Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 01 zur VO/1594/15

Bebauungsplan 1198
- Waldeckstraße / Auf der Bleiche -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Januar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 3
3. Formelles Verfahren 6
4. Gebietsbeschreibung 7
4.1 Lage und Charakter des Plangebiets 7
4.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen 8
4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden 8
5. Planungsrechtliche Situation 9
5.1 Landes- und Regionalplanung 9
5.2 Flächennutzungsplan 10
5.3 Landschaftsplan 10
5.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne 10
5.5 Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet 11
5.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 11
6. Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche 14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung 20
8. Kosten …. 22
9. Rechtsgrundlagen und Quellen 23
8.1 Rechtsquellen 23
8.2 Planwerke 23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1198 - Waldeckstraße / Auf der Bleiche - erfasst einen Bereich zwischen der Waldeckstraße im Westen, der Straße Auf der Bleiche bis einschließlich Haus Nr. 25 im Süden, verläuft von dort in nordöstliche Richtung bis zur Wupper und führt dann weiter entlang der Wupper bis zur Waldeckstraße.

Im Einzelnen befinden sich die nachfolgenden Flurstücke der Flur 151, Gemarkung Barmen, innerhalb des Geltungsbereichs: 141, 142, 143, 166, 167, 192, 193 und 77.

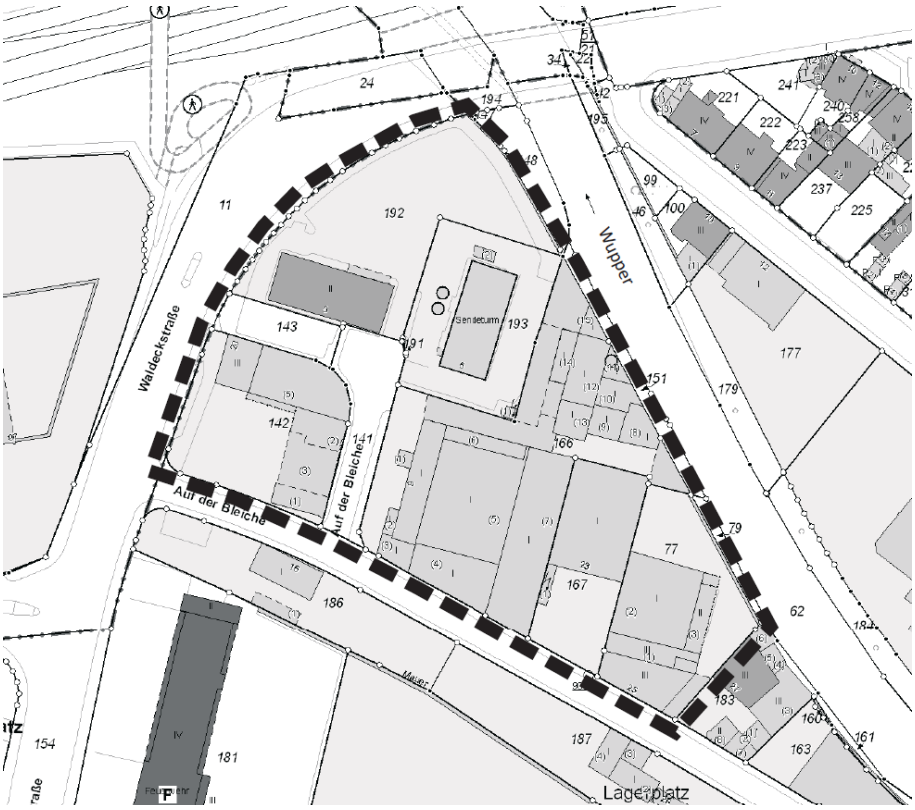


Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für Grundstücke an der Waldeckstraße bzw. Auf der Bleiche wurde ein Antrag auf Vorbescheid für einen Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter) mit Verkaufsflächen in den Varianten 1.200 m^2, hilfsweise mit 1.000 m^2 und hilfsweise mit 800 m^2 gestellt. Mit dem Vorhaben wird vermutlich eine Verlagerung des Aldi-Standorts von der Emil-Wagener-Straße im Zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen in das Plangebiet beabsichtigt.

Die Antragsgrundstücke liegen in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Faktisch - aufgrund der überwiegend gewerblichen Prägung - sind die Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO- einzustufen, so dass „kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe (</= 800 m^2 Verkaufsfläche) grundsätzlich zugelassen werden können, sofern nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund hat der Antragsteller ggf. einen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens, insbesondere für die Variante mit 800 m^2 Verkaufsfläche, da die Schwelle zur Großflächig-

keit nicht überschritten wird. Anders verhält es sich mit den großflächigen Varianten 1.000 m^2 und 1.200 m^2 Verkaufsfläche. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe stehen im Widerspruch zu den im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel[1]“ festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung[2], welcher die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsieht. Gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem regelmäßig nur in Kerngebieten und in zu diesem Zweck festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Aber auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit können den landesplanerischen Zielen entgegenstehen, wenn sie die Entstehung einer Agglomeration befördern. In diesem Zusammenhang ist auf Ziel 8 des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ zu verweisen.

Die Vorhaben stehen ebenso im Widerspruch zu dem bei Planaufstellung noch geltenden Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006 und dem neu erstellten kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)[3] der Stadt Wuppertal (VO/1442/15), das am 22.06.2015 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde[4]. Den Flächen im Plangebiet wird darin keine Versorgungsfunktion zugesprochen. Sie sind auch wegen ihrer Lage in einem faktischen Gewerbegebiet siedlungsräumlich nicht integriert. Die im weiteren Umfeld des Planbereichs gelegenen zu versorgenden Wohngebiete sind auf die jeweiligen räumlich benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche hin orientiert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht den Ausschluss von groß- und kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten vor (EZK: S. 171). Weiterführend zeigt das Konzept auch ein Steuerungsbedürfnis bei Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Grenze der Großflächigkeit in bestimmten Baugebietskategorien der BauNVO auf und verweist insbesondere auf die Entstehung von Agglomerationen (EZK: S. 170, Fußnote 51).

Die nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in fußläufiger Entfernung südlich entlang der Heckinghauser Straße sowie im südlichen Teil der Waldeckstraße in einer Distanz von ca. 100 Meter (Nahversorgungszentrum Heckinghausen gemäß EZK) und im Norden in einer Distanz von ca. 200 Meter entlang der Berliner Straße und Berliner Platz (Nebenzentrum im Stadtbezirk Oberbarmen gemäß EZK). Beide Versorgungsbereiche sind in den zurückliegenden Jahren u.a. durch Betriebsverlagerungen, sowie durch die zunehmende Filialisierung und der damit verbundenen Aufgabe von Fachgeschäften unter erheblichen Druck geraten. Diese Entwicklung hat in beiden Zentralen Versorgungsbereichen zu erheblichen - aus städtebaulicher Sicht - negativen Veränderungen der Angebotsstruktur und damit zu einer z. T. erheblichen Schwächung der Versorgungsfunktion geführt.

