

Postanschrift: Stadtverwaltung, Postfach 740, 58320 Schwelm



DER  
BÜRGERMEISTER

Stadt Wuppertal  
Ressort 105.13

42269 Wuppertal

Stadtentwicklungsbüro

Verwaltungsgebäude II, Moltkestr. 24  
Zimmer 229

Ansprechpartner/in Herr Sormund  
Telefon (02336) 801-319  
Fax (02336) 801-  
E-mail sormund@schwelm.de  
Mein Zeichen StEB-Sd

Ihr Zeichen 105.1-0049-  
Ihre Nachricht vom 19.09.2012

Datum 23.10.2012

**49. Änderung FNP – Dreigrenzen – der Stadt Wuppertal  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den  
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
Hier: Stellungnahme der Stadt Schwelm zur 49. FNP-Änderung –Dreigrenzen – der Stadt  
Wuppertal.**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Dunkel,

die Stadt Schwelm nimmt zur geplanten 49. FNP-Änderung – Dreigrenzen – der Stadt  
Wuppertal wie folgt Stellung:

**1. Inhalt der Plandarstellung**

Der öffentlich ausgelegten Fassung der vorgesehenen 49. FNP-Änderung ist der vorgesehene  
Planinhalt nicht ausreichend konkret zu entnehmen.

In der Planzeichnung findet sich die Bezeichnung der Baufläche als SO. Diese Abkürzung  
lässt darauf schließen, dass ein **Sondergebiet** im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO  
dargestellt werden soll. In der Begründung zur FNP-Änderung wird allerdings bei der  
Erläuterung des Planinhalts unter Ziff. 5.2 darauf hingewiesen, dass eine **Sonderbaufläche**  
im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden soll. Eine Sonderbaufläche im  
Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO wird mit dem Planzeichen (S) abgekürzt. Der Planung  
kann daher nicht eindeutig entnommen werden, ob hier ein Sondergebiet oder eine  
Sonderbaufläche dargestellt werden soll. Zur ausreichenden Konkretisierung des  
Darstellungsinhalts kann allerdings nicht offen bleiben, ob es sich um eine Sonderbaufläche  
oder um ein Sondergebiet handelt. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bestimmt insoweit, dass im FNP  
die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der **allgemeinen Art** ihrer baulichen  
Nutzung als Bauflächen und nach der **besonderen Art** ihrer baulichen Nutzung als  
Baugebiete dargestellt werden können. Da mit Bauflächen folglich ein größerer

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verbunden ist, als im Falle der Darstellung eines Sondergebiets, bedarf es insoweit einer eindeutigen Festlegung im FNP. Zudem ist auch zweifelhaft, ob die im Rahmen der Zweckbestimmung vorgesehene Konkretisierung des Planinhalts mit der Darstellung einer Baufläche vereinbar ist. Als erforderlich erweist sich daher eine Konkretisierung der gewählten Darstellung entweder als Baufläche oder aber als Baugebiet. Die hiermit verbundene Änderung des Planinhalts erfordert eine erneute Beteiligung.

## 2. Zweckbestimmung

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird unter Ziffer 5.2 dargelegt, dass als Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „**fachmarktbezogenes Einkaufszentrum**“ definiert wird. Der Planzeichnung ist als Zweckbestimmung folgende Formulierung zu entnehmen:

**„Großflächiger Einzelhandel – fachmarktbezogenes Einkaufszentrum  
max. Verkaufsfläche = 45.850 m<sup>2</sup>  
Gastronomie = 500 m<sup>2</sup> – “.**

Zur ergänzenden Erläuterung wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Ziffer 5.2 ausgeführt, dass die Sonderbaufläche bei dieser Zweckbestimmung der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dient.

