

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT WUPPERTAL

1. FORTSCHREIBUNG 2020



Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt Wuppertal und unter Angabe der Quelle (GMA) zulässig.

Deckblatt Foto Barmen Alter Markt, Antje Zeis-Loi © Medienzentrum | Stadt Wuppertal
Deckblatt Foto Elberfeld Döppersberg, © Medienzentrum | Stadt Wuppertal



STADT WUPPERTAL

Ressort Stadtentwicklung und Städtebau

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

Ansprechpartner: Christoph Hülsebusch

Telefon: +49 202 563 6041



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215

50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0

Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19

E-Mail: office.koeln@gma.biz

Internet: www.gma.biz

E-Mail: Christoph.Huelsebusch@stadt.wuppertal.de

Vorbemerkung

Im Mai 2019 beauftragte die Stadt Wuppertal die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgten im Juli und August 2019 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen durch GMA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden im Oktober 2019 Fachgespräche mit der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid (Frau Dr. Stottrop), dem Handelsverband NRW-Rheinland (Herr Engel), der Wirtschaftsförderung Wuppertal (Herr Dr. Trienes), den Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) Barmen-Werth (Herr Helbig) und Poststraße / Elberfeld (Herr Espenschied-Faßbender) sowie der Ressortleitung Stadtentwicklung und Städtebau Wuppertal (Herr Bleck) in Wuppertal geführt. Während der Bearbeitung des Gutachtens fand zudem eine intensive Abstimmung mit der Stadt Wuppertal statt. Wir bedanken uns bei allen Gesprächspartnerinnen und -partnern für die umfassenden und informativen Gespräche.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Wuppertal und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

Die vorliegende erste Fortschreibung 2020 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 24.06.2020 durch den Rat der Stadt Wuppertal als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (vgl. Drucksache VO/0197/20/1. Neuf.).

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, März 2020
KO/BNP-aw

Vorwort

Der Handel von Waren und Dienstleistungen ist seit jeher eine wichtige und gestaltende Kraft in der Stadtentwicklung. Auch wenn der Einzelhandel vielfältigen Veränderungsprozessen entgegenseht, ist er noch immer die Triebfeder für die Innenstadtentwicklung und sichert die Daseinsvorsorge im Bereich der Nahversorgung in den Stadtteilen. Für Wuppertal als bergisches Oberzentrum ist es wichtig, seine Einzelhandelsfunktion zu sichern und zu stärken. Diesem selbstverpflichtenden Anspruch der Stadt Wuppertal wird mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK), in seiner ersten fortgeschriebenen Version 2020, Rechnung getragen.

Einzelhandelsbetriebe werden weniger, größer und müssen sich gegen Marktveränderungen, wie z. B. dem Online-Handel, Anpassungen im Konsumverhalten und konkurrierenden Anbietern, behaupten. Ziel der Weiterentwicklung des EZK aus 2015 ist es daher, neue Impulse und Flächen für die Einzelhandelsentwicklung in Wuppertal aufzuzeigen. Den nötigen Raum zeigt das Konzept in Form von vielfältigen Potentialflächen in zentralen Wuppertaler Geschäftslagen auf. Das EZK dient für diese überwiegend privatwirtschaftlichen Investitionen in neue Flächen und im Bestand als Rechtsgrundlage.

Mit dem Privileg der Inanspruchnahme neuer Flächen, z. B. für den großflächigen Einzelhandel, sind mit dem vorliegenden Konzept neue Qualitätsmerkmale verknüpft. Insbesondere der Grundsatz der Nutzungsmischung sichert die bodenschonende Mehrfachnutzung eines Grundstückes und stärkt die urbane Vielfalt, u. a. durch Wohnen oder Kindertagesstätten in Kombination mit Einzelhandel, im Quartier. Das „Wuppertaler Haus“ verdeutlicht diese neue städtische Grundhaltung für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung.

Neben neuen Potentialflächen für den Einzelhandel ist der Schutz und die Stärkung bestehender Geschäftslagen eine weitere wichtige Aufgabe des EZK. Durch die Ausweisung von rechtlich bindenden Steuerungsmechanismen, wie z. B. der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), erfolgt eine langfristige Präzisierung der Lagequalitäten von Grundstücken und Immobilien für die Zukunft. Damit verbunden ist ein verbindliches Bekenntnis der Stadt auch gegenüber den etablierten Einzelhändlern.

Ich bin der festen Überzeugung, dass mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine selbstkritische, aber auch selbstbewusste Haltung der Stadt Wuppertal zur Entwicklung des Einzelhandels vorliegt.

Frank Meyer
Beigeordneter

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
GIB	gewerblich-industrieller Bereich
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. R.	im Rahmen
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
LÖG	Ladenöffnungsgesetz
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheiten
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Anlass der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal	9
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	9
1.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als strategisches Entwicklungsinstrument	10
1.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept als rechtssicherer Steuerungsmechanismus	11
1.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	12
1.4 Folgerungen für Wuppertal	18
2. Methodik zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	19
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	22
3.1 Bauplanungsrecht	22
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	22
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	24
3.2 Landes- und Regionalplanung	24
3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	28
4. Zentrale Versorgungsbereiche	28
4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	28
4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	30
5. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Wuppertal	31
6. Der Einzelhandelsstandort Wuppertal im regionalen Wettbewerbsumfeld	32
II. Angebots- und Nachfragesituation	35
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	35
2. Einzelhandelsbestand in den Wuppertaler Stadtbezirken	38
3. Zentralitätskennziffern des Wuppertaler Einzelhandels	41
4. Veränderung des Einzelhandelsbestandes in Wuppertal 2014 – 2019	42
5. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal	46

6.	Nachfragesituation	48
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	50
8.	Die Nahversorgungssituation in Wuppertal	54
8.1	Grundsätzliche Entwicklung der Nahversorgung	54
8.2	Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung	54
8.3	Bewertung der Nahversorgungssituation und Empfehlungen zur Weiterentwicklung auf Stadtbezirksebene	56
III.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal	79
1.	Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	79
2.	Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	81
3.	Sortimentskonzept	83
3.1	Begriffsdefinition	84
3.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	85
3.3	Sortimentsliste der Stadt Wuppertal	87
4.	Standortkonzept	95
4.1	Zentrale Versorgungsbereiche in Wuppertal (u.a. örtliche Problemlagen und Potenzialflächen)	95
4.2	Sonstige Lagen	105
4.2.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)	105
4.2.2	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Sonderstandorte)	109
5.	Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	119
5.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	121
5.1.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentren Elberfeld und Barmen	121
5.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Nebenzentren	121
5.1.3	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	122
5.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	122
5.2.1	Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche) und siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	122
5.2.2	Sonderstandorte	125

5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, u. a. Gewerbe- und Industriegebiete	126
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes	127
Verzeichnisse	129
Anhang A: Zentrenpässe	133
1. Hauptzentrum Elberfeld	134
2. Hauptzentrum Barmen	140
3. Nebenzentrum Cronenberg	146
4. Nebenzentrum Oberbarmen	152
5. Nebenzentrum Ronsdorf	158
6. Nebenzentrum Vohwinkel	162
7. Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt	166
8. Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek	170
9. Nahversorgungszentrum Unterbarmen	174
10. Nahversorgungszentrum Langerfeld	178
11. Nahversorgungszentrum Heckinghausen	182
12. Nahversorgungszentrum Sonnborn	186
13. Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl	190
Anhang B: Tabellarische Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal (EZK), 1. Fortschreibung, Stand: Entwurf Januar 2020“	194

I. Aufgabenstellung und Anlass der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Oberzentrum Wuppertal verfolgt bereits seit vielen Jahren die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches letztmalig im Jahr 2015 für die Gesamtstadt erarbeitet wurde.¹ Dabei haben sich in den zurückliegenden Jahren der Handel selbst, aber insbesondere seine Umfeldbedingungen in Wuppertal wie deutschland- und europaweit gewandelt:

- /// Die **Einzelhandelsunternehmen setzen** – in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen², Standorte und Vertriebskanäle³ – zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**.⁴
- /// Im regionalen Wettbewerb der zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.⁵ Gerade in Ballungsräumen stellt sich die Frage, ob die Erschließung des Kundenkreises aus den angrenzenden Teilräumen angestrebt werden soll und welche Position einzelne Städte im Handelsnetz einnehmen können.
- /// Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.⁶

¹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, GMA, Ratsbeschluss am 22.06.2015.

² Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so kleinere Lebensmittelvollsortimenter, größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

³ Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

⁴ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁵ vgl. hierzu exemplarisch Handelsmonitor Oberrhein 2008 – 2017: Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel 2008 – 2017; ISBN: 978-3-9819387-0-8.

⁶ Dabei ist auf das aktuelle Urteil vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

Um den Handelsstandort Wuppertal in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist, neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.⁷

Die vorliegende Untersuchung hat die Frage zu beantworten, wie und mit welchen Strategien sich das Oberzentrum Wuppertal zukünftig entwickeln kann, um seiner oberzentralen Versorgungsfunktion im Einzelhandel gerecht zu werden und den Bürgerinnen und Bürgern attraktive Versorgungs- und Erlebnisstandorte vorzuhalten. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal ist aus **drei** Gründen notwendig:

1. Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 1.1).
2. Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 1.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
3. Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal zu überprüfen (vgl. Anforderung 3, Kapitel I., 1.3).

1.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als strategisches Entwicklungsinstrument

Für Wuppertal sind der Erhalt (Mindestziel) und der Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion (Maximalziel) wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Ziel ist es, Investitionen zu fördern, aber auch gegenläufige Interessen, beispielsweise die Sicherung von Gewerbeflächen, zu koordinieren. Die hierbei definierten Leitlinien gelten für alle Einzelhandelsvorhaben in Wuppertal und setzen somit den Grundsatz der Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit um.

Die Sicherung, Stärkung und Entwicklung von bedeutsamen Geschäftslagen ist als städtische Zielsetzung ebenfalls Bestandteil der übergreifenden Strategie zur Stadtentwicklung Wuppertals, dem vom Rat am 26.09.2019 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Wuppertal". Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Konkretisierung und Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept niedergelegten Leitlinien Image und Identität, Quartiere und des Fokusraums F „Wuppertals lebendige Zentrenvielfalt“.

⁷ Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst durch einen Beschluss des Rates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen (vgl. Kapitel I., 3.3).

1.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept als rechtssicherer Steuerungsmechanismus

Im BauGB ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**⁸ verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert⁹; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden (vgl. Kapitel I., 4).

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der BauNVO wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Gerade in Wuppertal mit teils weit von der Hauptachse Wupper / B 7 entfernten Stadtteilen kommt der **Nahversorgung** eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**¹⁰ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) und an die Steuerung auf regionaler Ebene.¹¹ In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission¹² wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändlerinnen und Einzelhändler ist.¹³ In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt.

⁸ vgl. § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB

⁹ vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

¹⁰ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

¹¹ vgl. hierzu Urteil EuGH, (-31/16); 30.01.2018.

¹² vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

¹³ Die Kommission setzt sich mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert¹⁴.

Kommunale Zentrenkonzepte zur Steuerung der Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele, haben sich mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Sortimentsliste** („Wuppertaler Liste“) zur sortimentsgenauen Steuerung
- /// Zuweisung von **Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten.

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) sowie im Regionalplan Düsseldorf 2018 (RPD) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

1.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

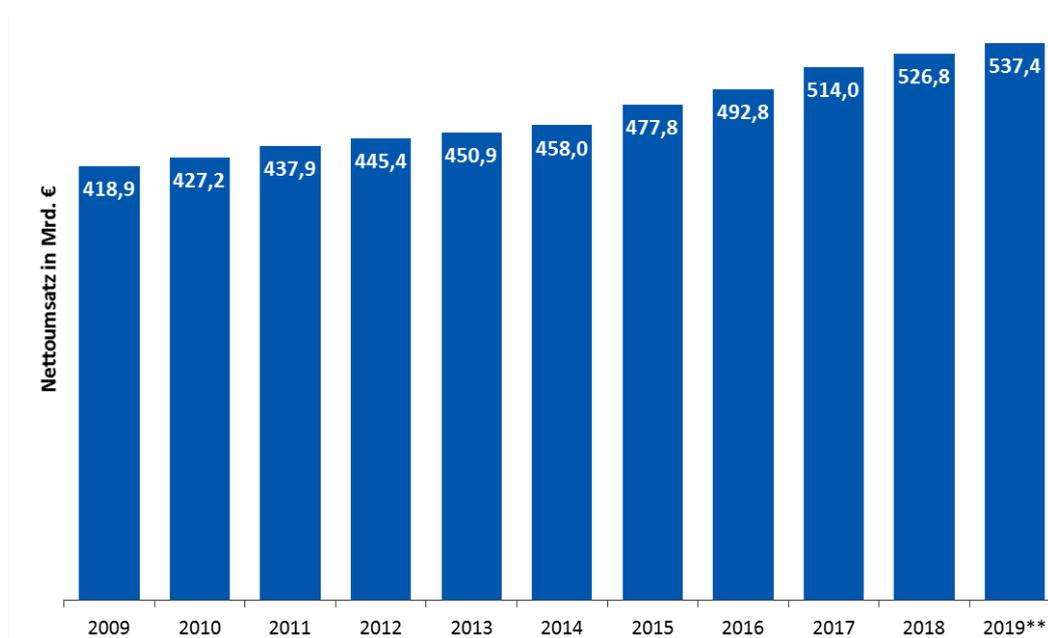
Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Anfang dieses Jahrzehnts bestimmt die fortgeschrittene Digitalisierung die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

¹⁴ So kommt auch die Bauministerkonferenz zu dem Schluss: „Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die materiellen Anforderungen des Artikel 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Zentren wären auch die einzelnen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu rechtfertigen und in der Planbegründung darauf einzugehen, dass diese Festsetzungen für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen sind.“ Hinweise der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zu den Auswirkungen des „Visser-Urteils“ des EuGH, insbesondere zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne (März 2019).

Der Aufschwung in Deutschland hat in der laufenden Dekade lange angehalten. Davon profitiert auch das Konsumklima, was auch zu einem weiteren Anstieg der Umsätze im Einzelhandel geführt hat¹⁵ und perspektivisch führen wird.

Über den gesamten Handel hinweg war die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet. In den letzten Jahren hat sich das Flächenwachstum bundesweit jedoch deutlich abgeschwächt.

Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes* (netto) in Mrd. € in Deutschland 2009 – 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE), 2019.

* Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne; Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken.

** Prognose / Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE), 2019.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wuppertal verlief im Vergleich zu den bundesweit beobachtbaren Trends überdurchschnittlich. Während im Beobachtungszeitraum von 2014 – 2018 bundesweit ein Umsatzzuwachs von rd. 15 % und ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1,6 %¹⁶ festgestellt werden konnte, lag in Wuppertal für den Vergleichszeitraum 2014 – 2019 sowohl umsatzseitig (knapp 18 %) als auch flächenseitig (rd. 7,3 %) eine überaus positive Entwicklung vor. Dies hängt insbesondere mit der Ansiedlung von großflächigen Anbietern wie IKEA, Bauhaus und Primark zusammen, aber auch mit der Erweiterung von Lebensmittelmärkten (vgl. Kapitel II., 4).

Das gute konjunkturelle Umfeld der vergangenen Jahre in Deutschland war – anders als in den Jahren Anfang der 2000er – zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel. Ein guter Teil des

¹⁵ Umsatzwachstum Einzelhandel in Deutschland von 2016 bzw. 2017: + 4,1 %; Angaben HDE.

¹⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE), 2019.

Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden kaum noch zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden (vgl. Abbildung 2), für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware.

Abbildung 2: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2019

Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebs-typen im Einzelhandel. Diese sind schematisch in Abbildung 3 dargestellt.

Als ein zentraler Veränderungsfaktor der weiteren Einzelhandelsentwicklung wird regelmäßig die Digitalisierung herausgestellt: Die Folgen sind im Nonfoodsegment (v. a. in zentrenprägenden Sortimenten) offensichtlich – Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Bücherhändlerinnen/-händler zählen zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben.¹⁷

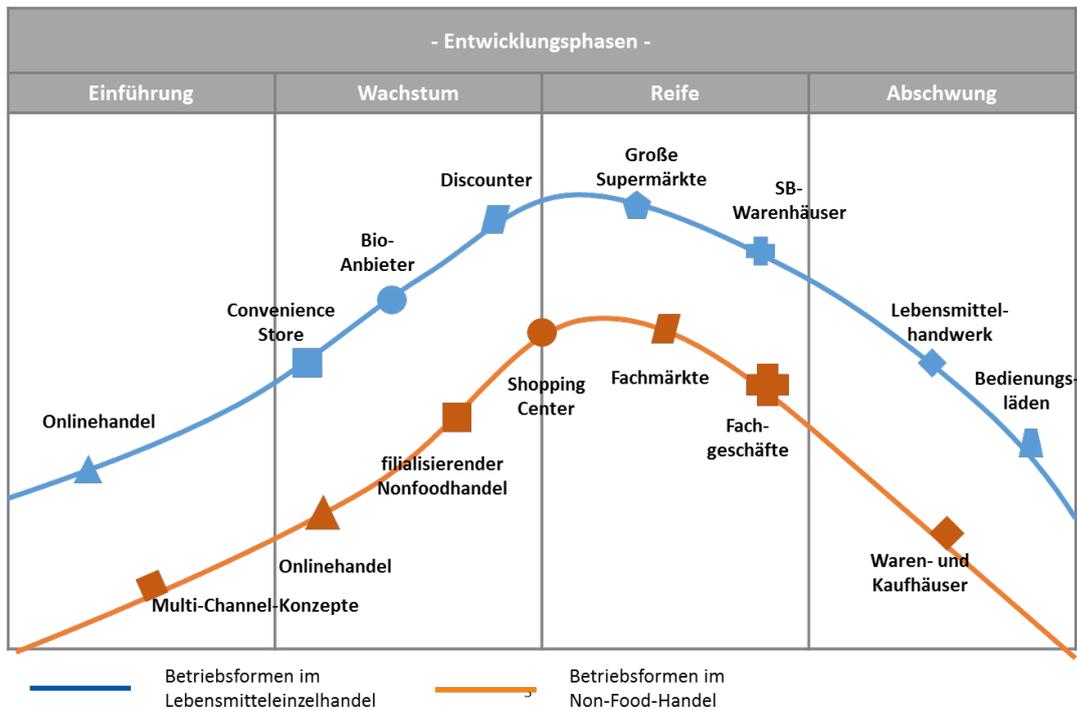
Im Lebensmittelbereich zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händlerinnen und Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben; gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.¹⁸ Dies trifft auch für das Oberzentrum Wuppertal selbst zu (vgl. Kapitel II., 7). Im ländlichen Raum bzw.

¹⁷ Bei dem Vergleich mit dem Einzelhandelskonzept 2015 wird deutlich, dass auch in Wuppertal der diesbezügliche Handel zum Teil deutliche Verkaufsflächenrückgänge hatte. Dies kann exemplarisch für das Segment „Elektronik, Medien, Foto“ auch für Wuppertal nachvollzogen werden, wo zwischen 2014 und 2019 ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 19 % bzw. ein Betriebsstättenrückgang von rd. 25 % in den beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen festzuhalten ist (vgl. Kapitel II., 2.2.).

¹⁸ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten. Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise weit in die Abendstunden geöffnet.

in einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert i. S. von Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt; Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“¹⁹ kaum möglich erscheinen.²⁰

Abbildung 3: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2019

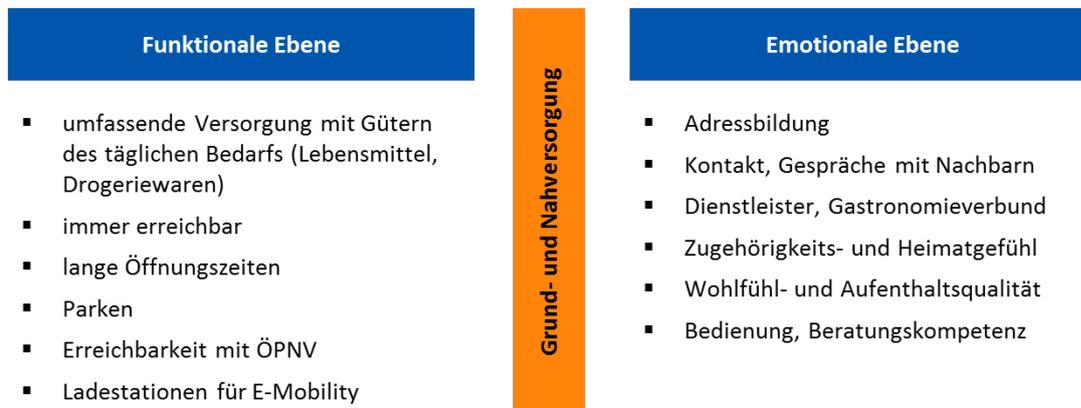
Die Polarisierung zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die sog. „unprofilierte Mitte“²¹ weiter an Bedeutung. Gewinner sind dabei neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen, wie sie auch in Wuppertal in den vergangenen Jahren entwickelt wurden, profitieren ebenfalls von der Entwicklung, da sie neben dem Faktor Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen (vgl. Abbildung 4).

¹⁹ Damit wird umgangssprachlich die „Endzustellung“ zum Endverbraucher bezeichnet – in dünn besiedelten Räumen fehlt oft der Logistikunternehmer.

²⁰ vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 – 9.

²¹ Anbieter mit Standardsortiment und ohne spezifische Kundenansprache, Service- und Beratungsleistungen.

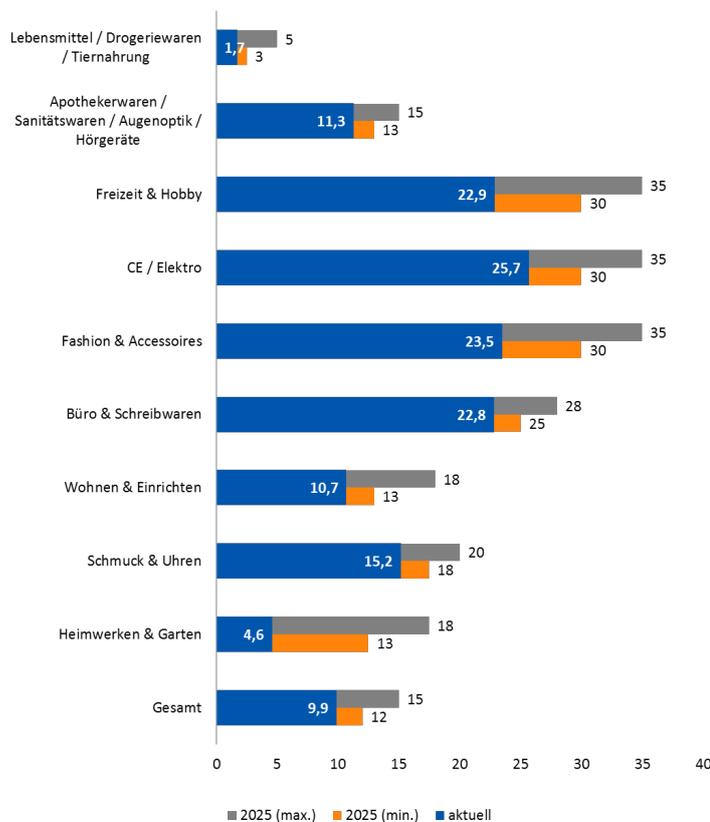
Abbildung 4: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2019

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sog. zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Fashion und Accessoires). Trotz wachsender Marktanteile (vgl. Abbildung 5) wird mittelfristig der stationäre Einzelhandel der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

Abbildung 5: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025; Marktanteil in %



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2019

In welchem Umfang der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel v. a. aufgrund logistischer Entwicklungen (City-Logistik, same-hour-delivery etc.) sinken wird und in welchem Umfang ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik in den Gewerbegebieten damit einhergeht, ist noch nicht abschließend geklärt. Damit eröffnen sich für gut im Markt positionierten Standorte des stationären Handels weiterhin Chancen, da die Nachfrage dort gleichbleibend hoch sein wird. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 6):

- (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von **Metropolen** und **Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist auch die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- (2) Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es schaffen, ähnlich wie in den Großstädten, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- (3) Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a. m.) beschränken.

Gut im Markt positionierte Standorte, zu denen auch das Oberzentrum Wuppertal zählt, werden sich somit auch im stationären Handel weiterentwickeln. Groß- und Mittelstädte mit einer ausgeprägten Identität oder einem touristischen Umfeld sind dabei besonders begünstigt; Mittelmäßigkeit und Profillosigkeit hingegen wird zunehmend nicht mehr funktionieren.

Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



GMA-Grundlagenforschung 2018

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als Grundlage für die Ausformulierung von Profilierungsstrategien zur Verfestigung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal als Oberzentrum. Die im Folgenden benannten Potenzialflächen sowie die Qualifizierung der Standorteigenschaft „zentraler Versorgungsbereich“ schaffen die notwendigen Ansätze, um erforderliche private Investitionen (z. B. Ausbau der Nahversorgung als gemischte Immobilien) proaktiv zu fördern.

1.4 Folgerungen für Wuppertal

Handel ist Wandel – dies zeigt sich in Deutschland wie in Wuppertal. Für den Standort Wuppertal sind unter regionalplanerischen Gesichtspunkten folgende Fragen wesentlich:

- // Welche Rolle soll das Oberzentrum in der Region spielen?
- // Wie ist das Verhältnis zur Region zu definieren und welche Möglichkeiten der Kooperation ergeben sich?
- // Neben den Entwicklungen im Einzelhandel verändert sich bundesweit und in Wuppertal das Verhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher. Zahlreiche Befragungen der GMA von Besucherinnen und Besuchern in Innenstädten und an Nahversorgungsstandorten unterschiedlicher Standortkategorie verdeutlichen, dass der digitale Wandel sowohl als Chance für die Innenstädte als auch für qualifizierte Nahversorgungsstandorte begriffen werden muss.

- /// Zeitreihenbefragungen zeigen auf, dass das Thema „Einkaufen“ nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte ist; Einkauf wird immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft. Veränderten Konsumentenbedürfnissen kann jedoch nicht dauerhaft ein gleichbleibendes (Einzelhandels-)Angebot präsentiert werden: neue Konsumbedürfnisse erfordern neue Angebote.

Der räumliche Aspekt der Veränderungen im Einzelhandel lässt sich auch für Wuppertal anhand der notwendigen Schlussfolgerungen für die Innenstadtentwicklung aufzeigen:

- /// Noch stärkere Konzentration des Einzelhandels und Fokussierung auf einige wenige und eng definierte Bereiche (die Top-Lagen werden noch stärker, die Randlagen bröckeln als Einzelhandelslagen weiter ab), Etablierung einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion innerhalb der zentralen Geschäftslagen als Grundfrequenzbringer und Ankerpunkt, um weitere Sortimentsgruppen aufzubauen,
- /// Förderung der funktionalen Dichte durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk usw.); Vernetzung,
- /// dem Thema Wohnen in der Innenstadt kommt eine wachsende Bedeutung bei der Innenstadtentwicklung zu; vertikale Mischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Obergeschoss) ist zu fördern,
- /// konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt; Innenstadt als Kommunikationsraum.

Entwicklungen im Einzelhandel, die in den Zentren weder integrierbar noch für deren Struktur förderlich wären (z. B. Möbelhaus, großflächige Grundversorger, Fachmärkte) sind für die Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes Wuppertal insgesamt an ergänzenden, sinnvollen Standorten unterzubringen.

Zudem sind attraktive zukunftsfähige Grundversorgungsstandorte „nahe bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern“ weiterhin auch außerhalb der Zentren zu befördern.

2. Methodik zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), der Statistikstelle der Stadt Wuppertal sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal aus dem Jahr

2015 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe²² im gesamten Wuppertaler Stadtgebiet im Juli und August 2019 erfasst.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 angeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren, Zeitschriften	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck

²² Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Branche	Sortimente
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2019

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- / **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wuppertal basieren auf dem 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal. Hierbei wurde differenziert zwischen den Hauptzentren Elberfeld / Barmen und den Neben- bzw. Nahversorgungszentren.²³
- / **Städtebaulich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht.²⁴
- / **Städtebaulich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Wuppertal sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausgewählten Sonderstandorten. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung.

²³ Im Laufe der Bearbeitung wurden die Daten an die zum Teil veränderten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche angepasst.

²⁴ Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden an den entsprechenden Stellen detaillierter Hinweise zur Einordnung der Einzelhandelsstandorte zu diesen Kategorien außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gegeben.

Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Wuppertaler Stadtgebiet analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt dar.

Ferner wurden im Oktober 2019 **Fachgespräche** mit der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid (Frau Dr. Stottrop), dem Handelsverband NRW-Rheinland (Herr Engel), der Wirtschaftsförderung Wuppertal (Herr Dr. Trienes), den Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) Barmen-Werth (Herr Helbig) und Poststraße / Elberfeld (Herr Espenschied-Faßbender) sowie der Ressortleitung Stadtentwicklung und Städtebau Wuppertal (Herr Bleck) geführt.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich²⁵:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

²⁵ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zu-nächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.²⁶ Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu

²⁶ Eine betriebliche Atypik kann z.B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z.B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z.B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet).²⁷

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Der LEP NRW ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden und trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Für den großflächigen Einzelhandel setzt der LEP NRW folgende Ziele und Grundsätze fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

²⁷ Auch dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Abbildung 7: Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten²⁸



GMA-Darstellung 2019

²⁸ Als **Kernsortiment** ist das Sortiment zu verstehen, mit welchem ein Einzelhandelsbetrieb den Großteil seines Umsatzes erzielt. Laut OVG Münster sind als **Randsortimente** solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Der **Regionalplan Düsseldorf**²⁹ legt darüber hinaus folgende Ziele und Grundsätze fest:

„Z1: Innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorgaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten innerhalb der ASB-GE ist nicht zulässig.

Z2: Die Regelungen des Regionalplans gelten ebenso für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfolgt.

G1: Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3b – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche – abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen.

G2: Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

G3: Die Kommunen sollen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fortschreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.“

²⁹ Regionalplan Düsseldorf / Bezirksregierung Düsseldorf, Stand: Juli 2018.

3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

4. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs³⁰:

■ **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“,

³⁰ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt³¹. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat³².

³¹ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

³² vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärztinnen und Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung³³ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁴ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁵
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.

³³ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

³⁴ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁵ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

5. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Wuppertal

Die Stadt Wuppertal liegt in der Metropolregion Rheinland und zeichnet sich durch ihre starke Topographie im Tal der Wupper aus, die zu einer insgesamt bandartigen Siedlungsstruktur in West-Ost-Richtung geführt hat. In der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen wird die Stadt Wuppertal als Oberzentrum eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Mittelzentren Remscheid und Solingen, mit denen die Stadt Wuppertal gemeinsam das „Bergische Städtedreieck“ bildet. Die Oberzentren Hagen, Dortmund, Bochum, Duisburg, Essen, Düsseldorf und Köln befinden sich in einer Entfernung von nur 30 – 60 km, sodass die Stadt Wuppertal insgesamt einem starken Wettbewerb ausgesetzt ist (vgl. Karte 1).

Im rd. 16.840 ha großen Stadtgebiet leben derzeit rd. 361.260 Einwohnerinnen und Einwohner³⁶. Die Stadt Wuppertal gliedert sich in zehn Stadtbezirke (Elberfeld, Elberfeld-West, Uellendahl-Katernberg, Vohwinkel, Cronenberg, Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen, Langerfeld-Beyenburg, Ronsdorf), denen insgesamt 69 Quartiere zugeordnet sind. Die höchste Bevölkerungskonzentration weisen die Stadtbezirke Elberfeld mit ca. 67.750 Einwohnerinnen und Einwohner und Barmen mit ca. 61.410 Einwohnerinnen und Einwohner auf.³⁷

³⁶ Quelle: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018.

³⁷ Quelle: ebd..

Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Wuppertal eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2025 ist ein Zuwachs der Bevölkerung um rd. 8.100 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. ca. 2,2 % gegenüber 2018 zu erwarten. Damit kann laut aktueller Prognose der Statistikstelle der Stadt Wuppertal die positive Einwohnerentwicklung der vergangenen 10 Jahre (+ 8.890 Einwohnerinnen und Einwohner; + 2,5 %) in etwa auf ähnlichem Niveau fortgesetzt werden. Differenziert nach einzelnen Stadtbezirken sind sogar vereinzelt Bevölkerungszuwächse von über 3,5 % bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung und -prognose in Wuppertal nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohnerentwicklung			Einwohnerprognose*	
	2008	2018	Veränderung in %	2025	Veränderung ggü. 2018 in %
Elberfeld	65.153	67.752	4,0	69.493	2,6
Elberfeld West	27.525	27.851	1,2	28.299	1,6
Uellendahl-Katernberg	37.879	37.627	-0,7	38.198	1,5
Vohwinkel	31.431	31.403	-0,1	31.655	0,8
Cronenberg	21.691	21.218	-2,2	21.361	0,7
Barmen	58.498	61.407	5,0	63.196	2,9
Oberbarmen	42.248	45.576	7,9	47.242	3,7
Heckinghausen	21.073	21.981	4,3	22.224	1,1
Langerfeld-Beyenburg	25.185	24.805	-1,5	25.254	1,8
Ronsdorf	21.685	21.644	-0,2	22.438	3,7
Stadt Wuppertal gesamt	352.368	361.264	2,5	369.360	2,2

Quelle: Statistikstelle Stadt Wuppertal.

* Die Basis der Berechnungen bildet der Einwohnerbestand zum 31.12.2018.

Zum 30. Juni 2018 waren in Wuppertal rd. 125.910 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort³⁸ tätig. Per Saldo ist der Anteil der Ein- und Auspendler nahezu ausgeglichen; im Jahr 2018 standen den 50.035 Auspendlern insgesamt 49.996 Einpendler gegenüber.

6. Der Einzelhandelsstandort Wuppertal im regionalen Wettbewerbsumfeld

Das Oberzentrum Wuppertal befindet sich in einem intensiven Wettbewerbsumfeld mit Einzelhandelsstandorten in den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Bezüglich des höherpreisigen Segments, insbesondere bei Textilien, Schuhen und Sport, spielt hier insbesondere das Oberzentrum Düsseldorf

³⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013.

eine wichtige Rolle. Aber auch die Oberzentren Bochum, Dortmund, Essen, Hagen und Köln sind aufgrund ihrer attraktiven Einzelhandelsstandorte und der vergleichsweise geringen Entfernung als Wettbewerbsstandorte zum Oberzentrum Wuppertal zu sehen.

Von den umliegenden Mittelzentren ist insbesondere auf die Wettbewerbssituation mit den benachbarten Städten Remscheid und Solingen einzugehen, die gemeinsam mit dem Oberzentrum Wuppertal das Bergische Städtedreieck bilden und in diesem Rahmen auch eine interkommunale Kooperation und Abstimmung von Einzelhandelsprojekten durchführen. Hier sind Kundenströme sowohl aus Remscheid und Solingen in Richtung Wuppertal (z. B. zu Magnetbetrieben wie Primark oder IKEA) festzuhalten. Umgekehrt gibt es Kaufkraftströme insbesondere aus den südlichen Wuppertaler Stadtbezirken in Richtung Remscheid und Solingen bezüglich der Nahversorgung, aber auch zu innerstädtischen Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, insbesondere in die Einkaufszentren Allee-Center Remscheid und Hofgarten in Solingen. Diese Standorte liegen zu Cronenberg und Ronsdorf ähnlich weit entfernt wie die innerstädtischen Wuppertaler Zentren Elberfeld und Barmen in der Talachse der Wupper.

In einigen ausgewählten Sortimenten, insbesondere im Möbel- und Einrichtungsbedarf, steht der Standort Wuppertal im Wettbewerb mit großen Vollsortimentsmöbelhäusern wie Ostermann in Haan und Knappstein in Remscheid. Umgekehrt tendieren Kundinnen und Kunden aus diesen beiden Städten auch zu dem IKEA-Standort in Wuppertal. Im Möbelsegment weist das Oberzentrum dennoch eine vergleichsweise geringe Zentralität auf, der mit der Ansiedlung eines eigenen Möbelvollsortimentshauses im Norden der Stadt begegnet werden soll (potenzieller Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Barmen an der A 46).

Die mögliche Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) am Standort Remscheid-Lennep wurde und wird in den vergangenen Jahren und auch aktuell in der Region stark diskutiert. Mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Remscheid-Lennep kann hier ein regional weit ausstrahlender Wettbewerbsstandort mit einem Schwerpunkt bei klassischen FOC-Sortimenten wie Textilien, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel (insbesondere Sportmode) entstehen.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

In den Monaten Juli und August 2019 wurde eine Vollerhebung des Einzelhandels in der Stadt Wuppertal durch GMA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es im Wuppertaler Stadtgebiet **insgesamt**

- /// 1.722 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 463.965 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 1,80 Mrd. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 600 Betriebe (= ca. 35 % aller Betriebe)³⁹
- /// ca. 129.190 m² VK (= ca. 28 % der Gesamtverkaufsfläche)⁴⁰
- /// ca. 691,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes)³⁶

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 1.122 Betriebe (= ca. 65 % aller Betriebe)
- /// ca. 334.775 m² VK (= ca. 72 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 1,10 Mrd. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes)

³⁹ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

⁴⁰ bereinigte Werte: Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen (Warenhäuser / Kaufhäuser, Nonfood-Discounter / Sonderpostenmärkte, Babyfachmärkte, Sportfachmärkte, Möbelmärkte, Baumärkte / Gartencenter und Einrichtungsfachmärkte ab 800 m² VK, Lebensmittelmärkte ab 2.500 m² VK) wurden analog zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Wuppertal)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz (brutto)**	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	600	35	129.190	28	691,5	39
Gesundheit / Körperpflege	111	6	18.360	4	145,4***	8
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	71	4	9.015	2	35,7	2
kurzfristiger Bedarf insg.	782	45	156.565	34	872,5	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren, Zeitschriften	92	5	15.315	3	72,3	4
Bekleidung, Schuhe, Sport	236	14	75.550	16	257,0	14
mittelfristiger Bedarf insg.	328	19	90.865	20	329,3	18
Elektronik, Medien, Foto	91	5	13.415	3	117,2	7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	172	10	80.560	17	218,8	12
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	83	5	96.685	21	156,0	9
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	107	6	5.435	1	49,2	3
Sonstige Sortimente****	159	9	20.440	4	51,9	3
langfristiger Bedarf insg.	612	36	216.535	47	593,0	33
Nichtlebensmittel insg.	1.122	65	334.775	72	1.103,3	61
Einzelhandel insg.	1.722	100	463.965	100	1.794,8	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, Verkaufsflächen und Umsätze der Mehrbranchenbetriebe wurden den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet

*** ohne verschreibungspflichtige Medikamente; bei Apotheken wird nur der Umsatzanteil berücksichtigt, der durch frei verkäufliche Artikel erwirtschaftet wird

**** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Differenziert nach **Bedarfsgruppen** liegt der Umsatzschwerpunkt des Einzelhandels in Wuppertal deutlich im Bereich des **kurzfristigen Bedarfs**, wobei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hier den eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt darstellt. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind mehrere strukturprägende und z. T. großflächige Anbieter im Stadtgebiet vorhanden. Insgesamt sind rund 45 % aller Betriebe und ca. 49 % der gesamtstädtischen Umsatzleistung dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen, der neben Lebensmitteln auch die Warengruppen Gesundheit / Körperpflege (v. a. Drogeriemärkte und Apotheken) sowie Blumen, Pflanzen (Schnittblumen und kleine Topfpflanzen) und zoologischer Bedarf umfasst.

Mittelfristige Bedarfsgüter – dazu zählen Bücher / Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften sowie Bekleidung, Schuhe, Sport – werden in Wuppertal schwerpunktmäßig in den zentralen Geschäftslagen angeboten. Da in diesen Warengruppen ebenfalls einige großflächige und prägende Betriebe (v. a. in den Innenstadtlagen Elberfeld und Barmen) etabliert sind, beläuft sich der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil des mittelfristigen Bedarfs auf 20 % bzw. 18 % in Bezug auf die gesamtstädtische Ausstattung.

Im **langfristigen Bedarfssegment**, zu dem insgesamt ca. 36 % der Betriebe, rd. 47 % der Verkaufsfläche sowie ca. 33 % der gesamtstädtischen Umsatzleistung zählen, liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich des Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarfs. Aktuell ähnlich stark vertreten ist das Segment Hausrat, Einrichtung, Möbel.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes in Wuppertal (vgl. Abbildung 8) liegen ca. 40 % der **vorhandenen Verkaufsflächen** in zentralen Versorgungsbereichen (Abgrenzung 2019, vgl. Kapitel III., 4).

- Der **kurzfristige Bedarf** ist mit den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf im Wesentlichen an den sonstigen Lagen außerhalb der innerörtlichen Geschäftszentren verortet. Dagegen wird die Branche Gesundheit, Körperpflege schwerpunktmäßig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Die Zentren – insbesondere die beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen – verfügen im gesamtstädtischen Kontext über eine geringere Prägung im kurzfristigen Bedarfssegment, sie übernehmen jedoch im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung z. T. wichtige Versorgungsfunktionen.
- Der **mittelfristige Bedarf** konzentriert sich eindeutig auf die zentralen Versorgungsbereiche. Die Sonderstandorte außerhalb der gewachsenen Geschäftszentren weisen vereinzelt ebenfalls nennenswerte Flächenanteile in diesen zentrenrelevanten Warengruppen auf (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport). Bei den Sonderstandorten handelt es sich um autokun-

denorientierte Einzelhandelsstandorte, welche überwiegend großflächige Betriebe des Einzelhandels (häufig Fachmarktnutzungen) umfassen. Hierzu zählt u. a. der Standort Wicküler City mit Fachmarktkonzepten wie Takko, kik und Woolworth.

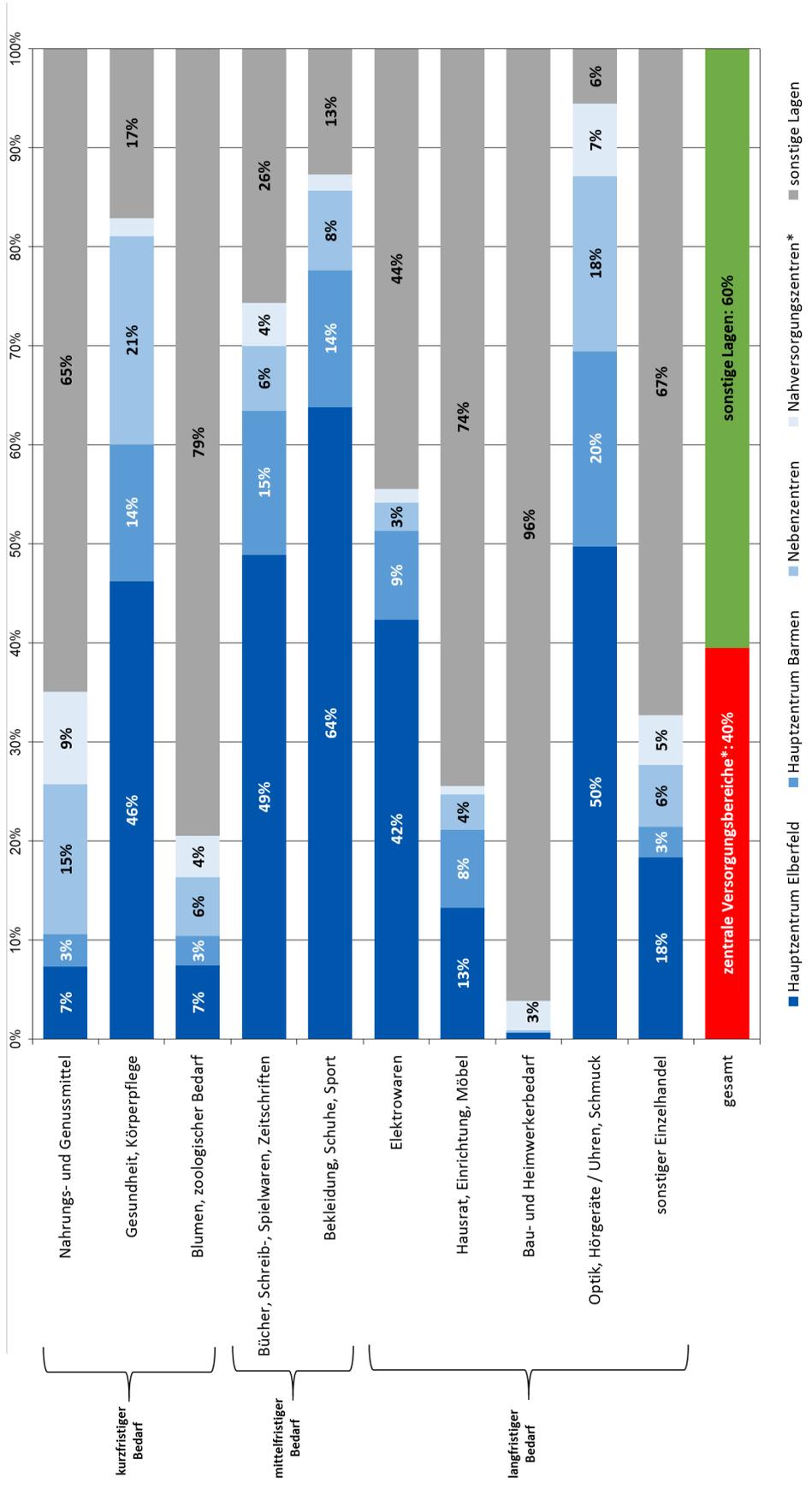
- Der **langfristige Bedarf** ist in den im Wesentlichen zentrenrelevanten Branchen (v. a. Elektrowaren, Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck) innerhalb der Zentren ansässig, wenngleich die Branche Elektrowaren auch größere Flächenanteile an den sonstigen Lagen (z. B. Media Markt am Standort Wicküler City) umfasst. Die überwiegend nicht zentrenrelevanten Warengruppen wie Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche wird eindeutig außerhalb der Zentren vorgehalten (vgl. Abbildung 8), was v. a. auf die hohen Flächenbedarfe der Betriebstypen Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf sowie Möbel- und Einrichtungshaus (z. B. IKEA, Möbel Welteke, Poco zurückzuführen ist).

2. Einzelhandelsbestand in den Wuppertaler Stadtbezirken

Differenziert nach den einzelnen **Stadtbezirken** in Wuppertal ist festzustellen, dass der Verkaufschwerpunkt eindeutig in den einwohnerstärksten Stadtbezirken Elberfeld (ca. 125.915 m² Verkaufsfläche) und Barmen (ca. 110.790 m² Verkaufsfläche) liegt.

Insgesamt vereinen diese beiden Stadtbezirke etwa die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich. In den sonstigen Stadtbezirken, welche im Wesentlichen Versorgungsfunktion für die jeweiligen Bezirke übernehmen, sind deutlich geringere Verkaufsflächenausstattungen festzustellen.

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Lagen



GMA-Erhebung und -Darstellung 2019, * einschließlich des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen in der Stadt Wuppertal

		Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
		abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Elberfeld	NuG	160	27	22.930	18	133,1	23
	Nonfood	437	73	102.985	82	444,3	77
	gesamt	597	100	125.915	100	577,4	100
Elberfeld-West	NuG	52	49	16.335	42	87,1	61
	Nonfood	54	51	22.590	58	55,3	39
	gesamt	106	100	38.925	100	142,4	100
Uellendahl-Katernberg	NuG	35	47	6.030	24	31,8	45
	Nonfood	40	53	18.740	76	38,4	55
	gesamt	75	100	24.770	100	70,2	100
Vohwinkel	NuG	44	38	14.775	55	73,8	65
	Nonfood	71	62	11.985	45	38,9	35
	gesamt	115	100	26.760	100	112,7	100
Cronenberg	NuG	27	36	7.210	59	36,8	61
	Nonfood	48	64	4.940	41	23,3	39
	gesamt	75	100	12.150	100	60,2	100
Barmen	NuG	128	35	27.570	25	143,9	38
	Nonfood	234	65	83.220	75	236,8	62
	gesamt	362	100	110.790	100	380,7	100
Oberbarmen	NuG	78	43	14.985	30	81,3	37
	Nonfood	102	57	35.170	70	136,0	63
	gesamt	180	100	50.155	100	217,3	100
Heckinghausen	NuG	26	45	6.950	26	35,2	45
	Nonfood	32	55	20.295	74	42,9	55
	gesamt	58	100	27.245	100	78,1	100
Langerfeld-Beyenburg	NuG	25	39	7.530	27	37,7	43
	Nonfood	39	61	20.410	73	50,1	57
	gesamt	64	100	27.940	100	87,8	100
Ronsdorf	NuG	25	28	4.875	25	30,9	45
	Nonfood	65	72	14.440	75	37,3	55
	gesamt	90	100	19.315	100	68,1	100
Wuppertal gesamt	NuG	600	35	129.190	28	691,5	39
	Nonfood	1.122	65	334.775	72	1.103,3	61
	gesamt	1.722	100	463.965	100	1.794,8	100

GMA-Erhebung 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen), NuG = Nahrungs- und Genussmittel, Nonfood umfasst alle Branchen und Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel (vgl. auch Tabelle 1).

3. Zentralitätskennziffern des Wuppertaler Einzelhandels

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn durch den Einzelhandel mehr umgesetzt wird als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und erzielt gleichzeitig Zuflüsse mit Kundinnen und Kunden aus dem Umland und / oder mit Touristen.

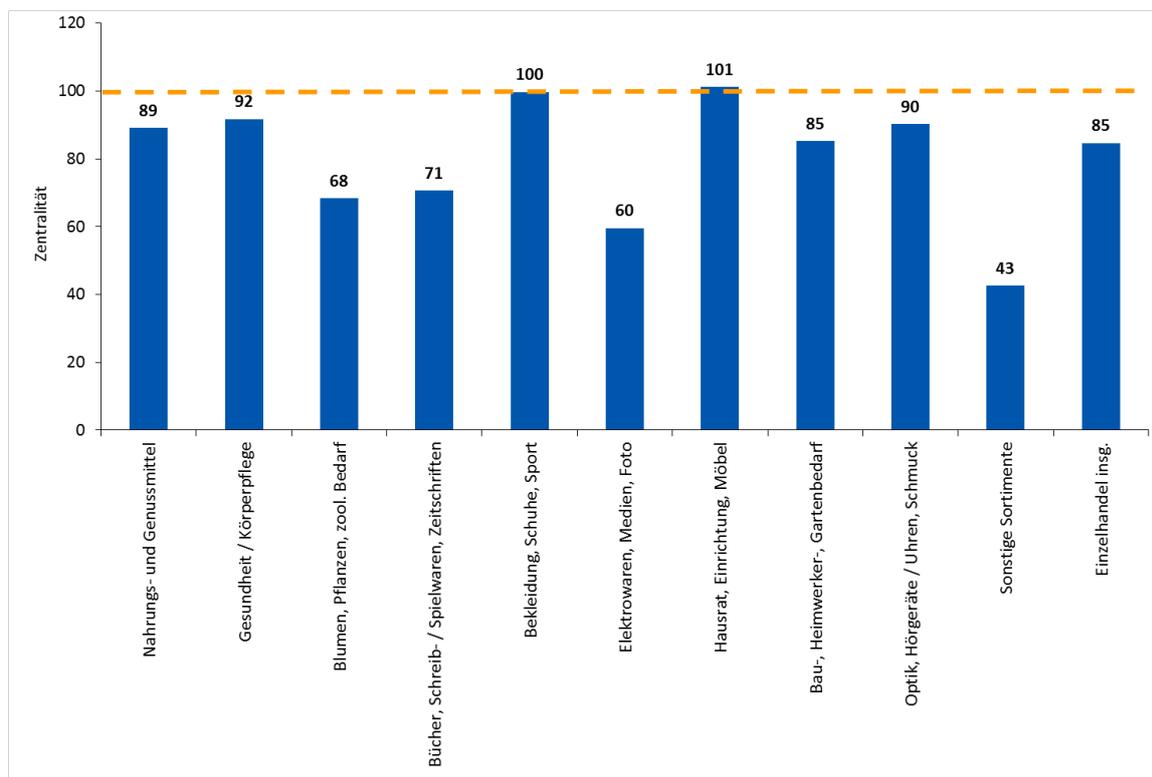
Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Gesamtzentralität von 85) zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen in Wuppertal insgesamt etwa 15 % weniger Umsätze getätigt werden (vgl. Abbildung 9), was einem Kaufkraftabfluss von per Saldo rd. 327 Mio. € pro Jahr entspricht.

Für eine Stadt mit einer oberzentralen Versorgungsfunktion sind die errechneten Zentralitätswerte, auch differenziert nach einzelnen Warengruppen, als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Lediglich in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport und Hausrat, Einrichtung, Möbel, in denen die Zentralitätswerte bei 100 bzw. 101 liegen, wird ein rechnerisch ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis erreicht. Da in diesen Sortimenten einige Betriebstypen bzw. Betreiber (z. B. IKEA) auch deutlich Kundinnen und Kunden von außerhalb Wuppertals anziehen, liegen auch in diesen Branchen Kaufkraftabflüsse aus Wuppertal vor.⁴¹

Es ist davon auszugehen, dass Kaufkraftabflüsse aus dem Wuppertaler Stadtgebiet zum Teil aufgrund von Pendlerverflechtungen an auswärtigen Standorten erfolgen. Darüber hinaus steht die Stadt Wuppertal im direkten Wettbewerb mit umliegenden Oberzentren, die über ansprechende Einkaufslagen verfügen. Des Weiteren verfügen auch die unmittelbar angrenzenden Mittelzentren Remscheid und Solingen über attraktive Einzelhandelsangebote, die auch Kaufkraft aus den Wuppertaler Randbezirken abziehen. Gleichzeitig fließt aufgrund dieser intensiven Wettbewerbssituation im Umland auch verhältnismäßig wenig Kaufkraft von außen in das Oberzentrum. Abschließend ist auf eine deutliche Zunahme des Online-Anteils am Gesamtumsatz des Einzelhandels hinzuweisen (vgl. Kapitel I., 1.3).

⁴¹ So weist Wuppertal derzeit kein modernes Vollsortimentsmöbelhaus auf; Wuppertaler Kundinnen und Kunden fahren daher u. a. nach Haan (Ostermann) oder Remscheid (Knappstein).

Abbildung 9: Einzelhandelszentralität in Wuppertal nach Hauptwarengruppen



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

4. Veränderung des Einzelhandelsbestandes in Wuppertal 2014 – 2019

Nachfolgend wird eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2014⁴² vorgenommen.

Insgesamt ist in der Stadt Wuppertal zwischen den Jahren 2014 und 2019 ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten gewesen. Während 2014 noch 1.883 Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal vorhanden waren, ging diese Zahl bis 2019 um rd. 8 – 9 % auf 1.722 Einzelhandelsbetriebe zurück. Gleichzeitig war in den letzten Jahren ein erkennbarer Zuwachs bei der Verkaufsfläche um rd. 31.720 m² (ca. 7 – 8 %) zu verzeichnen. Im Vergleich ist deutschlandweit zwischen 2014 und 2018 eine leicht positive Entwicklung der Verkaufsfläche zu beobachten gewesen (rd. 1,6 %, vgl. Kapitel I., 1.3).⁴³ Dies lässt sich v. a. in der Zunahme der Betriebsgröße begründen, da in den letzten Jahren die Anzahl der Fachgeschäfte rückläufig war, während der filialisierte Einzelhandel angewachsen ist, der i. d. R. größere Verkaufsflächen nachfragt. Dieser Trend ist auch in Wuppertal zu beobachten. Insbesondere die Neuansiedlungen großflächiger, filialisierter Möbelhäuser bzw. Bau- und Gartenmärkte (u. a. IKEA,

⁴² GMA, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, 2015

⁴³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE), 2019

Bauhaus), aber auch die Neuansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten fällt hier ins Gewicht. Aufgrund dessen ist auch die durchschnittliche Betriebsgröße in Wuppertal deutlich um rd. 17 – 18 % gestiegen. Insgesamt ist demnach in Wuppertal eine für viele Städte und Gemeinden typische Entwicklung zu beobachten gewesen (vgl. Kapitel I., 1.3).

