

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ina Lom von 563 6113 563 8556 ina.vonlom@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.04.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2822/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.05.2004	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Entscheidung
20.07.2004	Bezirksvertretung Barmen	Kenntnisnahme
21.07.2004	Bezirksvertretung Elberfeld	Kenntnisnahme
01.09.2004	Bezirksvertretung Vohwinkel	Kenntnisnahme
07.09.2004	Bezirksvertretung Ronsdorf	Kenntnisnahme
08.09.2004	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Kenntnisnahme
14.09.2004	Bezirksvertretung Heckinghausen	Kenntnisnahme
14.09.2004	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Kenntnisnahme
15.09.2004	Bezirksvertretung Cronenberg	Kenntnisnahme
16.09.2004	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Kenntnisnahme
02.11.2004	Bezirksvertretung Oberbarmen	Kenntnisnahme
Gestaltungskriterien für Lebensmittelmärkte		

Grund der Vorlage

Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal vom 15.12.2003

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird aufgefordert, den vorgelegten Kriterienkatalog in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Unternehmen/ Investoren für Ansiedlung von Lebensmittel- Discount-Märkten zu Grunde zu legen.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Der Rat der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung vom 15.12.2003 beauftragt, Kriterien zur grundsätzlichen Gestaltung von allein stehenden Lebensmittel-Discount-Märkten zu erarbeiten.

Zunächst soll auf die grundsätzliche Problematik der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften eingegangen werden.

Die Sicherung der Nahversorgung in allen Teilen des Stadtgebietes im Rahmen der Daseinsvorsorge stellt eine wichtige planerische und versorgungspolitische Aufgabe dar. Im Lebensmitteleinzelhandel hat sich in den letzten 20 Jahren ein drastischer Strukturwandel vollzogen, der insbesondere durch eine stetige Abnahme der Zahl der Betriebe bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche gekennzeichnet ist.

Innerhalb der Branche nehmen die Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny, Plus u. a.) eine Spitzenstellung ein. Im Zeitraum zwischen 1992 und 2001 steigerten sie ihren Marktanteil am deutschen Lebensmitteleinzelhandel von 24,3% auf 33,5%-Punkte. Die Anzahl der Betriebe stieg im Zeitraum zwischen 1992 und 2002 um knapp 3500 Einheiten.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass der Marktanteil der Discountmärkte weiter zunehmen und insbesondere der betriebliche Konzentrationsprozess weiter fortschreiten wird. Deutlich wird dies bereits im Bereich der Nahversorgung mit dem Rückzug vieler Unternehmen aus der „Fläche“ (Schließung wohnortnaher Betriebe) zugunsten einer Konzentration an wenigen für den Individualverkehr gut erreichbaren Standorten außerhalb der bestehenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Bevölkerungsgruppen, welche in der Regel nur eingeschränkt bzw. überhaupt nicht über einen Pkw verfügen (in Wuppertal kommen auf 1000 Einwohner 521 PKW), sind in erster Linie von dieser Entwicklung betroffen.

Darüber hinaus streben die Einzelhandelsunternehmen bzw. eigens gegründete Tochtergesellschaften eine immobilienwirtschaftliche Optimierung ihrer Einzelhandelsobjekte an, die zu monofunktionalen Gebäudestrukturen mit erheblichem Konfliktpotenzial für die Stadtgestaltung führt.

Einflussmöglichkeiten auf lokaler Ebene sind ausschließlich im Hinblick auf die **räumliche** Verteilung von Betriebsstandorten gegeben. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinden bestehen hinreichende Möglichkeiten, Ansiedlungsbegehren von SB-Märkten, Discountern, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit Hilfe des Planungsrechtes räumlich zu steuern.

Bei der bauplanungsrechtlichen Bewertung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels geht es im wesentlichen um die Frage der Abgrenzung zwischen Betrieben der Nahversorgung einerseits und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung, andererseits.

Gestalterische Vorgaben können zwar im Bauleitplanverfahren gemacht werden, erzielen aber oft kein gutes Ergebnis, da auch eine lange Liste von gestalterischen Kriterien nicht zu einer verträglichen Architektur führen muss.

Die wiederholte Diskussion um den Bau von Lebensmittelsuper- und SB- Discountmärkten in Wuppertal hat gezeigt, wie schwierig es ist, die Flächen- und Stellplatzansprüche der Discounter mit einem städtebaulichen Ordnungs- und Gestaltungskonzept in Übereinstimmung zu bringen.

Die Problematik wurde wiederholt im Gestaltungsbeirat diskutiert. Aus diesen Diskussionen konnte abschließend der Schluss gezogen werden, dass es nicht möglich sein wird einen

allgemein gültigen Kriterienkatalog aufzustellen, der jedem Standort angemessen ist: zu vielfältig sind die ortsbezogenen Situationen und Grundstücksverhältnisse.

