

# BV Heckinghausen am 18.08.2020

# 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](mailto:Christoph.Huelsebusch@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
<b>Beschluss Rat: Aktualisierung EZK</b>	Ausschreibung + Auftrags- vergabe	Fertigstellung Daten- erhebung + reg. Abstimmung SO Möbelhaus	Erstellung EZK –Entwurf + Zwischen- bericht	Beteiligung & Auslegung + Beginn Abwägung	Abwägung + EZK-Abschluss- bericht	<b>Ratsbeschluss 24.06.2020</b>
<b>Sachstand</b>	abgeschlossen  Auftragnehmer GMA	abgeschlossen	abgeschlossen  02.12.2019 Bezirksbürger- meisterkonferenz  04.12.2019 Steuerungskreis Einzelhandel	abgeschlossen	abgeschlossen  Zwischenbericht  Fachausschuss	abgeschlossen

# Fortschreibung EZK Wuppertal

- 1. Grundlagen**
- 2. Neue Grundsätze**
- 3. Zentrensystem**
- 4. Focus Heckinghausen**

# Fortschreibung EZK Wuppertal

## Angebots- und Nachfragesituation

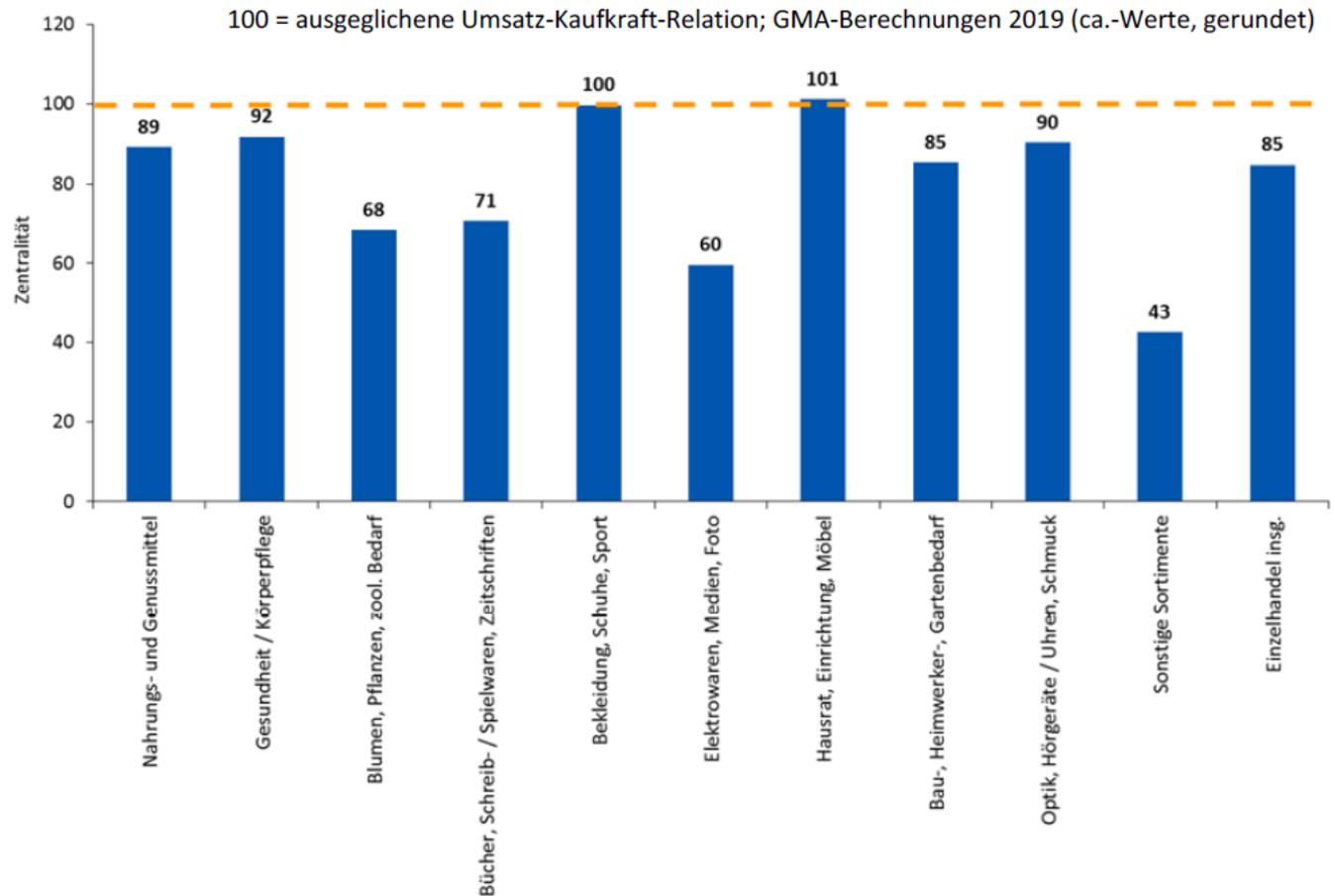
Daten	2014	2019	Veränderung abs.	Veränderung in %	Tendenz
Einwohner	348.977*	361.157**	+ 12.180	+ 3,5	↗
Anzahl der Betriebe	1.883	1.725	- 158	- 8,4	↘
Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner	5,4	4,8	- 0,6	- 11,5	↘
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	432.245	465.095	+ 32.850	+ 7,6	↗
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> je 1.000 Einwohner	1.239	1.288	+ 49	+ 4,0	↗
Durchschnittliche Betriebsgröße in m <sup>2</sup>	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

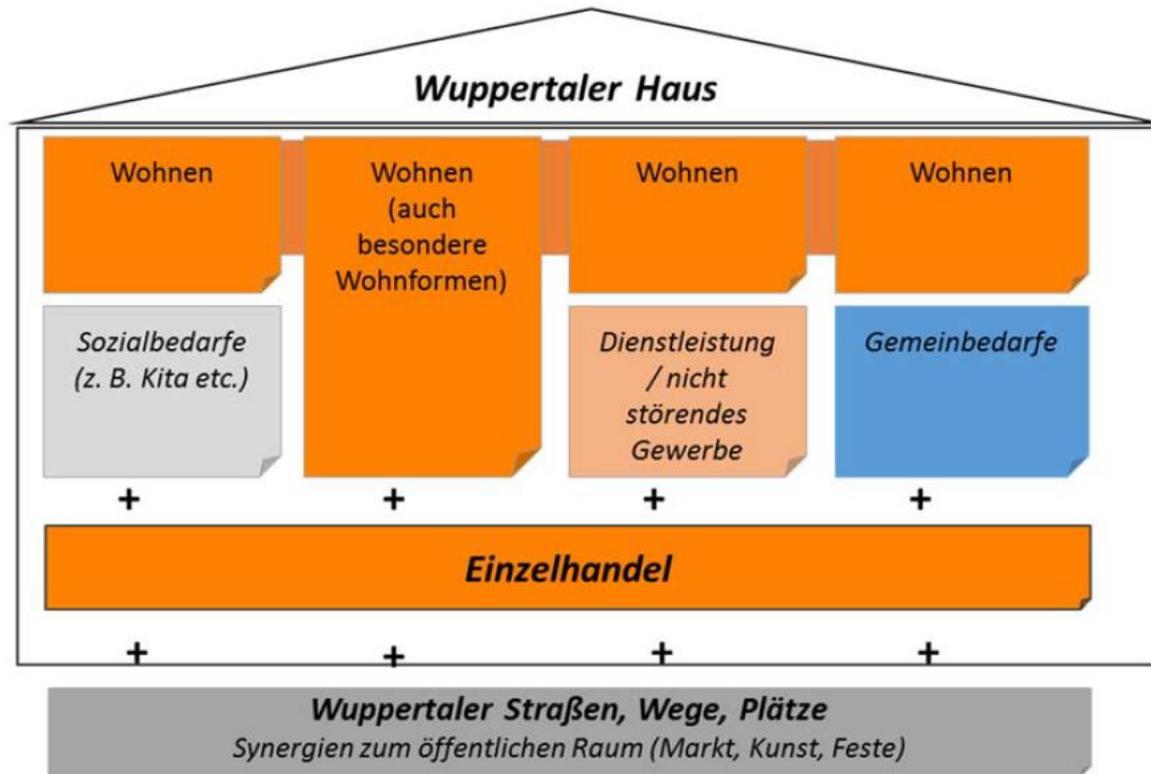
## EZK für die Stadt Wuppertal

### *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“

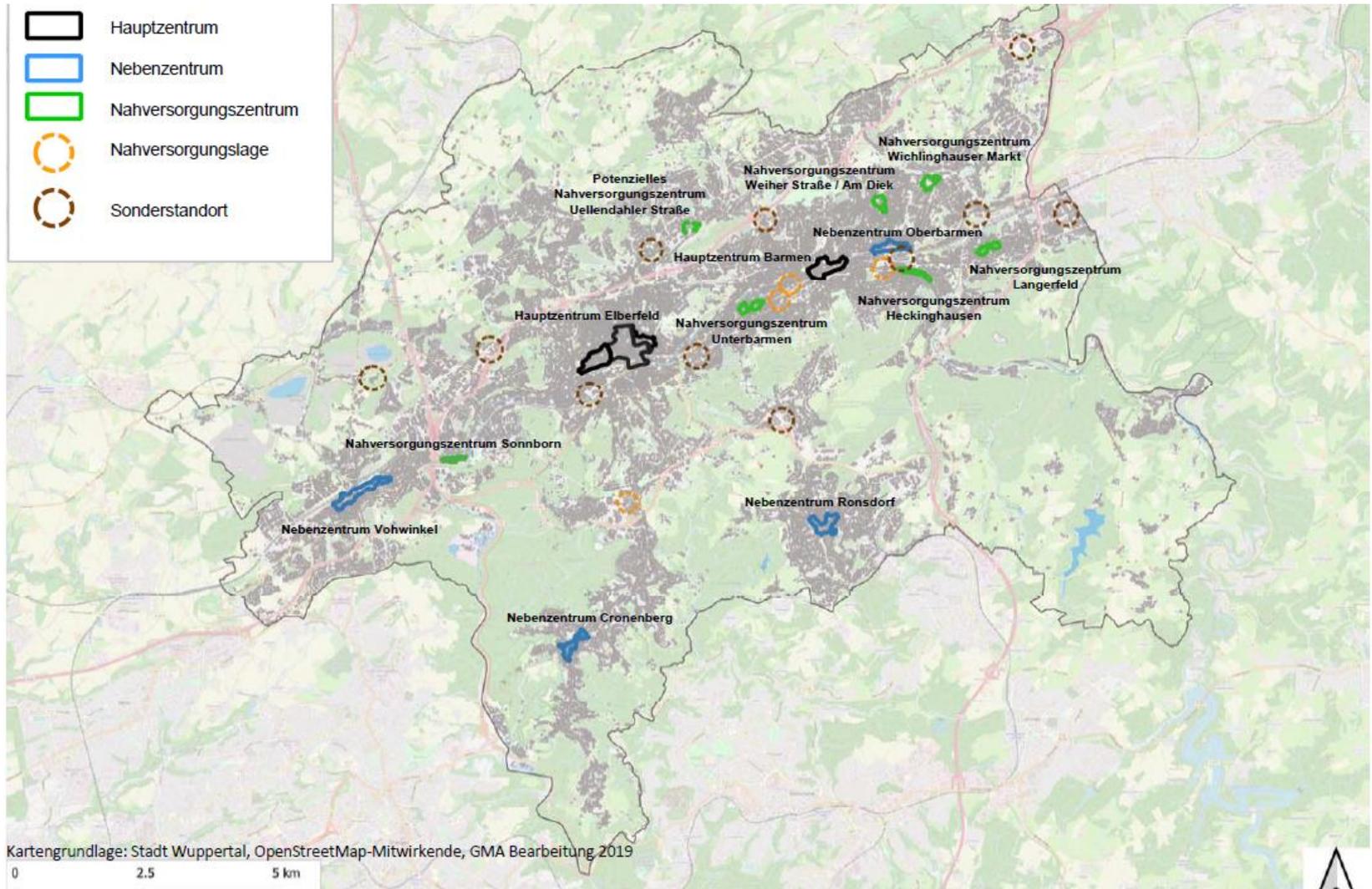
### Herausarbeitung der Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft

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 <b>NVZ Heckinghausen</b> 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

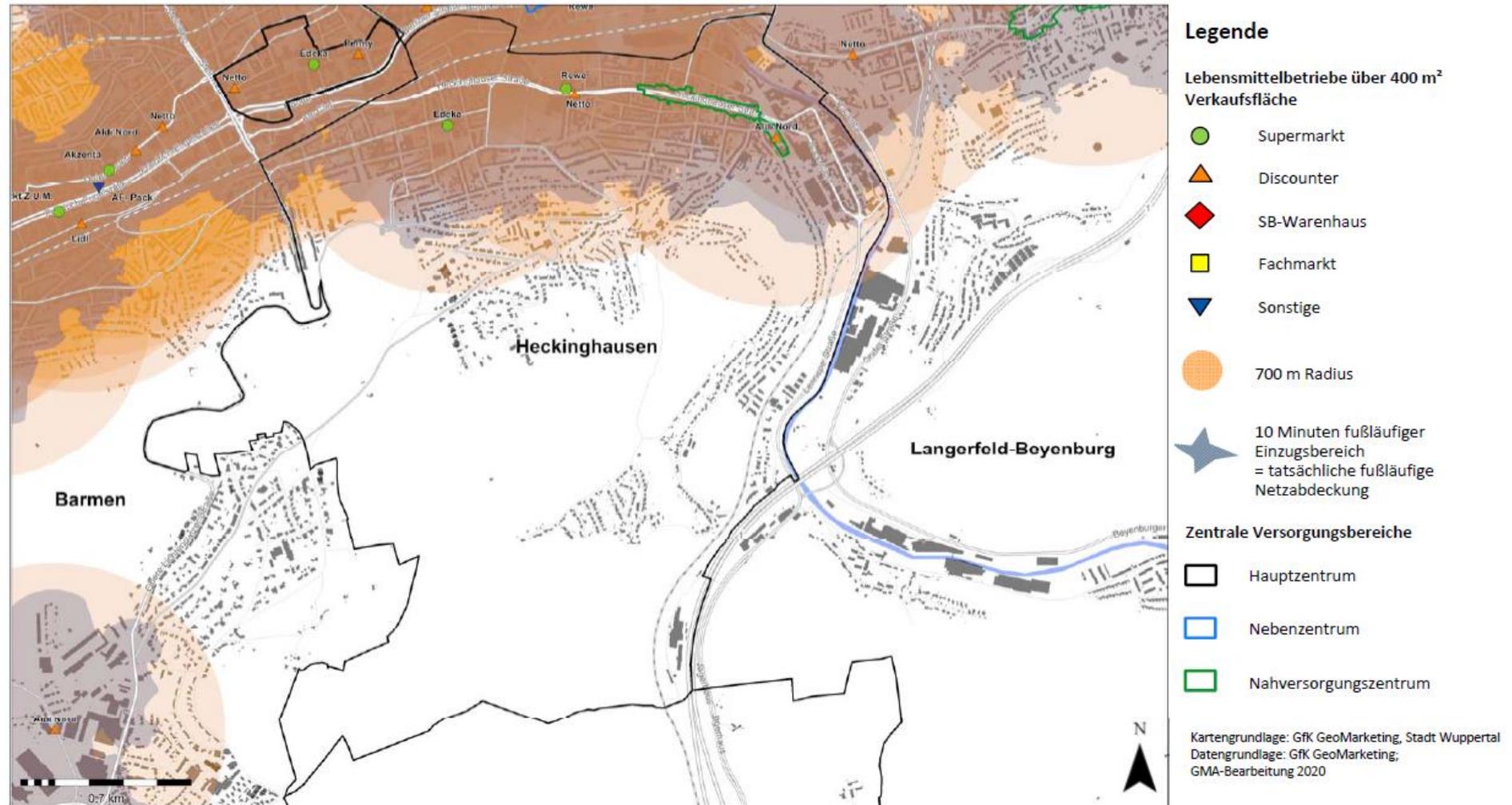
# Fortschreibung EZK Wuppertal

## 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)
<p><b>Uellendahl-Katernberg</b></p> <p><i>vertagt (-)</i></p> <p>i.d. Sitzung am <b>20.05.2020</b> zu TOP 11</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ol>	<p><u>zu 1.:</u> <b>Das EZK wurde gemäß der Forderung auf S. 62 angepasst.</b> Der türkische Supermarkt ist als Betrieb aus der Übersicht Nr. 5 zur Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg auf Seite 62 entfernt worden.</p> <p><u>zu 2.:</u> <b>Das EZK wurde gemäß der Forderung auf S. 190 angepasst.</b> Die korrekten Einwohnerzahlen für den Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg stellen sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 37.627 (Stand: 31.12.2018)</li><li>• 38.198 (Prognosehorizont: 31.12.2025)</li><li>• Tendenz: steigend</li></ul>