Tabelle 5: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal seit 2014 (Gesamtstadt)

Daten	2014	2019	Veränderung abs.	Veränderung in %	Tendenz
Einwohnerinnen und Einwohner	348.977*	361.157**	+ 12.180	+ 3,5	↗
Anzahl der Betriebe	1.883	1.725	- 158	- 8,4	↘
Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner	5,4	4,8	- 0,6	- 11,5	↘
Verkaufsfläche in m ²	432.245	465.095	+ 32.850	+ 7,6	↗
Verkaufsfläche in m ² je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner	1.239	1.288	+ 49	+ 4,0	↗
Durchschnittliche Betriebsgröße in m ²	230	270	+ 40	+ 17,5	↗
Zentralität (in %)	84	85	-	+ 1	↗

Quelle: GMA-Erhebung 2019; GMA, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, 2015; Einwohnerinnen und Einwohner: Statistikstelle der Stadt Wuppertal, * Stand: 31.12.2013; ** Stand: 31.12.2018

In Bezug auf die Verkaufsflächenentwicklung der einzelnen Branchen sind folgende Aspekte festzustellen (vgl. Abbildung 10):

- Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird aufgrund von Erweiterungen und Neuansiedlungen wie bspw. die Ansiedlung des SB-Warenhauses Kaufland in Vohwinkel (Kaiserstraße), des Lebensmitteldiscounters Aldi-Nord ebenfalls in Vohwinkel (Kaiserstraße) und in Sonnborn (Sonnborner Straße) sowie des Vollsortimenters Rewe und des Lebensmitteldiscounters Netto im Rigi-Kulm-Center (Küllenhahner Straße / Cronenberger Straße) von Verkaufsflächenzuwächsen profitiert. Vereinzelt kam es auch zu Betriebsaufgaben von Lebensmittelmärkten (z. B. real in der Wicküler City⁴⁴ / Barmen, Kaiser's am Westring / Vohwinkel, Rewe in der Brandströmstraße / Heckinghausen oder Aldi-Nord am Holunderweg / Uellendahl-Katernberg). Insgesamt konnte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 4.930 m² (rd. 4 %) verzeichnet werden.

⁴⁴ Laut Presseberichten bezieht Kaufland voraussichtlich 2020 die Fläche des ehemaligen real in der Wicküler City (vgl. Westdeutsche Zeitung vom 12.07.2019)

- /// In der Branche **Gesundheit / Körperpflege** fand ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs von über 30 % (4.420 m²) statt. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Erweiterungen und Neuansiedlungen diverser Drogeriemärkte (z. B. Müller am Wall / Elberfeld oder dm am Döppersberg / Elberfeld) sowie die Vergrößerung der Drogerieflächen von Lebensmittelanbietern zurückzuführen. Bei Apotheken besteht in Wuppertal hingegen eine unterdurchschnittliche Versorgung. Die Stadt weist rd. 17 Apotheken je 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf, während im bundesdeutschen Schnitt rd. 23 Apotheken auf 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner⁴⁵ entfallen.
- /// In den Bereichen **Blumen, Pflanzen zoologischer Bedarf** sind verschiedene kleinteilige Veränderungen zu beobachten gewesen, wobei die Verkaufsflächengröße um etwa 730 m² (rd. - 7 %) gesunken ist.
- /// Im Sortiment **Bücher, Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften** ist gegenüber 2014 ein geringfügiger Verkaufsflächenzuwachs von rd. 340 m² (2 – 3 %) zu beobachten. Der Wegfall mehrerer inhabergeführter Buchhandlungen und Spielwarengeschäfte (u. a. Spielzeugkiste Willy Müller & Söhne in der Luisenstraße / Elberfeld) wurde hier in erster Linie durch die Neuansiedlungen / Erweiterungen der o. g. Lebensmittelanbieter und Drogeriemärkte (Müller) ausgeglichen, welche als Randsortiment die entsprechenden Warenbereiche abdecken.
- /// Das Sortiment **Bekleidung, Schuhe, Sport** weist einen Verkaufsflächenrückgang von rd. - 2 % (rd. - 1.615 m²) auf. Den Ansiedlungen vereinzelter großflächiger (Sport-)Bekleidungsanbieter wie Primark am Döppersberg (Elberfeld) oder Decathlon in der Friedrich-Engels-Allee (Barmen) stehen die Geschäftsaufgaben zahlreicher kleinteiliger bis mittelgroßer Bekleidungsgeschäfte in Elberfeld und Barmen (z. B. Kult am Neumarkt, Klauser Schuhlager in der Schwesterstraße oder S.Oliver in den City-Arkaden) gegenüber.
- /// Im Bereich **Elektrowaren, Medien, Foto** ist der insgesamt stärkste Verkaufsflächenrückgang von rd. - 21 % (ca. - 3.585 m²) festzustellen. Diese Entwicklung ist auf den Wegfall verschiedener kleinteiliger bis mittelgroßer Anbieter zurückzuführen (u. a. Euronics in der Carnaper Straße / Barmen, Media Shop in der Grünstraße / Elberfeld). Gleichzeitig gab es seit 2014 kaum Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich.
- /// Der deutliche Verkaufsflächenzuwachs (rd. 13.055 m² / ca. 19 – 20 %) im Bereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** resultiert größtenteils aus der Ansiedlung des Möbelhauses IKEA in der

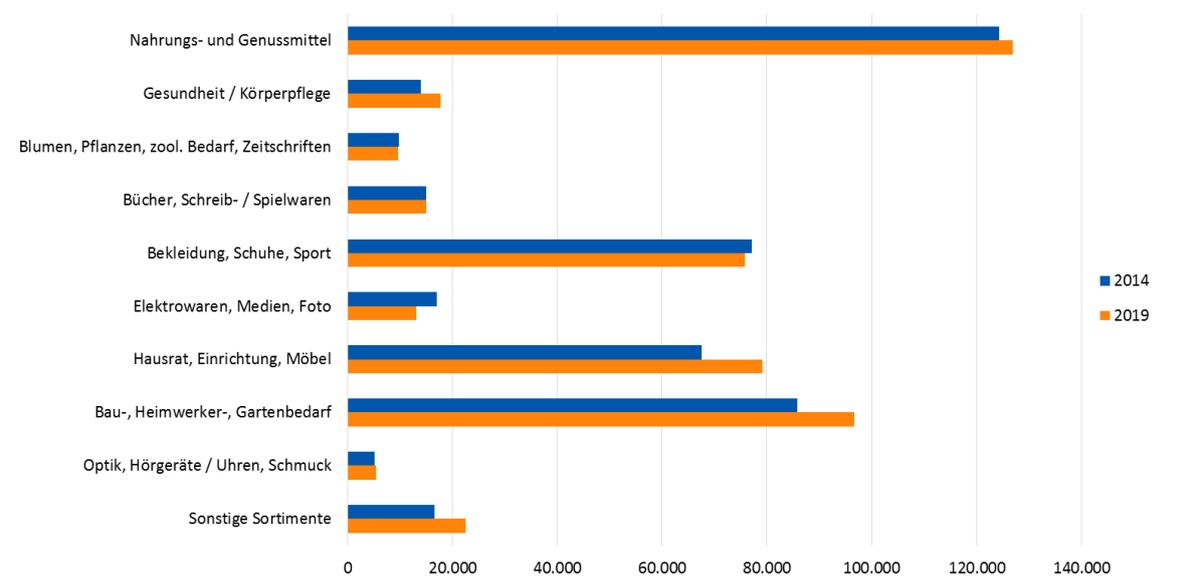
⁴⁵ Gemäß der Bundesvereinigung Deutscher Apotheken (vgl. Deutsches Ärzteblatt, 06.02.2019) waren in Deutschland Ende 2018 rd. 19.423 Apotheken ansässig. Bezieht man die Einwohnerzahl von rd. 82,8 Mio. Personen auf die Anzahl der Apotheken ergibt sich eine durchschnittliche Ausstattung von rd. 23 Apotheken je 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Schmiedestraße (Oberbarmen) sowie den Randsortimenten des Anbieters Bauhaus in der Oberbergischen Straße (Barmen), welcher ebenfalls eine Neuansiedlung darstellt. Demgegenüber ist der Wegfall großflächiger Anbieter wie Poco in der Uellendahler Straße (Uellendahl-Katernberg) und Wupper-Küchen in der Wicküler City (Barmen) zu verzeichnen. Im Sortiment Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik fallen v. a. die Haupt- und Randsortimente der Neuansiedlungen von Sonderpostenmärkte, wie bspw. Tedi am Karlsplatz (Elberfeld), Thomas Philipps in der Wicküler City (Barmen) oder Woolworth im Wall (Elberfeld) ins Gewicht. Im gleichen Warenbereich sind allerdings auch einige Geschäftsaufgaben (z. B. Strauss Innovation und Sticher in der Herzogstraße / Elberfeld) zu nennen.

- Im Sortiment **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist zwischen den Jahren 2014 und 2019 ein Verkaufsflächenanstieg von rd. 12 – 13 % (ca. 10.870 m²) festzuhalten, der im Wesentlichen auf die Neuansiedlung des Anbieters Bauhaus in der Oberbergischen Straße (Barmen) zurückzuführen ist. Betriebsaufgaben, wie die des B1 Discount Baumarktes in der Wicküler City (Barmen), wirken sich dagegen negativ auf die Gesamtverkaufsfläche in dieser Warengruppe aus.
- Im Bereich **Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck** sind geringfügige Verkaufsflächenzuwächse (rd. 265 m² / rd. 5 %) zu beobachten, welche auf verschiedenen kleinteiligen Veränderungen beruhen.
- Hinsichtlich der **sonstigen Sortimente** ist v. a. auf die Neuansiedlung des Motorradbekleidungsanbieters⁴⁶ Louis am Standort Wicküler City zu verweisen. Insgesamt konnte bei sonstigen Sortimenten ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 3.770 m² (rd. 22 – 23 %) verzeichnet werden.

⁴⁶ Motorradbekleidungsgeschäfte wurden im Wuppertaler Einzelhandelskonzept von 2015 noch der Branche Sportbekleidung (Branchennummer 59) zugeordnet.

Abbildung 10: Verkaufsflächenentwicklung in Wuppertal nach Hauptwarengruppen zwischen 2014 und 2019



GMA-Berechnungen 2019

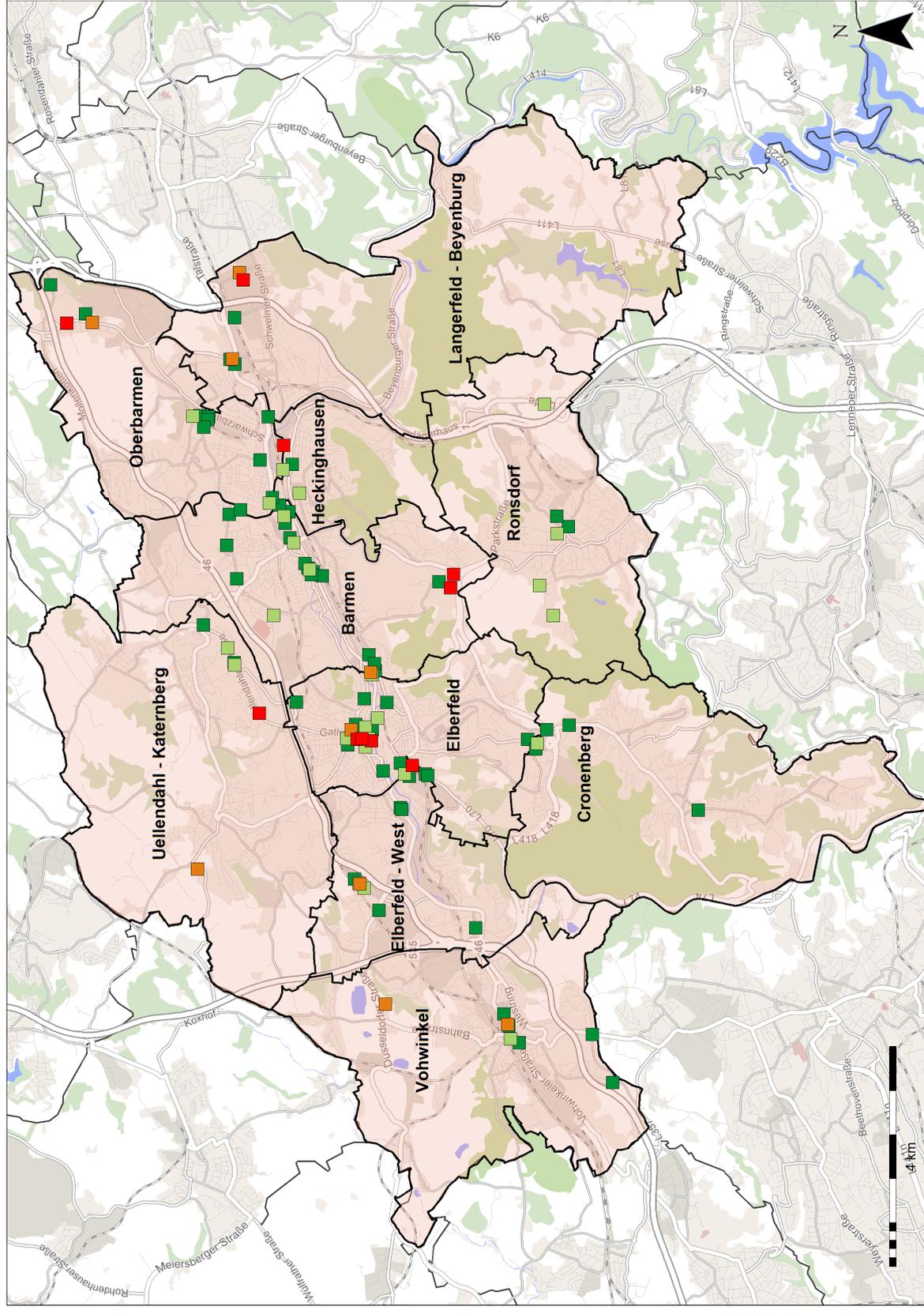
5. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können – je nach Sortiment und Standortlage – Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel, v. a. auch in den zentralen Versorgungsbereichen, übernehmen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind solche, die eine Verkaufsfläche von jeweils mindestens 800 m² (gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche) aufweisen (vgl. Karte 2).

Auf den großflächigen Einzelhandel in der Stadt Wuppertal entfallen insgesamt rd. 7 % der Betriebe (= 119 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von knapp 62 % (= 287.500 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 57 % (= 1,03 Mrd. €).

Innerhalb der beiden Hauptgeschäftszentren Elberfeld und Barmen übernehmen insgesamt 28 großflächige Betriebe Magnetfunktion für die beiden Innenstadtstandorte. Mit insgesamt rd. 66.840 m² entfallen ca. 23 % der Verkaufsfläche großflächiger Betriebe auf die beiden Zentren Elberfeld und Barmen. Bei differenzierter Betrachtung wird die Vorrangstellung der Elberfelder Innenstadt im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung und den Angebotsumfang deutlich. Die Elberfelder Innenstadt kann insgesamt 20 großflächige Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 55.580 m² und einem Umsatz von rd. 240,6 Mio. € auf sich vereinen (zum Vergleich: Zentrum Barmen 8 großflächige Betriebe mit ca. 11.260 m² Verkaufsfläche und rd. 43,3 Mio. € Umsatzleistung).

Karte 2: Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal, Maßstab 1:75.000



Kartengrundlage: GfK GeoMarketing,
Stadt Wuppertal; GMA-Bearbeitung
2020

Im Hinblick auf die Verbundeffekte mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben ist darauf zu verweisen, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal überwiegend außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche befinden.⁴⁷ Insgesamt sind nur 46 Betriebe (ca. 39 % der großflächigen Betriebe) mit ca. 91.140 m² Verkaufsfläche (ca. 32 %) den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Dies hängt insbesondere mit der Flächenintensivität von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Bau- und Heimwerkermärkten oder Möbelmärkten zusammen. Etwaige Flächenpotenziale sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur selten vorhanden.

Differenziert nach einzelnen Warengruppen sind 45 % aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Supermärkte, Discounter, SB-Warenhäuser) zuzuordnen. Jeweils 14 – 15 % sind großflächigen Bekleidungsanbietern sowie Betrieben mit Sortimentsschwerpunkt bei Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf zuzuordnen.

6. Nachfragesituation

Zur Ermittlung des Nachfragepotenzials in der Stadt Wuppertal wird von den in Kapitel I., 5. angegebenen Bevölkerungszahlen ausgegangen (Gesamtstadt: 361.260 Einwohnerinnen und Einwohner).⁴⁸

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel, Apotheken) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe wurde von der GMA auf Basis des Deutschen Statistischen Bundesamtes und projektrelevanter Marktstudien zu den einzelnen Branchen ermittelt⁴⁹. Bezogen auf den gesamten Einzelhandel lag die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe in Deutschland bei ca. 6.035 €.

Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.210 € p. a.
- /// Nichtlebensmittel ca. 3.825 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.⁵⁰ Für die Stadt Wuppertal liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 97,3 und damit nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des

⁴⁷ Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vgl. Kapitel III.,4.

⁴⁸ Quelle: Statistikstelle Wuppertal, Stand: 31.12.2018.

⁴⁹ Unter anderem: Stat. Bundesamt: „Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte – Fachserie 15 Reihe 1“; Stat. Bundesamt: „Aufwendungen privater Haushalte für den privaten Konsum, Fachserie 15 Heft 5“

⁵⁰ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Wuppertal (vgl. Tabelle 6) von **ca. 2.121,4 Mio. €**.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wuppertal 2019

Bezirk	Kaufkraft in Mio. € 2019	davon Nahrungs- und Genussmittel	davon Nonfood
Elberfeld	397,8	145,7	252,2
Elberfeld-West	163,5	59,9	103,7
Uellendahl-Katernberg	220,9	80,9	140,0
Vohwinkel	184,4	67,5	116,9
Cronenberg	124,6	45,6	79,0
Barmen	360,6	132,0	228,5
Oberbarmen	267,6	98,0	169,6
Heckinghausen	129,1	47,3	81,8
Langerfeld-Beyenburg	145,7	53,3	92,3
Ronsdorf	127,1	46,5	80,6
Wuppertal gesamt	2.121,4	776,8	1.344,5

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen) unter Verwendung von Einwohnerzahlen der Statistikstelle der Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018.

Rechenbeispiel Elberfeld: Zur Ermittlung der Kaufkraft in Elberfeld wird die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe in Deutschland (6.035 €) mit dem lokalen Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Wuppertal (0,973) und der Einwohnerzahl des Bezirkes Elberfeld (67.752 Einwohner) multipliziert: $6.035 \text{ €} \times 0,973 \times 67.752 = 397,8 \text{ Mio. €}$

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Wuppertal wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. € in der Stadt Wuppertal 2019

Daten Warengruppen	Kaufkraft in Mio. €
Einwohnerinnen und Einwohner (2018)*	361.264
Nahrungs- und Genussmittel	776,8
Gesundheit, Körperpflege	158,5
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	69,6
kurzfristiger Bedarf insg.	1.004,9
Bücher, Schreib- / Spielwaren	86,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	257,7
mittelfristiger Bedarf insg.	344,2
Elektrowaren, Medien, Foto	196,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	216,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	183,1
Optik / Uhren, Schmuck	54,5
Sonstige Sortimente**	121,6
langfristiger Bedarf insg.	772,2
Nichtlebensmittel insg.	1.344,5
Einzelhandel insg.	2.121,4

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

* Quelle: Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

** Sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Wuppertal folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Übersicht 1: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unterdurchschnittliche Zentralität in Wuppertal (rd. 89 %), mit z. T. räumlichen Versorgungslücken (vgl. nachfolgendes Kapitel II., 7.) ▪ ausgewogenes Angebot der gängigen Betriebstypen und Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung der (Verlagerung und) Erweiterung / Modernisierung von Märkten mit Nachholbedarf, Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung, insbesondere innerhalb der zentralen Versorgungsbereichen
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt leicht unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 92 %); teilweise räumlichen Versorgungslücken (vgl. nachfolgendes Kapitel II., 7.) ▪ Ansässigkeit der gängigen Drogeriefachmärkte dm, Rossmann und Müller sowie von Parfümerien und einer Vielzahl an Apotheken im Stadtgebiet ▪ Ergänzung des Drogeriewarenangebots durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ in einigen Stadtbezirken Nachholbedarf im Drogeriewarensegment darstellbar (vgl. Kapitel II., 7.) ▪ räumliche Versorgungslücken
Blumen, zool. Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeit unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 68 % ▪ im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen zahlreiche Fachgeschäfte, v. a. in den Zentren vorhanden ▪ Konzentration des Angebotes im zoologischen Bedarf auf mehrere Fachmärkte (v. a. Futterhaus und Fressnapf) sowie die Randsortimente von Lebensmittelmärkten und Bau- und Gartenmärkte (u. a. Bauhaus und Hornbach) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ allgemein noch gewisse Erweiterungspotenziale vorhanden, aktuell jedoch kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung / -optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 71 %) in Wuppertal ▪ in den Hauptzentren große Magnetbetriebe bei Büchern vorhanden (Thalia, Mayersche Buchhandlung); Ergänzung durch weitere kleinere und inhabergeführte Buchhandlungen in den Hauptzentren und vereinzelten Neben- und Nahversorgungszentren ▪ bei Schreibwaren großflächige Fachmärkte (Staples) in den beiden Hauptzentren existent 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsicherung bei Büchern, insbesondere in den kleineren Stadtbezirken ▪ Angebotsergänzung durch Mehrbranchenbetriebe möglich, z. B. in Drogeriemärkten, Kleinkaufhäusern

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Bereich Spielwaren ein großflächiger Anbieter (smyths) im Hauptzentrum Elberfeld ansässig; Ergänzung durch Randsortimente von Drogeriemärkten (Müller, Rossmann) und teilweise SB-Warenhäuser (real) ▪ Deckung des Angebotes bei Zeitschriften durch zahlreiche Kioske im gesamten Stadtgebiet 	
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für ein Oberzentrum der Größe von Wuppertal unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 100 %) ▪ etwa 78 % der Verkaufsfläche innerhalb der beiden Hauptzentren, hier nahezu alle namhafte Magnetbetriebe des niedrig- bis mittelpreisigen Segments vertreten (Primark, C&A, H&M, P&C, etc.) ▪ nur sehr eingeschränktes Angebot im hochpreisigen Segment, Kaufkraftabflüsse nach Düsseldorf ▪ im Sportbekleidungssegment großflächige Fachmärkte ansässig (Decathlon, Sport Voswinkel⁵¹) sowie Randsortimente von Galeria Karstadt Kaufhof vorhanden ▪ bei Schuhen neben Fachmärkten (u. a. Deichmann) zahlreiche kleinere Schuhgeschäfte vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Segment ist insgesamt noch ausbaufähig (v. a. Bekleidungsanbieter); hier sind auch in den Nebenzentren zusätzliche Angebote darstellbar; Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ deutlich unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 60 % ▪ großflächige Magnetbetriebe (Saturn, Mediamarkt) ausschließlich im Stadtbezirk Elberfeld; dort eindeutiger Flächen- und Umsatzschwerpunkt der warengruppe ▪ Ergänzung des Angebotes durch kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundsätzlich ausbaufähig; Prüfung der Neuan siedlung eines Elektrowarenanbieters im Hauptzentrum Barmen bzw. im östlichen Stadtgebiet
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität (rd. 101 %) konnte durch die Ansiedlung von IKEA erhöht werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau des Angebotes und Erhöhung der Zentralität durch Ansiedlung eines Vollsortimentsmöbelhauses

⁵¹ Laut Presseberichten schließt Sport Voswinkel die Filiale in den City-Arkaden voraussichtlich Ende März 2020 (vgl. hierzu Westdeutsche Zeitung vom 29. Juli 2019).

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neben Magnetbetrieb IKEA weitere großflächige Fachmärkte im Stadtgebiet ansässig (u. a. Poco, SB-Möbel-Boss, Welteke), aber kein modernes Vollsortimentsmöbelhaus ▪ darüber hinaus vereinzelt Küchenfachmärkte vorhanden (Küchen aktuell, Wupper-Küchen) ▪ im Bereich Glas / Porzellan / Keramik zahlreiche Betriebe des niedrigpreisigen Segments (v. a. Tedi, Kodi) über das Wuppertaler Stadtgebiet verteilt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Handlungsbedarf, Anpassungen (z. B. Baustoff-Drive-In) grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn kein Ausbau zentrenrelevanter Randsortimente
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ leicht unterdurchschnittliche Zentralität (rd. 85 %) ▪ ausgewogener Betriebstypenmix bei Bau- und Gartenmärkten ▪ mehrere großflächige Magnetbetriebe (2x Bauhaus, Hornbach, Obi, Hellweg) vorhanden ▪ Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbezirk Barmen (rd. 34 % der Gesamtverkaufsfläche) ▪ leicht unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 90 % ▪ filialisierter Facheinzelhandel (Apollo Optik, Fielmann, Geers) insbesondere in den beiden Hauptzentren ansässig ▪ insgesamt gute räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf die zentralen Versorgungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ derzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf
Sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität insgesamt deutlich unterdurchschnittlich (rd. 43 %) ▪ größere Anbieter vereinzelt im Stadtgebiet ansässig ▪ nur wenige Fahrradfachmärkte vorhanden (Dickten Fahrräder, ZEG Zweirad Experte, Fahrrad Wildmann) ▪ geringes Angebot in den Bereichen Kinderwagen / Autositze und Campingartikel; hier nur Angebotsabdeckung durch Randsortimente (u. a. Randsortimente von BabyOne, smyths, Decathlon) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlungspotenziale bei Fahrrädern, Kinderwagen / Autositze und Campingartikel darstellbar

GMA-Empfehlungen 2019

8. Die Nahversorgungssituation in Wuppertal

8.1 Grundsätzliche Entwicklung der Nahversorgung

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Verschiedene Entwicklungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- /// **Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der i. d. R. großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verinselbstandigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.
- /// **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren:** Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen insbesondere in Mittel- und Kleinstädten, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen in Großstädten wie Wuppertal. In der Folge abgewanderter Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Letztlich kann dieser Prozess zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort führen.
- /// **Rückkehr zur Kundin und zum Kunden – zumindest teilweise:** In den letzten fünf bis zehn Jahren war diese Entwicklung wieder leicht rückläufig; die Lebensmittelanbieter suchen wieder verstärkt die Nähe zur Kundin und zum Kunden und realisieren auch vermeintlich schwierigere, integrierte Standorte. Dennoch werden auch häufig Erweiterungen von auto-kundenorientierten Standorten geplant.

In der Konsequenz heißt dies: Überall dort, wo keine klaren Planungs- und Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind und keine gezielten Maßnahmen ergriffen werden, wird die Stellung v. a. der Neben- bzw. Nahversorgungszentren als wohnortnahe Einzelhandelsstandorte tendenziell weiter geschwächt.

8.2 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße,

sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Diese Aspekte sollen in folgender Übersicht für die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt werden.

Übersicht 2: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen- größe in m ²	Sortiments- schwerpunkt ¹	durchschnitt- liche Anzahl der Artikel ¹	Einordnung der Nahversor- gungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

¹ in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfood-Sortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Zusammenstellung 2019

8.3 Bewertung der Nahversorgungssituation und Empfehlungen zur Weiterentwicklung auf Stadtbezirksebene

Im Nachfolgenden werden alle Wuppertaler Stadtbezirke im Hinblick auf die Nahversorgungssituation gutachterlicherseits bewertet (vgl. Übersichten 3 – 12; Karten 3 – 14)⁵².

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbezirke in Wuppertal werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m² VK) 700 m-Radius gelegt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Der Radius (Luftlinienentfernung) von 700 m wird unter Berücksichtigung des demographischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet⁵³ und entspricht einer theoretischen fußläufigen Zeitdistanz von ca. zehn Minuten Gehzeit.

Da es sich bei der Darstellung nach 700 m- Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der u. a. topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würde, wird auch die tatsächliche fußläufige 10 Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.⁵⁴ Vor allem die topografischen Gegebenheiten im Wuppertaler Stadtgebiet stellen bei der Planung und räumlichen Integration häufig Probleme bei der Projektentwicklung dar.

Die innerhalb dieser Bereiche gelegene Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert (vgl. nachfolgende Karten). So können z. B. Versorgungslücken in Dönberg und Beyenburg festgehalten werden, die über die Ortsbeiräte auch aus der Bevölkerung regelmäßig an die Verwaltung rückgespiegelt werden. Bei Betrachtung der Nahversorgungssituation ist zudem zu berücksichtigen, dass die Versorgungswege für bestimmte Personengruppen (v. a. weniger mobile und ältere Personen) tendenziell länger werden.

Zur Einordnung der Versorgungssituation in den einzelnen Stadtbezirken wird jeweils die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Wuppertal herangezogen. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und

⁵² Berücksichtigung finden dabei alle zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Juli / August 2019 für die Kundin und den Kunden zugängliche Betriebe.

⁵³ Beispielsweise zitiert der Einzelhandelserlass in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2008 die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, wonach auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von Auswirkungen auszugehen ist, wenn deren (voraussichtlicher) Gesamtumsatz – neben Standort und Sortiment – 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Als Nahbereich ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten ein Radius von ca. 700 – 1.000 m anzusetzen.

⁵⁴ Die 10 Minuten-fußläufigen Entfernungen werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

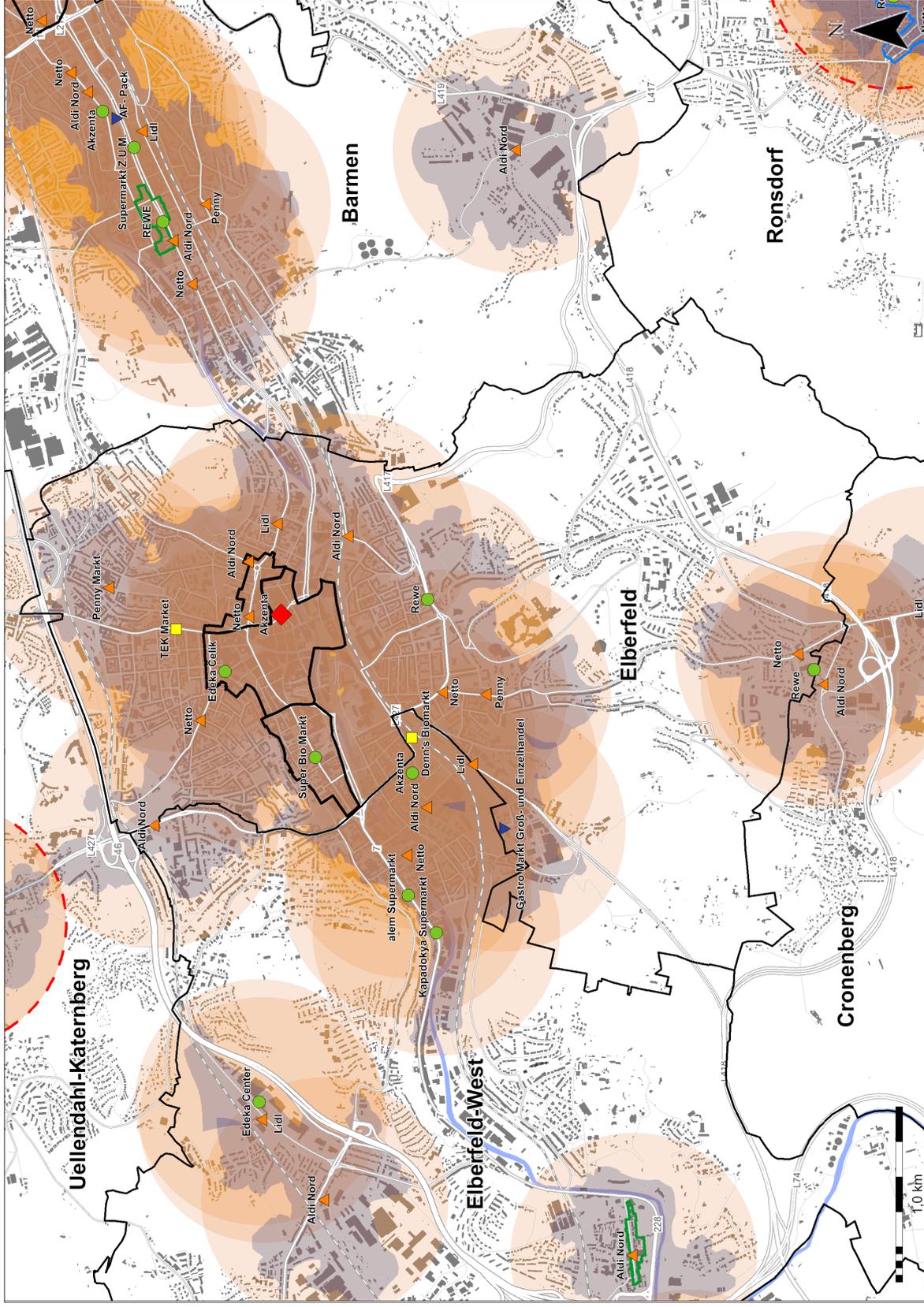
Genussmitteln liegt diese auf die Gesamtstadt bezogen bei rund 358 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei Drogeriewaren beträgt die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung rund 29 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Da in dem Stadtbezirk Elberfeld (110 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Drogeriewaren erzielt wird, spiegelt dieser Wert keine realistische Vergleichskennziffer für die Gesamtstadt Wuppertal wider. Für die Einordnung der restlichen Stadtbezirke im Segment Drogeriewaren wird demnach die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ohne die Verkaufsflächen in Elberfeld herangezogen; diese liegt bei 21 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Übersicht 3: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld

Stadtbezirk	Einwohnerin- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Elberfeld	67.752	<ul style="list-style-type: none"> u. a. ▪ Rewe to go ▪ türkische Supermärkte ▪ Reformhaus 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (ZVB HZ Elberfeld) ▪ Lidl ▪ 3x Netto (1x ZVB HZ Elberfeld) ▪ Rewe ▪ 2x Penny ▪ Bio-Markt (ZVB HZ Elberfeld) ▪ TEK Market ▪ Gastro Markt Groß- und Einzelhandel ▪ 3x dm Drogeriemarkt (ZVB HZ Elberfeld) ▪ 2x Rossmann (ZVB HZ Elberfeld) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akzenta (ZVB HZ Elberfeld) ▪ Edeka (ZVB HZ Elberfeld) ▪ Lidl (ZVB HZ Elberfeld) ▪ Rewe (NVL Küllenhahn) ▪ Netto (NVL Küllenhahn) ▪ Aldi ▪ Trinkgut ▪ Rossmann (ZVB HZ Elberfeld) ▪ Müller (ZVB HZ Elberfeld) 	<p>quantitativ: leicht unterdurchschnittlich bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 338 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner); bei Drogeriewaren deutlich überdurchschnittliche Ausstattung (rd. 110 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner)</p> <p>qualitativ: mehrheitlich zeitgemäße Marktauftritte der bestehenden Anbieter, ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen, allerdings ohne SB-Warenhaus; ergänzend Spezialanbieter (z. B. Kioske, Bäckereien, Metzgereien, türkische Lebensmittelmärkte) vorhanden</p> <p>räumlich: räumlicher Versorgungsschwerpunkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, gute räumliche Abdeckung, räumliche Versorgungslücke im südöstlichen Bereich Elberfelds (Quartier Griffenberg), Quartier verfügt mit ca. 11.960 Einwohnerinnen und Einwohner über ein rechnerisch ausreichendes Kaufkraftpotenzial für den wirtschaftlichen Betrieb eines Nahversorgers</p> <p>➔ kein Handlungsbedarf bei Drogeriewaren, unter Berücksichtigung der hohen Mantelbevölkerung im Stadtbezirk. Etablierung weiterer Anbieter / Optimierung bestehender Anbieter im Lebensmittelsegment darstellbar; perspektivische Verbesserung der Nahversorgungssituation durch beabsichtigte Aldi-Ansiedlung am Standort Hofkamp / Am Wunderbau</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 3: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld, Maßstab 1:25.000



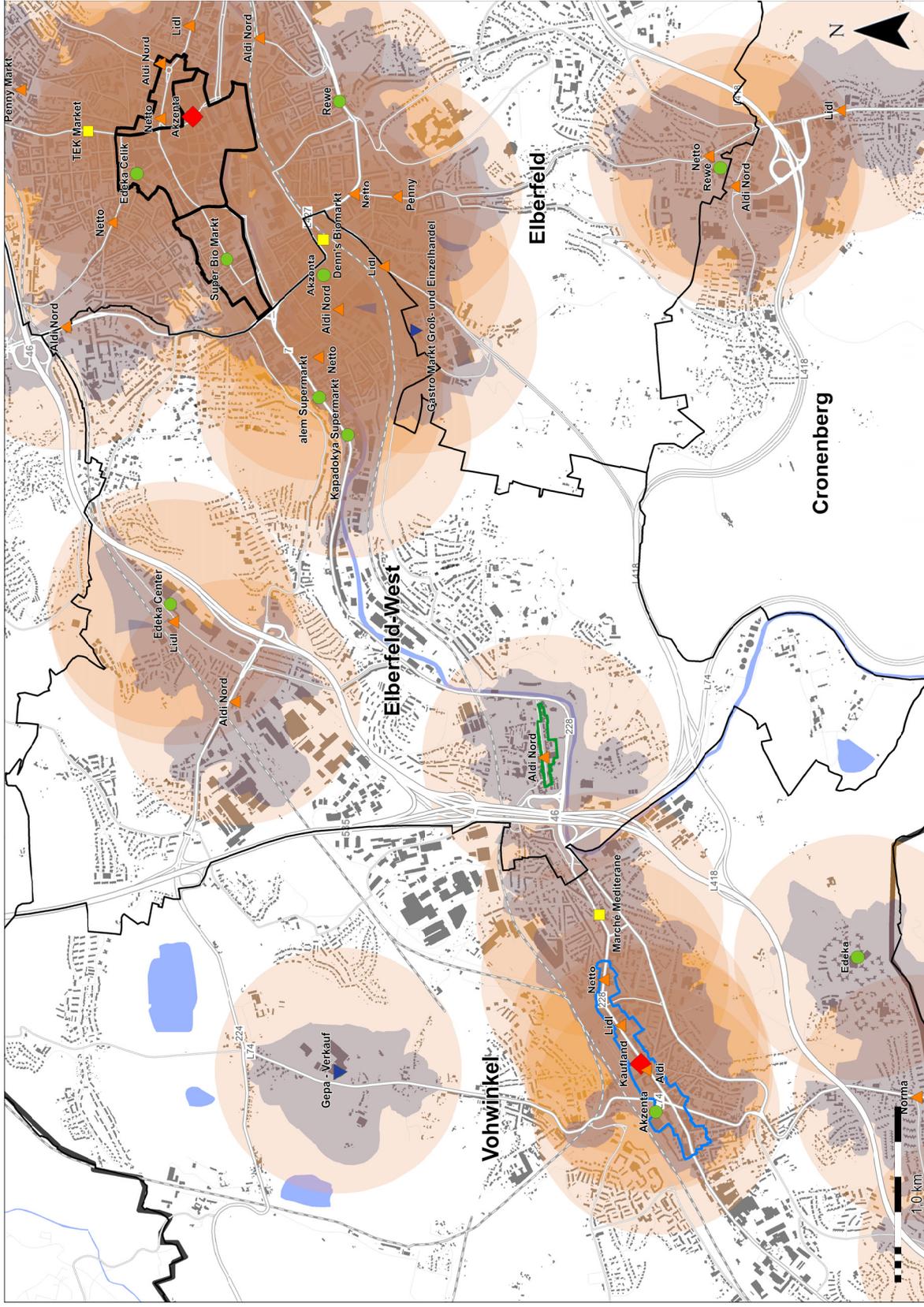
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
 Datengrundlage: GfK GeoMarketing,
 GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 4: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Elberfeld-West	27.851	<ul style="list-style-type: none"> u. a. ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Tankstellenshops ▪ Kioske 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi ▪ alem Supermarkt ▪ Kapadokya Supermarkt ▪ Denn's Biomarkt ▪ Trink & Spare ▪ Edeka Getränkemarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka-Center ▪ Akzenta ▪ Lidl ▪ 3x Aldi (1x ZVB NVZ Sonnborn) ▪ Netto ▪ Akzenta Getränke- markt 	<p>quantitativ: deutlich überdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 587 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner, bei Drogeriewaren durchschnittliche Ausstattung (rd. 19 m² VK / m²); v. a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte</p> <p>qualitativ: moderne Marktauftritte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, Aldi (Briller Straße) mit tendenziell zu geringer Verkaufsfläche, verschiedene Be-triebstypen des Lebensmitteleinzelhandels ansässig, er-gänzend Getränkemarkte, Tankstellenshops und Be-triebe des Lebensmittelhandwerks</p> <p>räumlich: hohe Versorgungsbedeutung der autokun-denorientierten Standorte Otto-Hausmann-Ring und Steinbecker Meile; keine nennenswerten Versorgungs-lücken</p> <p>→ kein Handlungsbedarf bei Nahrungs- und Genussmit-teln, Potenziale zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes grundsätzlich vorhanden, Kundinnen und Kunden der-zeit aber stark auf Nebenzentrum Vohwinkel, Hauptzen-trum Elberfeld und Wicküler Park orientiert</p> <p>→ Prüfung / Suche eines geeigneten, integrierten Stan-dortes für einen Drogeriemarkt</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 4: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West, Maßstab 1:25.000

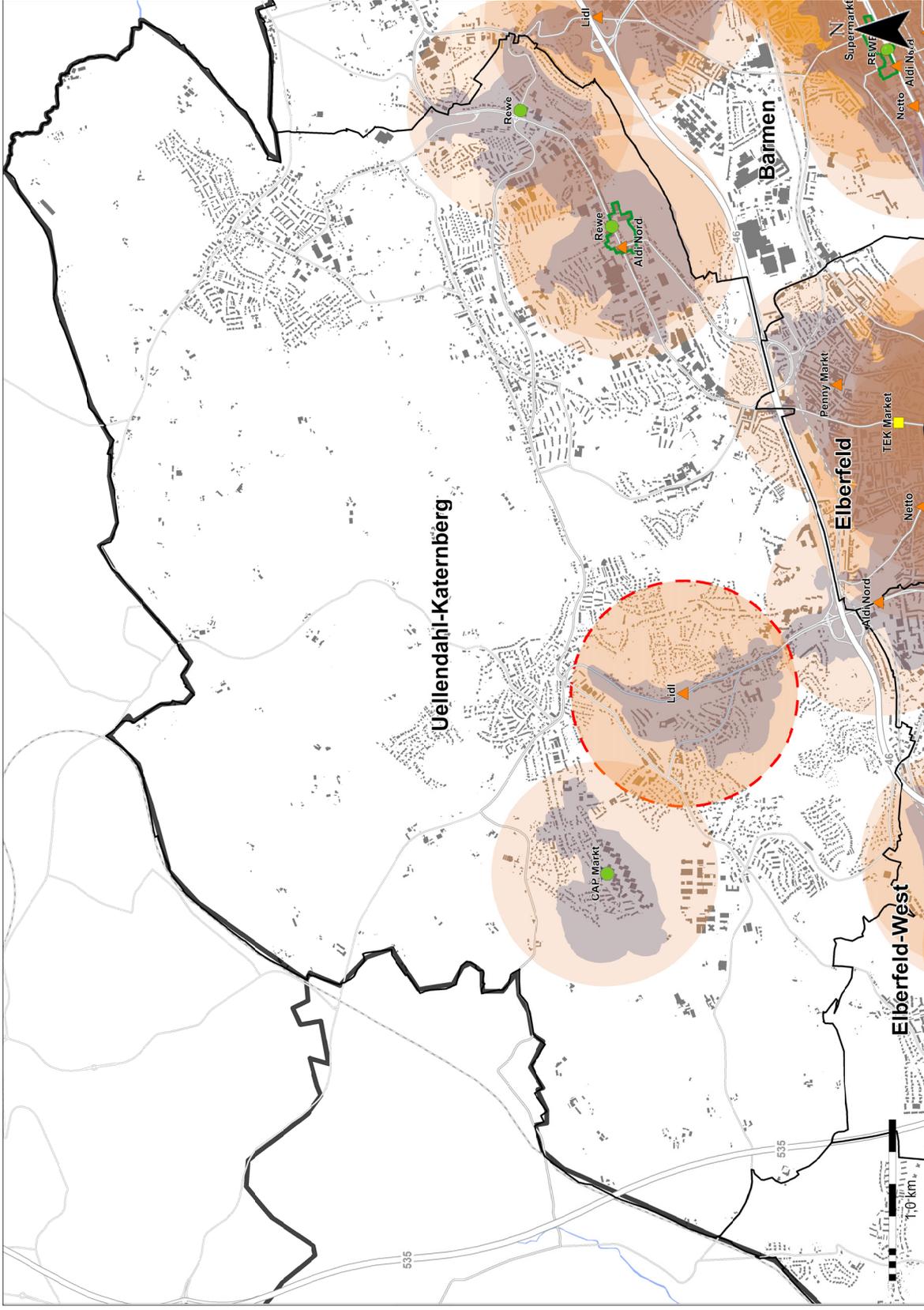


Übersicht 5: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Uellendahl- Katernberg	37.627	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CAP Markt ▪ Getränkemärkte ▪ Bäckereien ▪ Tankstellenshops 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trinkgut 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2x Rewe (1x potenzieller ZVB Uellendahl) ▪ Aldi (ZVB Uellendahl) 	<p>quantitativ: deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 160 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bei Drogeriewaren kein relevantes Fachangebot (nur Randsortimente der Lebensmittelanbieter) vorhanden</p> <p>qualitativ: bestehende Supermärkte mit z. T. Nachholbedarf (Marktauftritt, Parken), sonst guter Betriebstypenbesatz (Vollsortimenter und Discounter vorhanden); ergänzend u. a. Bäckereien, Tankstellenshops vorhanden</p> <p>räumlich: Großteil des Stadtbezirks ohne fußläufige Nahversorgung, insgesamt größere Versorgungslücken (insbesondere in den Wohngebieten nördlich der Uellendahler Straße, Dönberg und Katernberg), die aufgrund der Topografie und fehlenden Grundstücksflächen nur schwer zu beheben sein dürften; der Lebensmitteldiscounter Lidl am Standort Nevigeser Straße befindet sich derzeit im Bau</p> <p>➔ im Zentrenkonzept Ausweisung eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches NVZ Uellendahl unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung, dort Platz für einen modernen Supermarkt / Drogeriemarkt und ergänzende kleinteilige Nutzungen</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 5: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Maßstab 1:27.500

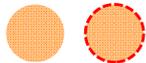


Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche

- Supermarkt
- ▲ Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Fachmarkt
- ▲ Sonstige

700 m Radius



Lidl Nevinger Straße (im Bau)



10 Minuten fußläufiger
Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige
Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

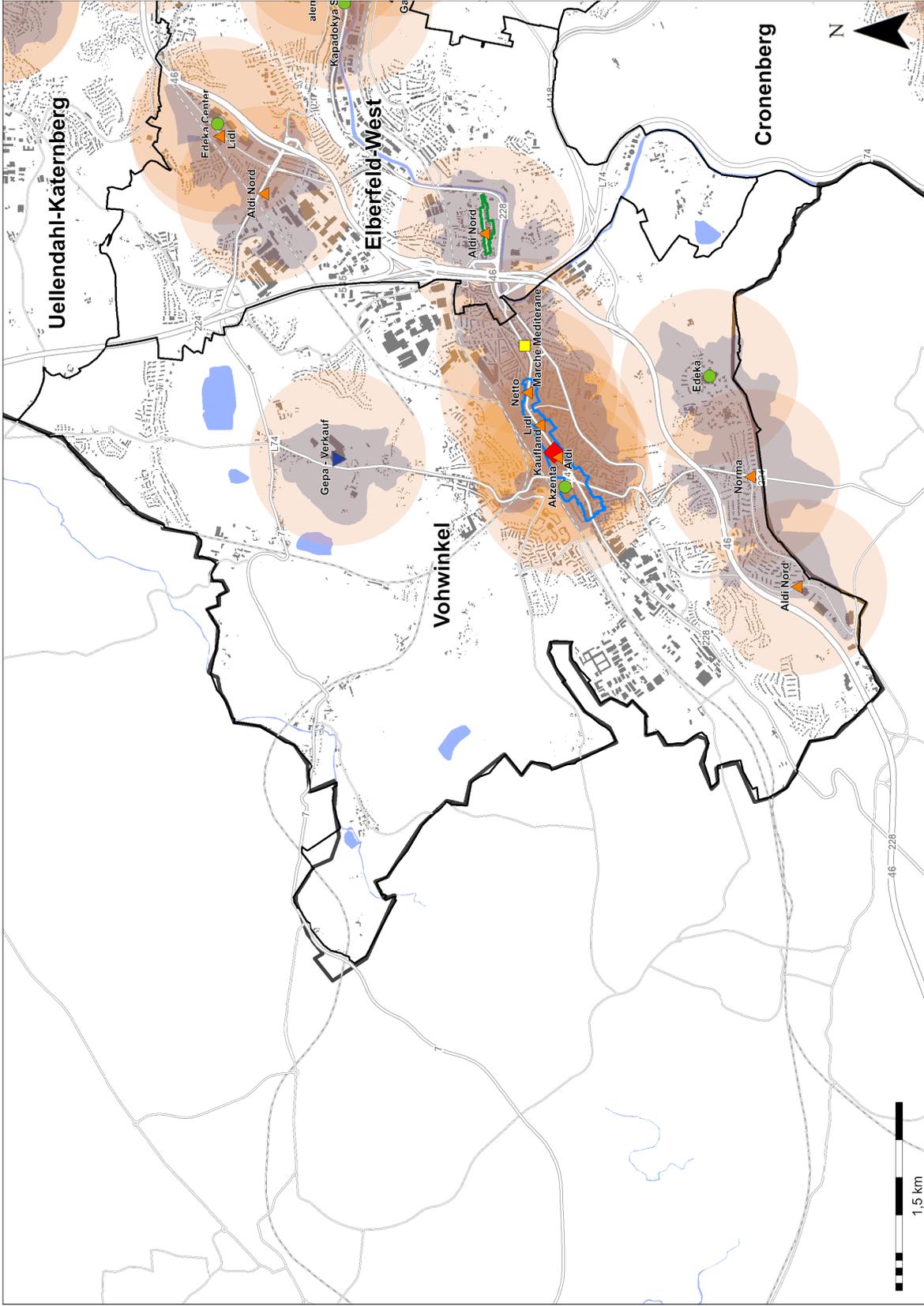
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 6: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Vohwinkel

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Vohwinkel	31.403	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Weinhandel ▪ Kioske ▪ Feinkostgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (ZVB NZ Vohwin- kel) ▪ Gepa Verkauf ▪ Edeka ▪ Marché Méditerranée ▪ 2x Trink & Spare (1x ZVB NZ Vohwinkel) ▪ Getränke-Welt-Schild- berg ▪ Rossmann (ZVB NZ Voh- winkel) ▪ dm Drogeriemarkt (ZVB NZ Vohwinkel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufland (ZVB NZ Voh- winkel) ▪ Akzenta (ZVB NZ Voh- winkel) ▪ 2x Aldi (1x ZVB NZ Voh- winkel) ▪ Lidl (ZVB NZ Vohwinkel) ▪ Norma 	<p>quantitativ: deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 470 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) sowie bei Drogeriewaren (rd. 56 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner)</p> <p>qualitativ: überwiegend zeitgemäße Anbieter, sehr gute Betriebstypendurchmischung, ergänzende Angebote in Form mehrerer Bäckereien, Metzgereien sowie Kioske und Feinkostgeschäfte vorhanden</p> <p>räumlich: umfangreiches Nahversorgungsangebot innerhalb des ZVB Nebenzentrum Vohwinkel, keine nennenswerten Versorgungslücken</p> <p>➔ kein wesentlicher Handlungsbedarf, ggf. Anpassungsmöglichkeiten der kleinflächigen Lebensmittelanbieter (Edeka, Netto) an aktuelle Markterfordernisse prüfen</p>

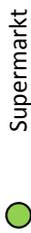
ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 6: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Vohwinkel, Maßstab 1:35.000



Legende

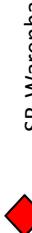
Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche



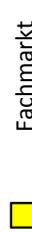
Supermarkt



Discounter



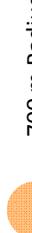
SB-Warenhaus



Fachmarkt



Sonstige

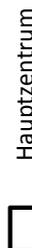


700 m Radius

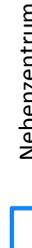


10 Minuten fußläufiger
Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige
Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche



Hauptzentrum



Nebenzentrum



Nahversorgungszentrum

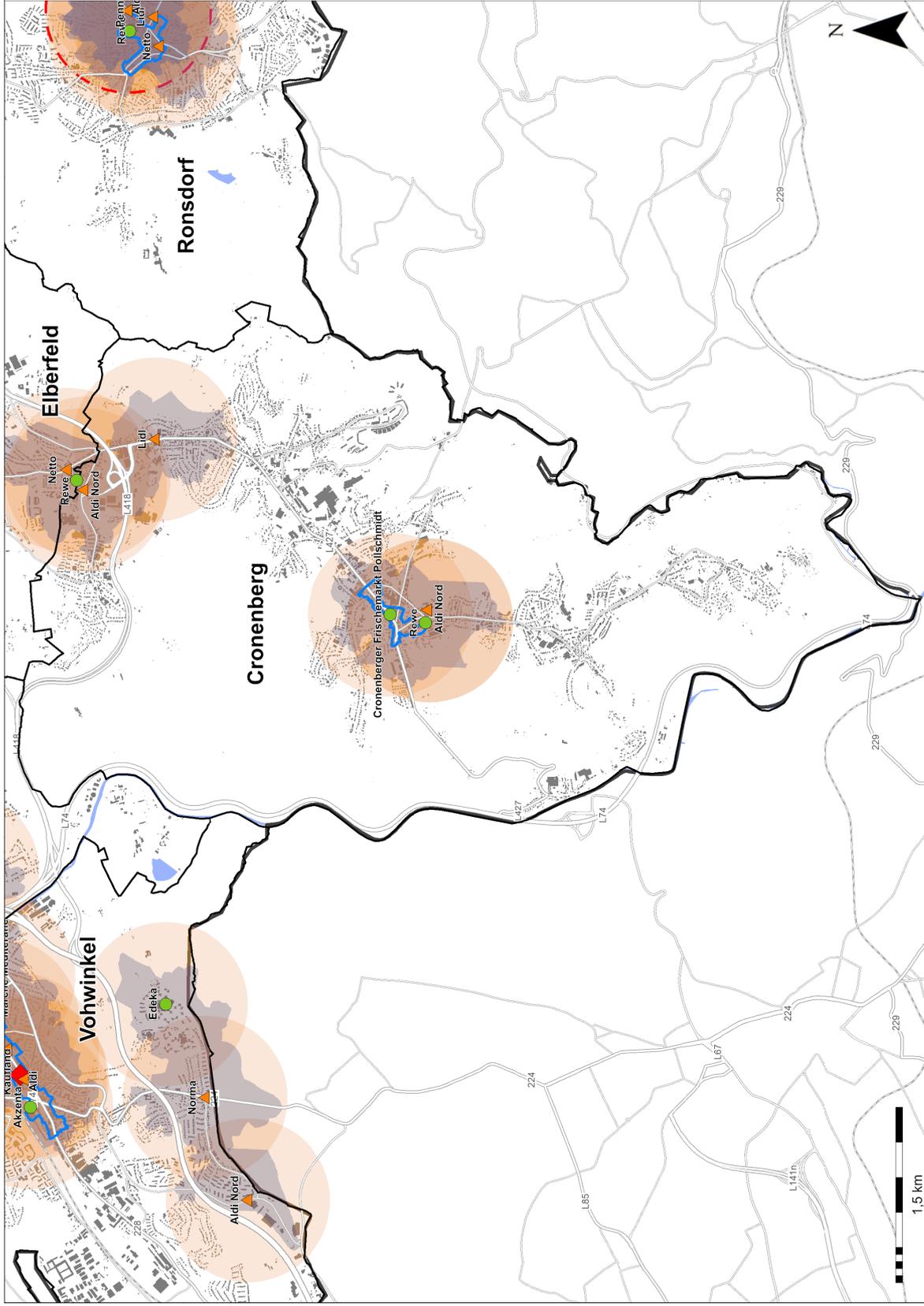
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 7: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Cronenberg

