

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christoph Hülsebusch +49 202 563 6041 +49 202 563 8043 christoph.Huelsebusch@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.12.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0441/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Zwischenbericht zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK)		

Grund der Vorlage

Information des Fachausschusses über wesentliche Inhalte und Verfahrensschritte der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: Entwurf).

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss zur Kenntnis genommen.

Unterschrift

Meyer

Bericht

Am 25.02.2019 hat der Rat der Stadt Wuppertal den Beschluss zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) gefasst und die Verwaltung beauftragt, das EZK von 2015 fortzuschreiben. Die Fortschreibung ist wichtig für die „Gerichtsfestigkeit“ derartiger Konzepte.

1. Ausgangslage

Das Erfordernis zur Anpassung besteht, da der Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet **dynamischen Veränderungsprozessen unterliegt**, die auch Auswirkungen auf einzelne Einzelhandelsvorhaben haben.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, mit der ersten Fortschreibung des EZK die Grundlage für neue Bauvorhaben als Erstansiedlung (z.B. **Möbelmarkt** an der Carnaper Straße in Barmen) und/oder im Bestand (u.a. als Betriebsoptimierungen) zu schaffen.

Auf Grundlage der Novellierung des **Ladenöffnungsgesetz** NRW, mit Rechtskraft vom 30.03.2018, soll die Aktualisierung des EZK zusätzlich einen strategischen Rahmen bilden, um einen begründeten Umgang über die weitere Zulassung verkaufsoffener Sonntage sicherzustellen.

Da die **Datenerhebung** des EZK überwiegend aus dem Jahr 2014 stammt, wurden deren Aktualisierung sowie die Anpassung der Ansiedlungsregeln und ergänzende Aufgabenstellungen extern an ein Gutachterbüro vergeben. Die **Vergabe** der Gutachterleistung erfolgte im Juni 2019 an die GMA, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung, Köln.

2. Verfahren

Nach Abschluss der Datenerhebung und Durchführung der interkommunalen Abstimmung zur beabsichtigten Ansiedlung eines Möbelhauses an der Carnaper Straße in Barmen, wurde der Verwaltung die erste Vorentwurfsfassung des EZK durch die GMA vorgelegt. Bestandteil dieses **ersten Arbeitsstandes** waren u.a. die überarbeiteten Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche, neue Grundätze der Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf eine verstärkte Nutzungsmischung sowie ein strategischer Ansatz zum Umgang mit den erweiterten Anforderungen an verkaufsoffene Sonntage.

Die vorgenannten Inhalte wurden am 02.12.2019 mit den **Bezirksbürgermeisterinnen und Bezirksbürgermeistern** sowie mit **den Mitgliedern des Steuerungskreises Einzelhandel** am 04.12.2019 erörtert. Die Präsentation zu den vorlaufenden Gremienbeteiligungen ist dem Anhang als Anlage 01 beigelegt. Zur besseren Lesbarkeit sind die in der Präsentation dargestellten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche mit einem Kurzkomentar versehen worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und teilweise modifizierten Versorgungsbereichsabgrenzungen positiv aufgenommen wurden. Vorgebrachte Änderungsempfehlungen finden Eingang in die finale Fassung des EZK. Wesentliche Kerninhalte sind nicht betroffen.

Mit vorliegender Drucksache erfolgt nun die **Information** des Fachausschuss' zum Entwurf des EZK, bevor voraussichtlich im dritten Quartal 2020 die endgültige Beschlussfassung in die zuständigen Gremien eingebracht wird.

Im Februar 2020 erfolgen die **Beteiligung der Behörden und Interessenverbände** sowie eine **Auslegung des EZK-Entwurfes** für die interessierte Öffentlichkeit.

3. Inhalte der Fortschreibung

Als strategisches Entwicklungsinstrument dient das EZK der Rechts- und Investitionssicherheit. Neben der rechtlichen Notwendigkeit zur Erstellung eines EZK, können Lagequalitäten von Grundstücken und Immobilien langfristig präzisiert werden. Bei der im Entwurf vorliegenden Konzeption wurde stets eine Gegenüberstellung der maßgeblichen Inhalte im Vergleich zum Ursprungskonzept aus 2015 vorgenommen. Die bereits etablierten Steuerungsregeln und die Methodik aus 2015 finden sich in der 1. Fortschreibung wieder. Im Folgenden werden Auszüge aus dem Entwurfsbericht verkürzt dargestellt:

3.1 Angebots- und Nachfragesituation

In den Monaten Juli und August 2019 wurde eine Vollerhebung des Einzelhandels in der Stadt Wuppertal durchgeführt. 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.

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.

Insgesamt ist in der Stadt Wuppertal zwischen den Jahren 2014 und 2019 ein deutlicher **Rückgang der Einzelhandelsbetriebe** zu beobachten gewesen (vgl. Anlage 01, Folie 6). 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. 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, 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.

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. Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität von Wuppertal (Gesamtzentralität von 85) zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet insgesamt etwa 15 % weniger Umsätze getätigt werden (vgl. Anlage 01, Folie 7), was einem Kaufkraftabfluss aus der Stadt 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 Kunden von außerhalb Wuppertals anziehen, liegen auch in diesen Branchen Kaufkraftabflüsse aus Wuppertal vor.

Als Oberzentrum wären im Sinne der regionalen Ausrichtung auch sortimentsbezogene Zentralitätswerte von 120 – 130 (z.B. im Segment Möbel) anzustreben, um die Funktion als Oberzentrum wahrzunehmen.

Bei dem Vergleich mit dem Einzelhandelskonzept 2015 wird deutlich, dass auch in Wuppertal der von der **Digitalisierung** betroffene Handel zum Teil deutliche Verkaufsflächenrückgänge hatte. Dies kann exemplarisch für das Segment Elektrowaren, Medien und Foto 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.

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 damit ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik in den Gewerbegebieten einhergeht, ist noch nicht abschließend geklärt. Es ist davon auszugehen, dass Groß- und Mittelstädte mit einer ausgeprägten Zentrenidentität diese Herausforderungen eher meistern.

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass die wachsende Stadt Wuppertal auch vor dem Hintergrund der skizzierten Herausforderungen als gut im Markt positionierter Standort einzustufen ist. Als Oberzentrum gilt es, das Entwicklungspotential im stationären Handel weiterzuentwickeln.

3.2 EZK für die Stadt Wuppertal: neue Grundsätze

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 insb. Leitlinien „Image und Identität“, „Quartiere“ und dem Fokusraum F „Wuppertals lebendige Zentrenvielfalt“ und im Flächennutzungsplan etc.) dargelegt und vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen sind.

Ziel ist es, diese fachübergreifenden Planungen 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 (vgl. Anlage 01, Folie 8). 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 unvermehrbares 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 Innentwicklung** 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.

3.3 EZK für die Stadt Wuppertal: „örtliche Problemlagen“

Im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigungen durch den Gutachter sind teilweise Bereiche festgestellt worden, die unter einer **besonderen substantiellen Schwäche** leiden. Anhand der Indikatoren Leerstände, Besatz, Fußgängerfrequenz etc. wurden diese Sektoren zeichnerisch in den Zentrenpässen umrissen, um auf das gesonderte Stärkungsbedürfnis hinzuweisen (vgl. Anlage 01, Folie 9).

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. 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.

Die Ausweisung von örtlichen Problemlagen im EZK gewährleistet eine schlüssige **gemeindliche Gesamtkonzeption**, im Rahmen dessen verkaufsoffene Sonntage als geeignet erschienen, 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.

3.4 EZK für die Stadt Wuppertal: „Potentialflächen“

Wie aus der Analyse hervorgeht, wächst der Flächenanspruch von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt stetig an. Die dargestellten Potentialflächen 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

- o der liegenschaftlichen Verfügbarkeit,
- o der Nutzungsmischung
- o 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 (vgl. Anlage 01, Folie 10).

3.5 Zentren- und Standortstruktur Wuppertal

Die Zentren- und Standortstruktur Wuppertals ergibt sich aus der charakteristischen in Ost-West-Richtung verlaufenden Talachse. In diesem Bereich gliedern sich bedeutende **Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**, wie z.B. Barmen und Elberfeld, parallel zur B 7, der Wupper und der Schwebebahn an. Lediglich die Stadtbezirke Ronsdorf und Cronenberg verfügen im Süden des Stadtgebietes über eigene Versorgungsbereiche. Diese Struktur wird durch sogenannte **Sonderstandorte** des großflächigen Einzelhandels (Gartencenter, Baumärkte etc.) durchsetzt (vgl. Anlage 01, Folie 11).

