



STADT ESSEN

**Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung**

**Geschäftsstelle
Regionaler
Flächennutzungsplan**

Birgit Mollen

Raum 540
Telefon (0201) 88-61210
Telefax (0201) 88-61111
e-mail birgit.mollen
@amt61.essen.de

Mein Zeichen: 61-2-1

30.08.2012



Stadt Essen · Stadttamt 61-2-1 · 45121 Essen

Regionalverband Ruhr
Regionalplanungsbehörde
Referat 15
Postfach 10 32 64
45032 Essen

Ihr Zeichen:
GEP99-Ä77

**77. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) zur Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) auf dem „Zeus-Gelände“ in der Stadt Duisburg
Stellungnahme gem. § 10 (1) ROG und § 13 (1) LPlG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr hat Bedenken gegen die geplante Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe (drei Möbelmärkte, ein Gartenfachmarkt) mit insgesamt bis zu 60.000 qm Verkaufsfläche, davon bis zu 4.950 qm Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

1. Erfordernisse der Raumordnung

Am 17.4.2012 hat die Landesregierung die Aufstellung eines sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW beschlossen. Die im Entwurf enthaltenen Ziele sind als „in Aufstellung befindliche Ziele“ gem. § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zu qualifizieren und damit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Ein Verstoß gegen die in Aufstellung befindlichen Landesziele liegt aus Sicht der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr nicht vor.

2. Einfügen in Raumstrukturen

Die Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) wird von der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr kritisch gesehen. Durch die ständige Umwandlung von einzelnen GIB-Flächen entstehen für die verbleibenden GIB-Bereiche Insellösungen. Solche „GIB-Inseln“ reichen

nicht aus, um Bestandsunternehmen attraktive Erweiterungsmöglichkeiten geben zu können oder ansiedlungswilligen Industrieunternehmen attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten anzubieten.

3. Verträglichkeitsanalyse der Gutachter s+h (stadt+handel)

Das der Planung zugrunde liegende Verträglichkeitsgutachten von s+h berücksichtigt nicht die weiteren Einzelhandelsplanungen der Stadt Duisburg. Dies betrifft vor allem die geplanten Möbelmärkte südlich des Hauptbahnhofes, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Die Realisierung des Projektes am Hauptbahnhof wird voraussichtlich zu einer erheblichen Vorschädigung in dem Zentrum Sterkrade in Oberhausen führen, die für das Ergebnis des Gutachtens von Belang ist. Im Zentrum Sterkrade entfallen fast 40 % der Verkaufsfläche auf den dortigen Möbelmarkt. Deshalb ist das Zentrum auch von dem Vorhaben auf dem Zeus-Gelände besonders betroffen. Unter Einbeziehung der Vorschädigung lässt sich jedenfalls die Behauptung des Gutachters, dass „... keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Duisburg oder den Nachbarkommunen zu erwarten sind“ voraussichtlich nicht aufrechterhalten.

Außerdem hat das Gutachten die prognostizierten Flächenproduktivitäten für zentrenrelevante Randsortimente zu niedrig angesetzt. In einer Auswirkungenanalyse für die Ostermann-Erweiterung in Witten werden deutlich höhere Werte genannt. Es ist nicht einzusehen, dass wenige Kilometer weiter die zentrenrelevanten Sortimente weniger Anklang bei den Kunden finden.

Die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr empfiehlt deshalb zunächst einmal, das Verträglichkeitsgutachten überarbeiten zu lassen, um die Entscheidung dann auf einer realistischen Grundlage treffen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Hans-Jürgen Best

Stadtdirektor
Geschäftsbereich Planen der Stadt Essen
Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan
Für die Städte der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr