

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	10.10.2017
Rat	17.10.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1220V – Factory-Outlet-Center / Kleeblatt und 101. Änd. des FNP der Stadt Wuppertal

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

hier: Stellungnahme der Stadt Haan

Beschlussvorschlag:

„Der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V – Factory Outlet Center / Kleeblatt und zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1./ Ausgangssituation

Mit Schreiben vom 17.07.2017 (Eingang 20.07.2017) wurde die Stadt Haan gemäß § 2 (2) i.V.m. § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung zum vorhabenbezogenen BP 1220V – FOC / Kleeblatt und zur 101. Änderung des FNP der Stadt Wuppertal beteiligt. Der Verwaltung wurde Frist zur Stellungnahme bis zum 01.09.2017 eingeräumt. Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Wuppertal bzw. der Vorhabenträger im Umfeld des Wuppertaler Hauptbahnhofs durch Umnutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion und eines ehemals durch die Post genutzten Gebäudes ein Factory-Outlet-Center mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30.000 qm in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. In dem Center sollen ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft werden, wobei der überwiegende Teil der Verkaufsflächen den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe und Sportschuhe/ -bekleidung angehören wird. Im 1. Bauabschnitt sollen im

Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion ca. 10.000 qm Verkaufsfläche umgesetzt werden. Hierfür besteht bereits heute Baurecht. In einem 2. Schritt sollen dann im Bereich des ehemals durch die Post genutzten Gebäudes weitere 20.000 qm Verkaufsfläche entstehen. Diese sollen an die Flächen des 1. Bauabschnittes und unmittelbar an die Einkaufslage im Bereich des im Umbau befindlichen Bahnhofsplatzes angebunden werden.

Aufgrund der zentralen Lage des geplanten Standortes und der sowohl geringen räumlichen wie zeitlichen Distanz des Vorhabens zum Haaner Stadtzentrum hat die Verwaltung bereits im Rahmen einer im Jahr 2016 erfolgten Beteiligung der Stadt Wuppertal zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld Bedenken gegen die Ansiedlung von 30.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche vorgebracht (s. Anlage). Die Stadt Wuppertal ist diesen Bedenken jedoch nicht gefolgt und hat die vorgesehene Fläche für das FOC bzw. für den 2. Bauabschnitt als perspektivischen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld bei Erweiterung des FOC ausgewiesen.

2./ Änderung des Flächennutzungsplans- und Bebauungsplanentwurf

Zur Umsetzung der Planung hat die Stadt Wuppertal bzw. der Vorhabenträger durch ein Planungsbüro Plankarten zur101. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 1220V incl. Vorentwurfsbegründung und verschiedener Fachgutachten erarbeiten lassen. Sämtliche zur Planung vorliegenden Unterlagen können auf der homepage der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene unter der Ordnungsnummer des Bebauungsplanes eingesehen werden.

Zur Prüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens ist durch die BBE Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines FOC in der Stadt Wuppertal erarbeitet und vorgelegt worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des 2. Bauabschnittes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wuppertal und dem Umland entfallen. Im Einzelnen werden für die Stadt Haan nur geringe Umsatzumverteilungen von 1-2 % in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport ermittelt.

3./ Stellungnahme der Stadt Haan

Da zwischen dem Eingang der Beteiligungsunterlagen und der Fristsetzung keine Beratungsfolge der Haaner Gremien lag, hat die Verwaltung mit Schreiben vom 29.08.2017 vorbehaltlich der noch ausstehenden Entscheidung des Rates der Stadt Haan folgende Stellungnahme zu der vorgelegten Planung abgegeben:

„mit Schreiben vom 17.07.2017 wurde die Stadt Haan über die o.a. Bauleitplanungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Seitens der Stadt Haan wird daher, vorbehaltlich einer abschließenden Entscheidung und Beratung des Rates der Stadt Haan am 17.10.2017, folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt durch die o.a. Bauleitplanungen im Zentrum von Wuppertal Elberfeld ein Factory-Outlet-Center mit einer abschließenden Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm planerisch zu sichern. Das Center wird ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wobei der

Schwerpunkt gemäß des in der Auswirkungsanalyse dargestellten „Real Case“ in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe/-bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 27.500 qm liegen wird. Die Stadt Haan wurde im April 2016 bereits zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld beteiligt, welches die Veränderungen durch die Ansiedlung eines FOC auf die Standortstruktur des Hauptzentrums Elberfelds aufgezeigt hat. Die Stadt Haan hat bereits in diesem Zusammenhang kritisiert, dass Aussagen zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen insbesondere auch auf die Nachbarkommunen hier nicht erfolgen und daher die kommunalen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen nicht geprüft werden konnten. Trotzdem hat der Rat der Stadt Wuppertal aufbauend auf dieser Untersuchung im Juli 2016 den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld um die Gesamtfläche des geplanten FOC erweitert.

