichtsform usw.
- c) ob das Ergebnis einleuchtend begründet wurde: detaillierte tabellarische Darstellung der Wettbewerbswirkungen nach Lagen (z. B. in den zentralen Versorgungsbereichen), textliche Erläuterungen zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen, textliche und grafische Erläuterungen zur Methodik im Gutachten.
- d) ob die mit einer Prognose verbundene Unsicherheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen steht, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werde: Einordnung des Angebotsbestandes im angemessenen regionalen Kontext. Ansetzen überdurchschnittlich hoher Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen für das Vorhaben aufgrund des konkreten Anbieters IKEA, Umverteilungsberechnungen mit stärkerer Gewichtung zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche usw.

Eine ausreichende Abwägungsgrundlage ist damit gegeben. Dies gilt unabhängig des Sachverhaltes, dass die Ergebnisse der Untersuchung der GMA nicht den Ihrigen Einschätzungen entsprechen.

2. Die Gutachten der GMA weisen stets einen hohen Anteil empirischer Datengrundlagen auf, welche die Analyse potenzieller Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungswirkungen untermauern. Dabei kann insbesondere die Kritik an der Herleitung von Kaufkraftströmen und Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten bestehender IKEA Einrichtungshäuser aus mehreren Gründen nicht nachvollzogen werden:

- a) Der Kritik, es dürfe sich nicht um eine unternehmensbezogene Auswirkungsanalyse handeln, ist entgegenzuhalten, dass bei Kenntnis des konkreten Anbieters dessen betriebliche Leistungsfähigkeit zugrunde zu legen ist, insbesondere, wenn es sich um einen überdurchschnittlich leistungsfähigen Anbieter wie IKEA handelt. Wie den Tabellen 7 und 8 im Gutachten zu entnehmen ist, wurden für das Vorhaben überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angesetzt, um bei der Bewertung der potenziellen Auswirkungen der Leistungsfähigkeit der Anbieter am Planstandort gerecht zu werden. Hätte man ganz allgemein ein Möbelhaus unterstellt – betreiberunabhängig – wären durchschnittliche Umsatzleistungen für den Möbelhandel in Deutschland zugrunde zu legen, die bei rund der Hälfte der im vorliegenden Gutachten genannten ca. 3.100 € / m<sup>2</sup> VK (= ca. 79 Mio. €) für das IKEA Einrichtungshaus liegen.
- b) Bei Unterstellung eines Möbelhauses allgemein mit rund 25.500 m<sup>2</sup> VK, wäre auch ein anderes Einzugsgebiet zu unterstellen und müssten auch Umverteilungswirkungen gegenüber großen Möbelhäusern außerhalb des für IKEA abgegrenzten Einzugsgebietes unterstellt werden. Wie auf S. 46 des GMA-Gutachtens dargestellt, wurden bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes nur gegenüber IKEA-Standorten (Kaufkraftrückholung) zugrunde gelegt. Wettbewerbseffekte gegenüber den großen Möbelstandorten außerhalb des Einzugsgebietes wie z. B. Ostermann in Haan und Witten, Hardeck in Bochum oder Kröger in Essen wurden dagegen modellhaft nicht unterstellt. Vor diesem Hintergrund ist keine „Verharmlosung“ der Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet vorgenommen worden.
- c) Im Vorfeld der Untersuchung wurde der Untersuchungsrahmen, insbesondere das Einzugsgebiet, im Rahmen des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskon-

zept Bergisches Städtedreieck detailliert vorgestellt, in diesem Arbeitskreis Sie auch vertreten sind. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes, auch auf Grundlage der nächst gelegenen IKEA-Standorte, stand stets außer Zweifel. Es war also auch Ihnen bewusst, dass angesichts der Bekanntheit von IKEA als Marktführer im Möbele Einzelhandel in Deutschland heute Kaufkraftabflüsse aus Wuppertal und benachbarten Städten an weitere IKEA-Standorte wie z. B. Düsseldorf oder Dortmund erfolgen und durch die Ansiedlung in Wuppertal abgemildert werden sollen. Die von der GMA für die Einschätzung der Größenordnung entsprechender Kaufkraftrückholeffekte (= Umsatzumverteilungseffekte gegenüber bestehenden IKEA Einrichtungshäusern) wurde auf Basis von IKEA-Kundenbefragungsdaten ermittelt, die bereits im Vorfeld der Untersuchung im genannten Arbeitskreis REHK Bergisches Städtedreieck im Hinblick auf die Standortwahl von IKEA erläutert wurden (vgl. Karte 3, Abb. 2 und textliche Erläuterungen). IKEA benutzt in seiner Standortplanung und Expansionsstrategie entsprechende Befragungsdaten, um das Filialnetz zielführend zu ergänzen.

