

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.02.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0181/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.03.2009	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
04.03.2009	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Entscheidung
Einzelhandelsentwicklung im Zentrum Vohwinkel im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1127		

Grund der Vorlage

Entwicklung des Zentrums/ Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 1127

Beschlussvorschlag

Die Ergebnisse des Gutachtens stellen die Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Entwicklung des Zentrums Vohwinkel und für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1127 dar.

Einverständnisse

Nicht erforderlich.

Unterschrift

Jung

Begründung

Ausgangssituation

Nach Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens wurde im November 2008 der Auftrag zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von zusätzlichen Einzelhandelsflächen im Zentrum Vohwinkel an das Büro Junker & Kruse, Dortmund, vergeben. Aus den am 06. Februar 2009 vorgelegten Ergebnissen lassen sich die

ökonomischen, stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der im Zentrum von Vohwinkel zur Disposition stehenden Flächen ableiten.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

An Hand relevanter ökonomischer Faktoren (Kaufkraft , Kaufkraftbindung , Angebotssituation u. a.) leitet das Gutachten ein Branchen- und Sortimentskonzept ab. Die Verträglichkeit wird auf der Grundlage des § 24 a Landesentwicklungsprogramm - LEPro - sowie des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- und der Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes überprüft. Als Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren Nr. 1127 werden die potenziellen Umsatzumverteilungseffekte des Branchen- und Sortimentskonzeptes für die planbetroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal und den angrenzenden Städten ermittelt und bewertet. Die Teilergebnisse führt der abschließende Empfehlungsteil zusammen.

Ausgewählte Ergebnisse

Die Angebotsstruktur im Zentrum von Vohwinkel wird von Betrieben des kurzfristigen Bedarfs (56 % der insgesamt vorhandenen Verkaufsflächen entfallen auf die Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel) geprägt . Mittelfristige Angebote sind zur Zeit unterrepräsentiert.

Während Vohwinkel in den Branchen Nahrungs- u. Genussmittel und Gesundheit/ Körperpflege jeweils eine Zentralität¹ von deutlich über 100 aufweist, bewegen sich die Vergleichswerte für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren Spielwaren, Unterhaltungselektronik u. a.) – auch für ein innerstädtisches Nebenzentrum- auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. D. h. die Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtbezirks ist bei diesen Branchen heute unzureichend und durchaus steigerungsfähig.

Vor dem Hintergrund der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im Stadtbezirk ermittelt die Untersuchung ein -städtebaulich verträgliches- zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial. Davon entfallen ca. 5.000 qm auf zentrenrelevante Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik u. a.. Optional ist – trotz der bereits vorhandenen hohen Verkaufsflächenausstattung in dieser Branche – ein weiteres Angebot mit Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 1.300 qm denkbar (Schwerpunkt: Frische/ Bio). Diese Ergänzung der Verkaufsfläche ist versorgungsstrukturell nicht erforderlich , sondern soll in erster Linie die Wirtschaftlichkeit von Investitionen auf den zur Disposition stehenden Flächen gewährleisten. Darüber hinaus wird ein Angebot mit Möbeln und Einrichtungsbedarf empfohlen, so dass unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ein Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt 10.000 qm besteht. Weitere Details zum Branchenmix und den Empfehlungen zu einzelnen Betriebstypen sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

¹ Zentralität: Relation aus der Kaufkraft der Wohnbevölkerung des Stadtbezirk und der Umsätze der im Zentrum ansässigen Unternehmen. Werte über 100 belegen i.d.R. Kaufkraftzuflüsse .

	Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Betriebsformen
Empfohlene Kern- branchen	Bekleidung / Wäsche	800-1.900	Fachgeschäfte und / oder -märkte
	Schuhe / Lederwaren	300-600	Fachgeschäft und / oder -markt
	Spielwaren / Hobby / Basteln	200-500	Fachgeschäft oder -markt
	Sport- und Freizeitbedarf	300-600	Fachgeschäft oder -markt
	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	700-800	Elektronikfachmarkt
	Unterhaltungselektronik / Medien	700-800	
Mögliche Ergän- zungsbranchen	Nahrungs- und Genussmittel	bis 200	Kleinere Fachgeschäfte oder als Rand- sortimente
	Blumen / Zoo	bis 100	
	Gesundheit und Körperpflege	bis 100	
	Schreibwaren / Papier / Bü- cher	bis 100	
	GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	bis 100	
	Wohneinrichtungsbedarf	bis 100	
	Medizinische und orthopädi- sche Artikel	bis 100	
	Uhren / Schmuck	bis 100	
	Empfohlene maximale Gesamtgröße	5.000	
Optionalbaustein 1:	Nahrungs- und Genussmittel	bis 1.300	Frischeorientierter Supermarkt oder Bio- Supermarkt
	Empfohlene maximale Gesamtgröße inkl. Optionalbaustein 1	6.000	
Optionalbaustein 2:	Wohneinrichtungsbedarf	bis 1.200	Möbelfachmarkt mit bis zu 5.000 m ² Gesamtverkaufsfläche
	Möbel	bis 4.000	
	Empfohlene maximale Gesamtgröße inkl. Optionalbaustein 2	10.000	

Quelle: Junker & Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für geplante Einzelhandelsbausteine im Nebenzentrum Vohwinkel. Dortmund 2009, S. 57

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Untersuchung die ökonomischen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zentrum Vohwinkel geklärt sind. Die hier vorgeschlagene Entwicklungsperspektiven sind nicht nur städtebaulich verträglich, sondern können zu einer deutlichen Stärkung der Position des Nebenzentrums Vohwinkel im regionalen Kontext führen. Die Untersuchungsergebnisse bilden somit zukünftig die Grundlage für die Bewertung von Investitionsabsichten in stadtentwicklungspolitischer Hinsicht.

Das vorgeschlagene Konzept hält die landesplanerischen Vorgaben des § 24 a LEPro, des § 11 Abs. 3 der BauNVO und die Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ein, so dass eine zügige und zielorientierte Bearbeitung des Bauleitplanverfahren Nr. 1127 gewährleistet ist.

Weiteres Vorgehen

Mit den vorliegenden Eckdaten zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vohwinkel können nunmehr die Fragestellungen zum Verkehr aufgearbeitet werden.

Auf der Grundlage der Untersuchung ist die Bereitschaft der Investoren und Grundstückseigentümer zu klären, das Branchen- und Betriebstypenkonzept zu realisieren bzw. zur Grundlage ihrer weiteren Überlegungen zu machen.

In einem weiteren Schritt ist ein Bebauungskonzept zu entwickeln in dem u. a. die zusätzlichen Flächenpotenziale in einen stadträumlichen, stadtstrukturellen und baulichen Zusammenhang gesetzt werden.

Der Gutachter wird die Ergebnisse der Untersuchung dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing sowie der Bezirksvertretung Vohwinkel in den jeweiligen Sitzung am 04.03.2009 vorstellen .

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung des Gutachtens ist über den Haushalt gesichert.

Zeitplan

Entfällt.

Anlagen

Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für geplante Einzelhandelsbausteine im Nebenzentrum Vohwinkel“