Im Vergleich zur EZK-Fassung aus 2015 wurde ein zusätzlicher Sonderstandort an der Carnaper Straße (**Möbelhaus XXXLutz**) sowie ein potentes **Nahversorgungszentrum** in **Uellendahl**, südlich der ehemaligen griechischen Schule, in die Standortstruktur eingearbeitet. Hierdurch wurden die konzeptionellen Grundlagen geschaffen, um die notwendigen Bauleitplan-Verfahren einzuleiten.

Die Standortstruktur wird durch kleinteilige **Nahversorgungslagen und integrierte Einzelstandorte** ergänzt, die insbesondere der Nahversorgung dienen. Diese Bereiche stellen kein Geschäftszentrum im Sinne eines ZVBs dar, erhalten aber aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion die Möglichkeit, großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche auszuweisen.

Das zur Durchsetzung der bereits 2015 definierten Zielsetzung entwickelte **Standort- und Sortimentskonzept** (inkl. Wuppertaler Liste) bleibt in seinen wesentlichen Merkmalen bestehen. Demnach sollen weiterhin nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Lebensmittel, Drogeriewaren etc.), die einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes leisten, in den zentralen Lagen konzentriert werden.

Zur baurechtlich notwendigen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben greift weiterhin die bereits im EZK 2015 beinhaltete Schemaskizze, die sogenannten **Ansiedlungsregeln**. Für die Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Elberfeld und Bezirkszentrum Barmen gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen, d. h., dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind.

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). Diese Präzisierung setzt die Erkenntnisse der Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld um.

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

Innerhalb der **Nebenzentren Vohwinkel, Cronenberg, Ronsdorf und Oberbarmen** liegt der Angebotsschwerpunkt 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.

In den **Nahversorgungszentren Sonnborn, Unterbarmen, Wichlinghauser Markt, Weiher Straße / Am Diek, Langerfeld, Heckinghausen sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße** 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.

Weitere Ergänzungen aus dem nicht zentrenrelevanten Segment sind möglichst auf die ausgewiesenen 11 **Sonderstandorte** zu lenken, um eine weitere Streuung 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 (u.a. **Lichtscheider Höhe, Uellendahler Straße West, Widukindstraße** etc.) hat auch eine vorbeugende Funktion im Sinne einer potentiellen 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.

Die Praxis im baurechtlich ausgerichteten Verwaltungshandeln hat gezeigt, dass im **Nahbereich von Zentralen Versorgungsbereichen** im Einzelfall kleinflächige Ansiedlungsinteressen dem EZK zuwiderlaufen. Hierbei sind es i.d.R. filialisierte Einzelhändler mit $500 - 799 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche (kleinflächiger Einzelhandel), die auf vorgelagerte Grundstücke ausweichen. Durch eine fehlende Rechtsgrundlage können diese Vorhaben nicht verhindert werden, sodass der Investitions- und Optimierungsdruck innerhalb der Versorgungsbereiche abgeschwächt wird. Daher wird den Ansiedlungsregeln ein sogenannter Außenschutzradius für ZVBs hinzugefügt.

3.6 Zentrale Versorgungsbereiche

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in enger Zusammenarbeit zwischen der GMA und der Fachverwaltung – auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen (vgl. Anlage 01, Folie 12 ff. mit nachträglicher Kurzkomentierung.). Sofern eine Modifikation der Abgrenzungen aus 2015 erfolgte, wurde die ehemalige Darstellung rot-gestrichelt eingetragen.

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der gutachterlichen, freiberuflichen Leistung in Höhe von maximal 80.000 EUR (brutto) ist gemäß Ratsbeschluss vom 25.02.2019 gesichert (siehe Drucksack VO/1030/18).

Zeitplan

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden, Handwerkskammern, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange ist der Ratsbeschluss für das 3. Quartal 2020 geplant.

Anlagen

Anlage 01 - kommentierte Hauptpräsentation der Bezirksbürgermeisterkonferenz vom 02.12.2019 zur Abstimmung der im Entwurf vorliegenden Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche (Auszug aus dem Entwurf zur 1. Fortschreibung des EZK Wuppertal 2019/2020)