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Cronenberg	21.218	<p>u. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (ZVB NZ Cronenberg) ▪ 2x Getränkemarkt (1x ZVB NZ Cronenberg) ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Tankstellenshops 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cronenberger Frische- markt Pollschmidt (ZVB NZ Cronenberg) ▪ Rossmann (ZVB NZ Cronenberg) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (ZVB NZ Cronenberg) ▪ 2x Aldi (1x ZVB NZ Cronenberg) ▪ Lidl ▪ Trink & Spare 	<p>quantitativ: leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 340 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), leicht überdurchschnittliche Ausstattung bei Drogeriewaren (rd. 26 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner)</p> <p>qualitativ: Anbieter überwiegend zeitgemäß, z. T. mit strukturellen Schwächen hinsichtlich Verkaufsflächen-dimensionierung (z. B. Netto und Cronenberger Frische- markt Pollschmidt im ZVB NZ Cronenberg mit jeweils un- ter 500 m² VK; Lidl), Angebotsergänzung durch Getränke- märkte, Bäckereien und Metzgereien vorhanden</p> <p>räumlich: z. T. Versorgungslücken (Quartiere Cronenfeld mit ca. 3.950 Einwohnerinnen und Einwohnern und Sudberg mit ca. 2.130 Einwohnerinnen und Einwohnern), z. T. Orientierung der Wohnbevölkerung zu Lebensmittel- märkten in Remscheid; ansonsten gute Netzabdeckung (v. a. Quartier Cronenberg-Mitte); geplante Verlagerung der Netto-Filiale südlich der Hauptstraße, Höhe Herich- hauser Straße</p> <p>➔ Sicherung der wohnortnahen Versorgung, zusätzlicher Lebensmittelmarkt potenziell darstellbar (alternativ Optimierung des Bestandes, z. B. durch Verkaufsflächen-anpassungen an aktuelle Marktanforderungen einzelner Anbieter); Entwicklungen vorzugsweise innerhalb der Neustrukturierungs- bzw. Erweiterungsfläche im zentralen Versorgungsbereich NZ Cronenberg (vgl. Anhang 3)</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 7: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Cronenberg, Maßstab 1:37.500



Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche

- Supermarkt
- ▲ Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Fachmarkt
- ▲ Sonstige

700 m Radius

Penny Eschler Straße;
Eröffnung nach Bestandserhebung

10 Minuten fußläufiger Einzugsbereich = tatsächliche fußläufige Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

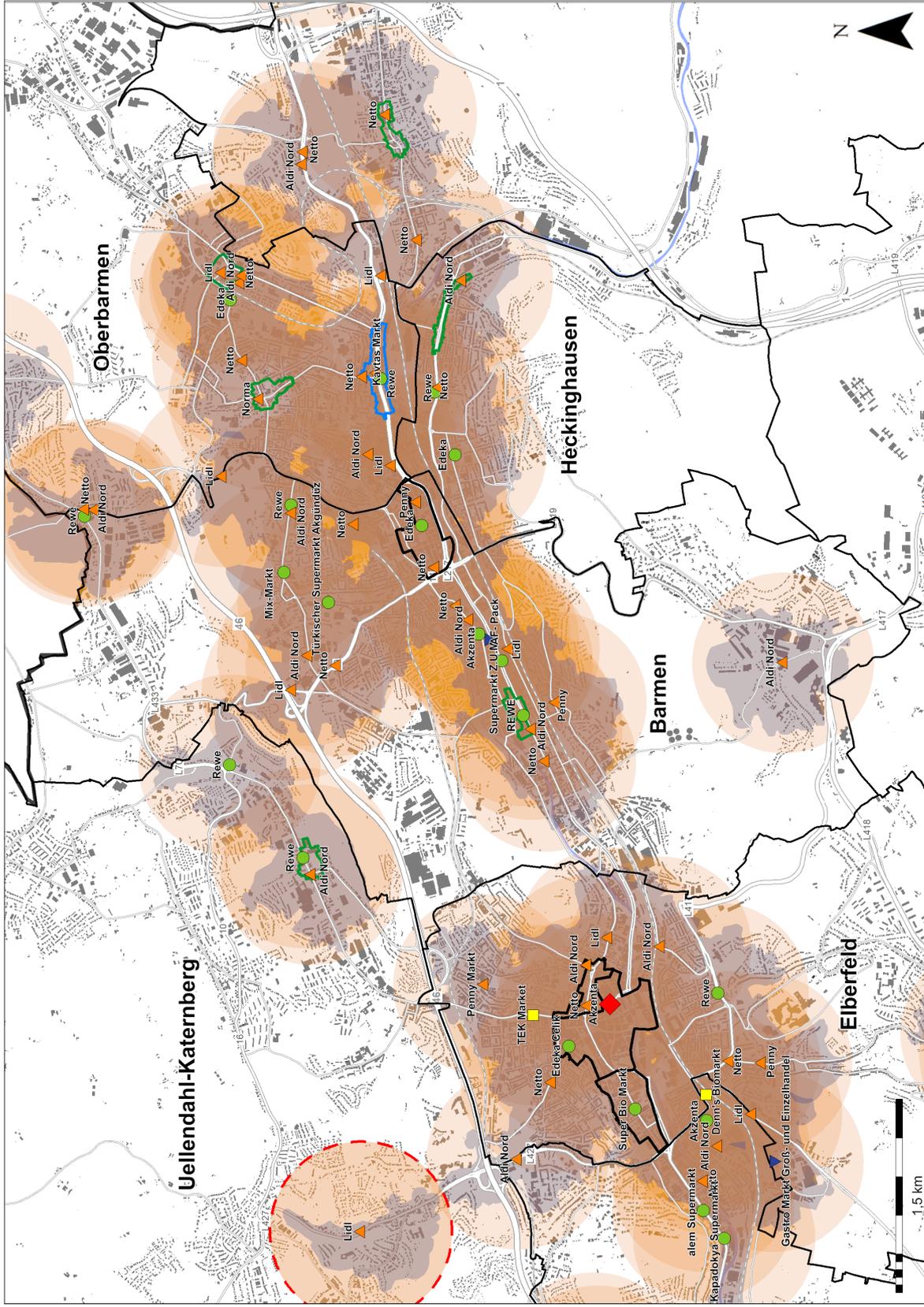
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 8: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Barmen

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Barmen	61.407	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reformhaus ▪ Biomarkt ▪ Feinkostgeschäfte ▪ Kioske ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Parfümerien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2x Lidl ▪ 2x Aldi (1x ZVB NVZ Unterbarmen) ▪ 6x Netto (1x ZVB HZ Barmen, 1x NVL Unterdörnen) ▪ Rewe (ZVB NVZ Unterbarmen) ▪ Rewe ▪ 2x Penny (1x ZVB HZ Barmen) ▪ Supermarkt Z.U.M. ▪ türkischer Supermarkt Mix-Max ▪ 2x dm Drogerie (1x ZVB HZ Barmen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akzenta (NVL Unterdörnen) ▪ Rewe (NVL Unterdörnen) ▪ Edeka (ZVB HZ Barmen) ▪ 4x Aldi (1x NVL Unterdörnen) ▪ Lidl (NVL Unterdörnen) ▪ AF-Pack ▪ Akzenta Getränkemarkt (NVL Unterdörnen) ▪ Müller Drogeriemarkt (ZVB HZ Barmen) 	<p>quantitativ: deutlich überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 449 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) und bei Drogeriewaren (rd. 53 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).</p> <p>qualitativ: mehrheitlich zeitgemäße Marktauftritte, umfangreiches Angebot der gängigen Betriebstypen des Lebensmittel Einzelhandels (Supermärkte, Discounter) vorhanden; ergänzend auch spezialisierte Anbieter (z. B. Tee), Kioske, Bäckereien, Metzgereien</p> <p>räumlich: überwiegend räumliche Abdeckung, keine wesentlichen Versorgungslücken; perspektivisch Kaufland am ehemaligen Standort des real SB-Warenhauses in der Wicküler City</p> <p>➔ Sicherung des Standortes Rewe, Netto, Aldi an der Ecke Hatzfelder Straße / Märkische Straße als Gewerbegebiet, kein sonstiger Handlungsbedarf; weiterhin jedoch Optimierung bestehender Anbieter</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 8: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Barmen, Maßstab 1:34.000



Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche

- Supermarkt
- ▲ Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Fachmarkt
- ▲ Sonstige

700 m Radius

Lidl Neviger Straße (im Bau)

10 Minuten fußläufiger Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

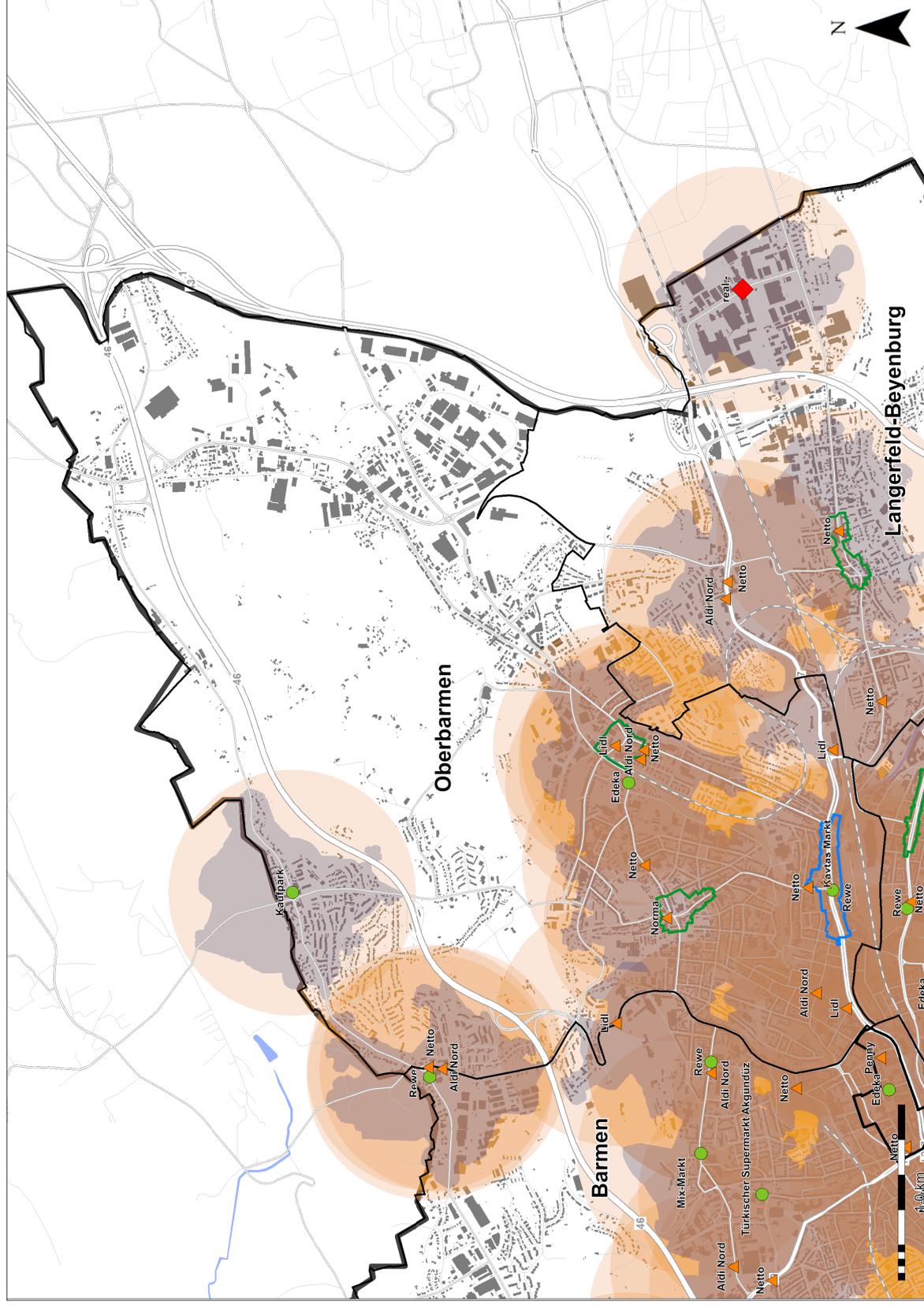
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 9: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Oberbarmen

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Oberbarmen	45.576	<ul style="list-style-type: none"> u. a. ▪ Getränkemärkte ▪ türkische Supermärkte ▪ Kioske ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Geschäft für Friseurbe- darf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lidl (ZVB NVZ Weiher Straße / Am Diek) ▪ Aldi ▪ Norma (ZVB NVZ Wich- linghauser Markt) ▪ Rewe ▪ Netto ▪ Rewe – Ihr Nahkauf (ZVB NVZ Oberbarmen) ▪ Kavtas Markt (ZVB NVZ Oberbarmen) ▪ Trinkgut ▪ Getränkestar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x Lidl ▪ Aldi (ZVB NVZ Weiher Straße / Am Diek) ▪ 2x Netto (1x ZVB NZ Oberbarmen, 1x ZVB NVZ Weiher-Straße / Am Diek) ▪ Edeka (ZVB NVZ Weiher Straße / Am Diek) 	<p>quantitativ: leicht unterdurchschnittliche Ausstattung bei Lebensmitteln (rd. 329 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Drogeriewaren; hier Beschränkung auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte</p> <p>qualitativ: hoher Anteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte mit tendenziell zu kleiner Verkaufsfläche, überwiegend jedoch mit wichtigen Nahversorgungsfunktionen, Ergänzung durch Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien, Kioske</p> <p>räumlich: Versorgungsschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere im NVZ Weiher Straße / Am Diek), Versorgungslücken im nordöstlichen Bereich des Quartiers Nächstebreck-Ost; hier besteht bereits eine Orientierung Richtung Sprockhövel</p> <p>➔ Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Anbieter oder Möglichkeiten für Neuanstellungen in den zentralen Versorgungsbereichen NZ Oberbarmen und NVZ Weiher Straße / Am Diek prüfen, im NVZ Weiher Straße / Am Diek Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb der Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches darstellbar (vgl. Anhang 4)</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVZ = Nahversorgungszentrum; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 9: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Oberbarmen, Maßstab 1:25.000



Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche

- Supermarkt
- ▲ Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Fachmarkt
- ▲ Sonstige

700 m Radius

10 Minuten fußläufiger
Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige
Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

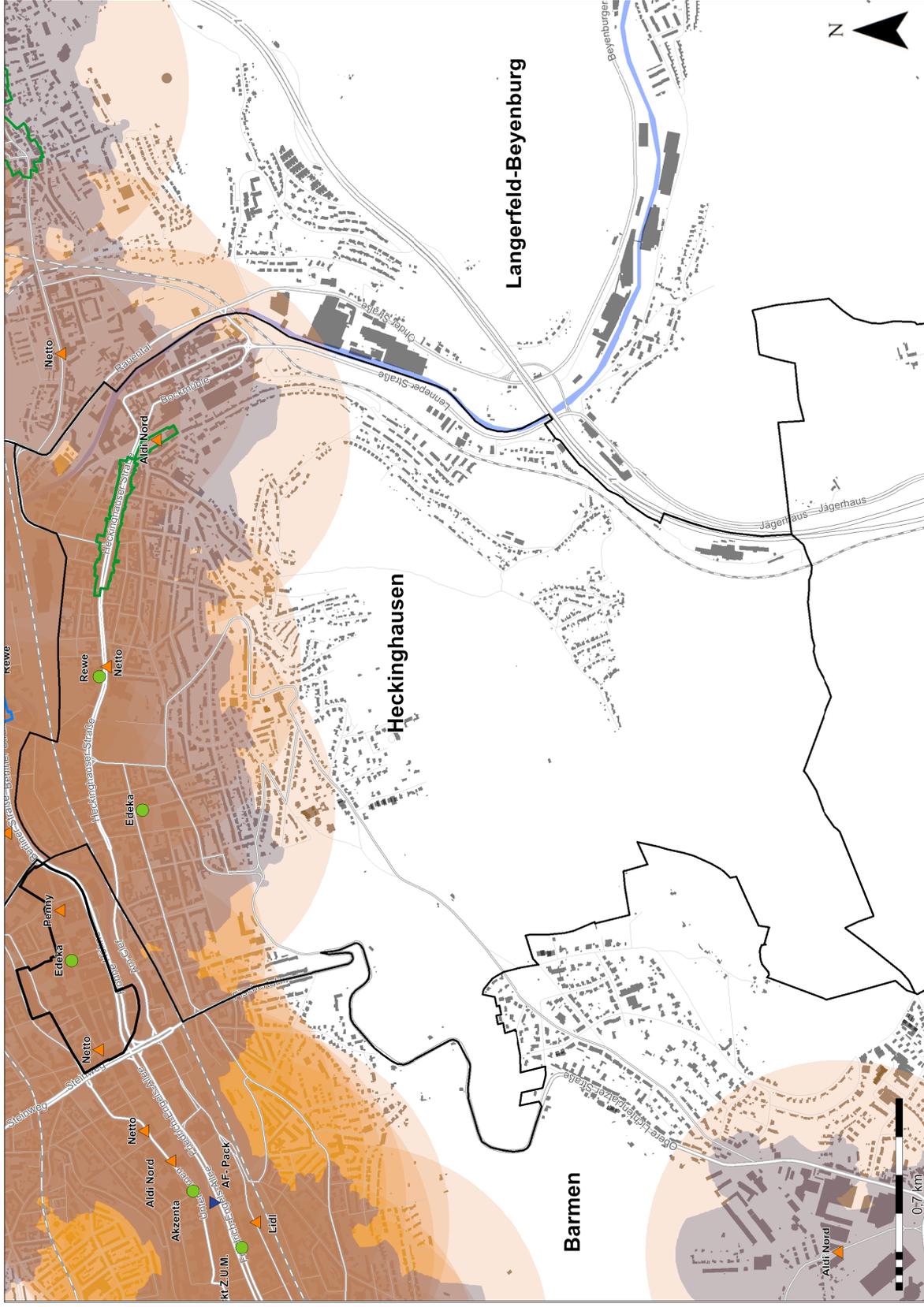
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 10: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Heckinghausen

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Hecking- hausen	21.981	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Kioske ▪ Tankstellenshops 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (ZVB NVZ Hecking- hausen) ▪ Getränke Billstein 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka Billstein ▪ Rewe (NVL Heckinghau- sen) ▪ Netto (NVL Heckinghau- sen) 	<p>quantitativ: unterdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 316 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Angebot bei Drogeriewaren beschränkt sich auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte</p> <p>qualitativ: moderner Marktauftritt der strukturprägenden Anbieter (Edeka, Rewe), gute Betriebstypen-durchmischung, ergänzende Bäckereien, Kioske und Tankstellen-Shops; kein Drogeriemarkt im Stadtbezirk vorhanden</p> <p>räumlich: Versorgungslücke im Quartier Hammersberg im Süden des Stadtbezirks Heckinghausen; mit Einwohnerpotenzial von nur rd. 1.280 Einwohnerinnen und Einwohnern kein eigenständiger Nahversorger im Quartier darstellbar</p> <p>➔ Ansiedlung eines Drogeriemarktes potenziellseitig darstellbar, Standortsuche bevorzugt im ZVB NVZ Heckinghausen bzw. Nahversorgungslage</p> <p>➔ bei Lebensmitteln zunächst Konzentration auf Sicherung und ggf. Ausbau bestehender Standorte</p>

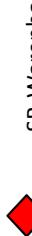
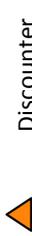
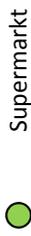
ZVB = zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 10: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Heckinghausen, Maßstab 1:16.000



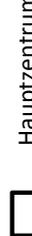
Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche



10 Minuten fußläufiger
Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige
Netzabdeckung

Zentrale Versorgungsbereiche



Hauptzentrum
Nebenzentrum
Nahversorgungszentrum

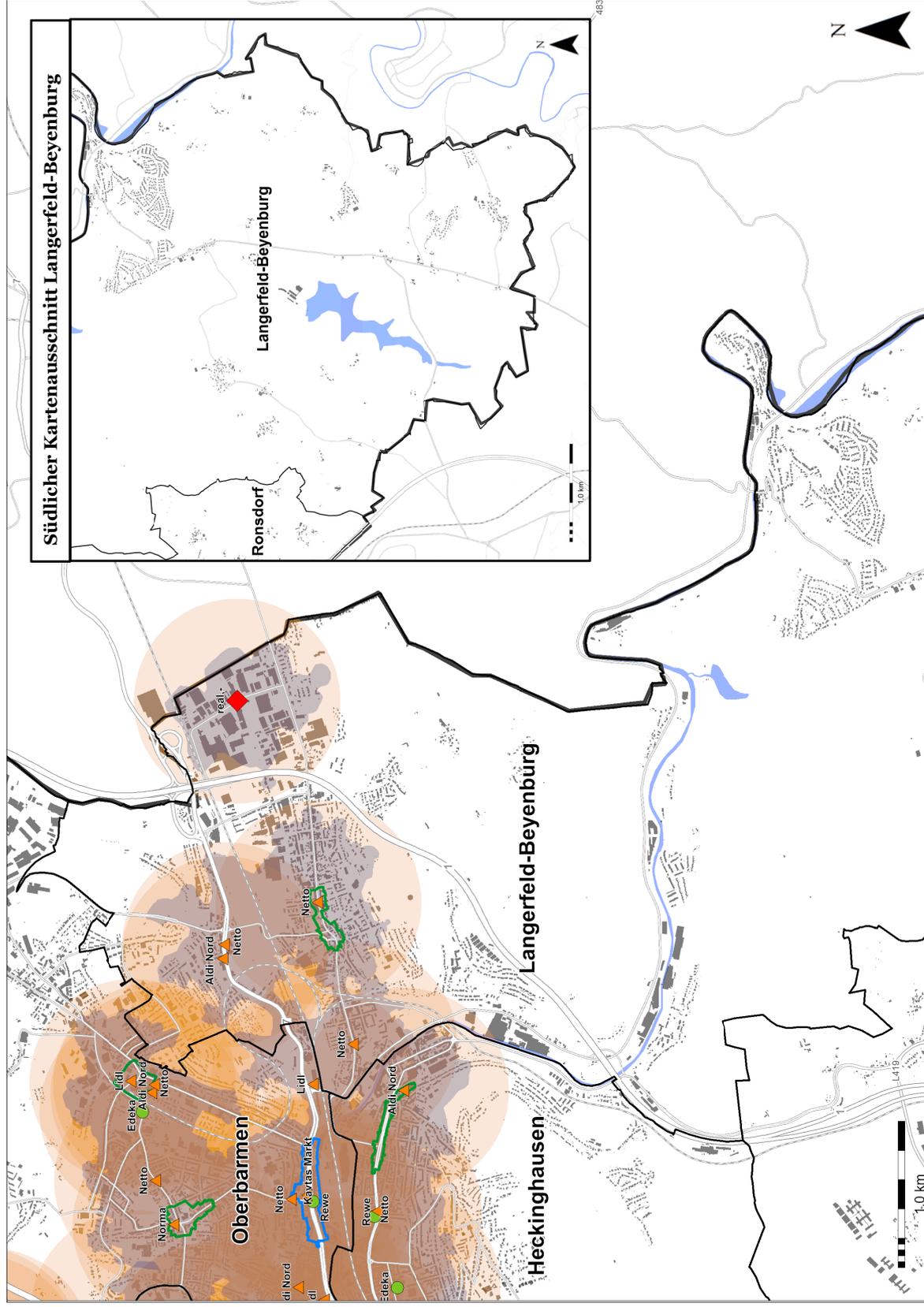
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2020

Übersicht 11: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Langerfeld-Beyenburg	24.805	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tankstellenshops ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Kioske 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3x Netto (1x ZVB NVZ Langerfeld) ▪ real Getränkemarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ real ▪ Aldi 	<p>quantitativ: unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 304 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), leicht unterdurchschnittliche Ausstattung bei Drogeriewaren (rd. 16 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner); hier v. a. Angebot des umfangreichen Randsortimentes im real SB-Warenhaus</p> <p>qualitativ: Betriebstyp Supermarkt fehlt, ansonsten alle gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden, kein Drogeriemarkt vorhanden; ergänzende Angebote durch Bäckereien, Metzgerei, Kioske gegeben</p> <p>räumlich: Lage der Lebensmittelbetriebe konzentriert sich auf die nördlichen Quartiere des Stadtbezirks; Versorgungslücke im Quartier Beyenburg-Mitte mit einem Potenzial von ca. 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern; rein rechnerisch kann dieses Potenzial (Annahme: hohe Marktanteile) für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes ausreichend sein; laut Angaben der Stadt ist südlich der Straße Porta Westfalica in Beyenburg die Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters geplant</p> <p>➔ Nahversorger in Beyenburg etablieren; ➔ Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Lebensmittelbetriebe und eines Drogeriemarktes (v. a. im zentralen Versorgungsbereich NVZ Langerfeld) prüfen</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 11: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg, Maßstab 1:30.000

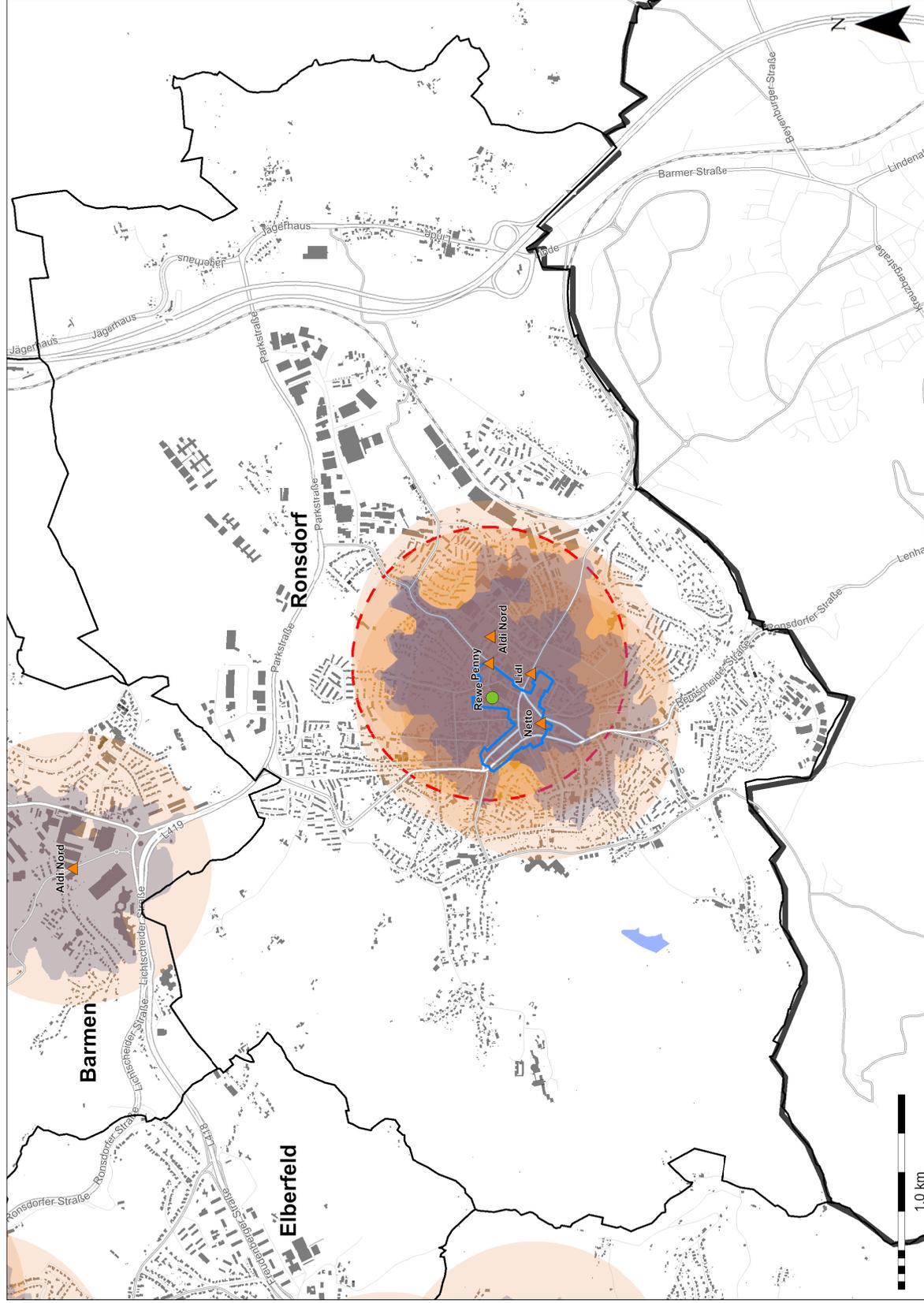


Übersicht 12: Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Ronsdorf

Stadtbezirk	Einwohnerin- nen und Ein- wohner (12-2018)	Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
		< 400	400 – 800	> 800	
Ronsdorf	21.644	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rossmann (ZVB NZ Ronsdorf) ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Tankstellen-Shops 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (ZVB NZ Ronsdorf) ▪ dm Drogeriemarkt (ZVB NZ Ronsdorf) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (ZVB NZ Ronsdorf) ▪ Lidl (ZVB NZ Ronsdorf) ▪ Aldi 	<p>quantitativ: unterdurchschnittliche Verkaufsflächen- ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 225 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), überdurchschnittliche Ausstattung bei Drogeriewa- ren (rd. 35 m² VK / 1.000 Einwohnerinnen und Ein- wohner)</p> <p>qualitativ: ansprechender Mix verschiedener Be- triebstypen innerhalb des Stadtbezirks; z. T. Betriebe mit tendenziell zu kleiner Verkaufsfläche (v. a. Netto, Rossmann); ergänzende Angebote v. a. durch Le- bensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien)</p> <p>räumlich: überwiegende Zahl der Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ronsdorf und entsprechender Nahversorgungsfunktion, grundsätz- lich gute räumliche Abdeckung; Penny hat inzwi- schen die Fläche des ehemaligen Kaufparks an der Erbschloer Straße übernommen</p> <p>➔ kein Handlungsbedarf im Hinblick auf Neuansied- lungen bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Dro- geriewaren jedoch Sicherung und ggf. Ausbau / Er- weiterung des bestehenden Angebotes; aufgrund angemessener räumlichen Abdeckung Konzentration auf Optimierung des Bestandes (z. B. VK-Anpassung des kleinflächigen Netto Lebensmitteldiscounters), v. a. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NZ Ronsdorf</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 12: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Ronsdorf, Maßstab 1:22.500



Legende

Lebensmittelbetriebe über 400 m²
Verkaufsfläche

-  Supermarkt
-  Discounter
-  SB-Warenhaus
-  Fachmarkt
-  Sonstige
-  700 m Radius

Penny Eschlöer Straße;
Eröffnung nach Bestandserhebung



10 Minuten fußläufiger
Einzugsbereich
= tatsächliche fußläufige
Netzabdeckung

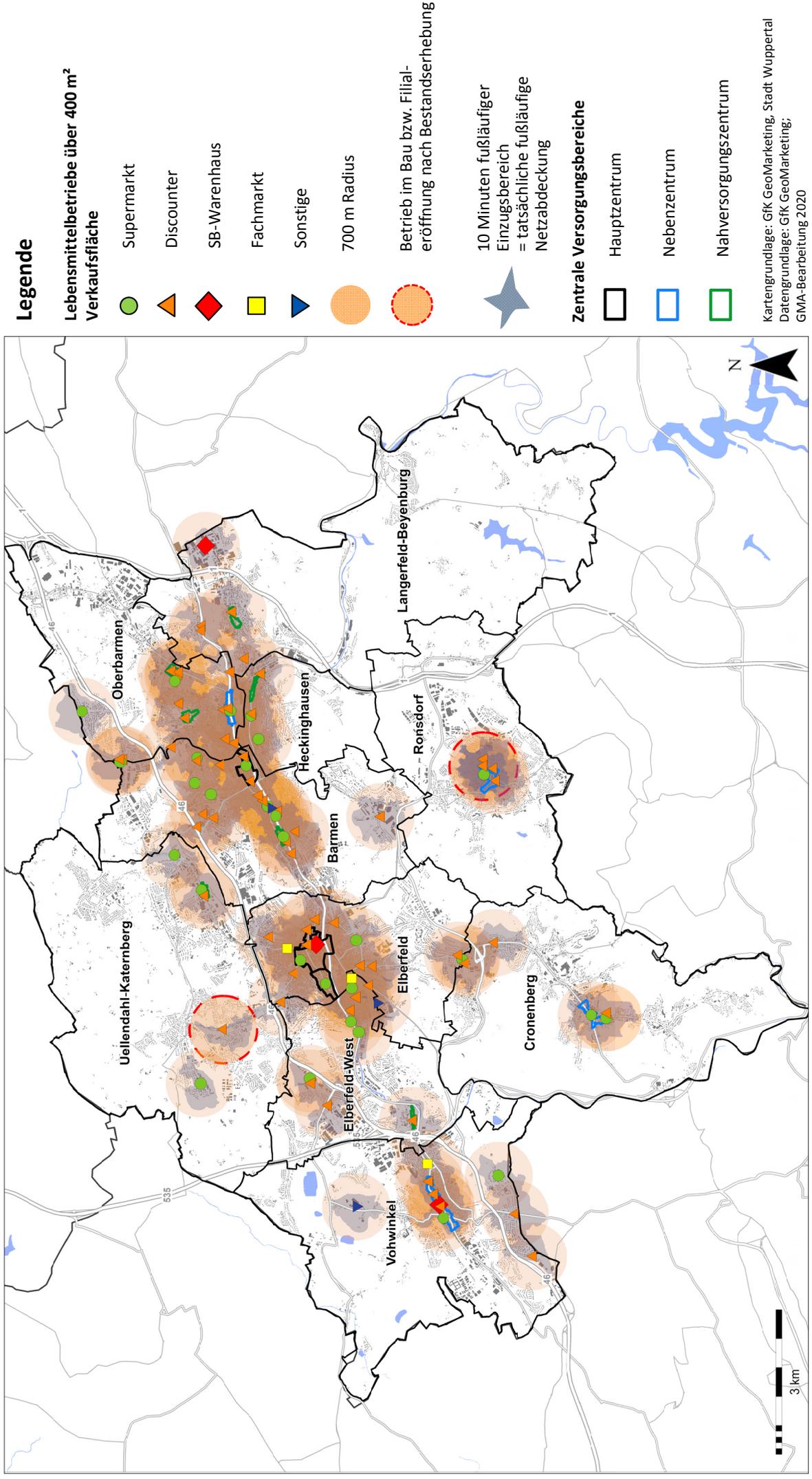


Zentrale Versorgungsbereiche

-  Hauptzentrum
-  Nebenzentrum
-  Nahversorgungszentrum

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
Datengrundlage: GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2020

Karte 13: Versorgungssituation im Lebensmittel Einzelhandel in Wuppertal, Maßstab 1:75.000



Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Stadt Wuppertal
 Datengrundlage: GfK GeoMarketing,
 GMA-Bearbeitung 2020

III. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal

1. Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Das EZK formuliert Steuerungsregeln mit Zielcharakter, die im Verwaltungshandeln Anwendung finden sollen. Das EZK ist eingebettet in gesamtstädtische Entwicklungsleitlinien, die in bestehenden fachübergreifenden Planungen (z. B. Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ insbesondere Leitlinien „Image und Identität“, „Quartiere“ und dem Fokusraum „Wuppertals lebendige Zentrenvielfalt“ und im Flächennutzungsplan etc.) dargelegt und vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen sind.

Ziel ist es, die Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes und weiterer fachübergreifender Planungen, wie die der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK Elberfeld, ISEK Innenstadt Barmen, ISEK Heckinghausen), mit dem vorliegenden EZK zu synchronisieren und einzelne Ansätze für die Einzelhandelssteuerung herauszuarbeiten.

Die im Folgenden aufgezählten Grundsätze haben die Funktion, die Interessen verwandter Belange und Anforderungen in das EZK einzubetten. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren oder Satzungsverfahren kann das Verwaltungshandeln um diese Aspekte wie folgt ergänzt werden:

■ **Sicherung von Gewerbeflächen:**

Nach dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein **Gewerbeflächenpotenzial** von ca. 179,3 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, ca. 71,2 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale. Neue Flächen sind aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Restriktionen in Wuppertal kaum noch zu aktivieren. Das Programm wurde am 07.05.2018 vom Rat beschlossen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung kommt deshalb der Sicherung von gewerblichen Flächen im Bestand eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund, dass ein **Gewerbeflächenengpass** über einen relevanten Betrachtungszeitraum (ca. 20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme durch andere konkurrierende Nutzungen, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten etc. und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel sein.

Der **Konkurrenzdruck** entsteht vordringlich durch die höhere Flächenproduktivität von Einzelhandelsbetrieben im Vergleich zu gewerbetreibenden Nutzungen. Der daraus resultierende Mietzins oder Grundstückskaufpreis liegt in der Regel deutlich über den wirtschaftlichen Möglichkeiten, die der produzierende Sektor unternehmerisch leisten kann. Dem Verdrängungseffekt wird mit den Steuerungsregeln des EZK entgegengewirkt, da der relevante Immobilien- und Grundstücksmarkt einheitlichen Kontrollmechanismen unterworfen wird.

Bauvorhaben in bestehenden Lagen und als Neuansiedlung werden durch das gemeindliche Entwicklungskonzept einer städtebaulichen Prüfung und Steuerung unterzogen.

Innenentwicklung:

Mit den zurückliegenden Novellierungen des BauGB zur Stärkung der Innenentwicklung 2013 und des innerstädtischen Zusammenlebens 2017 wurde die Zielsetzung zur **Nutzungsintensivierung bestehender und integrierter Lagen** durch den Gesetzgeber bekräftigt. Diese Schwerpunktsetzung auf Bundesebene geht mit den landesplanerischen Entwicklungsleitlinien einher und hinterlegt die grundlegende Zielsetzung des EZK, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Wuppertal zu sichern und zu entwickeln.

Die Sicherung und Entwicklung von bedeutsamen Geschäftslagen erfolgt vordringlich durch die **Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB)**. Der damit einhergehende Standortvorteil, z.B. mögliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, fördert die Planungs- und Investitionssicherheit und verbessert somit auch die positiven Standortvoraussetzungen für Wohnungsbau.

Das Innenentwicklungskonzept (IEK) Wuppertal, das im Entwurf vorliegt und im Frühjahr 2020 beschlossen werden soll, zeigt das realisierbare **Innenentwicklungspotenzial** für Wohnen in Wuppertal auf und beinhaltet eine Strategie zur Aktivierung der Potenziale. Demnach besteht in der Summe ein Gesamtpotenzial zur Nachverdichtung im Bestand von **9.710 Wohneinheiten**. Im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege gehen die Stärkung der Nahversorgung sowie die Stärkung der Mantelbevölkerung durch Innenentwicklung gemeinsam Hand in Hand.

Nutzungsmischung:

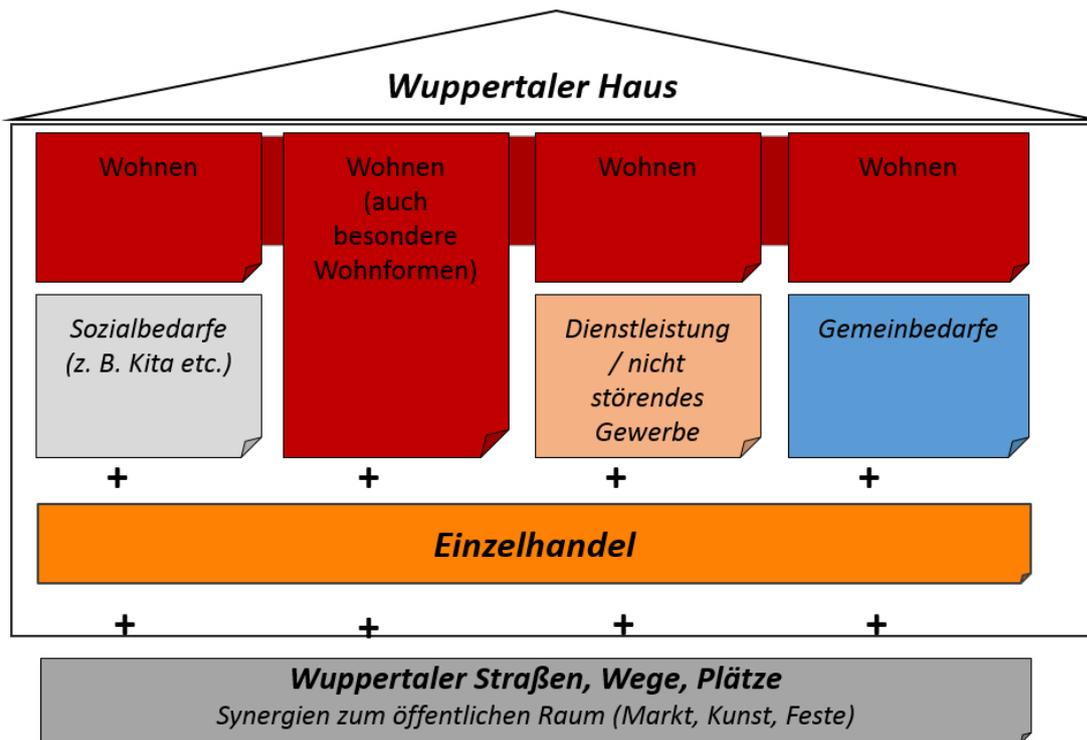
Die immobilienwirtschaftliche Ausrichtung von Einzelhandelsobjekten ist in wesentlichen Teilen durch eindimensionale Vertriebsmodelle geprägt. Fachmarktzentren, Nahversorger und Warenhäuser siedelten sich in der Vergangenheit regelmäßig auf unbebauten, freigestellten oder erstmalig erschlossenen Grundstücken an. Die Immobilienentwicklungen zeichneten sich durch ihre **Eigenschaft als reine Handelsobjekte ohne Komplementärnutzen** aus, wie z. B. Wohnen, Sozial- oder Gemeinbedarfe, Dienstleistung etc.

Als unvermehrbar städtische Ressource ist der Boden als städtisches Potenzial einer sozialgerechten und effizienten Nutzung zuzuführen. Eine flächenintensive monofunktionale Nutzung, teilweise im Bereich der Nahversorgung, die bisher überwiegend durch eine eingeschossige Bauweise gekennzeichnet war, steht den Zielen der **Stärkung der Wohnfunktion, der Deckung von Sozial- und Gemeinbedarfen sowie der Intensivierung der Innenentwicklung** bedingt entgegen. Gleichzeitig erschwert die baulich einseitige Ausrichtung von Immobilien die Kompensation von Nutzungsanpassungen oder Marktveränderungen, da die Grundrisse, die Andienung und das Raumprogramm von Einzelhandelsbetrieben in der

Regel nur durch hohe Investitionen auf andere Nachfrager umstrukturiert werden können.

Durch die Verankerung des Grundsatzes der Nutzungsmischung besteht die Möglichkeit, vermehrt ergänzende Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Sozial- und Gemeinbedarfe, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen von Einzelhandelsbetrieben festzuschreiben und somit **gemischte Immobilien** von der Investorenschaft zu fordern.

Abbildung 11: Nutzungsmischung als Grundsatz der Immobilienentwicklung in Wuppertal



GMA-Darstellung 2019

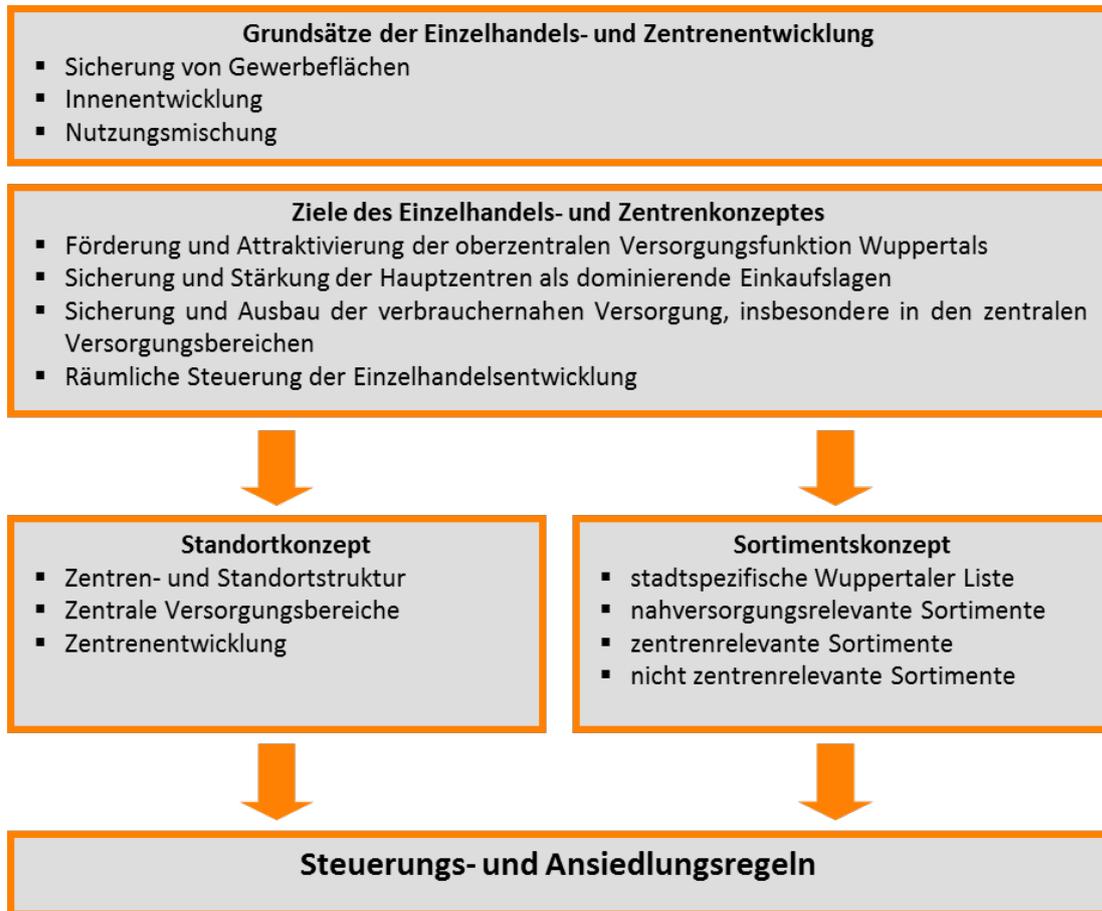
2. Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Auf Ebene der Einzelhandelsstandortplanung sind die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 weiterhin gültig:

- // Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wuppertals
 - Stärkung und Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- // Sicherung und Stärkung der Hauptzentren als dominierende Einkaufslagen
 - Stärkung der Hauptzentren durch quantitativen Ausbau und qualitative Verbesserung des Einzelhandelsangebotes sowie Nutzungskonzentration und Funktionsmischung
- // Sicherung und Ausbau der verbrauchernahen Versorgung
 - Stärkung und Sicherung der Nebenzentren und der Nahversorgungszentren durch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
 - Innenentwicklung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen
- // Räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
 - u. a. Ausschluss der Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen besteht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus den beiden folgenden wesentlichen Bausteinen, die in ihrem Zusammenwirken in ein Steuerungsschema gemäß Kapitel III., 4. einfließen.

- // **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- // **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Abbildung 12: Leitlinien, Ziele und Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes


GMA-Darstellung 2019

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

3. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche

Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

3.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten** Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

■ In Nordrhein-Westfalen wird im LEP NRW auf Basis der Untersuchung von Junker + Kruse⁵⁵ ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- Papier- / Büro- / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

⁵⁵ Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

- Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine **Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente**.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

3.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

Übersicht 13: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kundinnen und Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2019

- /** Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Wuppertal bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen können.
- /** Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- /** Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kundinnen und Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw.

führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kundinnen und Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Koppelungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

3.3 Sortimentsliste der Stadt Wuppertal

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Wuppertal dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Wuppertal orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Wuppertaler Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Wie bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2015 ist – im Gegensatz zum LEP NRW – bewusst ein höherer Detaillierungsgrad auf Basis der WZ-Klassifizierung 2008⁵⁶ gewählt worden, um eine differenzierte Sortimentszuordnung und damit transparentere Entscheidungsgrundlagen (v. a. für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) zu schaffen.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde die Zuordnung der einzelnen Sortimente der Sortimentsliste 2015 gutachterlicherseits erneut geprüft. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Kriterien, der Verteilung der Angebote in der Stadt Wuppertal und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt ist aus Gutachtersicht keine Veränderung gegenüber der Wuppertaler Sortimentsliste aus dem Jahr 2015 erforderlich.

⁵⁶ vgl. Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt, 2008.
Die WZ-Klassifizierung (WZ 2008) dient der einheitlichen Erfassung der wirtschaftlichen Tätigkeiten statistischer Einheiten.

Übersicht 14: Wuppertaler Sortimentsliste

Sortiment	Nr. nach WZ 2008**	Bezeichnung nach WZ 2008**	Anmerkung
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
<i>Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</i>	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Getränken und Tabakwaren	
<i>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika</i>	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Schnittblumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	nur Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
<i>Pharmazie</i>	47.73	Apotheken	
zentrenrelevante Sortimente			
Sanitätswaren, Orthopädie	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
<i>Bücher</i>	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
<i>PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren</i>	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
<i>Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurwaren, Handarbeiten</i>	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	nur Bastelartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
<i>Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme</i>	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	hier nur Bekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
<i>Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe</i>	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	nur kleinteilige Sport- / Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	nur Sportschuhe

Sortiment	Nr. nach WZ 2008**	Bezeichnung nach WZ 2008**	Anmerkung
<i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i>	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
<i>Elektrokleingeräte</i>	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	nur Elektrokleingeräte
<i>Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</i>	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
<i>Computer, Geräte der Telekommunikation</i>	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
<i>Fotogeräte, Fotoartikel, Videokameras</i>	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augen-optiker)	
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
<i>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</i>	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	
<i>Optische und feinmechanische Erzeugnisse</i>	47.78.1	Augenoptiker	hier auch Akustik / Hörgeräte
<i>Musikalienhandel</i>	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
<i>Waffen und Jagdbedarf</i>	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf
nicht zentrenrelevante Sortimente *			
<i>Elektrogroßgeräte</i>	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	nur Elektrogroßgeräte
<i>Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren / -wäsche</i>	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	nur Vorhänge
	47.51	Einzelhandel mit Textilien	nur Haus- / Bett- / Tischwäsche, Bettwaren

Sortiment	Nr. nach WZ 2008**	Bezeichnung nach WZ 2008**	Anmerkung
Teppiche (lose Ware), Teppichböden, Bodenbeläge	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
Kunstgewerbe / Bilder / Bilder-rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblichen Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren	
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallation	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	nur Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Elektroinstallationsbedarf
Möbel, Kücheneinrichtungen, Einrichtungszubehör inkl. Matratzen	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	nur Garten-, Büro- und Campingmöbel
Fahrräder, Fahrradzubehör	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	nur Möbel
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	nur Matratzen
Sportgroßgeräte, Campingartikel, Angel- und Reitsportbedarf	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
Kfz- / Motorradzubehör	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	nur Campingmöbel
	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	
Kinderwagen / Autositze	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör	nur Kraftradteile und -zubehör inkl. Bekleidung
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	nur Kinderwagen und Autositze

Sortiment	Nr. nach WZ 2008**	Bezeichnung nach WZ 2008**	Anmerkung
Bau- und Gartenmarktbedarf, dazu gehören			
Pflanzen und Zubehör, Düngemittel, Gartenbedarf, Gartengeräte	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	ohne Schnittblumen
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten
Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Rolläden, Markisen	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anders nicht genannt	nur Rolläden und Markisen
Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	nur Anstrichmittel, Farben und Lacke
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	nur Tapeten

Kursiv = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW) / * Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. / ** Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 / GMA-Darstellung 2019

Grundsätzlich entspricht die Zuordnung der Sortimente damit den vorgenannten Kriterien, in Einzelfällen wurden Anpassungen aufgrund der Vor-Ort-Gegebenheiten bzw. konkreter stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Zielsetzungen der Stadt Wuppertal vorgenommen. Zur Einordnung dieser Sortimente ist daher auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren) werden grundsätzlich als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Allerdings werden Lebensmittel (inkl. Getränken) häufig in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u. a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt). Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und verbrauchernahen Versorgungsstruktur innerhalb einer Stadt oder Gemeinde kann die Zulässigkeit von großflächigen Neuansiedlungen und Erweiterungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, jedoch in integrierten Lagen, möglich sein. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung unter Beachtung der Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen; die Vorgaben des LEP NRW, insbesondere Ziel 2, sind zu beachten.
- /// Die Warengruppen **Drogeriewaren / Kosmetika und Pharmazie** (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Apothekerwaren) sowie **Schnittblumen und Zeitungen / Zeitschriften** sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Das Sortiment Schnittblumen wird ganz überwiegend in Fachgeschäften in den zentralen Standortbereichen des Wuppertaler Stadtgebietes angeboten und verkauft und ist dementsprechend differenziert zu den i. d. R. Pflanzenangeboten der Gartenmärkte zu sehen. Diese Anbieter vertreiben im Schwerpunkt Pflanzen für den Außenbereich (z. B. Staudengewächse), die der Warengruppe Gartenmarktbedarf zuzuordnen sind.
- /// Im Bereich **Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere** ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente in Wuppertal verstärkt in größeren Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. Aktuell werden diese Sortimente in Fachmärkten (u. a. Futterhaus, Fressnapf) und als Randsortiment der Bau- und Heimwerkermärkte sowie der Lebensmittelmärkte angeboten. Der Verkaufsflächenschwerpunkt dieser Warengruppe liegt mit knapp 98 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung der zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal im Unterschied zu den bereits erwähnten nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine nennenswerte Rolle.

Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche⁵⁷ ist eine einheitliche Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

- In der Warengruppe **Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren / -wäsche** ist im Wuppertaler Stadtgebiet hinsichtlich der Verkaufsflächenverteilung darauf hinzuweisen, dass mit rd. 46 % fast die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Etwa 74 % davon sind wiederum dem Hauptzentrum Elberfeld zuzuordnen. Die mit Abstand höchste Verkaufsfläche entfällt dort auf den Anbieter Galeria Kaufhof. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche des Anbieters von mehr als 13.500 m² beträgt diese jedoch nur rd. 9 – 10 %. Die Warengruppe übernimmt somit lediglich eine ergänzende Angebotsfunktion innerhalb des Warenhauses und stellt kein Hauptsortiment dieses innerstädtischen Magnetbetriebes dar. In bereits deutlich untergeordneter Form verfügen weitere Anbieter über Randsortimente in dieser Warengruppe (u. a. Gebers, Dorma Vita, Woolworth).