Klar definierte Forderung der SB- Discount-Märkte:

- **freistehende eingeschossige** Halle – mit geneigtem Dach –
 - (Modell „Hasenkasten“ oder „Steinzelt“)
- **Identifikation** durch die o.a. **Gebäudeform** und durch die **Werbung**
- **geschlossene Fassaden** mit einfacher Gestaltung
- **keine Schaufensterflächen**
- **großflächige Werbung**
- üppiges Angebot an **ebenerdigen Stellplätzen** (3-4 fach der Stellplatzverordnung)
 - möglichst direkt an der Straße **vor** dem Gebäude

Diese Forderung führt fast zwangsläufig dazu, dass sowohl peripher gelegene Standorte als auch ortsteilnahe Standorte an Hauptverkehrsstraßen in Frage kommen. Oft lässt das Erscheinungsbild eher auf einen Gewerbebau schließen. Dem „Gewerbeimage“ begegnen die Discounter meist mit einer Architektursprache, die eher eine überdimensionale Scheune oder Reithalle vermuten lässt.

Um eine stadtbildverträgliche Ausgestaltung der Lebensmittel- Discounter zu erreichen, sollte folgender Kriterienkatalog bei der Errichtung der Lebensmittel-Discount- Geschäfte herangezogen werden:

Städtebauliche Einbindung

Die Standortwahl ist besonders wichtig. Da generell Nahversorgung erwünscht ist, sollte ein integrierter Standort bevorzugt werden. Hier soll das Gebäude verträglich in die Nachbarbebauung (Blockrandbebauung, angepasste Geschossigkeit) eingefügt werden.

1. Innerörtlicher, innerstädtischer Standort (für Nahversorgung) erwünscht
2. gestalterisches Einfügen in die vorhandene Bebauung ggf. -in Anpassung an die Umgebung– Mehrgeschossigkeit in Kombination mit anderen Nutzungen
3. Überprüfung von vorhandenen Immobilien (Leerstände)
4. verträgliche Anordnung der Stellplatzflächen (TG, Parkpalette erwünscht) möglichst im rückwärtigen oder seitlichen Bereich der Immobilie
5. städtebaulich wirksame Raumbildung

Gestalterische Ansprüche an das Gebäude

Bei allein stehenden Discount- Märkten ist die der Umgebung angemessene Architektur besonders wichtig, da allein stehende Gebäude immer einen erhöhten Aufmerksamkeitswert erfahren.

1. zeitgemäße, individuelle Architektursprache
2. Anpassung, nicht „Anbiederung“ an die Nachbarbebauung
3. interessante Kubatur (Dachausbildung!) – auch Pultdach/ Flachdach zulassen, ggf. im Einzelfall Dachbegrünung
4. klar definierte Fassadenflächen und –öffnungen
5. höherwertige Fassadenoberflächen
6. abgestimmte Farbgestaltung
7. mit der Architektur und Umgebung harmonisierende Werbeflächen
8. individuelle, großzügige Eingangslösung
9. Fensterverbindung zur Straße
10. einheitliche Gestaltung der Erdgeschosszone
11. Verzicht auf zusätzliche ungenutzte Gebäudeteile und Dachräume

Gestaltung des Umfeldes

Bei einzeln stehenden Gebäuden ist auch die Ausgestaltung der Freiflächen wesentlich. Hier muss durch Beleuchtung und Bepflanzung einer Verödung entgegen gewirkt werden.

1. gestalterisch relevante Baumpflanzungen im Stellplatzbereich (Anzahl und Größe festlegen)
2. attraktive Beleuchtung
3. zum Umfeld passende Einfriedigung
4. möglichst Tiefgarage/Parkhaus im Innenstadtbereich
5. Einschränkung der Anzahl der Stellplätze, falls städtebaulich sinnvoll

Es muss betont werden, dass nur bei bestimmten Voraussetzungen eine Möglichkeit besteht, den Großteil der o.a. Kriterien umzusetzen, da über baurechtliche Bestimmungen zwar eine angepasste, aber keine architektonisch gute Lösung einzufordern ist. Bessere Möglichkeiten bieten sich, wenn das Grundstück in **städtischem Besitz** ist und an den Verkauf Bedingungen geknüpft werden können. Es ist allerdings evident, dass es sich dann um bevorzugte Standorte handeln muss. Als Handlungsempfehlung ist folgendes Fazit zu ziehen:

- **Verhandlungen** mit den Investoren nach o.a. Kriterien
- **Architektenwettbewerb** (Mehrfachbeauftragung) bei städtischem Grundbesitz
- im **Einzelfall Gegensteuerung** durch Bauleitplanung

Wenige gute Beispiele sind bekannt. Die Beispiele aus Deutschland sind rar, z.T. handelt es sich um nicht realisierte Planungen. In Österreich gibt es an landschaftlich besonders attraktiven Orten Beispiele mit außergewöhnlicher Architektur, die in dieser Form sicherlich für Wuppertal nicht übernommen werden können, aber zeigen, welche Formensprache bei diesen Einzelbauten möglich ist.

Anlagen

Anlage 01 Lebensmittel- Discounter in Wuppertal

Anlage 02 Lebensmittel- Discounter in Bochum

Anlage 03 Lebensmittel- Discounter in verschiedenen Standorten NRW (Hamm, Coesfeld)

Anlage 04 Lebensmittel- Discounter in verschiedenen Standorten NRW (Nottuln, Stadtlohn, Werne)

Anlage 05 Lebensmittel- Discounter in Engelskirchen

Anlage 06 Lebensmittel- Discounter in Freiburg und Herzebrock

Anlage 07 Lebensmittel- Discounter in Österreich (Kramsach, Wenns, Kematen)