Weder die – an sich maßgebliche – Darstellung der Zweckbestimmung auf der Planurkunde, noch die hierzu gegebenen Erläuterungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vermögen den Inhalt der Darstellung so ausreichend zu konkretisieren, dass die mit der FNP-Änderung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ausreichend konkret erkennbar wäre.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes – was hier augenscheinlich nicht beabsichtigt ist – bestimmt § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ausdrücklich, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen sind. Diese Vorschrift gilt nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur für Sondergebiete und nicht für Sonderbauflächen. Gleichwohl ist es auch bei der Darstellung einer Sonderbaufläche – sollte dies gewollt sein – unumgänglich, im Flächennutzungsplan deren allgemeine Zweckbestimmung vorzugeben. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu im Urteil vom 18.02.1994 (4 C/92) dargelegt, dass zur Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche ohne ausreichend konkretisierte Zweckbestimmung rechtswidrig ist. Zwar sei weder in der BauNVO noch in der PlanZVO ausdrücklich vorgeschrieben, dass bei der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung anzugeben ist. Eine Darstellung „inhaltsleerer“ Sonderbauflächen sei jedoch mit § 5 Abs. 1 BBauG/§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB unvereinbar, weil sie keine Aussage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung enthalte, sondern allenfalls zum Ausdruck bringe, dass keine Wohnbaufläche, gemischte oder gewerbliche Baufläche vorgesehen sei. Insbesondere könne der Sonderbaufläche dann nicht entnommen werden, was die Gemeinde positiv planen wolle. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssten jedoch so bestimmt und eindeutig sein, dass sie einen ausreichenden Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan bilden könnten.

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

Hier ist zwar in dem Änderungsplan eine Zweckbestimmung vorgesehen; diese erweist sich jedoch als zu unbestimmt, um einen hinreichend bestimmbareren Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan zu setzen. Dies resultiert bereits daraus, dass in der Zweckbestimmung nebeneinander die Begriffe **großflächiger Einzelhandel** einerseits und **Einkaufszentrum** andererseits genannt werden. Der Inhalt der Darstellung könnte daher so verstanden werden, dass sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch ein Einkaufszentrum ermöglicht werden sollen. Denkbar wäre auch, die Darstellung so zu interpretieren, dass der Verfasser – fälschlich – davon ausgeht, dass ein *fachmarktbezogenes Einkaufszentrum* eine besondere Form eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes darstellt. Die Auslegung des Darstellungsinhalts anhand der Erläuterungen in der Flächennutzungsplanbegründung führt hier nicht weiter, da sich unter Ziffer 5.2 lediglich die Aussage finden lässt, dass die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dient. In der Erläuterung werden daher lediglich die Begriffe in eine andere Reihenfolge gesetzt.

Rechtlich problematisch ist die Verwendung beider Begriffe nebeneinander deshalb, weil in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt ist, dass es sich bei Einkaufszentren einerseits und großflächigen Einzelhandelsbetrieben andererseits um zwei voneinander zu unterscheidende typisierte Nutzungsarten im Sinne der BauNVO handelt. Dementsprechend hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 03.02.1984 (4 C 54/80) klargestellt, dass in „Gebieten für großflächigen Einzelhandel“ nur Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit Verkaufsstellen für letzte Verbraucher allgemein zulässig sind, jedoch gerade keine Einkaufszentren. Umgekehrt ist demgemäß auch innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur dann zulässig, wenn er Bestandteil eines Einkaufszentrums ist.

Hier ist daher festzustellen, dass die gewählte Darstellungsform den Konkretisierungsanforderungen hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht genügt, da nicht feststellbar ist, ob im Plangebiet letztlich nur ein Einkaufszentrum oder daneben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Unklar ist damit, welcher Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der Darstellung eröffnet wird. Die Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche oder auch des dargestellten Sondergebietes – auch dies ist bekanntlich nicht eindeutig – ist daher zu konkretisieren. Anschließend ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

### 3. Notwendige Konkretisierung der Verkaufsflächen und Sortimente

Abgesehen von den vorstehend bereits dargestellten prinzipiellen Defiziten des gewählten Darstellungsinhalts ist die vorgesehene Darstellung der Verkaufsfläche in Ermangelung sortimentsbezogener Konkretisierungen auch gemessen an den Anforderungen des § 5 Abs. 1 BauGB nicht ausreichend bestimmt. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt, dass im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Dem Urteil des OVG NW vom 30.09.2009 zum FOC Ochtrup (10 A 1676/08) ist zu entnehmen, dass sich aus dem Begriff der Grundzüge in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB keine starren, von der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde unabhängigen Grenzen für Inhalt, Regelungstiefe und

| Telefonzentrale:                          | (02336) 801-0   | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|---|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>                               | (02336) 801-370 | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>                            | info@schwelm.de | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>                          | www.schwelm.de  |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, 568, 608 und AST |                 |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans ergeben. Ungeachtet ihres Bestimmtheitsgrades gehörten Darstellungen jedoch zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung, wenn sie der Bewältigung eines Nutzungskonflikts dienten, der eine über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehende Bedeutung für das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamträumliche Entwicklungskonzept hätte (vgl. OVG a. a. O. mit Hinweis auf BVerwG, Urteil v. 18.08.2005 – 4 C 13.04).

Hiervon ausgehend hat das OVG es für den Fall der Planung eines Factory-Outlet-Centers mit gesamtstädtischer Bedeutung als *zulässig und geboten* angesehen, neben der Festlegung der Zweckbestimmung auch Vorgaben zur maximalen Verkaufsfläche insgesamt und der einzelnen Sortimente bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans detailliert darzustellen. Begründet wurde diese Notwendigkeit zur detaillierten Darstellung mit der erforderlichen Bewältigung eines Nutzungskonflikts von über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehender Bedeutung. Erst diese detaillierte Darstellung biete die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der maßgeblichen Belange. Der Flächennutzungsplan könne seine Aufgabe, den bestehenden Nutzungskonflikt zu lösen, nur gerecht werden, wenn eine derartige Verkaufsflächenbeschränkung im Flächennutzungsplan vorgesehen sei.

Vgl. OVG NW, Urteil vom 30.09.2009, - 10 A 1676/08 -,  
Juris, Rdn. 166.

Auch hier verursacht die Planung augenscheinlich Nutzungskonflikte, die weit über das Plangebiet hinausreichen. Dies wird in der Begründung des Flächennutzungsplans auch ausdrücklich thematisiert. Bereits unter Ziffer 1 ist davon die Rede, dass das Bauvorhaben von großer Bedeutung für die gesamte Stadt Wuppertal und ihre Bewohner ist. Es wird sogar eingeräumt, dass es sich bei dem Vorhaben um einen **überregional** bedeutsamen städtebaulichen Magneten handelt. Eingeräumt wird zudem, dass das fachmarktbezogene Einkaufszentrum in großem Umfang zentrenrelevante Sortimente umfassen soll und damit dem Ziel **entgegengewirkt** wird, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Hauptzentren in Wuppertal, Remscheid und Solingen zu stärken.

Bereits der damit hervorgehobene gesamtstädtische Nutzungskonflikt erfordert es hier, das Sortimentskonzept schon auf der Flächennutzungsplanebene als Inhalt der Darstellung zu konkretisieren. Nur dies ermöglicht eine sachgerechte planerische Beurteilung der Folgewirkungen der Planung einschließlich ihrer raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen.

Des Weiteren lässt sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung auf der Grundlage des gewählten Darstellungsinhalts nicht abschließend prüfen. Dem Inhalt der Darstellung ist der Umfang möglicher zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe als Bestandteil des Einkaufszentrums oder aber auch als selbstständige vom Einkaufszentrum unabhängige großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht entnehmen. Auf der Grundlage der gewählten Darstellung kann daher nicht geprüft werden, ob der vorgesehene Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP sowie den Vorgaben des Regionalplans vereinbar ist. Dies ist jedoch unumgänglich, weil ansonsten keine Aussage dazu getroffen werden kann, ob der Bauleitplan den aktuellen und zukünftigen Zielen der Raumordnung angepasst ist und die in Aufstellung befindlichen Ziele sowie zukünftigen Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung sachgerecht berücksichtigt wurden. Die gewählte Darstellung lässt sowohl die Entwicklung eines Bebauungsplans mit

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

einer Sondergebietsfestsetzung bezogen auf ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente als auch die Entwicklung eines Bebauungsplans mit zum Teil, überwiegend oder gar ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten zu. Dass hiermit den rechtlichen Anforderungen an eine Plandarstellung, aus der sich im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach der Art der Bodennutzung ablesen lässt, nicht genügt, liegt auf der Hand.

Aus Rechtsgründen ist es daher zwingend erforderlich, den Inhalt der Darstellung sortimentsbezogen zu konkretisieren und das Beteiligungsverfahren zu wiederholen.

#### 4. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird unter Ziffer 3.2 eingeräumt, dass der *GEP* die Vorgabe enthält, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen sind. Eingeräumt wird weiter, dass sich das Plangebiet keinem Siedlungsschwerpunkt zuordnen lässt. Sodann wird allerdings die Behauptung aufgestellt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit der genannten Zielsetzung, wonach Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen sind, nicht abschließend beurteilt werden könne, weil der Regionalplan keine Differenzierung zwischen Kern- und Randsortimenten vornehme.

Diese Erwägung, mit der über die Unvereinbarkeit der Planung mit dem genannten Ziel der Raumordnung hinweggetäuscht werden soll, entbehrt jeder tragfähigen Grundlage. Dies liegt schon deshalb auf der Hand, weil es sich bei den als Bestandteil des Einkaufszentrums geplanten selbständigen Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, etwa Elektrowaren, Babybedarf, Lebensmittel etc., ganz augenscheinlich und auch für jeden offensichtlich nicht um Randsortimente eines Möbelhauses oder sonstiger nicht zentrenrelevanter Betriebe handelt. Ein Einkaufszentrum ist bekanntlich eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe. Der Umstand, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe zu einem Einkaufszentrum konzentriert werden, ändert allerdings selbstverständlich nichts an dem Umstand, dass es sich um eigenständige Einzelhandelsbetriebe handelt, die jeweils für sich genommen über ein Hauptsortiment und ggf. auch ein Randsortiment verfügen.

Das OVG Münster hat in seinem Normenkontrollurteil im Fall IKEA Dortmund vom 22.06.1998 (7a D 108/96.NE) dargelegt, dass Randsortimente nur solche Warengruppen sind, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Ausgehend von dieser Begriffsbestimmung liegt auf der Hand, dass es sich bei den Hauptsortimenten selbständiger Fachmärkte auch im Falle der Konzentration der Fachmärkte zu einem Einkaufszentrum nicht um Randsortimente der ebenfalls im Einkaufszentrum befindlichen nicht zentrenrelevanten Betriebe handeln kann.

Dieser rechtliche Befund liegt so eindeutig auf der Hand, dass unterstellt werden darf, dass auch für die Stadt Wuppertal offensichtlich ist, dass das beabsichtigte Sortimentskonzept mit der Regionalplanvorgabe unvereinbar ist. Die abwegige Argumentation über die Falschbezeichnung der eigenständigen zentrenrelevanten Fachmärkte als Randsortimente des nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkts des IKEA-Einrichtungswarenhauses

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

kann nur als Beleg für den Umstand herangezogen werden, dass die Stadt Wuppertal die Planung auch in Erkenntnis ihrer Rechtswidrigkeit um jeden Preis umsetzen will.

Der Rechtslage entsprechend muss jedoch wegen der entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgabe ausgehend von der gemeindlichen Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB die Einstellung der Planung gefordert werden.

