



Stadt Wuppertal - 101.11 - 42269 Wuppertal

Stadt Remscheid
Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bau-
leitplanung
Ludwigstraße 12
42853 Remscheid

ab: _____

15.05.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep.

hier: Stellungnahme der Stadt Wuppertal zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und den Abstimmungen mit den Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Huth,

Mit Schreiben vom 27.03.2024 bitten Sie um Stellungnahme zum obengenannten Planverfahren. Sie verweisen darin auf den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 685 vom 19.06.2023. Dieser hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums in der Vertriebsform eines Outlet-Centers mit max. 18.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich Gastronomiebetriebe (2.000 m²) und ergänzender Nutzungen sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen zu schaffen.

Dies geschieht auf Grundlage des zum Vorgängerprojekt bereits geänderten Regionalplans, Flächennutzungsplan sowie dem Einzelhandelskonzept (EZK) der Stadt Remscheid aus 2014. Hierbei sei angemerkt, dass die fachliche Aktualität eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts normalerweise für fünf bis sieben Jahren angenommen werden kann. Ein zu erstellendes Einzelhandelsgutachten (s.u.) eines solch weitreichenden Vorhabens sollte daher auch nochmal Bezug auf die im EZK 2014 getätigten Annahmen nehmen und der Aktualität bestätigen.

Der Stadt Wuppertal wurde das Projekt - insb. in Bezug auf die Belange der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung - bisher in folgenden Rahmen vorgestellt:

**Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister**
Ressort 101.11
Stadtentwicklung und
Städtebau
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Ansprechpartner
Tobias Ringel

Telefon
+49 202 563 6482

Telefax
+49 202 563 8043

E-Mail
tobias.ringel@stadt.wuppertal.de

Zimmer
C 219

Bankverbindung
Stadtsparkasse Wuppertal
BIC WUPSDE33
IBAN DE89 3305 0000
0000 1007 19

Internet
www.wuppertal.de

Newsletter
www.wuppertal.de/news

De-Mail-Postfach
info@stadt.wuppertal.de-mail.de

ServiceCenter
+49 202 563-0

Seite
1 von 4

- Der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit (WAN) vom 21.09.2023 und
- der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept (AK REHK) für das bergische Städtedreieck vom 16.01.2024

Bereits in der Sitzung des WAN wurde der Stadt Wuppertal zugesagt, dass in Kürze ein Gutachten zu den Auswirkungen auf den Einzelhandel erwartet werde und dieses der Stadt Wuppertal zur Einsicht übermittelt werde.

In der Sitzung des AK REHK wurde der Untersuchungsumfang eines solchen Gutachten vorgestellt. Dabei wurde betont, dass

- das Gutachten gemäß der „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erstellt wird,
- das Gutachten den sortimentspezifischen Bestand in den Zentren der Kommunen in einem Umkreis von 30 PKW-Fahrminuten untersucht,
- zusätzlich in den Innenstädten der Nachbarkommune eine Vollerhebung des Einzelhandels durchgeführt wurde - für Wuppertal seien dies zunächst die Hauptzentren Barmen und Elberfeld
- es hierbei auch eine umfangreiche qualitative Bewertung der Standorte gebe, um potentielle Vorschädigungen der Zentren zu berücksichtigen,
- das Gutachten durch einen zweiten Gutachter nochmals auf Plausibilität geprüft werde
- die Sortimentsstruktur im weiteren Verfahren noch konkretisiert würde.

Die Vertreter der Stadt Wuppertal haben dabei angeregt, dass über die beiden Hauptzentren Barmen und Elberfeld hinaus auch die dem Vorhaben nächstgelegenen Nebenzentren Ronsdorf und Cronenberg über eine Vollerhebung untersucht werden.¹

Ein Einzelhandelsgutachten bzw. eine Auswirkungsanalyse wurde den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und den Abstimmungen mit den Nachbargemeinden nicht beigefügt. In der vorliegenden Begründung des Bebauungsplans wird unter 4.2 und 10.3 darauf hingewiesen, dass „im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse / Verträglichkeitsuntersuchung für den Einzelhandel erstellt [wird]²“. In der Sitzung des REHK wurde bereits mitgeteilt, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung das Gutachten noch nicht vorliegen würde.

