

Anlage 01

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Wuppertal

**Bezirksbürgermeisterkonferenz
am 02.12.2019 im Rathaus Barmen**

Fortschreibung EZK Wuppertal

Begrüßung + Vorwort

Frithjof Look

Abteilungsleiter Stadtentwicklung

Fortschreibung EZK Wuppertal

Begrüßung + Vorwort

Zeitplan



1. Quartal 2019	2. Quartal 2019	3. Quartal 2019	4. Quartal 2019	1. Quartal 2020	2. Quartal 2020	3. Quartal 2020
Beschluss Rat: Aktualisierung EZK	Ausschreibung + Auftrags- vergabe	Fertigstellung Daten- erhebung + reg. Abstimmung SO Möbelhaus	Erstellung EZK –Entwurf + Zwischen- bericht	Beteiligung & Auslegung + Beginn Abwägung	Abwägung + EZK-Abschluss- bericht	Ratsbeschluss
Sachstand Dez.2019	abgeschlossen Auftragnehmer GMA	abgeschlossen	im Prozess 02.12.2019 Bezirksbürger- meisterkonferenz 04.12.2019 Steuerungskreis Einzelhandel	ausstehend	ausstehend Fachausschuss	ausstehend

Fortschreibung EZK Wuppertal

Aufbau des EZK 2020

- 1. Aufgabenstellung und Anlass**
- 2. Angebots- und Nachfragesituation**
- 3. EZK für die Stadt Wuppertal**
- 4. Zentrenpässe**

Fortschreibung EZK Wuppertal

Aufbau des EZK 2020

1. Aufgabenstellung und Anlass
2. Angebots- und Nachfragesituation
3. EZK für die Stadt Wuppertal
4. Zentrenpässe

Ablauf Präsentation

Einführung

Christoph Hülsebusch

Integrierte Stadtentwicklung

Hauptteil

Monika Kollmar

Gesellschaft für Markt und

Absatzforschung

Fortschreibung EZK Wuppertal

Angebots- und Nachfragesituation

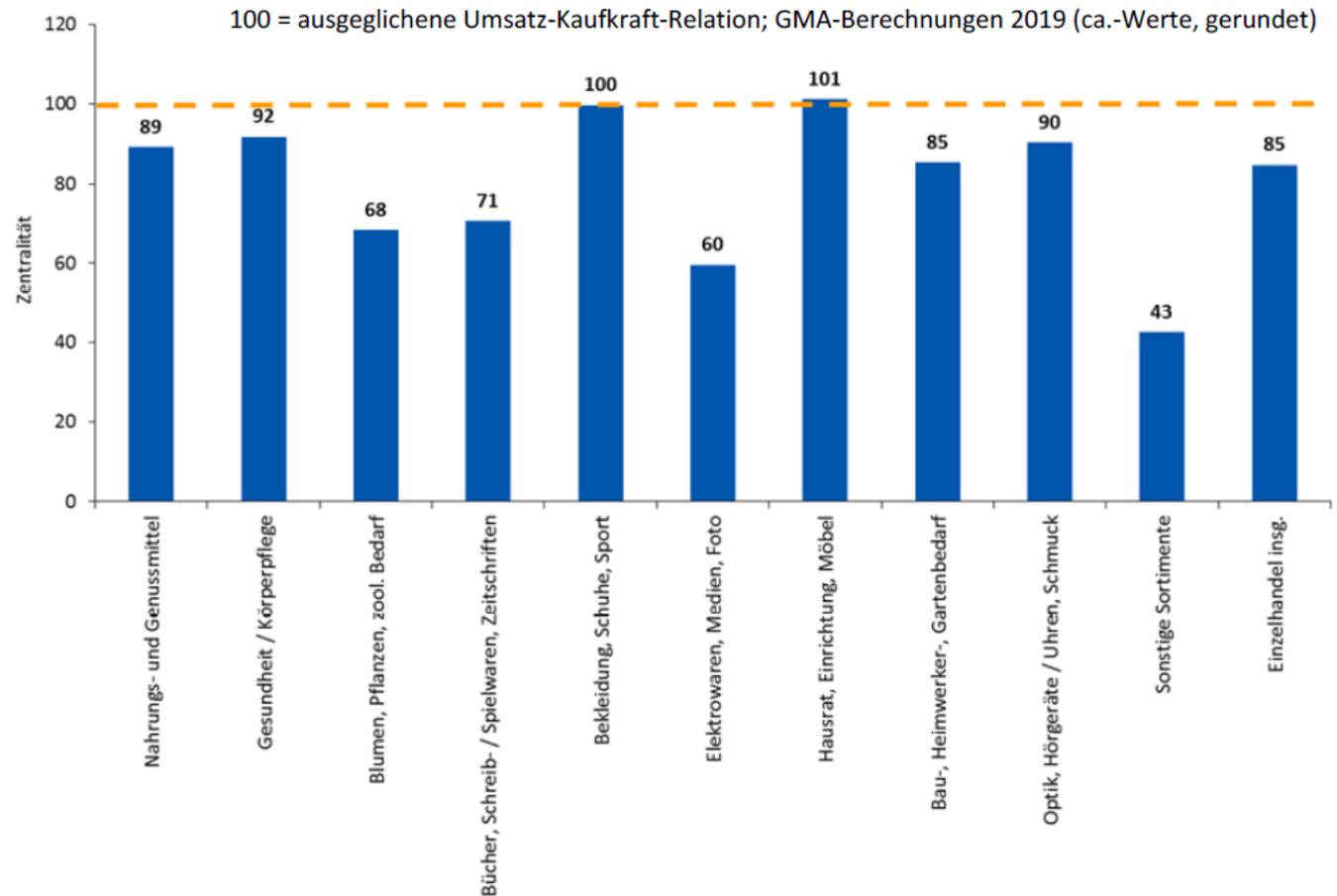
Daten	2014	2019	Veränderung abs.	Veränderung in %	Tendenz
Einwohner	348.977*	361.157**	+ 12.180	+ 3,5	↗
Anzahl der Betriebe	1.883	1.725	- 158	- 8,4	↘
Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner	5,4	4,8	- 0,6	- 11,5	↘
Verkaufsfläche in m ²	432.245	465.095	+ 32.850	+ 7,6	↗
Verkaufsfläche in m ² je 1.000 Einwohner	1.239	1.288	+ 49	+ 4,0	↗
Durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	230	270	+ 40	+ 17,5	↗
Zentralität (in %)	84	85	-	+ 1	↗

Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal seit 2014 (Gesamtstadt)

Fortschreibung EZK Wuppertal

Angebots- und Nachfragesituation

**Einzelhandels-
zentralität
in Wuppertal
nach Hauptwaren-
gruppen**



Fortschreibung EZK Wuppertal

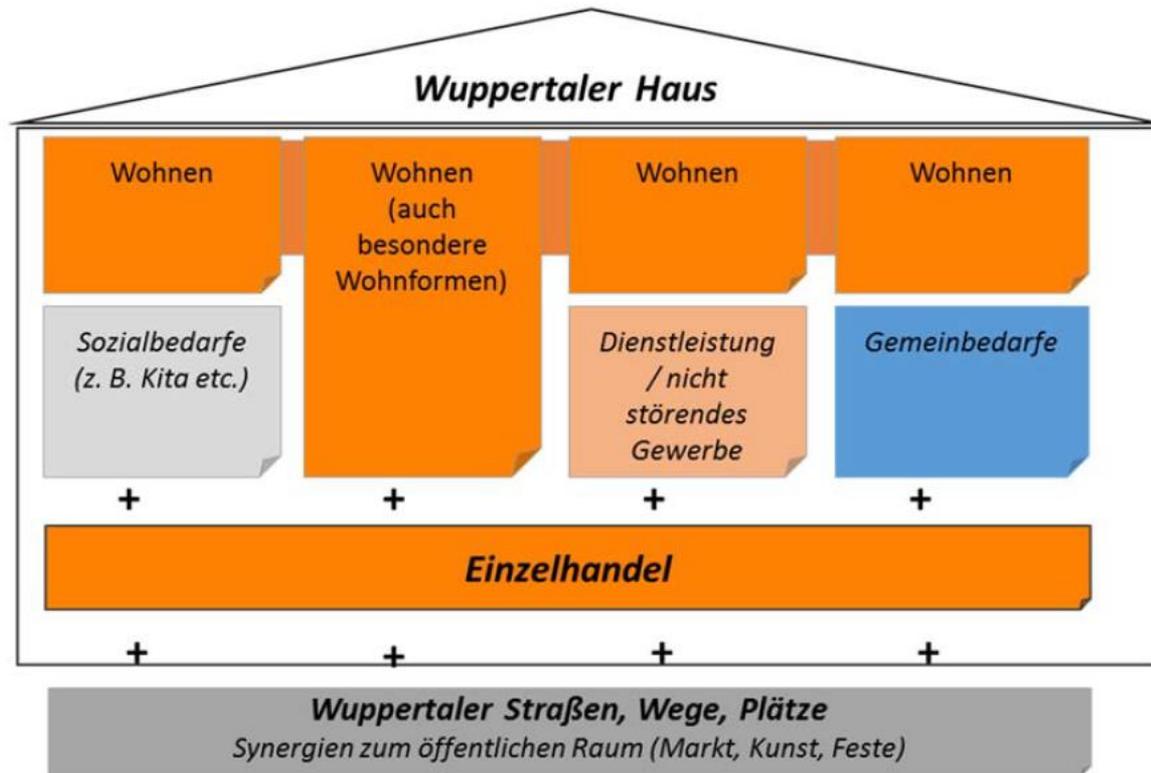
EZK für die Stadt Wuppertal

Neue Grundsätze

Sicherung von
Gewerbeflächen

Innenentwicklung

Nutzungsmischung



Fortschreibung EZK Wuppertal

EZK für die Stadt Wuppertal „örtliche Problemlagen“

Strategie
LÖG
NRW

*Beispiel
Unterbarmen*



- Abwertungstendenzen durch hohe Leerstandsanzahl; starke Fluktuation im gesamten Zentrum
- deutlich auslaufender Geschäftsbesatz im östlichen Bereich des Zentrums (siehe Kartenausschnitt); hier lediglich vereinzelte zentrenprägende Nutzungen (ethnischer Supermarkt, Sparkasse) und z. T. mindergenutzte Immobilien (Spielhalle)
- hohe Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße; fehlende bzw. mangelhafte Querungsmöglichkeiten, z. B. stellt Unterführung Loher Straße einen Angstraum für Fußgänger dar
- Marktaustritt von Rewe wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am Standort / geringem Parkplatzangebot absehbar

Fortschreibung EZK Wuppertal

EZK für die Stadt Wuppertal „Potentialflächen“

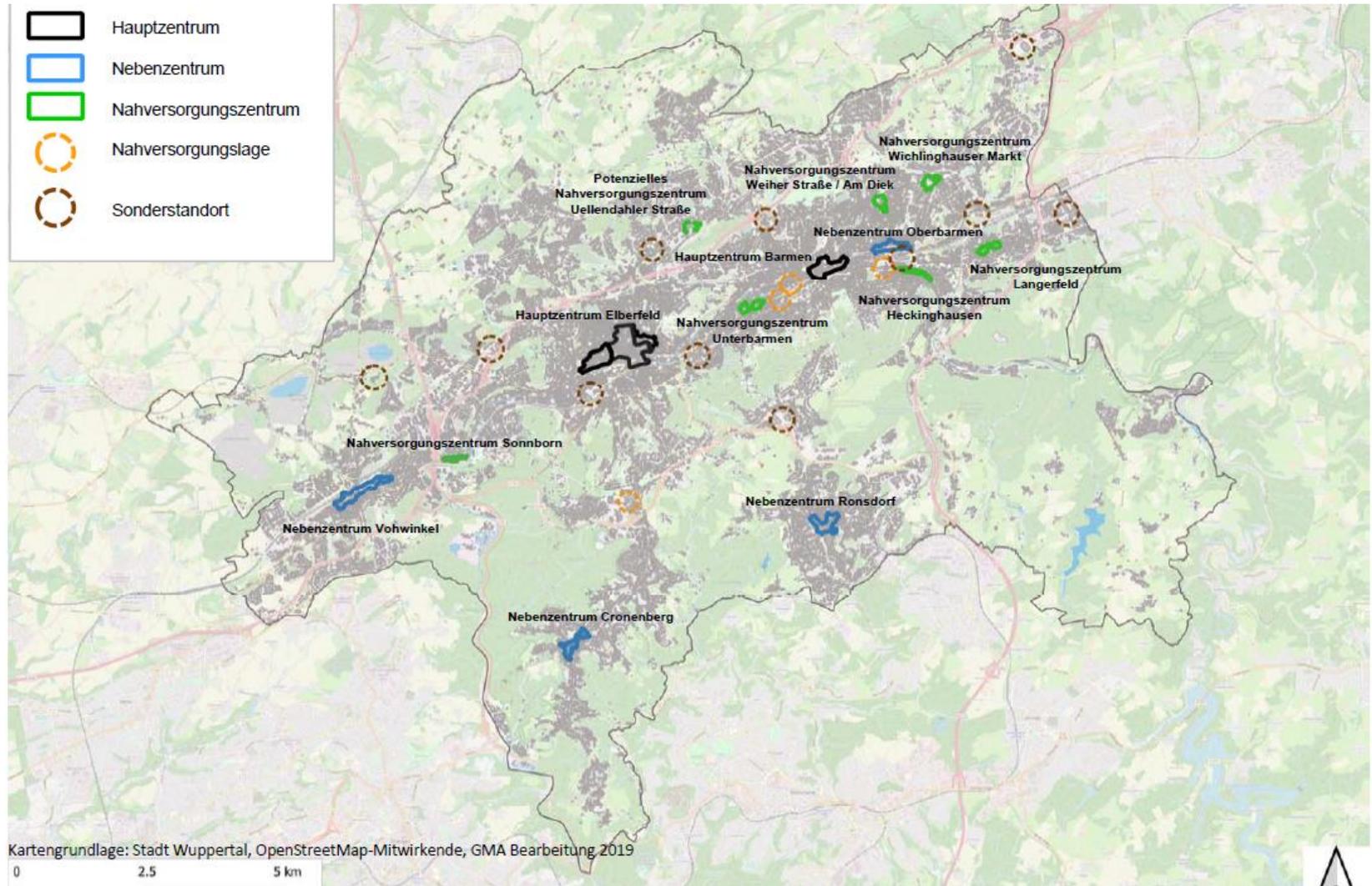
Herausarbeitung der Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft

Aktivierung der Potentialflächen unter dem Vorbehalt:

- *Liegenschaftliche Verfügbarkeit*
- *Nutzungsmischung*
- *Qualifizierung im Städtebau*



Fortschreibung EZK Wuppertal

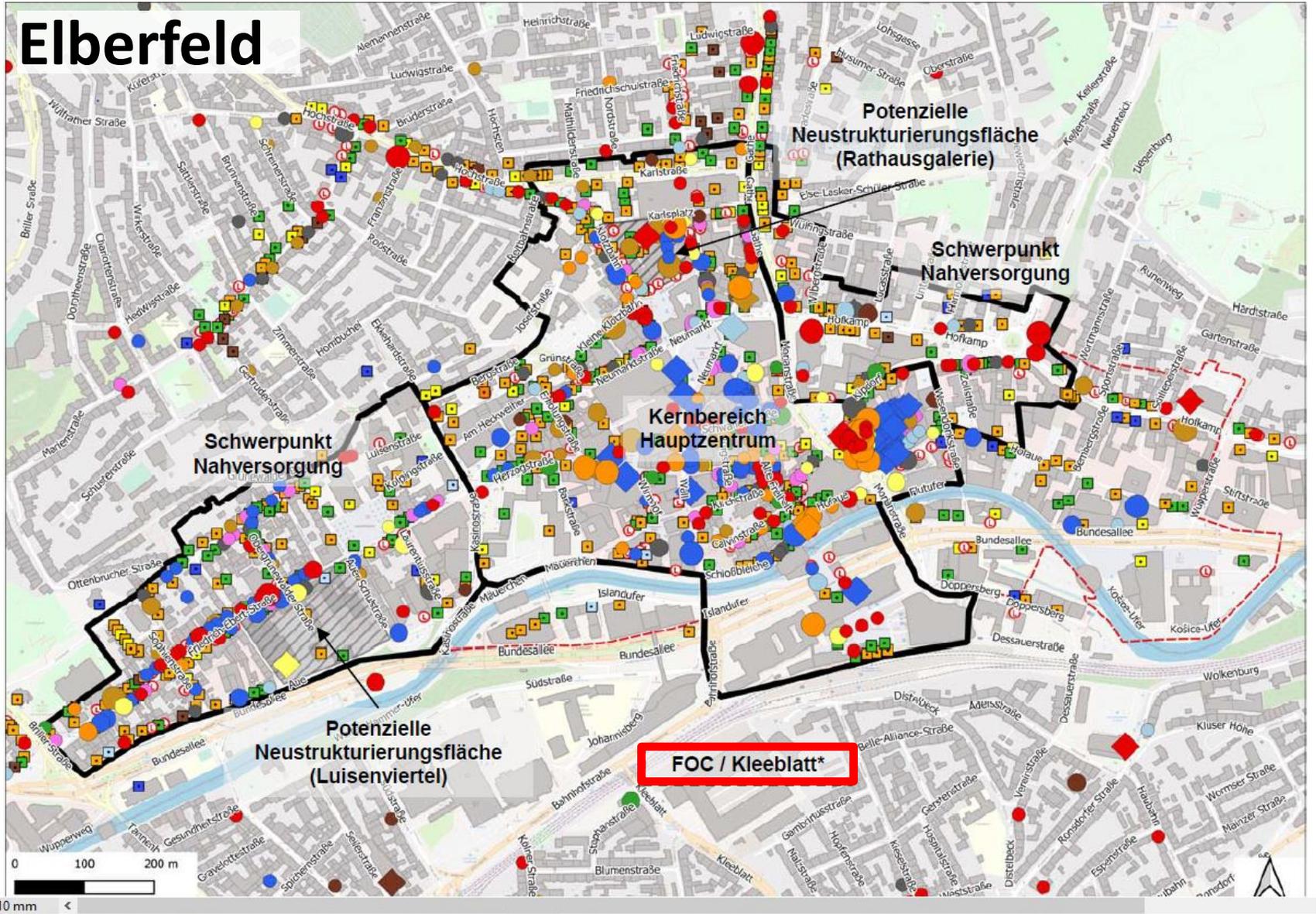


Fortschreibung EZK Wuppertal

Zentrenpässe

Hauptzentren	Innenstadtzentrum Elberfeld
	Bezirkszentrum Barmen
Nebenzentren	NZ Vohwinkel NZ Cronenberg NZ Ronsdorf NZ Oberbarmen
Nahversorgungszentren	NVZ Sonnborn NVZ Unterbarmen NVZ Wichlinghauser Markt NVZ Weiher Straße / Am Diek NVZ Langerfeld NVZ Heckinghausen potenzielles NVZ Uellendahler Weg
Nahversorgungslagen	NVL Küllenhahn NVL Heckinghausen NVL Unterbarmen NVL Unterdörnen
Sonderstandorte	
sonstige Lagen (z. B. Gewerbegebiete / Wohngebiete)	

Zentrale Versorgungsbereiche
i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO und § 24 a LEPro



nachträglich eingefügte Kommentierung:

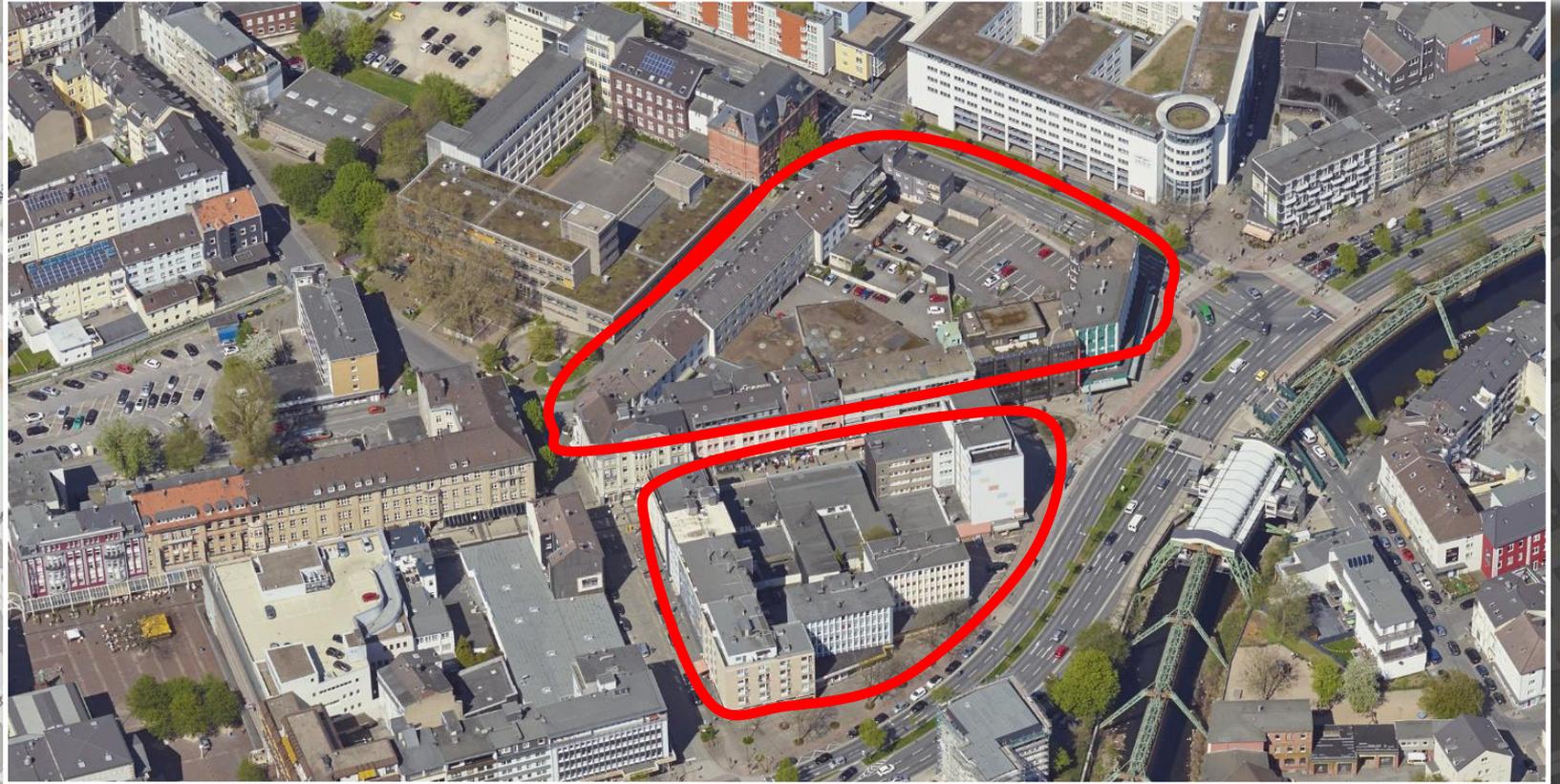
Hauptzentrum Elberfeld (Innenstadtzentrum)

Die Hauptachse Döppersberg / Neumarkt wurde als Kernbereich konkretisiert. Das Privileg der uneingeschränkten Ansiedlungsmöglichkeiten kommt insbesondere diesem Areal zu, um die City zusätzlich zu stärken. Die Ost- und Westflügel im Luisenviertel und im Bereich Hofkamp sind als Nahversorgungsschwerpunkt hinterlegt. Unabhängig von der Schwerpunktsetzung haben alle schwarz umrandeten Bereiche die Qualität eines **Zentralen Versorgungsbereiches**. Die Grundstücke im Einzugsbereich der Hofaue sind aus der Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs entlassen worden, um die Zielsetzung der Qualitätsoffensive Elberfeld als Kreativquartier zu flankieren. Da im Bereich der Hofaue noch größere Grundstücke in einem einheitlichen Besitzverhältnis stehen, ist davon auszugehen, dass größere Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereich expandieren wollen. Damit wäre die Ausrichtung als Kreativ-Quartier in seiner jetzigen Struktur gefährdet.

Potentiale zur Optimierung des Geschäftszentrums Elberfeld stellen die Flächen östlich und westlich der Obergrünwalder Straße sowie die Rathausgalerie als Redevelopment-Objekt dar.

Als **örtliche Problemlage** wird der Bereich zwischen Neumarkt und Karlsplatz dargestellt.

Barmen



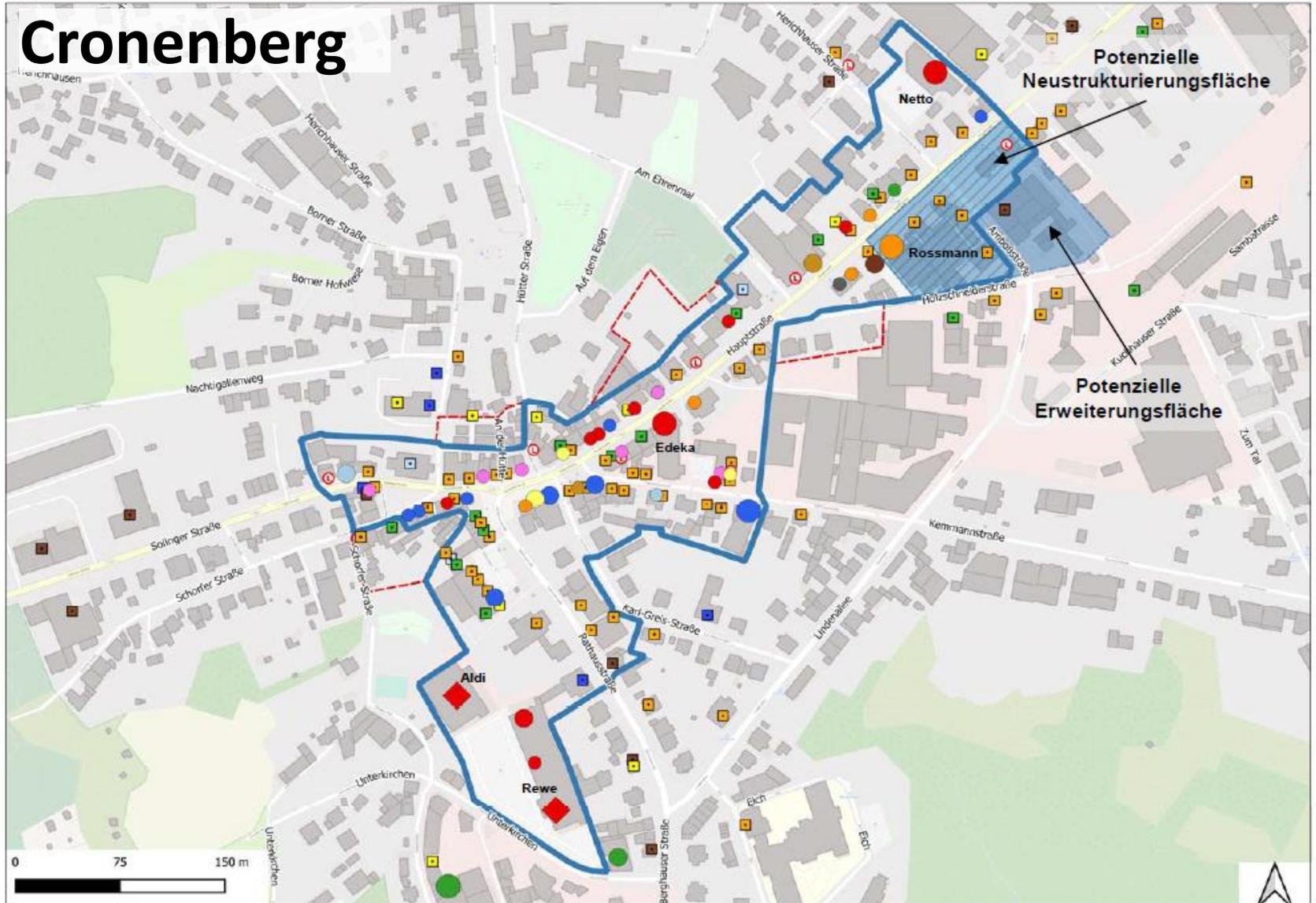
nachträglich eingefügte Kommentierung:

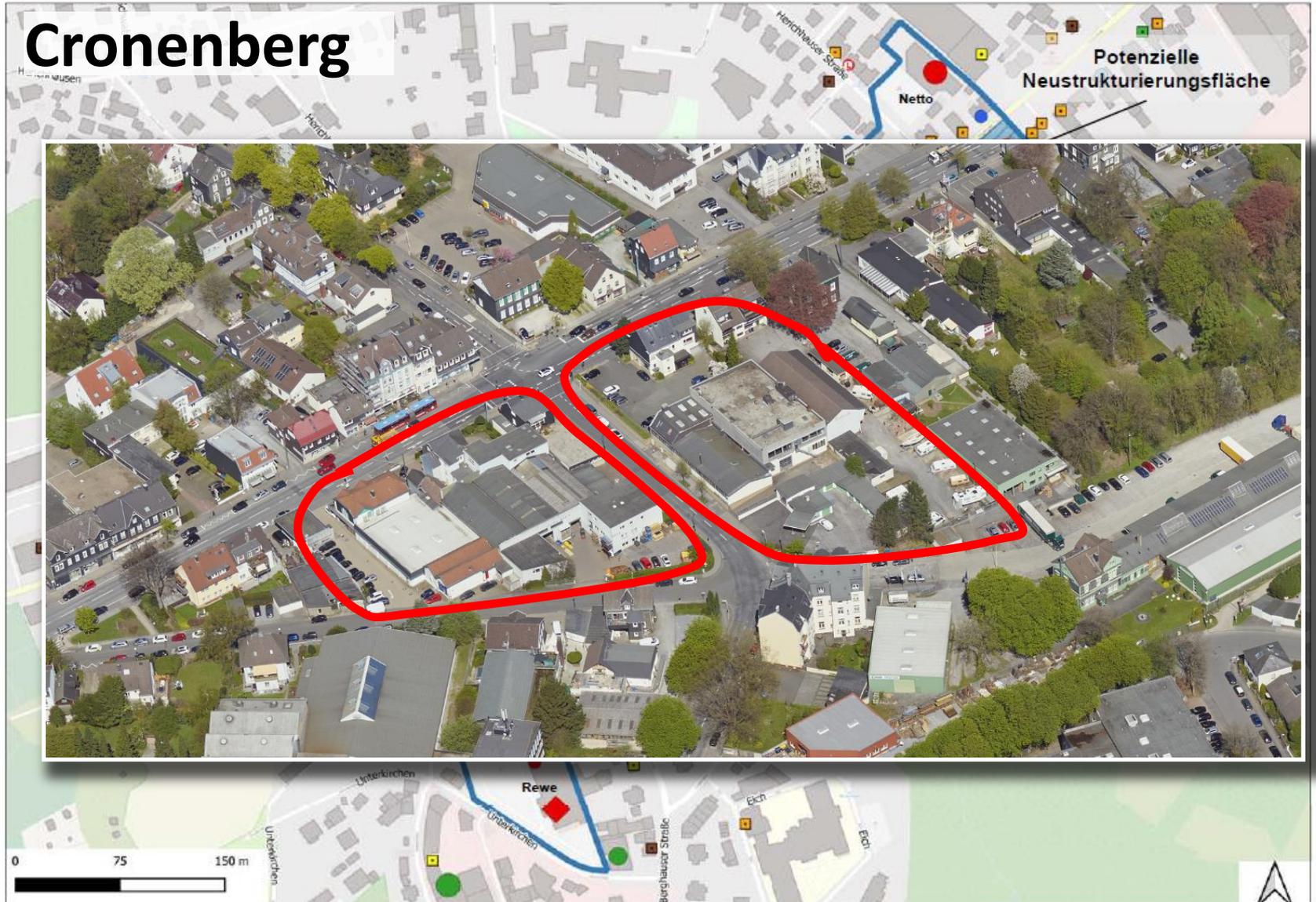
Hauptzentrum Barmen (Bezirkszentrum)

Der Werth stellt mit seinen Nebenstraßen als Hauptachse das Rückgrat des Barmer Geschäftszentrums dar. Randbereiche im Süden und Norden des Kernbereichs wurden aus der neuen **ZVB**-Grenze außen vor gelassen. Durch die Maßnahme soll die Kompaktheit des Werth gestärkt und der Investitionsdruck auf bestehende Leerstände und untergenutzte Immobilien gelenkt werden.

Potentiale zur Optimierung des Zentralen Versorgungsbereichs liegen u.a. im gut erschlossenen Osten des Werth. Diese aktuell mindergenutzte Situation ließe es zu, nach Vereinigung entsprechender Liegenschaften, Fehlbedarfe, wie z.B. Elektrowaren, Lebensmittel, unterzubringen. Die baublocktypische Form der Grundstücke könnte Grundlage sein, um ein klassisches Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Weitere Neustrukturierungspotentiale stellen der Werth 55 und die Concordia dar.

Als **örtliche Problemlage** wird der Bereich im Osten des Werth (östlich C&A) dargestellt.





nachträglich eingefügte Kommentierung:

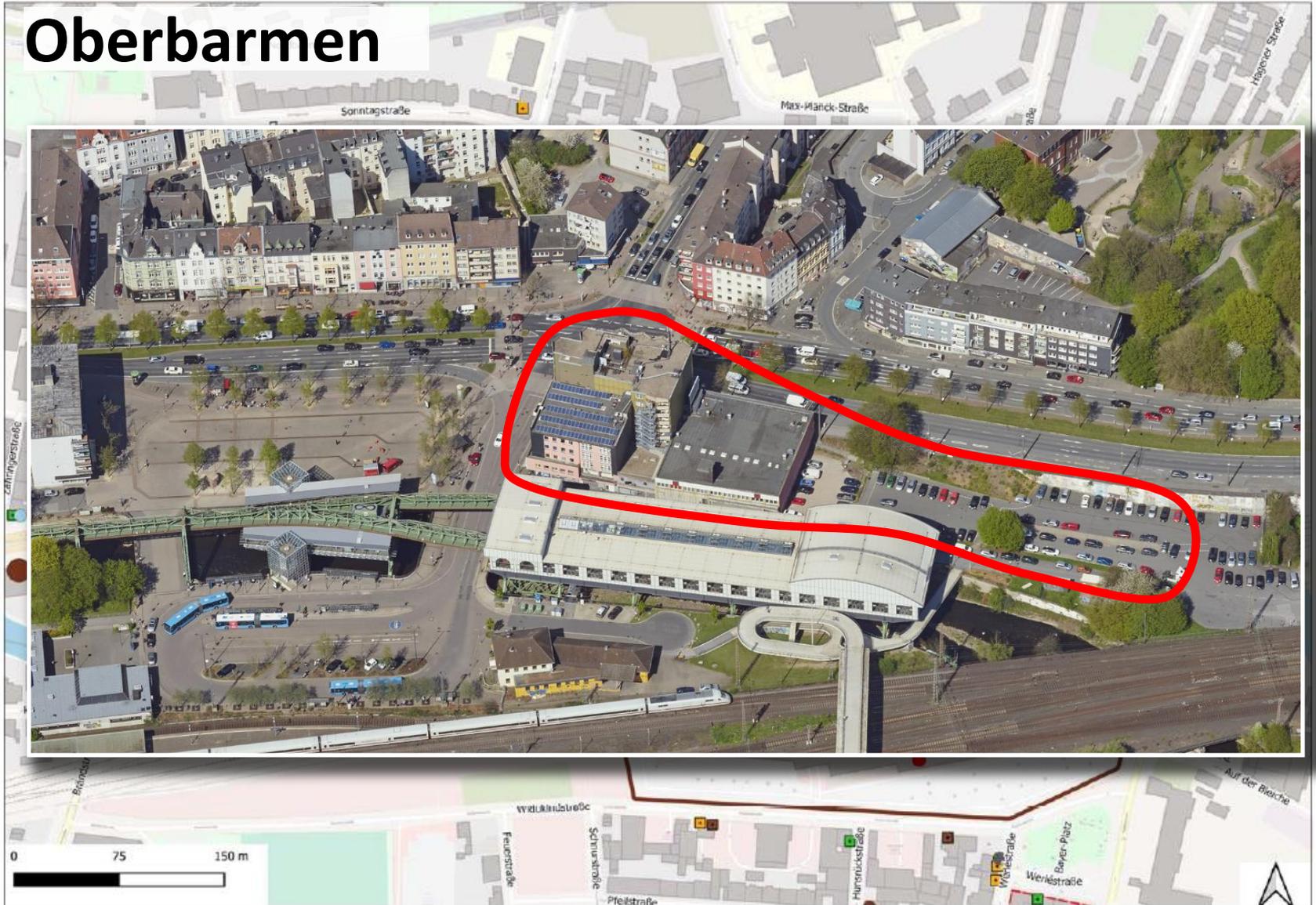
Nebenzentrum Cronenberg

Das Geschäftszentrum Cronenberg erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen Herichhauser Straße/Amboßstraße im Osten und der Rathausstraße im Westen. Die höchste Nutzungsdichte ist im Westen des Zentrums (Kreuzungsbereich Hauptstraße, Rathausstraße und Unterkirchen, u. a. mit Cronenberger Frischemarkt) zu verzeichnen. Im Südwesten, nördlich der Straße Unterkirchen, befinden sich zwei großflächige Lebensmittelmärkte (Aldi, REWE), die eine Nahversorgungsfunktion in größerem Umfang für das Nebenzentrum Cronenberg gewährleisten. Die Abgrenzung des **Zentralen Versorgungsbereichs** erfolgt im Wesentlichen wie 2015.

Als **Potentialflächen** werden die Grundstücke westlich und östlich der Amboßstraße ausgewiesen. In diesem Bereich können notwendige Betriebsverlagerungen (NETTO) und Neuansiedlungen stattfinden, was teilweise bereits geschieht.

Zwischen den Einmündungen Kemmanstraße und Holzschneiderstraße sind Lücken entlang der Hauptstraße im Geschäftsbesatz festzustellen. Aufgrund dieses strukturellen Defizits, wird dieser Bereich als **Problemlage** im Einzelhandelsverbund festgestellt, da die Konfiguration als Handelszentrum in Gänze hier nicht mehr trägt.

Oberbarmen



nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nebenzentrum Oberbarmen

Der **Zentrale Versorgungsbereich** Oberbarmen hat sich gegenüber der Darstellung aus 2015 nicht verändert. Entwicklungsziele sind der Ausbau der Nahversorgung und die Etablierung eines Drogeriefachmarkts.

Eine mögliche Ansiedlung entsprechender Einzelhändler könnte, nach erfolgter liegenschaftlicher Optimierung und Grundstückssicherung, im Westen des Berliner Platzes als **Potentialstandort** erfolgen.

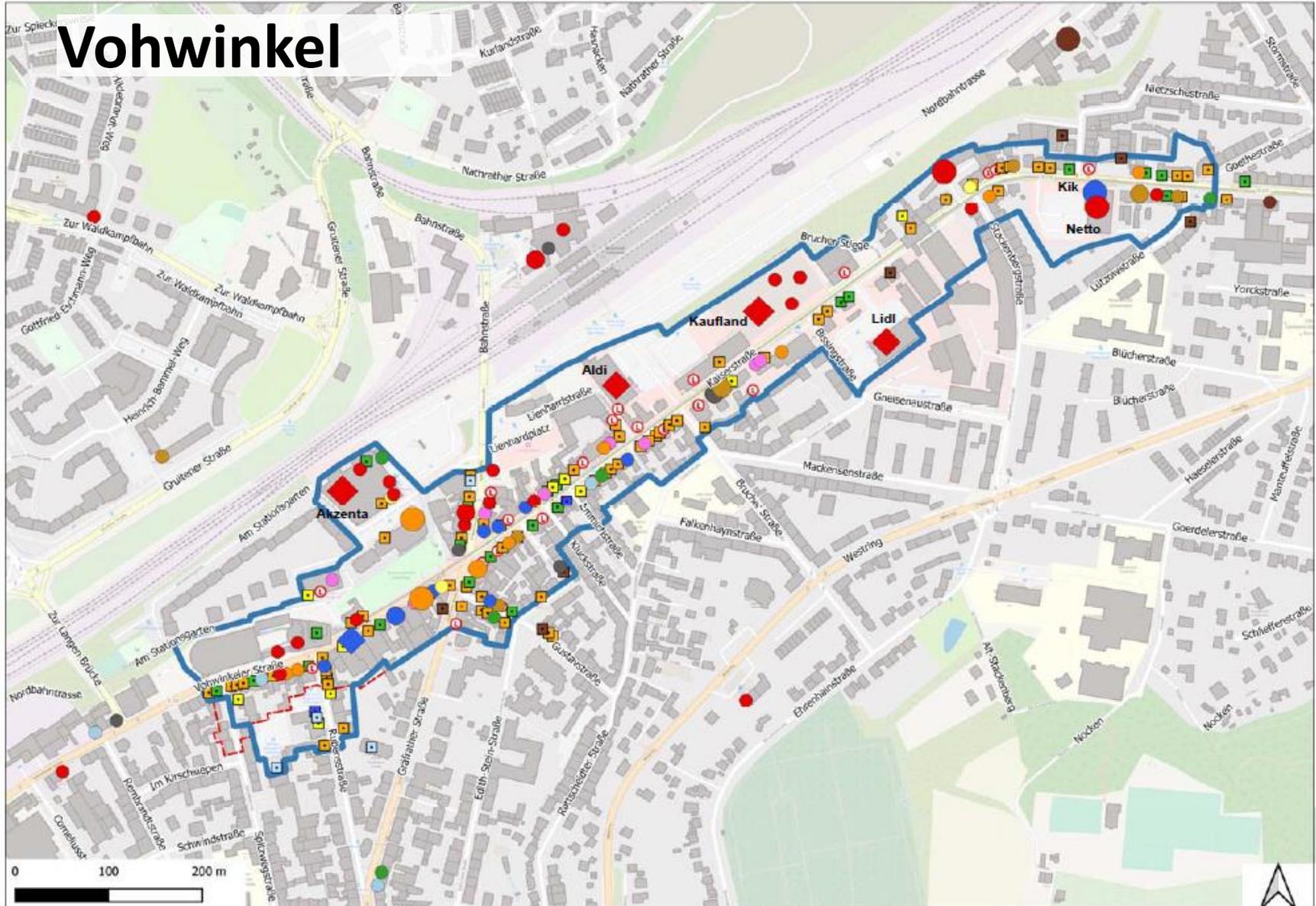
Das Umfeld des Berliner Platzes wird als **örtliche Problemlage** eingestuft.

nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nebenzentrum Ronsdorf

Der **Zentrale Versorgungsbereich** entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus 2015. Die Strategie zur Weiterentwicklung Ronsdorfs umfasst eine moderate und kontinuierliche Stabilisierung und Verstetigung des Nebenzentrums. Grundstücksbezogene Entwicklungspotentiale sind bisher nicht erkennbar.

Die **örtliche Problemlage** befindet sich im nördlichen Bereich der Staatsstraße sowie im Einmündungsbereich Marktstraße / Remscheider Straße / Lüttringhauser Straße.

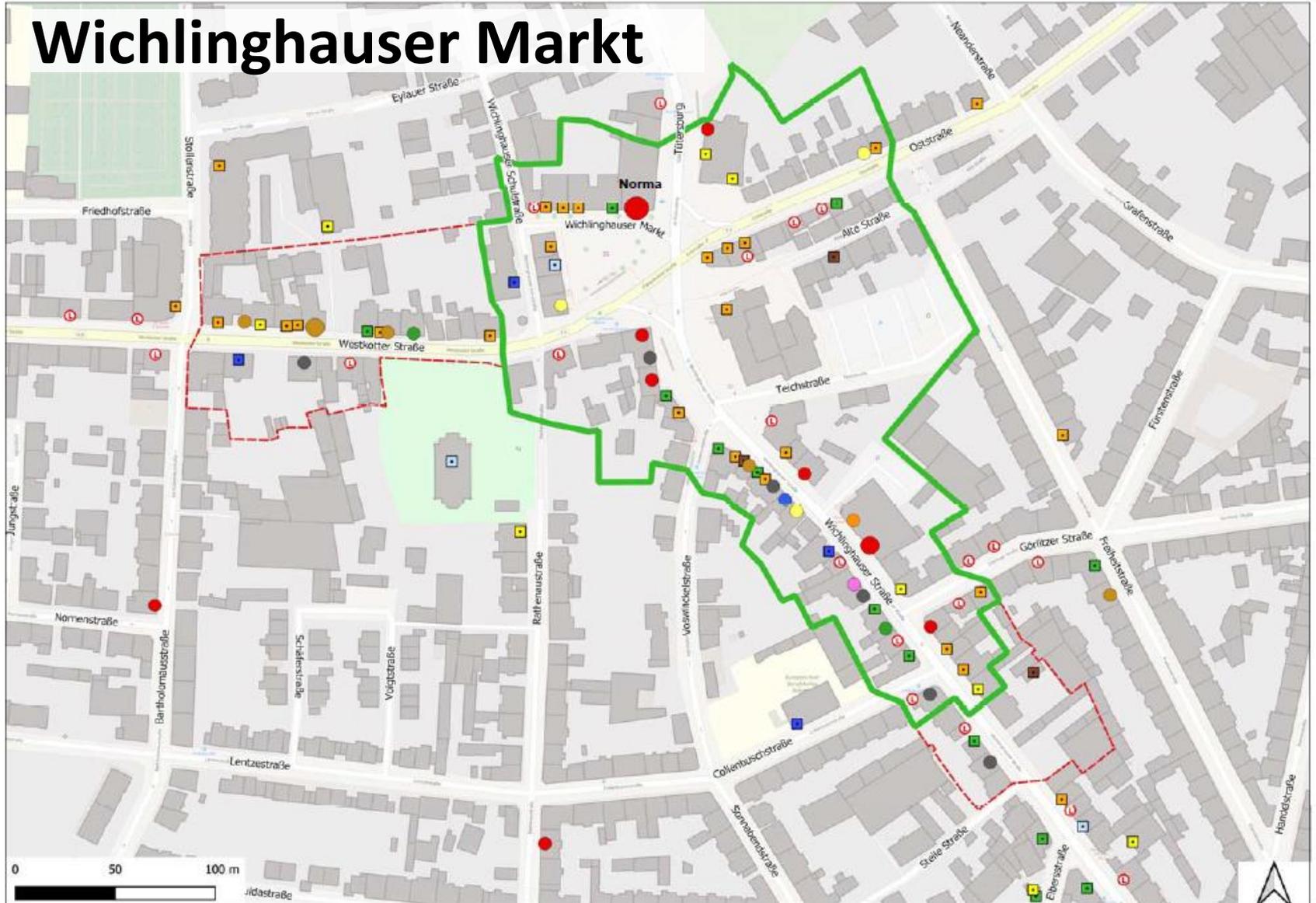


nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nebenzentrum Vohwinkel

Keine wesentliche Veränderungen der **ZVB**-Abgrenzung zu 2015. Potential zur Nahversorgung nahezu ausgeschöpft. Nächste Schritte zur Stabilisierung des Nebenzentrums sind die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten (Schuhe etc.), die Vitalisierung des Lienhardplatzes sowie die Optimierung der LIDL-Immobilie. Größere Potentialflächen sind nicht vorhanden.

Eine **örtliche Problemlage** ist auf Höhe der Haltestelle Brucher Straße festzustellen.

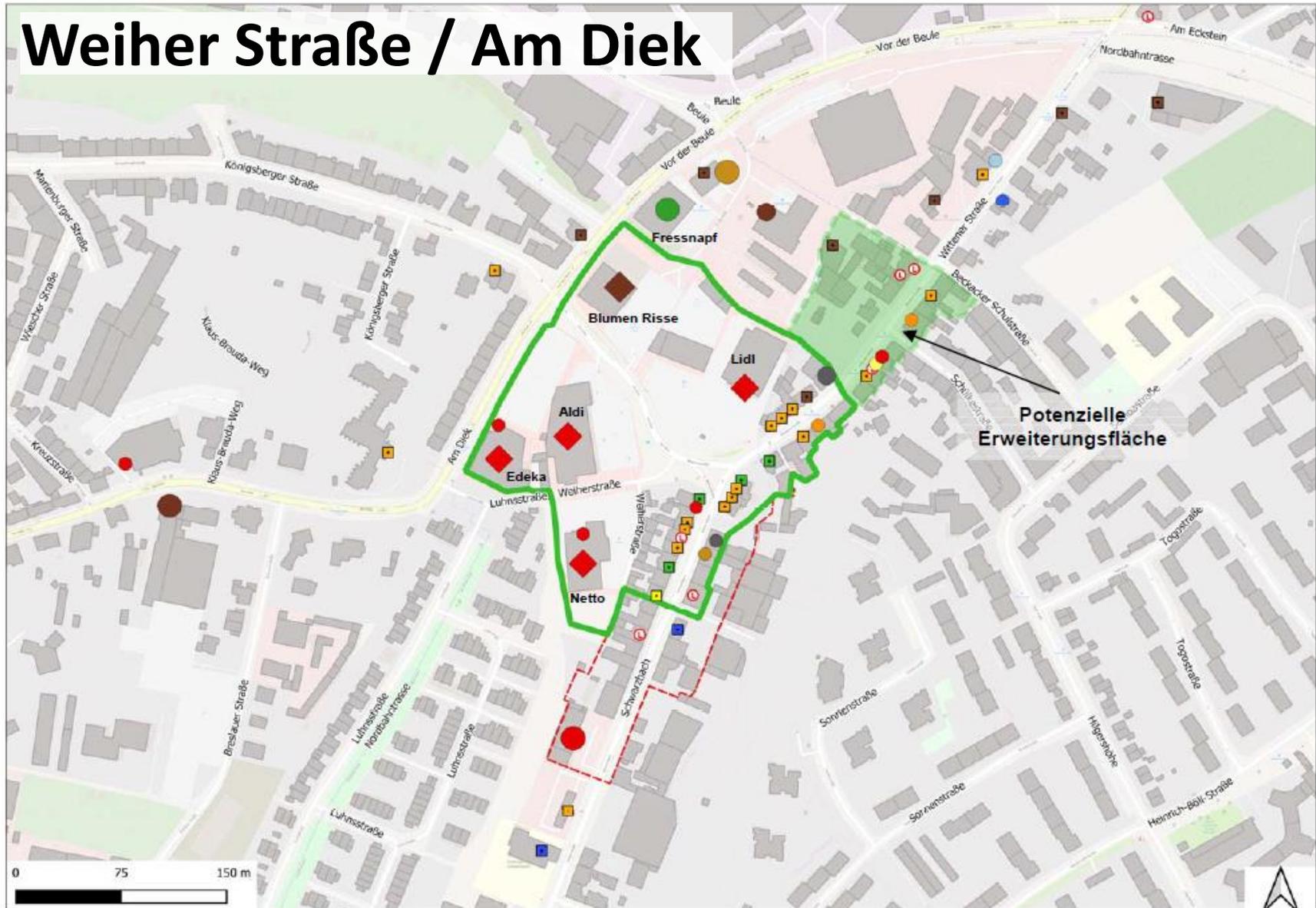


nachträglich eingefügte Kommentierung:

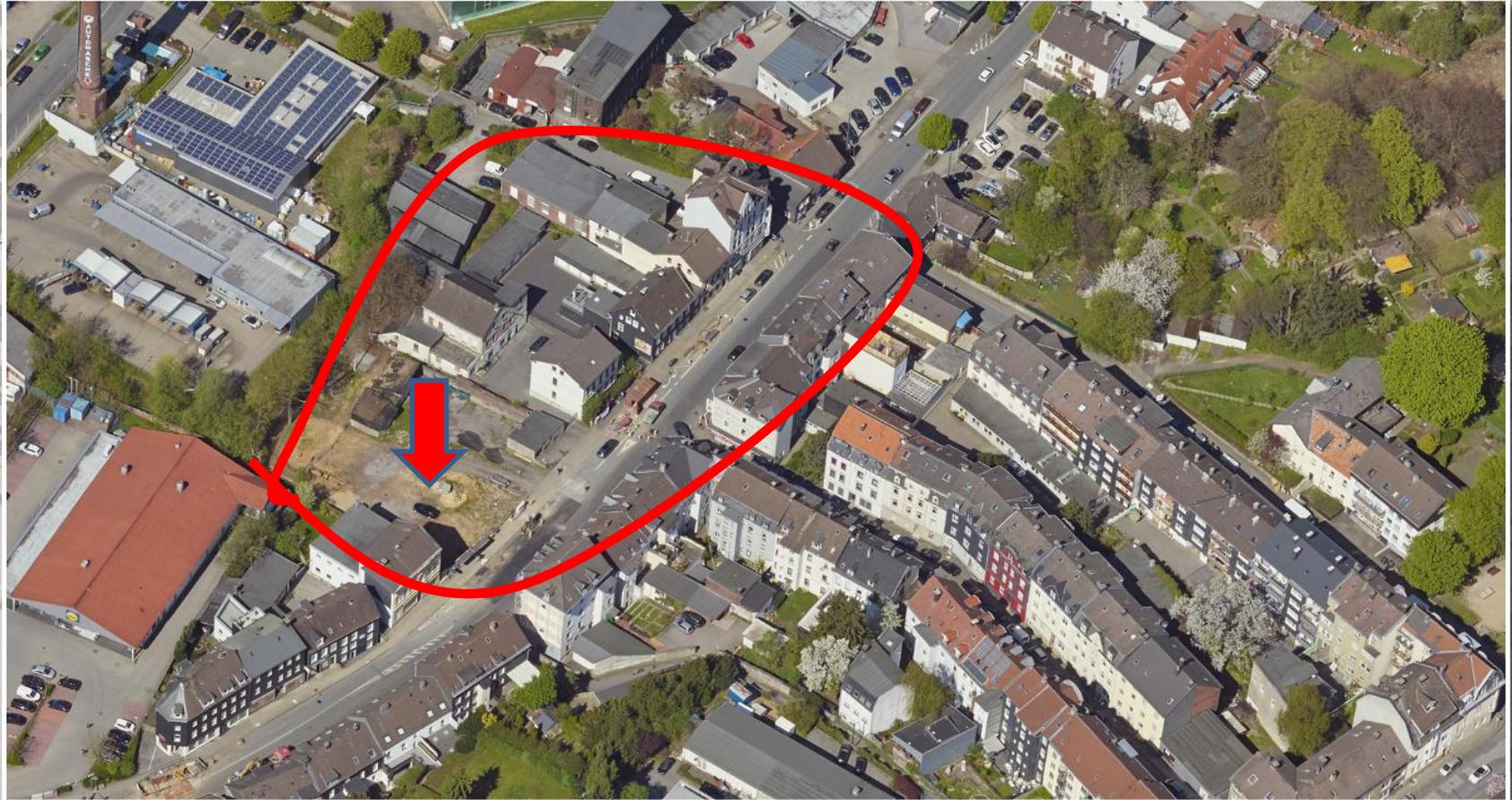
Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt

Im Süden und Westen erfolgte eine Reduzierung des **Zentralen Versorgungsbereichs**. Auch hier ist der Ansatz der Stabilisierung und Verstetigung zu verfolgen. Größere Neustrukturierungspotentiale sind nicht erkennbar.

Als **Problemlage** wird der Bereich Görlitzer Straße definiert.



Weiherr Straße / Am Diek



0 75 150 m

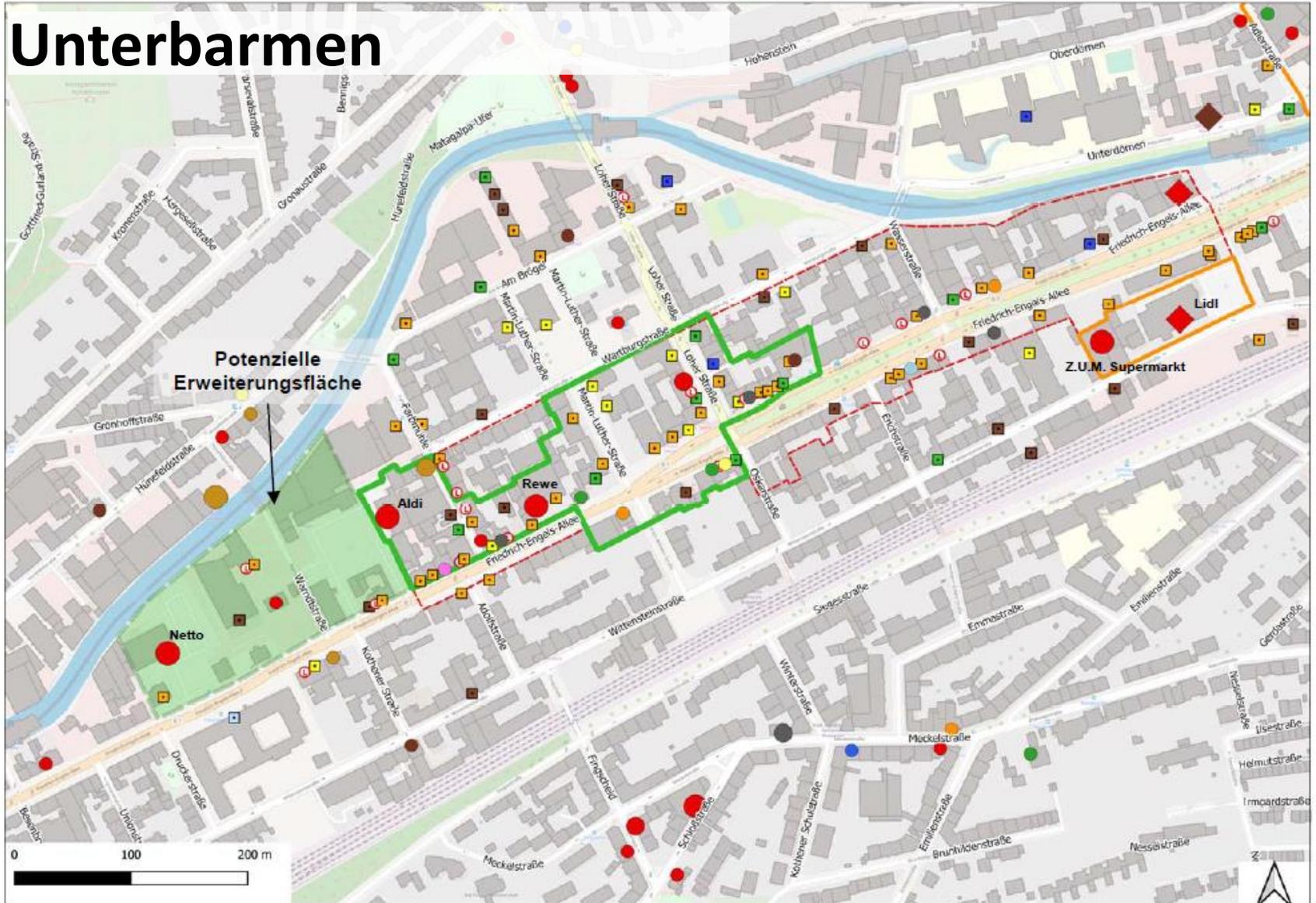
nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek

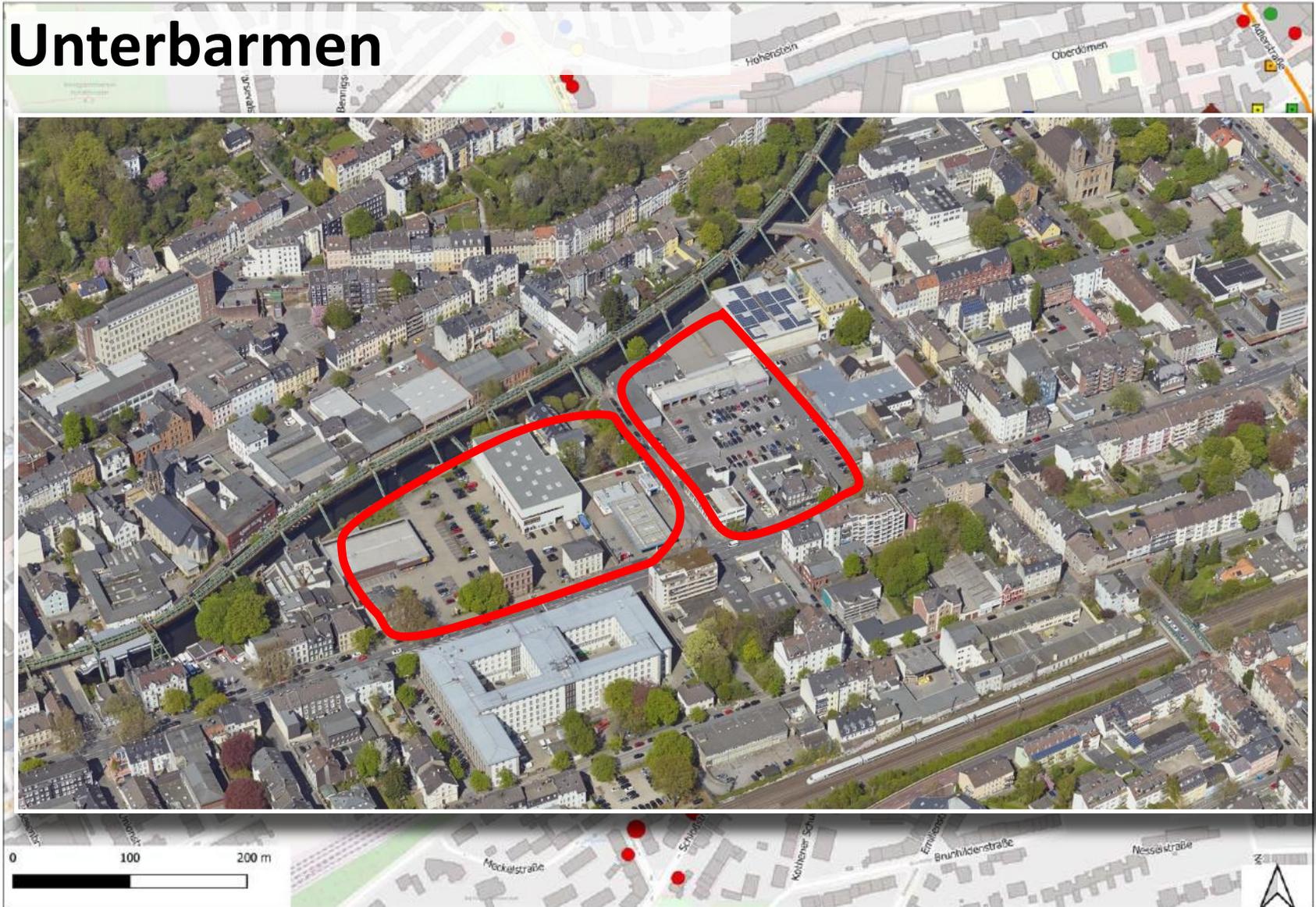
Der Bereich Schwarzbach wurde als **Zentraler Versorgungsbereich** aufgrund der fehlenden Nutzungsdichte reduziert.

Neustrukturierungs- und Erweiterungspotentiale befinden sich im Bereich Wittener Straße. Eine Optimierung der bestehenden Gebäude in die Höhe ist im Zuge der Innenentwicklung anzustreben. Örtliche Problemlagen sind nicht zu verzeichnen.

Unterbarmen



Unterbarmen



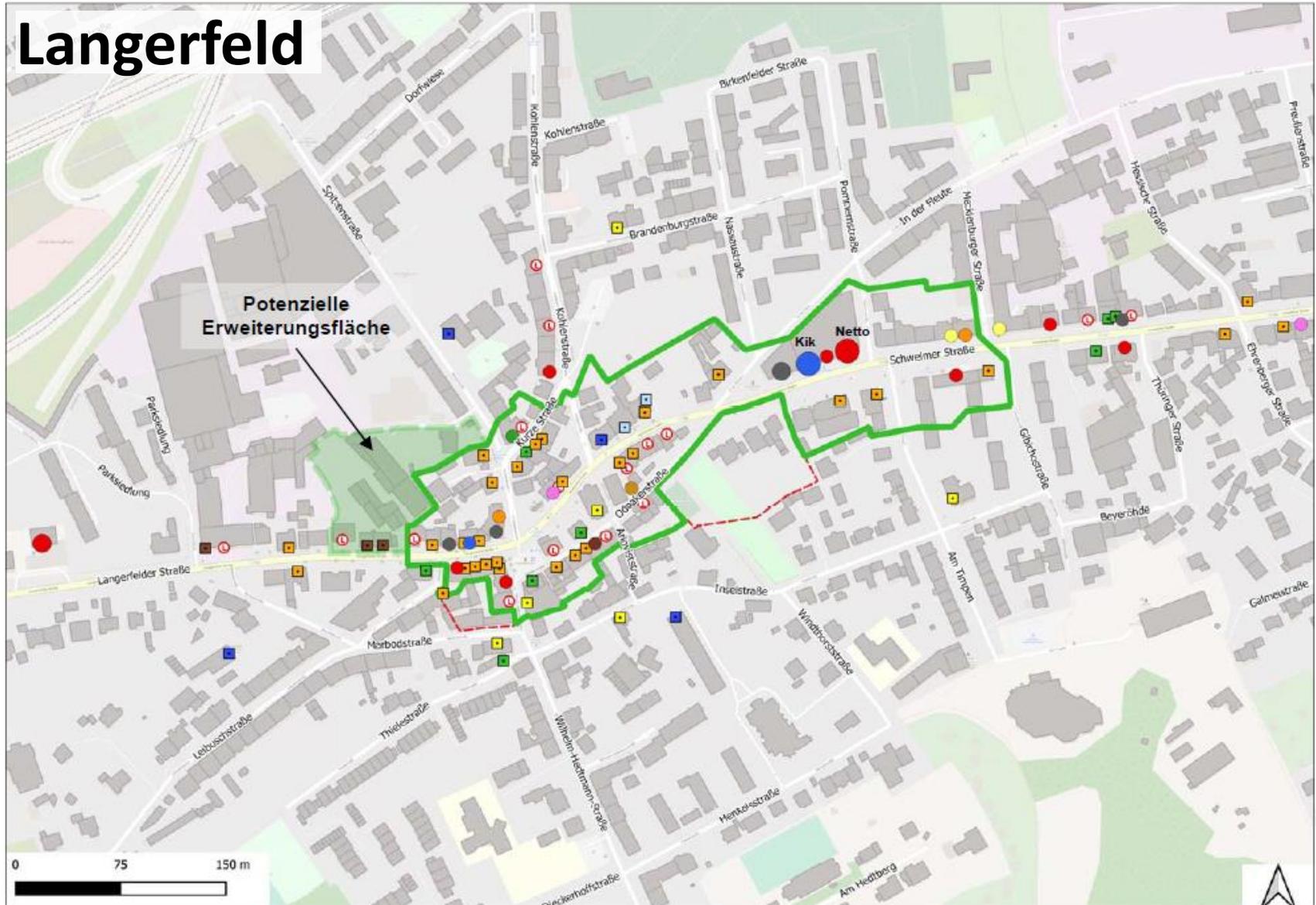
nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nahversorgungszentrum Unterbarmen

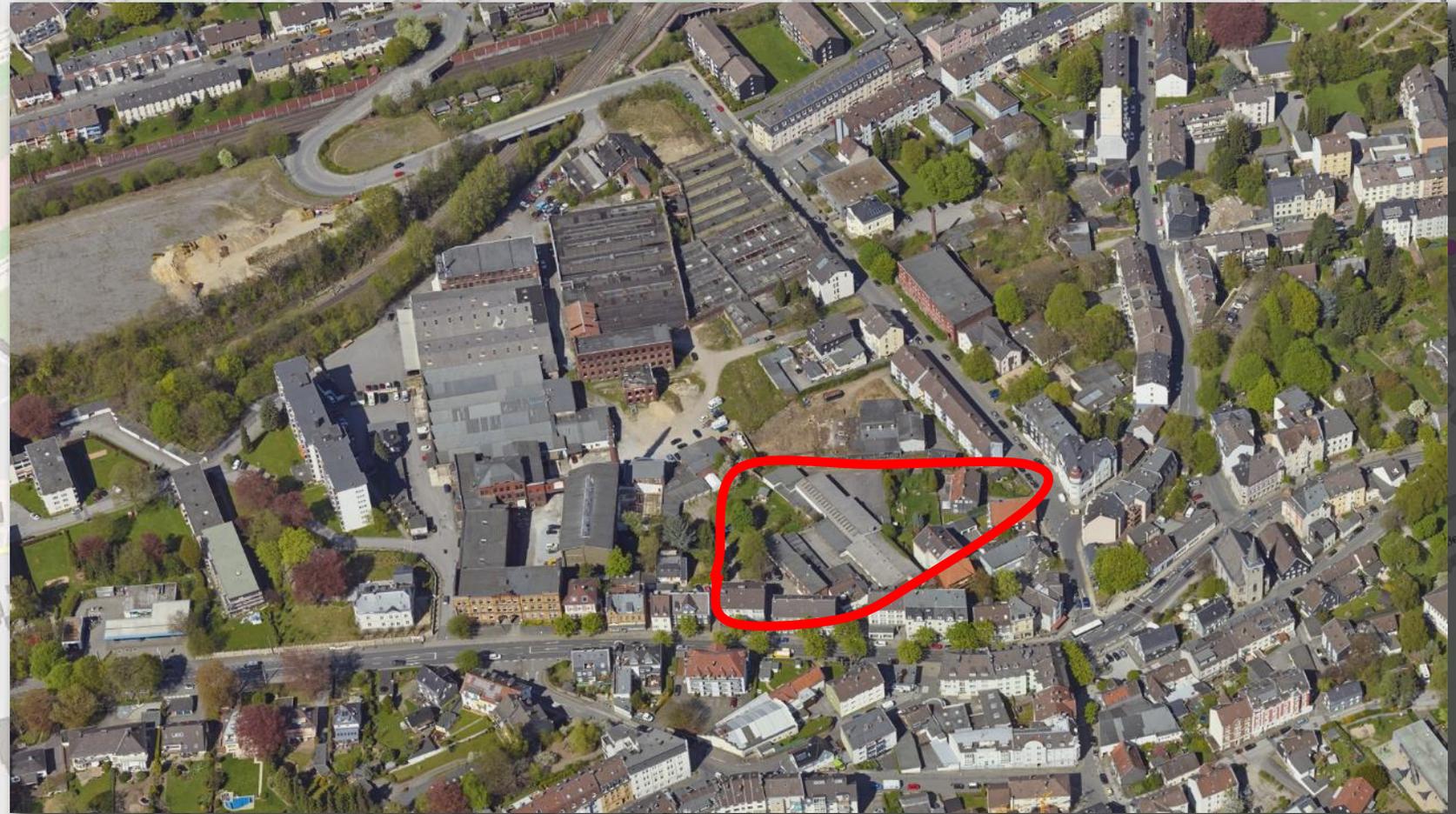
Deutliche Reduzierung und Neuausrichtung des **Zentralen Versorgungsbereichs**. Das Zentralachsenkonzept entlang der Loher Straße / Friedrich-Engels-Allee ist funktionslos und verfügt über wenig Zentralität. Die Lebensmittelstandorte LIDL und ZUM werden zur Solitärlage umgewidmet.

Als **Potentialflächen** werden die Grundstücksbereiche westlich und östlich der Warndtstraße eingestuft. In diesem Areal können notwendige Betriebsoptimierungen und Neuansiedlungen erfolgen.

Als **örtliche Problemlage** wird der untertunnelte Bereich im Einzugsbereich der Loher Straße eingestuft.



Langerfeld



0 75 150 m



Dieckhoffstraße

Am Hedtberg

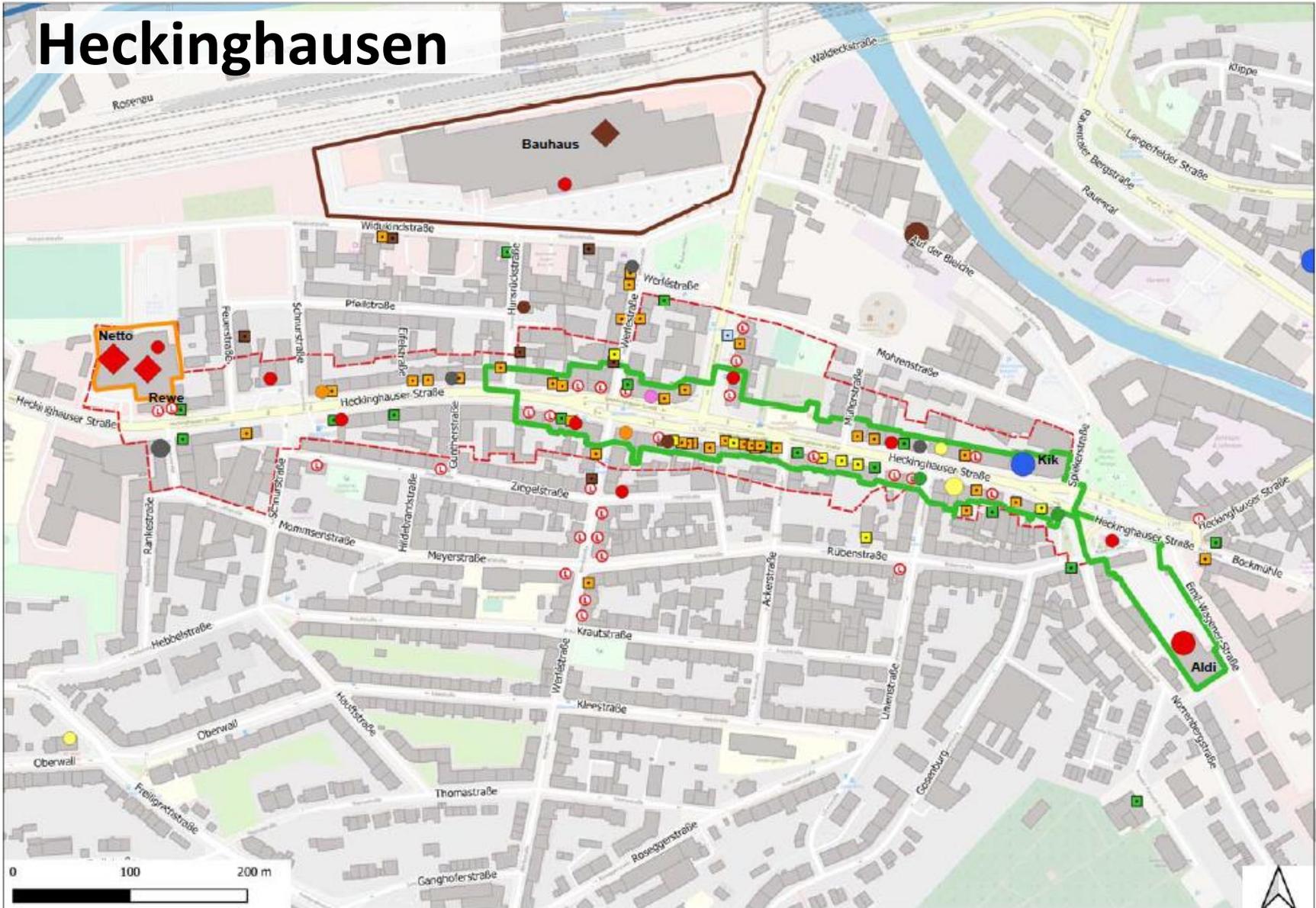


nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nahversorgungszentrum Langerfeld

Der **Zentrale Versorgungsbereich** wurde auf die wesentlichen Lagen reduziert. Die Zielsetzungen von Konzentration und Stabilisierung sind für das Nahversorgungszentrum zu verfolgen.

Eine für Betriebsoptimierungen und Neuansiedlungen benötigte Flächenressource befindet sich als **Potential** im Westen des Nahversorgungszentrums. Örtliche Problemlagen sind nicht zu erkennen.



nachträglich eingefügte Kommentierung:

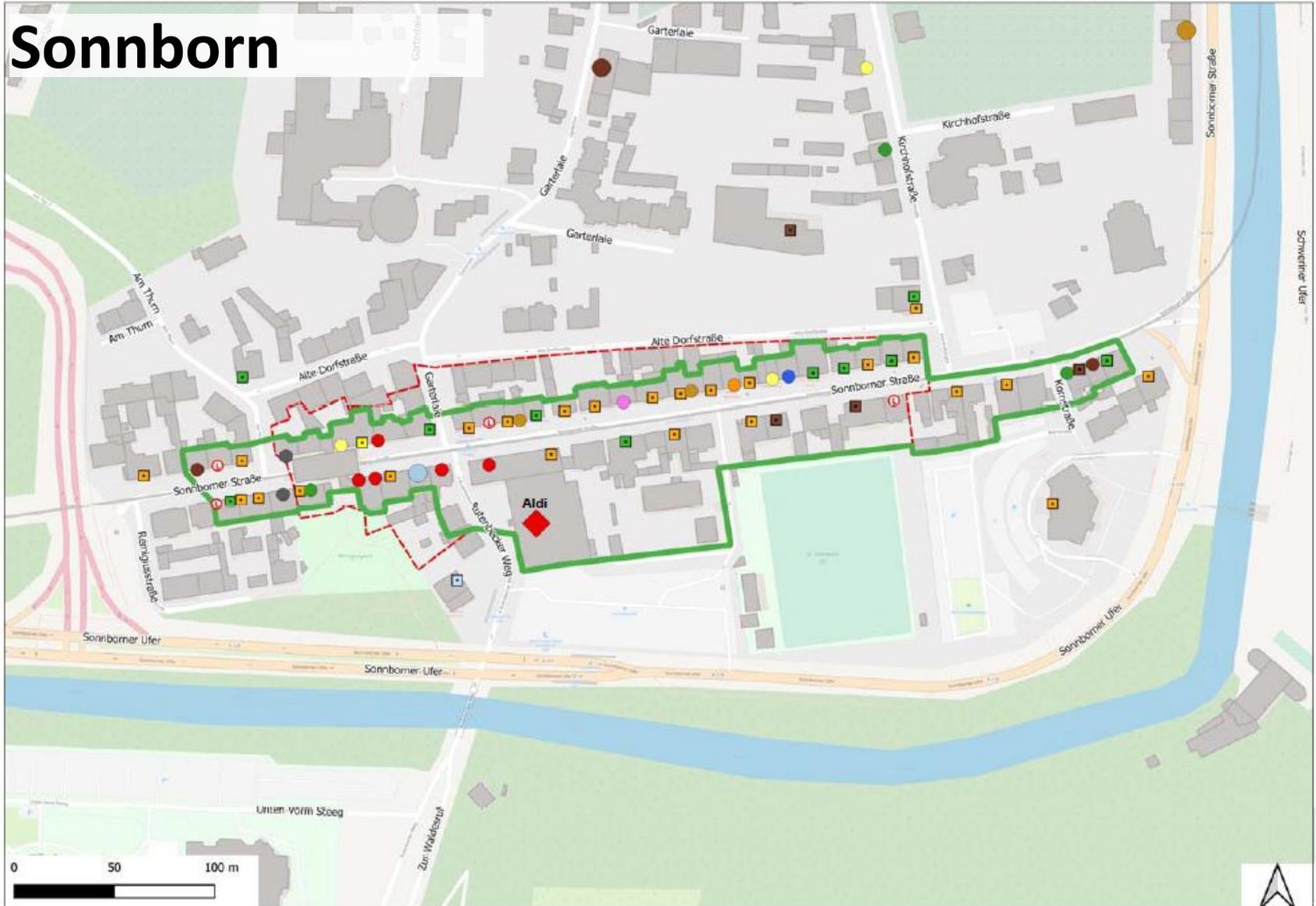
Nahversorgungszentrum Heckinghausen

Starke Reduzierung des **ZVB** nach Osten, aufgrund fehlender Zentralität und prägender Einzelhändler. REWE und NETTO werden zur Solitärlage umgewidmet.

Das ALDI-Grundstück stellt ein **Flächenpotential** im Osten dar, um ggf. einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Erschließungssituation ist zu optimieren.

Im Bereich Werléstraße / Heckinghauser Straße ist eine **Problemlage** zu verzeichnen.

Sonnborn



nachträglich eingefügte Kommentierung:

Nahversorgungszentrum Sonnborn

Die hinterliegenden Grundstücksbereiche entlang der Sonnborner Straße wurden aufgrund fehlender Vollzugsfähigkeit reduziert. Im Westen ist die **ZVB**-Abgrenzung erweitert worden, um diesen Bereich zu stärken und das Geschäftszentrum einzubeziehen. Größere Flächenpotentiale oder stärkungsbedürftige Problemlagen sind nicht erkennbar.

Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



nachträglich eingefügte Kommentierung:

Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl

Neuansiedlung eines benötigten Nahversorgungszentrums mit möglicher **ZVB**-Qualität. Die Bausubstanz der ehemaligen griechischen Schule ist zu erhalten und in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Im Falle einer fehlenden wirtschaftlichen Machbarkeit ist mindestens die Fassade der ehemaligen griechischen Schule (Uellendahler Straße 400) zu erhalten und in eine architektonische Gesamtform zu überführen. Die Gebäude sind als gemischte Immobilien zu errichten (z.B. mit Kindertagesstätte und Wohnen in den Obergeschossen).

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Verbesserung der quartiersbezogenen fußläufigen Vernetzung durch Entwicklung eines hierarchisierten Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Baches als naturräumliches Potential. Eine Nord-Süd Verbindung zwischen Uellendahler Straße und Am Wasserlauf ist in Form eines Fuß- und Radweges als Mindestanforderung herzustellen. Die Eingangsbereiche der Gebäude sind durch Platzgestaltungen zu fassen.

Die Gesamtentwicklung ist durch einen wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen zu flankieren.

Zur Umsetzung des potentiellen Nahversorgungszentrums Uellendahl ist ein Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.