

#### 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.Huelsebusch@stadt.wuppertal.de



#### **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



1. Aufbau und Kerninhalte des EZK

2. Fehlerbehebung der Aussagen in Bezug auf Uellendahl-Katernberg

3. Projekte



#### **Angebots- und Nachfragesituation**

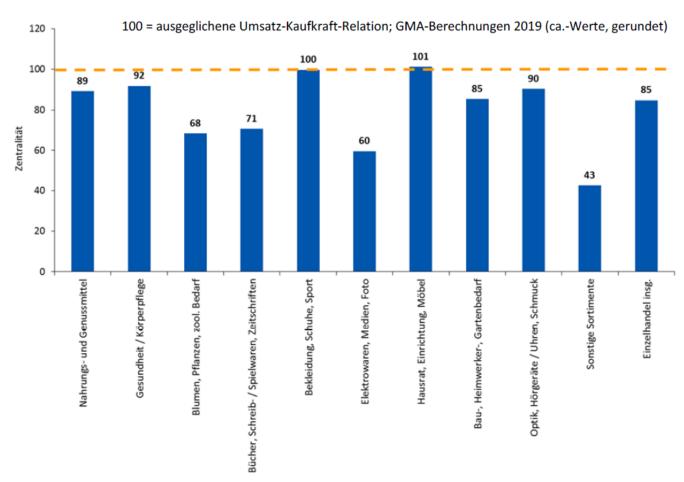
Daten	2014	2019	Veränderung abs.	Veränderung in %	Tendenz
Einwohner	348.977*	361.157**	+ 12.180	+ 3,5	71
Anzahl der Betriebe	1.883	1.725	- 158	- 8,4	7
Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner	5,4	4,8	- 0,6	- 11,5	7
Verkaufsfläche in m²	432.245	465.095	+ 32.850	+ 7,6	71
Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner	1.239	1.288	+ 49	+ 4,0	7
Durchschnittliche Betriebsgröße in m²	230	270	+ 40	+ 17,5	7
Zentralität (in %)	84	85	-	+ 1	71

**Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal seit 2014 (Gesamtstadt)** 



#### **Angebots- und Nachfragesituation**

Einzelhandelszentralität
in Wuppertal
nach Hauptwarengruppen



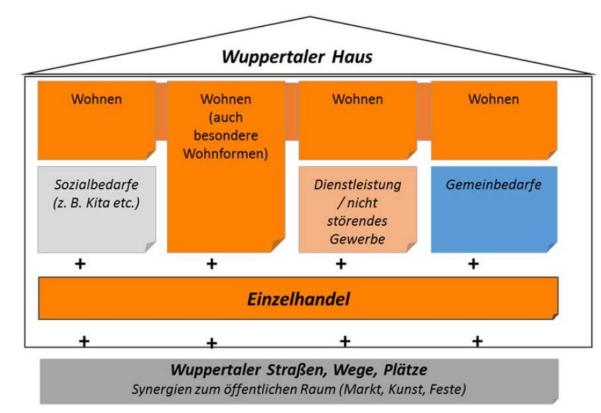


## EZK für die Stadt Wuppertal Neue Grundsätze

Sicherung von Gewerbeflächen

Innenentwicklung

Nutzungsmischung





#### EZK für die Stadt Wuppertal "örtliche Problemlagen"

Strategie LÖG NRW

Beispiel Unterbarmen



- Abwertungstendenzen durch hohe Leerstandszahl; 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