Auf S. 22 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 685 wird in Bezug auf die Anbindung des Outlet-Centers an das Stadtbezirkszentrum Lennep ausgesagt:

„Ein besonderes Augenmerk liegt insofern auf der funktional-räumlichen Verbindung mit Verknüpfung beider Bereiche und die Etablierung eines Outletcenters ohne die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Altstadt Lennep hinsichtlich eines Konkurrenzstandortes einzuschränken, sondern Synergien auch für die Altstadt aus der Standortentwicklung des Outlets abzuleiten.“³

¹Vgl. Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal -Solingen -Remscheid: Protokoll zur Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck am 16.01.2024.

² Stadt Remscheid, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685 – Begründung: S. 14, 35.

³ Ebenda: S. 22



Aus Sicht der Stadt Wuppertal können dementsprechend die tatsächlichen Auswirkungen auf die Zentren der Nachbarstädte auch nur dann fachlich korrekt beurteilt werden, wenn auch Synergieeffekte (Altstadt + Outletcenter) zumindest qualitativ in eine Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.

Zudem werden für die weitere Beurteilung des Projektes in Bezug auf die Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt Wuppertal die folgenden Aspekte als besonders wichtig erachtet:⁴

- Es soll ausschließlich Waren aus dem Markensortiment einer Herstellerin unterhalb der üblichen Preise im Facheinzelhandel angeboten werden.
- Neben der als Fußgängerzone ausgebildeten Mall entsteht eine begrünte in Teilen der Öffentlichkeit zugängliche Aufenthaltsfläche auf dem Dach.
- Die Verkaufsfläche wird
 - o insgesamt auf 18.000 m²,
 - o pro Einzelhandelsbetrieb auf max. 1.500 m²,
 - o und für unterschiedliche Sortimentsgruppen jeweils begrenzt werden.⁵
- Das Warensortiment aus Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Vor-Saison-Modelle inkl. max. 5% von Never-out-of-Stock-Produkten, Restposten, Waren für Markttestzwecke und Überhangprodukte bestehen wird und sich damit von den Waren im Facheinzelhandel unterscheidet.
- Die Stadt Wuppertal liegt mit ihren Hauptzentren in der für eine Totalerhebung angegebenen Fahrdistanz von 30 Min.
- Sowohl städtebauliche Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die Versorgungssituation der umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche werden berücksichtigt.
- Die beiden Nebenzentren Ronsdorf und Cronenberg wurden ebenso erfasst, wie die Hauptzentren Barmen und Elberfeld.
- Es wird ein touristischer Infopoint mit Informationen auch zu regionalen, touristischen Angeboten betrieben.
- Es wird zudem ein Touristisches Gutachten geben, dass die Auswirkungen des FOC innerhalb eines aktiven Tourismusmarketings der Region und dessen regionalökonomische Effekte untersucht.

Ansonsten entsprechen die aufgeführten Angaben dem der Stadt Wuppertal bisher bekannten Sachstand.

Zusammengefasst beziehe ich wie folgt Stellung:

In Bezug auf die Einzelhandels- und Zentrensteuerung, insb. dem Beeinträchtigungsverbots zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden (Ziel 6.5-3 LEP NRW) bestehen zunächst Bedenken gegen das Vorhaben. Diese können durch die vorliegenden Unterlagen nicht ausgeräumt werden, da zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Wuppertaler Zentrenstruktur ein entsprechendes Gutachten noch nicht vorliegt.

Die Stadt Wuppertal geht davon aus, dass das noch zu erstellende Gutachten für die Auswirkungen auf den Einzelhandel gemäß den Abstimmungen in der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck vom 16.01.2024 erstellt wird.

⁴ Vgl. Stadt Remscheid, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685 – Begründung: S. 28 bis 31, 35 bis 41.

⁵ Da in der Begründung ausschließlich beispielhafte Angaben gemacht wurden, wird davon ausgegangen, dass die im Grundsatzbeschluss vom 19.06.2023 enthaltenen Zahlen weiterhin gelten.



Es wird gebeten, dass die Gutachten frühestmöglich zur Verfügung gestellt werden, da aufgrund der Bedeutung des Vorhabens neben der fachlichen Beurteilung auch noch politische Abstimmungen erforderlich sein werden.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.

Ringel

Abteilungsleiter 101.1:

