

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	
	Datum:	15.05.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0348/06/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.05.2006</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>14.06.2006</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>19.06.2006</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Gemeinsame Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 28.03.06 - VO 0348/06</b>		

### Einverständnisse

Nicht erforderlich

### Unterschrift

Uebrick

- (1) Für welche Standorte in Wuppertal gibt es zurzeit Anfragen für eine Neuansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten? Welche Verkaufsflächengrößen werden angefragt? Bei wie vielen Anfragen handelt es sich um a.) echte Neueinrichtungen und b.) Standortverlagerung eines Anbieters?

Zu (1):

Die in der Anlage 1 angefügte Zusammenstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen in der Verwaltung bekannten Anfragen, Bauvoranfragen bzw. -anträge und bereits eingeleitete Planverfahren zur Steuerung der Ansiedlung von Discountern, SB-Märkten und SB-Warenhäusern in Wuppertal.

- (2) Gibt es in Wuppertal noch einen unbefriedigten Bedarf an Lebensmittel(discount)märkten? Wenn ja, in welcher Größenordnung und an welchen konkreten Standorten in Wuppertal? Wie kann dieser Bedarf vor dem Hintergrund einer in Zukunft an Bedeutung zunehmenden Nahversorgungsstruktur für Güter des täglichen Bedarfs (Zunahme der älteren und damit voraussichtlich weniger mobilen Bevölkerung) befriedigt werden? Welche Planvorgaben sind dafür erforderlich?

Zu 2.:

Wuppertal liegt mit 0,297 qm Verkaufsfläche/ Einwohner beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln unter dem Vergleichswert für den Bergischen Raum von 0,310 qm Verkaufsfläche/ Einwohner und erheblich unter dem bundesweiten Durchschnittswert der lt. BBE-Gutachten von 0,35 qm Verkaufsfläche pro Einwohner. Innerhalb der Stadt stehen Teilräume mit überdurchschnittlichem Ausstattungsgrad wie z. B. im Wuppertaler Osten (Barmen, Heckinghausen, Oberbarmen und Langerfeld-Beyenburg) mit 0,33 qm Verkaufsfläche/ Einwohner beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln Stadtbezirken mit unterdurchschnittlichen Ausstattungsgraden wie in Cronenberg (0,19qm Vkf. / EW) oder Ronsdorf (0,17 qm Vkf./ EW ) gegenüber. Die gesamtstädtische Kaufkraftbindung beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln erreicht eine Quote von deutlich über 90 % . Lediglich in Ronsdorf und Cronenberg werden – dem unter-durchschnittlichen Ausstattungsgrad entsprechend- deutlich geringerer Bindungsquoten von 86% bzw. 87% erreicht.

Zum Begriff Nahversorgung beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln ist auf folgende Zusammenhänge erläuternd zu verweisen:

Nahversorgung liegt dann vor, wenn -bezogen auf einen größeren Siedlungsbereich- die in dieser Raumeinheit vorhandene Kaufkraft im Bereich der kurzfristig nachgefragten Güter durch Betriebe in den Wohngebieten bzw. Zentren weitgehend gebunden wird. Als hoch sind insbesondere Kaufkraftbindungsquoten von über 90% zu bezeichnen. Quoten über 100 % belegen Kaufkraftzuflüsse, die in der Regel Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in den Bereichen, in denen die Kaufkraft entzogen wird, belegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Zusatzbedarfe beim Einzelhandel mit Nahrungs- u. Genussmittel in Wuppertal zwar bestehen, diese sollten jedoch vorrangig in integrierten Lagen realisiert werden. Dabei ist in jedem Einzelfall ein Ausgleich zwischen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und betrieblichen Belangen zu leisten.

Großstädtische Ballungsräume wie Wuppertal verfügen – im Gegensatz zum ländlichen Raum- in der Regel über ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial auch in kleineren Siedlungsbereichen, um die Tragfähigkeit von Nahversorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Insofern dürften „Verkaufswagenkonzepte“ eher die Ausnahme darstellen. Ältere und weniger mobile Bevölkerungsgruppen können zudem auf bereits teilweise vom Handel angebotene „Bringservice“ – Leistungen zurückgreifen.

Die Sicherung der Nahversorgung ist - nach Expertenmeinung- im wesentlichen von einer konsequenten Anwendung der planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente, die in ausreichendem Umfang geben sind, in Verbindung mit konzeptionellen Vorgaben zur Entwicklung der Zentrenstruktur abhängig, wie sie im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes derzeit erarbeitet werden.

- (3) „Die aktuell zu beobachtende Entwicklung der Einzelhandelsstruktur steht allerdings in einem deutlichen Widerspruch zu der skizzierten Perspektive für die alternde Bevölkerung“, so heißt es im Regionalen Einzelhandelskonzept - Zwischenbericht für das Bergische Städtedreieck von August 2005 der BBE Unternehmensberatung. Zu dieser Entwicklung gehört die Verlagerung der Discounter von integrierten Standorten hin zu großflächigen, v.a. mit dem Auto gut erreichbaren nichtintegrierten Standorten sowie eine Konzentration von verschiedenen Versorgern (Lebensmittel-Supermärkte, Discounter und Fachmärkte) an insgesamt weniger, dafür jeweils größeren Standorten. Wie kann eine gute Nahversorgungsstruktur in Zukunft gewährleistet werden?