#### EZK für die Stadt Wuppertal "Potentialflächen"

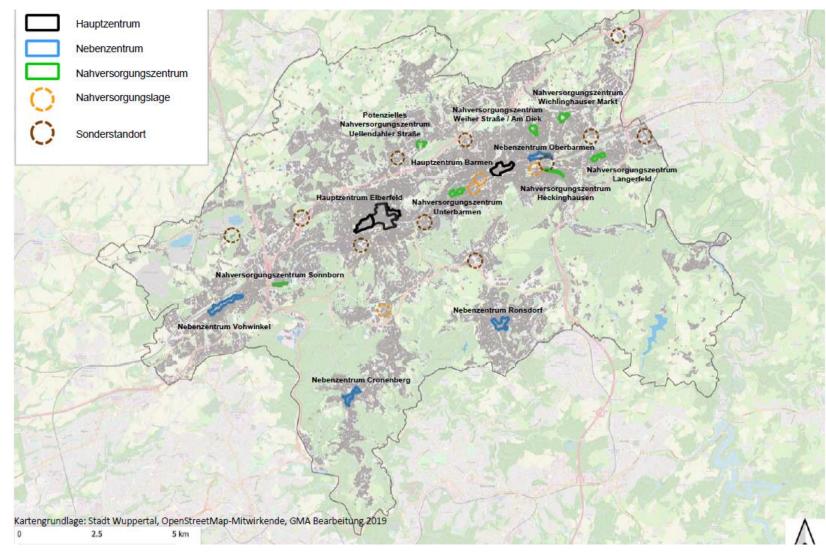
Herausarbeitung der Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft

Aktivierung der Potentialflächen unter dem Vorbehalt:

- Liegenschaftliche Verfügbarkeit
- Nutzungsmischung
- Qualifizierung im Städtebau









#### Zentrenpässe



§ 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs.

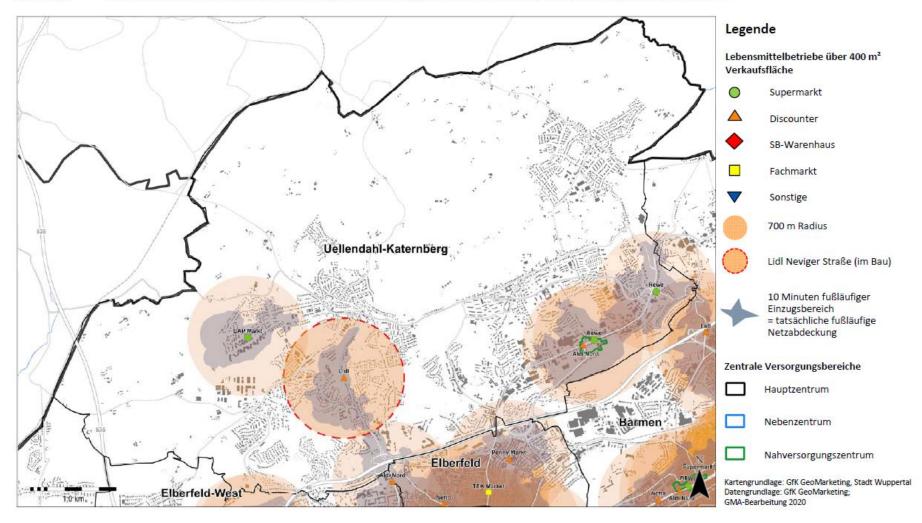
. S. von § 1 Abs. 6 BauGB,

2a BauGB, § 34

Zentrale Versorgungsbereiche



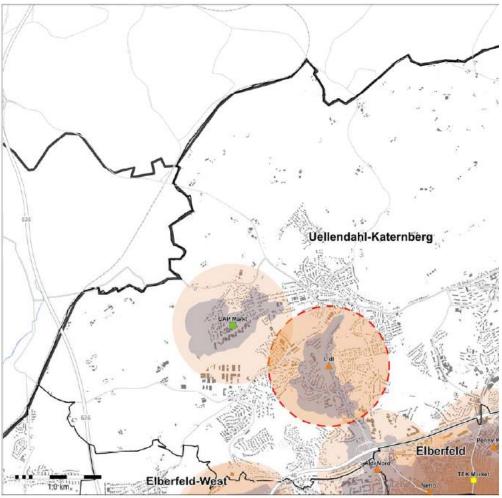
Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Maßstab 1:27.500





