

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr.Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1015/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
28.04.2015	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
22.04.2015	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
29.04.2015	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
14.04.2015	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
28.04.2015	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
17.03.2015	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
21.04.2015	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
21.04.2015	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
26.03.2015	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
22.04.2015	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
Einzelhandels- und Zentrenkonzept -Beteiligungsverfahren-		

Grund der Vorlage

Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen beschließt das in der Anlage 1 vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal als Entwurf.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal ein Beteiligungsverfahren mit Nachbargemeinden und Behörden durchzuführen und die Bezirksvertretungen anzuhören.
3. Nach Auswertung der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie der Anhörung der Bezirksvertretungen soll das Einzelhandels-

und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bezirksvertretungen

1. Die Bezirksvertretung nimmt den Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Kenntnis.
2. Es wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und dem Rat der Stadt empfohlen den vorliegenden Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

Einverständnisse

Nicht erforderlich.

Unterschrift

Jung

Begründung

Ausgangssituation

Der Zwischenbericht vom 10.09.2014 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde mit der Drucksache VO/0520/14 in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen eingebracht. Inhaltlich konzentrierte sich der Zwischenbericht auf die innerstädtische Zentrenstruktur und die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im Rahmen der verwaltungsinternen Abstimmung und der Beratung in den Bezirksvertretungen wurde das vorgelegte Zentrenkonzept bestätigt. Erwartungsgemäß ergaben sich bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche vor allem im Hinblick auf die Darstellung von Potenzial- bzw. Erweiterungsflächen (z. B. in Cronenberg, Langerfeld und Oberbarmen u. a.) Veränderungsbedarfe, die in das Gesamtkonzept eingearbeitet wurden.

Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA-, Köln, vorgelegte Gesamtkonzept umfasst folgende „Bausteine“:

- Die Festlegung der Zentrenstruktur (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren sowie Sonderstandorte) innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Wuppertal.
- Die räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche mit Aussagen zu den jeweiligen Entwicklungspotenzialen und –zielen.
- Eine Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in den einzelnen Stadtbezirken.

Dies ist vor allem für die Bezirksvertretungen ein wichtiges Thema. Dabei ist jedoch festzustellen, dass im Rahmen eines stadtweiten Einzelhandelskonzeptes keine konkreten Empfehlungen zur Aktivierung einzelner Standorte mit dem Ziel einer Verbesserung der Nahversorgungssituation gegeben werden können. Dies muss im

Rahmen einzelfallbezogener Untersuchungen erfolgen.

- Das Wuppertaler Sortimentskonzept, welches auf der Grundlage der örtlichen Verhältnisse und weiterer relevanter Kriterien die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festlegt.
- Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung.

Damit erfüllt das Konzept inhaltlich die Anforderungen, die an ein stadtweites Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gestellt werden. Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht nur für die Bauleitplanung innerhalb der Stadt Wuppertal sondern auch bei der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden eine Abwägungsgrundlage darstellt, ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden und weiteren Akteuren geboten. In der Planungspraxis wird dabei auf die im Baugesetzbuch im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen vorgesehenen Beteiligungsverfahren zurückgegriffen.

Beteiligungsverfahren Nachbargemeinden und Behörden

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens soll das Konzept mit den Nachbargemeinden und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, d. h. insbesondere mit den Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Einzelhandelsverbände, abgestimmt werden. Im Hinblick auf die Komplexität des Themas ist ein Zeitraum von 4 Wochen für die Abgabe von Stellungnahmen vorgesehen. Die eingehenden Anregungen und Bedenken wird die Verwaltung systematisch aufbereiten und mit Stellungnahmen versehen. Das Konzept und die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und dem Rat abschließend zur Beschlussfassung als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Juni 2015 vorgelegt.

Erneute Beratung in den Bezirksvertretungen

Bei der Beratung des Zwischenberichtes in den Bezirksvertretungen wurde vielfach der Wunsch geäußert, auch das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch einmal zur Diskussion zu stellen. Aus Sicht der Verwaltung sollte diesem Anliegen entsprochen werden. Es wird empfohlen, erneut eine Diskussion des Gesamtkonzeptes in den Bezirksvertretungen parallel zur Beteiligung der Nachbargemeinden und Behörden durchzuführen. Dabei handelt es sich um eine abschließende Beteiligung. Dementsprechend wurden für die Bezirksvertretungen getrennte Beschlüsse in den Beschlussvorschlag aufgenommen. Die Beschlüsse der Bezirksvertretungen werden -wie die Anregungen und Bedenken der Nachbargemeinden- im Rahmen der Beschlussfassungen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und den Rat mit berücksichtigt. Eine zeitliche Verzögerung des Erarbeitungsverfahrens ist mit der erneuten Beteiligung der Bezirksvertretungen nicht verbunden.

Umgang mit dem Projekt Factory Outlet Center in der ehemaligen Bundesbahndirektion/ Postgebäude auf konzeptioneller Ebene

Aktuell beabsichtigt ein Investor die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Center' s -FOC- in der ehemaligen Bundesbahndirektion und dem Postgebäude in Elberfeld. Die Realisierung des Gesamtkonzeptes (es sind mehrere Baustufen geplant) setzt voraus, dass auch das Postgebäude in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld einbezogen wird. Eine solche Darstellung erfordert auf konzeptioneller Ebene weiterführende –speziell auf den Betriebstyp FOC- abstellende Untersuchungen. Hierzu ist ein bestimmter Konkretisierungsgrad des Projektes erforderlich, der allerdings aktuell noch nicht erreicht ist. Neben den voranstehend angeführten inhaltlichen Anforderungen sind darüber hinaus zeitliche Aspekte zu berücksichtigen. Einerseits hätte die Bearbeitung der inhaltlichen

Fragestellungen die Bearbeitungszeit für das kommunale Einzelhandelskonzept deutlich verlängert. Andererseits wäre -nicht zuletzt aufgrund der planungspolitischen Brisanz des Themas- ein erheblich längerer Zeitraum für das Beteiligungsverfahren und seine Auswertung zu veranschlagen gewesen. Dieser zeitliche Mehraufwand wiederum hätte auch zu Zeitverzögerungen bei der Durchführung einzelhandelsbezogener Bauleitplanverfahren und zu einer Schwächung der Rechtspositionen der Stadt Wuppertal in anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der bauplanungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen geführt. Vor diesem Hintergrund muss die Darstellung des Postgebäudes als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorbehalten bleiben.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat in allen drei Zielbereichen positive Effekte.

Kosten und Finanzierung

Finanzierung ist gesichert.

Zeitplan

Der Beschluss über das Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB soll im 2. Quartal 2015 im Rat am 22.06.2015 erfolgen.

Anlagen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (Stand: Januar 2015)