In diesem Zusammenhang ist auf die allgemeine Marktentwicklung in dieser Warengruppe hinzuweisen, die auch in der Stadt Wuppertal zu beobachten ist. So ist die Zahl inhabergeführte Facheinzelhändlerinnen und -einzelhändler, die häufig in innerstädtischen Einkaufslagen ansässig sind, seit mehreren Jahren rückläufig. Ein deutlicher Zuwachs hingegen hat in den vergangenen Jahren außerhalb der Innenstadtlagen, v. a. bei Randsortimentsflächen der Möbelhäuser und Bau- und Gartenmärkte stattgefunden. Auch spezialisierte Bettenfachmärkte (z. B. Dänisches Bettenlager) mit Kleinmöbeln, Matratzen, Bettwäsche und Bettwaren sowie Matratzenfachmärkte, die als Randsortimente auch Bettwaren und Bettwäsche führen, haben einen deutlichen Expansionsschub erfahren.

Im Sinne eines vielfältigen und attraktiven Angebotes kann die Warengruppe Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren / -wäsche das Einzelhandelsangebot von Innenstädten zwar grundsätzlich ergänzen und bereichern, sie nimmt jedoch innerhalb der Stadt Wuppertal keine prägende Rolle im Sinne eines zentrenrelevanten Leitsortimentes ein. Dementsprechend ist die Zuordnung der Warengruppe zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten nachvollziehbar.

- In der Warengruppe **Elektrowaren** entfallen rd. 44 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Mit rd. 56 % befindet sich der etwas größere Verkaufsflächenanteil innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Sortiment Elektrowaren ist hinsichtlich der Vielzahl der Teilsortimente (z. B. Unterhaltungselektronik, Computer, Foto, Haushaltsgeräte) jedoch differenziert zu betrachten. Unter Be-

⁵⁷ Die Warengruppe des zoologischen Bedarfs wird zunehmend durch filialisierte Fachmarktanbieter geprägt, während inhabergeführte Betriebe deutlich an Bedeutung verlieren.

rücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in den Wuppertaler Hauptgeschäftszentren und der starken Frequenzwirkung der Teilsortimente **Unterhaltungselektronik / Computer / Foto / Bild- und Tonträger** sind diese den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Teilsortimente **Elektrogroßgeräte und Lampen / Leuchten / Leuchtmittel / Elektroinstallation** weisen hinsichtlich ihres Sortimentscharakters (z. B. Sperrigkeit) nur begrenzt innerstädtische Leitfunktion auf und sind demnach den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Darüber hinaus wird das Sortiment Lampen / Leuchten bereits vermehrt als Randsortiment großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (v. a. Bau- und Heimwerkermärkte und Möbelanbieter) an überwiegend dezentralen Standorten geführt.

4. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als Orientierungsrahmen und Entscheidungsgrundlage für die kommunale Zentren- und Standortentwicklung dienen. Ein wesentliches Augenmerk liegt hier auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Geschäftszentren und sonstigen Einzelhandelsstandorte der Stadt Wuppertal in eine Zentren- und Standortstruktur; sie stellt eine Aktualisierung des Standortkonzeptes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2015 dar.⁵⁸ Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.

4.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Wuppertal (u.a. örtliche Problemlagen und Potenzialflächen)

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in enger Zusammenarbeit zwischen der GMA und der Stadt Wuppertal – auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Zur nachvollziehbaren und einheitlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal werden in nachfolgender Übersicht eine Reihe von Kriterien dargestellt, die unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation bei der räumlichen Abgrenzung aller Zentren zugrunde gelegt wurden.

⁵⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal, GMA, 2015.

Übersicht 15: Kriterienkatalog zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche in Wuppertal

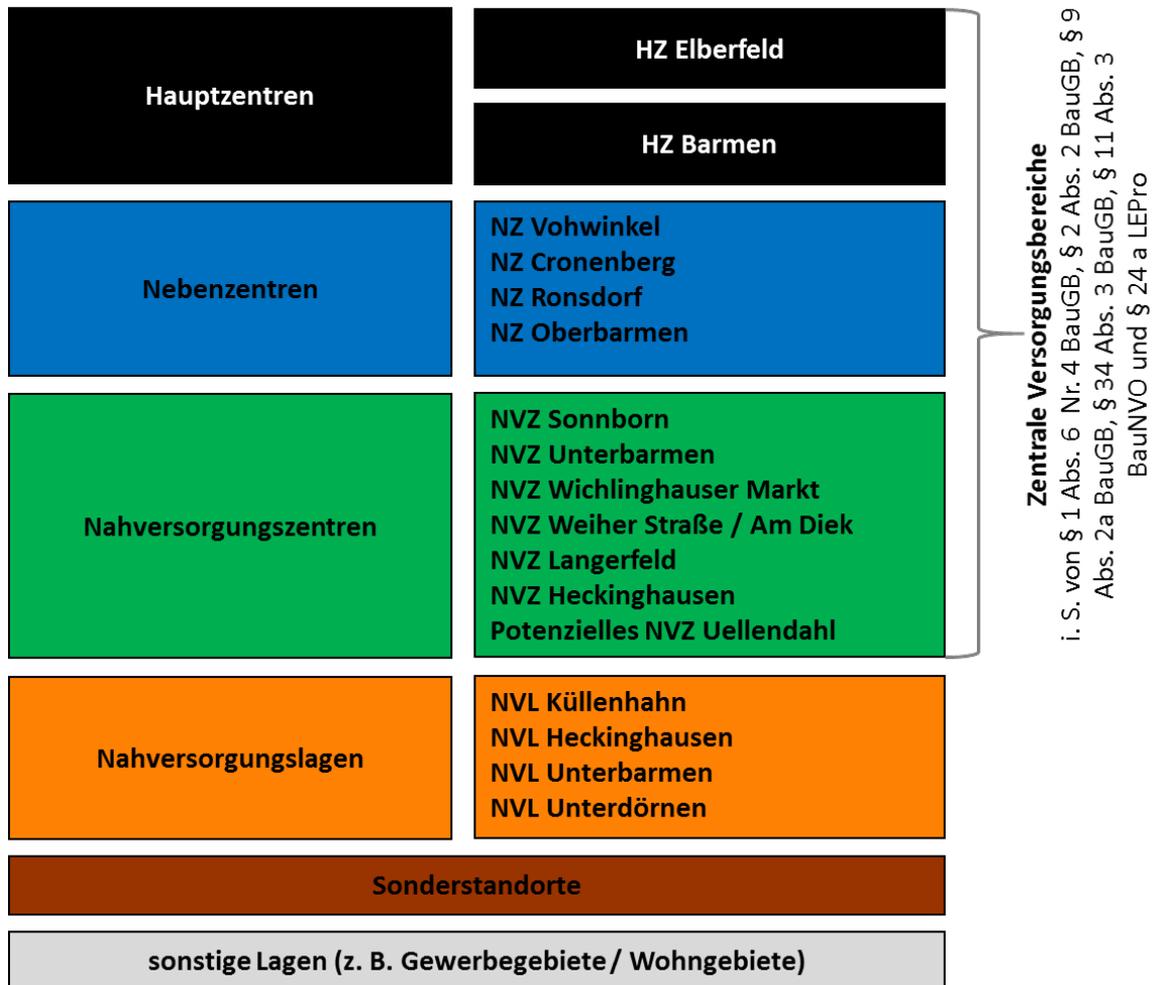
Zentrentyp	Nahversorgungszentrum	Nebenzentrum	Hauptzentrum Barmen	Hauptzentrum Elberfeld
Anforderungen				
Versorgungsgebiet	einzelne Quartiere, je nach Lage Teilbereiche mehrerer Quartiere	Stadtbezirk, z. T. angrenzende Stadtbezirke / Quartiere	v. a. östliches Stadtgebiet Wuppertal, z. T. gesamtstädtischer Einzugsbereich	Gesamtstädtisch, z. T. überörtlicher Einzugsbereich
Branchenmix / Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs breites Sortiment bei Lebensmitteln z. T. beschränktes Angebot von einzelnen Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung, Elektrowaren) 	<ul style="list-style-type: none"> Verkaufsflächenschwerpunkt auf Angeboten des kurzfristigen Bedarfs breites Sortiment bei Lebensmitteln und in mehreren Non-Food-Branchen (auch des mittel- und langfristigen Bedarfs) 	<ul style="list-style-type: none"> Verkaufsflächenschwerpunkt auf Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs breites und tiefes Sortiment bei Lebensmitteln und in allen Non-Food-Branchen Wochenmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> sowohl breites, als auch differenziertes und spezialisiertes Einzelhandelsangebot mit hoher Sortimentstiefe Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt auf Angebote des mittel- / langfristigen Bedarfs Angebote des kurzfristigen Bedarfs für Innenstadtbewohner/-bewohner und -besucherinnen/-besucher, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer Wochenmarkt
strukturprägende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt und / oder Discounter 	<ul style="list-style-type: none"> mehrere Lebensmittelmärkte, verschiedene Betriebsformen und -größen (z. B. Verbrauchermarkt, Supermarkt, Drogeriemarkt) 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittelmärkte versch. Betriebsformen und -größen (z. B. Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter) Waren- / Kaufhäuser (H&M, C&A) weitere strukturprägende Betriebe in mehreren Branchen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> Waren- / Kaufhäuser spezialisierte Fachgeschäfte Flagshipstores bzw. großflächige Fachgeschäfte nationaler oder internationaler Filialisten Shoppingcenter

Zentrentyp	Nahversorgungszentrum	Nebenzentrum	Hauptzentrum Barmen	Hauptzentrum Elberfeld
Anforderungen	Angebote der Grundversorgung	wie Nahversorgungszentrum zzgl. Angebote der weitergehenden Versorgung	wie Nebenzentrum zzgl. spezialisierte Angebote	wie Hauptzentrum Barmen zzgl. Einrichtungen mit gesamtstädtischer und z. T. überörtlicher Bedeutung
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bankfiliale oder Cash-Point ▪ Postagentur / Paketabholstation ▪ Friseurin / Friseur ▪ Reisebüro ▪ Textilpflege ▪ Allgemeinmedizinerin / -mediziner ▪ Kita ▪ Sonnenstudio ▪ Bäckerei mit Café ▪ Kneipe ▪ Imbiss 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bankfiliale (n) ▪ Zahnärztinnen und -ärzte / Fachärztinnen und -ärzte ▪ konsumnahe Dienstleister ▪ Fitnessstudio ▪ Restaurants ▪ Außengastronomie ▪ Café ▪ Kneipe(n) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Postfiliale ▪ Bankfiliale(n) ▪ mehrere Fachärztinnen und -ärzte ▪ Behörde / Verwaltung ▪ Bars ▪ Hotels ▪ Systemgastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behörden ▪ Banken / Kreditinstitutionen ▪ konsumnahe und spezialisierte unternehmensorientierte Dienstleister ▪ differenziertes gastronomisches Angebot, auch spezialisierte gastronomische Lagen ▪ Hotels ▪ Stadthalle
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Haltepunkt ▪ straßenbegleitende Parkierungsflächen, z. T. Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Haltepunkt ▪ Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Knotenpunkt mit mehreren Verkehrsarten ▪ verkehrsberuhigte Bereiche (Fußgängerzone) ▪ Parkraumkonzept (Parkhäuser) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÖPNV-Knotenpunkte ▪ Regional- / Fernverkehr der Deutschen Bahn AG ▪ Fußgängerzone ▪ differenziertes Parkraumkonzept / Parkraumbewirtschaftung ▪ Parkleitsystem

GMA-Darstellung 2019

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Kriterien und der Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt

Abbildung 13: Zentren- und Standortstruktur Wuppertal 2019

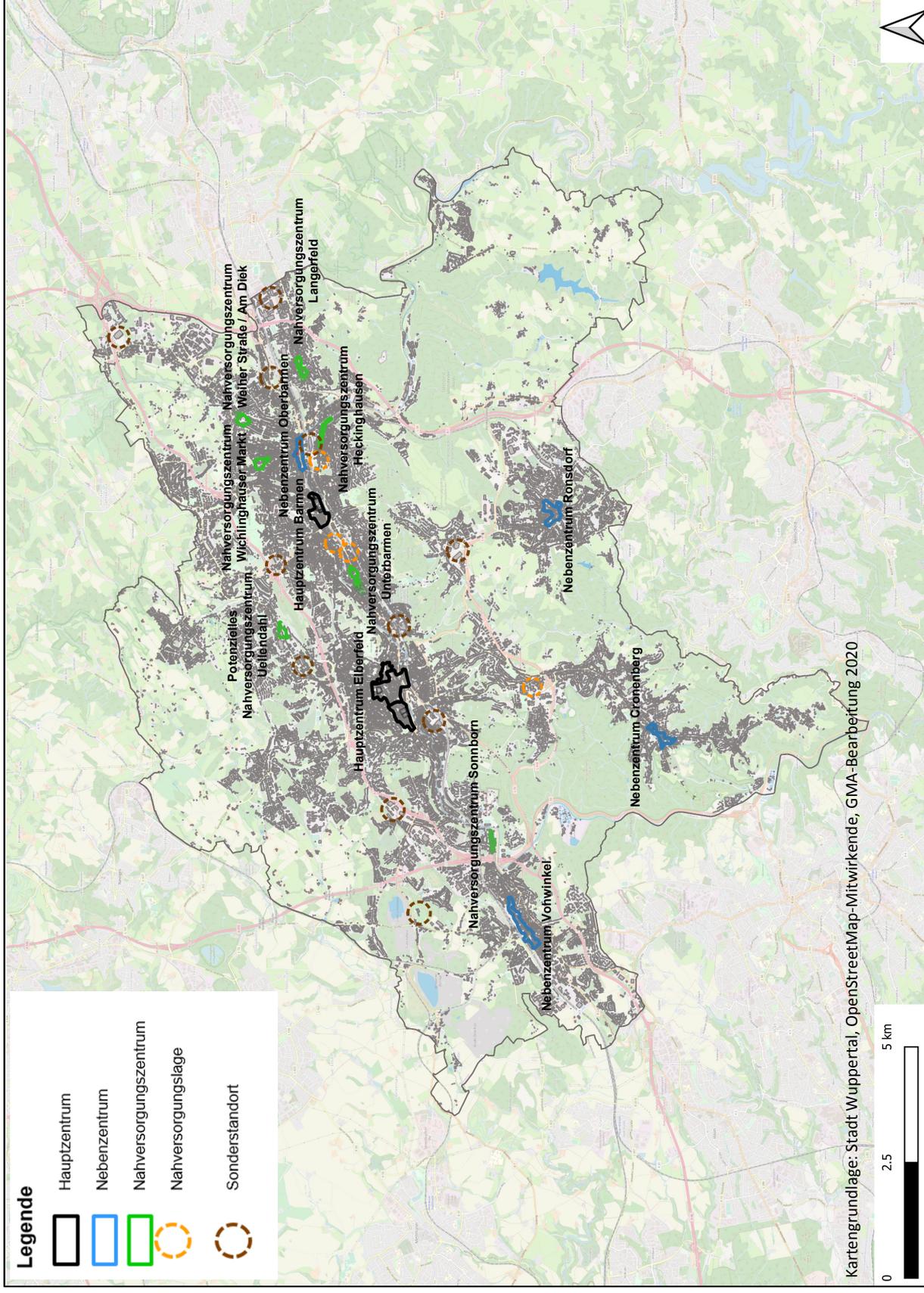


GMA-Darstellung 2019

Im Anhang werden Empfehlungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal dargestellt. Dabei werden für jedes Zentrum folgende Aspekte behandelt:

- / Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche mittels Zentrenpass
- / kartographische Darstellung der Nutzungsstruktur

Karte 14: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Wuppertal, Maßstab 1:150.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2015 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer dreistufigen Zentrenstruktur (zwei Hauptzentren, vier Nebenzentren, sechs Nahversorgungszentren und ein potenzielles Nahversorgungszentrum) kategorisiert (vgl. Abbildung 13).

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und sind weitgehend gebäude- bzw. parzellenscharf.

Örtliche Problemlagen:

Im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigungen durch den Gutachter sind teilweise Bereiche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festgestellt worden, die unter einer **besonderen substantiellen Schwäche** leiden. Anhand der Indikatoren Leerstände, Besatz, Fußgängerfrequenz etc. wurden diese Sektoren in den Zentrenpässen umrissen, um auf das gesonderte Stärkungsbedürfnis hinzuweisen. Die örtlichen Problemlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Elberfeld, Hauptzentrum Barmen und Nahversorgungszentrum Heckinghausen sind Teilräume, in denen bereits in den integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK Elberfeld, ISEK Innenstadt Barmen, ISEK Heckinghausen) städtebauliche Missstände festgestellt wurden (vgl. Karte 15).

Die Kategorie der örtlichen Problemlagen fasst die Lagen zusammen, die im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Raum besonders gestärkt und entwickelt werden müssen. Als geeignetes Instrument zur zusätzlichen Stärkung dieser Lagen werden **verkaufsoffene Sonntage** eingestuft. Mit der Novellierung des Ladenöffnungsgesetzes (LÖG NRW) vom 29.03.2018 wurde der Anlassbezug für verkaufsoffene Sonn- und Feiertage abgeschafft; als Voraussetzung für die Festlegung von verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen wurde das Vorliegen eines öffentlichen Interesses für die Ladenöffnung festgeschrieben und – nicht abschließend – fünf Sachgründe für ein öffentliches Interesse in diesem Sinne benannt. Die Öffnung der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen leistet insbesondere einen Beitrag zur Vielfalt im Einzelhandel, dem Erhalt von Arbeitsplätzen und zentralen Versorgungsbereichen sowie dem Erhalt, der Stärkung oder der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und ist deshalb im öffentlichen Interesse im Sinne von § 6 Abs. 1 LÖG NRW.⁵⁹

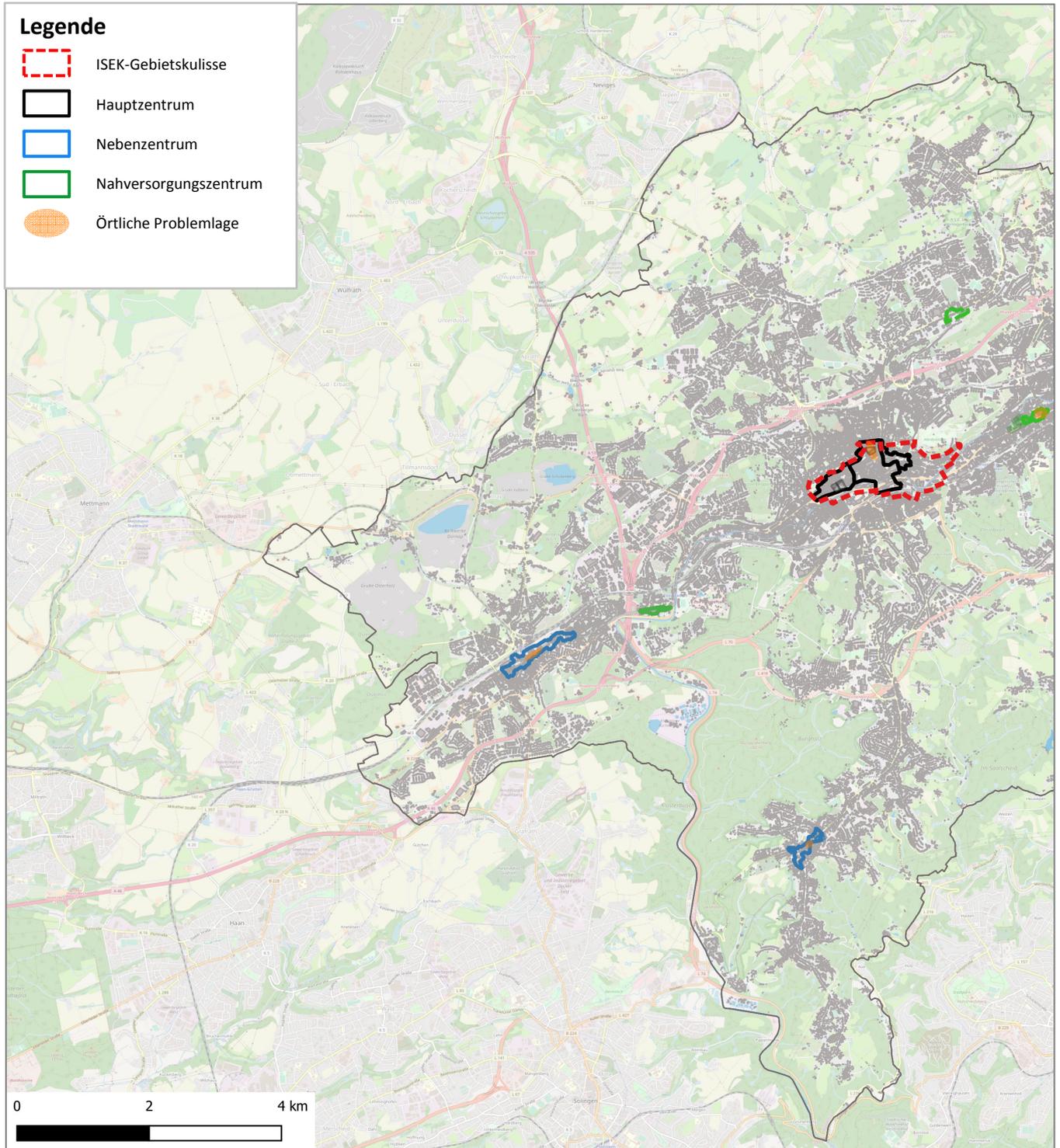
⁵⁹ Die weiteren drei im LÖG NRW genannte Sachgründe sind, dass die Öffnung in Zusammenhang mit einer örtlichen Veranstaltung erfolgt, der Belebung der Innenstädte, Ortskerne, Stadt- und Stadtteilzentren dient oder die überörtliche Sichtbarkeit der Kommune als attraktiver und lebenswerter Standort insbesondere für den Tourismus und die Freizeitgestaltung, als Wohn- und Gewerbestandort sowie Standort von kulturellen und sportlichen Einrichtungen steigert.

Damit das Interesse an einem vielfältigen Einzelhandel in Kombination mit anderen Sachgründen das erforderliche Gewicht für eine Durchbrechung des Sonn- und Feiertagsschutzes erlangt, sind die hier aufgeführten besonderen örtlichen Problemlagen im Sinne einer lokal begrenzten Fehlentwicklung nachvollziehbar darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass verkaufsoffene Sonntage nicht allein in den örtlichen Problemlagen durchgeführt werden sollen, sondern sich in der Regel auf das gesamte Zentrum beziehen⁶⁰.

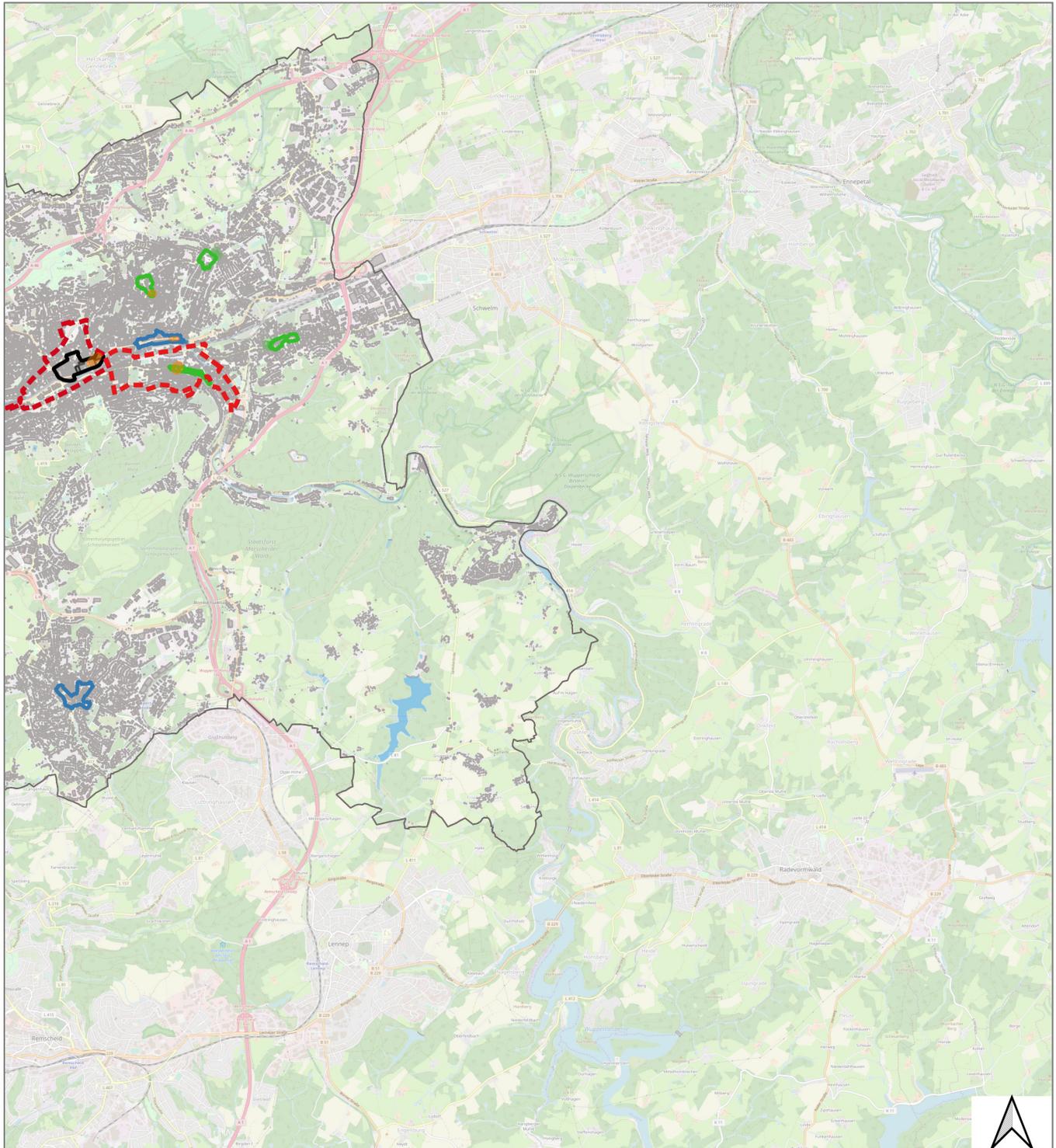
Die Ausweisung von örtlichen Problemlagen im EZK gewährleistet eine schlüssige **gemeindliche Gesamtkonzeption**, im Rahmen dessen verkaufsoffene Sonntage als geeignet erscheinen, den damit verfolgten Zielen der Stärkung und Entwicklung eines vielfältigen stationären Einzelhandelsangebots, der Belebung der Ortszentren und der Steigerung der überörtlichen Sichtbarkeit von Wuppertal jenseits des Umsatzinteresses des Handels zu dienen.

⁶⁰ Umfangreiche Hinweise zum LÖG NRW und der Begründung von verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen gibt die Anwendungshilfe für die Kommunen und den Handel im Umgang mit dem neugefassten § 6 LÖG NRW nebst Anlage (Stand Februar 2020), herausgegeben durch das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW.

Karte 15: Lage der ISEK-Gebietskulissen und Problemlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Maßstab 1:120.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020



/// **Potenzialflächen:**

Wie aus der Analyse hervorgeht, wächst der Flächenanspruch von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt stetig an. Die dargestellten Potenzialflächen stellen eine mögliche Option dar, um **Liegenschaften zu optimieren** und tragfähige Nutzungseinheiten neu in die Geschäftszentren zu installieren. Innerhalb der ZVBs wurden **Neustrukturierungsflächen** definiert, die bisher untergenutzt sind. Außerhalb der ZVBs wurden **Erweiterungsflächen** ausgewiesen, die unter den Vorbehalten

- der liegenschaftlichen Verfügbarkeit,
- der Nutzungsmischung
- und der städtebaulichen Qualität

das Privileg der ZVB-Ausweisung beanspruchen können. Beide Kategorien können kombiniert betrachtet werden. **Neuausweisungen**, wie z.B. in Uellendahl, ermöglichen größere Entwicklungen im Verbund, hier als Nahversorgungszentrum.

Die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal werden anhand von **Zentrenpässen** detailliert dargestellt und bewertet. Dabei werden insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen getroffen:

- /// Stadtteil und Versorgungsgebiet
- /// Ausstattung und strukturprägende Betriebe sowie Einordnung in das Standortgefüge / Standortumfeld
- /// Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014
- /// räumliche und städtebauliche Situation (und sich daraus ggf. ergebende Abgrenzungskriterien)
- /// Potenzialflächen (Neustrukturierungsflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder Erweiterungsflächen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Chance zur Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich sowie Neuansiedlungen)
- /// ggf. örtliche Problemlagen
- /// Potenziale der Innenentwicklung
- /// Entwicklungspotenzial und Ziele.

Zur besseren Lesbarkeit des vorliegenden Gutachtens sind die Zentrenpässe im Anhang (vgl. Kapitel IV.) dargestellt.

4.2 Sonstige Lagen

Darüber hinaus bestehen Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** (u. a. Nahversorgungslagen) als auch dezentrale, **nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten) sowie Sonderstandorte.

4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)

Nahversorgungslagen können z. B. aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen aktuell nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Nahversorgungslagen weisen einen gewissen Zentrumscharakter auf und sind daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten die Standortbereiche **Küllenhahn, Heckinghausen, Unterbarmen** und **Unterdörnen** als Nahversorgungslagen ausgewiesen werden (vgl. Übersicht 16).

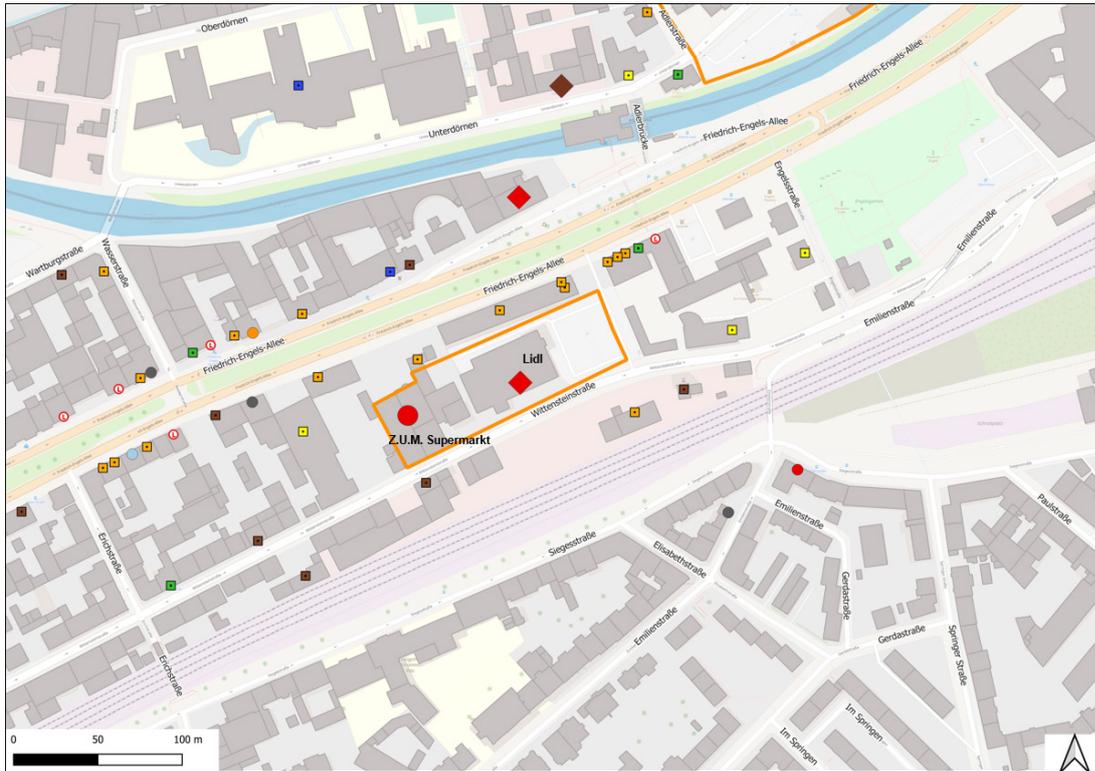
In **sonstigen (siedlungsräumlich) integrierten Lagen** kann es vereinzelt Betriebe geben, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich i. d. R. um kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäcker, Metzger, Blumengeschäft) oder solitär gelegenen Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter), die z. T. bereits großflächig sind.

Übersicht 16: Nahversorgungslagen in Wuppertal

Nahversorgungs- lage	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m²						
Küllenhahn	Rewe, Netto, Aldi	<p>➤ Erweiterung der Nahversorgungslage gegenüber 2015; weitere Ausdehnung des Standortes in südlicher Richtung unter Miteinbeziehung des Lebensmitteldiscounters Aldi; zeitweilige Entwicklung des Rigi-Kulim-Centers mit Anbietern Rewe und Netto; im Einzelhandel nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) vertreten; für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt jedoch Ergänzung durch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenprägende Nutzungsformen</p> <p>➔ Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Entwicklungsmöglichkeiten im mittelfristigen Bedarfsbereich prüfen</p>	<table border="1"> <tr> <td>NuG</td> <td>3.550</td> </tr> <tr> <td>Nonfood</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>3.710</td> </tr> </table>	NuG	3.550	Nonfood	160	gesamt	3.710
NuG	3.550								
Nonfood	160								
gesamt	3.710								
Heckinghausen	Rewe, Netto	<p>➤ gegenüber 2015 Standort aufgrund weiter räumlicher Entfernung zum Kernbereich des Nahversorgungszentrums Heckinghausen sowie dazwischenliegenden Lücken im Geschäfts- und Nutzungsbesatz nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereichs darstellbar; weiterhin wichtige Nahversorgungsfunktion für Quartiere Heckinghausen und z. T. Heidt</p> <p>➔ Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes</p>	<table border="1"> <tr> <td>NuG</td> <td>2.665</td> </tr> <tr> <td>Nonfood</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>2.655</td> </tr> </table>	NuG	2.665	Nonfood	-	gesamt	2.655
NuG	2.665								
Nonfood	-								
gesamt	2.655								
Unterbarmen	Lidl, Z.U.M. Supermarkt	<p>➤ Standort ehemals Teil des Nahversorgungszentrums Unterbarmen; aufgrund weiter räumlicher Entfernung zum Kernbereich des Nahversorgungszentrum bzw. fehlendem Geschäfts- und Nutzungsbesatz in den Zwischenlagen Herausnahme aus zentralen Versorgungsbereich; weiterhin wichtige Nahversorgungsfunktion für Teilbereiche der Quartiere Friedrich-Engels-Allee und Kothen</p> <p>➔ Versorgungsfunktion des Standortes sichern</p>	<table border="1"> <tr> <td>NuG</td> <td>1.640</td> </tr> <tr> <td>Nonfood</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>1.640</td> </tr> </table>	NuG	1.640	Nonfood	-	gesamt	1.640
NuG	1.640								
Nonfood	-								
gesamt	1.640								
Unterdörnen	Akzenta, Aldi, Netto, BabyOne, Fressnapf, kik, Dickten Fahrräder	<p>➤ 2015 noch als Sonderstandort ausgewiesen; aufgrund großen Anteils nahversorgungsrelevanter Sortimente (ca. 77 % der Gesamtverkaufsfläche) und der integrierten Lage mit Wohngebietsbezug jetzt Einordnung als Nahversorgungslage</p> <p>➔ Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen</p>	<table border="1"> <tr> <td>NuG</td> <td>4.690</td> </tr> <tr> <td>Nonfood</td> <td>4.070</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>8.760</td> </tr> </table>	NuG	4.690	Nonfood	4.070	gesamt	8.760
NuG	4.690								
Nonfood	4.070								
gesamt	8.760								

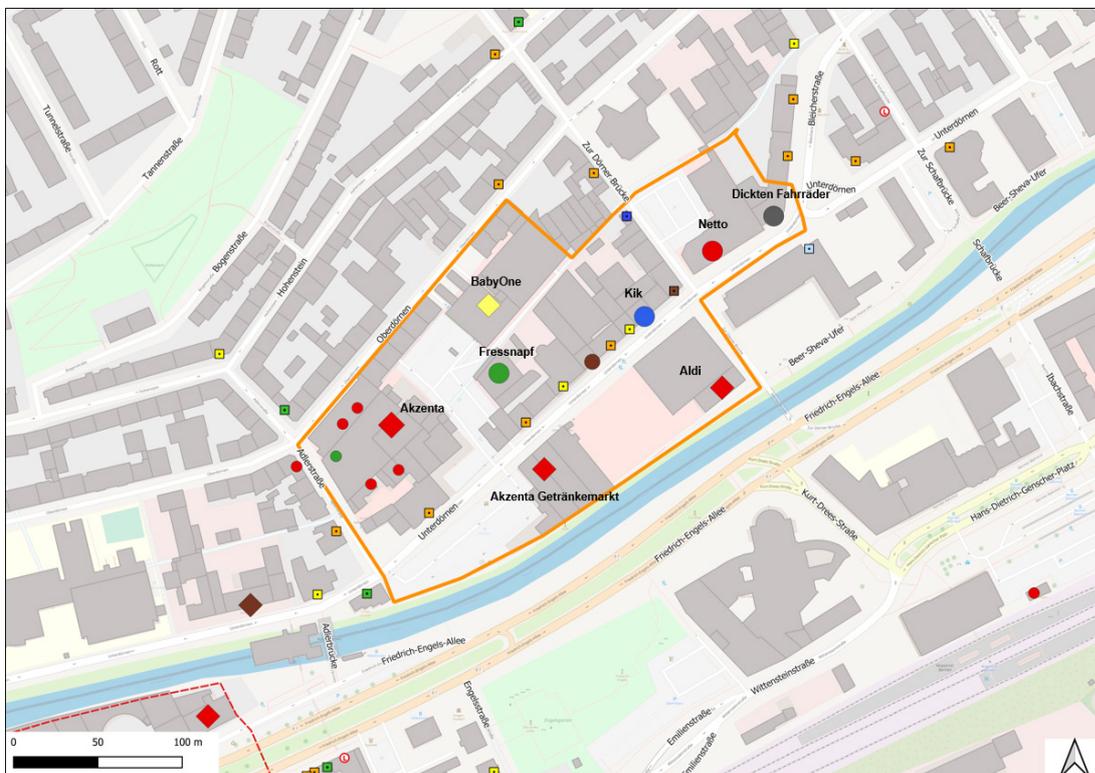
GMA-Darstellung 2019

Karte 18: Nahversorgungslage Unterbarmen, Maßstab 1:3.500



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 19: Nahversorgungslage Unterdörnen, Maßstab 1:3.500



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

4.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Sonderstandorte)

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit z. T. großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf (z. B. Möbelmarkt, Baumarkt), auf der anderen Seite sind hier oft Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu finden, z. B. an den Standorten Otto-Hausmann-Ring oder Wicküler City. Dort sind in erster Linie größere Lebensmittelmärkte, aber auch Fachmärkte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung, Elektrowaren) ansässig. Mit Ausnahme von Anbietern im Vorkassen- und Mallbereich (z. B. Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat, Reinigung) sind hier kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage sowie der i. d. R. fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

Einige dieser autokundenorientierten Einzelhandelsstandorte werden im Zentren- und Standortkonzept als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels eingestuft. Die Sonderstandorte sollten auch weiterhin als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Sie spielen z. T. eine bedeutende Rolle für die oberzentrale Versorgungsfunktion in Wuppertal

Als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden die Standortbereiche

- /// **Dahler Straße** (Stadtbezirk Langfeld-Beyenburg),
- /// **Lichtscheider Höhe** (Stadtbezirk Barmen),
- /// **Uellendaheler Straße West** (Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg),
- /// **Otto-Hausmann-Ring** (Stadtbezirk Elberfeld-West),
- /// **Steinbecker Meile** (Stadtbezirk Elberfeld-West),
- /// **Widukindstraße** (Stadtbezirk Oberbarmen),
- /// die **Wicküler City** (Stadtbezirk Barmen),
- /// **Eichenhofer Weg / Schmiedestraße** (Stadtbezirk Oberbarmen),
- /// **Düsseldorfer Straße** (Stadtbezirk Vohwinkel),
- /// **In der Fleute / Dieselstraße** (Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg) und

/// **Carnaper Straße / Hatzfelder Straße** (potenzieller Sonderstandort; Stadtbezirk Barmen) ausgewiesen.

Mit dem potenziellen **Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße** wird ein Standort aufgenommen, der aktuell für die Ansiedlung eines Möbelhauses vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang ist auf das entsprechende Bauleitplanverfahren 1552 und die 117. Änderung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. An diesem Standort ist außer dem Möbelhaus kein weiterer Einzelhandel vorgesehen, sodass hier die Zweckbestimmung „Möbel“ angeregt wird.⁶¹ Hierfür ist auch eine Änderung des Regionalplans notwendig, da die Fläche dort aktuell als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) festgesetzt ist.⁶²

Die hier aufgenommenen Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbauflächen dargestellt.⁶³ Einige werden künftig aufgrund ihrer Abgrenzung und ihres aktuellen Bestandes auf diesen beschränkt bleiben (z. B. Sonderstandorte Widukindstraße / Bauhaus, Eichenhofer Weg / Schmiedestraße / IKEA, Düsseldorfer Straße / Amoflor, Getränkemarkt)⁶⁴. Andere verfügen über Flächen, die heute tlw. leer stehen (z. B. Wicküler City) oder durch andere Nutzungen belegt sind (z. B. Steinbecker Meile).

Weitere Ergänzungen aus dem nicht zentrenrelevanten Segment sind möglichst auf diese Standorte zu lenken, um eine weitere Zerstreuung von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet zu vermeiden. Die Zentralitätskennziffern verdeutlichen die Unterdeckung in den einschlägigen Segmenten, sodass eine Nachfrage an geeigneten Immobilien mit tragfähigen Erschließungsanlagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch langfristig zu erwarten ist. Die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die elf Sonderstandorte hat auch eine vorbeugende Funktion im Sinne einer potenziellen Nachnutzung im Hinblick auf mögliche Nutzungsaufgaben, Änderungen oder Verlagerungen von bestehenden Betrieben in Zukunft. Weiterhin wird über die dezentrale Ausweisung von Sonderstandorten im Stadtgebiet sichergestellt, dass diese tendenziell verkehrsintensiven Nutzungen nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituationen in den Zentren beitragen.

⁶¹ Der derzeit auf dem Areal befindliche Aldi Discounter wird diesen Standort voraussichtlich in naher Zukunft verlassen. Als möglicher Verlagerungsstandort kommt ggf. das Grundstück an der Leimbacher Straße 83-85 in Betracht.

⁶² Die entsprechenden Planunterlagen zur erforderlichen Regionalplanänderung liegen der Verwaltung bereits vor.

⁶³ Weitere Sonderbauflächen befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen (z. B. in den Nebenzentren Ronsdorf und Cronenberg).

⁶⁴ Soweit die genehmigte bzw. im Bebauungsplan festgelegte maximale Verkaufsfläche noch nicht ausgeschöpft ist, sind in diesem Rahmen natürlich auch Erweiterungen möglich.

Übersicht 17: Übersicht Sonderstandorte

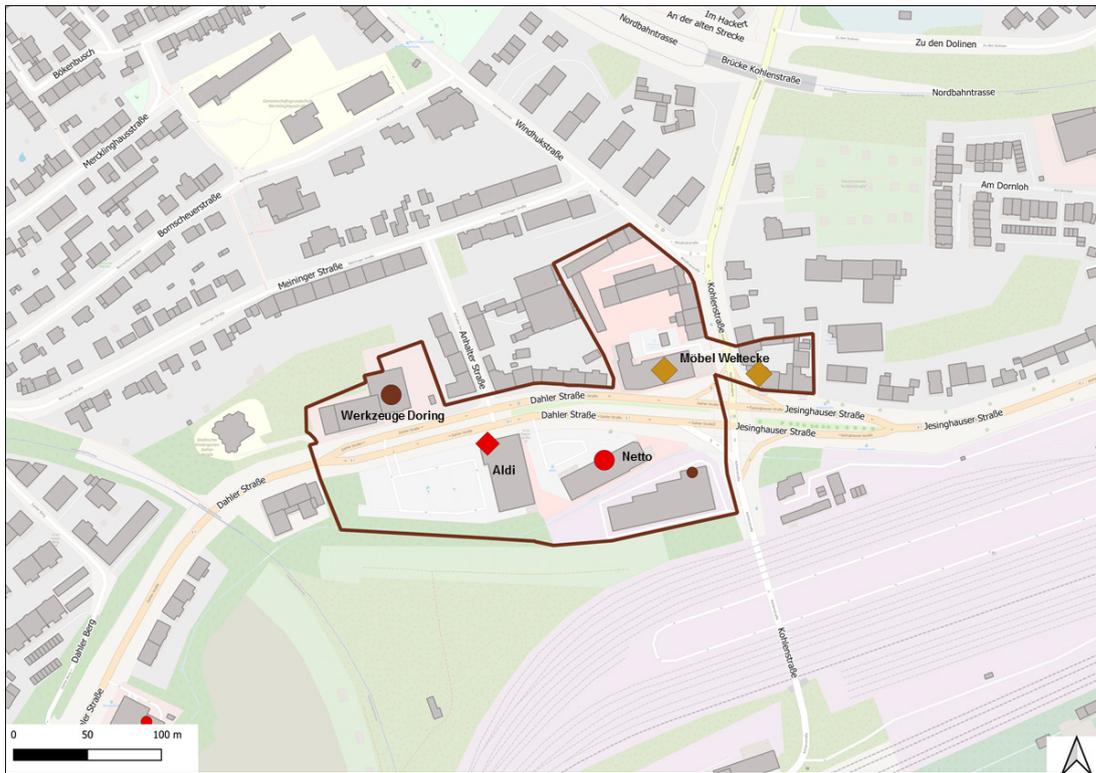
Sonderstandort	Wesentliche Betreiber	Konkretisierung Zweckbestimmung	Verkaufsfläche am Standort in m ²
Dahler Straße	Welteke Möbelhaus, Aldi, Netto, Werkzeuge Döring	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel der Sortimente Möbel und Einrichtungsbedarf / Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 1.480</p> <p>Nonfood 6.520</p> <p>gesamt 8.000</p>
Lichtscheider Höhe	Hornbach, Bauhaus, Aldi Potenzielle Erweiterungsfläche am Standort Müngstener Straße / Obere Lichtenplatzer Straße (nördlich des Sondergebietes)	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 845</p> <p>Nonfood 31.590</p> <p>gesamt 32.435</p>
Uellendahler Straße West	Hellweg, Fressnapf	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel der Sortimente Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf sowie zoologischer Bedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 20</p> <p>Nonfood 9.000</p> <p>gesamt 9.020</p>
Otto-Hausmann-Ring	Edeka, Lidl, SB-Möbel Boss, Fischer's Lagerhaus	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel der Sortimente Möbel sowie Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 4.485</p> <p>Nonfood 6.555</p> <p>gesamt 11.040</p>
Steinbecker Meile	Obi, Akzenta, Aldi	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel der Sortimente Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf sowie zoologischer Bedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 5.175</p> <p>Nonfood 11.910</p> <p>gesamt 17.085</p>
Widukindstraße	Bauhaus	<p>↙ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</p> <p>➔ Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*</p>	<p>NuG 30</p> <p>Nonfood 16.530</p> <p>gesamt 16.560</p>

Sonderstandort	Wesentliche Betreiber	Konkretisierung Zweckbestimmung	Verkaufsfläche am Standort in m ²
Wicküler City	Decathlon, Media-Markt, Thomas Philipps, Das Futterhaus, Takko, Woolworth, kik, Louis Motorradbekleidung Perspektivisch Kaufland (als Nachfolgenutzung von real)	→ Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bei Neuansiedlungen nördlich der Widu- kindstraße im Umfeld des Bauhauses, sofern erforderlich / Standort für überwiegend nicht zentrenrelevante Fach- marktkonzepte, die in den zentralen Versorgungsbereichen keinen Platz finden / Standort für Spezialfachmärkte / Handelskonzepte, die in Wuppertal noch unterrepräsentiert sind (z. B. Fahrradfach- markt, Fachmarkt für Berufsbekleidung, Grillfachmarkt, An- gelbedarf, Campingartikel, Fitnessgeräte) → nach Ansiedlung des SB-Warenhauses Kaufland Begrenzung der sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sorti- mente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) auf Be- stand*	NuG 410 Nonfood 10.585 gesamt 10.995
Eichenhofer Weg / Schmiedestraße	IKEA	/ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Möbel und Einrichtungsbedarf → Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*	NuG 140 Nonfood 16.670 gesamt 16.810
Düsseldorfer Straße	Amoflor Gartenmarkt	/ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf → Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*	NuG 10 Nonfood 4.180 gesamt 4.190
In der Fleute / Dieselstraße	Poco, real	/ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Möbel und Einrichtungsbedarf → Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimente auf Bestand*	NuG 3.540 Nonfood 10.020 gesamt 13.560

Sonderstandort	Wesentliche Betreiber	Konkretisierung Zweckbestimmung	Verkaufsfläche am Standort in m ²
Carnaper Straße / Hatzfelder Straße (Potenzieller Sonder- standort)	Aktuell: Aldi	■ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des Sortimentes Möbel und Einrichtungsbedarf	NuG 890
	Planung: Möbelhaus (Aldi würde wegfallen)	➔ Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich verträgliches Maß unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben	Noonfood 0
			gesamt 890

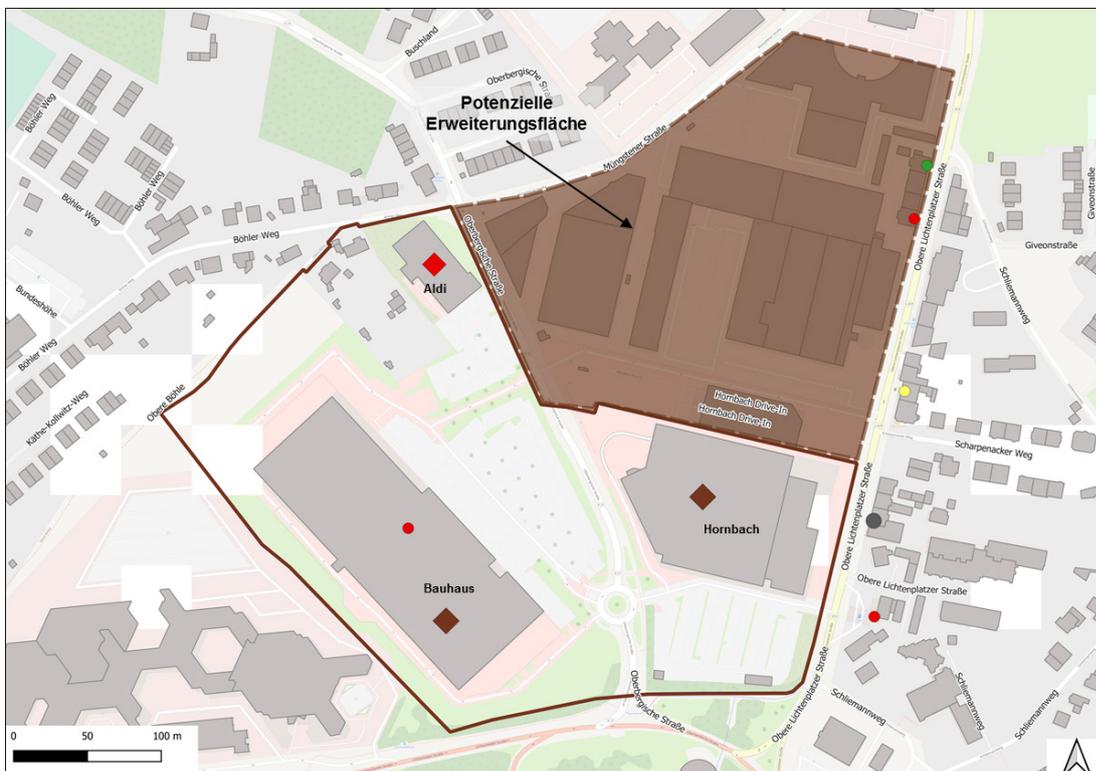
* Begrenzung auf Bestand meint auf den baurechtlich zulässigen Bestand; bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Standortsicherung geringfügiger Erweiterungsspielraum im Einzelfall; GMA-Darstellung 2019

Karte 20: Sonderstandort Dahler Straße, Maßstab 1:4.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 21: Sonderstandort Lichtscheider Höhe, Maßstab 1:4.000



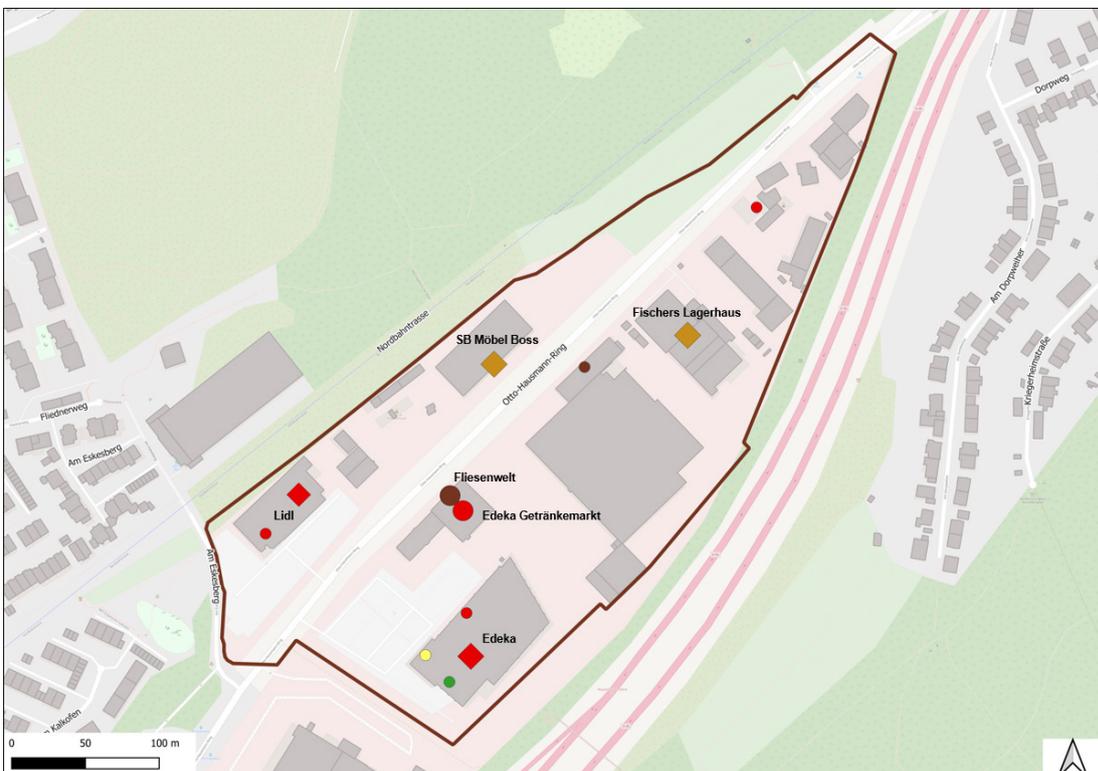
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 22: Sonderstandort Uellendahler Straße West, Maßstab 1:4.000