Die Folgen zeigen sich insbesondere sehr deutlich im Zentralen Versorgungsbereich Heckinghausen. Dort gingen die Angebote für den mittel- bis langfristigen Bedarf so spürbar zurück, dass im neuen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 eine Abstufung von einem Nebenzentrum zu einem Nahversorgungszentrum vorgenommen werden musste. Durch planerische Steuerung ist es im Jahr 2015 gelungen, am westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs einen Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaufpark - Verlagerung von der Brändströmstraße) und einen Lebensmittel-Discounter (Netto) anzusiedeln. So sind nun einschließlich des vorhandenen Lebensmittel-Discounters (Aldi) am östlichen Ende des rund 900 Meter langen Versorgungsbereichs insgesamt drei größere Lebensmittel-Anbieter vertreten. Die Angebotslage hat sich somit deutlich verbessert. Allerdings sind gerade in den mittleren Abschnitten des Versorgungsbereichs weitere strukturelle Verbesserungen durch Neuansiedlungen und

[1] Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420.).

[2] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV. NW. 1995, S. 532).

[3] (EZK) - Abkürzung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, erstellt durch das Unternehmen GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln, 2015

[4] Gem. Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 22.06.2015 ersetzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellten inhaltlichen Aussagen in Bezug auf Wuppertal.

Nachnutzungen von z. T. leer stehenden Einzelhandelsflächen erforderlich (vgl.: EZK: S. 150/151). In dem Zusammenhang ist auch darauf zu hinzuweisen, dass die Stadt Wuppertal ein Integriertes Städtebauliches Handlungsprogramm (ISEK)[5] für den Stadtteil Heckinghausen entwickelt hat, welches im Jahr 2015 fortgeschrieben wurde. Hierdurch sollen alle privaten und öffentlichen Kräfte gebündelt werden, um den Bereich beiderseits der Heckinghauser Straße als attraktiven Kernbereich im Stadtbezirk Heckinghausen zu stärken.

Im Nebenzentrum Berliner Straße ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen. Auch dort ist die Anzahl an Lebensmittel- und Fachgeschäften deutlich zurückgegangen. Die Funktion eines Nebenzentrums ist jedoch noch gegeben. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorschädigung sind weitere negative Einwirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Zudem sollen entsprechende Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gefördert werden, damit eine dauerhafte Stabilisierung der Versorgungsstruktur des Zentrums und eine Sicherung der nebenzentralen Versorgungsfunktion erreicht werden (vgl. : EZK: S. 129/130).

Aus den zuvor genannten Gründen sind durch die beantragten Einzelhandelsvorhaben, in einer zwischenzentrischen, nicht integrierten Lage, städtebaulich und versorgungstrukturell negative Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche in Heckinghausen und in Oberbarmen zu erwarten. Dies ist insbesondere für den Versorgungsbereich Heckinghausen offenkundig, da durch das beantragte Vorhaben - wie bereits eingangs dargestellt - unmittelbar ein Nahversorger aus dem zentralen Versorgungsbereich abwandern würde.

Die Vorgaben und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dienen vor allem der Sicherung und dem Ausbau der verbrauchernahen Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen (EZK: S. 95). Das Konzept hat den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und bildet somit die Grundlage für den Einsatz der Bauleitplanung zur Einzelhandelssteuerung.

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet auch Entwicklungen im unbeplanten Innenbereich, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwiderlaufen, zielkonform mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern (*BVerwG, Urteil vom 17.09.2003- 4C 14.01*). Die Ziele und Grundsätze des *Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel* dienen vor allem dem Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes[6].

Folglich sind sowohl die kommunalen Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen eines Verfahrens nach § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtlich umsetzbar.

Zusammengefasst verfolgt der Bebauungsplan 1198 vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2a BauGB die Ziele,

1. Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen und somit Investitionen gezielt in die Zentren von Oberbarmen und Heckinghausen zu lenken,
2. die im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) insbesondere im Hinblick auf die großflächigen Varianten des Vorhabens, aber auch im Hinblick auf die Entstehung einer Agglomerationen aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten umzusetzen.

[5] Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Soziale Stadt Heckinghausen", beschlossen am 14.12.2015 durch den Rat der Stadt (VO/1838/15)

[6] vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen - Nr.23 vom 12.Juli2013, S. 424/ 432f

3. Formelles Verfahren

Die Entwicklung der Zentren wird seit jeher von der Handelsfunktion bestimmt. Mit dem in den 1960-er Jahren einsetzenden Strukturwandel im deutschen Einzelhandel, der vor allem zur Entwicklung neuer Betriebstypen und einer veränderter Standortwahl geführt hat, gehen allerdings auch negative Auswirkungen für die Struktur und Funktion der gewachsenen Zentren einher. Der Gesetzgeber hat neben dem § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in 2007 den § 9 Abs. 2 a in das Baugesetzbuch eingeführt. Damit steht den Städten und Gemeinden ein weiteres Planungsinstrument zur Verfügung, um den Schutz und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich sicherzustellen. In der Begründung zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wird unter Bezug auf den § 9 Abs. 2a BauGB ausgeführt:

> *„Ermöglicht werden soll daher ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.“*
> (BT- Drs. 16/2496, S. 10)

Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB liegen vor. Der städtebaulich tragende Grund ist der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Die zentralen Versorgungsbereiche sind faktisch auch im Nahbereich vorhanden und in ihrer räumlichen Ausdehnung bestimmt. Das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal bildet mit seinem Zentren- und Sortimentskonzept eine schlüssige Grundlage für die planerischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben leisten einen positiven Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB beschränken (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird lediglich die Nutzungsart Einzelhandel über textliche Festsetzungen gesteuert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1198 - abgesehen von der Nutzungsart Einzelhandel - weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei nicht allgemein durch Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch werden keine weiteren Festsetzungen vorgenommen, wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise.

Abgesehen von der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung auf der Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Das Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist nur im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB zulässig. Das heißt, dass in dem zu beplanenden Gebiet kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB existieren darf. Dies ist vorliegend der Fall. Der Geltungsbereich wird zwar auch vom rechtskräftigen Durchführungsplan 76 A - Werléstraße -,[7] erstmalig bekannt gemacht am 30.07.1957, erfasst. Dieser trifft jedoch für das Plangebiet 1198 lediglich Festsetzungen zu Straßen- und Baufluchtlinien. Somit ist er als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen. Das Vorgehen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist somit nicht zu beanstanden.

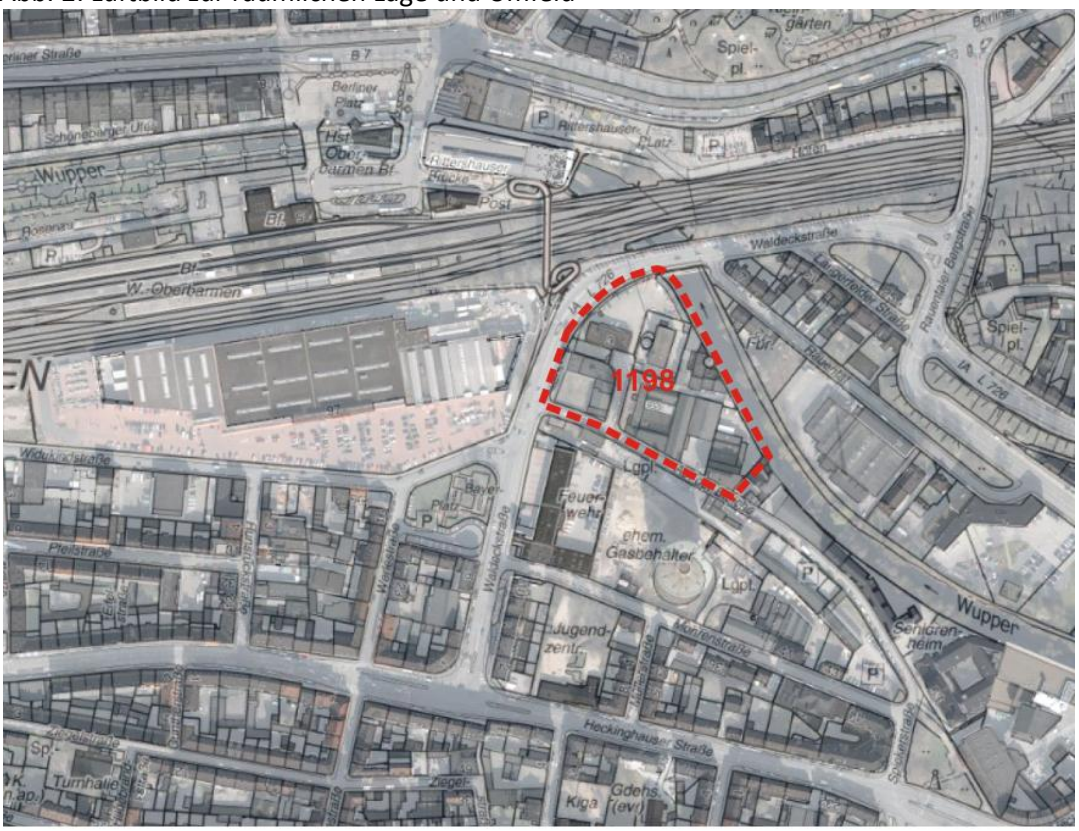
4. Gebietsbeschreibung

Gegenstand der Planung ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche von Heckinghausen und Oberbarmen im Plangebiet. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf Aussagen zur vorliegenden Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Eine ausführliche Analyse und Bewertung der technischen Infrastruktur des Plangebiets ist hierbei nicht erforderlich. Ebenso sind wesentliche Umweltauswirkungen auf Grund der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.1 Lage und Charakter des Plangebiets

Abb. 2: Luftbild zur räumlichen Lage und Umfeld



Quelle: Stadt Wuppertal 2014

[7] Durchführungspläne bestehen in der Regel aus den Teilplänen A und B. Während der Teil A Fluchtlinien festsetzt, können im Planteil B weiter qualifizierende Festsetzungen vorgenommen werden. Für den Durchführungsplan 76 existiert jedoch kein Planteil B.

Das Plangebiet in einer Größe von rund 13.000 m^2 befindet sich im Stadtbezirk Heckinghausen zwischen den Straßen Auf der Bleiche und Waldeckstraße. Im Norden und Osten bildet die Wupper eine natürliche Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen. Die westlich angrenzende vierspurige Waldeckstraße trennt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße das Plangebiet von den westlich gelegenen ehemaligen Bahnbetriebsflächen ab, auf denen heute ein Garten- und Baumarkt angesiedelt ist. Im Süden befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen bis zur Mohrenstraße. Der größere zusammenhängende Gewerbebereich beinhaltet im Weiteren den ehemaligen, stadtbildprägenden Gasbehälter und die Rettungswache-Ost der Berufsfeuerwehr Wuppertal.

Im Plangebiet selbst befinden sich Gewerbebauten unterschiedlichen Alters sowie ein Telekommunikationsgebäude. Einige Gebäude werden teils nur mindergenutzt bzw. sind die derzeitigen Nutzungen teilweise nicht eindeutig erkennbar. Soweit es sich überblicken lässt, setzen sich die Nutzungen zusammen aus einem Bauunternehmen, KFZ-Handel mit Werkstattbetrieb sowie einem Handel mit Kaminholz.

Die nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete befinden sich südlich der Mohrenstraße bzw. Widukindstraße. Somit ist das Plangebiet entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet geprägt.

In einem Abstand von ca. 100 Meter zum Plangebiet beginnt der südlich gelegene Zentrale Versorgungsbereich Heckinghausen (Nahversorgungszentrum).

Im Nordosten ist das Nebenzentrum Oberbarmen über die Rittershauser Brücke in einer Entfernung von ca. 200 Meter fußfläufig erreichbar. Eine weitere fußläufige Verbindung zum Nebenzentrum Oberbarmen besteht über den südlichen Bahnsteig zum Bahnhofgebäude Oberbarmen.

4.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch die Beschränkung der Regelungsinhalte auf eine Nutzungsfeinsteuerung (hier: Nutzungseinschränkungen für Einzelhandelsbetriebe) werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB nicht zu erwarten. Folglich werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachgemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der auf eine Nutzungsart fokussierten Zielstellung der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - LEP NRW -, sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Umgang mit u.a. großflächigen Einzelhandelsbetrieben definiert, denen der aufgestellte Bebauungsplan unmittelbar folgt.
Gemäß Ziel 1 des *Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel* sind Standorte für den großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen landesplanerisch zulässig. Ziel der Regelung ist es vor allem eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben anderseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen - Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 434/ 435). Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für den Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Ziels 1 lassen sich zweifelsfrei auch auf der Ebene des Bodenrechts im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung konkretisieren und umsetzen. Der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Zentren ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in einem qualifizierten Bebauungsplan und ebenso in einem Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtlich zulässig.

Die Antragsgrundstücke liegen in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Demnach stehen die großflächigen Varianten der beantragten Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch zu den festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, welche die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. Ziel des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsehen.