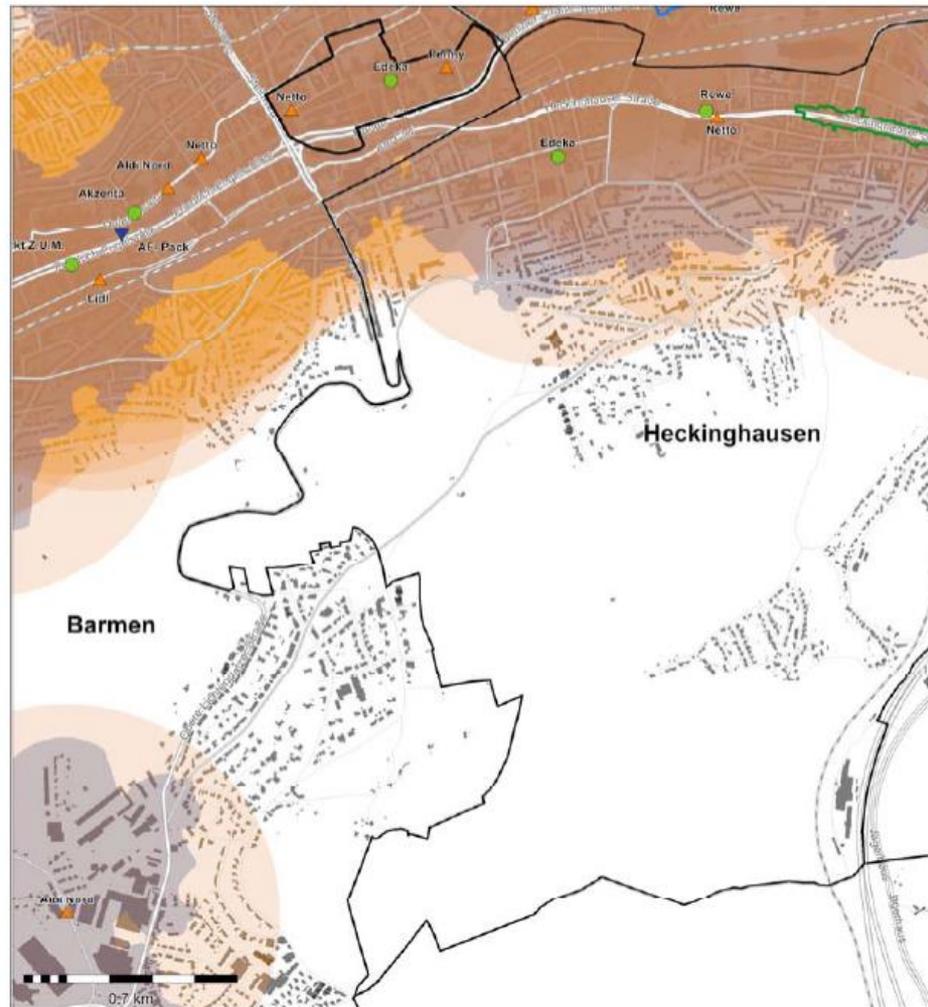
# Fortschreibung EZK Wuppertal

Karte 10: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Heckinghausen, Maßstab 1:16.000



# Fortschreibung EZK W

Karte 10: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk He



## Bewertung der Versorgungssituation

**quantitativ:** unterdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 316 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Angebot bei Drogeriewaren beschränkt sich auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte

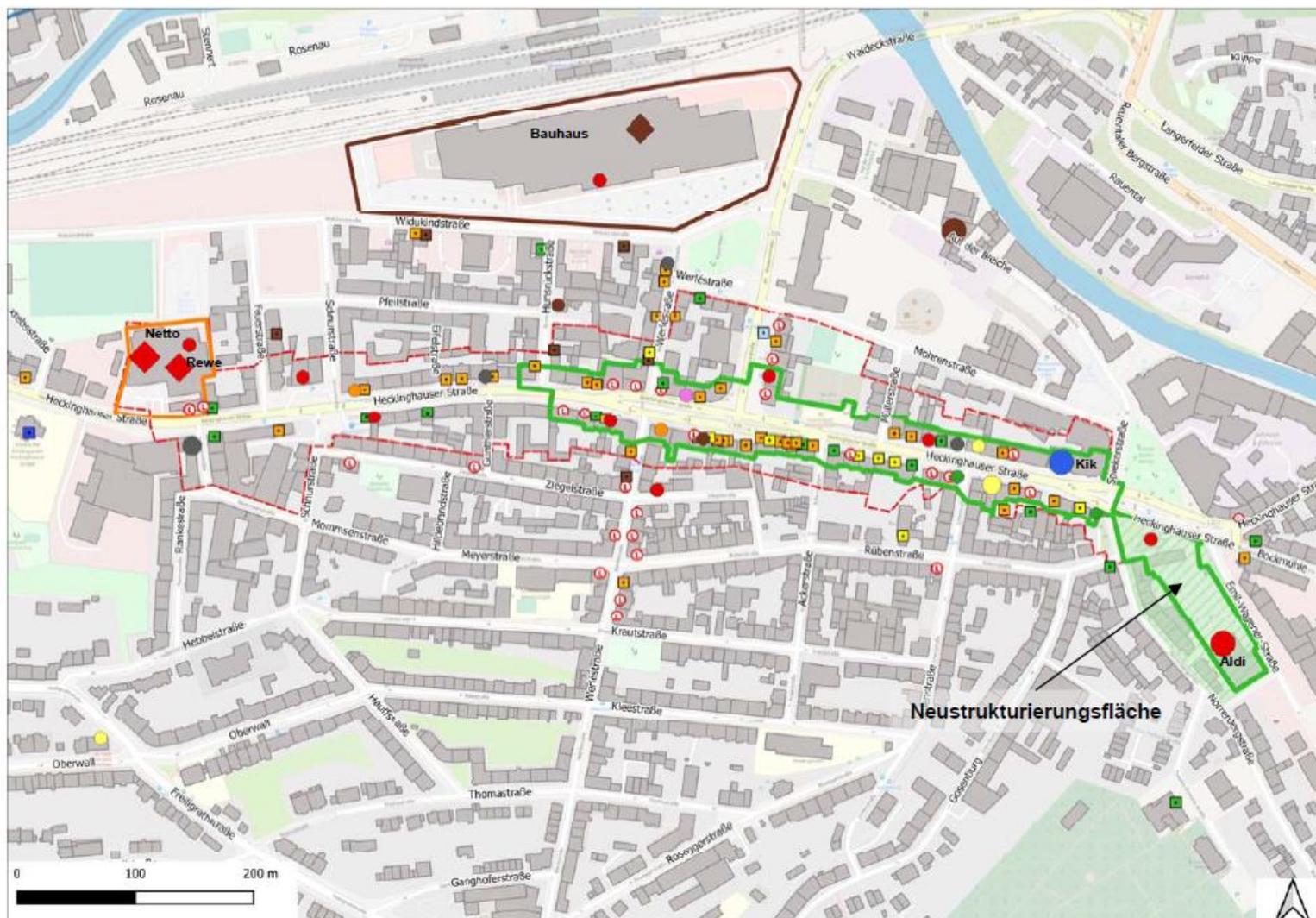
**qualitativ:** moderner Marktauftritt der strukturprägenden Anbieter (Edeka, Rewe), gute Betriebstypendurchmischung, ergänzende Bäckereien, Kioske und Tankstellen-Shops; kein Drogeriemarkt im Stadtbezirk vorhanden

**räumlich:** Versorgungslücke im Quartier Hammersberg im Süden des Stadtbezirks Heckinghausen; mit Einwohnerpotenzial von nur rd. 1.280 Einwohnerinnen und Einwohnern kein eigenständiger Nahversorger im Quartier darstellbar

➔ Ansiedlung eines Drogeriemarktes potenziell darstellbar, Standortsuche bevorzugt im ZVB NVZ Heckinghausen bzw. Nahversorgungslage

➔ bei Lebensmitteln zunächst Konzentration auf Sicherung und ggf. Ausbau bestehender Standorte

Karte 41: Nahversorgungszentrum Heckinghausen, Maßstab 1:6.000



- Legende**
- Zentrenabgrenzung**
- Nahversorgungszentrum 2020
  - Nahversorgungszentrum 2015
  - Nahversorgungsfläche 2020
- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
  - 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
  - 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
  - 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
  - unter 100 m<sup>2</sup> VK
- Sortimente**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheit, Körperpflege
  - Blumen, zool. Bedarf
  - Bücher, PBS, Spielzeug
  - Bekleidung, Schuhe, Sport
  - Elektrowaren, Medien, Foto
  - Hausrat, Einrichtung, Möbel
  - Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
  - Optik, Uhren / Schmuck
  - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
  - Gastronomie
  - Freizeit / Kultur
  - Öffentliche Einrichtungen
  - Bildungseinrichtungen
  - Handwerk / Gewerbe
  - Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2019

# Sachstand ALDI