#### Fortschreibung EZK Wup

#### Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendah



#### 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

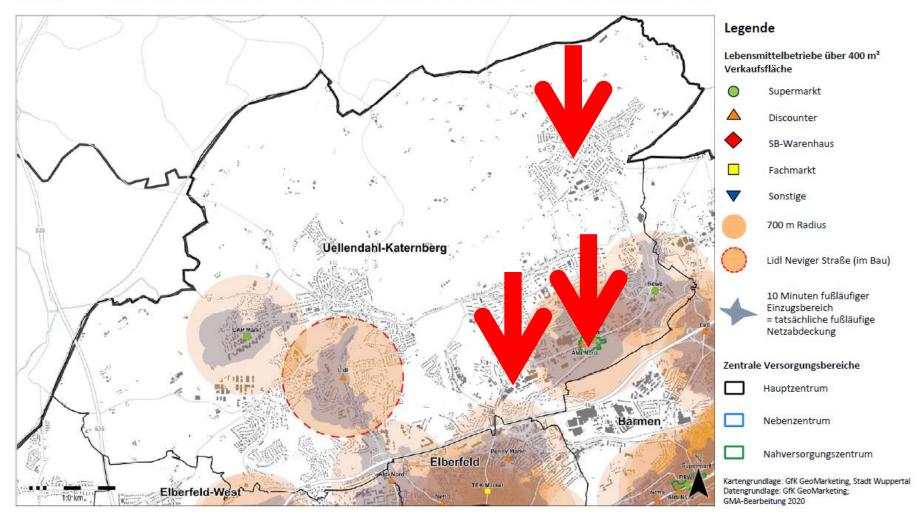
qualitativ: bestehende Supermärkte mit z. T. Nachholbedarf (Marktauftritt, Parken), sonst guter Betriebstypenbesatz (Vollsortimenter und Discounter vorhanden); ergänzend u. a. Bäckereien, Tankstellenshops vorhanden

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



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





#### **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)		
Vertagt (-) i.d. Sitzung am 20.05.2020 zu TOP 11	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.	zu 1.:  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.		
	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.	zu 2.:  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



Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl, Maßstab 1:5.000 Karte 43:









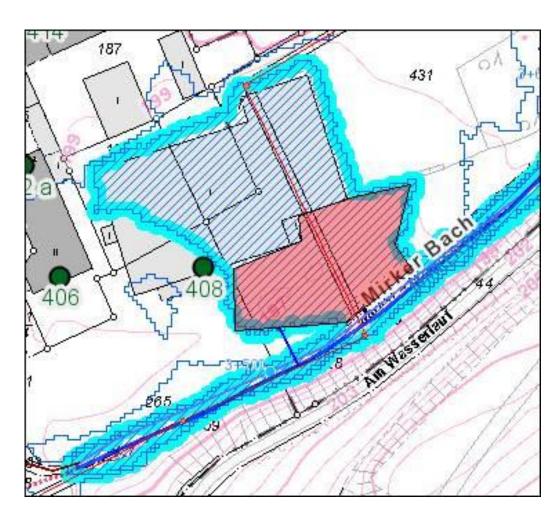






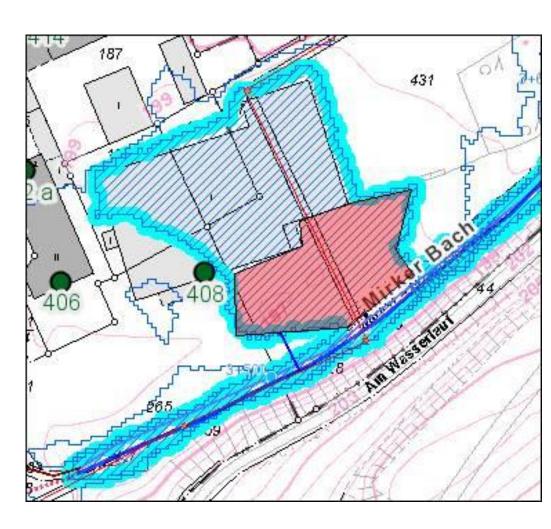














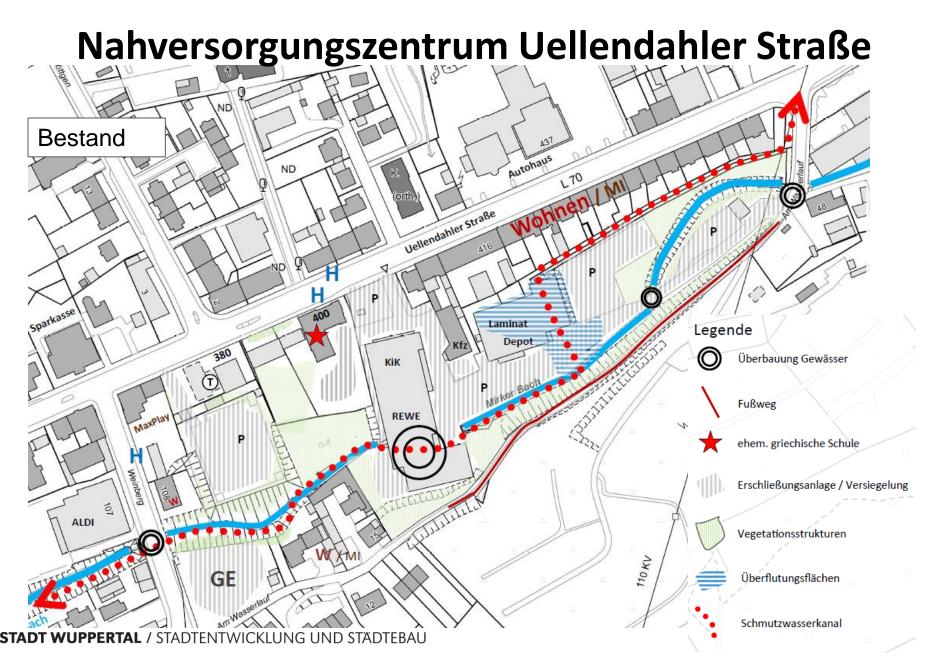
#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➤ 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 Mö-blierung 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 Hochwasserund Starkregenereignissen zu flankieren
- ➤Zur Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl ist ein Bauleitplanverfahren nach BauGB erforderlich

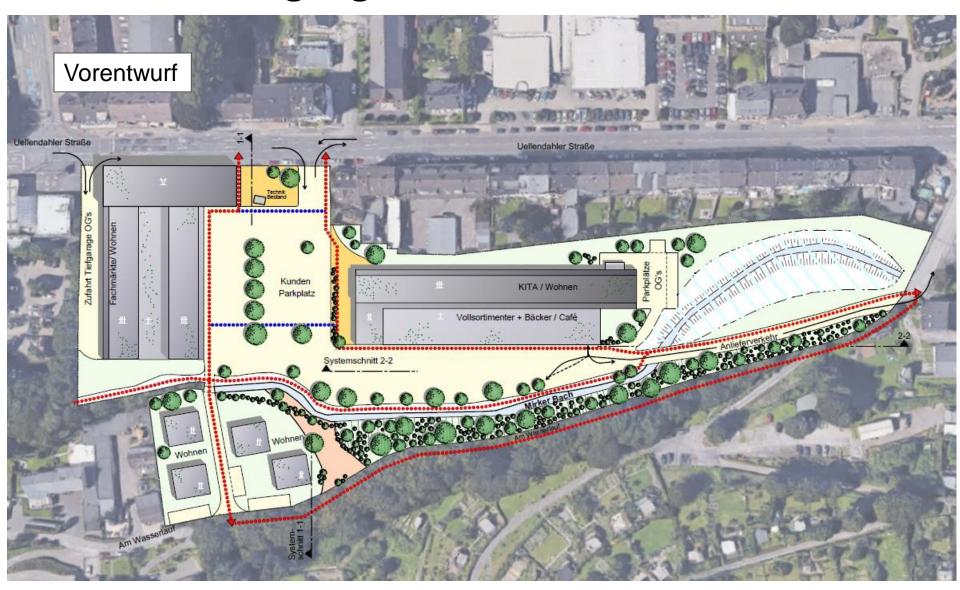


- 1. Quartal 2020 Grunderwerb durch BelMo Invest (Bauherr)
- Architekturbüro Bieber erstellt Konzept
- Kooperation mit dem GMW (griechisch. Schule) im Prozess
- Bebauungsplan erforderlich (1. Verfahrensschritte 3. Quartal 2020)
- Gestaltungsbeirat ausstehend