Im Rahmen der nunmehr vorgelegten Planunterlagen wurde auch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zur geplanten Ansiedlung eines FOC im Bereich Kleeblatt beigefügt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung des FOC weder negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen und somit auch für die Stadt Haan und auch nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal selbst entstehen. Für die Stadt Haan werden für die Sortimente Bekleidung und Schuhe je eine Umsatzumverteilung von 2 % und für das Sortiment Sport von 1% ermittelt. In der Auswirkungsanalyse zum DOC Remscheid wurden hingegen Umsatzumverteilungen von 10% für das Sortiment Sport ermittelt. Diese erheblichen Unterschiede in den Auswirkungen können nicht nachvollzogen werden. Auch die ermittelten Ergebnisse für das Versorgungszentrum Elberfeld selbst erscheinen im Vergleich mit den ermittelten Auswirkungen für das DOC Remscheid viel zu niedrig. So ergeben sich auch hier erhebliche Unterschiede im Sortimentsbereich Sport (6 statt 17% Umsatzumverteilung).

Zudem ist anzuführen, dass die Stadt Haan bereits im Rahmen der Beteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal im März 2015 (Schreiben vom 09.04.2015) kritisch angemerkt hat, dass im Rahmen des Gutachtens die Aussagen zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Sortimentsbereiche nur verbal-argumentativ erfolgen und keine Aussagen zu möglichen Zielzentralitäten getroffen werden. Auch im Rahmen dieser Analyse oder in der Begründung erfolgen keine Aussagen zu den zukünftigen Zentralitätswerten in der Stadt Wuppertal insbesondere für die betroffenen Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport. Stattdessen wird im Gutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan immer nur davon gesprochen, dass Wuppertal erhebliche Kaufkraftabflüsse habe und daher seinem übergemeindlichen Versorgungsauftrag nicht nachkommen könne. Tatsache ist jedoch, dass bereits im beschlossenen Einzelhandelsgutachten von 2015 in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe und Sport eine Zentralität von 112% für die Gesamtstadt erreicht wurde und somit zumindest in diesem Bereich keine Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Die Werte werden aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes für das Hauptversorgungszentrum Elberfeld noch deutlich höher liegen. Welche Zentralitäten bereits durch die geplanten Ansiedlungen am Döppersberg wie Primarkt und den Einzelhandelsnutzungen auf der Geschäftsbrücke und dann noch zusätzlich durch den 1. und 2. Bauabschnitt zum FOC erreicht werden, wird nicht dargestellt. Somit ist im Rahmen der Abwägung nicht klar ersichtlich, ob durch das geplante Vorhaben

nicht auch deutlich über den oberzentralen Versorgungsauftrag hinaus zusätzliche Verkaufsfläche entwickelt wird.

Insgesamt wird seitens der Stadt Haan die Ansiedlung eines FOC mit 30.000 qm Verkaufsfläche in der Stadt Wuppertal, insbesondere auch unter Betrachtung der in Remscheid (DOC) und Solingen geplanten Vorhaben, sehr kritisch gesehen und erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten des Haaner Innenstadtzentrums befürchtet, die dazu führen, dass die Stadt Haan ihren Versorgungsauftrag gemäß ihrer mittelzentralen Funktion nicht mehr erfüllen kann. Durch die Ansiedlung von immer größeren Einkaufszentren in den Oberzentren, die deutlich über den Versorgungsauftrag der Kommune hinaus gehen, wird es für kleine Mittelzentren immer schwieriger, ortsnahe eine entsprechende Versorgung zu sichern oder gar zusätzlichen Einzelhandel zur Verringerung der eigenen Kaufkraftabflüsse und zur Stärkung des eigenen zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln. Insbesondere die kurze Distanz des geplanten Vorhabens zur Stadt Haan vor allem auch mit dem SPNV (14 Minuten zwischen Haan BF und Wuppertal HBF) wird bei dem geplanten Vorhaben zu erheblichen Kaufkraftabflüssen führen. Seitens der Stadt Haan werden daher Bedenken gegen die zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgelegten Bauleitpläne vorgebracht.“

4./ Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, der vorgelegten Stellungnahme zuzustimmen.

Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

Stellungnahme der Stadt Haan vom 25.05.2016 zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den zentralen Versorgungsbereich Elberfeld