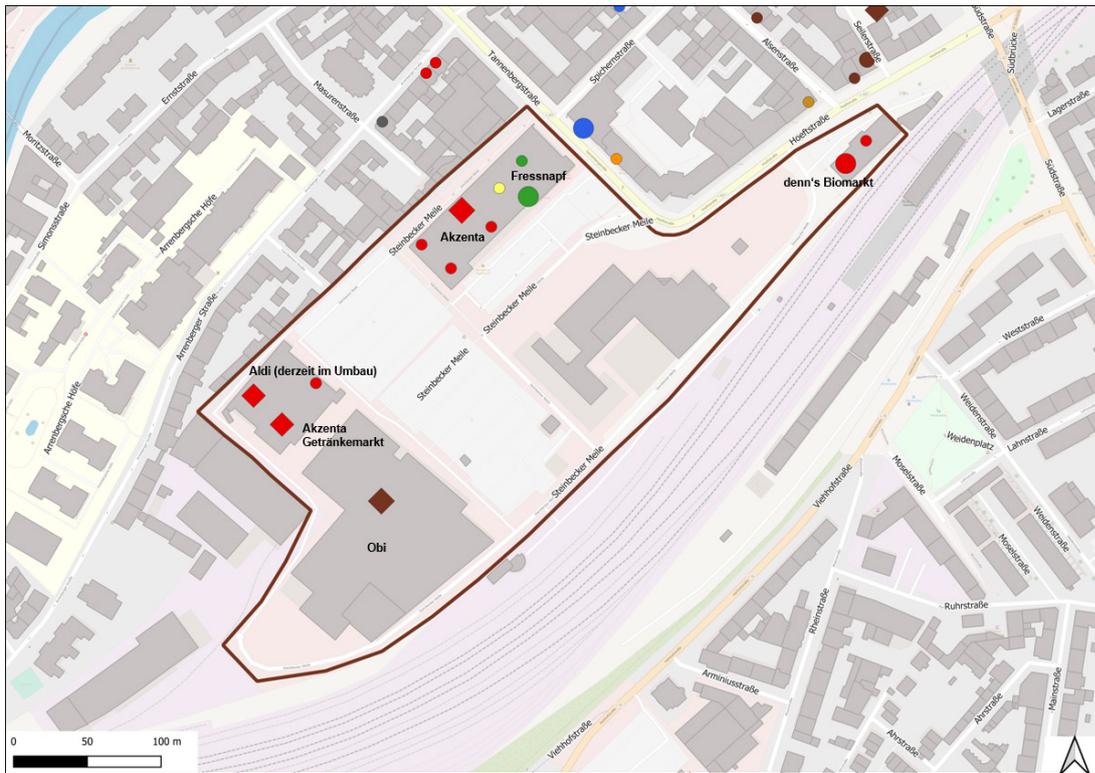
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 23: Sonderstandort Otto-Hausmann-Ring, Maßstab 1:4.000



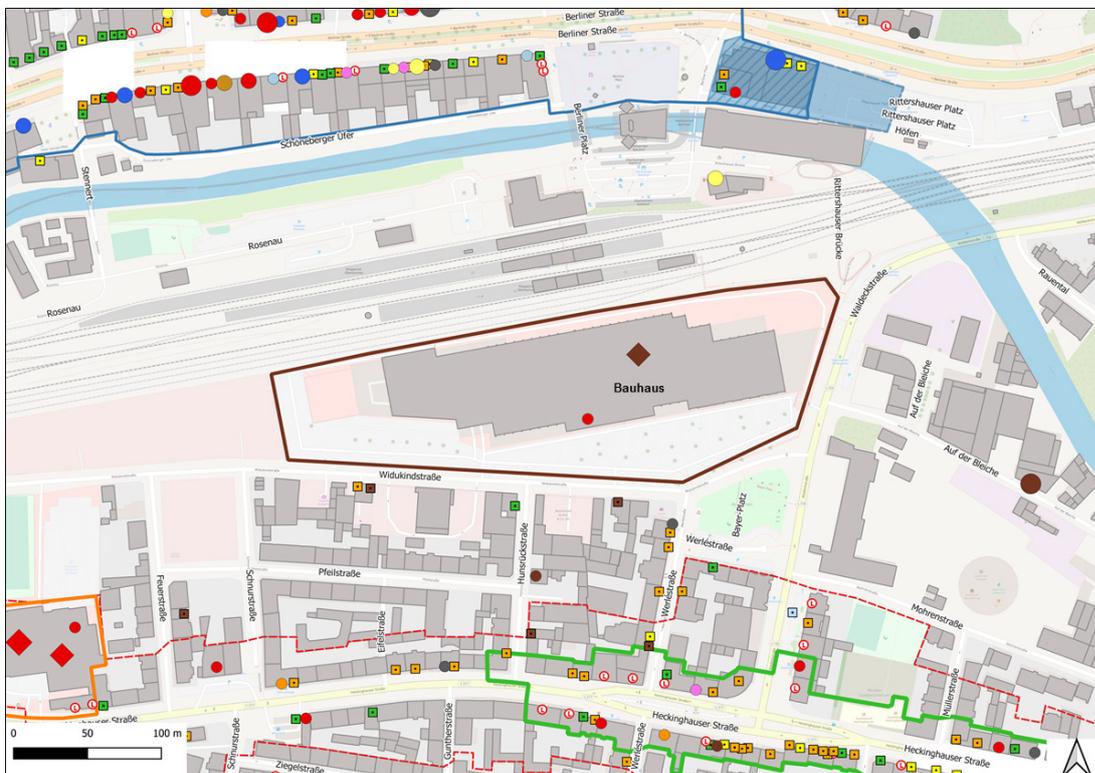
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 24: Sonderstandort Steinbecker Meile, Maßstab 1:4.000



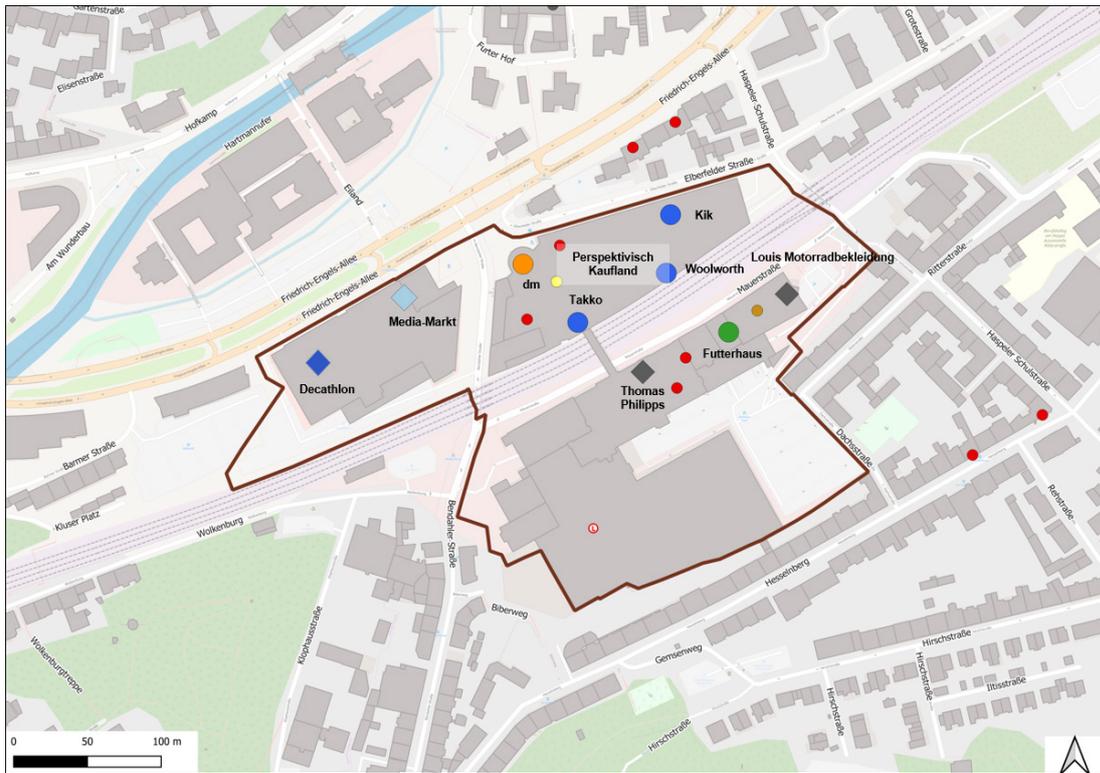
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 25: Sonderstandort Widukindstraße, Maßstab 1:4.000



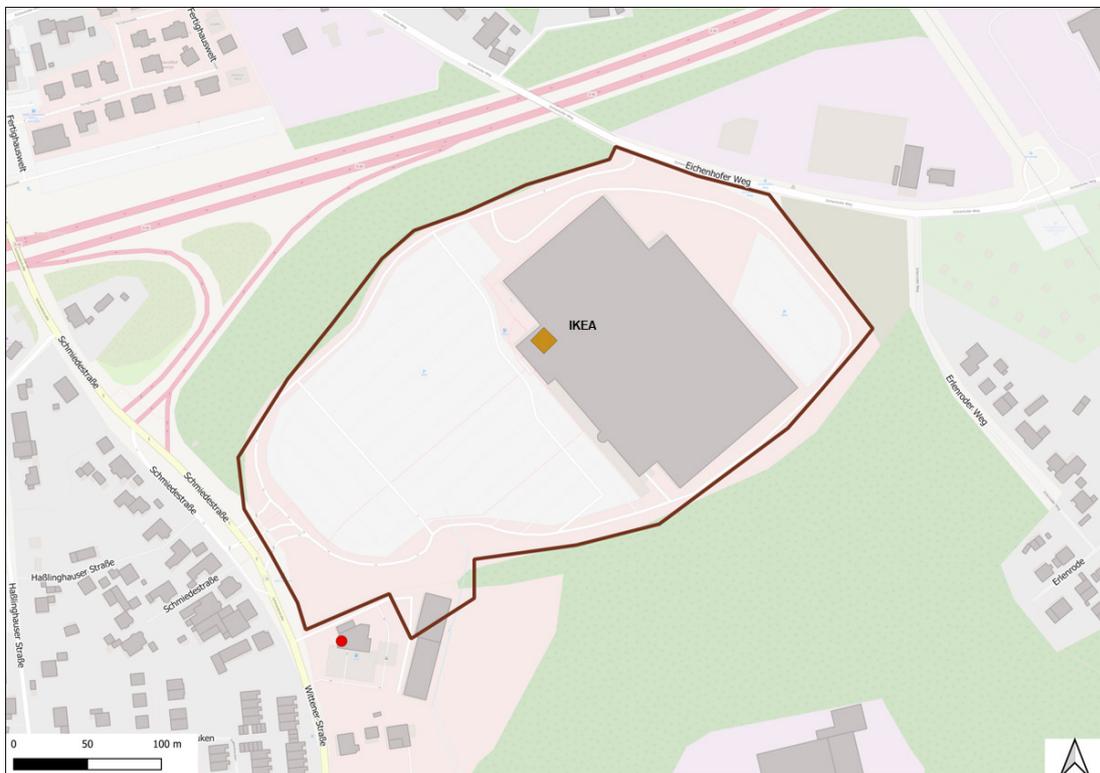
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 26: Sonderstandort Wicküler City, Maßstab 1:4.000



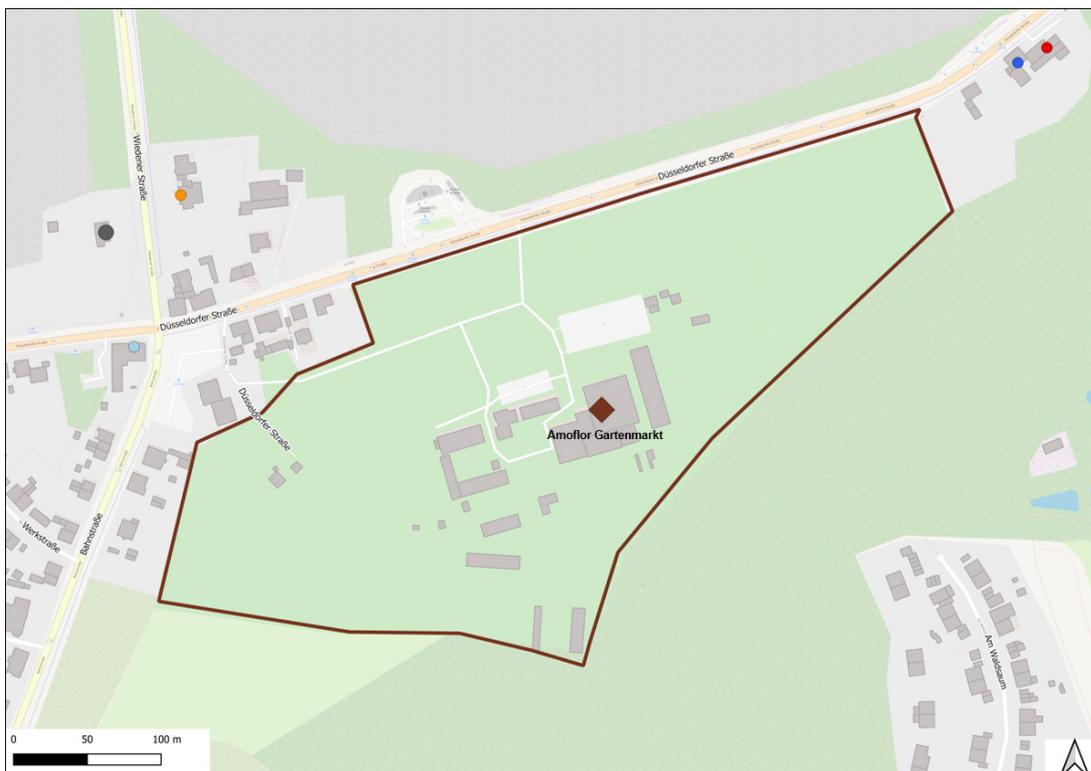
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 27: Sonderstandort Eichenhofer Weg / Schmiedestraße, Maßstab 1:4.000



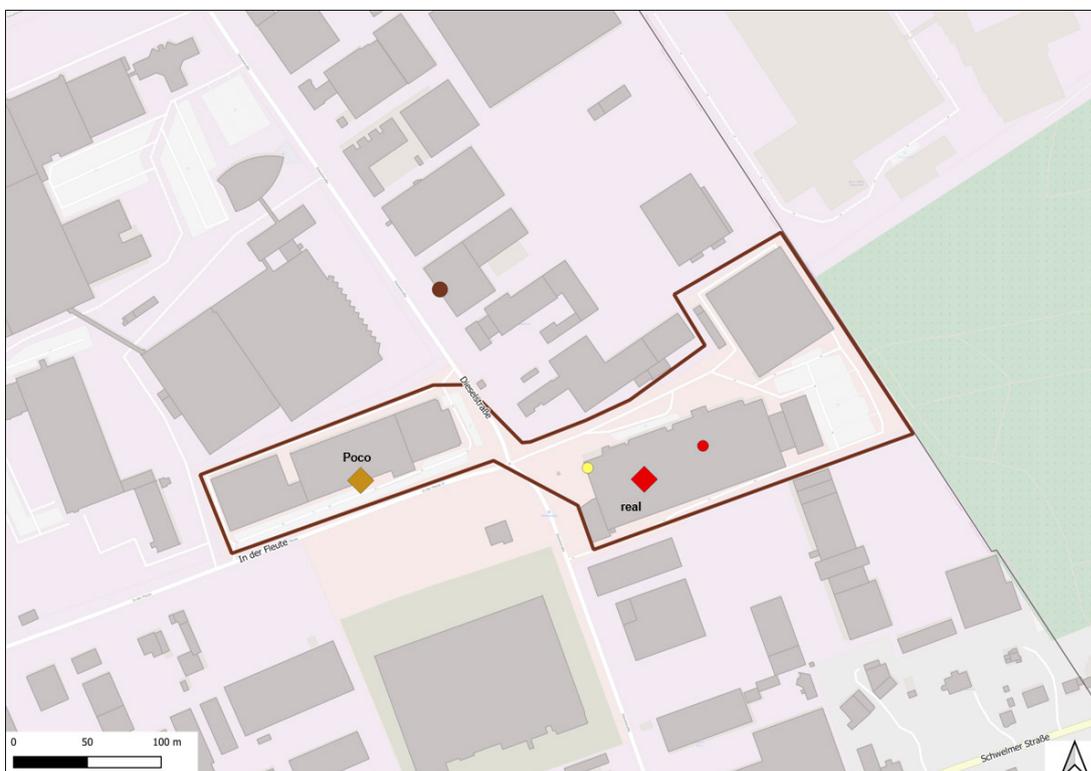
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 28: Sonderstandort Düsseldorf Straße, Maßstab 1:4.000



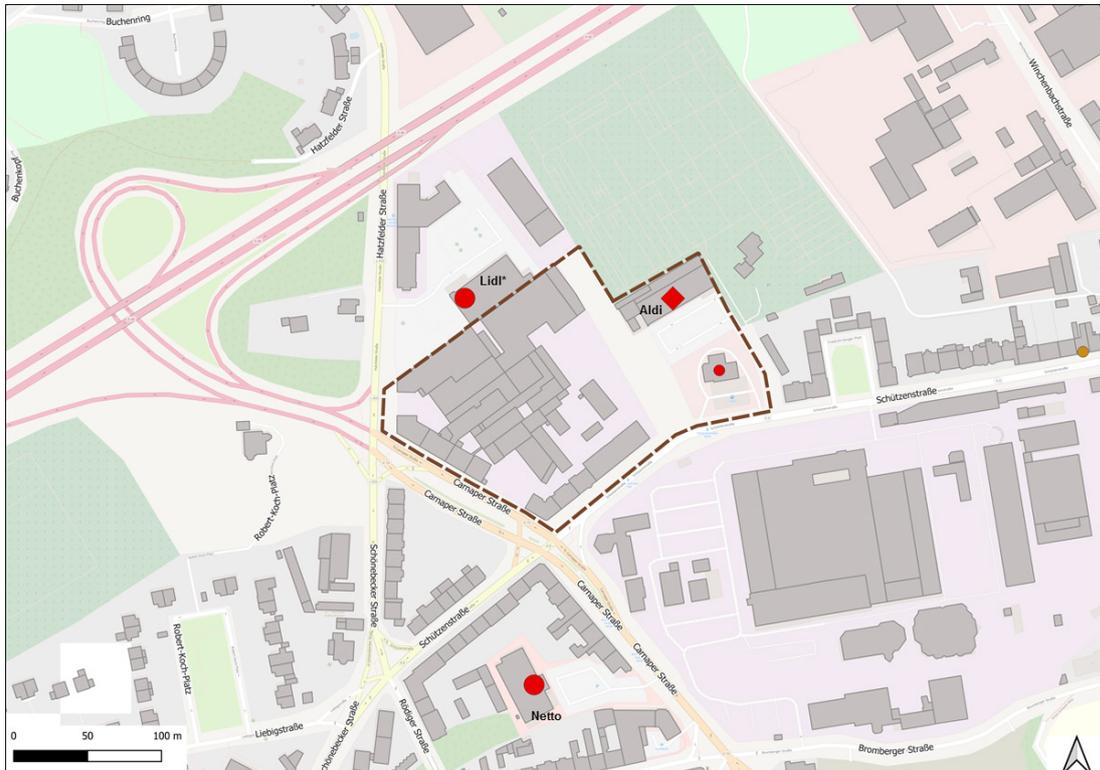
Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 29: Sonderstandort In der Fleute / Dieselstraße, Maßstab 1:4.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 30: Potenzieller Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße, Maßstab 1:4.000



* durch B-Plan 1206 überplant; Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

5. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁶⁵ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren

⁶⁵ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

soll.⁶⁶ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Wuppertal branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 14 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der textlich erläutert wird.

Abbildung 14: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen		
		Hauptzentren	Nebenzentren	Nahversorgungszentren	siedlungs-räumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungs-lagen)	Sonderstandorte	sonstige siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡
	nicht großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	ⓘ	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	⚡	⚡	⚡	⚡	✓ ²⁾	ⓘ
	nicht großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	⚡	✓	ⓘ

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich) / ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / ⚡ Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ⚡ Ansiedlung nicht möglich / 1) großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche; 2) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 2.500 m² Verkaufsfläche); GMA-Empfehlungen 2019

⁶⁶ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentren Elberfeld und Barmen

Für die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Elberfeld und Barmen gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige⁶⁷ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik Wuppertals sein; sie sind vorrangig auf die Sonderstandorte zu lenken.⁶⁸ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Da es bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Betriebe im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich durch Wettbewerbswirkungen zu Lageverschiebungen auch innerhalb der Zentren kommen kann, wird empfohlen, für bestimmte großflächige Betriebsformen wie Einkaufszentren und Kaufhäuser Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

Die Elberfelder Innenstadt besitzt eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsbedeutung. Der weitläufige zentrale Versorgungsbereich sollte vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel, den sinkenden Flächenansprüchen von Handelsunternehmen und der Leerstandssituation noch einmal in verschiedene Teilräume mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegliedert werden, um einen attraktiven, kompakten Einzelhandelskern zu sichern (siehe hierzu Zentrenpass Elberfeld).

Das Zentrum Barmen erfüllt ebenfalls die Kriterien eines Hauptzentrums, die Versorgungsfunktion umfasst jedoch im Wesentlichen das östliche Wuppertaler Stadtgebiet.

5.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Nebenzentren

Innerhalb der Nebenzentren Vohwinkel, Cronenberg, Ronsdorf und Oberbarmen liegt der Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Zentren sind damit im Wesentlichen auf die Versorgung des jeweiligen Stadtbezirks ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund sollen hier Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten uneingeschränkt möglich sein. Als ergänzende Angebote werden auch nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten generell zugelassen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier zwar aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich möglich,

⁶⁷ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

⁶⁸ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind in den beiden Hauptzentren nur selten gegeben.

soll jedoch – der Versorgungsfunktion der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche entsprechend – unter städtebaulichen Gesichtspunkten zunächst auf die Hauptzentren gelenkt werden. Derartige Vorhaben in Nebenzentren sind daher im Einzelfall auf Basis der konkreten Planung (Ansiedlung bzw. Erweiterung), der Verkaufsflächendimensionierung, des Sortiments und der Vor-Ort-Situation (im jeweiligen Zentrum und im Umfeld) zu prüfen und zu bewerten. Die Ansiedlung mit großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen und auf die Sonderstandorte zu lenken.

5.1.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

In den Nahversorgungszentren Sonnborn, Unterbarmen, Wichlinghauser Markt, Weiher Straße / Am Diek, Langerfeld, Heckinghausen sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Uellendahl soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten ausgeschlossen werden, da diese schwerpunktmäßig auf die Hauptzentren und ggf. die Nebenzentren gelenkt werden sollten, denen eine Vorrangstellung zukommt. Die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Nahversorgungslagen (keine zentralen Versorgungsbereiche) und siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den Nahversorgungslagen und siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere **Nahversorgungslagen** weisen häufig bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

Für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Lebensmittelmärkte) gilt, dass diese gemäß LEP NRW zunächst außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zulässig sind. Jedoch gibt es Ausnahmen:

- Aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen zur wohnortnahen Versorgung (mit Ausweis als Sondergebiet gemäß LEP NRW; Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP) oder
- bei Nachweis als nicht sondergebietspflichtiges Vorhaben gemäß Einzelhandelserlass NRW i. V. m. der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2000) bzw. dem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (Fachkommission Städtebau 2017).

In diesen Fällen kann ein großflächiger Lebensmittelmarkt (auch als Erweiterung) jeweils unter Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes zulässig sein.

Daran anknüpfend wird eine zweistufige Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Die geeignete Standortqualität für Lebensmittelmärkte ist in den Nahversorgungslagen bereits im Gutachten nachgewiesen (städtebauliche Integration sowie wesentliche Nahversorgungsfunktion und damit Eignung als Lebensmittelmarkt-Standort). Für die sonstigen, siedlungsräumlich integrierten Lagen ist dies noch zu prüfen.
2. Bei entsprechenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in einer Nahversorgungslage bzw. in einer siedlungsräumlich integrierten Lage hat eine Prüfung des konkreten Vorhabens zu erfolgen. Vor allem ist nachzuweisen, ob mit dem Vorhaben wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen einhergehen. Dieser Nachweis hat ab 800 m² Verkaufsfläche durch den Antragsteller zu erfolgen. Vor einer Prüfung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW sollte geprüft werden, ob eine Nahversorgung auch durch kleinflächige Vorhaben gewährleistet werden kann bzw. durch Vorhaben, die aufgrund einer städtebaulichen Atypik geeignet sind, die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen.⁶⁹

⁶⁹ siehe hierzu auch Kap. I, 3.1.1.

Abbildung 15: Einzelfallprüfung für Nahversorgungsstandorte

Prüfstufe 1	Planvorhaben	nahversorgungsrelevante Kernsortimente (mind. 90 % der Verkaufsfläche)
	Standort	Nahversorgungsstandort für SO (Ausnahmeregelung Ziel 6.5-2 LEP) zusätzlich: Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ... wesentliche Nahversorgungsfunktion
Prüfstufe 2	Prüfung des konkreten Vorhabens auf Basis der weiteren Regelungen der BauNVO / des BauGB bzw. der Landesplanung NRW: u. a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ▪ keine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung 	

Quelle: GMA-Darstellung 2019

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder eine Agglomeration⁷⁰ aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁷¹

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die Sonderstandorte zu lenken.

Im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) bedürfen Einzelhandelsansiedlungen ab 400 m² Verkaufsfläche einer besonders sorgfältigen Überprüfung. Dies gilt insbesondere auch für Betriebe in Nahversorgungsanlagen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Nahversorgungszentren befinden.

⁷⁰ Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen (vgl. Begründung zu Ziel 6.5-8, LEP NRW).

⁷¹ Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. Auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

5.2.2 Sonderstandorte

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den Sonderstandorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.

An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Wuppertal grundsätzlich möglich sein, um eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Dabei sind natürlich die planerischen Vorgaben des Regionalplans zu beachten, der z.B. für den potenziellen Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße noch ein GIB festlegt.

Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit nach Einzelfallprüfung einzuräumen. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen.⁷²

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 2.500 m² Verkaufsfläche notwendig. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Wuppertal führen.⁷³

⁷² Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder von Betrieben der Nahversorgung in den Wohngebieten zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnten. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen.

⁷³ Eine solche Einzelfallprüfung liegt z. B. im Fall der geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses am potenziellen Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße in Form einer Auswirkungsanalyse vor.

5.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, u. a. Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist aufgrund der topografischen Situation im Stadtgebiet der Stadt Wuppertal und der damit einhergehenden Schwierigkeiten bedarfsgerecht ebene Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten.⁷⁴

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁷⁵

⁷⁴ vgl. hierzu: Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2017, Stadt Wuppertal -Ressort Stadtentwicklung und Städtebau in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, 2018.

⁷⁵ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

In den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich möglich. Allerdings sollten hier vorrangig die Sonderstandorte berücksichtigt werden (vgl. Kapitel III., 4.2.2). Auch sind die Festlegungen des Regionalplans zu beachten; so sind Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO unabhängig vom Kernsortiment in Freiraumbereichen und regionalplanerisch festgelegten GIB nicht zulässig.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wuppertal sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Zentrenkonzeptes** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Leitlinien und städtebauliche Ziele der Stadt Wuppertal für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Sortimentsliste der Stadt Wuppertal**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Zentrenkonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der

Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

/// Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wuppertal anzusprechen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Entwicklung in Zentren mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre. Auf diese Weise können zukünftig private Investitionen gezielt in zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden und zur Verbesserung der Versorgung sowie ggf. städtebaulicher Belange beitragen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Wuppertal zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes* (netto) in Mrd. € in Deutschland 2009 – 2019	13
Abbildung 2: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	14
Abbildung 3: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase	15
Abbildung 4: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	16
Abbildung 5: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025; Marktanteil in %	16
Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	18
Abbildung 7: Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	25
Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Lagen	39
Abbildung 9: Einzelhandelszentralität in Wuppertal nach Hauptwarengruppen	42
Abbildung 10: Verkaufsflächenentwicklung in Wuppertal nach Hauptwarengruppen zwischen 2014 und 2019	46
Abbildung 11: Nutzungsmischung als Grundsatz der Immobilienentwicklung in Wuppertal	81
Abbildung 12: Leitlinien, Ziele und Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	83
Abbildung 13: Zentren- und Standortstruktur Wuppertal 2019	98
Abbildung 14: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	120
Abbildung 15: Einzelfallprüfung für Nahversorgungsstandorte	124
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt Wuppertal und zentralörtliche Struktur, Maßstab 1:275.000	34
Karte 2: Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Wuppertal, Maßstab 1:75.000	47
Karte 3: Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld, Maßstab 1:25.000	59
Karte 4: Räumliche Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Elberfeld-West, Maßstab 1:25.000	61

Karte 5:	Räumliche Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, Maßstab 1:27.500	63
Karte 6:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Vohwinkel, Maßstab 1:35.000	65
Karte 7:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Cronenberg, Maßstab 1:37.500	67
Karte 8:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Barmen, Maßstab 1:34.000	69
Karte 9:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Oberbarmen, Maßstab 1:25.000	71
Karte 10:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Heckinghausen, Maßstab 1:16.000	73
Karte 11:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg, Maßstab 1:30.000	75
Karte 12:	Räumliche Versorgungssituation im Stadtbezirk Ronsdorf, Maßstab 1:22.500	77
Karte 13:	Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Wuppertal, Maßstab 1:75.000	78
Karte 14:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur Wuppertal, Maßstab 1:150.000	99
Karte 15:	Lage der ISEK-Gebietskulissen und Problemlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Maßstab 1:40.000	102
Karte 16:	Nahversorgungslage Küllenhahn, Maßstab 1:3.500	107
Karte 17:	Nahversorgungslage Heckinghausen, Maßstab 1:3.500	107
Karte 18:	Nahversorgungslage Unterbarmen, Maßstab 1:3.500	108
Karte 19:	Nahversorgungslage Unterdörnen, Maßstab 1:3.500	108
Karte 20:	Sonderstandort Dahler Straße, Maßstab 1:4.000	114
Karte 21:	Sonderstandort Lichtscheider Höhe, Maßstab 1:4.000	114
Karte 22:	Sonderstandort Uellendahler Straße West, Maßstab 1:4.000	115
Karte 23:	Sonderstandort Otto-Hausmann-Ring, Maßstab 1:4.000	115
Karte 24:	Sonderstandort Steinbecker Meile, Maßstab 1:4.000	116
Karte 25:	Sonderstandort Widukindstraße, Maßstab 1:4.000	116
Karte 26:	Sonderstandort Wicküler City, Maßstab 1:4.000	117
Karte 27:	Sonderstandort Eichenhofer Weg / Schmiedestraße, Maßstab 1:4.000	117
Karte 28:	Sonderstandort Düsseldorfer Straße, Maßstab 1:4.000	118

Karte 29:	Sonderstandort In der Fleute / Dieselstraße, Maßstab 1:4.000	118
Karte 30:	Potenzieller Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße, Maßstab 1:4.000	119
Karte 31:	Hauptzentrum Elberfeld, Maßstab: 1:10.000	135
Karte 32:	Hauptzentrum Barmen, Maßstab 1:5.000	141
Karte 33:	Nebenzentrum Cronenberg, Maßstab 1:5.000	147
Karte 34:	Nebenzentrum Oberbarmen, Maßstab 1:5.000	153
Karte 35:	Nebenzentrum Ronsdorf, Maßstab 1:5.000	159
Karte 36:	Nebenzentrum Vohwinkel, Maßstab 1:7.500	163
Karte 37:	Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt, Maßstab 1:3.500	167
Karte 38:	Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek, Maßstab 1:5.000	171
Karte 39:	Nahversorgungszentrum Unterbarmen, Maßstab 1:6.000	175
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Langerfeld, Maßstab 1:5.000	179
Karte 41:	Nahversorgungszentrum Heckinghausen, Maßstab 1:6.000	183
Karte 42:	Nahversorgungszentrum Sonnborn, Maßstab 1:3.500	187
Karte 43:	Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl, Maßstab 1:5.000	191

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	20
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung und -prognose in Wuppertal nach Stadtbezirken	32
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Wuppertal)	36
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen in der Stadt Wuppertal	40
Tabelle 5:	Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wuppertal seit 2014 (Gesamtstadt)	43
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wuppertal 2014	49
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. € in der Stadt Wuppertal 2019	50

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	51
Übersicht 2:	Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)	55
Übersicht 3:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld	58

Übersicht 4:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Elberfeld-West	60
Übersicht 5:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg	62
Übersicht 6:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Vohwinkel	64
Übersicht 7:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Cronenberg	66
Übersicht 8:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Barmen	68
Übersicht 9:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Oberbarmen	70
Übersicht 10:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Heckinghausen	72
Übersicht 11:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg	74
Übersicht 12:	Bewertung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Ronsdorf	76
Übersicht 13:	Kriterien der Zentrenrelevanz	86
Übersicht 14:	Wuppertaler Sortimentsliste	89
Übersicht 15:	Kriterienkatalog zur Einstufung zentraler Versorgungsbereiche in Wuppertal	96
Übersicht 16:	Nahversorgungslagen in Wuppertal	106
Übersicht 17:	Übersicht Sonderstandorte	111

Anhang A: Zentrenpässe

1. Hauptzentrum Elberfeld

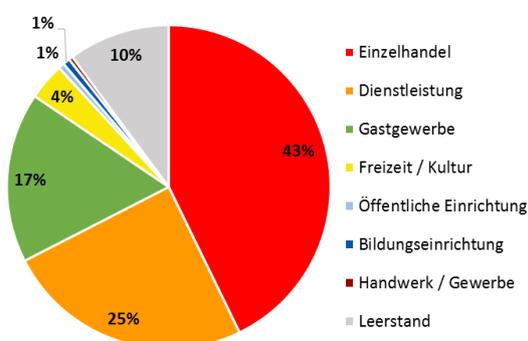
Einwohnerinnen und Einwohner ⁷⁶	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Elberfeld	67.752	69.493	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

Versorgungsgebiet: gesamtes Wuppertaler Stadtgebiet, z. T. überörtliches Einzugsgebiet

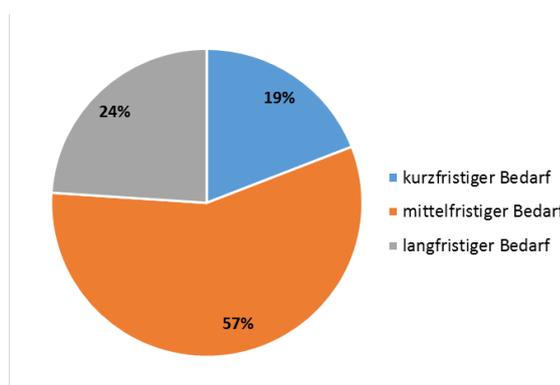
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	132	31	144	18.640	19	17.190
Nahrungs- und Genussmittel	81	19	87	9.480	10	10.770
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	42	10	45	8.490	9	5.825
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	9	2	12	670	1	595
mittelfristiger Bedarf	139	32	171	55.695	57	56.680
langfristiger Bedarf	159	37	215	23.420	24	28.020
Einzelhandel insgesamt	430	100	530	97.755	100	101.890

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



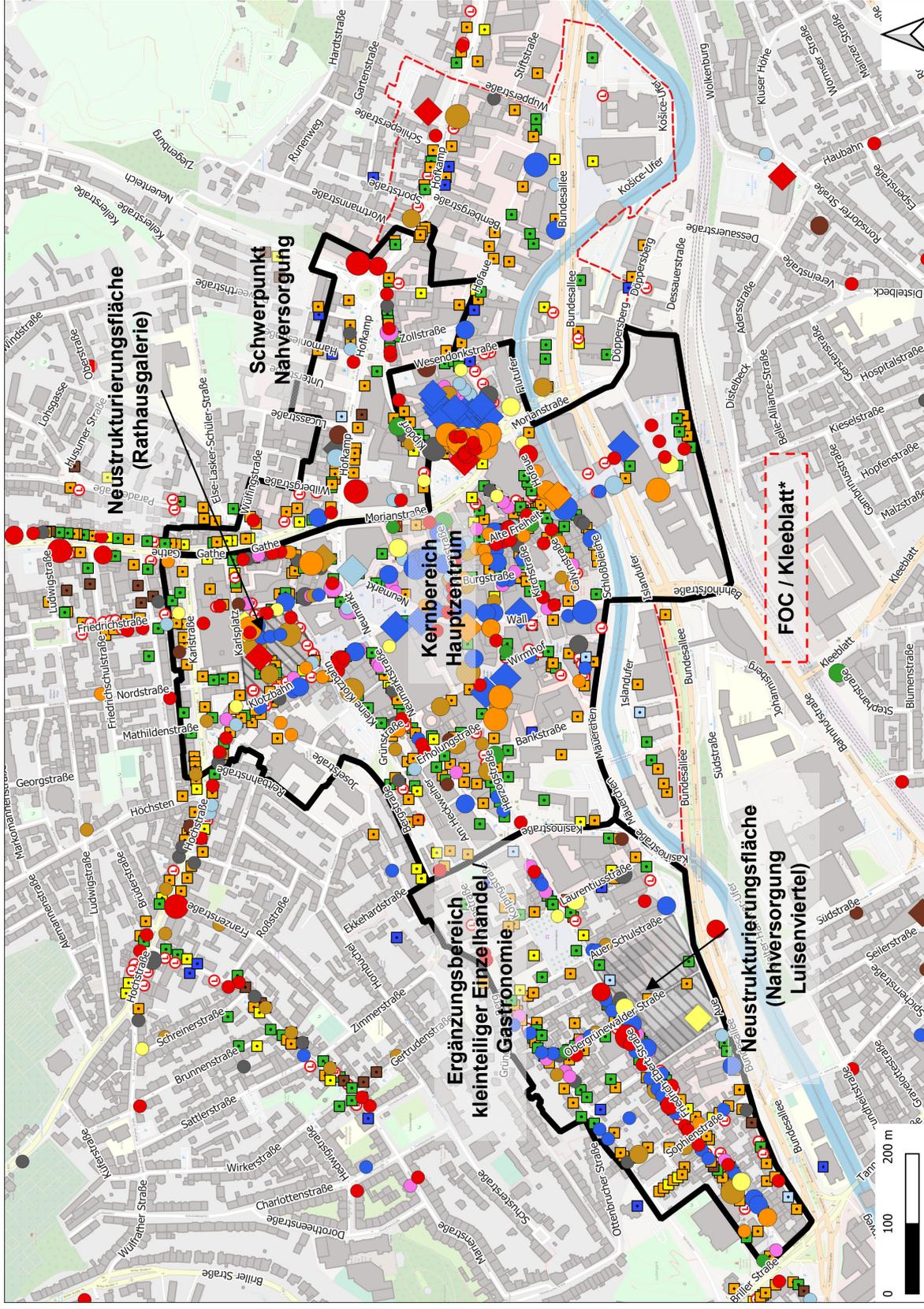
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ▪ größer 1.500 m ² | Galeria Kaufhof, P&C, C&A, Saturn, Primark, smyths, TK Maxx, Müller |
| ▪ 800 bis unter 1.500 m ² | Staples, Reserved, H & M, Rossmann, Thalia |
| ▪ 400 bis unter 800 m ² | Deichmann, dm, Kik, Depot, Douglas, Kodi, Tedi |
| ▪ bis unter 400 m ² | Klauser Schuhe, Seasons, Marc O'Polo, Only, Nanu Nana, Apollo Optik |

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Akzenta, Edeka, Woolworth, Dorma Vita

⁷⁶ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 31: Hauptzentrum Elberfeld, Maßstab 1:10.000



Legende

Zentrenabgrenzung

- Hauptzentrum 2020
- Hauptzentrum 2015

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

* Am 23.09.2019 hat der Rat der Stadt Wuppertal die Einstellung der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V - FOC / Kleeblatt beauftragt. Die potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches gemäß GMA-Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal (2016) wird demnach zurückgenommen

Räumliche Situation

- Hauptzentrum Elberfeld erstreckt sich überwiegend nördlich der Bundesallee (B 7) über eine Distanz von rd. 1.400 m zwischen dem Luisenviertel im Westen und der Kreuzung Hofkamp Ecke Worthmannstraße im Osten
- Begrenzung durch Briller Straße im Westen; B 7, Wupper bzw. Bahntrasse im Süden; Flutufer, Hofaue und Hofkamp im Osten, Wilbergstraße, Wülfingstraße und Gathe im Nordosten; Karlstraße im Norden sowie Reitbahnstraße, Bergstraße, Grünewalder Berg und Luisenstraße im Nordwesten
- strukturprägende Betriebe im Wesentlichen entlang Alte Freiheit (mit City Arkaden), Neumarkt (mit u. a. Kaufhof, Saturn), Klotzbahn (Rathaus Galerie), Döppersberg (mit Primark) und Nebenstraßen
- gegenüber 2015 Zonierung (Differenzierung) und Verkleinerung des Hauptzentrums (Reduktion, Konzentration); kompaktere Abgrenzung im südwestlichen und östlichen Bereich des Zentrums aufgrund des jeweils auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes
- Zonierung in Kernbereich, Schwerpunktlage Nahversorgung und Ergänzungsbereich kleinteiliger Einzelhandel / Gastronomie angelehnt an Abgrenzung der sechs Lageprofile im Hauptzentrum Elberfeld⁷⁷; Kernbereich mit den Haupteinkaufslagen Herzogstraße, Alte Freiheit, Poststraße, dem westlichen Bereich des Rathausviertels sowie den zentralen Teilbereichen des Döppersbergs; Schwerpunkt Nahversorgung in Teilbereichen der Hofaue bzw. des Rathausviertels (östlich des Kernbereichs); kleinteiliger Einzelhandel / Gastronomie im Luisenviertel (westlich des Kernbereichs)
- Neustrukturierungsfläche im Luisenviertel südlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Untergrünewalder Straße und Auer Schulstraße, hier Potenzialfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel; Neustrukturierungsfläche Rathaus Galerie; perspektivischer Standort für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. zentrenrelevante Elektrowaren; Bekleidung, Schuhe, Sport) in Kombination mit Wohnen (auch Service-Wohnen) und Gesundheitsgewerbe.

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; umfassender Betriebstypenmix; Einkaufszentren, Passagen sowie Kauf- und Warenhäuser als strukturprägende Betriebe im Kernbereich vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im mittelfristigen Bedarfsbereich (ca. 57 %) und hier insbesondere bei Bekleidung, Schuhe, Sport mit rd. 48.000 m² Verkaufsfläche; auch kurzfristiger Bedarfsbereich gut ausgestattet (u. a. Akzenta, Edeka, Aldi, Netto, Müller, Rossmann, dm); im langfristigen Bedarfsbereich v. a. kleinstrukturierte Betriebe und nur einzelne größere Angebotsformen (u. a. Saturn, Dorma Vita)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der City, Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher ausgerichtet; Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ein gesamtstädtisches und z. T. überörtliches Einzugsgebiet ansprechend
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassend; vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Finanzdienstleistungen, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Ärztehaus, Reisebüros u. v. m.), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Bars, Imbisse, Hotels), Freizeit- und Kulturangebote (Theater, Museen, Kunstgalerien, Kino, Begegnungsstätten u. v. m.), öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Finanzamt, Polizei etc.), Bildungseinrichtungen (Volkshochschule, Bibliothek, Kindertagesstätten usw.) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (Gärtnerei, Goldschmied) vorhanden

⁷⁷ vgl. hierzu Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, GMA, 2016, Seite 19

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 530 auf 430 (ca. - 19 %); insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hier - 32 (ca. - 19 %) bzw. - 56 Betriebe (ca. - 26 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 4.135 m² (ca. - 4 %); Rückgang insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich (rd. - 4.600 m² Verkaufsfläche bzw. ca. - 16 %); deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rd. 2.665 m² Verkaufsfläche, ca. 46 %)
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall zahlreicher kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kult, Strauss Innovation, Depot, S.Oliver) zusammen, weniger mit Verkleinerung der Zentrumsabgrenzung; Neuansiedlung u. a. von Primark, Woolworth, Rossmann und dm

Städtebauliche Situation

- große Längenausdehnung des Zentrums (ca. 1,4 km); Ausläufer in Friedrich-Ebert-Straße im Westen und Hofkamp im Osten
- Kernbereich des Hauptzentrums (mit u. a. Poststraße, Alte Freiheit, Wall) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig geschlossenen Erdgeschossnutzungen bei sehr hoher Bebauungsdichte
- Konzentration großflächiger Magnetbetriebe (u. a. Galeria Kaufhof, Saturn, City-Arkaden) auf den Kernbereich
- Herzogstraße mit Gastronomieschwerpunkt
- Randlagen an den Enden des Zentrums mit deutlich schwächerer Frequentierung, z. T. geringe Handelsdichte und vermehrt Leerständen
- auch Hauptläufe mit den höchsten Passantenfrequenzen mit Qualitätsverlusten im Besatz, Zunahme von Betrieben aus dem Niedrigpreissegment bei gleichzeitiger Nutzungsaufgabe von inhabergeführten Unternehmen
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über Bundesallee (B 7)
- hervorragende Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch räumliche Nähe zum Hauptbahnhof und Anschluss an die Wuppertaler Schwebebahn
- ausreichendes Parkplatzangebot; mehrere Parkhäuser (u. a. Parkhäuser Hofaue City, City-Arkaden, Hofkamp) im Zentrum vorhanden

Örtliche Problemlagen



- Konzentration von Leerständen in den Randbereichen des Zentrums sowie insbesondere im Bereich nördlich des Rathauses (siehe Kartenausschnitt); hier nicht mehr zeitgemäßes Einkaufszentrum Rathaus Galerie mit hoher Fluktuation im Geschäftsbesatz; abnehmende Passantenfrequenz (Mittlere Passantenfrequenz ca. 300 – 900 Passanten pro Stunde; im Vergleich: Standorte Alte Freiheit und Poststraße ca. 2.600 – 3.000 Passanten pro Stunde⁷⁸) aufgrund ansteigender Topographie, abnehmender Nutzungsdichte und weiter fußläufiger Distanz zum Kernbereich des Zentrums
- Leerstandsanteil von insgesamt 10 % im gesamten zentralen Versorgungsbereich
- im Vergleich zu 2014 Verringerung des Einzelhandelsanteils von 45 % auf 43 % im zentralen Versorgungsbereich
- Abwertungstendenzen sowie z. T. Konzentration mindergenutzter Immobilien (z. B. Wettbüros, Spielhallen, Erotikkino)

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Elberfeld: Innenentwicklungspotenzial 1.152 WE (vgl. IEK Wuppertal 11/2019)
- Prägende Stadtraumtypen im Hauptzentrum: Hochverdichtete Kernlagen und Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Hauptzentrum: mittel (Passive Umstrukturierungsfläche Aue ca. 70 WE = Neustrukturierungsfläche im Luisenviertel)
- Baulückenpotenzial: mittel (5-10)
- Aufstockungspotenzial: hoch (> 50 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel (Fläche in Entwicklung ca. 50 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Elberfelder Innenstadt als Bereich mit zeitgemäßen Betriebsformen und zahlreichen oberzentralen Nutzungen
- Zonierung des Hauptzentrums; Stärkung Handel v.a. im Kernbereich; Stärkung Nahversorgung insbesondere in der östlich angrenzenden Schwerpunktlage; Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels westlich des Kernbereiches (Luisenviertel)
- Neustrukturierung der Standorte Luisenviertel (Nahversorgung) und Rathaus Galerie (Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel) als gemischte Immobilienentwicklungen projektieren
- Individualität einzelner Geschäftslagen im Innenstadtbereich durch Marketing und Imageförderung herausarbeiten (z. B. Friedrich-Ebert-Straße, Poststraße, Turmhof-Viertel)
- Handelsseitige (Wieder-)Aufwertung der Achse Poststraße / Alte Freiheit, vor allem im Textilbereich (klein- bis mittelflächige Filialisten / Boutiquen); Sensibilisierung der Eigentümer / Vermieter zur Stärkung des Textilsegmentes (ggf. Letter of Intent der Vermieter über die ISG organisieren – Schwerpunkt der Vermietung im Textilsegment), enge Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung zur passgenauen textilorientierten Vermietung
- Attraktivierung des öffentlichen Raums (z. B. einheitliche Möblierung, Begrünung), hier ist die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteurinnen und Akteure (Verwaltung, Immobilieneigentümerinnen / -eigentümer, Händlerinnen / Händler) zu empfehlen; als Vorbild kann Sanierung der Fußgängerzone im Bereich Alte Freiheit, Poststraße dienen, welche voraussichtlich Ende 2020 beginnen soll

⁷⁸ vgl. Passantenfrequenzzählung 2019 für die Stadtzentren Wuppertal-Elberfeld und Wuppertal-Barmen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, 2019, Seite 4.

- Aufwertung der Problemlage nördlich des Rathauses; hier negativen Entwicklung durch Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie Schaffung einer nahtlosen Anbindung an den südlichen Kernbereich des Zentrums entgegenwirken
- Möglichkeit von verkaufsoffenen Sonntagen zur Imagebildung der Teillagen v. a. im Norden (Rathaus Galerie)
- aufgrund begrenzter Entwicklungsflächen innerhalb des dicht bebauten Zentrums erhält die Innenentwicklung in Elberfeld einen besonderen Stellenwert. In diesem Zusammenhang kommt v. a. der Folgenutzung von Handelsimmobilien eine wichtige Bedeutung zu
- Bündelung lokaler und städtischer Investitionen zur Aufwertung der Innenstadt auch als attraktiver Wohnstandort
- der örtliche Einzelhandel, Immobilieneigentümer, Interessengemeinschaften etc. mit z. T. umfassenden Standort- und Lagekenntnissen sollte weiterhin aktiv in zukünftige Planungen eingebunden werden

Bei den obigen Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Hauptzentrums Elberfeld wurde das Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“⁷⁹, das integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Elberfeld⁸⁰ sowie die Dokumentation der Strategiewerkstatt „Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld“⁸¹ mitberücksichtigt.

⁷⁹ vgl. Zukunft Wuppertal - Ein Stadtentwicklungskonzept für Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal, 2019

⁸⁰ aktuell in Bearbeitung

⁸¹ Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld – Dokumentation Strategiewerkstatt, Stadt Wuppertal, 2018

2. Hauptzentrum Barmen

Einwohnerinnen und Einwohner ⁸²	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Barmen	61.407	63.196	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

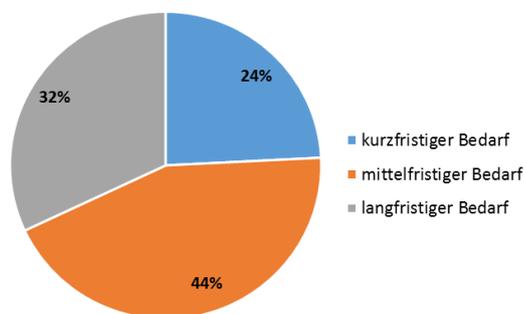
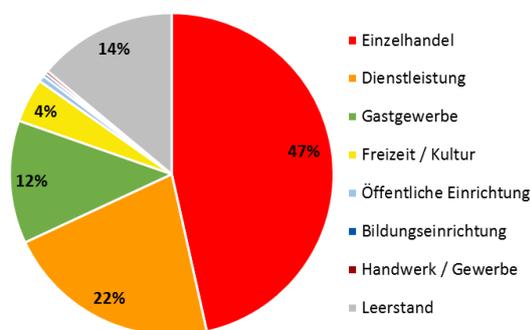
Versorgungsgebiet: Stadtbezirke Barmen, Oberbarmen, Heckinghausen, Ronsdorf, Langerfeld-Beyenburg (v. a. östliches Wuppertaler Stadtgebiet)

Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	45	31	48	6.995	24	4.995
Nahrungs- und Genussmittel	30	20	30	4.190	14	2.635
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	12	8	12	2.535	9	1.965
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3	2	6	270	1	355
mittelfristiger Bedarf	42	29	58	12.670	44	15.285
langfristiger Bedarf	60	41	75	9.240	32	9.715
Einzelhandel insgesamt	147	100	181	28.905	100	29.955

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



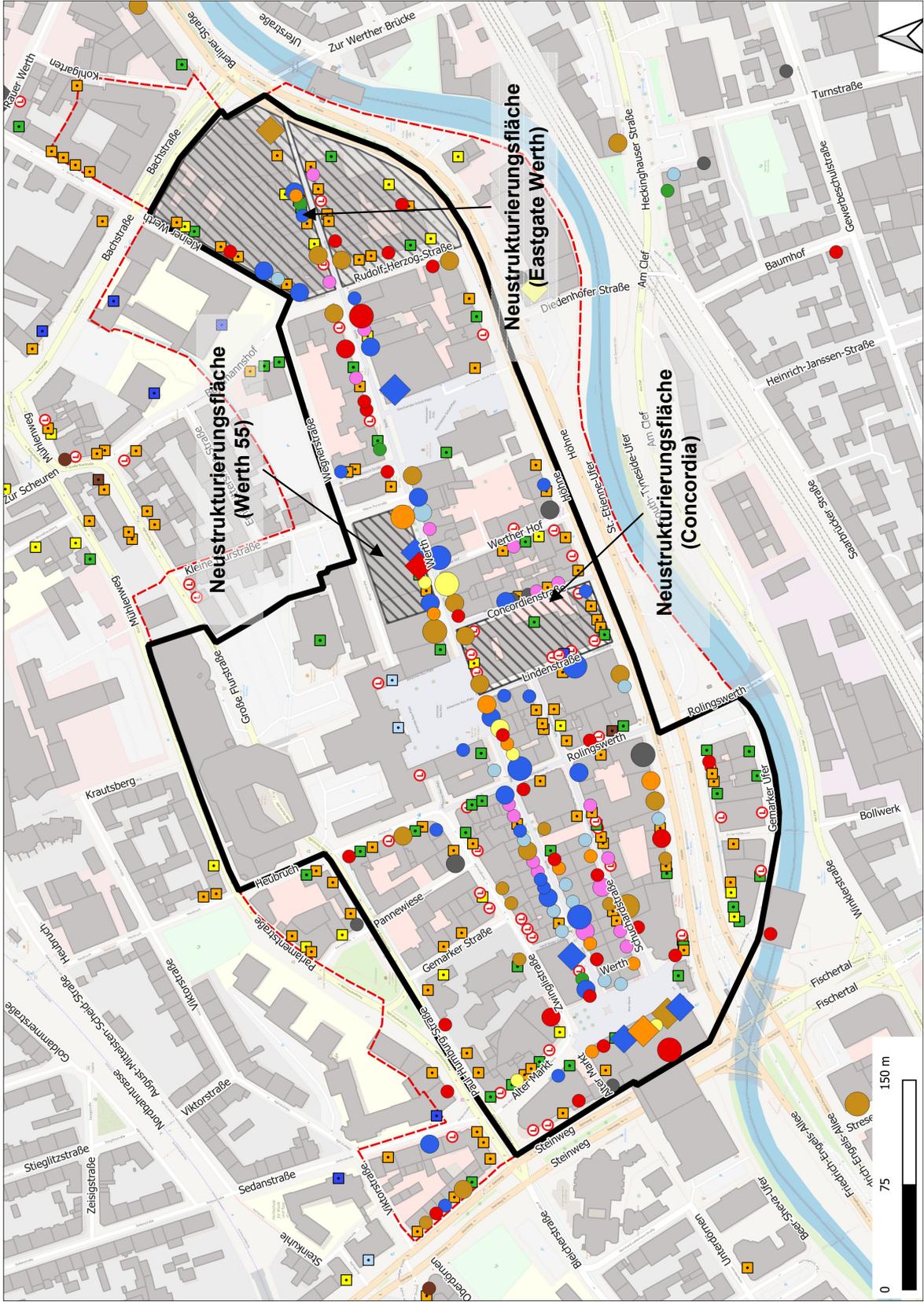
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² C&A, Müller, Tedi
- 800 bis unter 1.500 m² Porzellan & Küchen Sträter, Edeka, H&M, New Yorker, Woolworth
- 400 bis unter 800 m² Kik, dm, Mayersche Buchhandlung, Kodi, Tedi, Deichmann, Kaufhaus Haschi
- bis unter 400 m² Dänisches Bettenlager, Seasons, Ernsting's Family, NKD, Douglas, Nanu Nana

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Penny, Netto, Depot, Schuhgeschäfte, Optiker, Hörgerätekustiker, mehrere Juweliere

⁸² Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 32 : Hauptzentrum Barmen, Maßstab 1:5.000



Legende

Zentrenabgrenzung

-  Hauptzentrum 2020
-  Hauptzentrum 2015

Verkaufsflächengröße

-  über 1.500 m² VK
-  800 bis unter 1.500 m² VK
-  400 m² bis unter 800 m² VK
-  100 m² bis unter 400 m² VK
-  unter 100 m² VK

Sortimente

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Gesundheit, Körperpflege
-  Blumen, zool. Bedarf
-  Bücher, PBS, Spielzeug
-  Bekleidung, Schuhe, Sport
-  Elektrowaren, Medien, Foto
-  Hausrat, Einrichtung, Möbel
-  Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
-  Optik, Uhren / Schmuck
-  Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Freizeit / Kultur
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Bildungseinrichtungen
-  Handwerk / Gewerbe
-  Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

Räumliche Situation

- im Wesentlichen auf den Hauptgeschäftsbereich Werth beschränkt, der sich zwischen Alter Markt im Westen und der Bachstraße im Osten über eine Gesamtdistanz von etwa 700 m erstreckt; angrenzende Nebenstraßen weisen ebenfalls z. T. stärkeren zentrenprägenden Besitz auf
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der räumlichen Zäsuren durch umgebende Straßen (v. a. B 7 im Süden, Steinweg im Westen und Bachstraße im Osten) sowie einem deutlichen Nutzungsrückgang im Norden; keine wesentlichen Einzelhandelsbetriebe jenseits dieser Grenzen und nur mäßiger Austausch aufgrund der hohen Trennwirkung durch die genannten Verkehrswege
- C&A Bekleidungskaufhaus (ca. 2.600 m² Verkaufsfläche) als flächengrößter Anbieter am Geschwister-Scholl-Platz gelegen, Müller, H&M und New Yorker als weitere strukturprägende Betriebe zu nennen
- gegenüber 2015 z. T. Anpassungen der Zentrumsgröße; kompaktere Abgrenzung im nordwestlichen (nördlich Paul-Humburg-Straße), nordöstlichen (nördlich Wegnerstraße, Kleiner Werth) und südlichen (südlich Höhne) Bereich des Zentrums
- Neustrukturierungsflächen an den Standorten „Eastgate Werth“, östlich der Rudolf-Herzog-Straße, Werth 55 und Concordia als Potenziale für großflächigen Einzelhandel (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), insbesondere Elektrowaren und großflächiger Nahversorgung als „klassische Geschäftshäuser“ mit Wohnen, Dienstleistung, Sozialbedarfen etc. in den Obergeschossen

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hier insgesamt 102 Betriebe mit ca. 22.000 m² Verkaufsfläche vorhanden; Schwerpunkt hier mit ca. 10.400 m² Verkaufsfläche bei Bekleidung, Schuhe, Sport
- zum Teil noch sehr hochwertige Angebote in einigen Bereichen durch inhabergeführte Betriebe (Mode, Juwelier)
- mit rd. 61.400 Einwohnerinnen und Einwohnern im Stadtbezirk und einem Kerneinzugsbereich der v. a. das östliche Wuppertaler Stadtgebiet umfasst, ausreichendes Nachfragepotenzial auch für weitere zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich gegeben, wobei durch das 4,5 km westlich gelegene Zentrum Elberfeld eine deutliche Beschneidung des Einzugsgebietes in Richtung Westen erfolgt
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** einem Hauptzentrum entsprechend, zahlreiche Dienstleistungsbetriebe (v. a. Banken, Versicherungen, Ärztinnen und Ärzte, Friseurinnen und Friseure, Reisebüro, Fahrschule), Gastgewerbe (Restaurants, Cafés, Eiscafé, Hotel, Imbisse), Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Spielhallen, Kulturcafé, Kunsthalle), öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei) und Bildungseinrichtungen (Musikschule) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 181 auf 147 (insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf, - 16 bzw. - 15 Betriebe)
- Verringerung der Gesamtverkaufsfläche um insgesamt ca. 1.050 m² (insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich; hier - 2.615 m² Verkaufsfläche); Vergrößerung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ 2.000 m² Verkaufsfläche; hier u. a. Neuansiedlung des Anbieters Netto) und bei Gesundheit, Körperpflege (+ 570 m² Verkaufsfläche)
- Textilkaufhaus Haschi schließt zum Ende 2019; Nachfolgenutzung durch Volksbank

Städtebauliche Situation

- mit einer Ausdehnung von ca. 700 m für ein Hauptzentrum insgesamt kompakter zentraler Versorgungsbereich mit guter fußläufiger Erlebbarkeit
- deutliche Prägung des Zentrums durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptgeschäftsstraße (Fußgängerzone) Werth
- Bereich zwischen Alter Markt und Geschwister-Scholl-Platz mit überwiegend guter bis durchschnittlicher Aufenthaltsqualität und z. T. attraktiver Gestaltung des Straßenraumes; hier auch höchste Nutzungsdichte und wesentliche Magnetbetriebe
- überwiegend vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung, z. T. attraktive gründerzeitliche Fassaden (v. a. im Bereich Johannes-Rau-Platz)
- nachlassende Aufenthaltsqualität im östlichen Bereich der Fußgängerzone (ab Höhe C & A) und Trading-Down-Tendenzen
- in Teilbereichen bereits erfolgte/r Umbau und Umgestaltung der Hauptgeschäftslage, u. a. als Ergebnis des Engagements der örtlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft Barmen; Beispiele: Mitinitiierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zur Akquise von Fördergeldern, Installation von Stadtmöbeln, Umsetzung des Illuminationskonzeptes
- nur wenige höherwertige gastronomische Einrichtungen im Zentrum ansässig
- gute Anbindung an den ÖPNV durch Nähe zur Wuppertaler Schwebebahn und Anschluss an mehrere Buslinien
- angemessenes Parkplatzangebot aufgrund zahlreicher Parkhäuser sowie öffentlicher Stellplatzanlagen im Zentrum (z. B. City Parkhaus, Q-Park Rathaus, Markt Parkplatz)

Örtliche Problemlagen



- Problemlage im östlichen Teilbereich der Fußgängerzone (ab Höhe C & A; siehe Kartenausschnitt), hier leicht abfallende Passantenfrequenz (Mittlere Passantenfrequenz ca. 1.000 – 1.100 Passanten pro Stunde; im Vergleich: Standorte Alter Markt und Johannes-Rau-Platz ca. 1.400 – 1.700 Passanten pro

Stunde⁸³) und geringerer Anteil im Einzelhandel, stattdessen mehr Dienstleistungen im östlichen Teilbereich der Fußgängerzone

- Erhöhung des Leerstandsanteils von 12 % auf 14 %

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Barmen: Innenentwicklungspotenzial 1.252 WE
- Prägender Stadtraumtyp im Hauptzentrum: Hochverdichtete Kernlagen
- Flächenpotenzial im Hauptzentrum: gering (Passive Umstrukturierungsfläche ca. 15 WE)
- Baulückenpotenzial: mittel (5-10)
- Aufstockungspotenzial: mittel (15-20 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: hoch (Fläche in Entwicklung ca. 250 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums in allen Bedarfsbereichen
- Entwicklung der Neustrukturierungsfläche am Standort „Eastgate Werth“, Potenzial zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)
- Fortführung der Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Aufwertung des Zentrums
- Fortführung der positiven Arbeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft Barmen-Werth zur weiteren Attraktivierung des Zentrums
- Fortführung der verkaufsoffenen Sonntage in Verbindung mit Events zur Imagebildung und Profilierung als „die etwas andere Innenstadt“
- Prüfung von Flächenzusammenlegungen zur Schaffung größerer Ladeneinheiten; u. a. zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im östlichen Zentrumsbereich
- Ergänzungen in der Gastronomie (auch Tagesgastronomie)
- maßgebliche lokale Akteurinnen und Akteure (z. B. ISG Barmen) sollten bei relevanten Aspekten der Umsetzung eingebunden werden

Die oben genannten Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Hauptzentrums Barmen sind an die Ziele und Handlungsfelder des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Innenstadt Barmen⁸⁴ mitangelehnt.

⁸³ vgl. Passantenfrequenzzählung 2019 für die Stadtzentren Wuppertal-Elberfeld und Wuppertal-Barmen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, 2019, Seite 10.

⁸⁴ vgl. ISEK Innenstadt Barmen, Stadt Wuppertal, November 2015 / Ratsbeschluss vom 07.03.2016

3. Nebenzentrum Cronenberg

Einwohnerinnen und Einwohner ⁸⁵	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Cronenberg	21.218	21.361	→
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

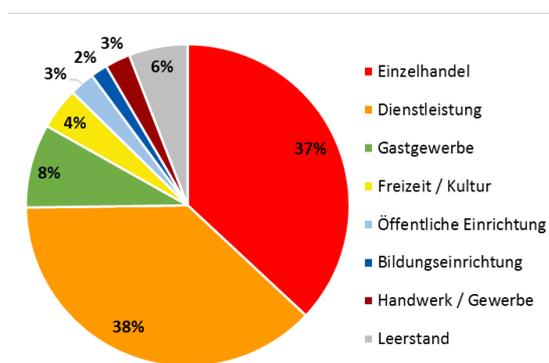
Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Cronenberg

Ausstattung

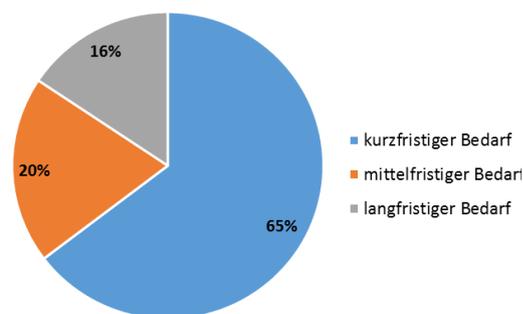
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	19	43	20	4.280	65	4.205
Nahrungs- und Genussmittel	13	30	14	3.555	54	3.460
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	5	11	5	645	10	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	2	1	80	1	*
mittelfristiger Bedarf	12	27	17	1.305	20	1.805
langfristiger Bedarf	13	30	15	1.035	16	1.705
Einzelhandel insgesamt	44	100	52	6.620	100	7.715

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



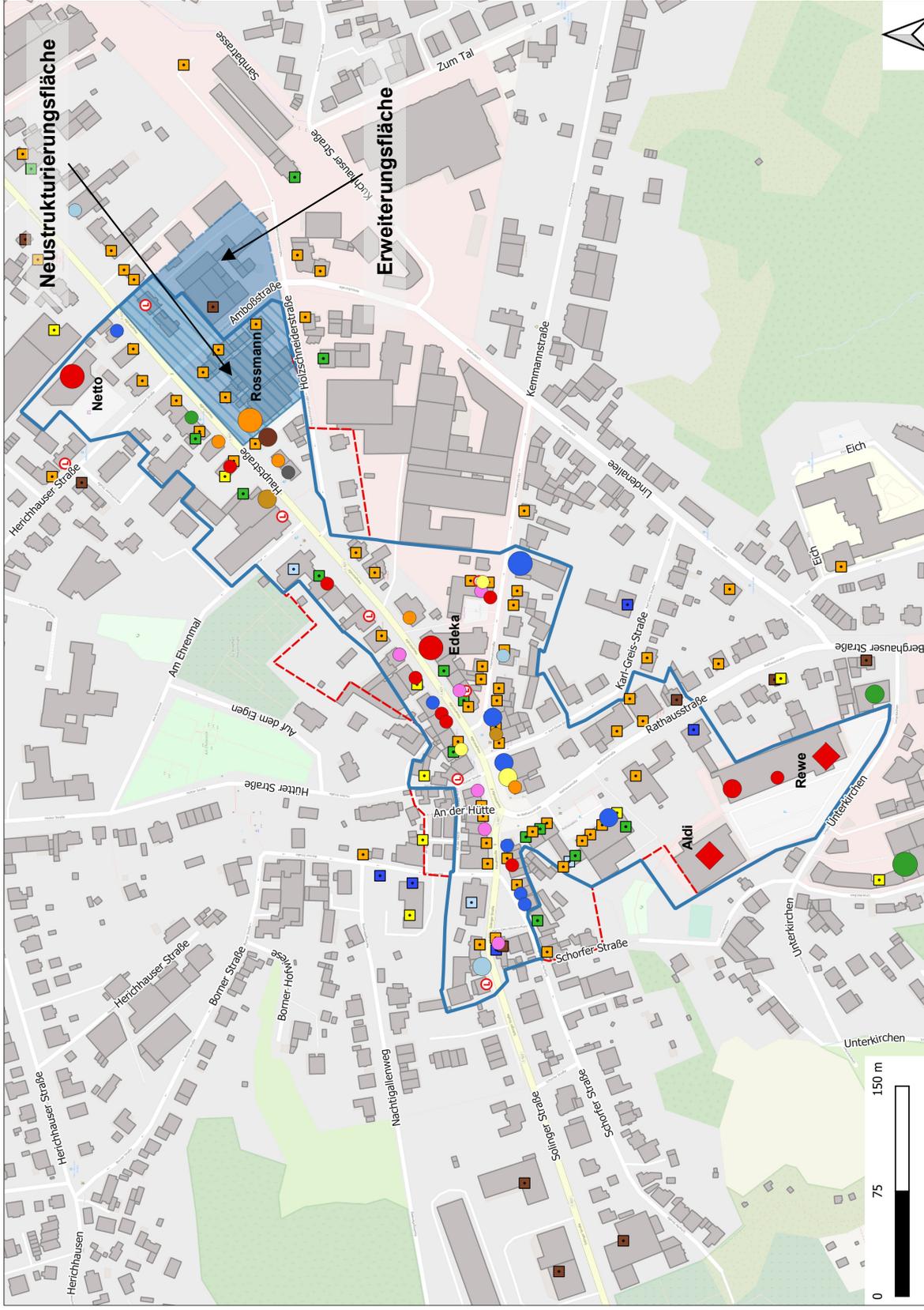
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Rewe, Aldi,
- 400 bis unter 800 m² Rossmann, Pollschmidt Frischemarkt, Big Herrenmode
- bis unter 400 m² Kodi, Netto, Ernesting's family

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Biomarkt, Buchhandlung Nettenheim, Schuhe Schneider, Edelwerk

⁸⁵ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 33 : Nebenzentrum Cronenberg, Maßstab 1:5.000



Kartegrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

Räumliche Situation

- im Wesentlichen sich entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen Herichhauser Straße, Amboßstraße im Osten und der Rathausstraße im Westen erstreckendes Zentrum; höchste Nutzungsdichte im Westen des Zentrums (Kreuzungsbereich Hauptstraße, Rathausstraße und Unterkirchen, u. a. mit Cronenberger Frischemarkt; abnehmender Geschäftsbesatz in den Neben- und Stichstraßen
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund des auslaufenden Geschäftsbesatzes und der sich verringernden Fußgängerfrequenz im Westen und Osten sowie in den Nebenstraßen
- strukturprägende Betriebe Rewe und Aldi bereits etwas abseits im Südwesten des zentralen Versorgungsbereiches
- gegenüber 2015 überwiegend gebäudescharfe Abgrenzung des Zentrums, Abgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstrukturen
- potenzielle Neustrukturierungs- bzw. Erweiterungsfläche im Osten zwischen Holzschneiderstraße und Hauptstraße; perspektivischer Standort für Nahversorgung (Lebensmittel- und Drogeriemarkt); Verlagerung Netto auf die Fläche steht bereits fest

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten und teilweise im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, im mittelfristigen Bedarfsbereich 12 kleinstrukturierte Betriebe mit insgesamt ca. 1.300 m² Verkaufsfläche vorhanden; Schwerpunkt hier mit den Anbietern BIG Herrenmode (Kemmannstraße), Nelle Haus Cronenberg (Hauptstraße) und Edelwerk (Rathausplatz)
- mit über 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Stadtteil ausreichendes Nachfragepotenzial auch für weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gegeben; vorhandene Angebotsformen übernehmen Versorgungsfunktion v. a. für den Stadtbezirk selbst
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit zahlreichen Dienstleistungsbetrieben (u. a. Versicherungen, Ärztinnen und Ärzte, Friseurinnen und Friseure, Steuerberater / Steuerberaterin, Anwaltskanzlei), Gastronomie (v. a. Restaurants, Cafés, Eiscafé, Imbisse), Freizeit und Kultur (Kirche, Fitnesscenter), sowie einigen Gewerbebetrieben (u. a. Goldschmied) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 52 auf 44 (- 8 Betriebe, insbesondere im mittelfristigen Bedarf)
- Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.095 m² (insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich, - 670 m² Verkaufsfläche; hier Wegfall des Anbieters Flamme Küchen)

Städtebauliche Situation

- mit Ausdehnung von ca. 500 m insgesamt noch kompaktes Nebenzentrum, innerhalb dessen eine fußläufige Erlebbarkeit grundsätzlich gegeben ist
- überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße mit hohem Anteil typischer Fachwerkshäuser des Bergischen Landes
- z. T. Cafés mit Außenbestuhlung (insbesondere im Bereich der Reformierten Kirche, im Westen des Zentrums)

- Cronenberger Frischemarkt in zentraler Lage des Nebenzentrums mit geringer Verkaufsflächendimensionierung; moderne Lebensmittelmärkte am Standort Unterkirchen ohne direkte Sichtbeziehung zum Kernbereich
- starkes Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße; aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten stellt die Hauptstraße v. a. im nordöstlichen Bereich eine gewisse Barriere für Fußgängerinnen und Fußgänger dar
- eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden; größere Parkplatzanlage zwischen den beiden Lebensmittelanbietern Aldi und Rewe (Unterkirchen) sowie kleinere Parkplatzanlagen bei den Anbietern Netto (Herichhauser Straße) und Rossmann (Hauptstraße), vereinzelt straßenbegleitende Parkplätze am Rathausplatz und z. T. in den Stichstraßen des Zentrums

Örtliche Problemlagen



- Problemlage im zentralen Bereich des Zentrums (Hauptstraße, zwischen den Einmündungen Kemmanstraße und Holzschneiderstraße, siehe obiger Kartenausschnitt) deutliche Lücken im Geschäfts- und Nutzungsbesatz
- Verringerung des Einzelhandelsanteils von 40 % auf 37 %

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Cronenberg: Innenentwicklungspotenzial 883 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nebenzentrum: Gemengelagen mit Schwerpunkt Wohnen und Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nebenzentrum: gering (Aktive Umstrukturierungsfläche ca. 15 WE)
- Baulückenpotenzial: mittel (5-10)
- Aufstockungspotenzial: mittel (15-20 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: hoch (Aktive Potenzialfläche ca. 70 WE; Passive Potenzialfläche ca. 100 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren
- ▶ Sicherung und ggf. Ausbau in den zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Bekleidung) bzw. des qualitativ hochwertigen Angebotes
- ▶ verkaufsoffene Sonntage in Verbindung mit Events zur Imagebildung / Profilierung und Kundenbindung der Cronenberger
- ▶ Entwicklung der potenziellen Neustrukturierungs-/ Erweiterungsfläche; Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches unter der Voraussetzung der Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe
- ▶ Unterstützung beim Aufbau einer starken örtlichen Interessen- und Werbegemeinschaft
- ▶ Förderung der Aufenthaltsqualität an der Hauptstraße
- ▶ Förderung von Außengastronomie

4. Nebenzentrum Oberbarmen

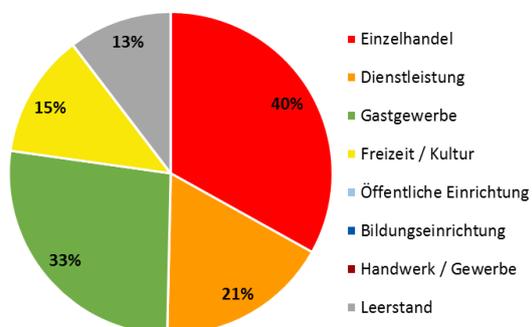
Einwohnerinnen und Einwohner ⁸⁶	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Oberbarmen	45.576	47.887	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Oberbarmen

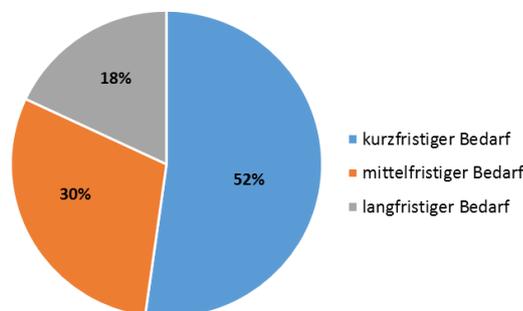
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	24	50	23	3.550	52	2.085
Nahrungs- und Genussmittel	21	44	19	3.410	50	1.910
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	3	6	4	140	2	175
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	10	21	12	2.025	30	1.660
langfristiger Bedarf	14	29	21	1.225	18	1.435
Einzelhandel insgesamt	48	100	56	6.800	100	5.180

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



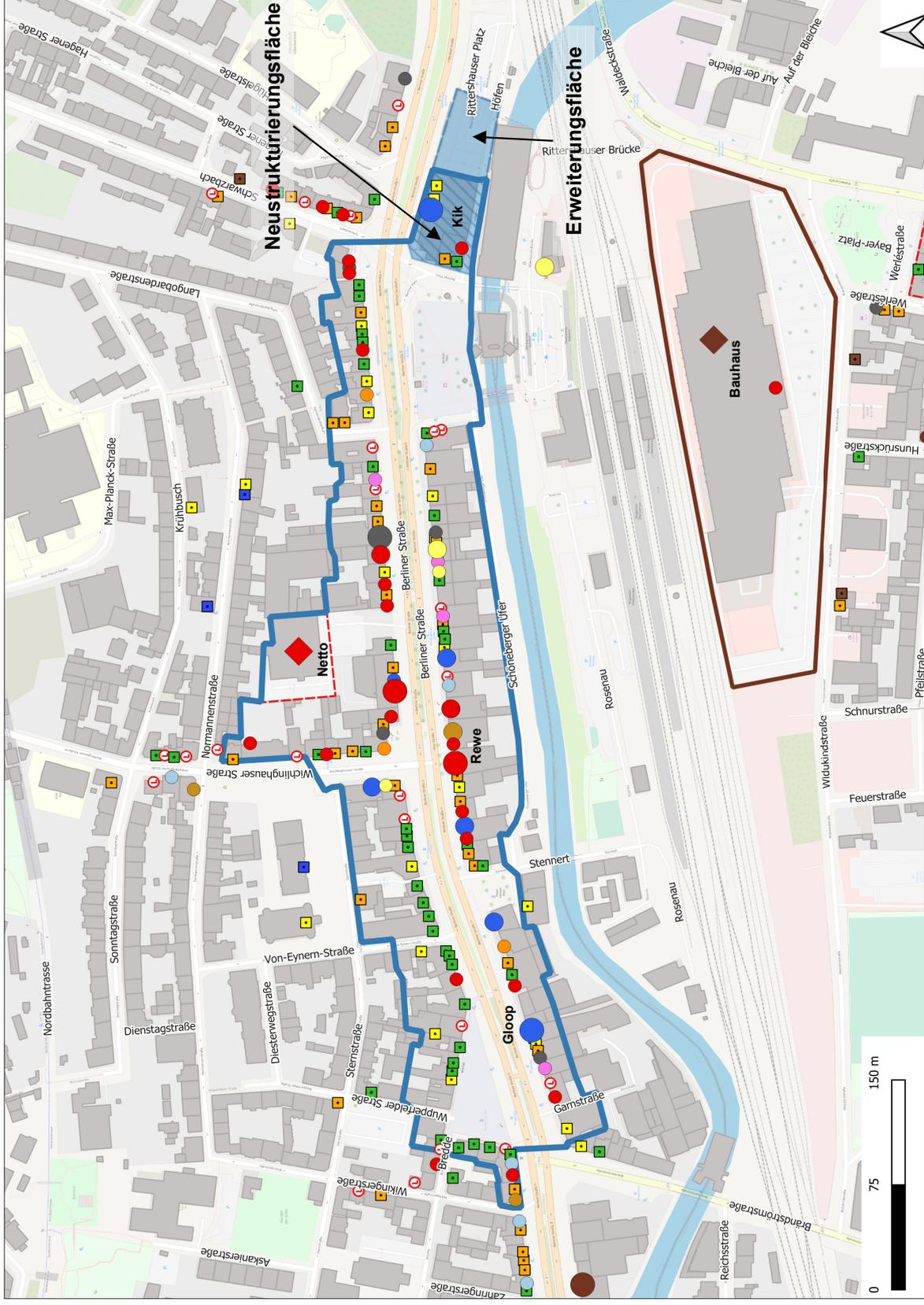
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Netto
- 400 bis unter 800 m² kik, Rewe, Gloop
- bis unter 400 m² Tedi, NKD, Zeeman, Ernsting's family

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe mehrere ethnisch geprägte Lebensmittelmärkte (kleinteilig), Brautmodegeschäft, Buchhandlung Schleu

⁸⁶ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 34: Nebenzentrum Oberbarmen, Maßstab 1:5.000



Legende

- Zentrenabgrenzung**
- Nebenzentrum 2020 (Blue outline)
 - Nebenzentrum 2015 (Red dashed outline)
- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m² VK (Large diamond)
 - 800 bis unter 1.500 m² VK (Medium diamond)
 - 400 m² bis unter 800 m² VK (Small circle)
 - 100 m² bis unter 400 m² VK (Very small circle)
 - unter 100 m² VK (Tiny dot)
- Sortimente**
- Nahrungs- und Genussmittel (Red circle)
 - Gesundheit, Körperpflege (Orange circle)
 - Blumen, zool. Bedarf (Green circle)
 - Bücher, PBS, Spielzeug (Yellow circle)
 - Bekleidung, Schuhe, Sport (Blue circle)
 - Elektrowaren, Medien, Foto (Light blue circle)
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel (Dark blue circle)
 - Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge (Brown circle)
 - Optik, Uhren / Schmuck (Pink circle)
 - Sonstiger Einzelhandel (Grey circle)
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung (Yellow square)
 - Gastronomie (Green square)
 - Freizeit / Kultur (Light green square)
 - Öffentliche Einrichtungen (Light blue square)
 - Bildungseinrichtungen (Dark blue square)
 - Handwerk / Gewerbe (Brown square)
 - Leerstand (Red circle with 'L')

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Räumliche Situation

- im Wesentlichen sich entlang der Berliner Straße zwischen den Einmündungen Brändströmstraße im Westen und Schwarzbach im Osten erstreckendes Zentrum ohne wesentliche Angebote in den Nebenstraßen; nördliche Ausdehnung entlang der Wichlinghauser Straße bis zum Kreuzungsbereich Normannenstraße; südliche Ausdehnung entlang den Straßen Schöneberger Ufer, Höfen
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist auf den auslaufenden Geschäftsbesatz und der sich verringern den Fußgängerfrequenz an den Randbereichen des Zentrums zurückzuführen
- Magnetbetriebe Netto und Rewe (ca. 950 m² Verkaufsfläche bzw. knapp 500 m² Verkaufsfläche) zentral im Bereich der Einmündung Wichlinghauser Straße gelegen, Magnetbetrieb kik (ca. 600 m² Verkaufsfläche) am östlichen Ende
- gegenüber 2015 keine wesentlichen Veränderung der Gesamtausdehnung; Einbeziehung der potenziellen Erweiterungsfläche im rückwärtigen Bereich der Wichlinghauser Straße (Netto) zum zentralen Versorgungsbereich
- Neustrukturierungs- und Erweiterungsfläche am Standort Berliner Straße 206, Rittershauser Platz; hier architektonische Neugestaltung des Standortes, perspektivisch Neuaufstellung als Nahversorgungsstandort

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** bis auf Metzgerei und Drogeriemarkt alle wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; einige Fachmarktangebote aus dem Niedrigpreissegment des mittelfristigen Bedarfsbereiches (kik, NKD, Zeeman, Tedi) ansässig
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 50 % der Verkaufsfläche); im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich rd. 30 % bzw. 20 % der VK vorhanden
- Standort übernimmt Versorgungsfunktion für Teile des Stadtbezirks Oberbarmen (rd. 45.580 Einwohnerinnen und Einwohner)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit zahlreichen Dienstleistungsbetrieben (v. a. Bank und Geldautomat, Reisebüro, Friseurinnen und Friseure, Kosmetik), Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars, Imbisse), sowie Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhallen, Wettbüros) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 56 auf 48 (insbesondere im langfristigen Bedarf, - 7 Betriebe)
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.620 m² (insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, + 1.465 m² Verkaufsfläche; hier gegenüber 2014 v. a. Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters)

Städtebauliche Situation

- mit ca. 650 m Länge insgesamt angemessene räumliche Ost-West-Ausdehnung für ein Nebenzentrum, grundsätzlich fußläufige Erlebbarkeit aufgrund des Nutzungsbesatzes auf beiden Straßenseiten gegeben; vierspurige Berliner Straße stellt jedoch deutliche Zäsur zwischen den beiden Straßenseiten dar
- hohes Verkehrsaufkommen auf der Berliner Straße
- Magnetbetriebe mit eher kleiner Verkaufsflächendimensionierung (Ausnahme: moderner Netto Lebensmitteldiscounter mit ca. 950 m² Verkaufsfläche); typische City-Märkte, die eine ausreichende Fußgängerfrequenz benötigen

- heterogener Gebäudebesatz; größtenteils in der Nachkriegszeit entstandene vier- bis fünfgeschossige Gebäude
- ausreichende Parkmöglichkeiten im Zentrum vorhanden (u. a. öffentlicher Parkplatz am Rittershauser Platz, Parkplatzanlage des Netto-Marktes sowie straßenbegleitende Parkplätze entlang der Berliner Straße)

Örtliche Problemlagen



- Problemlage insbesondere im östlichen Teil des Zentrums (im Bereich des Berliner Platzes, siehe Kartenausschnitt) Abwertungstendenzen und mindergenutzte Immobilien (u.a. hoher Anteil an Spielhallen und Wettbüros)
- deutliche Erhöhung des Leerstandsanteils von 8 % auf 13 %
- vermehrte Leerstände auf Nordseite der Berliner Straße
- hohe Fluktuation im Geschäftsbesatz entlang der gesamten Berliner Straße

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Oberbarmen: Innenentwicklungspotenzial 1.120 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nebenzentrum: Hochverdichtete Kernlagen und innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nebenzentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: gering (Aktive Umstrukturierungsfläche ca. 20 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Drogeriewaren, sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Fassadengestaltung)
- Entwicklung der potenziellen Neustrukturierungs-/ Erweiterungsfläche am Standort Berliner Straße, Rittershauser Platz; Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches bei Neuaufstellung als Nahversorgungsstandort
- Kontakt zu Eigentümern aufbauen (ggf. freiwillige ISG, Dialogveranstaltung, etc.)
- vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund in Oberbarmen Multikulturalität und migrantische Ökonomie auch als Potenziale für die Stadtentwicklung thematisieren
- Image als buntes, multikultureller Stadtteil fördern, z. B. durch verkaufsoffene Sonntage Gesamtstandort profilieren

5. Nebenzentrum Ronsdorf

Einwohnerinnen und Einwohner ⁸⁷	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Ronsdorf	21.644	22.438	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

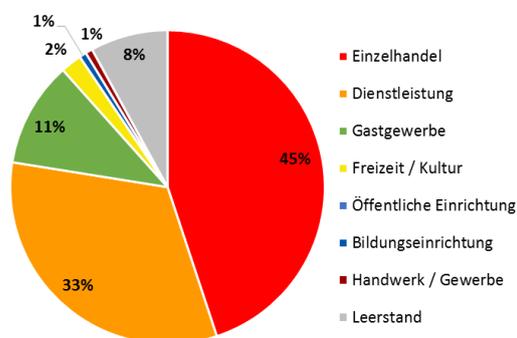
Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Ronsdorf

Ausstattung

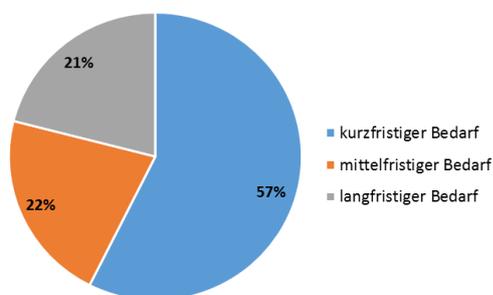
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	23	37	27	4.900	57	5.875
Nahrungs- und Genussmittel	16	26	19	3.745	44	5.035
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	6	10	7	935	11	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	-	2	220	3	*
mittelfristiger Bedarf	20	32	19	1.840	22	1.790
langfristiger Bedarf	19	31	16	1.795	21	1.440
Einzelhandel insgesamt	62	100	62	8.535	100	9.105

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

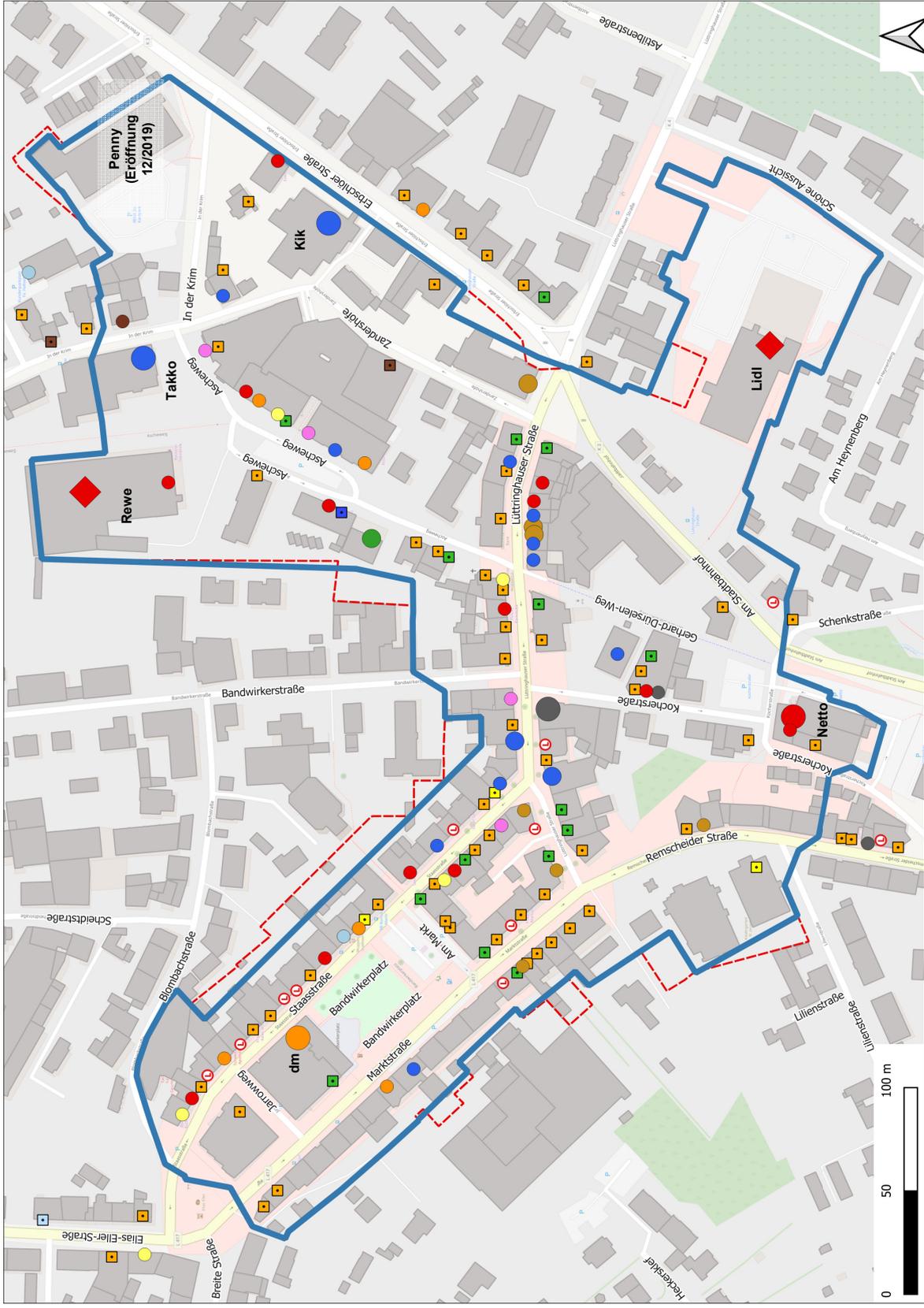
- größer 1.500 m² Rewe
- 800 bis unter 1.500 m² Lidl
- 400 bis unter 800 m² kik, Netto, dm, Tedi, Takko
- bis unter 400 m² Kodi, Rossmann, Ernsting's familiy

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Penny ⁸⁸, Matratzen Concord, Schnitzler's Blumen, Voss Schuhe

⁸⁷ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

⁸⁸ Der Lebensmitteldiscounter Penny in der Erbslöer Straße wurde im Dezember 2019 und somit nach der Einzelhandelserhebung im Juli und August 2019 eröffnet, sodass hier keine Verkaufsflächenzahlen vorliegen.

Karte 35: Nebenzentrum Ronsdorf, Maßstab 1:5.000



Legende

Zentrenabgrenzung

▭ Nebenzentrum 2020

▭ Nebenzentrum 2015

Verkaufsflächengröße

◊ über 1.500 m² VK

◊ 800 bis unter 1.500 m² VK

○ 400 m² bis unter 800 m² VK

○ 100 m² bis unter 400 m² VK

○ unter 100 m² VK

Sortimente

● Nahrungs- und Genussmittel

● Gesundheit, Körperpflege

● Blumen, zool. Bedarf

● Bücher, PBS, Spielzeug

● Bekleidung, Schuhe, Sport

● Elektrowaren, Medien, Foto

● Hausrat, Einrichtung, Möbel

● Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge

● Optik, Uhren / Schmuck

● Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

■ Dienstleistung

■ Gastronomie

■ Freizeit / Kultur

■ Öffentliche Einrichtungen

■ Bildungseinrichtungen

■ Handwerk / Gewerbe

○ Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Räumliche Situation

- kompaktes Zentrum, das sich im Kern entlang der Lüttringhauser Straße und den daran angrenzenden Seitenstraßen (u. a. Ascheweg, Staatsstraße) erstreckt
- Begrenzung des Zentrums orientiert sich an dem abnehmenden Geschäftsbesatz in den Randlagen
- Magnetbetriebe Rewe (ca. 1.750 m² Verkaufsfläche), Penny und Lidl (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) am nördlichen bzw. südlichen Rand des Zentrums gelegen; weitere strukturprägende Betriebe sind kik, Netto, dm, Tedi, Takko und Rossmann
- wie 2015 Abgrenzung als Nebenzentrum unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur; geringfügige Anpassungen, Abgrenzungen orientieren sich stärker an der vorhandenen Gebäudestruktur
- dichtester Geschäftsbesatz entlang den jeweils südlichen Bereichen der Staatsstraße und dem Ascheweg sowie insbesondere entlang der Lüttringhauser Straße zwischen den Einmündungen Zanderhöfe im Osten und Marktstraße im Westen; auslaufender Geschäftsbesatz nach Norden und Süden sowie in den Nebenlagen mit z. T. deutlichen Lücken im Geschäftsbesatz oder Dominanz von Wohnnutzungen (z. B. Zanderhöfe, Remscheider Straße)

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermärkten, Discountern, Drogeriemärkten, Bäckereien, Metzgerei, Apotheken sowie Blumenanbietern alle nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (57 % der Verkaufsfläche), ergänzt um klein- bis mittelflächige Anbieter des mittelfristigen Bedarfsbereichs (u. a. Buchhandlung, Bekleidung) sowie des langfristigen Bedarfsbereichs (u. a. Haushaltswaren, Elektrowaren)
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtbezirk Ronsdorf (rd. 21.600 Einwohnerinnen und Einwohner); aufgrund der verkehrlich guten Erreichbarkeit ist darüber hinaus auch von Mitnahmeeffekten und weiteren Streuumsätzen v. a. aus Remscheid-Lüttringhausen auszugehen
- Angebote bei **Komplementärnutzungen** mit Dienstleistungsbetrieben (u. a. Banken, Versicherungen, Friseurinnen und Friseure, Allgemeinmedizinerin / -mediziner), Gastronomie (u. a. Cafés, Kneipen, Restaurants, Imbisse) sind umfangreich vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- keine Veränderung bei der Gesamtbetriebsanzahl (weiterhin 62 Betriebe insgesamt); Verringerung bei Nahrungs- und Genussmitteln (- 3 Betriebe); Erweiterung im langfristigen Bedarfsbereich (+ 3 Betriebe)
- geringfügige Verringerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 570 m² (insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, hier -1.290 m² Verkaufsfläche, Wegfall der Anbieter Kaufpark, In der Krim und Kaiser's, Lüttringhauser Straße)

Städtebauliche Situation

- ausgeprägter Zentrenkern durch hohe Nutzungsdichte im Bereich Lüttringhauser Straße, Ascheweg, Staatsstraße, Am Markt
- Blockrandbebauung, überwiegend drei- bis viergeschossig
- überwiegend schmale Straßenquerschnitte, z. T. verkehrsberuhigt, z. T. mit Aufpflasterungen
- insgesamt sehr gutes Parkplatzangebot; Parkplatzanlagen vorhanden (u. a. Lidl-Parkplatz, Ascheweg, Kocherstraße), darüber hinaus Parken im gesamten Zentrum straßenbegleitend möglich
- Anschluss an das Netz des ÖPNV durch mehrere Bushaltestellen im Zentrum

- Gehwege im Zentrum ausreichend dimensioniert, mehrere ampelgeregelt Übergänge in den Kreuzungsbereichen; kein gesonderter Radweg vorhanden
- trotz z. T. hohen Verkehrsaufkommens gute Aufenthaltsqualität aufgrund attraktiven Geschäftsbesatzes, Begrünung und vereinzelter Sitzgelegenheiten (Bandwirker Platz)

Örtliche Problemlagen

- keine Problemlagen erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Ronsdorf: Innenentwicklungspotenzial 939 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nebenzentrum: Hochverdichtete Kernlagen, Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung, Gemengelagen mit Schwerpunkt Wohnen und Gemengelagen mit Schwerpunkt Gewerbe
- Flächenpotenzial im Nebenzentrum: keines
- Baulückenpotenzial: gering (< 5)
- Aufstockungspotenzial: mittel (15-20 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel (Passive Umstrukturierungsfläche ca. 45 WE; Fläche in Entwicklung ca. 7 WE; Aktive Potenzialfläche: ca. 7 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren
- ggf. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten bestehender Anbieter im Hinblick auf eine zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung (u. a. Netto, Rossmann)
- Angebotsergänzung durch Anbieter des mittelfristigen Bedarfs im Kernbereich Bandwirkerplatz / Staatsstraße
- Leerstandsbehebung im Bereich Staatsstraße

6. Nebenzentrum Vohwinkel

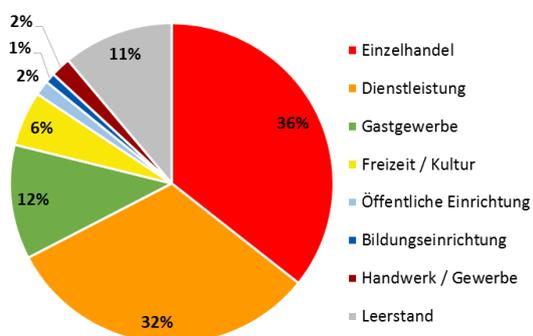
Einwohnerinnen und Einwohner ⁸⁹	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Vohwinkel	31.403	31.655	→
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Vohwinkel

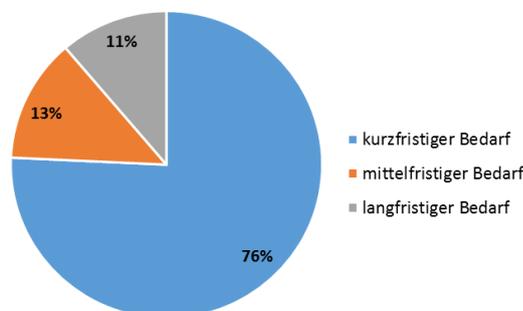
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	37	52	37	11.220	76	7.695
Nahrungs- und Genussmittel	23	32	23	8.840	60	6.030
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	10	14	9	2.145	14	1.495
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	4	6	5	235	2	170
mittelfristiger Bedarf	15	21	16	1.930	13	1.375
langfristiger Bedarf	19	27	18	1.665	11	1.325
Einzelhandel insgesamt	71	100	71	14.815	100	10.395

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



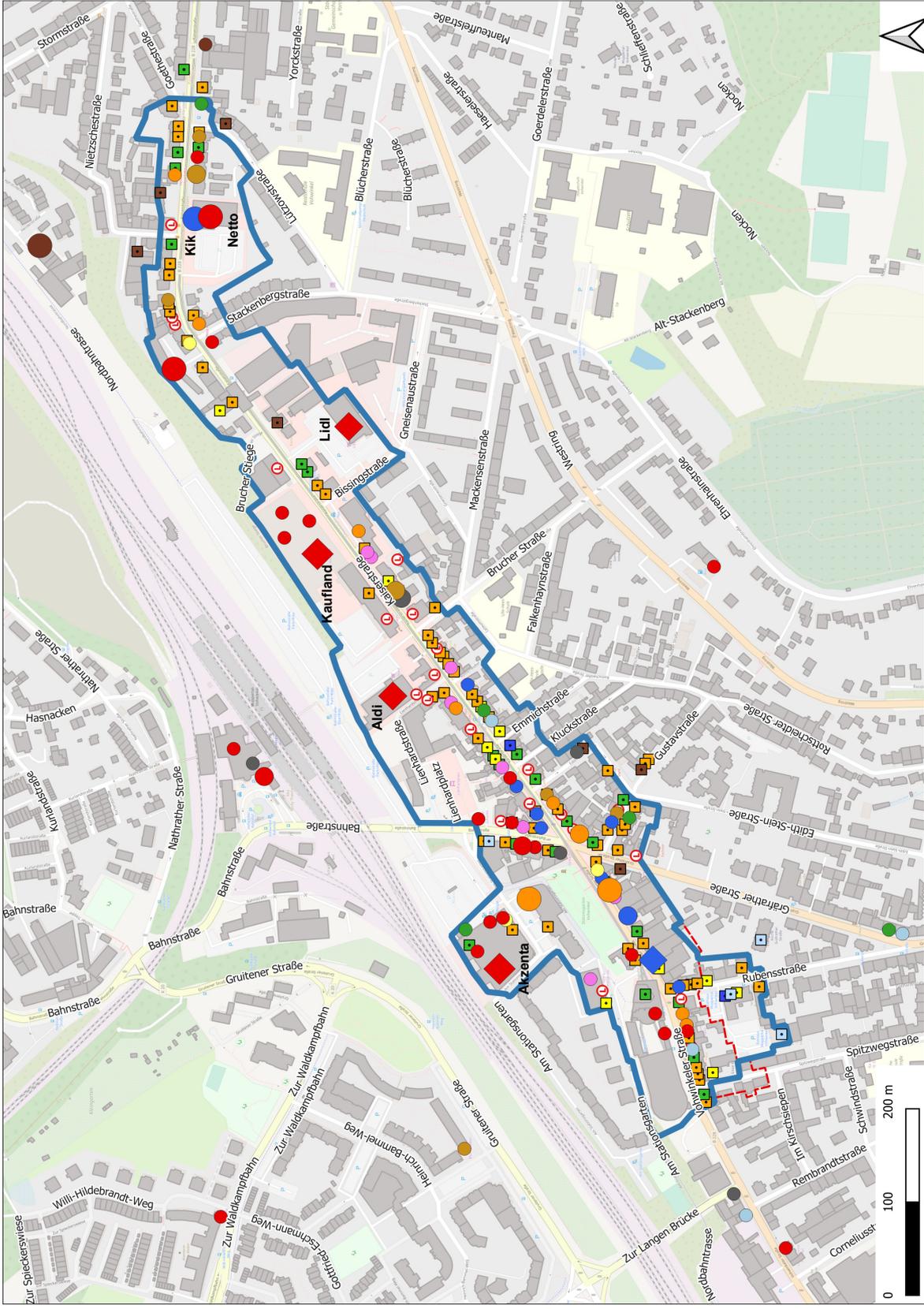
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Kaufland, Akzenta
- 800 bis unter 1.500 m² Aldi, Lidl, Woolworth
- 400 bis unter 800 m² Netto, Rossmann, kik, dm
- bis unter 400 m² Kodi, Zeemann, Geers,

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Trink & Spare, mehrere kleinteilige Optiker, Sport 2000 Hedtke, Pflegeidel Leuchten

⁸⁹ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 36: Nebenzentrum Vohwinkel, Maßstab 1:7.500



Legende

Zentrenabgrenzung

- Nebenzentrum 2020
- Nebenzentrum 2015

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Räumliche Situation

- im Wesentlichen sich entlang der Vohwinkeler Straße und Kaiserstraße zwischen den Einmündungen Spitzwegstraße im Südwesten und Lützowstraße, Goethestraße im Nordosten erstreckendes Zentrum ohne wesentliche Angebote in den Nebenstraßen
- Begrenzung des Zentrums im Norden aufgrund der Bahntrasse, im südlichen Bereich sowie den westlichen und östlichen Grenzbereichen orientiert sich die Abgrenzung an dem jeweils abnehmenden Geschäftsbesatz
- Magnetbetriebe Kaufland (ca. 3.260 m² Verkaufsfläche), Akzenta (ca. 2.700 m² Verkaufsfläche), Aldi (ca. 1.020 m² Verkaufsfläche), Lidl (ca. 960 m² Verkaufsfläche) und Netto (ca. 790 m² Verkaufsfläche)
- gegenüber 2015 Hinzunahme des südwestlichen Bereichs zwischen Spitzwegstraße und Rubensstraße; hier v. a. öffentliche Einrichtungen (Rathaus Vohwinkel, Freiwillige Feuerwehr) ansässig; ansonsten keine Änderungen gegenüber der alten Abgrenzung
- über die gesamte Länge des Zentrums verteilter Geschäftsbesatz, vereinzelt mit Lücken; Nutzungsschwerpunkt im südwestlichen Bereich bis Höhe Einmündung Brucher Straße; in nordöstliche Richtung abnehmender Geschäftsbesatz, jedoch weiterhin größere Angebotsformen (u. a. Kaufland, Lidl, Netto) vorhanden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt, Lebensmitteldiscountern, Kaufland Verbrauchermarkt, Bäckereien, Metzgerei, Drogeriemärkten, Apotheken und Blumenanbietern alle nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (76 % der Verkaufsfläche), auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 13 % bzw. 11 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für Stadtbezirk Vohwinkel (rd. 31.400 Einwohnerinnen und Einwohner) und z. T. angrenzende Wohngebiete der Nachbarkommunen bzw. benachbarter Stadtbezirke
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (v. a. Banken, Versicherungen, Ärztinnen und Ärzte, Reisebüros, Fahrschulen, Friseurinnen und Friseure), Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars, Imbisse), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhallen, Wettbüros, Fitnessstudios) und öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Freiwillige Feuerwehr) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

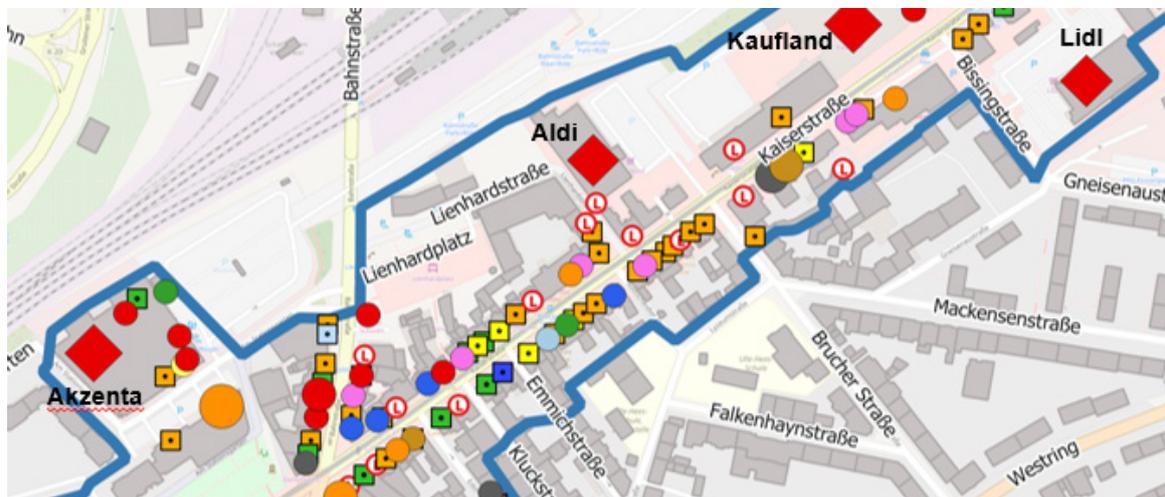
- keine nennenswerten Änderungen bei der Betriebsanzahl (weiterhin insgesamt 71 Betriebe)
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 4.420 m² (positive Entwicklung insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, + 3.525 m² Verkaufsfläche; hier seit 2014 u. a. Ansiedlung der Anbieter Kaufland und Aldi)

Städtebauliche Situation

- mit ca. 1.200 m Länge insgesamt große räumliche Ausdehnung für ein Nebenzentrum mit eingeschränkter fußläufiger Erlebbarkeit
- städtebaulich verbesserungsfähige Situation; nur einfache bis mittlere Wohnbebauung entlang der Kaiserstraße; geringe Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsbelastung und Verlauf der Wuppertaler Schwebebahn direkt über der Kaiserstraße
- aufgrund der hohen Anzahl an Lebensmittelmärkten insgesamt noch ausreichendes Parkplatzangebot im Zentrum; größere Parkplatzanlagen (Parkplätze mit Parkscheibenregelung u. a. bei Akzenta, Kaufland, Aldi)

und Lidl) vorhanden; teilweise angespannte Parkplatzsituation in den Haupt – und Nebenstraßen des Zentrums (z. B. entlang der Kaiserstraße)

Örtliche Problemlagen



- vermehrt auftretende Leerstände und Mindernutzungen (Wettbüros, Spielhallen) in der Kaiserstraße, insbesondere Höhe Emmichstraße und Brucher Straße (siehe Kartenausschnitt); hier z. T. Lücken im Geschäftsbesatz
- geringfügige Erhöhung des Leerstandsanteils von 10 % auf 11 %

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Vohwinkel: Innenentwicklungspotenzial 892 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nebenzentrum: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nebenzentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: mittel (15-20 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel bis hoch (Aktive Umstrukturierungsfläche ca. 100 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren; Angebotsergänzungen durch Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) prüfen
- Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch u. a. Möblierung und Begrünung des Straßenraums
- Prüfung der Schaffung von Treffpunktorten (Platzsituationen, Außengastronomie, Vitalisierung des Lienhardplatzes); bessere fußläufige Erschließung des Lienhardplatzes

7. Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹⁰	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Oberbarmen	45.576	47.887	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

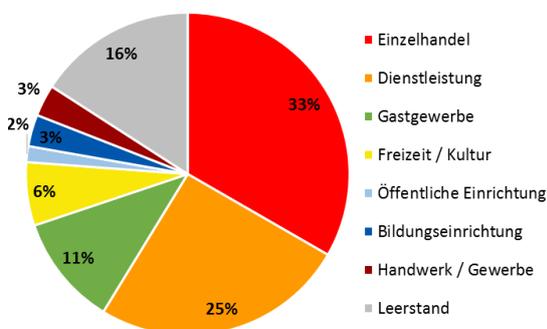
Versorgungsgebiet: Quartiere Wichlinghausen-Süd (ca. 10.070 Einwohnerinnen und Einwohner) und Wichlinghausen-Nord (ca. 6.350 Einwohnerinnen und Einwohner)

Ausstattung

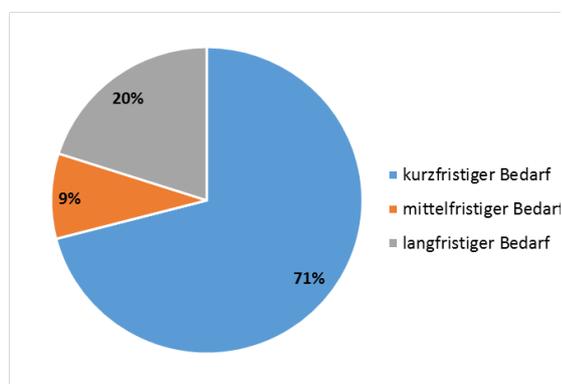
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	10	48	12	1.185	71	1.240
Nahrungs- und Genussmittel	7	33	9	1.085	65	1.150
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	10	2	80	5	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	5	1	20	1	*
mittelfristiger Bedarf	4	19	4	150	9	150
langfristiger Bedarf	7	33	11	335	20	680
Einzelhandel insgesamt	21	100	27	1.670	100	2.070

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



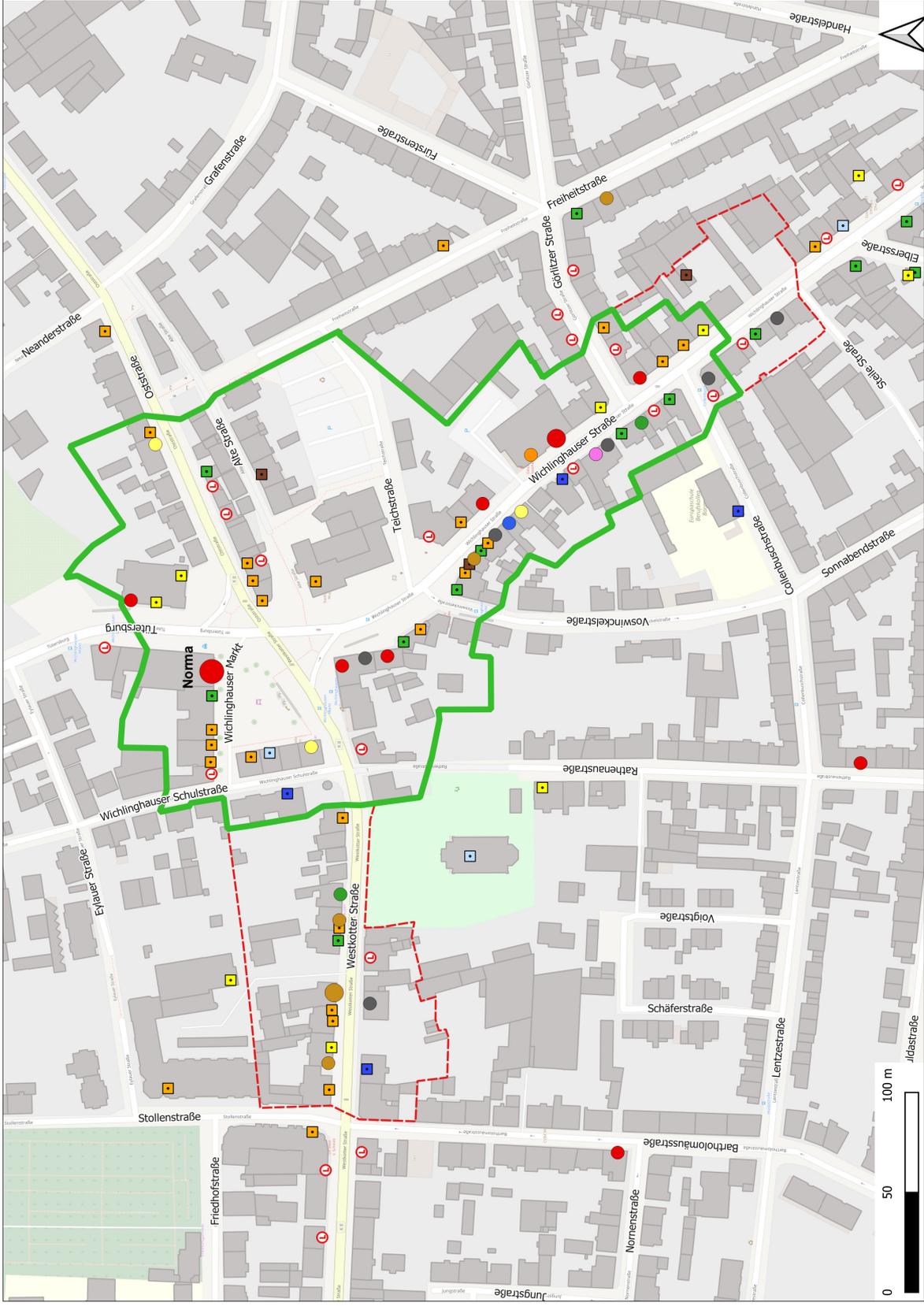
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² Norma, Supermarkt Umut
- bis unter 400 m² Optik Romanski, Schulbedarf Runkel

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Apotheken, Bäckereien, Kioske

⁹⁰ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 37: Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt, Maßstab 1:3.500



Legende

Zentrenabgrenzung

- Nahversorgungszentrum 2020
- Nahversorgungszentrum 2015

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Räumliche Situation

- Zentrum erstreckt sich rund um den Kreuzungsbereich in Richtung Wichlinghauser Straße, Westkoter Straße und Oststraße
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch umgebende Wohnnutzungen und Grünanlagen sowie auslaufenden Geschäftsbesätzen
- Magnetbetrieb Norma (ca. 570 m² Verkaufsfläche) am Wichlinghauser Markt; neben ethnischem Lebensmittelgeschäft (ca. 340 m² Verkaufsfläche) einziger größerer Nahversorgermarkt
- gegenüber 2015 Neuabgrenzung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur, kompaktere Abgrenzung im westlichen (Westkoter Straße) und südlichen Bereich (Wichlinghauser Straße) des Zentrums, gegenwärtig ohne nennenswerte Potenzialfläche

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Apotheken und Blumenanbieter der Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit Anteil von 71 % deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für die Quartiere Wichlinghausen-Süd (ca. 10.070 Einwohnerinnen und Einwohner) und Wichlinghausen-Nord (ca. 6.350 Einwohnerinnen und Einwohner)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bank und Geldautomat, Friseurinnen und Friseure), Gastronomie (Cafés, Kneipen, Imbisse), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhalle, Jugendzentrum), Bildungseinrichtungen (Stadtbibliothek, Kita), einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe (Malerin / Maler, Tischlerin / Tischler, Elektrikerin / Elektriker) sowie eine öffentliche Einrichtung (Polizei) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Verringerung der Betriebsanzahl (- 6 Betriebe) und Rückgang der Gesamtverkaufsfläche (ca. - 400 m² Verkaufsfläche) ist im Wesentlichen auf Verkleinerung des Zentrums zurückzuführen

Städtebauliche Situation

- kompaktes Nahversorgungszentrum mit z. T. Lücken im Geschäftsbesatz
- z. T. städtebaulich verbesserungsfähige Situation; überwiegend einfache bis mittlere Wohnbebauung, heterogene Gebäudestruktur, sowohl Nachkriegsbauten, als auch gründerzeitliche Gebäude; geringe Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsbelastung im Bereich des Wichlinghauser Marktes, hier vereinzelt Sitzmöglichkeiten
- eingeschränktes Parkplatzangebot; vereinzelt straßenbegleitende Parkplätze sowie kleinere Parkplatzanlage in der Teichstraße vorhanden

Örtliche Problemlagen



- Konzentration von Leerständen und mindergenutzten Immobilien (z. B. Spielhalle, Wettbüro, Vaper-Shops) im südlichen Bereich der Wichlinghauser Straße (siehe Kartenausschnitt)
- intensive Wettbewerbssituation durch Nahversorgungszentrum Weiher Straße, Am Diek mit mehreren modernen Lebensmittelmärkten
- weiterhin hoher Leerstandsanteil von 16 %
- geringes Parkplatzangebot
- Abwertungstendenzen durch mindergenutzte Immobilien innerhalb des Zentrums erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Oberbarmen: Innenentwicklungspotenzial für 1.120 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nahversorgungszentrum: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung und Hochhausiedlungen und Clusterstrukturen der Moderne
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: gering (< 5)
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel (Aktive Potenzialflächen ca. 60 WE und 7 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren
- Konzentration der Handelsentwicklung auf den Kernbereich um den Wichlinghauser Markt mit dem Ziel der Bündelung von Angeboten
- Erweiterungs-, Verlagerungsmöglichkeiten des örtlichen Lebensmittelanbieters prüfen (ggf. durch Zusammenlegung mehrerer Erdgeschossflächen)

8. Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek

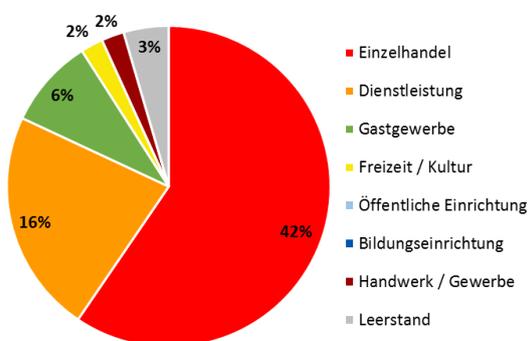
Einwohnerinnen und Einwohner ⁹¹	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Oberbarmen	45.576	47.887	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

Versorgungsgebiet: Quartier Nächstebreck-Ost (ca. 5.460 Einwohnerinnen und Einwohner), angrenzende Teilbereiche der Quartiere Oberbarmen-Schwarzbach, Wichlinghausen-Süd, Wichlinghausen-Nord und Hilgershöhe

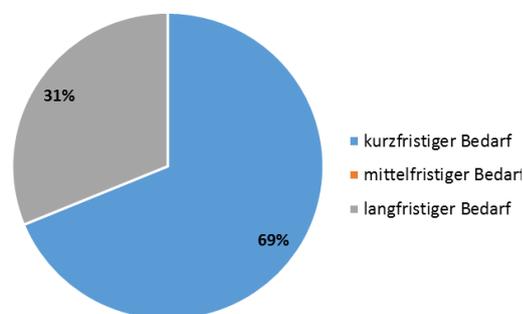
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	9	69	9	3.890	69	3.000
Nahrungs- und Genussmittel	7	54	9	3.755	66	3.000
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	15	-	75	1	-
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	60	1	-
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	4	31	3	1.765	31	1.610
Einzelhandel insgesamt	13	100	12	5.655	100	4.610

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



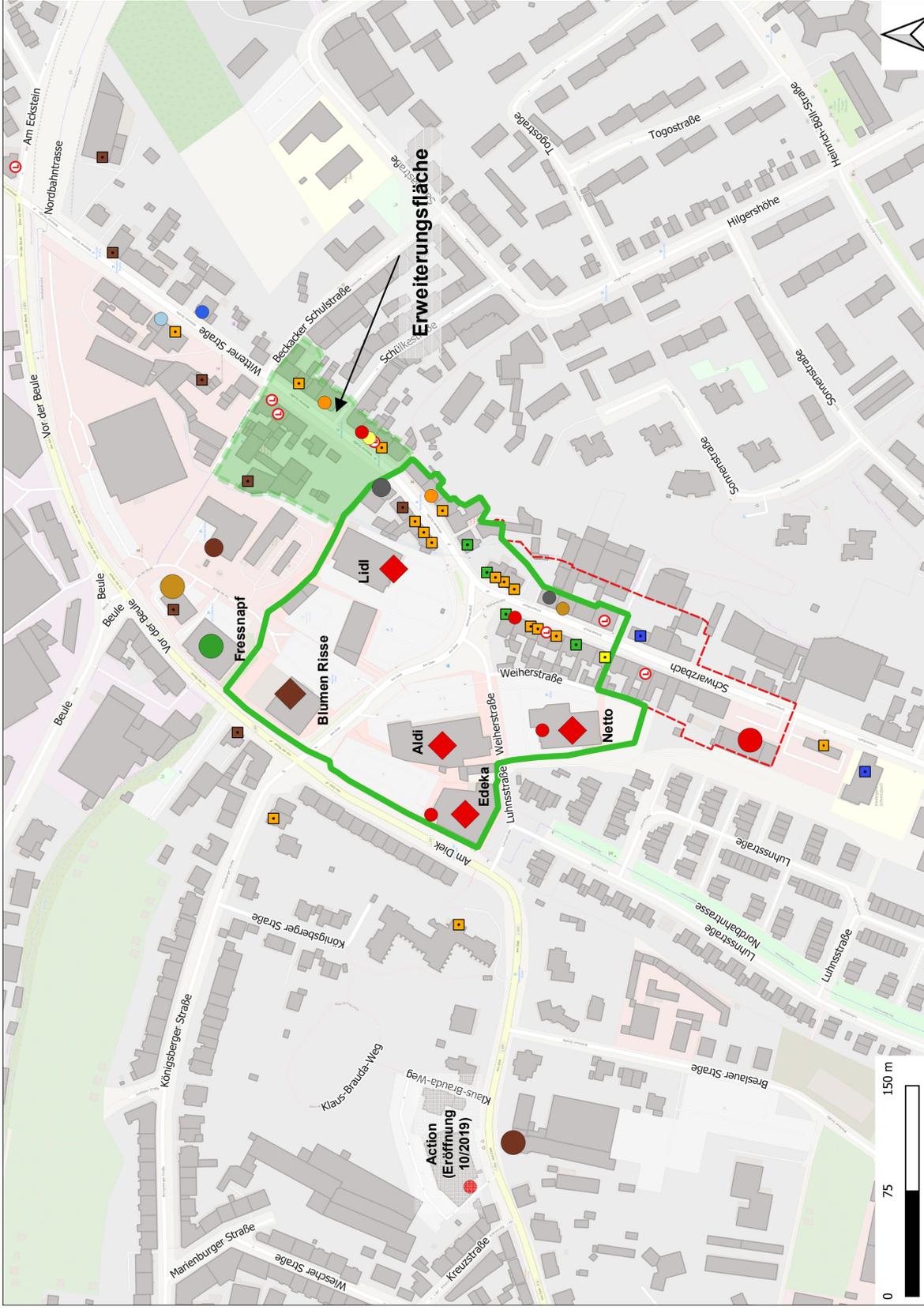
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Blumen Risse
- 800 bis unter 1.500 m² Aldi, Edeka, Netto, Lidl
- 400 bis unter 800 m² -
- bis unter 400 m² Möbelmarkt Czapek

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Apotheken, Bäckereien

⁹¹ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 38: Nahversorgungszentrum Weier Straße / Am Diek, Maßstab 1:5.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

Räumliche Situation

- Zentrum erstreckt sich aus südlicher Richtung entlang der Straße Schwarzbach (ab Höhe der Netto-Filiale) über den Kreuzungsbereich Wittener Straße bis zur Einmündung Hilgershöhe im Norden; im Westen Ausdehnung im Bereich Weiher Straße, Am Diek bis Vor der Beule
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze
- Magnetbetriebe stellen die Anbieter Edeka, Aldi, Lidl, Netto und Blumen Risse im westlichen Bereich des Zentrums dar
- gegenüber 2015 kompaktere Abgrenzung im südlichen Bereich des Zentrums (Schwarzbach) aufgrund des auslaufenden Geschäftsbesatzes und der abnehmenden Fußgängerfrequenz
- über die gesamte Länge des Zentrums verteilter Geschäftsbesatz
- potenzielle Erweiterungsfläche nordöstlich an das Zentrum angrenzend, Ausdehnung entlang der Wittener Straße bis zur Einmündung Beckacker Schulstraße

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt, Lebensmitteldiscountern und Bäckereien die wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten, es fehlen eine Metzgerei und ein Drogeriemarkt
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (69 % der Verkaufsfläche), insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel (66 % der Verkaufsfläche); die restliche Verkaufsfläche entfällt annähernd komplett auf den langfristigen Bedarf (Blumen Risse); dieser Betrieb wird aufgrund der Sortimentsausrichtung und Verkaufsfläche aus Gutachtersicht der langfristigen Bedarfsgruppe Gartenbedarf zugeordnet
- Versorgungsfunktion für das Quartier Nächstebreck-Ost sowie Teile der angrenzenden Quartiere Oberbarmen-Schwarzbach, Wichlinghausen-Süd, Wichlinghausen-Nord und Hilgershöhe
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (v. a. Ärztin/Arzt, Fahrschule, Friseurinnen und Friseure), Gastronomie (Imbiss, Kneipe, Schnellrestaurant), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhalle) sowie Gewerbe (Installateur) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- geringfügige Vergrößerung der Betriebsanzahl von insgesamt 12 auf 13 Betriebe
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.045 m² (insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, + 755 m² Verkaufsfläche; hier seit 2014 Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka)

Städtebauliche Situation

- mit lediglich ca. 250 m Länge und 200 m Breite insgesamt kompakter zentraler Versorgungsbereich
- Kompaktheit des Zentrums ergibt sich v. a. aufgrund fehlender zentrenprägender Nutzungen in den Nebenlagen (überwiegend Wohnen)
- ersichtlicher städtebaulicher Unterschied in der Siedlungsstruktur innerhalb des Zentrums zwischen kleinteiliger Wohn- und Geschäftsbebauung entlang der Wittener Straße und den unmittelbar angrenzenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich Weiher Straße, Am Diek
- sehr gutes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlagen der ansässigen Lebensmittelanbieter sowie des Anbieters Blumen Risse

Örtliche Problemlagen

- keine Problemlagen erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Oberbarmen: Innenentwicklungspotenzial für 1.120 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nahversorgungszentrum: Gemengelagen mit Schwerpunkt Gewerbe und Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel (Aktive Potenzialfläche ca. 45 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Ergänzung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den ansässigen Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Pflanzen, Gartenbedarf
- ggf. Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfssegment (kleinflächig), z. B. bei Bekleidung, Schuhe, Sport, sofern keine Beeinträchtigung sonstiger zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (hier ist v. a. die Vorrangstellung des Nebenzentrums Oberbarmen zu berücksichtigen)
- ggf. gestalterische Aufwertung und Überplanung von Grundstücken mit unzeitgemäßem Erscheinungsbild
- potenzielle Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches unter der Prämisse der Ansiedlung eines Drogeriemarktes
- ggf. Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters

9. Nahversorgungszentrum Unterbarmen

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹²	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Barmen	61.407	63.196	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

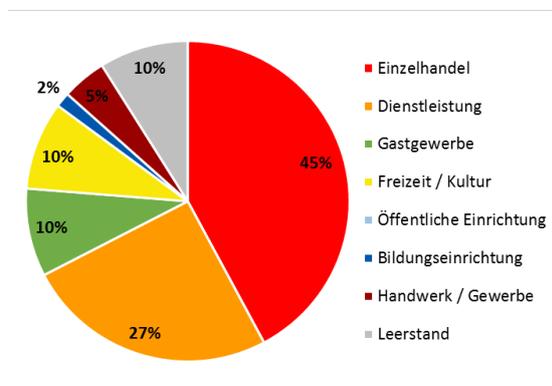
Versorgungsgebiet: Teilbereiche der Quartiere Friedrich-Engels-Allee und Kothen

Ausstattung

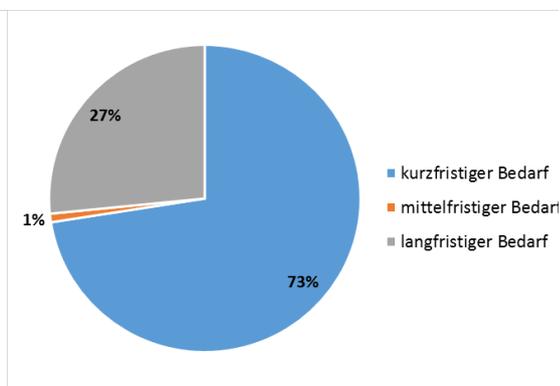
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	7	50	10	1.610	73	4.515
Nahrungs- und Genussmittel	4	29	5	1.520	68	3.750
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	7	2	30	1	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	14	3	60	3	*
mittelfristiger Bedarf	1	7	2	20	1	70
langfristiger Bedarf	6	43	5	590	27	570
Einzelhandel insgesamt	14	100	17	2.220	100	5.155

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



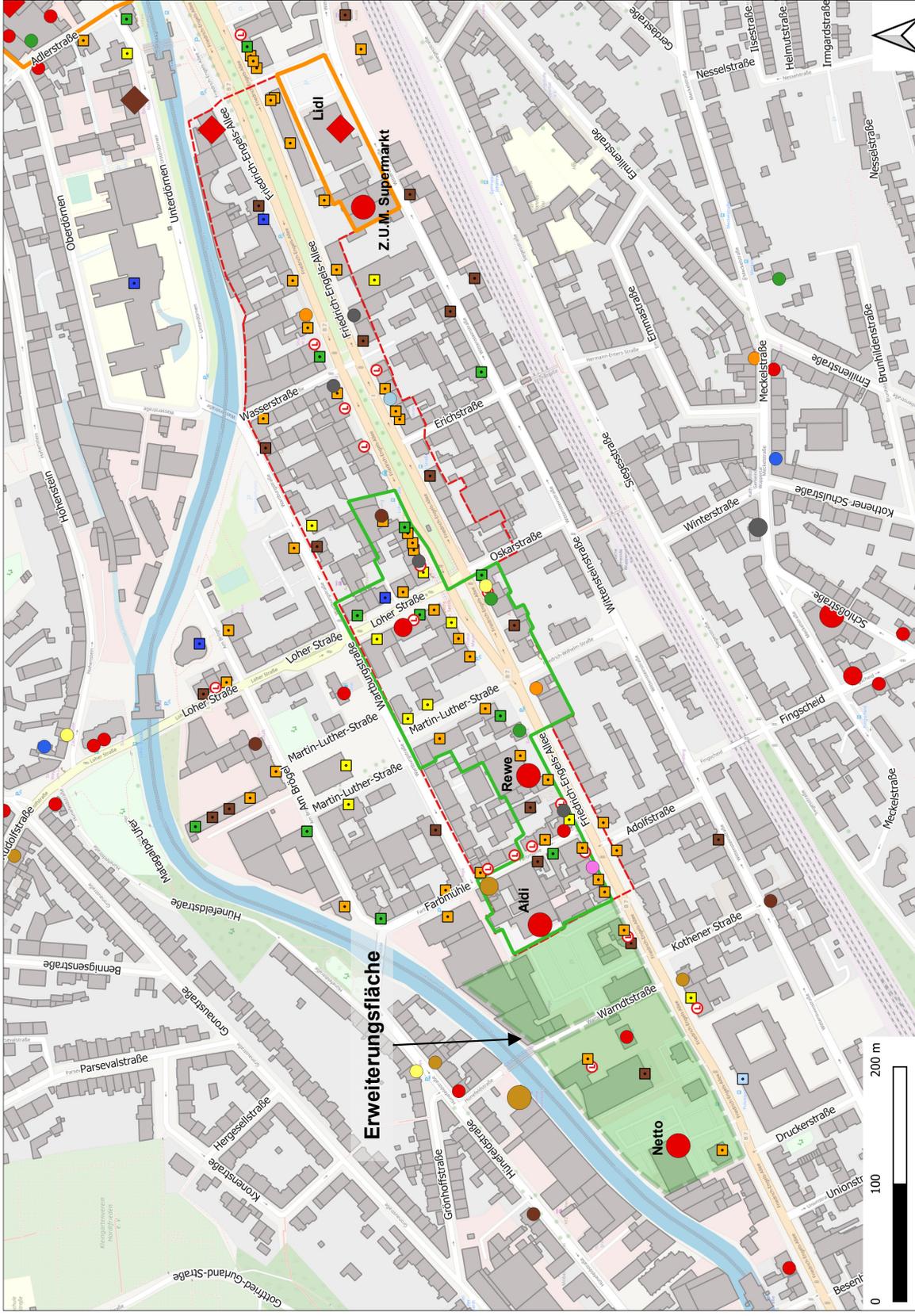
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	Aldi
▪ 400 bis unter 800 m ²	Rewe
▪ bis unter 400 m ²	ethnisch geprägter Lebensmittelmarkt

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Blumengeschäfte, Optiker, Apotheke

⁹² Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 39: Nahversorgungszentrum Unterbarmen, Maßstab 1:6.000



Legende

Zentrenabgrenzung

- Nahversorgungszentrum 2020
- Nahversorgungszentrum 2015
- Nahversorgungslage 2020

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- ⓪ Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

Räumliche Situation

- Ausdehnung im Wesentlichen entlang der Friedrich-Engels-Allee (B 7) zwischen Adolfstraße im Westen und Loher Str. im Osten sowie den Nebenstraße nördlich der Friedrich-Engels-Allee (Farbmühle, Martin-Luther-Str.)
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches durch deutlich abnehmenden Besatz zentrenrelevanter Nutzungen
- Magnetbetriebe Aldi (ca. 730 m² VK) und Rewe (ca. 660 m² Verkaufsfläche)
- gegenüber 2015 deutlich engere Neuabgrenzung, Wegfall des kompletten östlichen Bereichs der Friedrich-Engels-Allee sowie kompaktere Abgrenzung in den südlichen und nördlichen Randbereichen des Zentrums aufgrund auslaufender Nutzungsdichte
- Fläche mit Lebensmittelanbietern Lidl und Z.U.M. im östlichen Bereich der Friedrich-Engels-Allee (2015 noch innerhalb des Nahversorgungszentrums) nun als Nahversorgungslage eingeordnet (siehe Kapitel III., 3.2.1)
- Erweiterungsfläche westlich an das Zentrum angrenzend, Bereich nördlich der Friedrich-Engels-Allee bis Höhe Druckerstraße; perspektivischer Standort für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, eingebettet in eine Gesamtentwicklung mit Wohnbebauung bzw. Mischbebauung

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Apotheke und Blumengeschäfte wesentliche nahversorgungsrelevante Sortimente vertreten; keine fachmarktorientierten Angebotsformen vorhanden
- Magnetbetriebe im Lebensmittelsegment z. T. mit eher kleiner Verkaufsflächendimensionierung; Anbieter Rewe typischer City-Markt, der eine ausreichende Fußgängerfrequenz benötigt
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit knapp 73 % im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Standort übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für Teilbereiche der Quartiere Friedrich-Engels-Allee und Kothen
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit zahlreichen Dienstleistungsbetrieben (v. a. Bank und Geldautomat, Reisebüro, Friseurinnen und Friseure, Kosmetik- und Sonnenstudio), Gastronomie (Restaurants, Bars, Imbisse), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhallen, Kulturzentrum, Sportcenter) sowie mehreren Gewerbebetrieben (Malerin / Maler, Schreinerei) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 17 auf 14 ist im Wesentlichen auf kompaktere Abgrenzung des Zentrums zurückzuführen

Städtebauliche Situation

- mit ca. 400 m Länge kompakte räumliche Ost-West-Ausdehnung, eingeschränkte fußläufige Erlebbarkeit aufgrund insgesamt geringen Einzelhandelsbesatz (hoher Anteil an Komplementärnutzungen); Bundesstraße (vierspurig) stellt deutliche Zäsur zwischen den beiden Straßenseiten dar
- hohes Verkehrsaufkommen aufgrund der Bundesstraße
- größtenteils in der Nachkriegszeit entstandene vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung
- noch ausreichendes Parkplatzangebot; kleine bis mittelgroße Stellplatzanlagen der Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi sowie z. T. straßenbegleitende Parkplätze z. B. entlang der Friedrich-Engels-Allee und Martin-Luther-Straße

Örtliche Problemlagen



- deutlich auslaufender Geschäftsbesatz im östlichen Bereich des Zentrums (siehe Kartenausschnitt); hier lediglich vereinzelte zentrenprägende Nutzungen (ethnischer Supermarkt, Sparkasse) und z. T. mindergenutzte Immobilien (Spielhalle)
- Abwertungstendenzen durch hohe Leerstandsanzahl; starke Fluktuation im gesamten Zentrum
- hohe Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße; fehlende bzw. mangelhafte Querungsmöglichkeiten, z. B. stellt Unterführung Loher Straße einen Angstraum für Fußgängerinnen und Fußgänger dar
- Marktaustritt von Rewe wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am Standort bzw. geringem Parkplatzangebot absehbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Barmen: Innenentwicklungspotenzial 1.252 WE
- Prägender Stadtraumtyp im Nahversorgungszentrum: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: keines (ggf. langfristig)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. durch Optimierung bestehender Einzelhandelsstandorte
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung durch Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs unter Vorbehalt der Entwicklung der potenziellen Erweiterungsfläche; Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu empfehlen (z. B. Verlagerung bzw. Erweiterung oder Neuansiedlung Vollsortimenter; Ansiedlung eines Drogeriemarktes)

10. Nahversorgungszentrum Langerfeld

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹³	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg	24.805	25.254	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

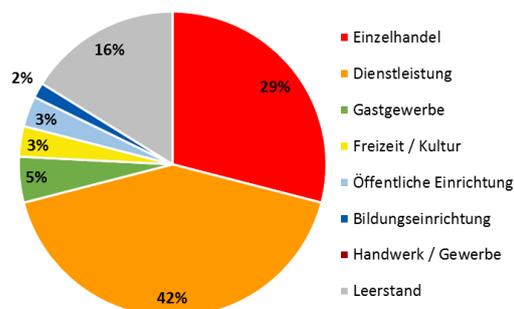
Versorgungsgebiet: v. a. Quartiere Langerfeld-Mitte (ca. 4.400 Einwohnerinnen und Einwohner), Fleute (ca. 2.210 Einwohnerinnen und Einwohner) und Ehrenberg (ca. 2.280 Einwohnerinnen und Einwohner)

Ausstattung

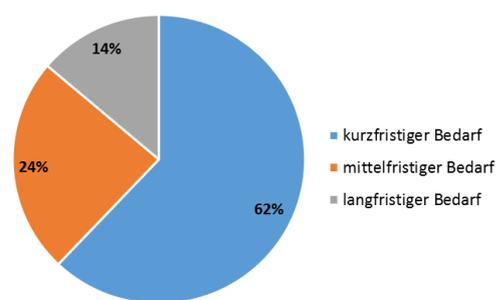
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	8	44	9	1.260	62	1.320
Nahrungs- und Genussmittel	5	28	6	1.115	55	1.175
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	11	2	75	4	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	6	1	70	3	*
mittelfristiger Bedarf	3	17	3	490	24	490
langfristiger Bedarf	7	39	7	280	14	275
Einzelhandel insgesamt	18	100	19	2.030	100	2.085

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



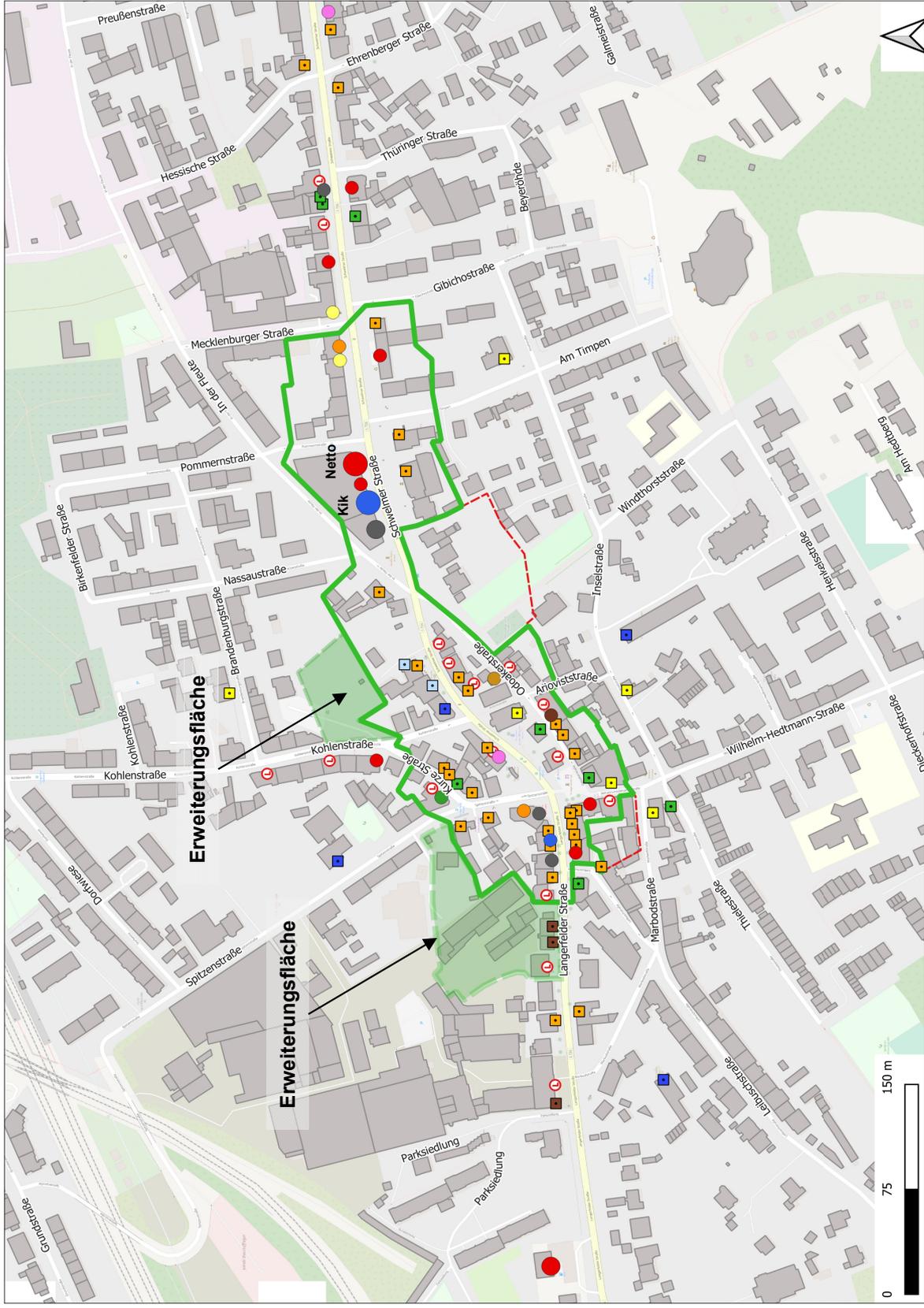
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² Netto, kik
- bis unter 400 m² Getränkestar

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Bäckereien, Apotheken, Schreibwarengeschäft, Florist, Optiker

⁹³ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 40: Nahversorgungszentrum Langerfeld, Maßstab 1:5.000



Legende

- Zentrenabgrenzung**
- Nahversorgungszentrum 2020
 - Nahversorgungszentrum 2015
- Verkaufsflächengröße**
- über 1.500 m² VK
 - 800 bis unter 1.500 m² VK
 - 400 m² bis unter 800 m² VK
 - 100 m² bis unter 400 m² VK
 - unter 100 m² VK
- Sortimente**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielzeug
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektrowaren, Medien, Foto
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren / Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
 - Gastronomie
 - Freizeit / Kultur
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Handwerk / Gewerbe
 - Leerstand

Räumliche Situation

- zentrales in Langerfeld-Mitte gelegenes Zentrum, Ausdehnung entlang Langerfelder und Schwelmer Straße über eine Distanz von rd. 400 m
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und deutliche Abnahme zentrenprägender Nutzungen
- Magnetbetriebe Netto (ca. 780 m² Verkaufsfläche) und kik (ca. 450 m² Verkaufsfläche) im östlichen Teil des Zentrums an der Schwelmer Straße
- gegenüber 2015 Neuabgrenzung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur, insgesamt etwas kompaktere und überwiegend gebäudescharfe Abgrenzung; Herausnahme einer der beiden Potenzialflächen von 2015 wegen anderweitiger Nutzungsausrichtung
- weiterhin Darstellung der Erweiterungsflächen im Westen (Langerfelder Straße) und Norden des Zentrums (Kohlenstraße); Verkleinerung im Vergleich zur alten Abgrenzung; hier perspektivischer Standort für Nahversorgermarkt (Vollsortimenter zu empfehlen)

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Apotheken und Florist ist ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; es fehlt ein Vollsortimenter (Supermarkt)
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit einem Anteil von über 60 % im kurzfristigen Bedarfsbereich, im mittelfristigen Bedarf ca. 24 % (v. a. durch kik)
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für die Quartiere Langerfeld-Mitte, Fleute und Ehrenberg
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bank und Geldautomat, Friseurinnen und Friseure, Reinigung, Versicherung), Gastronomie (Gasthaus, Kneipe, Eiscafé), Kultur- und Freizeitangeboten (Kirche, Begegnungsstätte), Bildungseinrichtung (Bibliothek) und öffentliche Einrichtung (Polizei) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- leichte Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 19 auf 18 Betriebe; im Wesentlichen unveränderte Gesamtverkaufsfläche

Städtebauliche Situation

- kompaktes Nahversorgungszentrum mit einigen Lücken im Geschäftsbesatz
- höchste Nutzungsdichte im westlichen Zentrumsbereich
- heterogene Bebauung, keine einheitlichen Gebäudefronten
- z. T. unterschiedliche topographische Niveaus (Langerfelder Straße, Kurze Straße)
- hohe Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße (Langerfelder Straße, Schwelmer Straße); z. T. fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger (insbesondere im östlichen Bereich des Zentrums)
- ausreichendes Parkplatzangebot, überwiegend straßenbegleitendes Parken möglich

Örtliche Problemlagen

- keine Problemlagen erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Langerfeld- Beyenburg: Innenentwicklungspotenzial 850 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nahversorgungszentrum: Hochverdichtete Kernlagen, Innerstädtische Bau-
blöcke mit Innenhofbebauung, Verdichtete Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungsbau in Zeilen-
bauweise
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel (Flächen in Entwicklung ca. 20 WE und ca. 15 WE, Aktive
Potenzialfläche ca. 20 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Erhalt bzw. Ausbau der Magnetbetriebe zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Ausbau der Versorgungsfunktion durch Ergänzung des Angebotes v. a. im Bereich der Nahversorgung
(z. B. Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriewaren);
- Verbesserung der Querungsmöglichkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger am östlichen Rand des Zen-
trums (im Bereich Netto / kik)
- potenzielle Erweiterungsflächen; jeweils Hinzunahme zum zentralen Versorgungsbereich unter Vorbe-
halt; Ansiedlung eines Nahversorgermarktes anzustreben (Erweiterungsfläche an der Kohlenstraße als ge-
mischte Immobilie mit Seniorenwohnungen)

11. Nahversorgungszentrum Heckinghausen

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹⁴	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Heckinghausen	21.981	22.224	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

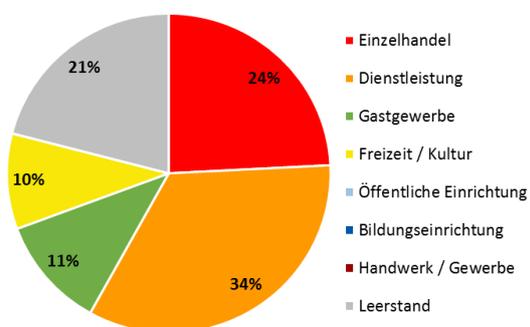
Versorgungsgebiet: Quartier Heckinghausen (ca. 13.110 Einwohnerinnen und Einwohner), z. T. Quartier Heidt

Ausstattung

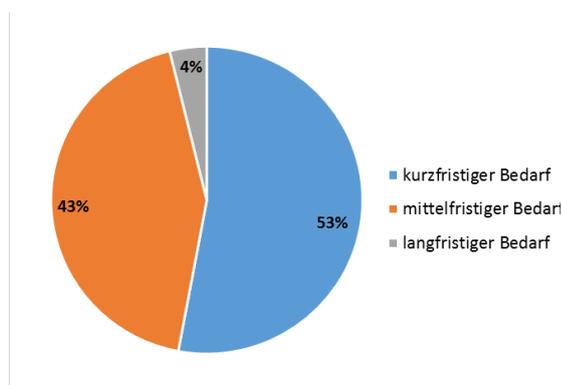
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	9	60	16	1.035	53	1.540
Nahrungs- und Genussmittel	6	40	10	905	46	1.335
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	7	2	20	1	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	13	4	110	6	*
mittelfristiger Bedarf	3	20	5	845	43	925
langfristiger Bedarf	3	20	5	75	4	250
Einzelhandel insgesamt	15	100	26	1.955	100	2.715

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



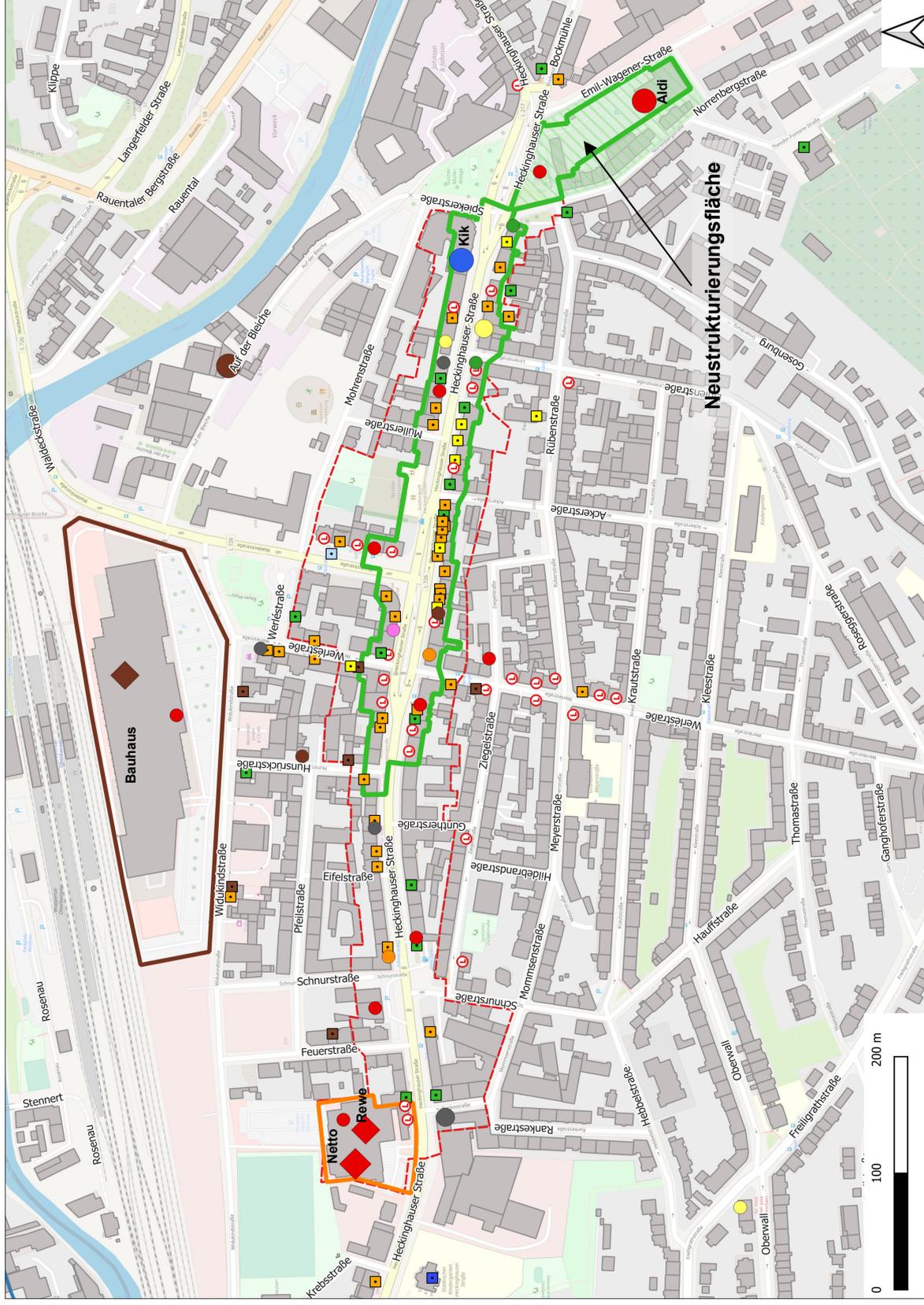
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	-
▪ 400 bis unter 800 m ²	Aldi, kik
▪ bis unter 400 m ²	Modelbahn Apitz

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Bäckereien, Blumengeschäfte, Apotheke

⁹⁴ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 41: Nahversorgungszentrum Heckinghausen, Maßstab 1:6.000



Legende

Zentrenabgrenzung

- Nahversorgungszentrum 2020
- Nahversorgungszentrum 2015
- Nahversorgungslage 2020

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Räumliche Situation

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 600 m in Ost-West-Richtung entlang der Heckinghauser Straße zwischen Hunsrückstraße im Westen und Emil-Wagner-Straße im Osten ohne wesentliche Angebote in den Nebenstraßen
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und Abnahme des Geschäftsbesatzes
- Magnetbetriebe Aldi (ca. 760 m² Verkaufsfläche) am östlichen Ende und kik (ca. 450 m² Verkaufsfläche) an der Ecke Heckinghauser Straße, Spiekerstraße gelegen
- unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen deutlich kompaktere Neuabgrenzung gegenüber 2015; Wegfall des kompletten westlichen Bereichs sowie engere, gebäudescharfe Abgrenzung entlang der Heckinghauser Straße
- eine weitere Ausdehnung des Zentrums, z. B. in westlicher Richtung bis zum rd. 300 m entfernten Standort der Lebensmittelanbieter Netto und Rewe (Heckinghauser Straße) ist aufgrund dem Fehlen zentrenprägender Nutzungen nicht begründbar und widerspricht den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten; anstatt dessen Neuausweisung des Koppelstandortes Netto / Rewe an der Heckinghauser Straße als Nahversorgungslage (vgl. Kapitel III., 4.2.1)

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Apotheke und Blumengeschäften sind mehrere nahversorgungsrelevante Sortimente vertreten; Fachmarktangebot aus dem Niedrigpreissegment des mittelfristigen Bedarfsbereiches (kik) z. T. vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (53 % der Verkaufsfläche); im mittelfristigen Bedarfsbereich ca. 43 % der Verkaufsfläche vorhanden
- Standort übernimmt Versorgungsfunktion für das Quartier Heckinghausen, z. T. auch Quartier Heidt
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit zahlreichen Dienstleistungsbetrieben (v. a. Bank und Geldautomat, Ärztinnen und Ärzte, Friseurinnen und Friseure, Fahrschule), Gastronomie (Restaurants, Cafés, Kneipe, Imbisse), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhallen, Stadtteiltreff, Kulturzentrum) vorhanden
- Perspektivische Genehmigung eines Gebrauchtwagenhandels auf dem Grundstück Pfeilstraße / Widukindstraße

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- deutliche Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 26 auf 15 Betriebe und Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um ca. 760 m² ist größtenteils auf die Verkleinerung des Zentrums zurückzuführen

Städtebauliche Situation

- mit ca. 600 m Länge große räumliche Ost-West-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum, geringe fußläufige Erlebarkeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und des städtebaulichen Erscheinungsbildes der vierspurig ausgebauten Heckinghauser Straße
- größtenteils in der Nachkriegszeit entstandene vier- bis fünfgeschossige Gebäude, überwiegend als Straßenrandbebauung angeordnet
- ausreichendes Parkplatzangebot (Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters Aldi in der Rübenstraße; überwiegend straßenbegleitende Parkplätze entlang der Heckinghauser Straße)

Örtliche Problemlagen



- Konzentration der Leerstände im Kreuzungsbereich Heckinghauser Straße, Werléstraße sowie in der östlich davon gelegenen Waldeckstraße (siehe Kartenausschnitt oben)
- insgesamt hoher Leerstandsanteil (21 %);
- Abwertungstendenzen und z. T. mindergenutzte Immobilien entlang des gesamten Zentrums
- fußläufige Erlebbarkeit aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und deutlichen Lücken im Nutzungsbesatz kaum gegeben

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Heckinghausen: Innenentwicklungspotenzial für 343 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nahversorgungszentrum: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung und Gemengelagen mit Schwerpunkt Gewerbe
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: gering (Umnutzung in Entwicklung ca. 5-10 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, ggf. Ausbau bei Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Verbesserung der städtebaulichen Situation der Heckinghausener Straße durch Veränderung der Flächenaufteilung zugunsten der Kundinnen / Kunden und Fußgängerinnen / Fußgänger (Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Optimierung der Erschließung für das Aldi Grundstück)

Bei den Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen wurde das ISEK Heckinghausen⁹⁵ mitberücksichtigt.

⁹⁵ vgl. Aktualisierung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Heckinghausen, Stadt Wuppertal, 2016.