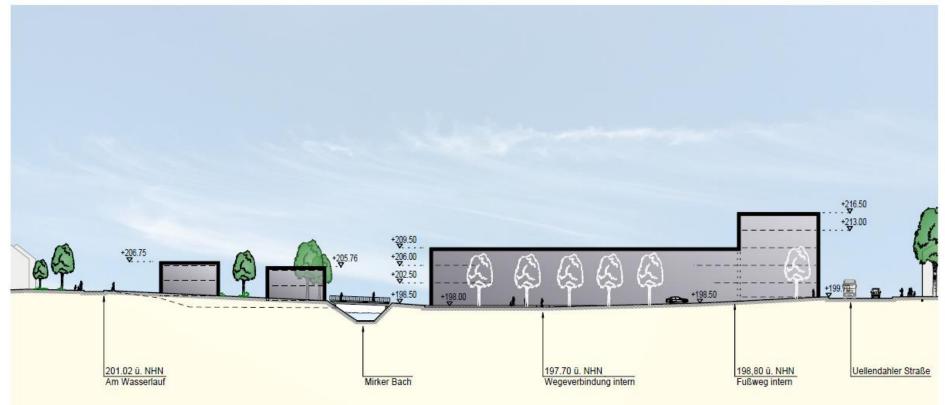






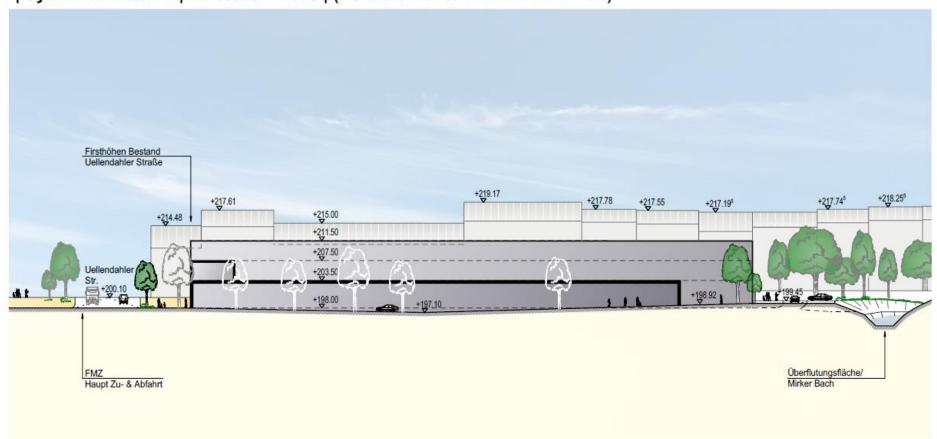


| Systemschnitt 1-1 | Maßstab 1:1000 | (Fachmärkte/Wohnen - Wohnen)





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















- 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
- vrsl. kein Bebauungsplan erforderlich



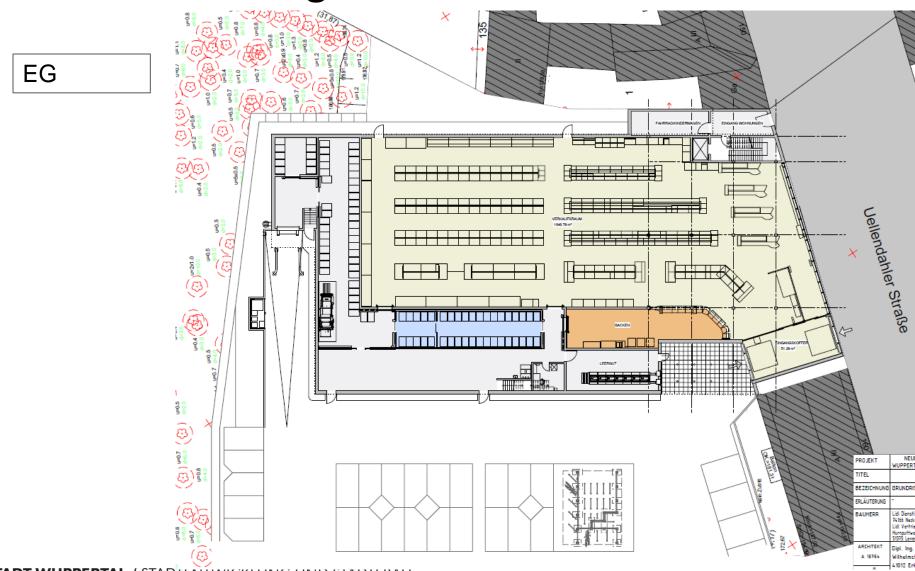




EG

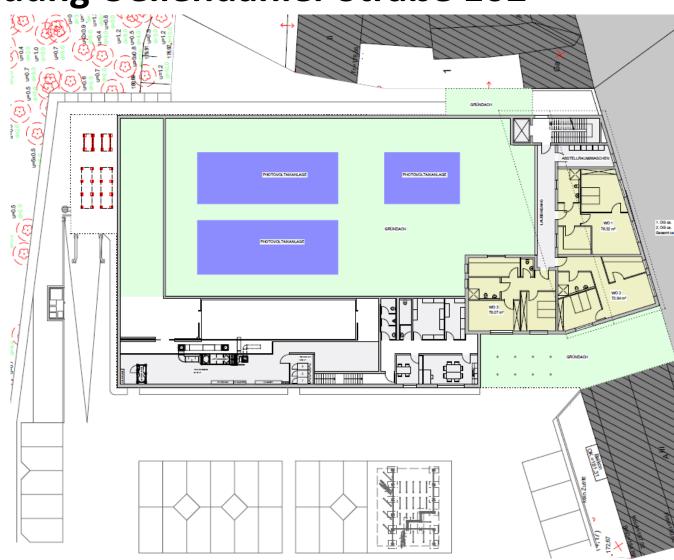








OG

















## **Sachstand Dönberg**

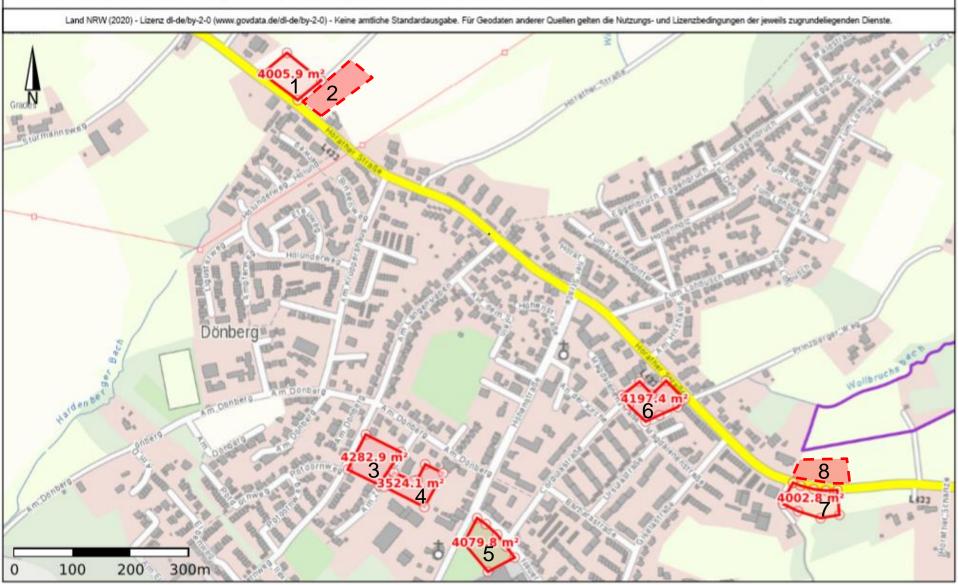
#### Dönberg Potentialflächen Nahversorgung

Bezirksregierung Köln



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





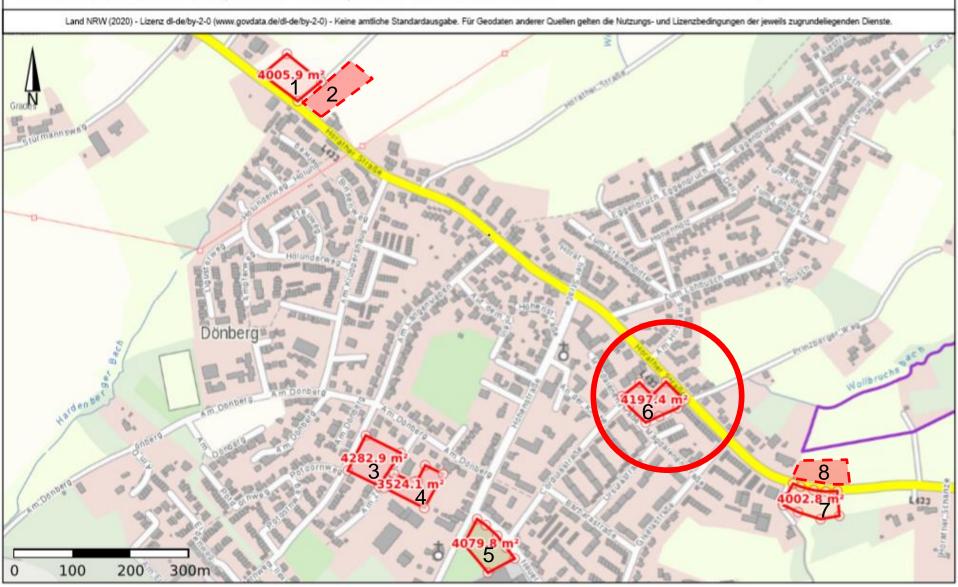
#### Dönberg Potentialflächen Nahversorgung

Bezirksregierung Köln



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

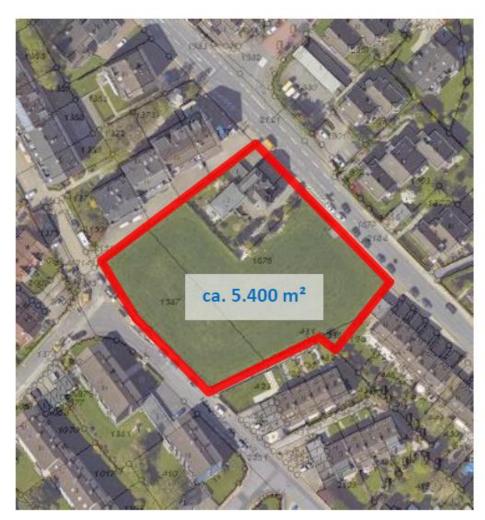












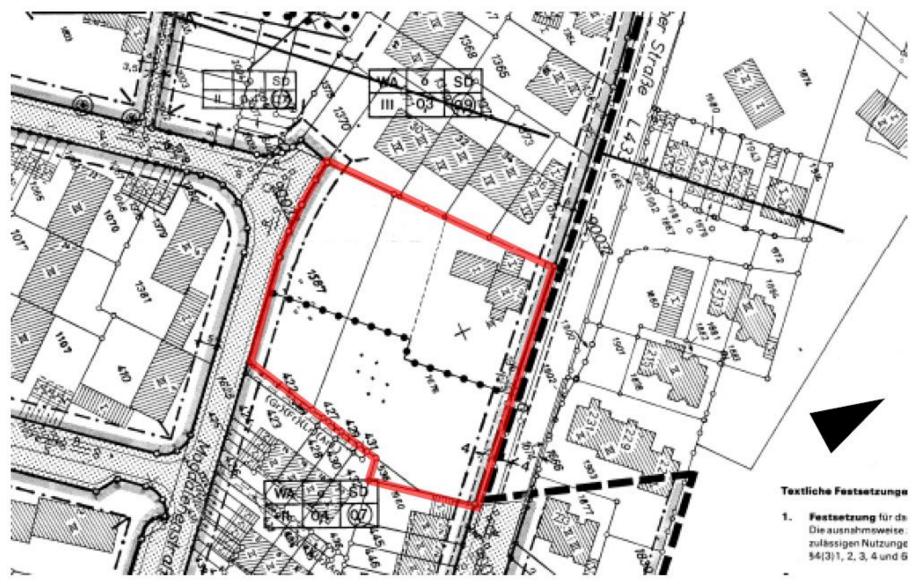
Abgrenzung des pot. Baugrundstücks mit Bestand



Abgrenzung des pot. Baugrundstücks ohne Bestand

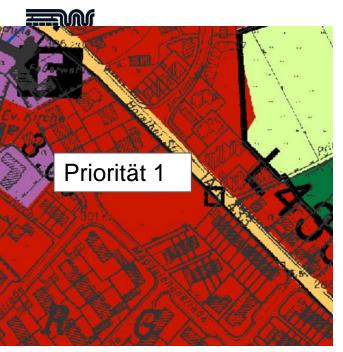
**STADT WUPPERTAL** / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU





Bebauungsplan B 786 OST (bekanntgemacht am 08.11.1990)

**STADT WUPPERTAL** / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU



B-Plan: 786\_Ost

FNP: Wohnbaufläche





#### Horather Str. / Magdalenenstr.

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



#### Vielen Dank

Rückfragen?