Weiterführend ist auch Ziel 8 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel beachtlich. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Den Begriff der Einzelhandelsagglomeration definiert der Verordnungsgeber wie folgt:

> *„Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 der BauNVO wie bei einem Einkaufszentren oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können.“* (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein Westfalen – Nr.23 vom 12. Juli 2013, S. 446)

Die Agglomerationsregelung dient wie Ziel 1 dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes. Diese Zielesetzung ist ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung - auch in einem Verfahren nach 9 Abs. 2a BauGB - umsetzbar. Über den Zeitpunkt, wann einer möglichen Agglomerationsbildung entgegenzuwirken ist, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines eingeschränkten planerischen Ermessens (vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C. 2013: Gutachten zu einzelnen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein–Westfalen (Teilplan Einzelhandel) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. S. 73 ff.).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass von der Genehmigung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem faktischen GE-Gebiet gemäß § 8 der BauNVO eine erhebliche

Präzedenzwirkung ausgeht. Damit einhergehend würde der Umnutzungsdruck auf bisher gewerblich genutzte Grundstücke im Umfeld deutlich erhöht. Letztlich würden mit der Genehmigung des Vorhabens die Rahmenbedingungen eintreten, die die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche begünstigt. Vor diesem Hintergrund ist ein planerisches Einschreiten der Gemeinde im Sinne des Ziels 8 und konkret zum Schutz der Zentralen Versogungsbereiche von Heckinghausen und Oberbarmen gerechtfertigt.

Weiterführend ist zu berücksichtigen, dass auf Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze der § 11 Abs. 3 der BauNVO keine Anwendung findet. Im unbeplanten Innenbereich bildet somit lediglich § 34 Abs. 3 BauGB eine Zulässigkeitsschranke. Da diese Regelung vorhabenbezogen anzuwenden ist, lässt sie in der Regel für eine kumulative Bewertung von Auswirkungen eines beantragten Einzelhandelsbetriebes und einer bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung keinen Raum. Um rechtssicher der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken, ist frühzeitiges planerisches Einschreiten erforderlich. Folglich ist auch der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze der Großflächigkeit auf der Grundlage des Zieles 8 des Sachlichen Teilplans vor dem Hintergrund der voranstehenden beschriebenen konkreten Planungssituation und der auch von der Ansiedlung „kleinflächiger“ Einzelhandelsnutzungen ausgelösten strukturellen Veränderungen gerechtfertigt. Die Rechtsgrundlage für einen generellen Einzelhandelsausschluss bzw. für sortimentsbezogene Regelungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Die inhaltlichen Anforderungen an die Begründung von Einzelhandelsausschlüssen ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB für das Plangebiet unmittelbar um.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dies vor dem Hintergrund, dass es damals mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 997 - Mohrenstraße - planerische Überlegungen gab, die Flächen rund um den weiter südlich befindlichen Gaskessel Heckinghausen auch für wohnbauliche Nutzungen zu öffnen. Das Planungsziel wurde allerdings aufgegeben.

Aus diesem Grund beinhaltet der im selben Zeitraum aufgestellte Flächennutzungsplan eine längst aufgegebene Zielvorstellung der Gemeinde. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan keine bauplanungsrechtlichen Auswirkungen im Sinne einer verbindlichen Bauleitplanung bewirkt, kann die entsprechende Anpassung im Zuge einer künftigen Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Die auf Einzelhandelsnutzungen beschränkten Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen keinen Einfluss auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

5.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Er wird auch nicht von Regelungen einer früheren Landschaftsschutzverordnung betroffen.

5.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne

Auf der Westseite der vierspurigen Waldeckstraße schließt sich entlang der Widukindstraße der im Jahr 2007 rechtskräftig bekannt gemachte vorhabenbezogene Bebauungsplan 1073 V - Baumarkt Widukindstraße - an, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dort errichteten Bau- und Gartenmarkt geschaffen wurden.

Im weiteren südöstlichen Verlauf der Straße Auf der Bleiche wurde mit dem im Jahr 2000 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1023 V - Auf der Bleiche - im Umfeld des alten Stadtbades/Altenheims das Planrecht für Seniorenwohnungen geschaffen.

Das Plangebiet selbst wird in Teilen überlagert durch den rechtsverbindlichen Durchführungsplan 76, Teil A - Werléstraße -, erstmalig bekannt gemacht am 30.07.1957, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1198 lediglich Straßen- und Baufluchtlinien festsetzt. Dieser Durchführungsplan soll für seinen gesamten Geltungsbereich in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben werden. Der Plan war damals erforderlich, um neue Verkehrsverbindungen, einschließlich Brückenbauwerken über Wupper und Bahn zwischen den Stadtteilen Heckinghausen und Oberbarmen vorzubereiten.

Wie bereits in den Ausführungen zum Flächennutzungsplan angeführt, ist auf die früheren Planungsabsichten für Wohnungsbau rund um den Heckinghauser Gaskessel hinzuweisen. Hierzu wurde im Jahr 1998 der Bebauungsplan 997 - Mohrenstraße - aufgestellt. Die Planungen wurden allerdings nach kontroversen Diskussionen um den Erhalt des Heckinghauser Gasbehälters sowie wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte mit gewerblichen Nutzern aufgegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2015 im Zuge einer Sammelaufhebung (VO/1628/15) aufgehoben.

Aktuell werden die Nutzung und der Umbau des denkmalgeschützten Gaskessels in einen Sportpark mit Gastronomie und Büronutzung abgeklärt. Hierzu soll ein 4-geschossiger Baukörper in den Gaskessel eingebaut werden. Dieses Vorhaben ist auch in einem Gewerbegebiet gem. 8 BauNVO zulässig und steht auch im Einklang mit der GIB-Darstellung im Regionalplan.

5.5 Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplänen (§§ 30 bzw. 33 BauGB). Die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet, die nicht die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen zum Inhalt haben, beurteilt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Vorgaben des Durchführungsplanes 76A bezüglich Straßen- und Baufluchtlinien sind zu beachten.

5.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 22.06.2015 das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (VO/1442/15) beschlossen. Die Erstellung erfolgte durch das Unternehmen GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Köln. Das neue Konzept löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Bergische Städtedreieck ab. Die im REHK festgelegte Zusammenarbeit bzw. die Abstimmungsprozesse zwischen den drei Bergischen Städten im Hinblick auf regional relevante Einzelhandelsprojekte werden hingegen fortgeführt.

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z.B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem System die zentralen Versorgungsbereiche.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

In den so genannten „Zentrenpässen“ wurden die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche detailliert dargestellt und bewertet. Darin sind insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen enthalten:

- Stadtteil und Versorgungsgebiet
- Ausstattung und strukturprägende Betriebe, Einordnung in das Standortgefüge/Standortumfeld
- Räumliche und städtebauliche Situation
- Ziele und Handlungsempfehlungen

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Dazu wurde zunächst die Gesamtentwicklung der letzten Jahre / Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung an Standorten und Betriebsgrößen dargestellt. Daran anknüpfend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet. Hieraus wurden dann entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Darauf aufbauend wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und zur Standortsteuerung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen und den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen benannt.

Das folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung.

Abb. 3: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Übersicht)

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Haupt-zentren	Neben-zentren	Nahver-sorgungs-zentren	siedlungs-räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversor-gungslagen)	siedlungs-räumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbe-gebiete und Sonder-standorte)
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	✓	✓	❍	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	❍	✗
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig[1)]	✓	❍	✗	❍	❍
	nicht großflächig	✓	✓	❍	❍	❍

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
❍ Einzelfallprüfung erforderlich
✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m²
GMA-Empfehlungen 2015

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, GMA 2015, Abb. 41, S. 167

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015: S. 96).

Somit ist eine sachgerechte Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche von Heckinghausen und Oberbarmen gegeben (vgl.: BVerwG Urteil vom 27. März 2013- 4 CN 6.11).

6. Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Die Sicherung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Heckinghausen und Oberbarmen sind die städtebaulich tragenden Gründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Das Planverfahren folgt somit dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bestimmten Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal ist quantitativ und qualitativ mit seinen Ermittlungen und Prognosen, seinem Sortiments- und Zentrenkonzept sowie auch mit seinen Handlungsempfehlungen dazu geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit einzelner Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche zu begründen und zu rechtfertigen.

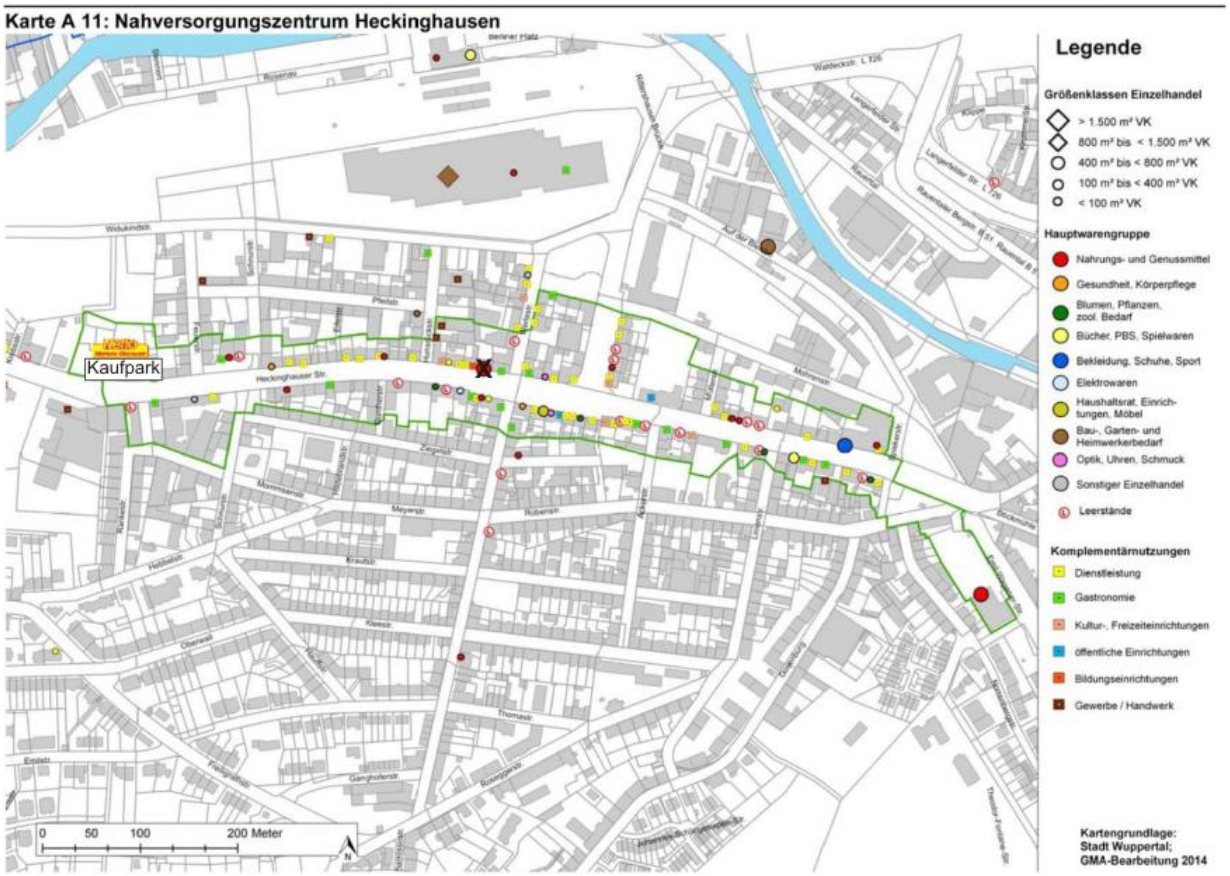
Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche schließt das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde mit ein.

Weiterhin werden in diesem Kapitel die raumordnungsrechtlichen Vorgaben für die Bauleitplanung im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. mit Agglomerationen mehrerer - auch kleinflächiger - Einzelhandelsbetriebe angeführt.

6.1 Funktion und Ausstattung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche

Zum besseren Verständnis der Zentrenstruktur, der Risiken und der Handlungsempfehlungen werden im Folgenden die entsprechenden Darstellungen aus dem Einzelhandelskonzept auszugsweise abgebildet.

Abb. 4: Zentrenpass Heckinghausen mit Entwicklungspotentialen und Zielen (EZK 2015: S. 148/149)



Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, ggf. Ausbau bei Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Prüfung der Möglichkeiten zur Anpassung der Verkaufsfläche des Supermarktes im Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs an eine standortangemessene Größenordnung
- Verbesserung der städtebaulichen Situation der Heckinghausener Straße durch Veränderung der Flächenaufteilung zugunsten der Kunden und Fußgänger (Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- bei positiver handelsseitiger und städtebaulicher Entwicklung ist perspektivische die Klassifizierung des Standortbereiches als Nebenzentrum zu prüfen

Entlang der Heckinghauser Straße liegt der bandartige zentrale Versorgungsbereich in Heckinghausen. Dort befinden sich größere Einzelhandelsgeschäfte, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie auch soziale Einrichtungen. Von dieser Hauptverkehrsachse erschließen sich rasterförmig die teils hoch verdichteten Wohnblöcke nach Norden und insbesondere nach Süden den Hang hinauf bis zum Murmelbachtal und Barmer Wald.

Die Entwicklung im Einzelhandel hat in der Heckinghauser Straße zu zahlreichen Geschäftsaufgaben geführt, so dass ein Trading-down-Prozess eingetreten ist. Die Leerstandquote an der Heckinghauser Straße lag in 2014 bei 14 % (Erhebung GMA, 2014). Aber auch die Struktur des Angebotes hat sich deutlich verändert. So wurde bei der Erhebung festgestellt, dass überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs (57 %) und weniger Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs angeboten werden. Dies hat dazu geführt, dass Heckinghausen innerhalb des Zentrensystems nur noch die Funktion eines Nahversorgungszentrums einnimmt.

