

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.08.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0520/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.09.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
01.10.2014	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
21.10.2014	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
04.11.2014	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
04.11.2014	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
11.11.2014	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
11.11.2014	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
12.11.2014	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
12.11.2014	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
12.11.2014	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
13.11.2014	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal		

Grund der Vorlage

Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal

Beschlussvorschlag

1. Der Zwischenbericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Anlage 1 angefügten Abgrenzungsvorschläge der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal mit den zuständigen Bezirksvertretungen zu erörtern.

Einverständnisse

Nicht erforderlich.

Unterschrift

Meyer

Begründung

1. Ausgangssituation

Einzelhandel und Stadtentwicklung

Der Einzelhandel in Wuppertal ist ein bedeutender Faktor und Motor der Stadtentwicklung. In den letzten Jahren wurde die Situation des Einzelhandels durch Entwicklungen geprägt, die z. T. nachhaltige räumlich-funktionale und versorgungsstrukturelle Veränderungen innerhalb des Stadtgebietes ausgelöst haben. Hinzu kommt, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel aufgrund abnehmender Versorgungsbevölkerung und rückläufiger Kaufkraft eine negative Tendenz aufweisen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Entwicklungen anzuführen:

- Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsflächen in den Nachbargemeinden hat zu einer Intensivierung der regionalen Standortkonkurrenz und einer Schwächung der oberzentralen Funktion Wuppertals geführt.
- Die geplante Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers in Remscheid-Lennep wird zu weiteren nachhaltigen Veränderungen der bestehenden Standort- und Zentrenstruktur in der Region führen und damit auch Auswirkungen auf die Zentren von Elberfeld und Barmen haben.
- Auch die in Wuppertal aktuell geplanten und zur Realisierung anstehenden Projekten wie IKEA, die Kaufland-Ansiedlung in Vohwinkel, die neuen Einzelhandelsnutzungen am Döppersberg oder auch die Umstrukturierung des Wicküler Park lösen Veränderungs- und Anpassungsbedarfe sowohl für den Handel als auch in besonderem Maße für die Stadtentwicklung aus.
- Ein zunehmender Bedeutungsverlust der Stadtbezirkszentren -nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Entwicklung des Internethandels- stellt die überkommenen Zentren- und Versorgungsstrukturen in Frage.
- Der Rückzug des Lebensmitteleinzelhandels aus der „Fläche“ und insbesondere die Verkaufsflächenexpansion¹ der Lebensmitteldiscounter führt auch in Bereichen mit hohem Bevölkerungspotenzial zu Problemen bei der fußläufigen wohnortnahen Versorgung (z. B. Uellendahl-Katernberg, Rott, Ostersbaum, Nützenberg u.a.).

Regionales Einzelhandelskonzept und regionale Kooperation

Das *Regionale Einzelhandelskonzept* -REHK- aus dem Jahr 2006, welches bis dato die konzeptionelle Grundlage für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung und die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in Wuppertal darstellte, ist zwischenzeitlich sowohl von der Datenbasis und als auch von den inhaltlichen Aussagen her als überholt zu bewerten. Die Städte Solingen und Remscheid haben hierauf bereits reagiert und im Jahr 2013 jeweils kommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten lassen.

¹ In Wuppertal betreiben die Marktführer des discountorientierten Lebensmitteleinzelhandels, ALDI und LIDL, derzeit intensiv die Vergrößerung ihrer Filialen auf Verkaufsflächen von über 1.000 qm. In planungsrechtlicher Hinsicht wird damit die Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) deutlich überschritten.

Demgegenüber ist das zwischen den Bergischen Städten vereinbarte Abstimmungsverfahren² in Bezug auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach wie vor aktuell und wird bei regional relevanten Planungen angewandt. Über die Möglichkeiten zur Fortführung der regionalen Kooperation und Abstimmung zum Thema Einzelhandel, ggf. unter Einsatz des bestehenden bewährten Verfahrens gem. REHK, sind mit den Städten Solingen und Remscheid und weiteren relevanten Akteuren Gespräche zu führen. Die Ergebnisse sind bei der Beschlussfassung zum Wuppertaler Zentren und Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen.

Landes- und Regionalplanung

Die neuen Ziele und Grundsätze zur räumlichen Steuerung des *Großflächigen Einzelhandels* auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung, wie sie der *Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel* des Landesentwicklungsplanes NRW – LEP NRW-³ vorgibt, erfordern ebenfalls von den Städten und Gemeinden -wenn sie eine aktive und rechtssichere Ansiedlungspolitik betreiben wollen- eine aktuelle konzeptionelle Grundlage zur Entwicklung des Einzelhandels. Dabei sind die Zentrenstruktur, die Funktion und räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, die zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb der Stadt sowie Bereiche für die fußläufige Nahversorgung außerhalb der Zentren festzulegen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Entwicklungen und Veränderungen und um auch kurzfristig handlungsfähig im Rahmen der Bauleitplanung bei der Sicherung von Gewerbestandorten, der Steuerung von großflächigen Discountern oder der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wie dem geplanten IKEA Möbelhaus zu sein, hat die Verwaltung am 30.06.2014 nach Durchführung eines Auswahlverfahrens die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA-, Köln, mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Ende August 2014 wurde ein Zwischenbericht vorgelegt, der im Wesentlichen die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche zum Inhalt hat. Diese Abgrenzungsvorschläge sollen abschließend in den zuständigen Bezirksvertretungen diskutiert werden.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

2.1 Ziele

Neben Veränderungen im Verbraucherverhalten und einer immer noch steigenden Mobilität, haben der demografische Wandel und intensive strukturelle Veränderungen im Handel (Internethandel, Verkaufsflächenexpansion u. a.) auch mittelbar Einfluss auf die Versorgungsstrukturen und ihre räumliche Ausprägung. Aus Sicht der Stadtentwicklung und Zentrenplanung sind vor allem verlässliche Rahmenbedingungen für standortgerechte Einzelhandelsinvestitionen sowie eine räumlich-funktional ausgewogene und verbrauchernahe Versorgungsstruktur in allen städtischen Teilräumen zu schaffen. In diesem Zusammenhang verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁴ folgende Zielsetzungen:

² Die regionale Abstimmung findet in dem nach Bedarf tagenden Arbeitskreis zum Regionalen Einzelhandelskonzept statt. Neben den Städten Remscheid, Solingen und Wuppertal ist die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband sowie die Bezirksregierung Düsseldorf vertreten.

³ Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes NRW wurde der *Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel* bereits mit Wirkung vom 13.07.2013 in Kraft gesetzt und ist von Kommunen bei der Steuerung des von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

⁴ Zur Abgrenzung gegenüber standortbezogenen Konzepten sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass ein kommunales Einzelhandelskonzept die Thematik unter einem stadtweiten Blickwinkel behandelt. Die Erarbeitung konkreter umsetzungsorientierter Empfehlungen und Maßnahmen zur Entwicklung einzelner Zentren oder Geschäftslagen im Hinblick auf den jeweiligen Branchenmix, attraktivitätssteigernde Maßnahmen oder die architektonisch städtebauliche Gestaltung u. a. bleibt standortbezogenen Konzepten vorbehalten.

- Festigung und der Ausbau der oberzentralen Funktion Wuppertals für die Bergische Region und Verstetigung der Impulswirkung des Projektes Döppersberg für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder City.
- Schutz und Stärkung der vorhandenen Zentren im Stadtgebiet als Rückgrat eines flächenhaften -und damit für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbaren- Versorgungsangebotes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.
- Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung in den Quartieren außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Schaffung einer rechtssicheren konzeptionellen Grundlage für den Einsatz der vom Gesetzgeber bereit gestellten Steuerungsinstrumente zur standortgerechten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

2.2 Grundlagen

Das Konzept wird auf der Grundlage einer Vollerhebung der Betriebe und Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet erarbeitet. Zur Ermittlung von Einkaufsgewohnheiten und -verflechtungen wurden/ werden Haushalts- und Passantenbefragungen durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse stellen die Grundlagen für die Erarbeitung der nachfolgenden Konzeptbausteine dar.

2.3 Zentrenkonzept

Die Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte innerhalb des Stadtgebietes sind in ein räumlich-funktionales Zentrenkonzept einzubinden. Weiterführend sind Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Verbesserung der Arbeitsteilung zwischen Zentralen Versorgungsbereichen unterschiedlicher Hierarchiestufen einerseits und den Sonderstandorten andererseits zu entwickeln.

2.4 Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der Einzelhandelserhebung sowie aktueller Begehungen wurden die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt. Darüber wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse (Angebotssituation, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit, städtebauliche Struktur u. a.) durchgeführt und der Grad der Multifunktionalität der jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche anhand einer Kartierung der Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie relevanter Dienstleistungen, gastronomischer Nutzungen, öffentlicher und privater Infrastruktur und kultureller Einrichtungen ermittelt. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die Entwicklungsperspektiven der Zentren abgeschätzt und Empfehlungen zur räumlich-funktionalen Stärkung und Weiterentwicklung (z. B. Schließung von Angebotslücken, Flächen- und Entwicklungspotenzialen u. a.) der Zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet.

Die vorhandenen bzw. neuen Sonderstandorte (IKEA Möbelhaus, BAUHAUS Lichtschieb) wurden ebenfalls räumlich abgegrenzt. Als Bewertungsgrundlage für mögliche Änderungs- und Erweiterungsabsichten bei bestehenden Sonderstandorten wird eine mittel- bis langfristige branchen- und betriebstypenbezogene Zielperspektive für die zukünftige Entwicklung dieser Lagen vor dem Hintergrund ihrer jeweiligen Bedeutung (stadtweit bzw. regional) festgelegt.

2.5 Nahversorgung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche

Um eine angemessene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch für in der Regel weniger mobile Bevölkerungsgruppen wie ältere und behinderte Menschen sicherzustellen, sind

Für die Zentren- und Standortentwicklungen definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den gesamtstädtischen Bezugsrahmen und stellt aktuelle Daten zur Angebots- und Nachfragestruktur bereit.

wohnnortnahe und fußläufige Angebote außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Ausgehend von einer Analyse der bestehenden Versorgungssituation sind mögliche Defizite und Empfehlungen für eine Sicherung der Nahversorgung herauszuarbeiten.

Weiterführend sollen für die Bewertung von zukünftigen Ansiedlungswünschen Kriterien im Hinblick auf die erforderliche städtebauliche und funktionale Integration des Standortes, die Verkaufsflächengrößen sowie die Sortimentsstruktur (Haupt- und Nebensortiment) u. a. erarbeitet werden. Standorte bzw. Flächen an denen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich keinen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung und der Arbeitsteilung innerhalb des Zentrensystems leisten oder in Nutzungskonkurrenz zu renditeschwächeren gewerblichen Nutzungen treten, sind zu identifizieren und räumlich festzulegen.

2.6 Sortimentskonzept

Die Sortimentsliste in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 04.03.2013 ist in das Konzept zu integrieren. Die vorgegebene Differenzierung in zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente ist mit der aktuellen Angebotssituation abzugleichen. Mögliche Abweichungen zwischen den in der Liste aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ihrer tatsächlichen Verortung in den zentralen Versorgungsbereichen sind aus gutachterlicher Sicht argumentativ zu begründen.

2.7 Verfahren

Nach Abschluss der Beratungen in den Bezirksvertretungen wird die GMA den Entwurf der Endfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorlegen. Im Rahmen eines von der Verwaltung durchzuführenden Beteiligungsverfahrens werden dann die Nachbarkommunen sowie Kammern und Einzelhandelsverbände gebeten, zu dem Konzept Stellung zu nehmen. Im ersten Quartal 2015 wird dem Rat das Konzept mit einer Auswertung des Beteiligungsverfahrens und einem Abwägungsvorschlag zu den vorgetragenen Anregungen und Bedenken zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dem Ratsbeschluss erhält das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dann den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und stellt eine Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Einordnung und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben dar.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat positive Effekte in allen drei Zielen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten in Höhe von 48.000 € werden im Rahmen einer überplanmäßigen Aufwendung finanziert.

Zeitplan

Ratsbeschluss im 1. Quartal 2015

Anlagen

Anlage 1 zur Drucksache VO/0520/14

Abgrenzungsvorschläge für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal