

BV Uellendahl-Katernberg am 13.08.2020

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

Ratsbeschluss erfolgt am: 24.06.2020

Christoph Hülsebusch

Ressort Stadtentwicklung und Städtebau

Integrierte Stadtentwicklung

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Telefon: +49 202 563 6041

E-Mail: Christoph.Hulsebusch@stadt.wuppertal.de

Fortschreibung EZK Wuppertal

Prozess

1. Quartal 2019	2. Quartal 2019	3. Quartal 2019	4. Quartal 2019	1. Quartal 2020	2. Quartal 2020	2. 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 24.06.2020
Sachstand	abgeschlossen Auftragnehmer GMA	abgeschlossen	abgeschlossen 02.12.2019 Bezirksbürger- meisterkonferenz 04.12.2019 Steuerungskreis Einzelhandel	abgeschlossen	abgeschlossen Zwischenbericht Fachausschuss	abgeschlossen

Fortschreibung EZK Wuppertal

- 1. Aufbau und Kerninhalte des EZK**
- 2. Fehlerbehebung der Aussagen in Bezug auf Uellendahl-Katernberg**
- 3. Projekte**

Fortschreibung EZK Wuppertal

Angebots- und Nachfragesituation

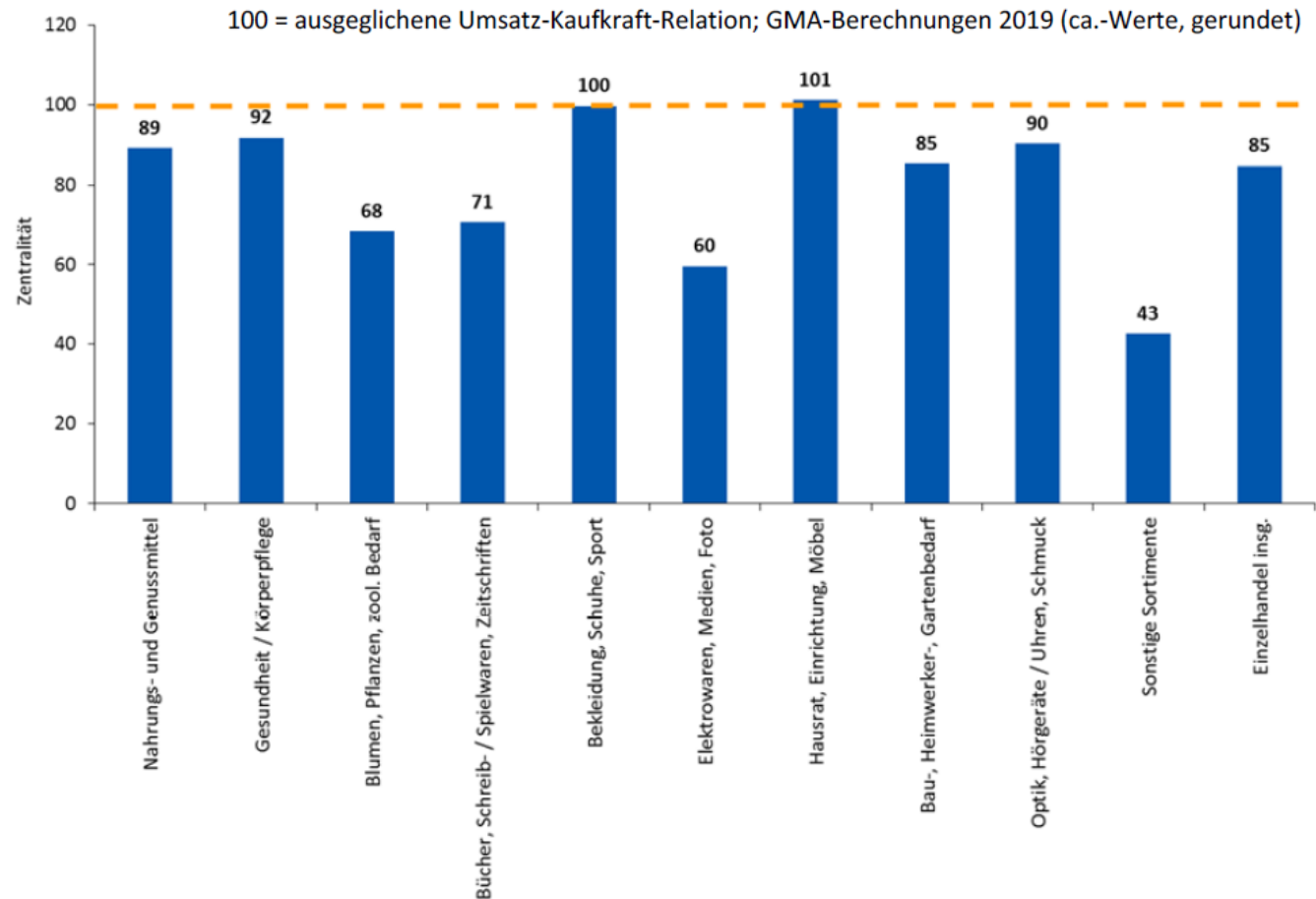
Daten	2014	2019	Veränderung abs.	Veränderung in %	Tendenz
Einwohner	348.977*	361.157**	+ 12.180	+ 3,5	↗
Anzahl der Betriebe	1.883	1.725	- 158	- 8,4	↘
Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner	5,4	4,8	- 0,6	- 11,5	↘
Verkaufsfläche in m ²	432.245	465.095	+ 32.850	+ 7,6	↗
Verkaufsfläche in m ² je 1.000 Einwohner	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

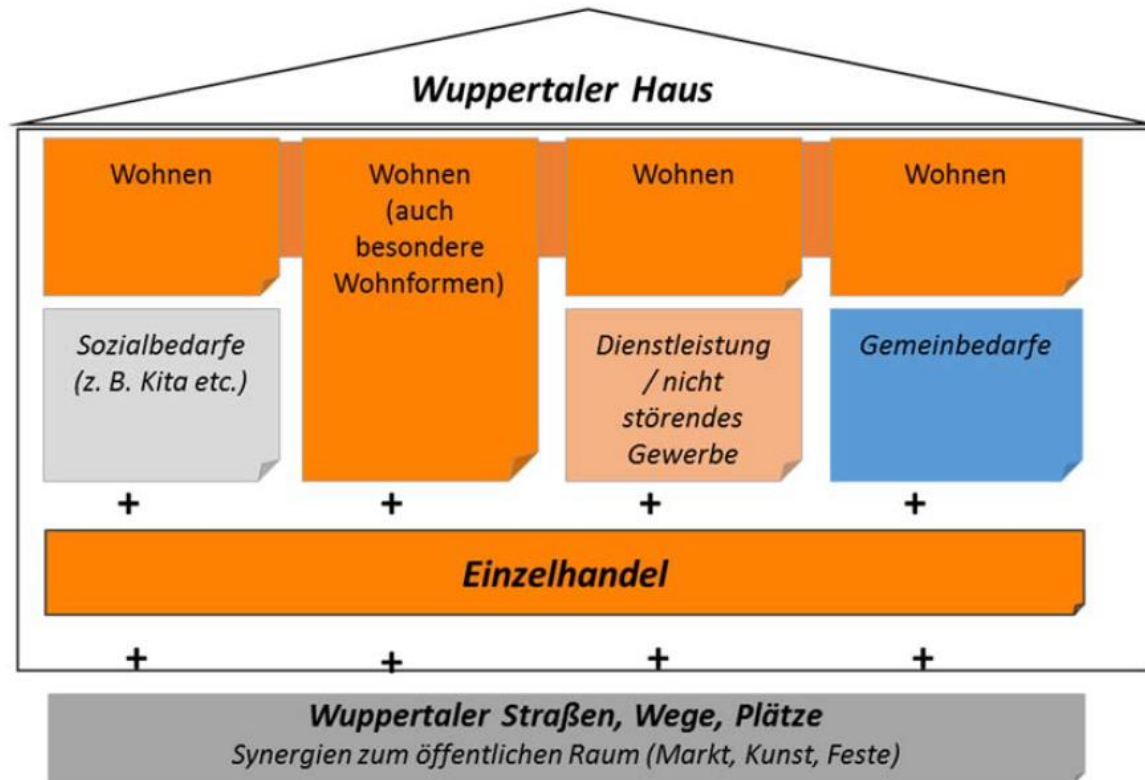
EZK für die Stadt Wuppertal

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“

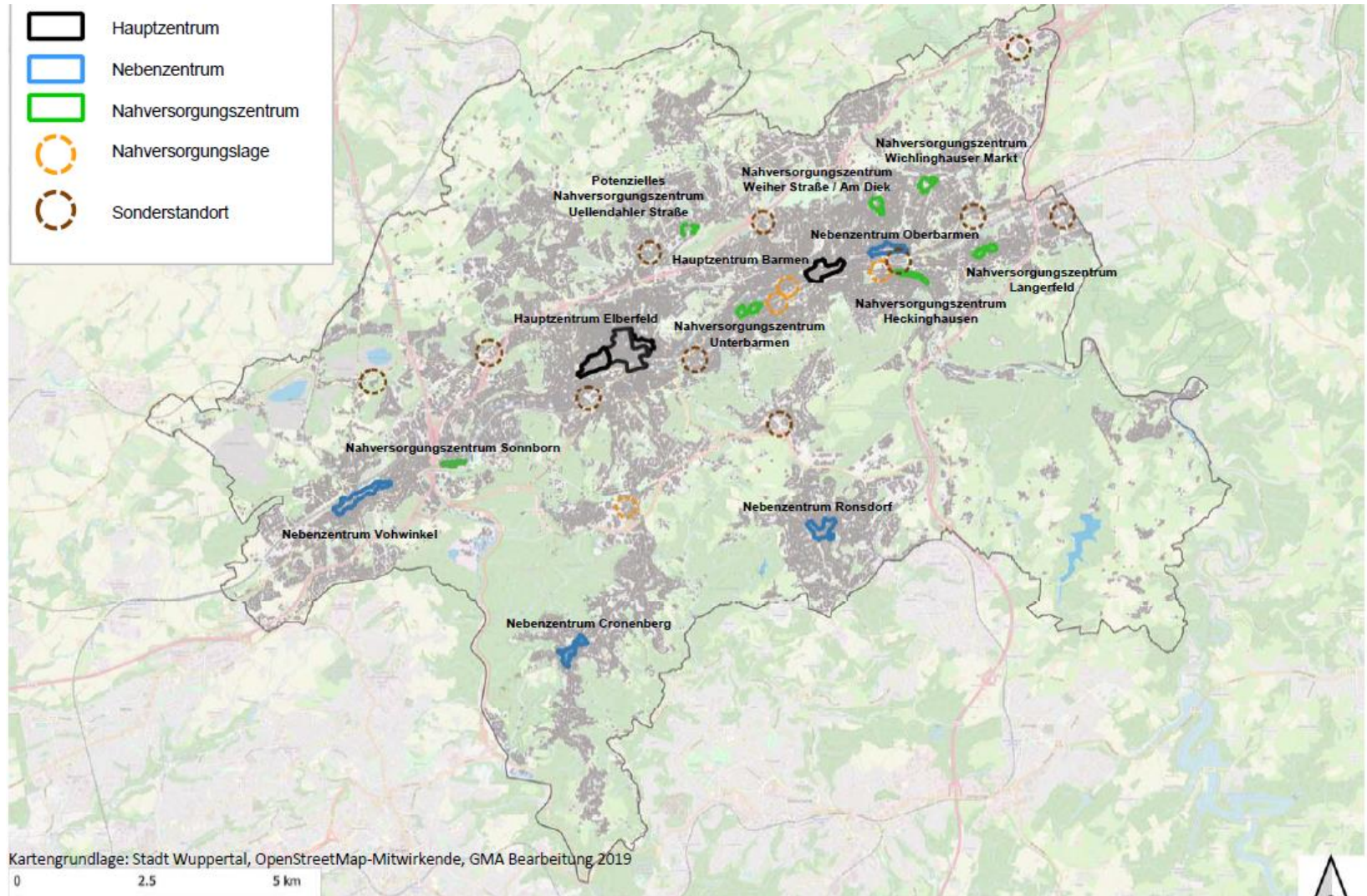
Herausarbeitung der Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft

Aktivierung der Potentialflächen unter dem Vorbehalt:

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



Fortschreibung EZK Wuppertal



Fortschreibung EZK Wuppertal

Zentrenpässe

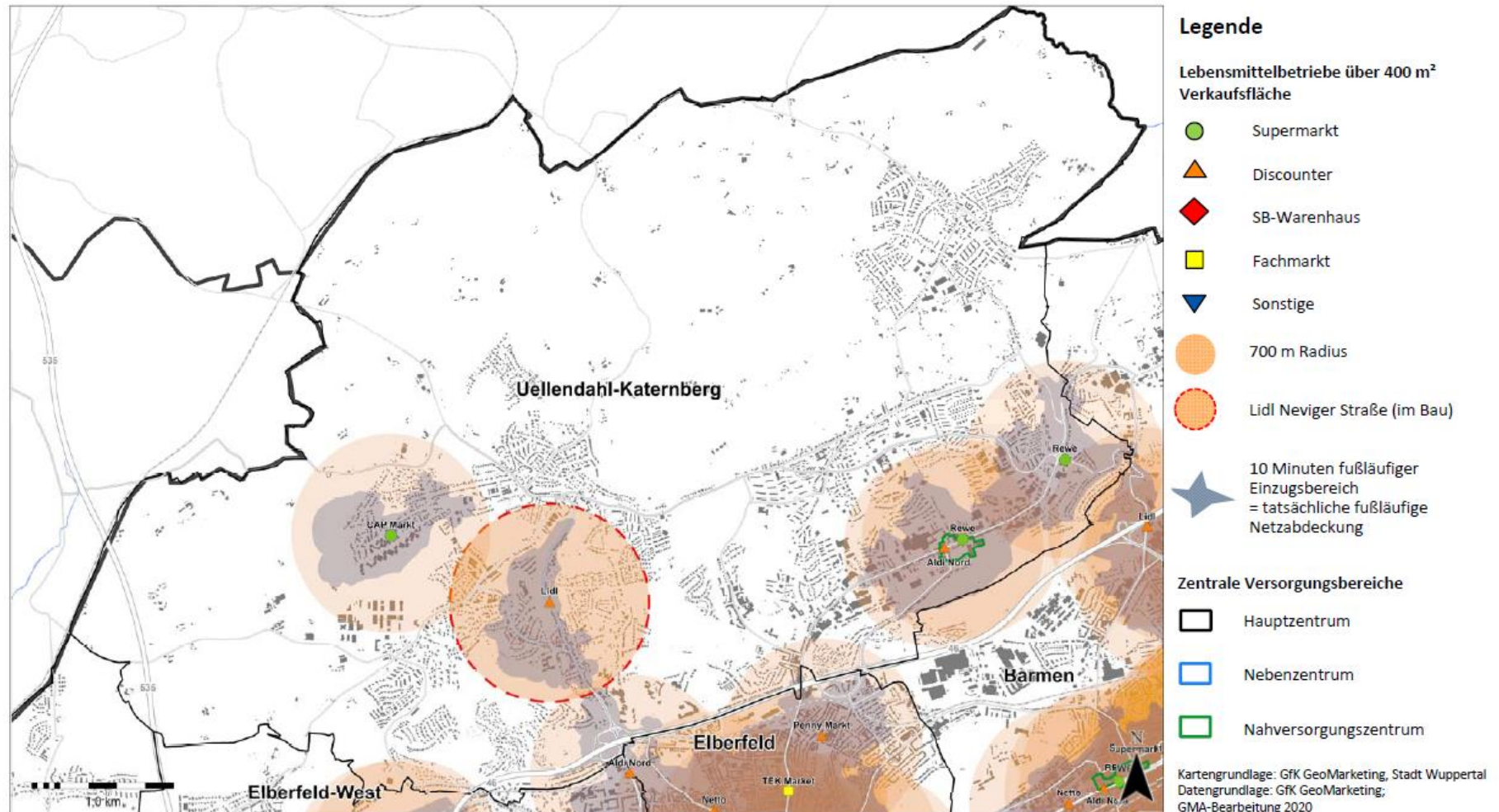
Hauptzentren	Innenstadtzentrum Elberfeld Bezirkszentrum Barmen
Nebenzentren	NZ Vohwinkel NZ Cronenberg NZ Ronsdorf NZ Oberbarmen
Nahversorgungszentren	NVZ Sonnborn NVZ Unterbarmen NVZ Wichlinghauser Markt NVZ Weiher Straße / Am Diek NVZ Langerfeld NVZ Heckinghausen potenzielles NVZ Uellendahl
Nahversorgungslagen	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

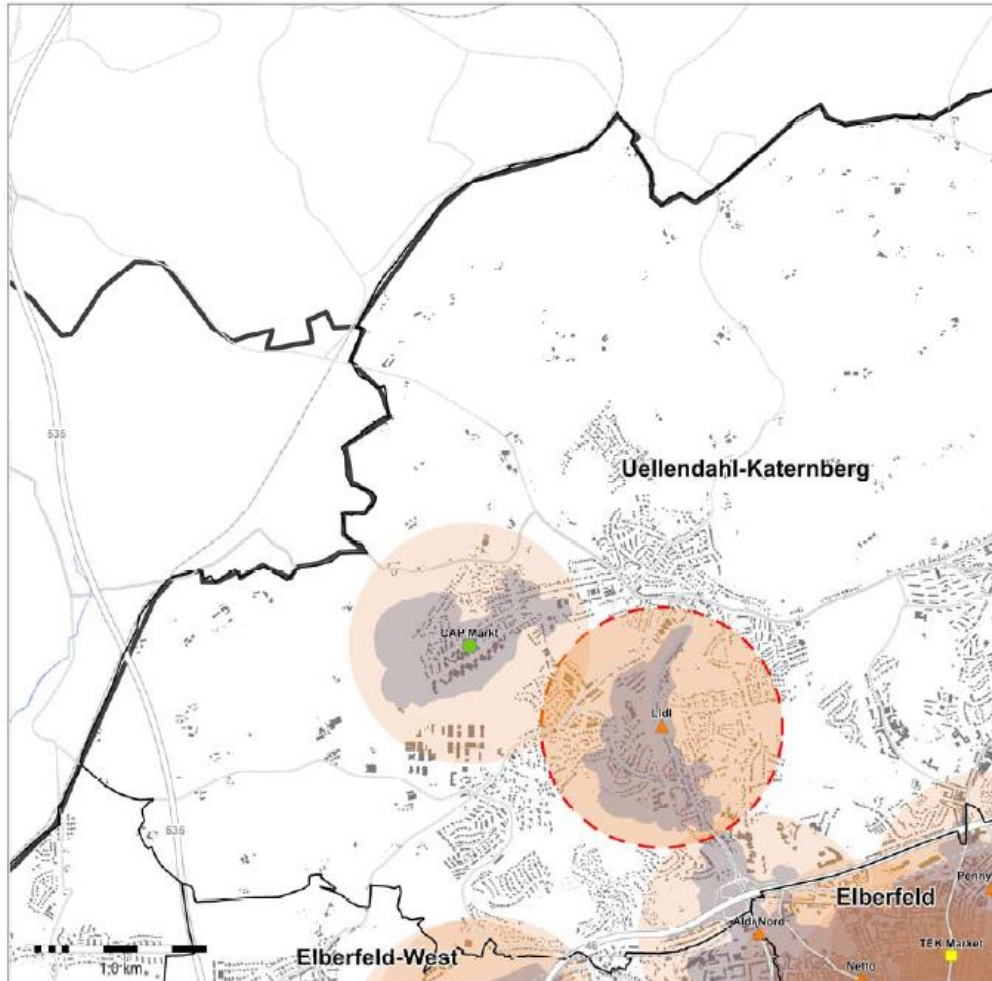
Fortschreibung EZK Wuppertal

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Maßstab 1:27.500



Fortschreibung EZK Wupp

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl



Bewertung der Versorgungssituation

quantitativ: deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 160 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bei Drogeriewaren kein relevantes Fachangebot (nur Randsortimente der Lebensmittelanbieter) vorhanden

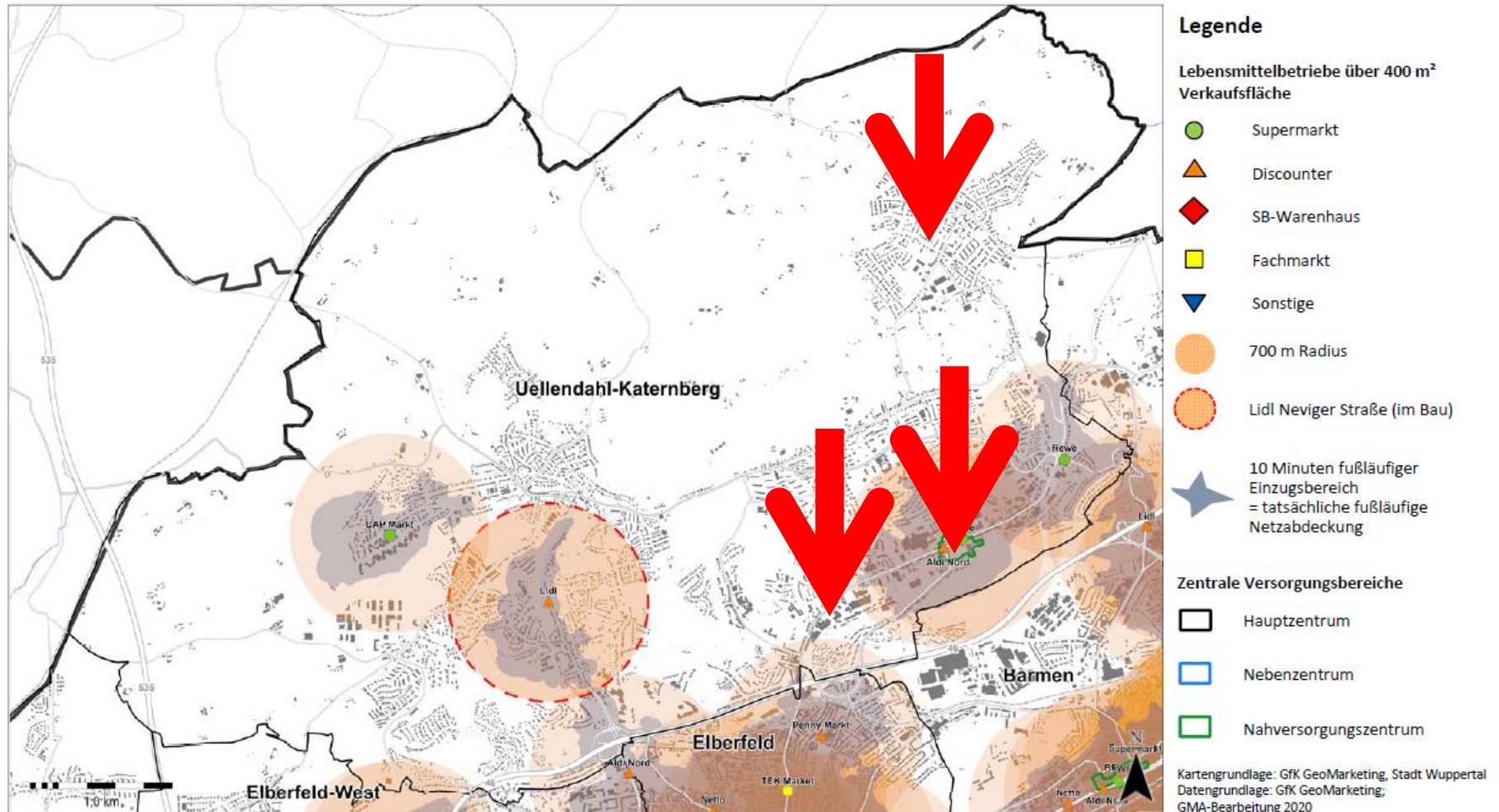
qualitativ: bestehende Supermärkte mit z. T. Nachholbedarf (Marktauftritt, Parken), sonst guter Betriebstypenbesatz (Vollsortimenter und Discounter vorhanden); ergänzend u. a. Bäckereien, Tankstellenshops vorhanden

räumlich: Großteil des Stadtbezirks ohne fußläufige Nahversorgung, insgesamt größere Versorgungslücken (insbesondere in den Wohngebieten nördlich der Uellendahler Straße, Dönberg und Katernberg), die aufgrund der Topografie und fehlenden Grundstücksflächen nur schwer zu beheben sein dürften; der Lebensmitteldiscounter Lidl am Standort Nevigeser Straße befindet sich derzeit im Bau

➔ im Zentrenkonzept Ausweisung eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches NVZ Uellendahl unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung, dort Platz für einen modernen Supermarkt / Drogeriemarkt und ergänzende kleinteilige Nutzungen

Fortschreibung EZK Wuppertal

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Maßstab 1:27.500



Fortschreibung EZK Wuppertal

Fehlerbehebung

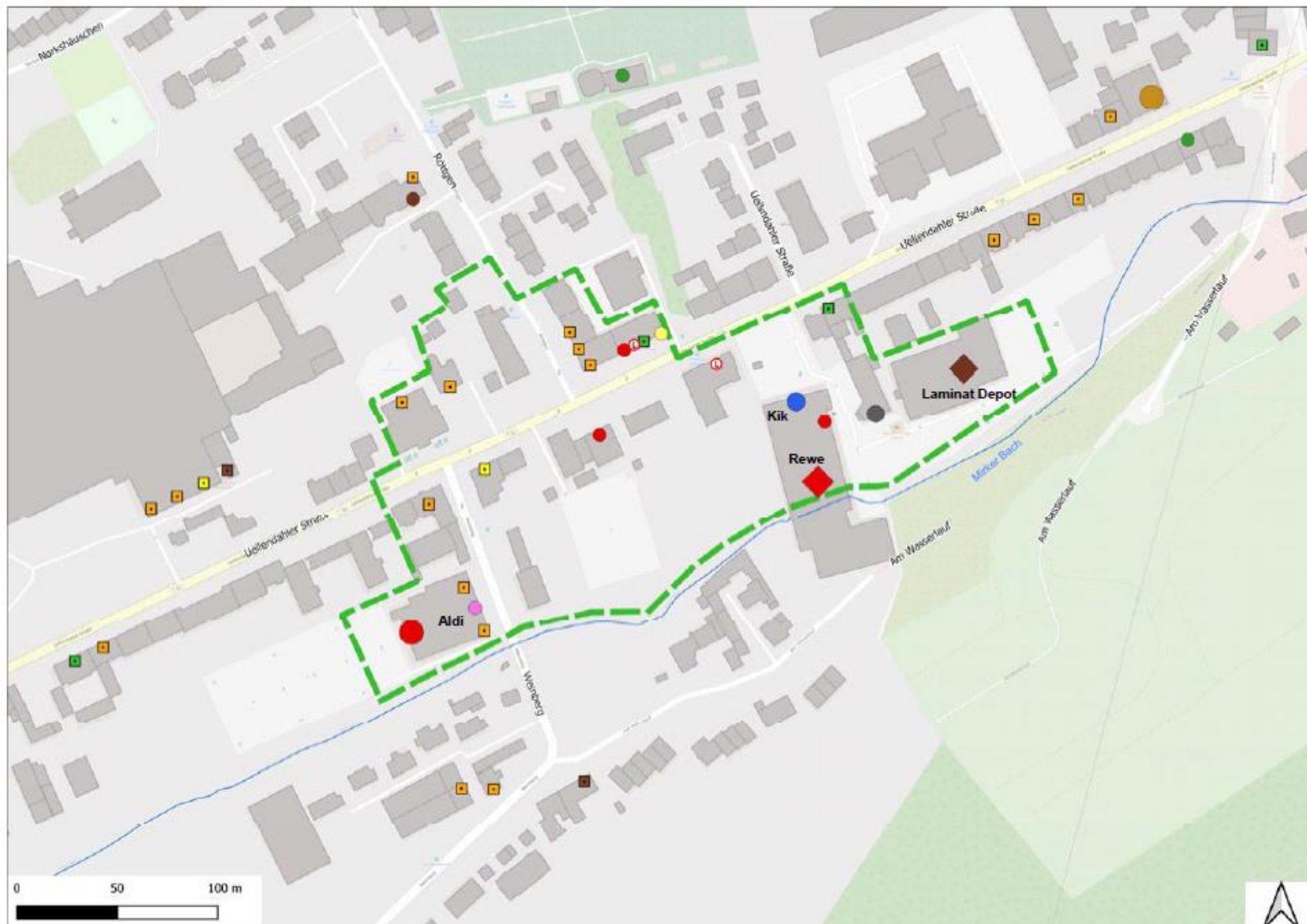
BV	Maßgabe BV in Bezug auf Anlage 1 EZK-Entwurf (Drucksache: VO/0197/20 vom 11.03.2020)	Berücksichtigung im angepassten EZK gemäß Anlage 1 (Drucksache: VO/0197/20/1.Neuf. vom 10.06.2020)
Uellendahl-Katernberg <i>vertagt (-)</i> i.d. Sitzung am 20.05.2020 zu TOP 11	1. Auf S. 62 des EZK-Entwurfes wird bei der Nahversorgungssituation im Bezirk ein türkischer Supermarkt in der Übersicht benannt. Der Betrieb existiert nicht mehr. Daher wird gefordert, den Supermarkt aus der Übersicht Nr. 5 zu entfernen, um die korrekte Sachlage wiederzugeben. 2. Auf S. 190 (Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl) der Anlage 1 wird anstatt des Bezirkes Uellendahl-Katernberg der Bezirk Oberbarmen hinsichtlich relevanter Einwohnerzahlen sowie der entsprechenden Bevölkerungsentwicklungen aufgeführt. Es wird gefordert, die richtigen Zahlen des Bezirkes Uellendahl-Katernberg in die Tabelle einzupflegen.	<u>zu 1.:</u> Das EZK wurde gemäß der Forderung auf S. 62 angepasst. Der türkische Supermarkt ist als Betrieb aus der Übersicht Nr. 5 zur Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg auf Seite 62 entfernt worden. <u>zu 2.:</u> Das EZK wurde gemäß der Forderung auf S. 190 angepasst. Die korrekten Einwohnerzahlen für den Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg stellen sich wie folgt dar: • 37.627 (Stand: 31.12.2018) • 38.198 (Prognosehorizont: 31.12.2025) • Tendenz: steigend

Projekte

- **Nahversorgungszentrum Uellendahl**
- **LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162**
- **Sachstand Dönberg**

Nahversorgungszentrum Uellendahl

Karte 43: Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl, Maßstab 1:5.000



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

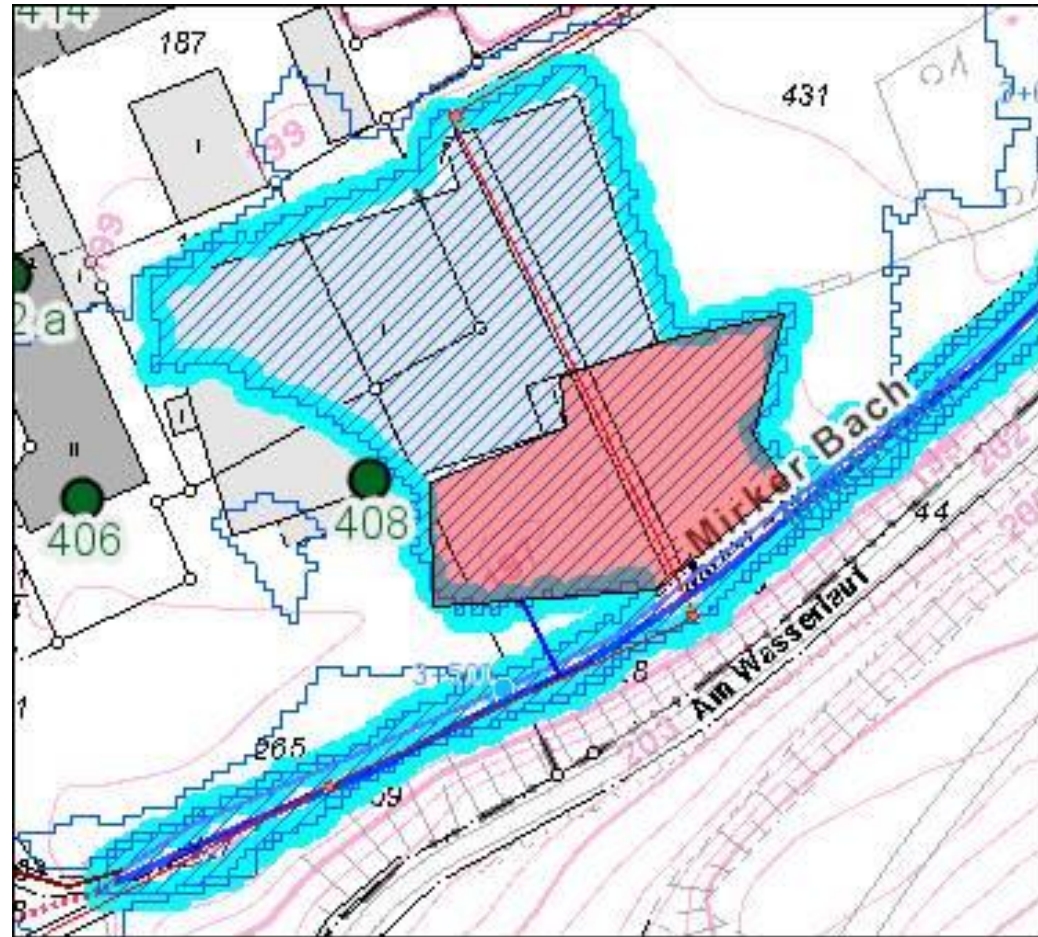


zwest und virtualcitySYSTEMS GmbH
chutzhinweise

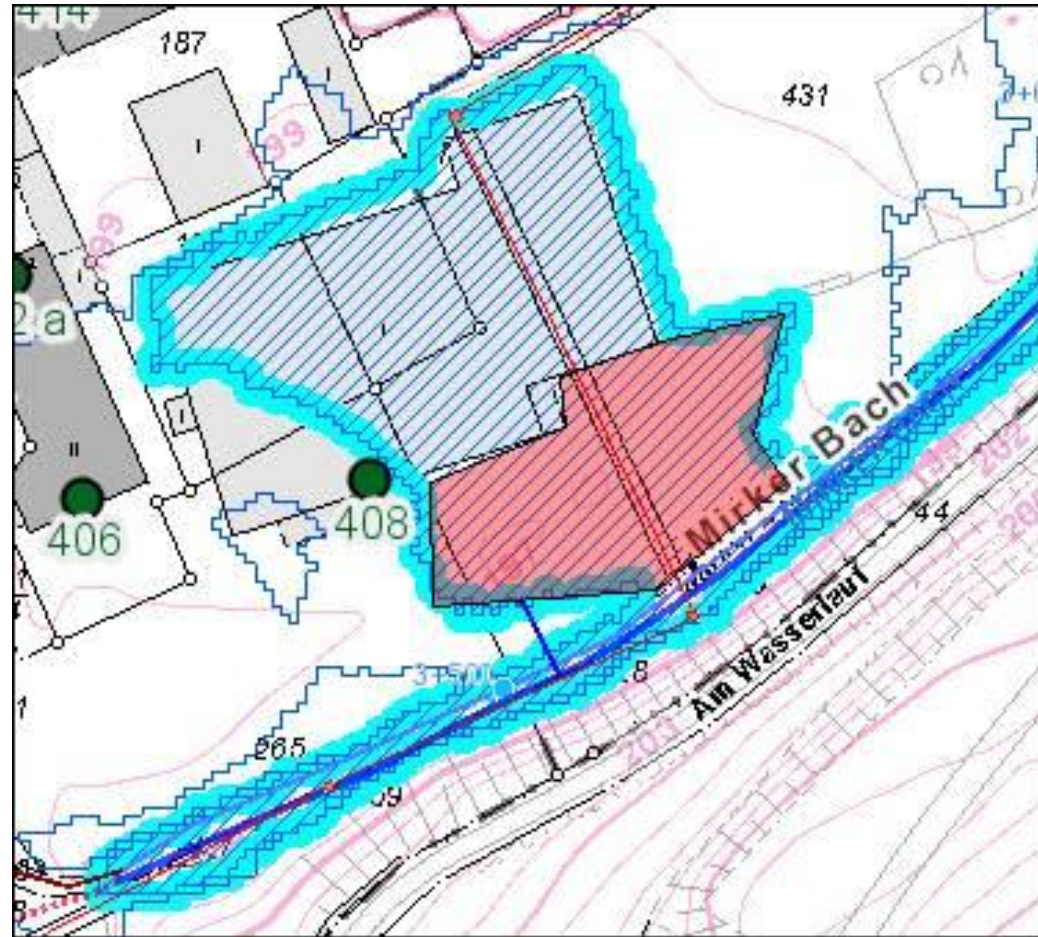
Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Einordnung als Nahversorgungszentrum nur unter der Prämisse, dass die Gesamtentwicklung am Standort der ehemaligen griechischen Schule und Rewe, kik, Laminat-Depot realisiert wird
- Einbettung in eine Gesamtentwicklung aus Wohnen und Handel
- Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und Apotheke
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- 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)
- Verbesserung der quartiersbezogenen fußläufigen Vernetzung durch Entwicklung eines hierarchisierten Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Baches als naturräumliches Potenzial. 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 potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl ist ein Bauleitplanverfahren nach BauGB erforderlich

Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

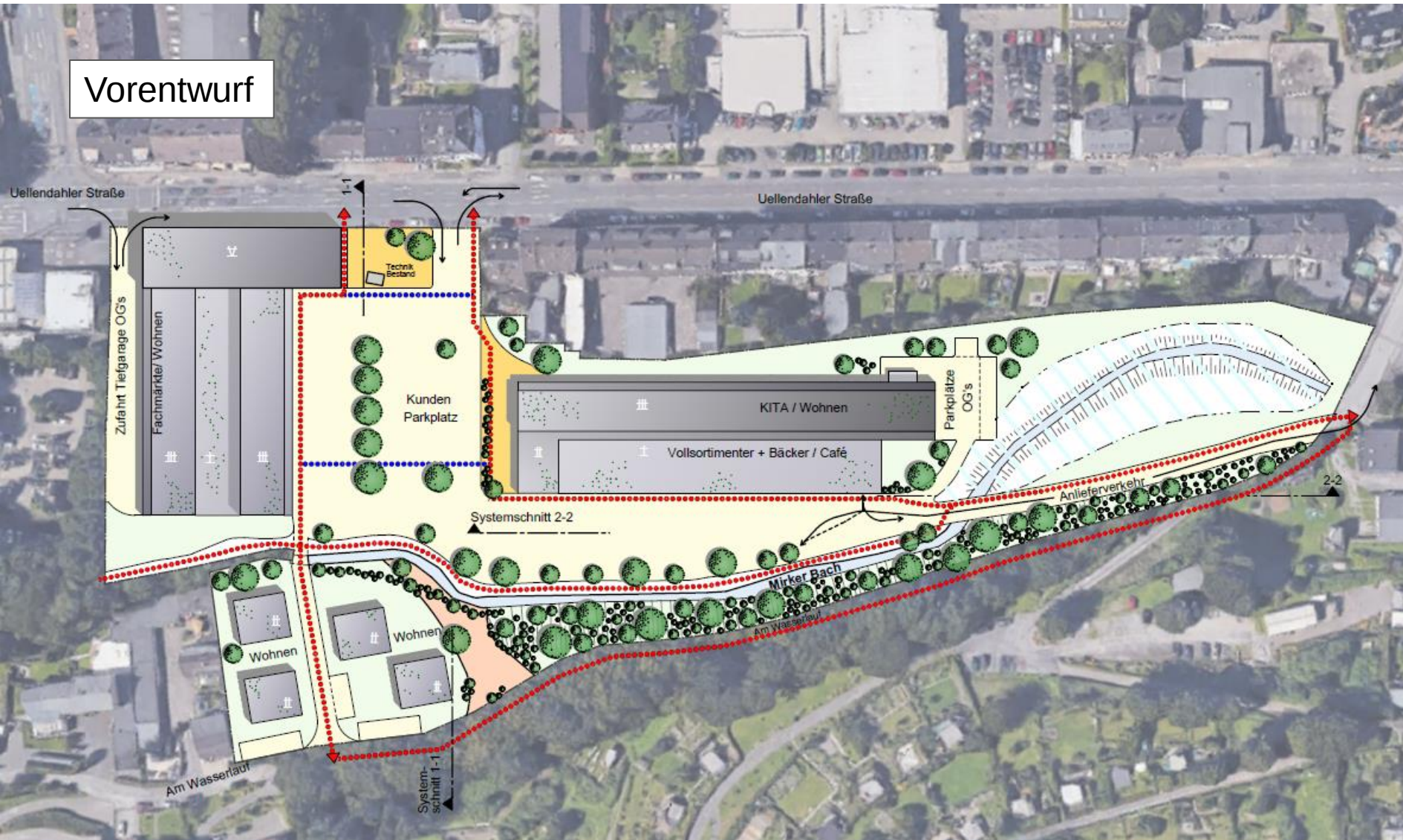
- 1. Quartal 2020 Grunderwerb durch BelMo Invest (Bauherr)
- Architekturbüro Bieber erstellt Konzept
- Kooperation mit dem GMW (griechisch. Schule) im Prozess
- Bebauungsplan erforderlich (1. Verfahrensschritte 3. Quartal 2020)
- Gestaltungsbeirat ausstehend

Bestand



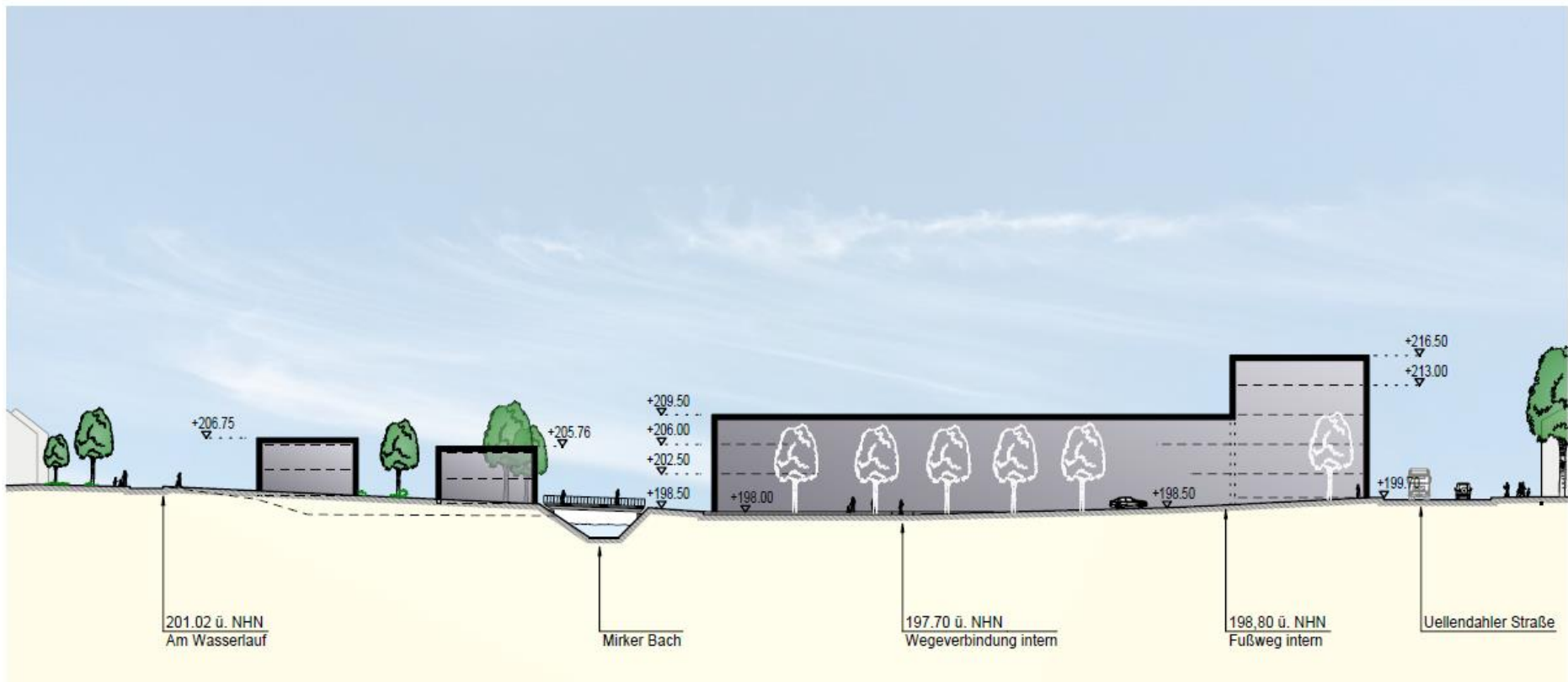
Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

Vorentwurf



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

| Systemschnitt 1-1 | Maßstab 1:1000 | (Fachmärkte/Wohnen - Wohnen)



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

| Systemschnitt 2-2 | Maßstab 1:1000 | (Vollsortimenter - KITA - Wohnen)



Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße

Visualisierung



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162

LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162

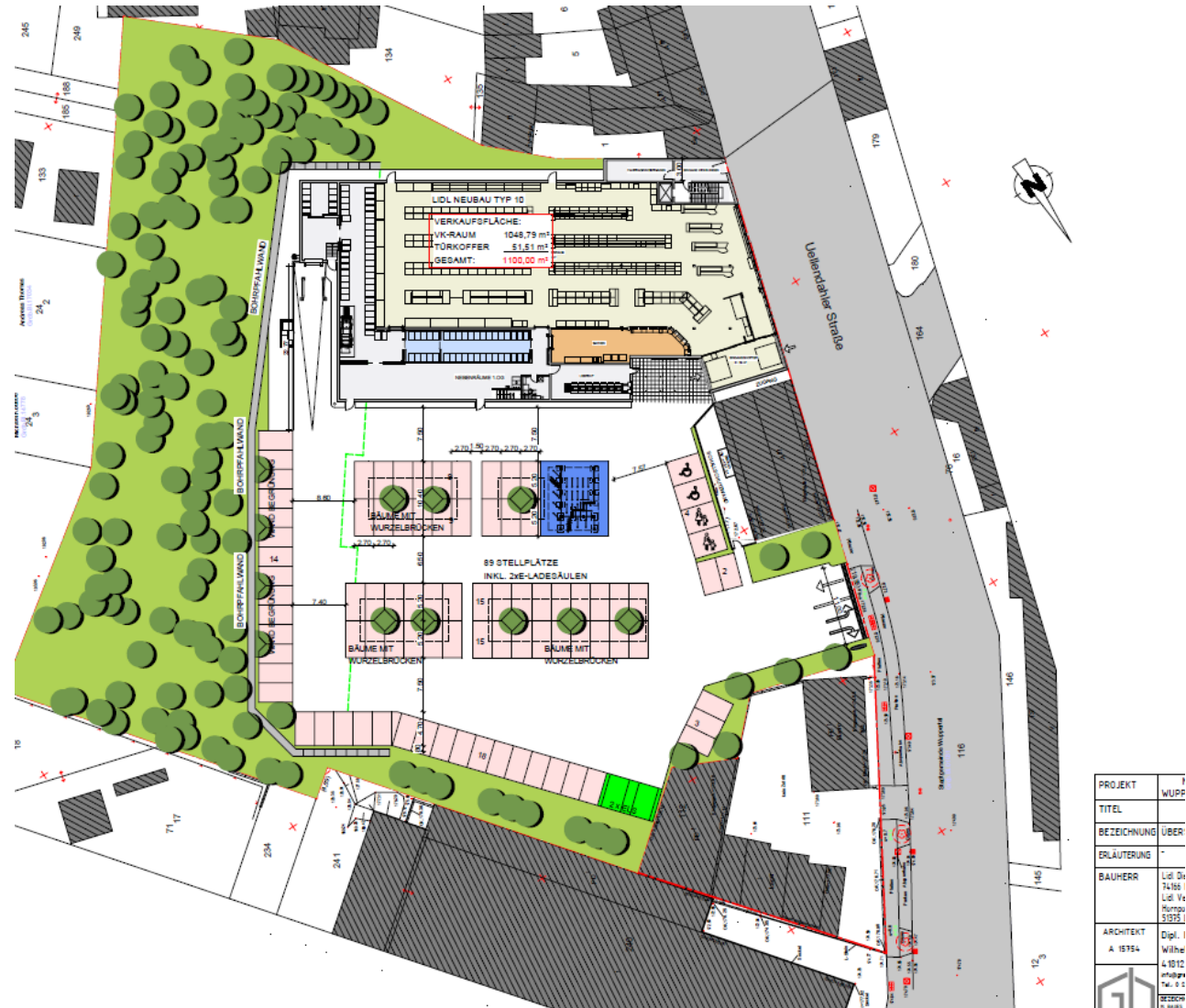
- 2016 ist das Konzept im Gestaltungsbeirat gescheitert
- 1. Quartal 2020 LIDL (nach gerichtlichem Erfolg) nimmt die Planungen wieder auf (Zielsetzung Nutzungsmischung etc)
- 2./3. Quartal: Neue Unterlagen werden eingereicht
- vrs! kein Bebauungsplan erforderlich

LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162



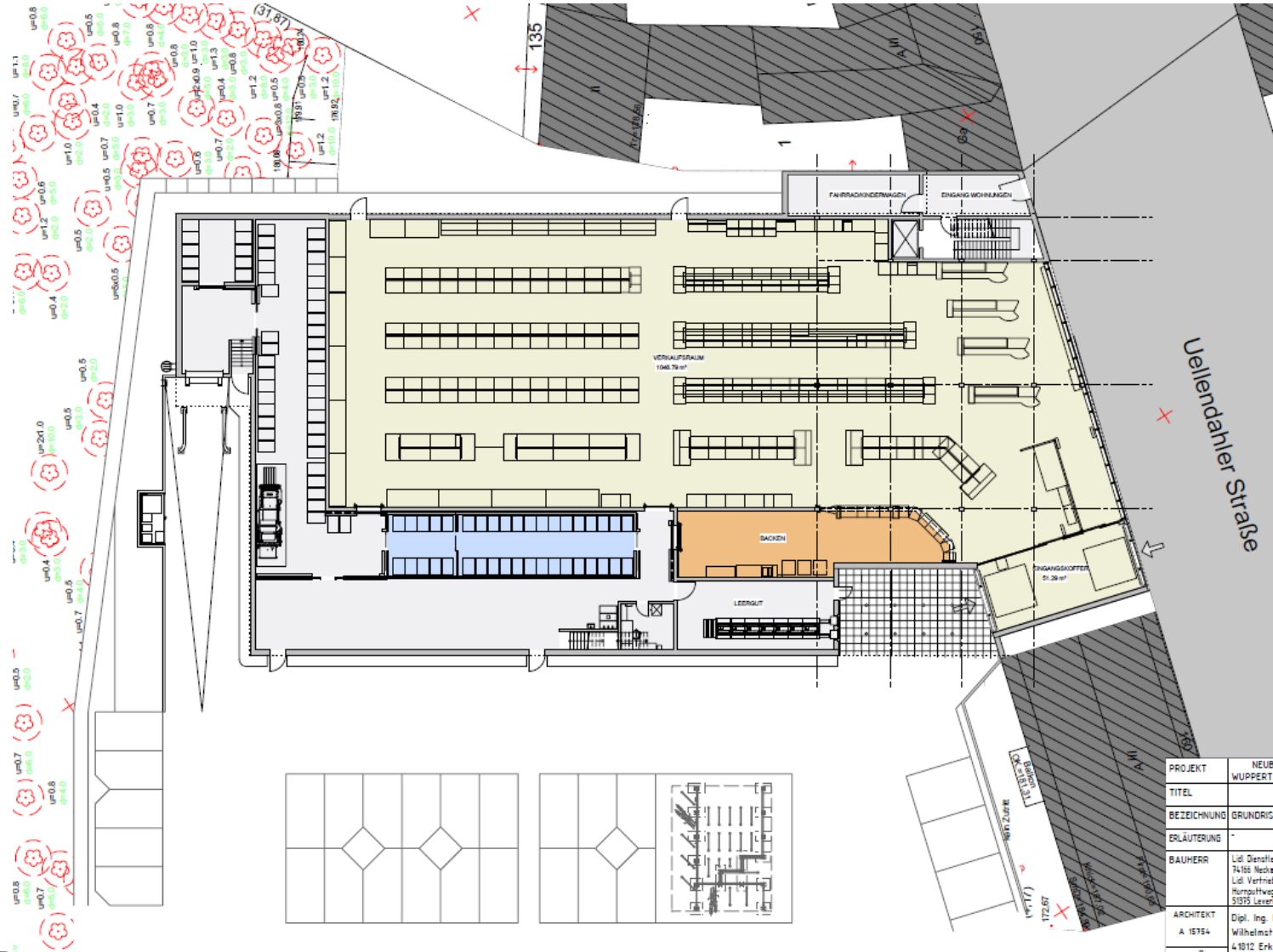
LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162

EG



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162

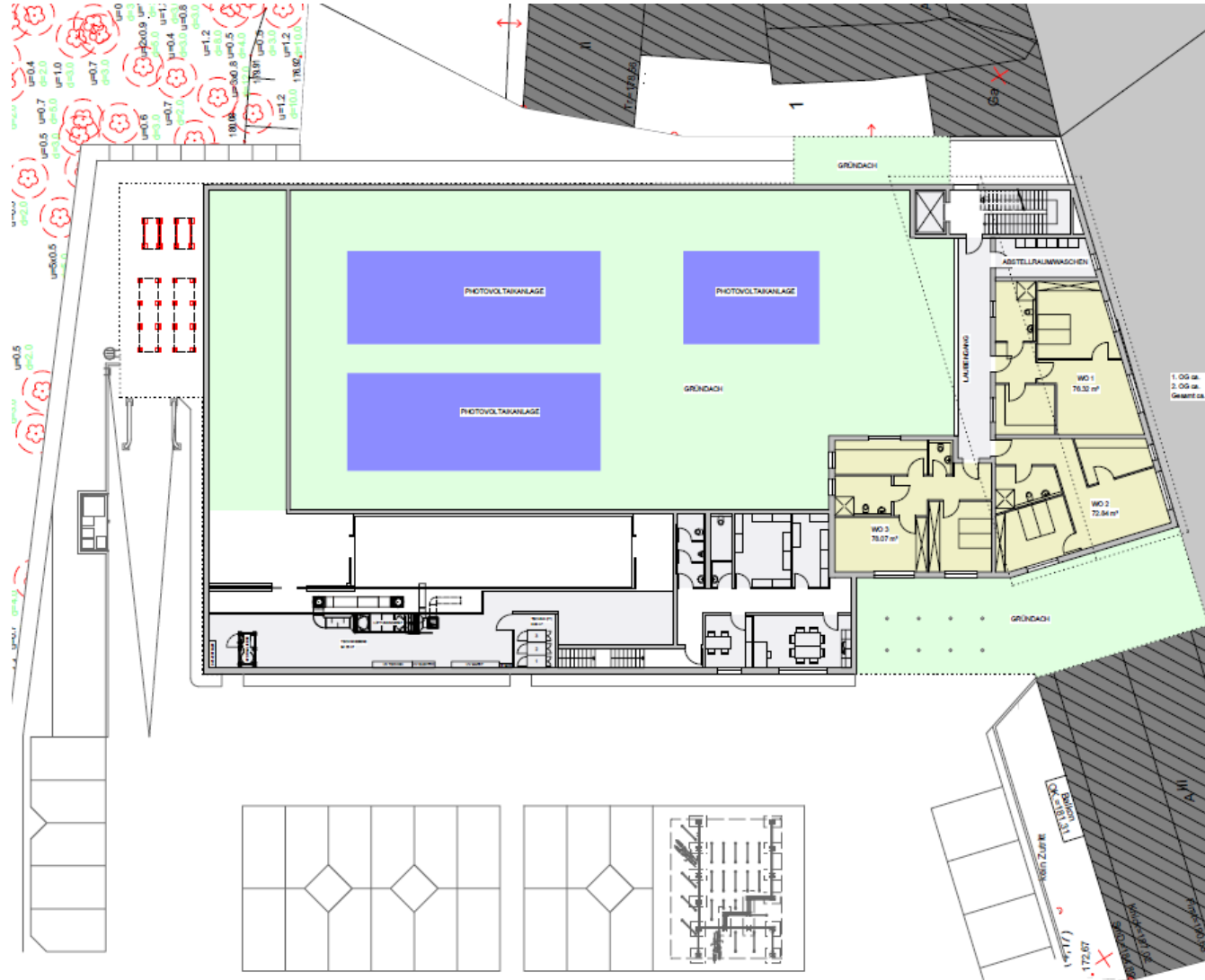
EG



PROJEKT	NEUB.
TITEL	WUPPERTAL
BEZEICHNUNG	GRUNDRISS
ERLÄUTERUNG	-
BAUHERR	Lidl Dienstleistungen 74166 Necker Lidl Vertrieb Hornpottweg 59575 Essen
ARCHITEKT	Dipl.-Ing. F. A. 15754 Wilhelmstr. 41012 Essen

LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162

OG



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162



LIDL-Bebauung Uellendahler Straße 162



Sachstand Dönberg

Dönberg Potentialflächen Nahversorgung

Bezirksregierung Köln

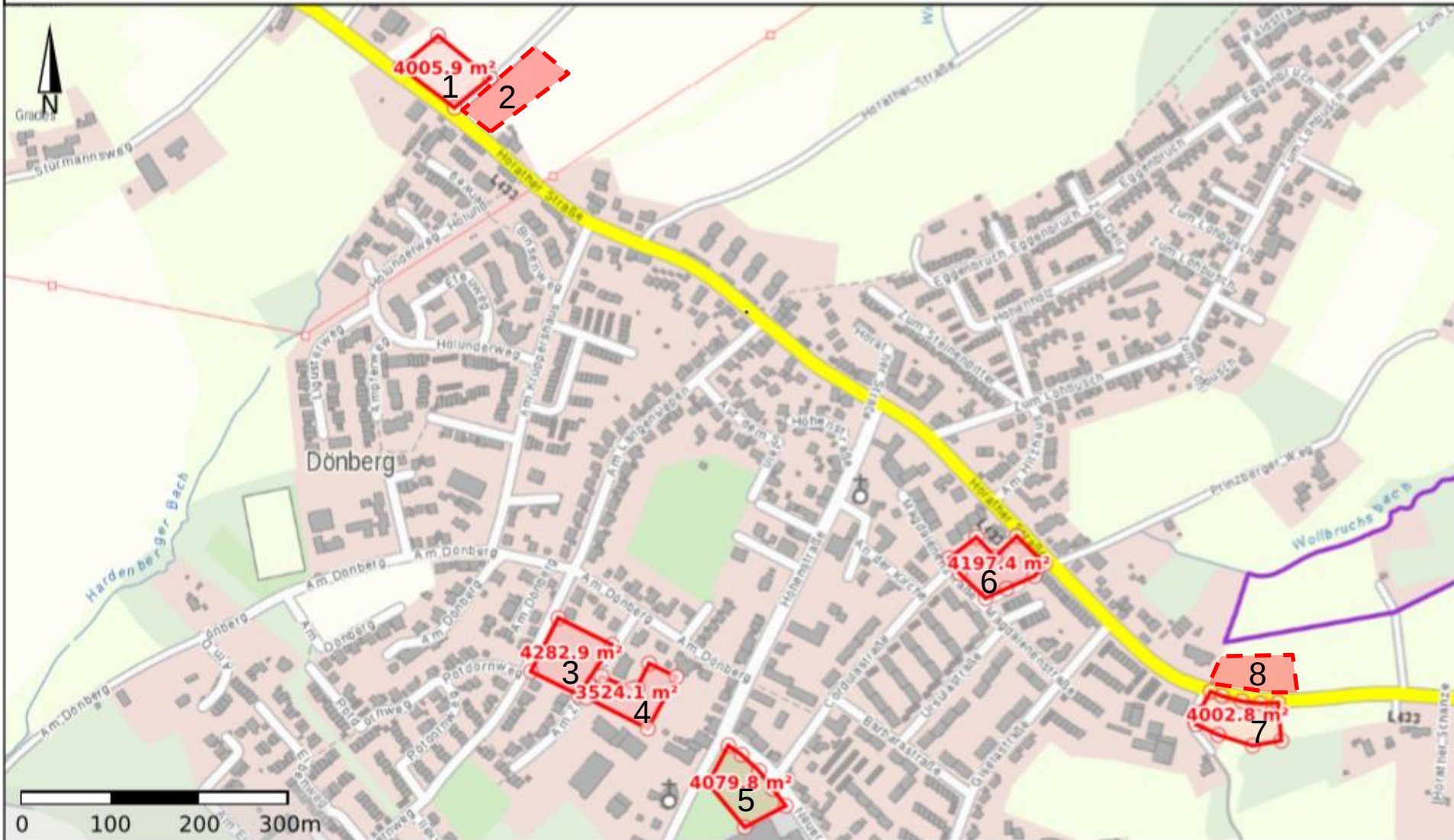


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 04.02.2020 um 09:49 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Dönberg Potentialflächen Nahversorgung

Bezirksregierung Köln

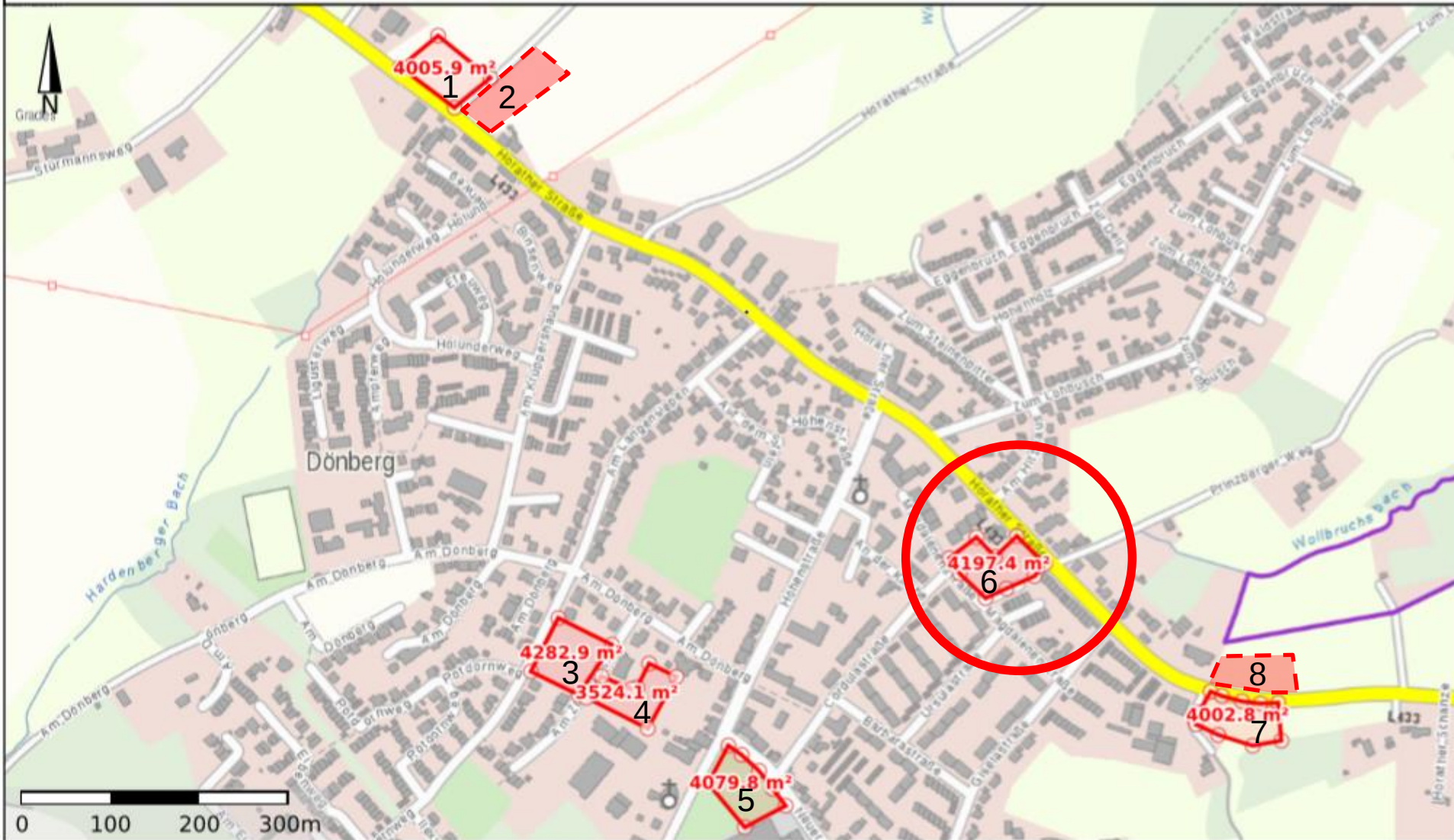


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 04.02.2020 um 09:49 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



SCHRÄGLUFTBILD: Blickrichtung Nord-Ost

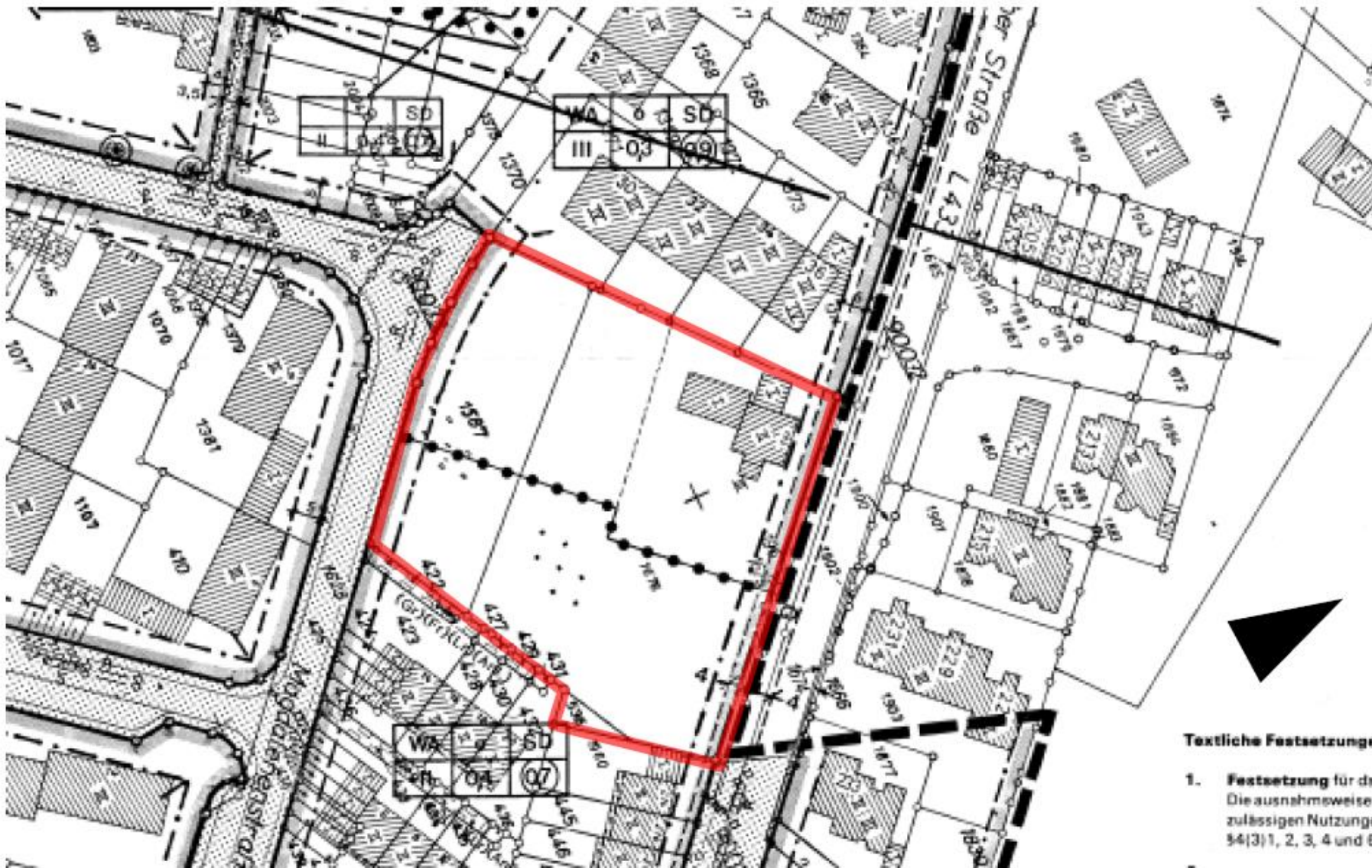




Abgrenzung des pot. Baugrundstücks mit Bestand



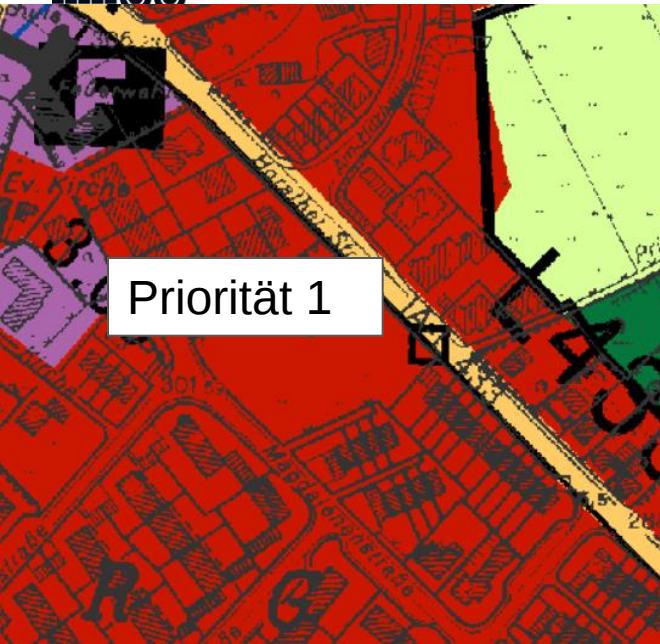
Abgrenzung des pot. Baugrundstücks ohne Bestand



Textliche Festsetzungen

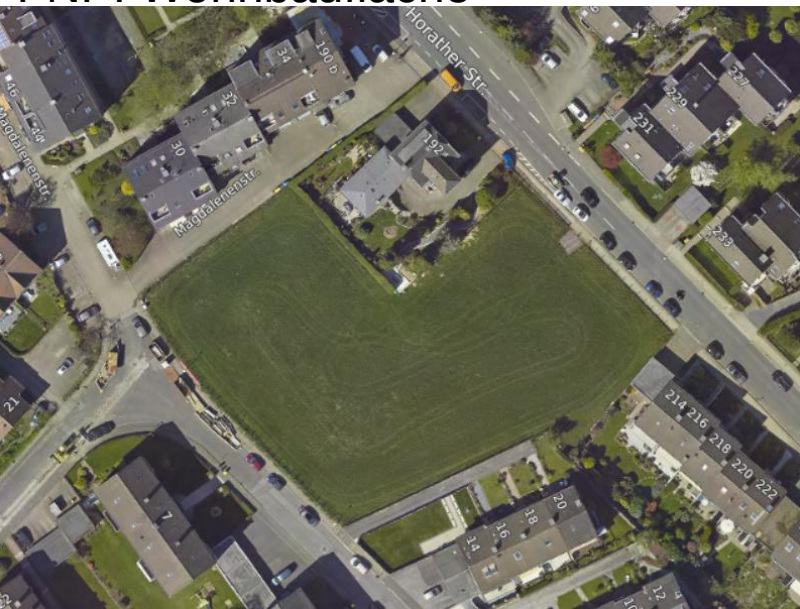
1. Festsetzung für die
Die ausnahmsweise:
zulässigen Nutzungen
§4(3)1, 2, 3, 4 und 6

Bebauungsplan B 786 OST (bekanntgemacht am 08.11.1990)

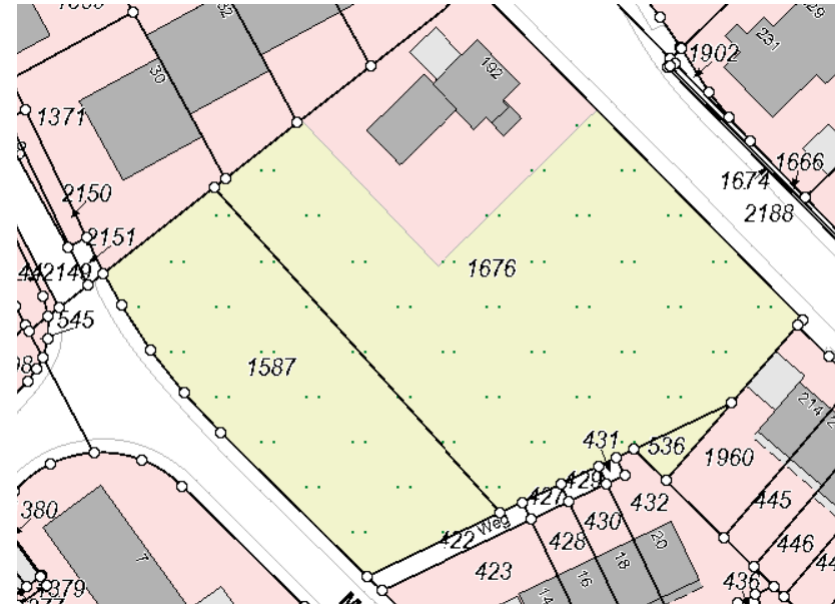


Priorität 1

B-Plan: 786_Ost
FNP: Wohnbaufläche



OTEBAU



Horather Str. / Magdalenenstr.

- Kontakt mit Eigentümer besteht
- Kooperationsbereitschaft
- Ansiedlungsinteresse von z.B. REWE

Vielen Dank

Rückfragen?