## 5. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung

In Abschnitt 3.1 der Begründung zur FNP-Änderung befinden sich Ausführungen zu dem in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW. Dort wird die Auffassung vertreten, dass die Planung den im sachlichen Teilplan vorgesehenen zukünftigen Zielbestimmungen 2 und 3 nicht unterliege, da das geplante Vorhaben einen eindeutigen Sortimentsschwerpunkt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Kernsortimente aufweise und wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden könnten.

Die Aussage, die genannten in Aufstellung befindlichen Zielbestimmungen 2 und 3 würden das Planvorhaben nicht erfassen, ist juristisch nicht haltbar. Nach **Ziel 2** des sachlichen Teilplans dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ungeachtet der obigen Ausführungen zur Unbestimmtheit des Darstellungsinhalts ist Gegenstand des Planvorhabens ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dies betrifft ohne Weiteres die im Einkaufszentrum vorgesehenen Fachmärkte mit den in der Tabelle 1 der FNP-Begründung aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten. Dass die Hauptsortimente dieser Fachmärkte nicht gleichzeitig als Randsortimente eines Möbelhauses oder auch des gesamten Einkaufszentrums betrachtet werden können, liegt auf der Hand und bedarf an sich keiner weiteren Erläuterung. Die Sortimente selbstständiger Einzelhandelsbetriebe sind ungeachtet des Umstandes, dass der Einzelhandelsbetrieb Bestandteil eines Einkaufszentrums ist, selbstverständlich selbstständige Hauptsortimente und nicht etwa Randsortimente eines anderen wiederum als selbstständig zu betrachtenden Einzelhandelsbetriebes. Darüber hinaus enthält auch das IKEA-Einrichtungshaus selbst zentrenrelevante Hauptsortimente. Das OVG NW hat im Urteil vom 22.06.1998 (7a D 108/96.NE) bezogen auf das IKEA-Einrichtungshaus in Dortmund zu den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment eingehend Stellung bezogen. Danach besteht zwischen diesen Begriffen insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „**Randsortiment**“ folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren den Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich ungeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Diese Maßstäbe hat das OVG dann in einem Urteil vom 26.01.2000 (7 B 2023/99) auf einen Bettenfachmarkt angewandt und dargelegt, dass 80 m<sup>2</sup> Bettwäsche und Frottierwaren in einem Bettenfachmarkt mit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sich mit einem rechnerischen Verkaufsflächenanteil von 18 % hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit nicht mehr als deutlich untergeordnet darstellen. Wörtlich ist sodann folgendes ausgeführt worden:

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

*„Insoweit spricht bereits alles dagegen, dass bei einem (...) Umfang der Verkaufsfläche von rund 18 % überhaupt noch von einer deutlichen Unterordnung des sogenannten „Randsortiments“ gesprochen werden kann. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass das sogenannte Kernsortiment (...) großvolumige Artikel umfasst, (...) während das (...) sogenannte Randsortiment mit Bettwäsche (...) und Frottierwaren (...) ausschließlich kleinvolumige Artikel erfasst, mit denen auf relativ geringer Fläche erhebliche Umsätze erzielt werden können. In Konstellationen dieser Art kann von einem „Randsortiment“ keine Rede mehr sein, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ersichtlich ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebs überhaupt sind.“*

Diese Ausführungen lassen sich ohne Weiteres auf das hier projizierte IKEA-Einrichtungshaus übertragen und führen zu der Erkenntnis, dass auch der zentrenrelevante Sortimentsanteil des Einrichtungshauses nicht als Randsortiment aufgefasst werden kann. Dem GMA-Gutachten, Stand 05.09.2012, ist zu entnehmen, dass rund 20,9 % der projizierten Gesamtverkaufsfläche auf zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (S. 14). Schon diese Größenordnung verdeutlicht, dass es sich nicht um ein in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnetes Sortiment handelt. Nimmt man den Umsatzanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in dem IKEA-Einrichtungshaus hinzu, wird dieser Befund bestätigt. Letztlich ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in keinem funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment steht. Als Fazit ist daher festzustellen, dass der hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie deren fehlender funktionaler Zusammenhang zum Kernsortiment gegen eine Einordnung als Randsortiment zum Hauptsortiment Möbel sprechen.