12. Nahversorgungszentrum Sonnborn

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹⁶	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Elberfeld-West	27.851	28.299	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

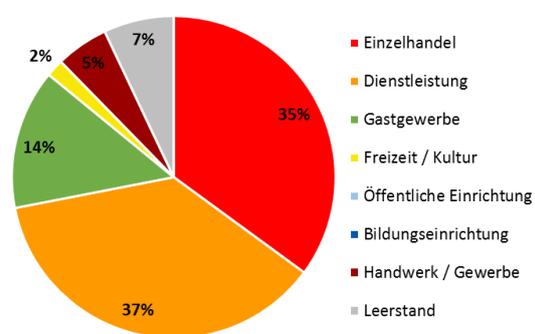
Versorgungsgebiet: Quartier Sonnborn (ca. 3.940 Einwohnerinnen und Einwohner)

Ausstattung

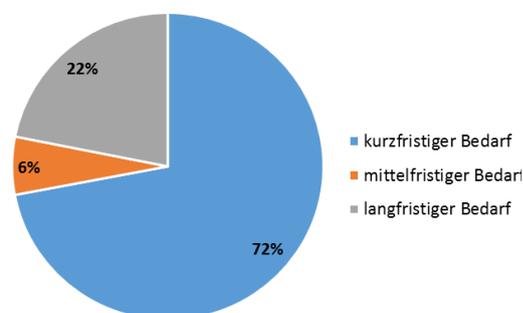
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	9	45	7	1.300	72	250
Nahrungs- und Genussmittel	6	30	5	1.190	66	155
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	5	1	55	3	*
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	10	1	55	3	*
mittelfristiger Bedarf	3	15	4	110	6	190
langfristiger Bedarf	8	40	3	395	22	240
Einzelhandel insgesamt	20	100	14	1.805	100	680

* = kein Ausweis für 2014 möglich

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	Aldi
▪ 400 bis unter 800 m ²	-
▪ bis unter 400 m ²	Elektro Hoffmann

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Biomarkt (kleinteilig), Buchhandlung, Apotheke, Blumengeschäft, Bäckereien

⁹⁶ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 42: Nahversorgungszentrum Sonnborn, Maßstab 1:3.500



Legende

Zentrenabgrenzung

- Nahversorgungszentrum 2020
- Nahversorgungszentrum 2015

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Räumliche Situation

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von knapp 500 m in Ost-West-Richtung entlang der Sonnborner Straße zwischen Remigiusstraße im Westen und Kornstraße im Osten
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und Abnahme der Nutzungsdichte
- Magnetbetrieb Aldi (ca. 1.040 m² Verkaufsfläche) am Rutenbecker Weg im südlichen Bereich des Zentrums mit Anbindung an die B 228 (Sonnborner Ufer) vorhanden
- gegenüber 2015, weitestgehend gebäudescharfe Abgrenzung; Erweiterung des Zentrums in westlicher und östlicher Richtung aufgrund dort vorhandener zentrenprägender Nutzungen (u. a. Bank mit Geldautomat, gastronomische Einrichtungen, Fahrschule); Darstellung der potenziellen Erweiterungsfläche an der Kirchhofstraße, Ecke Sonnborner Straße wurde aufgrund anderweitiger Nutzungsausrichtung reduziert

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter, Biomarkt, Apotheke, Blumengeschäft und Bäckereien sind die wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (72 % der Verkaufsfläche); im mittelfristigen Bedarfsbereich nur ca. 6 % der Verkaufsfläche vorhanden
- Standort mit Versorgungsfunktion v. a. für das Quartier Sonnborn selbst; eingeschränktes Nachfragepotenzial
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (v. a. Bank und Geldautomat, Ärztinnen und Ärzte, Friseurinnen und Friseure, Fahrschule), Hotels und Gastronomie (Restaurant, Café, Imbiss, Kneipe), Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhalle) sowie einige Gewerbebetriebe (Sanitär, Gebäudereinigung) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- Vergrößerung der Betriebsanzahl (+ 6 Betriebe) und der Gesamtverkaufsgröße (+ 1.125 m² Verkaufsfläche) ist auf die weitere Ausdehnung des Zentrums sowie die Neuansiedlung des Lebensmittelanbieters Aldi zurückzuführen

Städtebauliche Situation

- mit ca. 500 m Länge noch insgesamt angemessene räumliche Ost-West-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum, geringe fußläufige Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität
- größtenteils drei- bis viergeschossige als Straßenrandbebauung angelegte Gebäude, z. T. mit attraktiven gründerzeitlichen Fassaden
- angemessene Parkplatzsituation aufgrund der Stellplatzanlage der Aldi-Filiale sowie größtenteils straßenbegleitenden Parkplätzen entlang der Sonnborner Straße

Örtliche Problemlagen

- keine Problemlagen erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Elberfeld-West: Innenentwicklungspotenzial 1.375 WE
- Prägender Stadtraumtyp im Nahversorgungszentrum: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: mittel bis hoch (Flächen in Entwicklung ca. 40 WE ; Aktive Potenzialflächen mit ca. 27 WE und ca. 25 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

13. Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl

Einwohnerinnen und Einwohner ⁹⁷	31.12.2018	Prognose 31.12.2025	Tendenz
▪ Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg	37.627	38.198	↗
▪ Stadt Wuppertal gesamt	361.264	369.360	↗

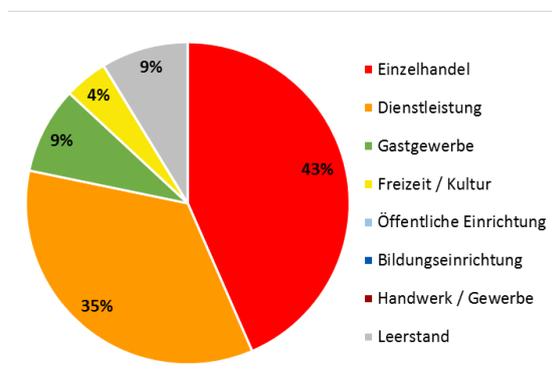
Versorgungsgebiet: Quartier Uellendahl-West (ca. 9.830 Einwohnerinnen und Einwohner) sowie Teile der angrenzenden Quartiere Uellendahl-Ost, Dönberg, Nevigeser Straße und Siebeneick

Ausstattung

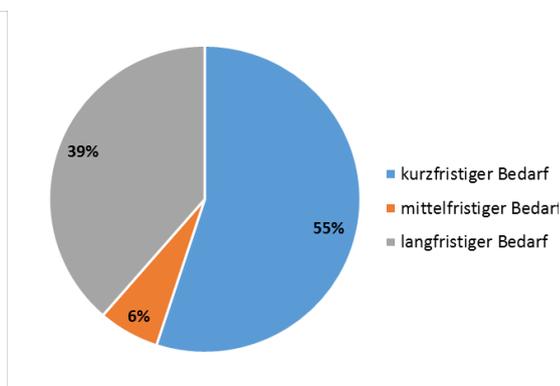
Einzelhandelsdaten	Betriebe			Verkaufsfläche		
	2019		2014	2019		2014
	abs.	in %	abs.	abs.	in %	abs.
kurzfristiger Bedarf	5	50	-	2.520	55	-
Nahrungs- und Genussmittel	5	50	-	2.520	55	-
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-	-	-
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	2	20	-	290	6	-
langfristiger Bedarf	3	30	-	1.770	39	-
Einzelhandel insgesamt	10	100	-	4.580	100	-

* Das potenzielle Nahversorgungszentrum Uellendahl wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 noch nicht gesondert als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass hier keine Vergleichswerte vorliegen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



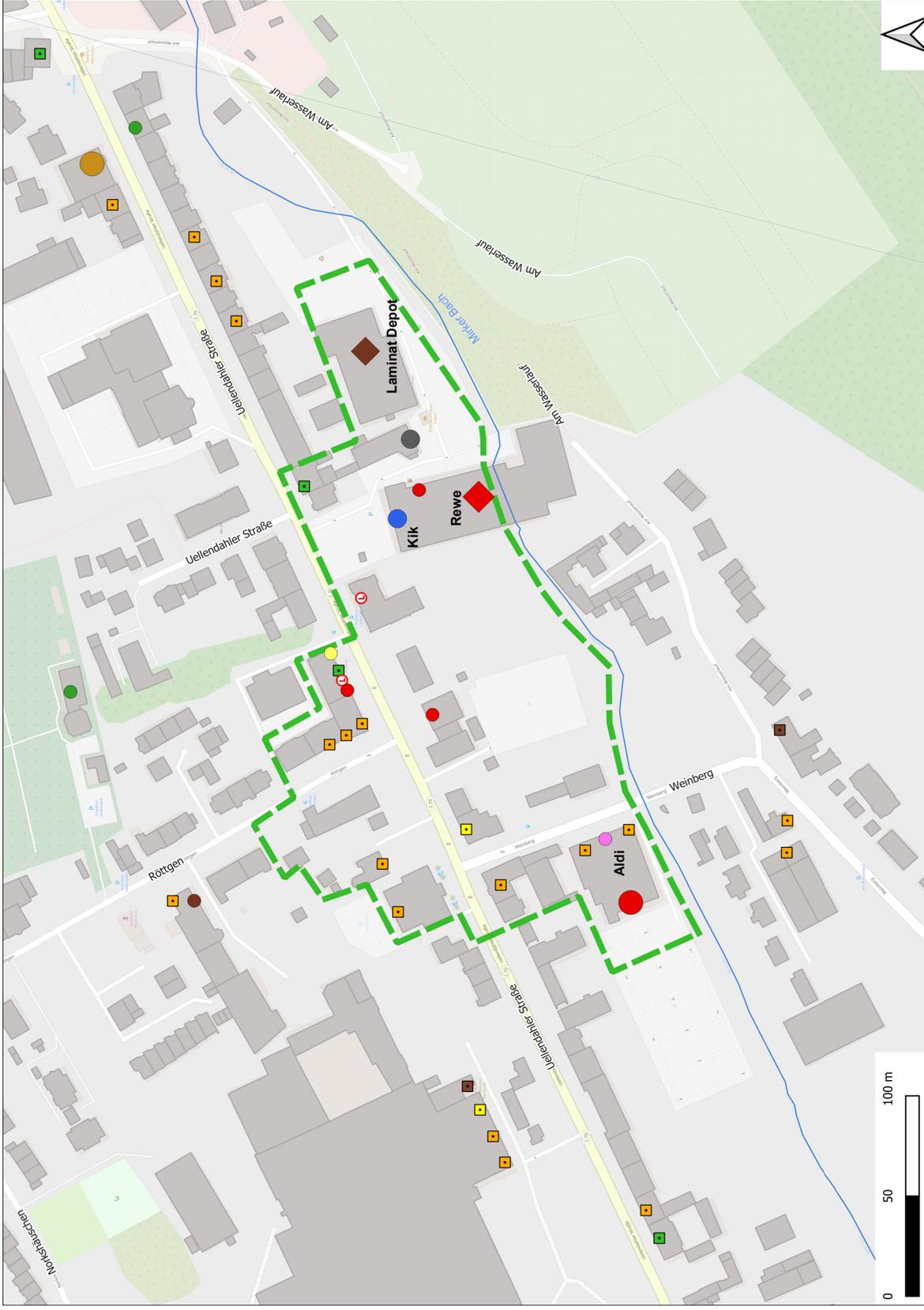
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Rewe
- 800 bis unter 1.500 m² Laminat Depot
- 400 bis unter 800 m² Aldi
- bis unter 400 m² kik, Autoteile Peter

weitere nennenswerte Einzelhandelsbetriebe Bäckerei, Tankstellenshop

⁹⁷ Quelle Einwohnerzahlen und -prognose: Statistikstelle Stadt Wuppertal, Stand: 31.12.2018

Karte 43: Potenzielles Nahversorgungszentrum Uellendahl, Maßstab 1:5.000



Kartengrundlage: Stadt Wuppertal, OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Räumliche Situation

- kompaktes potenzielles Zentrum, welches sich über eine Distanz von knapp 350 m entlang der Uellendahler Straße zwischen der Straße Weinberg im Südwesten und der Straße Am Wasserlauf im Nordosten erstreckt
- Begrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohn- und Gewerbenutzungen sowie auslaufendem Geschäftsbesatz
- Magnetbetriebe stellen derzeit die Anbieter Rewe (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche), Aldi (ca. 790 m²) und kik (ca. 270 m² Verkaufsfläche) im südlichen Bereich des potenziellen Zentrums dar
- Geschäftsbesatz insbesondere südlich der Uellendahler Straße im östlichen Bereich des Zentrums; z. T. zentrenprägende Nutzungen (u. a. Bank mit Geldautomat, Friseursalon, Rechtsanwältin / Rechtsanwalt) im Kreuzungsbereich Uellendahler Straße, Röttgen
- vorliegende Planungen einer Neuordnung des Standortes der ehemaligen griechischen Schule und des Gesamtbereiches Rewe, kik, Laminat-Depot; dabei Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen vorgesehen

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Bäckerei sind die wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten, Drogeriemarkt und Apotheke sind dem Angebot hinzuzufügen
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (55 % der Verkaufsfläche), hier ausschließlich im Segment Nahrungs- und Genussmittel; die restliche Verkaufsfläche entfällt größtenteils (ca. 39 %) auf den langfristigen Bedarf (Anbieter Laminat Depot); im mittelfristigen Bedarfsbereich nur ca. 6 % der Verkaufsfläche vorhanden
- Versorgungsfunktion für das Quartier Uellendahl-West sowie Teile der angrenzenden Quartiere Uellendahl-Ost, Dönberg, Nevigeser Straße und Siebeneick
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bank mit Geldautomat, Ärztin / Arzt, Rechtsanwältin / Rechtsanwalt), Gastronomie (Imbiss, Café) sowie Kultur- und Freizeitangeboten (Spielhalle) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2014

- kein Vergleich möglich, da 2015 noch nicht als gesonderter Standort ausgewiesen

Städtebauliche Situation

- mit lediglich ca. 350 m Länge insgesamt kompaktes potenzielles Nahversorgungszentrum
- Kompaktheit des Zentrums ergibt sich v. a. aufgrund fehlender zentrenprägender Nutzungen in den Nebenlagen (überwiegend Wohnen und Gewerbe)
- z. T. städtebaulich verbesserungsfähige Situation; heterogene Gebäudestruktur; hohes Verkehrsaufkommen auf der Uellendahler Straße; insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- angemessenes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlagen der beiden ansässigen Lebensmittelmärkte

Örtliche Problemlagen

- keine Problemlagen erkennbar

Innenentwicklung

- Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg: Innenentwicklungspotenzial für 902 WE
- Prägende Stadtraumtypen im Nahversorgungszentrum: Gemengelage mit Schwerpunkt Gewerbe und innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- Flächenpotenzial im Nahversorgungszentrum: keines
- Baulückenpotenzial: keines
- Aufstockungspotenzial: gering (5-10 Gebäude)
- Flächenpotenzial in unmittelbarer Nähe: gering (Fläche in Entwicklung ca. 10 WE)

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Einordnung als Nahversorgungszentrum nur unter der Prämisse, dass die Gesamtentwicklung am Standort der ehemaligen griechischen Schule und Rewe, kik, Laminat-Depot realisiert wird
- Einbettung in eine Gesamtentwicklung aus Wohnen und Handel
- Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und Apotheke
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- Die Bausubstanz der ehemaligen griechischen Schule ist zu erhalten und in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Im Falle einer fehlenden wirtschaftlichen Machbarkeit ist mindestens die Fassade der ehemaligen griechischen Schule (Uellendahler Straße 400) zu erhalten und in eine architektonische Gesamtform zu überführen
- Die Gebäude sind als gemischte Immobilien zu errichten (z.B. mit Kindertagesstätte und Wohnen in den Obergeschossen)
- Verbesserung der quartiersbezogenen fußläufigen Vernetzung durch Entwicklung eines hierarchisierten Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Baches als naturräumliches Potenzial. Nord-Süd Verbindung zwischen Uellendahler Straße und Am Wasserlauf ist in Form eines Fuß- und Radweges als Mindestanforderung herzustellen. Die Eingangsbereiche der Gebäude sind durch Platzgestaltungen zu fassen
- Die Gesamtentwicklung ist durch einen wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen zu flankieren
- Zur Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl ist ein Bauleitplanverfahren nach BauGB erforderlich



Tabellarische Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal (EZK), 1. Fortschreibung, Stand: Entwurf Januar 2020“

Die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum EZK-Entwurf erfolgte in der Zeit vom 23.01.2020 bis einschließlich zum 23.02.2020.

Das im Entwurf vorliegende EZK, 1. Fortschreibung 2020, wurde in der Zeit vom 11.02.2020 – 21.02.2020 öffentlich im Rathaus Barmen ausgelegt. Ebenso konnte das Dokument auf der Internetseite der Stadtverwaltung digital eingesehen werden.

Verteiler:

eingegangene Stellungnahmen	beteiligte Stellen ohne Rückmeldung
1 - Stellungnahme Stadt Hilden vom 03.02.2020	Oberbergischer Kreis
2 - Stellungnahme Stadt Radevormwald vom 05.02.2020	Ennepe-Ruhr-Kreis
3 - Stellungnahme Stadt Burscheid vom 05.02.2020	Kreishandwerkerschaft Solingen-Wuppertal
4 - Stellungnahme Stadt Schwelm vom 12.02.2020	Kreishandwerkerschaft Remscheid
5 - Stellungnahme Stadt Hückeswagen vom 14.02.2020	IG1 Interessengemeinschaft der Elberfelder Geschäftswelt
6 - Stellungnahme ISG Poststraße / Alte Freiheit vom 18.02.2020	Stadt Wülfrath (nach erfolgter Nachfrage am 11.02.2020 ohne Stellungnahme)
7 - Stellungnahme Stadt Mettmann vom 18.02.2020	Stadt Hattingen
8 - Stellungnahme Kreis Mettmann vom 20.02.2020	Stadt Breckerfeld
9 - Stellungnahme ISG Barmen-Werth vom 20.02.2020	Stadt Gevelsberg
10 - Stellungnahme Stadt Hagen vom 21.02.2020	Stadt Ennepetal
11 - Stellungnahme Handwerkskammer Düsseldorf HWK vom 21.02.2020	Stadt Heiligenhaus
12 - Stellungnahme Rheinisch-Bergischer Kreis vom 21.02.2020	Stadt Erkrath
13 - Stellungnahme BarmenUrban vom 21.02.2020	Stadt Haan
14 - Stellungnahme Stadt Solingen vom 28.02.2020	Stadt Leichlingen
15 - Stellungnahme Industrie- und Handelskammer IHK vom 21.02.2020	Stadt Remscheid
16 - Stellungnahme Stadt Wermelskirchen vom 25.02.2020	Stadt Velbert
17 - Stellungnahme Handelsverband Rheinland HVR vom 25.02.2020	
18 - Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 19.02.2020	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Die im Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehenden Grundsätze und Ziele der Stadt Wuppertal stünden nicht im Gegensatz zu den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Hilden. Gemäß EZK-Entwurf ist der Geschäftsbesatz in Hilden nicht als unmittelbare Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort Wuppertal, auch im Hinblick auf seine Funktion im Bergischen Städtedreieck als Oberzentrum, zu beurteilen. <i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme	-
2	<i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme	-
3	<i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme	-
4	Aus der Perspektive der Stadt Schwelm sei das Nahversorgungszentrum Langerfeld von Relevanz für die städtischen Belange. Die Ausweitung dieses zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in westliche Richtung werde zur Kenntnis genommen sowie das Bestreben, das Angebot im Drogeriewaren-Segment auszubauen. Gegen die Ausweitung des ZVB Langerfeld bestünden keine Bedenken, sofern innerhalb der geplanten Erweiterungszone des Nahversorgungszentrums Langerfeld Einzelhandelsarten ausgeschlossen würden, deren Sortiment in der Lage wäre, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Schwelm (insb. auf das Nahversorgungszentrum Oehde) zu entfallen. <i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i>	nein Kenntnisnahme	- Der Nachweis über potentielle schädliche Auswirkungen eines Bauvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche im Schwelmer Stadtgebiet, im Falle einer Einzelhandelsansiedlung im Sinne von § 11 Abs. (3) BauNVO, erfolgt anhand eines detaillierten Sortimentskonzepts in einem Baugenehmigungsverfahren oder in einem Bebauungsplan-Verfahren. Ein Ausschluss nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanter Sortimente im Erweiterungsbereich Langerfeld läuft der grundsätzlichen Zielsetzung eines ZVB zuwider.
5	<i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme	-
6	Die Aussagen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal seien im Hinblick auf die Entwicklungspotentiale und Ziele in	teilweise	Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal ist schwerpunktmäßig eine strategische Grundlage zur künftigen Steuerung



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eberfeld zutreffend. Für den konkreten Straßenzug Poststraße / Alte Freiheit wünsche man sich konkretere Hinweise im Hinblick auf den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Ziel sei es, das Angebot im Bereich Mode durch Boutiquen etc. zu stärken und aufzuwerten. <i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>		<p>der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Angebotsverteilung in Wuppertal, der Siedlungs- und Zentrenstrukturen, der grundsätzlichen Entwicklungen im Einzelhandel sowie der Rechtsprechung zur Steuerung des Einzelhandels auf deutscher und europäischer Ebene. Grundsätzliche Empfehlungen zu zentralen Versorgungsbereichen sind den Zentrenpässen zu entnehmen. Die Aussagen zur konkreten Stärkung des Straßenzugs Poststraße / Alte Freiheit werden auf den Seiten 140 / 141 in Hinblick auf eine Schwerpunktsetzung im Textilsegment und die Sensibilisierung der Vermieter zu diesem Thema präzisiert.</p>
7	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
8	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
9	<p>Die 1. Fortschreibung des im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finde in Bezug auf das Geschäftszentrum Barmen grundsätzlich Zustimmung. Für den Zentrenpass Barmen wird empfohlen, als Referenzleistungen der ISG die Mitinitiierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zur Akquirierung von Fördergeldern, die Installation von Stadtmöbeln sowie die Umsetzung des Illuminationskonzeptes zu nennen. <i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>ja</p>	<p>Als geeignete Referenzbeispiele der ISG Barmen-Werth werden die vorgeschlagenen Beispiele auf S. 145 eingebracht.</p>
10	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
11	<p>Das Handwerk sei als Produzent und Dienstleister in Wuppertal ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Nutzungsmischung und ebenso abhängig von Komplementärnutzungen, wie z.B. dem Einzelhandel. Unter dem Begriff <i>Einzelhandel</i> seien verschiedene Gewerke zu subsumieren, wie z.B. unter anderem Augenoptiker, Hörakustiker, Orthopädie sowie auch Handel</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>treibende Zweirad-/Fahrradmechaniker, Musikinstrumente, Büchsenmacher etc.. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) seien für eine intakte Standortgemeinschaft, bestehend aus Handwerksbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten und dienstleistungsbezogenem Handwerk, wichtig. Die durch Magnetbetriebe ausgelöste Grundfrequenz von Passanten vor Ort sei von Bedeutung für Handwerksbetriebe. Diese wechselseitige Beziehung gelte ebenso für die der Nahversorgung dienenden Handwerksbetriebe, wie z.B. Fleischereien, Bäcker und Konditoren. In dem Wettbewerb um geeignete Flächen sei das Handwerk gegenüber dem Einzelhandel und dem produzierenden Gewerbe oft benachteiligt.</p> <p>Anhand der Bestandsdaten fiele auf, dass das Gesundheitsgewerbe in Wuppertal (Augenoptiker: 45 Betriebe, Hörakustiker: 16 Betriebe, Orthopädietechniker: 9 Betriebe, Orthopädieschuhmacher: 8 Betriebe) sowohl im Bereich der Filialisten als auch als inhabergeführte Betriebe stark vertreten sei.</p> <p>Im Bereich der personenbezogenen Dienstleistungen sei anzumerken, dass bei den Instrumentenbauern (11 Betriebe) hauptsächlich ein Handel mit selbstergestelltem Musikalien erfolgt. Ansonsten erfolge der Handel mit Musikinstrumenten als Annexhandel (untergeordnetes Zusatzgeschäft). Die Gewerksgruppe umfasse weiterhin Uhrmacher (6 Betriebe) sowie Gold- und Silberschmiede (17 Betriebe).</p> <p>Im Lebensmittelgewerbe zeichne sich die Struktur in Wuppertal dahingehend aus, dass 74 Bäcker, 14 Konditoren und 19 Fleischer im Stadtgebiet ansässig seien.</p> <p>Insbesondere für den Bereich des gesundheitsbezogenen Gewerbes seien die zentralen Versorgungsbereiche bedeutsam. Diese Konzentration decke sich mit den i.d.R. vorliegenden planungsrechtlichen Parametern, wohingegen dezentral ansässige Betriebe, z.B. im Umfeld von Ärzten ansässige Gewerke, teilweise Misch- oder Gewerbebegebietsausweisungen beanspruchen würden (Emissionen). Daher werde angeregt, entsprechende Gemengelagen im Bestand im Rahmen der Steuerungsregeln des EZK hinsichtlich potentieller Erweiterungsabsichten nach Einzelfallprüfung zuzulassen und nicht auf den Bestand festzuschreiben.</p>	<p>teilweise</p>	<p>Die 1. Fortschreibung des EZK Wuppertal benennt als zukünftige Grundlage der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung das Prinzip der Nutzungsmischung als Grundsatz (S. 79 ff.). Durch die Verankerung des Grundsatzes der Nutzungsmischung besteht die Möglichkeit, vermehrt ergänzende Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Sozial- und Gemeinbedarfe, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen, (auch planungsrechtlich bestandssichernd) festzuschreiben und somit gemischte Immobilien zu fördern. Diese Grundsatzhaltung dient auch als Abwägungsgrundlage im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung und kann z.B. für die Ausweisung von Kerngebieten, Urbanen Gebieten, Mischgebieten etc.</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Betriebe aus dem Instrumentenbau würden i.d.R. außerhalb von ZVB liegen. Diese, durch die Werkstattarbeit flächenintensiveren Betriebsformen, wären im Falle von entsprechenden Erweiterungen oder Neuansiedlungen durch die Steuerungsregeln des EZK eingeschränkt; entsprechende Vorhaben seien ausgeschlossen. Die vorgenannten baulichen Entwicklungen seien in Form von Annexhandel im Rahmen des EZK zu ermöglichen.</p> <p>Die Entwicklungsperspektiven für den Bereich des Lebensmittelhandwerks seien in der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Wuppertal trefflich formuliert. Neben den Entwicklungsschwerpunkten innerhalb der ZVBs seien auch die dezentralen Lagen zu stärken. Die Kammer befürworte daher die Zielsetzung des Konzeptes, eine wortortnahe Versorgung auch in peripheren Lagen zu fördern. Hierbei könne das Lebensmittelhandwerk einen entscheidenden Beitrag leisten.</p>	<p>ja</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>herangeführt werden. Davon profitieren insbesondere Betriebe, die sich in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden befinden, da in den vorgenannten Baugebieten geringere Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen (z.B. Lärm).</p> <p>Die faktische Zulassung von Bestanderweiterungen von Betrieben anhand einer Einzelfallprüfung erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ggf. auf Grundlage eines Bebauungsplans. Eine Verlagerung der Rechtsgrundlage auf die Ebene eines Stadtentwicklungskonzeptes, wie dem EZK, ist nicht zulässig und übersteigt auch die Darstellungs- und Regelungstiefe.</p> <p>Ausnahmetatbestände, die für den sog. Annexhandel anzuführen wären, sind im Rahmen einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig. Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen. Dabei ist die Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist. Ein entsprechender Passus ist in Kapitel III, 5.2.3 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergänzt worden.</p>
12	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
13	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
14	<p>Die in der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal vorgenommene Reduktion des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld (ehem. FOC Standort) werde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In einigen Aspekten befürchte die Stadt Solingen durch die Umsetzung des EZK Wuppertal negative Auswirkungen auf eigene zentrale Versorgungsbereiche. So würden die Aussagen des im Entwurf vorliegenden Konzepts im Bereich der Zentralitätskennziffern (S. 41) einen Kaufkraftabfluss in den Wuppertaler Randbezirken nach Solingen (z.B. Hofgarten) unterstellen. Dabei handle es sich aus weniger Kaufkraft zurück ins Stadtgebiet Wuppertal. Bei gleichzeitig fließender Kaufkraft in Solingen unter Einbeziehung der tatsächlichen Pendlerverflechtungen in Kombination mit einem ungleichen Angebotsaufkommen in den Nachbarstädten um keine valide Argumentationsbasis für die Begründung künftiger Einzelhandelsvorhaben in Wuppertal. Die Ausführungen des Konzeptentwurfes bezüglich der Wettbewerbssituation zwischen den Städten Solingen und Wuppertal seien insofern aus Sicht der Stadt Solingen nicht nachvollziehbar, da sie ohne eine messbare und damit belastbare Daten- und Bewertungsgrundlage den Eindruck erwecken würden, dass sich das Einzelhandelsangebot des Solinger Hauptzentrums stärker auf die angrenzenden Wuppertaler Stadtteile auswirke als das Einzelhandelsangebot des Hauptzentrums Elberfeld selbst.</p>	<p>nein</p>	<p>Die Stadt Wuppertal erkennt die vorhandenen Kaufkraftverflechtungen zwischen Wuppertal und Solingen aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen grundsätzlich an. Es ist nicht Ziel der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Kaufkraftabflüsse aus Wuppertal nach Solingen komplett zu reduzieren oder Kaufkraftzuflüsse aus Solingen nach Wuppertal möglichst weit zu erhöhen. Im Bereich der Nahversorgung ist es grundsätzliches Ziel, in möglichst allen Stadtteilen eine gute Grundversorgung im Lebensmittelsegment vorzuhalten, wohl wissend, dass es stets Abflüsse aufgrund der konkreten Bevorzugung bestimmter Anbieter bzw. aufgrund von Pendlerverflechtungen geben wird. Der dichte Besatz an Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion Rheinland führt zu regelmäßigen Austauschbeziehungen der Kunden im Einzelhandel. Die Zentralitätswerte von Wuppertal zeigen jedoch auf, dass die Stadt in faktisch keiner Einzelhandelsbranche ihrer oberzentralen Versorgungsbedeutung wirklich nachkommen kann. Es werden keine Zielzentralitätswerte oder Verkaufsflächenpotenziale definiert, die durch Neusiedlungen in Wuppertal erreicht werden sollen. Im Rahmen des interkommunalen Austauschs der Städte Solingen, Wuppertal und Remscheid in der Arbeitsgruppe Bergisches Städtedreieck werden wesentliche Einzelhandelsgroßprojekte, die interkommunale Auswirkungen haben, frühzeitig und detailliert abgestimmt. Vor diesem Hintergrund sind die Befürchtungen der Stadt Solingen, die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal könnte negative Auswirkungen auf eigene zentrale Versorgungsbereiche in Solingen haben, unbegründet.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
15	<p>Der vorliegende Entwurf zur 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal werde grundsätzlich unterstützt. Insbesondere die im Konzeptentwurf implementierten Grundsätze (Nutzungsmischung, Innenentwicklung, Gewerbeflächensicherung) würden sehr befürwortet. Bei der Finalisierung des Konzepts werden folgende Anpassungen vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 82: Neben der Attraktivierung und Förderung wären auch der Erhalt und die Stärkung von Bestandsunternehmen als Zielsetzung zu benennen. Formulierungsvorschlag erster Spiegelstrich: <i>Stärkung und Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf.</i> • Für die im zweiten Spiegelstrich benannte Zielsetzung zur Stärkung der Hauptzentren sei ähnlich zu verfahren. Der Aspekt des quantitativen Ausbaus sollte um die Zielsetzung der Konzentration und Funktionsmischung ergänzt werden. <p>Es sei die Aussage zu ergänzen, dass selbst die Hauptläufe mit den höchsten Passantenfrequenzen deutliche Qualitätsverluste im Geschäftsbesatz zu verzeichnen hätten. Insbesondere in der Poststraße / Alte Freiheit hätte die Zahl der Geschäfte aus dem niedrigen Preissegment deutlich zugenommen bei gleichzeitiger Nutzungsaufgabe von inhabergeführten Traditionsunternehmen (Juwelier Abeler). Die Feststellung eines deutlichen Trading-Down-Prozesses in diesem Bereich müsse Bestandteil der Analyse sein. Auch wenn der Ausweisung einer Problemlage im Umfeld der Rathausgalerie zuzustimmen sei, bestünde ebenso im Bereich der Poststraße / Alte Freiheit eine Problemlage, wenngleich geringerer Intensität. Der Hauptlauf sei in Konkurrenz mit anderen Oberzentren zu sehen und qualitativ zu beurteilen.</p>	ja	Der Vorschlag wurde auf S. 82 in das Konzept eingearbeitet.
		ja	Der Vorschlag wurde auf S. 82 in das Konzept eingearbeitet.
		ja	Der Hinweis wurde auf S. 139 in das Konzept eingearbeitet.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es wird empfohlen, eine Prioritätenliste zu erstellen, in der alle Maßnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung der Nahversorgung projektiert werden.</p> <p>Abschließend sei anzumerken, dass der vorliegende Entwurf einen Beitrag zur Steuerung der Entwicklung der unterschiedlichen Handelsstandorte in Wuppertal leiste. Die mit dem Konzept einhergehende Selbstbindung stärke die Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren. Es sei von Bedeutung, dass der Rat der Stadt das Konzept beschließe.</p>	<p>Prüfung</p> <p>ja</p>	<p>Die Erstellung einer Prioritätenliste als Grundlage des Verwaltungshandelns wird geprüft. Hierbei werden personelle und inhaltliche Kapazitäten aus unterschiedlichen Leistungseinheiten beansprucht, sodass die Einrichtung eines entsprechenden Produkts auf Grundlage des Ratsbeschlusses der weiteren Abstimmung bedarf.</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird dem Rat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>
16	<p><i>Im Ergebnis: keine Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
17	<p>Die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal sei umfangreich und ausführlich.</p> <p>Die unter 1.2 (Das Einzelhandelskonzept als rechtssicherer Steuerungsmechanismus) aufgeführte Berücksichtigung der Auswirkungen des Urteils des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 30.01.2018 (Appingedam-Entscheidung) sei jedoch unzureichend im Konzept behandelt. Vorbehaltlich der weiteren rechtlichen Diskussion, seien bereits zum jetzigen Zeitpunkt Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie zum Binnenmarkt bei der Aufstellung von Einzelhandelskonzepten zu berücksichtigen.</p> <p>In der vorgenannten Entscheidung bestätigte der EuGH, dass alle Kommunen aus städtebaulichen oder raumordnerischen Gründen mittels Bauleitplänen die Ansiedlung von Einzelhandel steuern können. Es sei erforderlich, dass eine entsprechende Planung dahingehend begründet werden kann, dass diese nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sei. Aus Gründen der Rechtssicherheit komme aus den genannten Gründen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie Rechnung zu tragen:</p>	<p>teilweise</p>	<p>Die Anwendung der EuGH-Rechtsprechung (Appingedam-Entscheidung oder auch Visser-Urteil genannt; siehe EZK Kap. I,1) auf das vorliegende Einzelhandelskonzept basiert auf den Hinweisen der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zu Auswirkungen des „Visser-Urteils“ des EuGH, insbesondere zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne (März 2019):</p> <p>Die RICHTLINIE 2006/123/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (DL-RL) enthält unter anderem Regelungen zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer, insbesondere zu Genehmigungsregelungen in Artikel 9 ff. und Anforderungen in Artikel 14 ff.</p> <p>Mengenmäßige oder territoriale Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind nach Artikel 15 Abs. 2 Buchst. a) DL-RL nur zulässig, wenn sie nach Artikel 15 Abs. 3 DL-RL nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind.</p> <p>Nach bisheriger Rechtsauffassung, unter Hinzuziehung des Erwägungsgrundes (EG) 9 der Dienstleistungs Richtlinie, wurde eine direkte</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es sei sicherzustellen, dass das Einzelhandelskonzept das gesamte Gemeindegebiet/Stadtgebiet umfasst, wovon anhand des Konzeptentwurfs auszugehen sei.</p> <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelskonzepte hätten die Wettbewerbssituation aus dem regionalen Umfeld zu analysieren und einzubeziehen. Dem vorliegenden Entwurf fehle diese Anforderung. Der vorliegende Entwurf stelle stattdessen ausschließlich auf wirtschaftliche Bedarfsprüfungen und insoweit insbesondere auf Flächenbedarfsprognosen und/oder Rechenmodelle, z.B. ausgelöst durch Veränderungen in den Bevölkerungszahlen (im Bevölkerungswachstum) ab und leite daraus die Bestimmung zukünftiger Verkaufsflächenzuwächse ab. Dies sei nach Auffassung des Handelsverbandes gemessen an der Appingedam-Entscheidung des EuGH nicht zulässig. <p>Weiterführend ergäben sich in Hinblick auf eine Prüfung des Konzeptes unter Anwendung der genannten Europäischen Rechtsprechung folgende Fragestellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inwieweit werde die im Entwurf vorgesehene räumliche Abgrenzung von Zentren bzw. deren Begründung und der damit verbundenen vorgesehenen Flächendimensionierung den Anforderungen an die Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit gerecht? Seien die im Entwurf vorgesehenen Entwicklungsspielräume für den Handel ausreichend (insbesondere: Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche), um den Anforderungen der Dienstleistungsrichtlinie Rechnung zu tragen? 		<p>Anwendung des EU-Rechtes auf das nationale Bodenrecht (auch Baugesetzbuch) nicht direkt in Betracht gezogen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Urteil hat sich die bisherige Auslegung dieser Direktive dahingehend geändert, als dass die Inhalte der Richtlinie zur Regelung von Dienstleistungen im Binnenmarkt der EU auf bestimmte kommunale Bebauungspläne Anwendung findet.</p> <p>In dem vorliegenden Streitfall hatte die niederländische Gemeinde Appingedam in einem dezentral gelegenen Gewerbegebiet zum Schutz des Stadtzentrums nur Einzelhandel für Waren mit großem Platzbedarf zugelassen. Ziel sei es gewesen, die Lebensqualität im Stadtzentrum zu erhalten, den Betrieb des dort befindlichen Einkaufszentrums zu sichern und strukturellen Leerstand zu vermeiden. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung (in Deutschland: Festsetzung) sei gemäß EuGH als Anforderung zu verstehen und müsse daher gemäß Artikel 14 (unzulässige Anforderungen) und anhand Artikel 15 (zu prüfende Anforderungen) beurteilt werden. Zusammenfassend hält der EuGH eine entsprechende Regelung für zulässig und mit dem EU-Recht vereinbar, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Nicht-Diskriminierung:</u> die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen; <u>Erforderlichkeit:</u> die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein; <u>Verhältnismäßigkeit:</u> die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>• Erschöpfe sich der vorliegende Entwurf nicht zu sehr darin, durch einfaches Heranziehen der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung die Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben zu bestimmen?</p> <p>Die Auswirkungen der Europäischen Rechtsprechung auf die landesplanerischen Vorgaben seien noch nicht abzusehen. Daher könne nicht beurteilt werden, inwieweit der vorliegende Entwurf und die ausstehende Ratsbeschlussfassung über das städtebauliche Entwicklungskonzept zurückgestellt werden müsse, bis eine Anpassung der landesplanerischen Vorgaben an die Europäische Rechtsprechung erfolgt sei. Dies sei aber zu bedenken.</p>		<p>Zur Erforderlichkeit nach Artikel 15 Abs. 3 Buchst. b) der streitgegenständlichen Anforderung weist der EuGH auf den damit verfolgten Zweck der Regelung hin, „im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung die Lebensqualität im Stadtzentrum der Gemeinde Appingedam zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden“ (Rnr. 134). Dies sei ein Ziel des Schutzes der städtischen Umwelt, das gemäß Artikel 4 Nr. 8 DL-RL in Verbindung mit dem 40. Erwägungsgrund der DL-RL ein „zwingender Grund des Allgemeininteresses“ sein könne, „der eine territoriale Beschränkung wie die im Ausgangsverfahren streitige zu rechtfertigen vermag“ (Rnr. 135).</p> <p>Zusammenfassend wird durch die Bauministerkonferenz festgestellt, dass die aufgrund der obigen Ausführungen die nach dem Bauplanungsrecht ohnehin erforderlichen Begründungs-, Abwägungs- und Dokumentationspflichten vor dem Hintergrund der EU-Rechtsprechung zu beachten sind. Als fachliche Grundlage für die städtebauliche Begründung ist ein Einzelhandelskonzept als kommunales Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB heranzuziehen. Im Fazit kommt die Bauministerkonferenz zu folgendem Schluss:</p> <p><i>„Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die materiellen Anforderungen des Artikel 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Zentren wären auch die einzelnen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu rechtfertigen und in der Planbegründung darauf einzugehen, dass diese Festsetzungen für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen sind.“</i></p> <p>Die Kritik, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wuppertal würde die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld nicht analysieren und einbeziehen, ist nicht nachvollziehbar. In Kapitel I., 6. wird</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>unter der Überschrift „Der Einzelhandelsstandort Wuppertal im regionalen Wettbewerbsumfeld“ auf die wesentlichen regionalen Wettbewerbsstandorte eingegangen. Dem genannten Urteil des EuGH (Appingedam-Entscheidung) ist nicht zu entnehmen, dass im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes die regionale Wettbewerbssituation bis in das kleinste Detail bewertet werden muss. Zur Steuerung der Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebietes Wuppertal ist dies nicht notwendig. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des EZK, ist ebenso der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit anzuhalten und die Analyse sowie die Einbettung des Konzeptes in den regionalen Kontext auf die beabsichtigte Zielsetzung abzustellen.</p> <p>Auch wird in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine wirtschaftliche Bedarfsprüfung für einzelne Vorhaben bzw. keine Verkaufsflächenprognose vorgenommen. Dies ist vor dem Hintergrund des genannten EuGH-Urteils nicht rechtskonform und angesichts der allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel, insbesondere der dynamischen Entwicklung des Onlinehandels, auch nicht zielführend.</p> <p>Die Systematik der Einzelhandelsstandorte mit einer abgestuften Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen und der expliziten Ausweisung von Sonderstandorten für großflächige Einzelhandelsformate mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in Zusammenschau mit der Ausweisung von Potenzialflächen in Zentren und Sonderstandorten geben ausreichend Kapazitäten frei, um unterschiedlichste Einzelhandelsformate anzusiedeln. Auch zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung lässt das EZK ausreichend Raum außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Beschränkung von Ansiedlungsmöglichkeiten (siehe Steuerungsregelungen Kapitel III, 5) erfolgt auf Basis städtebaulicher Begründungen und geht somit auch mit dem Appingedam-Urteil konform.</p> <p>Hinsichtlich der Frage, inwieweit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen den Anforderungen an die Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit gerecht wird, ist festzustellen, dass ein Schwerpunkt der 1. Fortschreibung ist, möglichst viele und umfangreiche Entwicklungsräume aufzuzeigen (Potentialflächen). Gerade dieser Ansatz der Fortentwicklung und Erweiterung von ZVB verdeutlicht die kohärente</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Umsetzung der europäischen Grundfreiheiten in Kombination mit einem Sicherungs- und Schutzgedanken für gewachsene Geschäftszentren in Wuppertal.</p> <p>Auch ist es nicht erforderlich, die Frage nach einer ausreichenden Flächendimensionierung vor dem Hintergrund der europäischen Rechtsprechung abschließend mit ja oder nein zu beantworten, da die aufgezeigten Potentiale in der Regel einen Umsetzungszeitraum von 3 – 5 Jahren in Anspruch nehmen werden. Bestandteil der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird es sein, eine Evaluierung über die Effizienz dieser Ausweisung vorzunehmen.</p> <p>Eine Grundsatzdebatte zu der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB übersteigt die Darstellungsmöglichkeiten dieser Abwägung. Die Verwaltung steht für Rückfragen zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Konzept setzt die Verwaltung die aktuellen rechtlichen Anforderungen zur Einzelhandelssteuerung um.</p> <p>Dem EuGH-Urteil zu Appingedam ist auch nicht zu entnehmen, dass die grundsätzliche Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB kein geeignetes Instrument für die städtebauliche Begründung von Einzelhandelsausschlüssen an anderen Standorten sein könnte. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde großen Wert auf eine sorgfältige Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche gelegt, diese wurden in einigen Fällen in ihrer Ausdehnung begrenzt und häufig durch Potenzialstandorte innerhalb oder an Rande der Zentren ergänzt. Auch dies geht mit der Niederlassungsfreiheit im Sinne der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie konform.</p> <p>Aktuell wird der Einzelhandelserlass NRW fortgeschrieben. Die Verwaltung wird eine entsprechende Fragestellung zur vorgebrachten Argumentation an das federführende Ministerium weitergeben.</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unter dem 5. Gliederungspunkt (Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung) fehle eine klare Aussage, dass sich die Stadt positiv zu verkaufsoffenen Sonntagen bekenne. Entgegen bisherigen Ankündigungen fehle dieser Aspekt. Der Landesgesetzgeber habe bei der Neuregelung des § 6 Abs. 1 LÖG NRW die Ladenöffnung an Sonn- und Feiertagen ausdrücklich zugelassen, wenn hierfür ein öffentliches Interesse besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Handelsverband NRW Rheinland e.V. fordere deshalb, in das Einzelhandelskonzept Wuppertal aufzunehmen, <i>„dass die Öffnung der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen einen Beitrag zur Vielfalt im Einzelhandel, dem Erhalt von Arbeitsplätzen und zentraler Versorgungsbereiche leiste und deshalb im öffentlichen Interesse im Sinne von § 6 Abs. 1 LÖG NRW sei.“</i> 	ja	Die Möglichkeiten zur Begründung von verkaufsoffenen Sonntagen, die das LÖG NRW 2018 eröffnet, werden in der Fortschreibung des EZK in Kapitel III, 4, S. 11 f. stärker hervorgehoben und auch in den entsprechenden Zentrenpässen dargelegt. Die Öffnung der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen leistet insbesondere einen Beitrag zur Vielfalt im Einzelhandel, dem Erhalt von Arbeitsplätzen und zentraler Versorgungsbereiche sowie dem Erhalt, der Stärkung oder der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und ist deshalb im öffentlichen Interesse im Sinne von § 6 Abs. 1 LÖG NRW.
18	<p>Die Ziffer 3.1.1 treffe Aussagen, die nicht nur auf den Anwendungsbereich von Bebauungsplänen zuträfen, sondern auch auf die Regelungen des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser Hinweis solle aufgenommen werden.</p> <p>Des Weiteren seien die Aussagen zum gängigen Prüfschema nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verkürzt wiedergegeben. Demnach sei klarzustellen, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht „i.d.R.“ bei 800 m² Verkaufsfläche (VKF) liege, sondern genau bei 800 m² (BVerwG v. 24.11.2005, 4 C 10.04 und 14.04). Außerdem werde die Kern- oder Sondergebietspflicht nur bei Betrieben vermutet, die neben der Großflächigkeit auch eine Geschossfläche von 1.200 m² aufweisen würden. Diese Vermutungsregel könne widerlegt werden, sie knüpfe aber nicht, wie im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes beschrieben, an die VKF an und sei damit nicht bei einer Überschreitung der VKF von 800 m² zu widerlegen.</p> <p>Überschreite demnach die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die</p>	ja	Der Aspekt wurde im Konzept in Kap. I, 3.1 ergänzt. Diese Aspekte wurden im Konzept in Kap. I, 3.1 ergänzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 der geltenden BauNVO, so sei zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliege und damit kern- oder sondergebietspflichtig sei. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung nach § 11 Abs. 3 BauNVO unterliege, könne die Regelvermutung nicht über eine Prognose der tatsächlichen Auswirkungen des Betriebes, deren Vorliegen kraft rechtlicher Anordnung vermutet werde, „ausgehebelt“ werden (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002, 4 B 14/02).</p> <p>Dies bedeute, die Unschädlichkeit eines solchen Vorhabens könne nicht durch eine konkrete Auswirkungsanalyse belegt werden, wie durch die Formulierung „liegen wesentliche Auswirkungen vor“ bzw. „können keine potentiellen Auswirkungen ermittelt werden“ suggeriert werde.</p> <p>Vielmehr liege eine vom Antragssteller nachzuweisende atypische Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt, nur vor, wenn auf Grund betrieblicher Besonderheiten oder der städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehöre, die von der Vermutungsregel erfasst werden sollten. Denkbar ist der Nachweis der betrieblichen Atypik, z.B. durch ein schmales/schwer transportables Warenangebot (z.B. Baustoffhandel), oder der städtebaulichen Atypik, z.B. durch einen Nahversorger, der insbesondere vorrangig die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs versorge.</p> <p>Dies sei unabhängig von den tatsächlichen im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen nachzuweisen, erst in einem weiteren Prüfungsschritt seien die Auswirkungen einer Betrachtung zu unterziehen. Im Übrigen fehle der Hinweis, dass die BauNVO auch bei Gebieten, für die eine Einordnung nach § 34 Abs. 2 BauGB erfolge, ebenfalls anzuwenden sei.</p> <p>In Ziffer 3.1.2 seien die Aussagen zu den Regelungen des § 34 BauGB ungenau getroffen. Hier fände sich auch die Formulierung: „Im Einzelfall (z.B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.“ Dies entspräche zwar dem Wortlaut des § 34 Abs. 3 a S. 1, allerdings hieße es in</p>	ja	Diese Aspekte wurden im Konzept in Kap. I, 3.2 angepasst. Die Aussagen wurden präzisiert.



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Satz 2: „Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“ Die Sinnhaftigkeit der Absätze zwei und drei unter Ziffer 3.1.2 würden sich außerdem nicht erschließen. Danach sei „in Gemengelage“ (Frage des Eingebers: Anwendungsfall des § 34 Abs. 1 BauGB?), z.B. Mischgebieten (Terminus aus der BauNVO, § 6, demnach keine „Gemengelage“, sondern Fall des § 34 Abs. 2 BauGB) eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies solle der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dienen. Hier sei unklar, welches Instrument der Steuerung Anwendung finden solle. Im nächsten Absatz werde zwar auf die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB hingewiesen. Da es sich hier jedoch ebenfalls um Bebauungspläne handle, könnten diese nicht als Steuerungselement im vorherigen Absatz gemeint sein.</p> <p>Das Konzept lege zwei Haupt-, vier Neben- sechs Nahversorgungszentren und ein potentiell Nahversorgungszentrum fest. Außerdem definiere es vier Nahversorgungslagen und elf Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels.</p> <p>Gegen die geplanten Abgrenzungen der ZVB bestünden keine Bedenken.</p> <p>Angesichts der erheblichen Differenzen in der Ausstattung der Hauptzentren Elberfeld (97.755 m² VKF) und Barmen (28.905 m² VKF) sei die Einordnung von Barmen als Hauptzentrum, wie schon 2015 angemerkt, nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Hier wäre eine vertiefte Darlegung bzw. Begründung der Einstufung wünschenswert.</p>	<p>Begründung</p>	<p>In Übersicht 15, Seite 96 / 97, wurden die unterschiedlichen Ausstattungskriterien der Hauptzentren Barmen und Elberfeld bereits dargelegt. Trotz der erheblichen Verkaufsflächendifferenzen ist der zentrale Versorgungsbereich Barmen immer noch umfangreich ausgestattet (Einzelhandel, Komplementärnutzungen insb. Verwaltung sowie Bildung) und hat daher eine hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der Stadt Wuppertal, sodass auch er als Hauptzentrum einzustufen ist.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Folgenden seien weitere raumordnerische Hinweise zu geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungslage Unterdörnen (Kapitel 4.2.1., S. 108) Vor dem Hintergrund des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes am Standort (8.760 m² Verkaufsfläche) sowie in der Gesamtschau der identifizierten zentralen Versorgungsbereiche stelle sich die Frage, warum der auf Seite 108 dargestellte Standort „Nahversorgungslage Unterdörnen“ nicht als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) bzw. als Nahversorgungszentrum ins Standortkonzept aufgenommen werde. Beispielsweise werde der Standort Langerfeld (vgl. S. 178) als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, obwohl er mit nur 2.030 m² Verkaufsfläche deutlich unterdimensioniert gegenüber der Nahversorgungslage Unterdörnen sei. Gleiches gelte für den Standort Wichlinghauser Markt, der mit nur 1.670 m² Verkaufsfläche als Nahversorgungszentrum (und nicht als Nahversorgungslage) ausgewiesen werde (vgl. S. 166). Eine Konkretisierung, weshalb der Standort Nahversorgungslage Unterdörnen nicht als ZVB ausgewiesen werde, sei daher im Hinblick auf die perspektivische Steuerung des Standortes empfehlenswert. Gleiches gelte konsequenterweise auch für die anderen als Nahversorgungslagen angedachten Standorte (Küllenhahn, Heckinghausen und Unterbarren; vgl. S. 106). 	<p>Begründung</p>	<p>Die Einordnung des früheren Sonderstandortes Unterdörnen zu einer Nahversorgungslage trägt zunächst der grundsätzlichen Einbindung der Standortagglomeration in Wohnquartiere und ihrem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Rechnung. Eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich ist trotz des Verkaufsflächenumfangs nicht angezeigt, da es sich um einen rein funktionalen Versorgungsstandort ohne wesentliche Komplementärnutzungen handelt, die einem zentralen Versorgungsbereich entsprechen. Die beispielhaft angeführten zentralen Versorgungsbereiche Wichlinghauser Markt und Langerfeld weisen zwar deutlich geringere Verkaufsflächengrößen auf als die Nahversorgungslage Unterdörnen. Sie verfügen jedoch über eine Vielzahl an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen unterschiedlicher Branchen und Bereiche, sodass sie sowohl auf Angebotsseite als auch hinsichtlich der funktionalen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind (vgl. auch Übersicht 15, S. 96 / 97 und Kap. I, 4, S. 28 ff.). Diese städtebaulichen Aspekte sowie ein entsprechender Angebotsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie fehlt im Bereich Unterdörnen. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung als reine Nahversorgungslage der Standortbereich Unterdörnen nicht weiter aufgewertet werden, auch um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Barmen zu stärken und zu entwickeln. Die dort vorhandenen Leerstände und immobilienseitigen Potenziale (vgl. Standortprofil Hauptzentrum Barmen) sind geeignet, weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und damit das Zentrum zu stärken. Dies soll nicht durch eine weitere Öffnung des Bereiches Unterdörnen konterkariert werden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>grundsätzlich möglich“, empfehle die Bezirksregierung in diesem Zusammenhang eine ergänzende Betrachtung der Festlegungen des Regionalplanes. In regionalplanerisch festgelegten GIB sowie in Freiraumbereichen sei die Planung und Erweiterung von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, ungeachtet der Art des Kernsortimentes, nicht zulässig. Insoweit bestehe ggf. Bedarf im Einzelhandelskonzept die planerischen Handlungsmöglichkeiten oder Handlungserfordernisse in den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen differenzierter aufzuzeigen. Hierzu weise der Eingebere insbesondere auf einen erfolgten Abgleich mit den Festlegungen des Regionalplanes für die Sonderstandorte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzieller Sonderstandort Carnaper Straße / Hatzfelder Straße Lage im GIB (s.o.); ▪ Sonderstandort In der Fleute / Dieselstraße – Lage im GIB. <ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungslagen vs. Nahversorgungszentren Im Hinblick auf die Nahversorgungszentren Unterbarmen (vgl. S. 175) und Heckinghausen (vgl. S. 183) stelle sich die Frage, warum die hier als Nahversorgungslagen dargestellten Bereiche nicht Bestandteil der abgegrenzten tatsächlichen Nahversorgungszentren sein sollen. Auch hier empfehlen sich ergänzende Begründungen für den Einbezug und die Aussparung einzelner größerer Einzelhandelsbetriebe bei der Abgrenzung der o.g. ZVB. Es werde davon ausgegangen, dass entsprechende städtebauliche Gründe gegeben sind. Es werde davon ausgegangen, dass für die Nahversorgungslagen auch künftig Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein sollen. An dieser Stelle ergeht vorsorglich der Hinweis, dass die Anwendung der Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW für derartige Lagen in unmittelbarer Nähe zum ZVB in grundsätzlichiger Annahme zunächst kritisch beurteilt werden würde. 	<p>Begründung</p>	<p>Die Abgrenzung der Nahversorgungszentren Unterbarmen und Heckinghausen wurden im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 deutlich verändert. Bei beiden zentralen Versorgungsbereichen handelte es sich um Zentren, die sich entlang einer bedeutenden Verkehrsachse ziehen und dabei in Teilen auch Straßenabschnitte umfassen, in denen kaum Ladenlokale, weder im Einzelhandel, noch bei Komplementärnutzungen, vorhanden sind. Dies trifft im Falle des Nahversorgungszentrums Heckinghausen insbesondere auf Teilbereiche im Westen zwischen der Einmündung Hunsrückstraße und der Einmündung Feuerstraße zu, wo überwiegend Wohnnutzungen in Erdgeschosslage vorhanden sind. Da die Distanz zwischen dem Standort Netto und Rewe im Westen (Nahversorgungslage) sowie dem Aldi-Markt im Osten so groß ist, dass hier keine fußläufigen Austauschbeziehungen vorliegen, und die Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Heckinghauser Straße v. a. in Richtung Aldi besteht, wurde das Nahversorgungszentrum in Richtung Westen deutlich begrenzt. Damit wird auch dem Erfordernis der Erlebbarkeit eines zentralen</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es fehle eine Begründung, weshalb der im Süden des Nahversorgungszentrums Weiher Straße / Am Diek gelegene Nahversorger (vgl. S. 171) nun nicht mehr Bestandteil des Nahversorgungszentrums sein sollte.</p>	<p>Begründung</p>	<p>Versorgungsbereiches Rechnung getragen. Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum Unterbarren, welches in Richtung Osten / Nordosten deutlich begrenzt wurde, da die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte Lidl und Z.U.M (Nahversorgungslage) bereits in deutlicher Entfernung vom Nutzungsschwerpunkt an der Friedrich-Engels-Allee zwischen Loherstraße und Adolfstraße liegen. Durch die Struktur der Friedrich-Engels-Allee mit einem breiten Grünstreifen in der Mitte ergeben sich auch städtebauliche Trennwirkungen. Darüber hinaus befinden sich in vielen Erdgeschossnutzungen entlang der Friedrich-Engels-Allee insbesondere auf der südlichen Seite zwischen Oskarstraße und dem Standort Z.U.M / Lidl keine Ladenlokale. Die z. T. dort vorhandenen Komplementärnutzungen (z. B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien) befinden sich in Wohn- / Bürogebäuden ohne Außenwirkung. Darüber hinaus grenzt westlich an den Standort Aldi ein größerer Bereich an, der als Erweiterungsfläche ausgewiesen wurde. Die hier befindliche Gemengelage von älteren gewerblichen Nutzungen und vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit Erweiterungsabsicht (Netto) ergibt die Chance einer städtebaulichen Neuordnung und einer Etablierung eines gemischt genutzten Quartiers mit Einzelhandel, Wohnen und sonstigen Nutzungen. In beiden Fällen weist die Einordnung der Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungslagen (Lidl / Z.U.M Nahversorgungslage Unterbarren, Netto / Rewe Nahversorgungslage Heckinghausen) darauf hin, dass es sich um integrierte, wichtige Nahversorgungsmärkte für die wohngebietsnahe Versorgung handelt. Dies ist städtebaulich anzuerkennen, jedoch nicht den Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen gleichzusetzen. Daher werden mögliche Erweiterungsbemühungen an diesen Standorten auch kritisch geprüft. Beim Lebensmittelmarkt im südlichen Teilraum, der nicht mehr dem Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek zugeordnet ist, handelt es sich um einen Getränkemarkt in einer gewerblichen Immobilie in rückwärtiger Lage zur Straße Schwarzbach. Da er bereits abgesetzt vom Hauptkern des Nahversorgungszentrums liegt, von diesem auch</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenausstattung (4.580 qm) stelle sich die Frage, weshalb der Standort Uellendahl lediglich als perspektivisches bzw. „potentielles“ Nahversorgungszentrum ausgewiesen werde.</p>	<p>Begründung</p>	<p>topografisch abgesetzt ist und zwischen dem Getränkemarkt und der heutigen südlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums überwiegend Wohnnutzungen in Erdgeschosslage vorhanden sind, wurde dieser Markt nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.</p> <p>Der Standortbereich Uellendahl ist aufgrund seiner derzeitigen Angebotsstruktur und den städtebaulichen Rahmenbedingungen heute noch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da er noch nicht die entsprechende Nutzungsmischung und die Qualitäten eines Nahversorgungszentrums entsprechend des Kriterienkatalogs in Übersicht 15 aufweist. Zwar sind bereits heute mit Aldi und Rewe zwei Lebensmittelmärkte vorhanden; diese weisen jedoch derzeit keine unmittelbare Verbindung auf. Es handelt sich de facto um zwei solitäre Lebensmittelmärkte. Im Bereich des Rewe-Marktes mit angrenzenden Grundstücken bestehen jedoch bereits Planungen zum Abriss und Neustrukturierung des Gesamtstandortes, der sowohl hinsichtlich der Nutzungsmischung als auch hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten das Quartier aufwertet und Platz schafft, um auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die ein Nahversorgungszentrum ergänzen können (z. B. moderner Lebensmittelvollsortimenter, Apotheke, Drogeriemarkt, kleinteilige Einzelhandels- und Komplementärnutzungen). Südlich an der Gebäudereihe Uellendahler Straße sind derzeit z. T. Brachflächen, z. T. Parkplätze vorhanden, die überbaut und neu strukturiert werden können.</p>

Stand 09.03.2020

gez. Hülsebusch