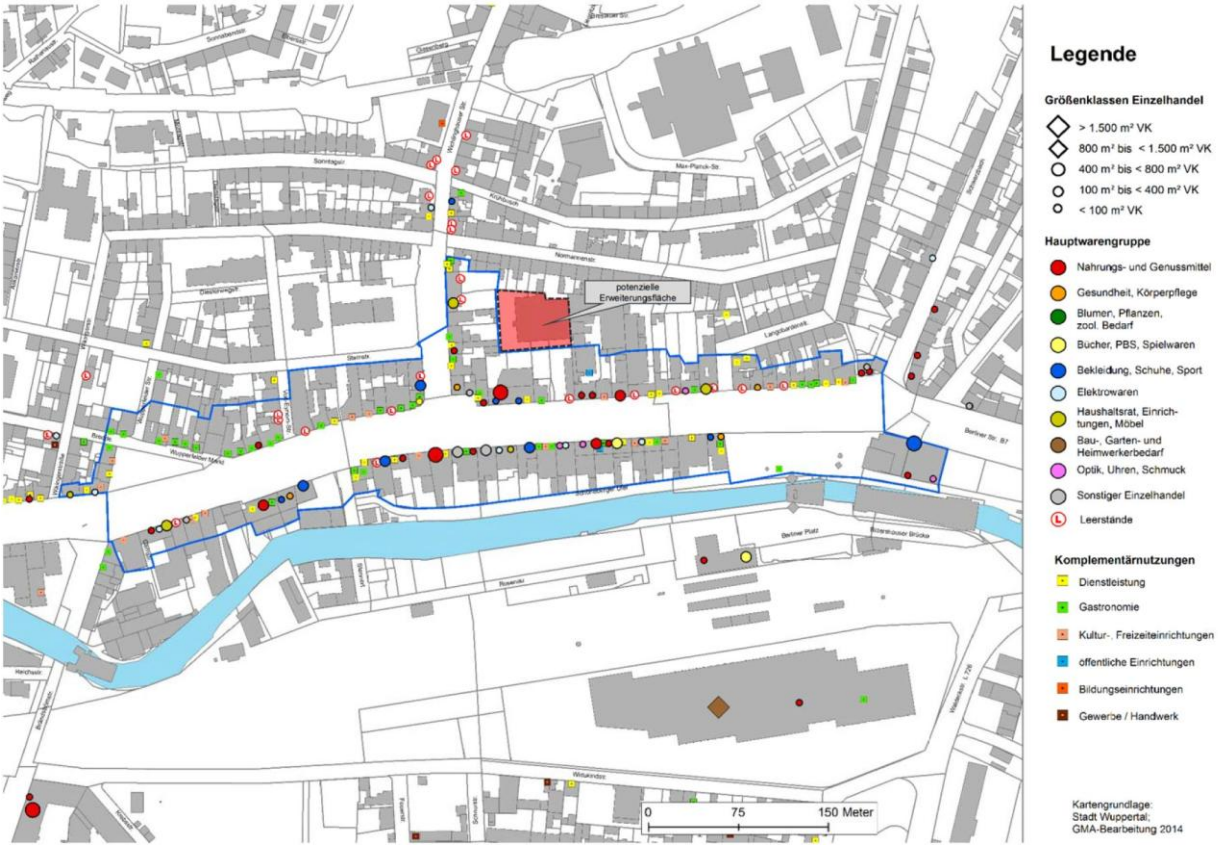
Durch planerische Steuerung ist es im Jahr 2015 gelungen, am westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs einen Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaufpark - Verlagerung von der Brändströmstraße) und einen Lebensmittel-Discounter (Netto) anzusiedeln. So sind nun einschließlich des vorhandenen Lebensmittel-Discounters (Aldi) am östlichen Ende des rund 900 Meter langen Versorgungsbereichs insgesamt drei größere Lebensmittel-Anbieter vertreten. Die Angebotslage hat sich somit deutlich verbessert. Allerdings sind gerade in den mittleren Abschnitten des Versorgungsbereichs weitere strukturelle Verbesserungen durch Neuansiedlungen und Nachnutzungen von z. T. leer stehenden Einzelhandelsflächen erforderlich (vgl.: EZK: S. 150/151).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im nördlich benachbarten Plangebiet, ob nun groß- oder kleinflächig führen unmittelbar zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs, weil zum Einen Kaufkraft und Magnetwirkung verloren geht und zum Anderen Neuansiedlungen und Nachnutzungen insbesondere in den mittleren Abschnitten des Nahversorgungszentrums gefährdet werden.

Nicht zuletzt ist mit dem konkret beantragten Vorhaben möglicherweise eine Verlagerung des am östlichen Ende des Versorgungsbereichs gelegenen Lebensmittel-Discounters Aldi in das zwischenzentrische Plangebiet verbunden. Durch diesen Sonderfall würde dem östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ein wichtiger Frequenzbringer unmittelbar verloren gehen, mit entsprechenden negativen Folgen für die weitere Entwicklung des Versorgungsbereichs.

Abb. 5: Zentrenpass Oberbarmen mit Entwicklungspotentialen und Zielen (EZK 2015: S. 127/128)

Karte A 4: Nebenzentrum Oberbarmen



Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Fassadengestaltung)
- vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Einwohnern mit Migrationshintergrund in Oberbarmen sollten verstärkt Beratungs- und Informationssysteme auch für diese Bevölkerungsgruppen eingeführt werden

Im Nebenzentrum Berliner Straße ist eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen. Auch dort ist die Anzahl an Lebensmittel- und Fachgeschäften deutlich zurückgegangen. Die Funktion eines Nebenzentrums ist jedoch noch gegeben. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorschädigung sind weitere negative Einwirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Zudem sollen entsprechende Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gefördert werden, damit eine dauerhafte Stabilisierung der Versorgungsstruktur des Zentrums und eine Sicherung der nebenzentralen Versorgungsfunktion erreicht werden (vgl. : EZK: S. 129/130).

Für beide Versorgungsbereiche sind als Entwicklungspotentiale und Ziele u.a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie auch im mittelfristigen Bedarfsbereich benannt. Somit binden zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenprägenden bzw. zentrenbildenden Sortimenten wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, an einem siedlungsräumlich nicht integrierten Standort ökonomische Entwicklungspotenziale, die einer standortgerechten Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche zukünftig fehlen.

Für siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte[8] außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wie dem Planbereich gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal folgende Zielvorgabe (EZK: S.168) ab:

> *„Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen."*

Für den Schutz und die Stärkung der beiden Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es erforderlich sowohl großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet - und damit an einem außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gelegenen siedlungräumlich nicht integrierten Standort - auszuschließen.

Die Steuerungsziele des Einzelhandelskonzepts sind mit dem Sortimentskonzept für das Plangebiet unmittelbar umsetzbar.