- d) Es ist zwar zutreffend, dass IKEA eine reine Kundenherkunftsbefragung durchführt, d. h. die Anteile der Kunden in einzelnen Einrichtungshäusern bezogen auf einzelne Gemeinden und Landkreise erfasst. Eine sortimentsbezogene Ausgabenabfrage oder Umsatzauswertung erfolgt dagegen nicht. Wie bereits im Gutachten auf S. 48 ff. erläutert, hat die GMA der unterschiedlichen Distanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente Rechnung getragen und im Möbelkernsortiment eine höhere Kaufkraftrückholung in das Einzugsgebiet unterstellt als bei den Randsortimenten. Kunden aus dem unmittelbaren Umfeld eines IKEA Einrichtungshauses werden einen solchen Standort tendenziell auch zum alleinigen Einkauf von Randsortimenten wie Haushaltswaren, Leuchten oder Heimtextilien aufsuchen, während Kunden aus weiter entfernten Gebieten entsprechende längere Anfahrtswege v. a. wegen dem Möbeleinkauf auf sich nehmen. Die Reichweite des Möbelkernsortiments bei IKEA ist deutlich weiter als die der Randsortimente. Randsortimente werden selbstverständlich auch von Kunden aus weiter entfernt gelegenen Gebieten eingekauft, dies jedoch eher im Rahmen von Mitnahmeeffekten während des Möbelkaufs.
- e) Die Ermittlung der Kaufkraftrückholung gegenüber vorhandenen IKEA Einrichtungshäusern in Düsseldorf, Essen, Dortmund oder Köln basiert auf der detaillierten Analyse von Kundenherkunftsdaten von IKEA. Diese wurden aktuellen durchschnittlichen Umsatzleistungen von IKEA Einrichtungshäusern gegenüber gestellt und entsprechen – auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen vergangener Neuansiedlungen von IKEA Einrichtungshäusern an Standorten mit bereits nahe gelegenen, vorhandenen IKEA-Häusern – üblichen, betrieblich auch gewollten

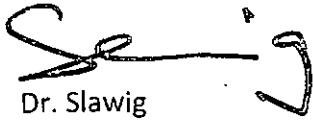
Umverteilungswirkungen innerhalb von IKEA. Würde man unterstellen, dass es keine bzw. sehr niedrige Kaufkraftrückholeffekte (= Umsatzumverteilungseffekte gegenüber IKEA Einrichtungshäusern) gibt, so würde man die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet aus gutachterlicher Sicht deutlich überbewerten.

- f) Als alleinige Kennziffer zur Einstufung der Größenordnung von Kaufkraftrückholungspotenzialen führen Sie die Zentralität in Wuppertal an. Diese liegt in allen projektrelevanten Sortimenten außer bei Heimtextilien / Bettwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst (101) und Leuchten / Elektrowaren (138) niedriger als 100, was bereits auf deutlich Kaufkraftabflüsse hinweist. In den beiden genannten Warengruppen seien aufgrund der Zentralitätskennziffern keine Kaufkraftrückholpotenziale vorhanden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Zentralitätskennziffer (Umsatz im Einzelhandel einer Stadt gegenüber gestellt mit der Kaufkraft der Wohnbevölkerung einer Stadt) zwar einen ersten rechnerischen Hinweis für ein Ausstattungsdefizit bzw. einen Ausstattungsüberschuss, jedoch noch keine konkreten Aussagen zu Kaufkraftab- und -zuflüssen gibt. Dies müssen durch empirische Grundlagendaten wie Kundenherkunftsbefragungen an Einzelhandelsstandorten oder Kundenbefragungen zur Einkaufsorientierung in einer Region untermauert werden. Wie im GMA-Gutachten dargestellt und auch durch die Kundenbefragungen im Rahmen des REHK Bergisches Städtedreieck 2006 bereits aufgezeigt, sind gerade im Möbel- und Einrichtungshandel deutliche Kaufkraftabflüsse, nicht nur aus Wuppertal, auch aus Remscheid und Solingen, an Möbelstandorte wie Düsseldorf, Haan, Essen und Bochum vorhanden. Bei Heimtextilien / Bettwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst weist das Oberzentrum Wuppertal eine ausgeglichene Zentralität von 101 auf, es liegen sowohl Kaufkraftabflüsse als auch Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Gemeinden vor. Vor diesem Hintergrund ist die vermeintlich hohe Zentralität in Wuppertal im Bereich Heimtextilien / Bettwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst als nicht überdurchschnittlich hoch zu bezeichnen und weist nicht darauf hin, dass es keinerlei Rückholpotenziale mehr gäbe.

Eine „Abmilderung“ der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wurde im Übrigen auch dahingehend vermieden, dass die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes höher gewichtet wurden als auf dezentrale Lagen; stärker, als die Bestandsverteilung des aktuellen Angebots vermuten lässt.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Slawig', written in a cursive style.

Dr. Slawig  
Stadtdirektor