

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadt Erkrath
Herrn Wessendorf
Fachbereichsleiter
Stadtplanung - Umwelt - Vermessung
Postfach 11 54
40671 Erkrath

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

17. Oktober 2019

Ihr Zeichen
61-Pos

Ihre Schreiben vom
23.09.2019

Unser Zeichen
III Jab

Durchwahl
35 57-361

Fax
35 57-379

E-Mail
jablonowski@duesseldorf.ihk.de

**Entwurf der 85. Flächennutzungsplanänderung - Wimmersberg -
Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 35 - Wimmersberg - und**

hier: Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Wessendorf,

mit Schreiben vom 23. September d.J. baten Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planverfahren um Stellungnahme bis zum 28. Oktober 2019.

Der ca. 7 Hektar große FNP-Änderungsbereich liegt in Alt Erkrath südlich der DB Gleise zwischen der Schlüterstraße, der Kreuzstraße und der Straße Am Wimmersberg. Er ist als Gewerbegebiet (GE) gesichert. Die Stadt plant, die Fläche als Wohnstandort neu zu entwickeln. Deshalb soll die Gewerbegebietausweisung neu in Wohnbaufläche geändert werden. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Standort des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, der im Änderungsbereich vorhanden ist, soll als Sondergebiet „SO Discounter“ festgesetzt werden. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die IHK hat folgende Hinweise:

Zur Festsetzung einer Wohnbaufläche bzw. zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets

- Gegen die Umwandlung des FNP-Änderungsbereichs in eine Wohnbaufläche haben wir nichts einzuwenden. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Gewerbefläche, die in den letzten 20 Jahren nicht gewerblich reaktiviert werden konnte. Eine ungünstige Erschließung, schwierige topogra-

phische Verhältnisse sowie Nutzungskonflikte mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung würden auch weiterhin einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. E 35, der neu aufgestellt werden soll, regen wir an, aus dem Nutzungskatalog zu § 4 BauNVO Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO im Sinne einer Angebotsplanung zuzulassen. Wie anlässlich des Erörterungstermins vom 2. Oktober 2019 seitens des Investors vorgestellt, soll am Wimmersberg ein neues innerstädtisches Wohnquartier mit rund 700 neuen Wohneinheiten sowie verschiedenen Dienstleistungsangeboten entstehen. Die von uns vorgeschlagenen Nutzungen würden dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

Darüber hinaus wurde anlässlich des vorgenannten Erörterungstermins seitens des Investors dargelegt, dass sich im Plangebiet nur noch wenig Gewerbebetriebe befinden. Die letzten Mietverträge laufen im Jahr 2023 aus und sollen auch nicht mehr verlängert werden. Eine Verlagerung der wenigen noch vorhandenen Betriebe wird angestrebt. Vor diesem Hintergrund regen wir an, im Bebauungsplan von § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB Gebrauch zu machen mit dem Ziel, sicherzustellen, dass erst nach Auslaufen der letzten Mietverträge im Jahr 2023 auf den Grundstücken, die heute noch gewerblich genutzt sind, Wohnbebauung realisiert werden kann.

Zur Sondergebietsausweisung

- Die Sicherung des Einzelhandelsstandortes als zweckgebundenes Sondergebiet sowohl auf FNP-Ebene als auch im Bebauungsplan wird von uns unterstützt. Der Discounter, dessen Standort planerisch gesichert werden soll, hat laut Kommune derzeit eine Verkaufsfläche von etwas mehr als 900 qm. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.200 qm ist geplant. Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Deshalb sind landesplanerische Vorgaben zu beachten.

Nach Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das ist hier der Fall.

Da die geplante SO-Ausweisung der Überplanung eines bereits vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel dient, sind die Inhalte von Ziel 6.5-7 LEP NRW zu beachten. Danach können vorhandene Standorte für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Allerdings ist der Standort in der Regel auf den Bestand festzufahren. Ausnahmsweise sind geringfügige Erweiterungen erlaubt, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Im hier vorliegenden Fall ist daher gutachterlich zu klären, ob die zusätzlichen rund 300 qm als „geringfügig“ im Sinne des LEP eingestuft werden können oder nicht.

Nach Einschätzung der IHK ist davon auszugehen, dass angesichts der geplanten Realisierung von rund 700 neuen Wohneinheiten im fußläufigen Einzugsgebiet des Discounters sowie eines heute schon nicht unerheblichen Anteils an Wohnbevölkerung in der direkten Nachbarschaft des Discounters dieser Nachweis gelingen kann.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Gutachtens auch städtebauliche Aspekte zu beleuchten. Denn das Einzelhandelskonzept der Kommune, das aus dem Jahr 2008 stammt, trifft zu dem vorgenannten Discounterstandort bzw. zu möglichen Erweiterungsoptionen an diesem Standort keine Aussagen. Danach wäre eine Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht. Verfolgt die Kommune nun doch andere städtebauliche Absichten, sollte sie dringend ihr Einzelhandelskonzept, das mittlerweile in die Jahre gekommen ist, von Grund auf aktualisieren. Anderenfalls hat es nach unserem Verständnis keine Aussagekraft mehr.

Da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, nach Aussagen von Kommune und Investor aber überwiegend der Versorgung des Quartieres, also der Nahversorgung, dienen soll, regen wir an, bei der Wahl der Zweckbindung auf den Nahversorgungscharakter abzustellen. Konkret bedeutet dieses, an Stelle der geplanten Festsetzung SO „Discounter“ sollte im FNP und Bebauungsplan ein SO „Nahversorgung“ festgesetzt werden.

Darüber hinaus weisen wir bereits jetzt schon einmal darauf hin, dass im Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen so auszugestaltet sind, dass sichergestellt wird, dass am Standort (nur) nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne von Kernsortimenten angeboten werden. Sogenannte Aktionswaren zählen üblicherweise nicht hierzu. Bei solchen Waren handelt es sich zumeist um nicht nahversorgungsrelevante Sortimente.

Sollen im Bebauungsplan auf Wunsch des Betreibers Aktionswaren festgelegt werden, stimmen wir dem nur zu, wenn sich die Planung an den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW orientiert. Danach sind Flächenanteile für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf 10 Prozent der VK zu begrenzen, um den Nahversorgungscharakter des Standortes zu gewährleisten (s. Einzelhandelserlass NRW, Punkt 2.8. „Nahversorgung“).

Freundliche Grüße

Abteilung Branchenbetreuung



Dr. Vera Jablonowski