Im Sinne der Zentrenstärkung sind neben der Ansiedlung von Magnetbetrieben und Frequenzbringern auch Investitionen in bestehende Ladenlokale bzw. in deren Zusammenlegung in beiden zentralen Versorgungsbereichen zu fördern. Dazu bedarf es der Schaffung der planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen. Darüber hinaus ist auch die Nachfrage nach Ladenlokalen für Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche räumlich zu konzentrieren. Letzteres gelingt in der Regel nur dann, wenn der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.

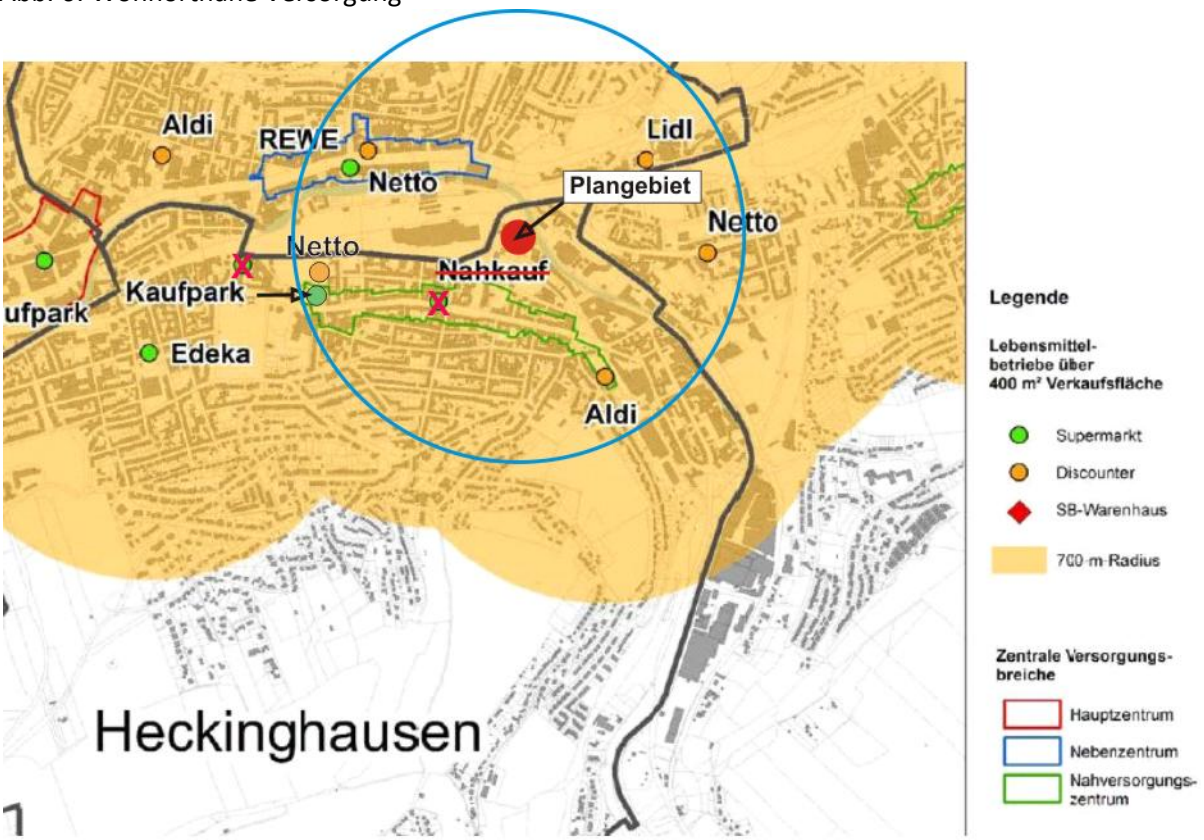
[8] Der Begriff der *siedlungsräumlichen Integration* im versorgungsstrukturellen Sinn steht für eine räumliche und funktionale Zuordnung von Versorgungseinrichtungen und Wohnstandorten.

6.2 Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung

Die Funktion zentraler Versorgungsbereiche schließt das städtebauliche Anliegen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden mit ein, denn nur so ist gewährleistet, dass möglichst umfangreiche Angebote mit Waren und Dienstleistungen gebündelt zur Verfügung stehen. Einzelhandelsstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs abseits der zentralen Versorgungsbereiche können zwar auch einen ergänzenden, wichtigen Beitrag zur Versorgung in der Fläche der Gemeinde leisten, aber im Nahbereich zu den Versorgungszentren sind mit ihnen die bereits aufgezeigten negativen Folgen verbunden.

In der folgenden Karte ist mit Datenstand 2014 die Versorgungslage mit den wesentlichen Lebensmittelmärkten - größer 400 m^2 Verkaufsflächen - eingetragen. Um die Märkte sind Radien von 700 Meter gelegt, die den jeweiligen Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren.

Abb. 6: Wohnortnahe Versorgung



EZK 2015: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, Karte 11, S. 87;
Karte in 2016 aktualisiert durch die Stadt Wuppertal

Der zum Zeitpunkt der Datenerfassung im Zentrum des Zentralen Versorgungsbereichs Heckinghausen betriebene Supermarkt Nahkauf ist seit Ende 2014 geschlossen. Dafür konnten im Jahr 2015 am westlichen Ende des Versorgungsbereichs ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaufpark - Verlagerung von der Brändströmstraße) und ein Lebensmittel-Discounter (Netto) angesiedelt werden. Die vorstehende Abbildung wurde entsprechend aktualisiert. Darüber hinaus wurde in der Karte ein 700m-Radius (blaue Eintragung) um das Plangebiet aufgenommen, um den fußläufigen Einzugsbereich zusätzlicher Einzelhandelsangebote aufzuzeigen.

Aus der Abbildung 5 wird deutlich, dass ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in diesem zwischenzentrischen und siedlungsräumlich nicht integrierten Plangebiet keinen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leistet. Das Plangebiet ist hinsichtlich der bestehenden Nutzungen rein gewerblich geprägt und ist daher siedlungsstrukturell als nicht integrierter Standort zu bewerten. Der Gewerbebereich insgesamt wird durch die Waldeckstraße im Westen, die Wupper im Norden und Osten sowie die Mohrenstraße im Süden begrenzt. Die daran anschließenden Wohn- und Mischgebiete sind durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den räumlich und funktional zugeordneten Zentralen Versorgungsbereichen sehr gut versorgt. Aufgrund der bestehenden Versorgungsdichte und Verteilung der Lebensmittelangebote im Raum bestehen im Stadtbezirk Heckinghausen - mit Ausnahme der südlich und südöstlich gelegenen Randbereiche - eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgungsstruktur mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

6.3 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel dienen vor allem dem Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land NRW - Nr. 23 vom 12.Juli 2013, S. 424/432f). Insofern sind sie auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 9 Abs. 2a BauGB bauplanungsrechtlich umsetzbar.