Es ist daher eindeutig festzustellen, dass das IKEA-Einrichtungshaus als größter Betrieb des geplanten Einkaufszentrums selbst über zentrenrelevante Kernsortimente verfügt. Weitere in dem Einkaufszentrum konzentrierte Fachmärkte verfügen ebenfalls über zentrenrelevante (Kern-)Sortimente. Es handelt sich bei der Planung daher eindeutig um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dies wiederum führt zu der Erkenntnis, dass die Planung mit dem vorgesehenen Ziel 2 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ eindeutig unvereinbar ist. Zu diesem Ergebnis ist im Übrigen auch die Auswirkungsanalyse der GMA gekommen. Auf S. 77 wird festgehalten, dass das Vorhaben Ziel 2 zumindest in Teilen widerspricht.

An dieser Stelle muss deutlich betont werden, dass die Stadt Wuppertal ein Bauleitplanverfahren betreibt, das den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung eindeutig widerspricht. Die zukünftigen Ziele entfalten aktuell zwar Rechtswirkungen lediglich als sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Gleichwohl muss sich die Stadt Wuppertal entgegenhalten lassen, mit der Planung eine Vorhabenplanung zu unterstützen, die nach Inkrafttreten des sachlichen Teilplans den dann bestehenden Zielen der Raumordnung eindeutig zuwider läuft. Dass schließlich die Planung eines Einkaufszentrums mit einem hohen zentrenrelevanten Sortimentsanteil entgegen der in Aufstellung befindlichen Ziele der

| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: | Lieferanschrift: | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>              | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | Hauptstr. 14     | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>           | info@schwelm.de  | Mo              | 58332 Schwelm    | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>         | www.schwelm.de   |                 |                  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |                  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |

Raumordnung nicht mit der festgestellten geringen Kaufkraftbindung der Stadt Wuppertal im Sortimentsbereich „Möbel“ gerechtfertigt werden kann, liegt auf der Hand.

Aus dem Vorgesagten folgt bereits, dass selbstverständlich auch das **Ziel 3** des sachlichen Teilplans auf das Planvorhaben Anwendung findet. Die Auffassung, Ziel 3 sei nicht anwendbar, weil der Plangeber davon ausgeht, dass wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden könnten, ist ersichtlich bereits zirkulär. Von weiteren Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot wird an dieser Stelle abgesehen, weil das konkrete Sortimentskonzept – bislang – nicht Gegenstand der Plandarstellung ist. Die Plandarstellung ermöglicht daher noch nicht einmal die Prüfung, ob das Beeinträchtigungsverbot gewahrt oder verletzt ist.

Die Ausführungen zum **Ziel 5** des sachlichen Teilplans krankten wiederum an einem Fehlverständnis des Begriffs des Randsortiments. Den Ausführungen liegt die Überlegung zugrunde, sämtliche zentrenrelevante Sortimente des Einkaufszentrums seien lediglich Randsortimente des nicht zentrenrelevanten Sortimentsanteils und deshalb an der 10 %-Schwelle der zukünftigen Zielbestimmung zu messen. Dies ist ersichtlich abwegig, wie oben bereits dargelegt wurde. Selbstverständlich sind die Hauptsortimente der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Einkaufszentrums keine Randsortimente zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten anderer Einzelhandelsbetriebe. Auf die zentrenrelevanten Sortimente des IKEA-Einrichtungshauses ist bereits eingegangen worden.

Nach alledem dürfen im Rahmen der Planung nicht die Augen davor verschlossen werden, dass das beabsichtigte Planvorhaben mit den vorgesehenen Zielbestimmungen des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann.

## 6. Interkommunales Abstimmungsgebot

§ 2 Abs. 2 BauGB erfordert die interkommunale Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden. Dies beinhaltet eine formelle Verpflichtung zur Abstimmung sowie eine materielle Berücksichtigungspflicht hinsichtlich städtebaulich relevanter Auswirkungen. Beiden Verpflichtungen kann jedoch nur auf der Grundlage planerischer Darstellungen nachgekommen werden, die eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Vorhaben ermöglichen. Dies ist wegen der oben dargelegten Unbestimmtheit des bisherigen Darstellungsinhalts nicht der Fall. Insoweit wird ein Anspruch auf erneute Beteiligung nach Konkretisierung des Darstellungsinhalts geltend gemacht.

## 7. Fazit

Nach alledem wird die Stadt Wuppertal erneut dringend aufgefordert, die Planung einzustellen. Das geplante Einkaufszentrum ist ganz offensichtlich mit der im Regionalplan vorgesehenen Zuweisung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte zu den Siedlungsschwerpunkten unvereinbar. Die Planung verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB.

Mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung ist die Planung unvereinbar, weil es sich bei dem Planvorhaben um ein Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in erheblichem Umfang handelt und derartige Vorhaben nur in zentralen

|                          |                  |                 |             |                  |  |                                |            |            |
|--------------------------|------------------|-----------------|-------------|------------------|--|--------------------------------|------------|------------|
| Telefonzentrale:         | (02336) 801-0    | Öffnungszeiten: |             | Lieferanschrift: |  | Konten der Zahlungsabwicklung: | Nr.        | BLZ        |
| Fax:                     | (02336) 801-370  | Mo, Mi, Fr      | 08:00-12:00 | Hauptstr. 14     |  | Städt. Sparkasse Schwelm       | 000 000 75 | 454 515 55 |
| E-mail:                  | info@schwelm.de  | Mo              | 14:00-17:00 | 58332 Schwelm    |  | Deutsche Bank AG, Schwelm      | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| Internet:                | www.schwelm.de   |                 |             |                  |  | Commerzbank AG, Schwelm        | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557, | 568, 608 und AST |                 |             |                  |  | Postbank Köln                  | 7989 – 506 | 370 100 50 |



Versorgungsbereichen geplant werden dürfen. Zudem wird sich erweisen, dass das Beeinträchtigungsverbot entgegensteht.

Über diesen eindeutigen Befund darf nicht dadurch hinweggetäuscht werden, dass der Darstellungsinhalt so unbestimmt formuliert wird, dass eine am an sich beabsichtigten Planvorhaben orientierte Prüfung der (Un-)Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Vorgaben nicht durchgeführt werden kann. Diese Vorgehensweise kann schon deshalb nicht von Erfolg gekrönt sein, weil die gewählte Darstellung schon den aus §§ 5 Abs. 1, 8 Abs. 2 BauGB resultierenden Anforderungen an die Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht genügt und insofern rechtswidrig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Stobbe  
Bürgermeister

---

| <b>Telefonzentrale:</b>                      | <b>(02336) 801-0</b> | <b>Öffnungszeiten:</b> | <b>Lieferanschrift:</b> | <b>Konten der Zahlungsabwicklung:</b> | <b>Nr.</b>                | <b>BLZ</b> |            |
|--|----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|------------|
| <b>Fax:</b>                                  | (02336) 801-370      | Mo, Mi, Fr             | 08:00-12:00             | Hauptstr. 14                          | Städt. Sparkasse Schwelm  | 000 000 75 | 454 515 55 |
| <b>E-mail:</b>                               | info@schwelm.de      | Mo                     | 14:00-17:00             | 58332 Schwelm                         | Deutsche Bank AG, Schwelm | 392 / 3844 | 330 700 90 |
| <b>Internet:</b>                             | www.schwelm.de       |                        |                         |                                       | Commerzbank AG, Schwelm   | 590 3380   | 330 400 01 |
| Buslinien 586, 566, 557,<br>568, 608 und AST | 568, 608 und AST     |                        |                         |                                       | Postbank Köln             | 7989 – 506 | 370 100 50 |