Zu 3.:

Das regionale Einzelhandelskonzept geht von der Prämisse der Zentrenstärkung aus und definiert räumliche Ergänzungs-/ Erweiterungsbereiche für die bestehenden Zentren. Eine Lenkung von Investitionen bzw. erforderlichen Verlagerungen in diese Bereiche stützt die bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen. Ansiedlungen in diesen Bereichen können weitgehend ohne die erforderlichen Verträglichkeitsnachweise und damit mit deutlich geringerem Zeitaufwand erfolgen. Deutlich schwieriger ist es demgegenüber, die Versorgung in der Fläche zu gewährleisten. Negativ können wirken in diesem Zusammenhang die steigenden Betriebsgrößen und die Tendenzen zur Agglomerationsbildung von Discountern, SB – und Getränkemarkten sowie letztlich die Abnahme der Versorgungsbevölkerung. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung der Zentren und Nahversorgungsstrukturen –nach Expertenmeinung- nur auf der Grundlage verbindlicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte und dem gezielten Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente möglich. Klare stadtentwicklungs- und versorgungspolitische Vorgaben beschleunigen Investitionen und sichern sie ab.

- (4) Die Neueinrichtung von Discount-Märkten sowie die Konzentration verschiedener Versorger an einem Standort erfolgt nicht ohne erhebliche Umverteilung- und Verdrängungseffekte zu Lasten anderer Standorte, u.a. zu Lasten der Zentren. Wie weit darf diese Entwicklung aus Sicht der Stadtentwicklung gehen? Welche Konzepte gibt es für die bestehenden Zentrenstrukturen, aber auch für den Umgang mit dem so entstandenen und noch entstehenden Leerständen im Stadtbild?

Zu 4.:

Eine Großstadt muss alle Betriebs- und Einkaufsformen vorhalten. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sollte die Verteilung der Standorte für die Lebensmittelnahversorgung so gesteuert werden, dass möglichst alle Bürger fußläufigen Zugang zu ihnen haben (vgl.: Ausführungen zu Punkt 3). In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes folgende Standorte als „Ergänzungsstandorte“ mit dem Angebotsschwerpunkt „kurzfristiger Bedarf“ ermittelt: *Wicküler Park, Steinbecker Meile, Otto- Hausmann-Ring, Uellendahler Str., Dieselstr. und Dahler Str.* In den Städten Solingen und

Remscheid wurde jeweils nur ein Ergänzungsstandort mit Lebensmittelangeboten festgesetzt. Weitere „Ergänzungsstandorte“ für kurzfristigen Bedarf sind seitens des Gutachter nicht vorgeschlagen worden. Mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur planungsrechtlichen Bewertung von „Einzelhandelsagglomerationen“ und sogen. „faktischen Einkaufszentren“ dürfte eine Steuerung bestehender Standorte zukünftig in der Regel nur noch auf der Grundlage von Bauleitplänen möglich sein. Welche bauplanungsrechtlichen Konsequenzen sich für die Neuansiedlungen von Agglomerationen ergeben, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Die Problematik der Leerstände ist bekannt. Eine effektive Form des Leerstandsmanagements gibt es derzeit nicht, da vielfach öffentliche und private Interessen konträr gegenüberstehen. Auch im Zusammenhang mit Verlagerungen von SB-Märkten/ Discountern gibt es keine rechtliche Grundlage, um die Nachnutzung der leergezogenen Verkaufsräume sicher zu stellen.

- (5) Für welche Gebiete in Wuppertal muss aus fachlicher Sicht vor dem Hintergrund einer zu erhaltenden bzw. zu verbessernden Nahversorgungsstruktur und der Erhaltung der Zentrenqualität ein Ausschluss von Einzelhandel grundsätzlich bzw. für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgeschrieben werden? Gibt es bereits eine Auflistung?

Zu 5.:

Im Verlauf der letzten Jahre sind bereits zahlreiche Bauleitpläne für „kritische“ Bereiche zur Rechtskraft geführt worden. So z.B. entlang der Uellendahler Str., in Cronenberg, an der Wittener Str. im Bereich des Otto Hausmann-Rings u. a.. Vor dem Hintergrund der bereits „bearbeiteten“ Bereiche und den konzeptionellen räumlichen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ist dann ein Abgleich durchzuführen. Sofern sich hier Handlungsbedarf ergeben sollte, muss entschieden werden, ob „strategische Bauleitplanung“ zukünftig seitens der Verwaltung überhaupt geleistet werden kann und soll.

- (6) Eine solche Liste ist Grundlage für eine Verständigung mit den Städten Remscheid und Solingen über eine sog. „Bergische Liste“. Wann ist mit einer Verständigung über eine „Bergische Liste“ zu rechnen?

Zu 6.:

Eine so genannte „Bergische Liste“ ist im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeitet worden. In der Arbeitsgruppe besteht hierüber weitgehend Konsens. Dieses Sortimentskonzept wird Bestandteil der Endfassung sein.