

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Dr. Thomas Schulte
	Telefon (0202)	563 5203
	Fax (0202)	563 8595
	E-Mail	thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.03.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0243/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld		

Grund der Vorlage

Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen beschließt die in der Anlage 1 vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld als Entwurf.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld ein Beteiligungsverfahren mit Nachbargemeinden und Behörden in Anlehnung an die § 2 bzw. § 4 BauGB durchzuführen und die Bezirksvertretungen Elberfeld und Barmen anzuhören und
 - b) die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit den relevanten Akteuren (Einzelhändlern, Interessengemeinschaften, Immobilien- und Standortgemeinschaften etc.) zu diskutieren.

3. Nach Auswertung der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie der Anhörung der Bezirksvertretungen und der Diskussion mit den örtlichen Innestadtakteuren soll die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld 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.

Einverständnisse

Nicht erforderlich.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Ausgangssituation

Als das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 vom Rat als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, hatte die Diskussion über die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers -FOC- in der ehemaligen Bundesbahndirektion und dem Postgebäude in Elberfeld bereits begonnen. Auch war für den 1. Bauabschnitt des FOC auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 954 am 18.06.2015 ein planungsrechtlicher Vorbescheid erteilt worden. Die Realisierung des diskutierten FOC Gesamtkonzeptes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1220 V - FOC / Kleeblatt – (Einleitungsbeschluss vom 30.04.2015) setzt jedoch voraus, dass auch das Postgebäude in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld einbezogen wird.

Eine entsprechende konzeptionelle Darstellung des Postgebäudes am Kleeblatt erfordert weiterführende Untersuchungen und darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit den ggf. einhergehenden strukturellen Veränderung innerhalb der Elberfelder City.

Vor dem Hintergrund des seinerzeit bereits abgeschlossenen Verfahrens zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sowie in Anbetracht der Bedeutung einer FOC Ansiedlung am Döppersberg für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder City, hatte die Fachverwaltung eine themenbezogene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nach der Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen (vgl.: Drucksache VO 1442/15).

Zum Jahreswechsel 2015/2016 wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, die bereits auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet hatte, mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld beauftragt.

Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld

Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadtentwicklung die geplante Ansiedlung eines Factory Outlet Centers im bzw. am Rand eines Zentralen Versorgungsbereiches mit oberzentraler Versorgungsfunktion- wie der Elberfelder City- als standort- und funktionsgerecht zu bewerten. Aus gesamtstädtischer Sicht kann die Ansiedlung –unter Beachtung der strukturellen Rahmenbedingungen- einen Beitrag zur Stärkung der Stadt Wuppertal als Oberzentrum leisten.

Im Zusammenhang mit der konzeptionellen Standortfestlegung für die Ansiedlung eines FOC sind einerseits die damit einhergehenden Veränderungen der Standortstruktur innerhalb der Elberfelder City von zentraler Bedeutung. Andererseits ist jedoch auch – vor dem Hintergrund der bipolaren Stadtstruktur das „Verhältnis“ der beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen im Hinblick auf die jeweilige Innerstädtische Versorgungsfunktion zu prüfen. Einerseits wird das Ergebnis dieser konzeptionellen Überlegungen auch für die Bezirksregierung Düsseldorf ein mitentscheidender Faktor bei der Prüfung sein, ob der Innenstadt-Standort Barmen (siehe Ratsbeschluss vom 07.03.2016) als Programmgebiet der Städtebauförderung anerkannt wird. Andererseits handelt es sich um abwägungsrelevante Themen, die vor allem auch für die nachgelagerte Bauleitplanung aufbereitet werden müssen.

Im Einzelnen waren folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

- Analyse der bestehenden Standortstruktur und Geschäftslagen der Elberfelder City und der Innenstadt von Barmen.
- Einschätzung und Bewertung der mit der FOC-Ansiedlung einhergehenden strukturellen Veränderungen des Standortgefüges.
- Definition der städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, die das FOC-Projekt an dem geplanten Standort erfüllen muss, um einen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Elberfelder City insgesamt zu leisten.
- Aktualisierung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches.

Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich von Elberfeld

Beteiligung der 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 Einzelhandelsverbänden, abgestimmt werden. Dabei handelt es sich um ein informelles Verfahren in Anlehnung an die § 2 und § 4 BauGB, die das Beteiligungsverfahren für Bauleitpläne festlegen. Bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde dieses Verfahren erfolgreich praktiziert. Folglich ist es auch bei der nun anstehenden Fortschreibung durchzuführen. Die eingehenden Anre-

gungen und Bedenken wird die Verwaltung systematisch aufbereiten und mit Stellungnahmen und Empfehlungen für die Beschlussfassung im Fachausschuss und im Rat der Stadt versehen.

Diskussion der Ergebnisse mit lokalen Akteuren in Elberfeld und Barmen

Parallel zur Beteiligung der Nachbargemeinden und Behörden sind im Rahmen von zwei Diskussionsforen mit Einzelhändlern, Interessengemeinschaften, der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid sowie dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. den Immobilien- und Standortgemeinschaften und weiteren relevanten Akteuren die Ergebnisse der Fortschreibung und die sich daraus ergebenden zukünftigen strategisch/ konzeptionellen Anpassungs- und Veränderungsbedarfe für den Einzelhandel in der Elberfelder City und der Barmer Innenstadt zu erörtern.

Dabei sind insbesondere die beiden folgenden zentralen Themenfelder zu behandeln:

- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Elberfelder City und die Barmer Innenstadt als Hauptzentren dargestellt. Diese Funktionszuweisung setzt eine „Arbeitsteilung“ zwischen den beiden Zentralen Versorgungsbereichen voraus. Wie eine effektive Arbeitsteilung der beiden Hauptzentren zukünftig - unter Berücksichtigung der geplanten FOC-Ansiedlung- aussehen kann und welche thematische Profilierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte in diesem Zusammenhang sinnvoll ist, soll grundsätzlich geklärt werden.
- Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung eines FOC einhergehenden Veränderungen der Standortstruktur in der Elberfelder City diskutiert und erste Handlungsoptionen aufgezeigt werden.

Die Ergebnisse der Foren werden schriftlich dokumentiert und sind Bestandteil der Fortschreibung.

Einordnung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Planungen und Prozesse der Innenstadtentwicklung

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld wird nach dem Ratsbeschluss den Status eines Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bekommen und ist somit zukünftig Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung. Aber auch für die weiteren informellen Planungen und Prozesse der Innenstadtentwicklung, wie die Entwicklung eines Integrierten Handlungskonzepten (IHK) bzw. Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) oder die *Qualitätsoffensive Innenstädte*, stellt das Konzept eine zentrale Grundlage dar. Insbesondere die aus den Diskussionsforen gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse sollen im Rahmen der Qualitätsoffensive verdichtet und -wenn möglich- in Form von Maßnahmen und Projekten konkretisiert werden.

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

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld hat in allen drei Zielbereichen positive Effekte.

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung ist gesichert

Zeitplan

Der Beschluss als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB soll im 2. Quartal 2016 erfolgen.

Anlagen

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld --Entwurf- Stand März 2016