Gemäß Ziel 1 ist großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen landesplanerisch zulässig. Ziel der Regelung ist es vor allem eine räumliche Kongruenz zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben anderseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden. Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für den Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Die Antragsgrundstücke liegen in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Demnach stehen die großflächigen Varianten der beantragten Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch zu den festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, welche die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. Ziel des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsehen.

Weiterführend ist auch Ziel 8 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel beachtlich. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

Die Agglomerationsregelung dient wie Ziel 1 dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes. Diese Zielsetzung ist ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung auch in einem Verfahren nach 9 Abs. 2a BauGB umsetzbar. Über den Zeitpunkt, wann einer möglichen Agglomerationsbildung entgegenzuwirken ist, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines eingeschränkten planerischen Ermessens (vgl.: Schmitz, H. / Haselmann, C. 2013: Gutachten zu einzelnen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein–Westfalen (Teilplan Einzelhandel) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. S. 73 ff.).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass von der Genehmigung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem faktischen GE-Gebiet gemäß § 8 der BauNVO eine erhebliche Präzedenzwirkung ausgeht. Damit einhergehend würde der Umnutzungsdruck auf bisher gewerblich genutzte Grundstücke im Umfeld deutlich erhöht. Letztlich würden mit der Genehmigung des Vorhabens die Rahmenbedingungen eintreten, die die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche begünstigt. Vor die-

sem Hintergrund ist ein planerisches Einschreiten der Gemeinde im Sinne des Ziels 8 und konkret zum Schutz der Zentralen Versogungsbereiche von Heckinghausen und Oberbarmen gerechtfertigt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten können direkten Einfluss nehmen auf den Erhalt und die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche in Heckinghausen und Oberbarmen. Die Bauleitplanung stützt sich hierbei auf die Bewertungen, Ziele und Handlungsempfehlungen des vom Rat der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 (vgl. Kap. 5.6 und 6). Das Konzept ist dazu geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit einzelner Festsetzungen zur räumlichen und sortimentsbezogenen Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen zu begründen.

Der Bebauungsplan bezweckt keinen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Vielmehr sollen die Festsetzungen zur eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sicherstellen, dass durch Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet weder schädliche Auswirkungen auf die benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche noch auf deren Entwicklung verursacht werden.

Hierzu sind zunächst alle Einzelhandelsbetriebe von Bedeutung, die in ihrem Kernsortiment[9] mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln und somit nach den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal in die Zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden sollen.

Ebenso können sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche negativ auswirken, wenn diese über umfangreiche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügen. Deshalb soll auch für diese Einzelhandelsbetriebe der Anteil an Randsortimenten auf eine maximale Obergrenze von 10% an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Es gilt grundsätzlich, dass Randsortimente nur zulässig sind, wenn sie lediglich eine das Hauptsortiment ergänzende Funktion einnehmen. Hierbei darf keines der Sortimente aus der Wuppertaler Liste mehr als 100 m^2 einnehmen.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in diesem innerstädtischen, gewerblich geprägten Plangebiet nicht gerechtfertigt, da sich die Festsetzungsmöglichkeiten eines Planverfahrens gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beschränken.

Als letzte Fallgruppe ist der sog. Annexhandel zu betrachten. Hier geht es um Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser (vgl. EZK, S. 172):

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und

[9] *„Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden und räumlich deutlich untergeordnet sein.“* (Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Punkt 2.5 Sortimente; weiterführend zur rechtlichen Bedeutung: OVG NRW 7 a D 108/96.NE)

- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerlich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Nach den Ermittlungen zum Einzelhandelskonzept hat der Annexhandel in der Stadt Wuppertal aktuell nur marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile und daher keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge. Dennoch soll aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen zumindest der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel flächenmäßig begrenzt werden. Die absolute flächenmäßige Obergrenze wird dazu analog den Bestimmungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf 100 m^2 festgesetzt.

Eine zusätzliche prozentuale und absolute Obergrenze für die Gesamtverkaufsflächen des Annexhandels sind angesichts der eher kleinteiligen Grundstücksstruktur und die, eine großflächige Nutzbarkeit des Plangebietes einschränkende Telekommunikationsanlage / bzw. -infrastruktur auf dem Grundstück Auf der Bleiche 5 nicht erforderlich.

Die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet werden durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur soweit eingeschränkt, wie es zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Es bleiben vielfältige gewerbliche Nutzungsoptionen, die neben klassischen Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistern, auch grundsätzlich Handel umfassen können, soweit keine Zentren- und Nahversorgungsrelevanz gegeben sind. Das städtebauliche Ziel zur Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange höher zu gewichten.

Die Wuppertaler Sortimentsliste 2015 enthält nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warengruppen bzw. Sortimente. Auf der Planurkunde sind die vom Ausschluss betroffenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unter der lfd. Nr. 1.4 eingetragen. Die Systematik der Eintragungen beruht auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008, Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden in die Planurkunde aufgenommen:

1.1 Festsetzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn diese in ihren Kernsortimenten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - entsprechend der unter der lfd. Nr. 1.4 aufgeführten Wuppertaler Sortimentsliste - enthalten (§ 9 Abs. 2a BauGB).

1.2 Festsetzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn deren Randsortimente entsprechend der unter der lfd. Nr. 1.4 aufgeführten Wuppertaler Liste in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen. Keines der unter der lfd. Nr. 1.4 aufgeführten Sortimente darf mehr als 100 m^2 Verkaufsfläche beanspruchen (§ 9 Abs. 2a BauGB).

1.3 Festsetzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die in einem unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb (sog. Annexhandel) stehen. Die Verkaufsflächen müssen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und keines der unter der lfd. Nr. 1.4 aufgeführten Sortimente darf mehr als 100 m^2 beanspruchen (§ 9 Abs. 2a BauGB).

1.4 **Hinweis:** Wuppertaler Sortimentsliste (WZ Klassifizierung 2008)

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Getränken und Tabakwaren	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Schnittblumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Nur Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Pharmazie	47.73	Apotheken	
Zentrenrelevante Sortimente			
Sanitätswaren, Orthopädie	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Bastelartikel
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Hier nur Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	Nur kleinteilige Sport-/Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	Nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	Nur Sportschuhe
Uhren, Schmuck, Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
Computer, Geräte der Telekommunikation	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
Fotogeräte, Fotoartikel, Videokameras	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker	Hier auch Akustik / Hörgeräte
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Waffen und Jagdbedarf	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf
Kursiv = Zentrenrelevante Leitsortimente in Nordrhein-Westfalen (LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)			

8. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

9. Rechtsgrundlagen und Quellen

8.1 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.Oktober2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV. NW. 1995, S. 532).
- Verordnung über den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013 (GV. NRW. 2013, S. 420).

8.2 Planwerke

- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (VO/0915/06) aus dem Jahr 2006
- Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15) vom 22.06.2015