

Anlage [6]

[A-2] Stadt + Handel, Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), Dortmund, 09.10.2015



**Stellungnahme zu Auswirkungen einer  
FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf  
das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Len-  
nep  
(absatzwirtschaftliche und  
städtebauliche Auswirkungen)**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dortmund, 09. Oktober 2015

**Stadt + Handel**

**Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
fon 0 231. 8 62 68 90  
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0 721. 14 51 22 62  
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziel</b> _____	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Qualitative Würdigung der FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg)</b> __	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Kumulative Auswirkungsbewertung</b> _____	<b>7</b>
3.1	Unveränderte Rahmendaten für die kumulative Berechnung _____	7
3.2	Veränderte Annahmen zu Umsatzleistungen der Vorhaben (Modifizierung auf Basis Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015) _____	8
3.3	Veränderte Annahmen zum Untersuchungsraum (Modifizierung auf Basis Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015) _____	11
3.4	Ergebnisübersicht der Umsatzumverteilungsberechnung _____	14
3.5	Städtebauliche Würdigung _____	15
3.6	Auswirkungen auf die durch das FOC/DOC induzierten Verkehrsströme _____	25

## 1 Ziel

Die Stadt Wuppertal hat am 18.06.2015 einen positiven Vorbescheid für den 1. BA des FOC Wuppertal-Elberfeld (Döppersberg) mit 10.000 m<sup>2</sup> VKF erteilt. Der Bauvorbescheid bezieht sich dabei ausschließlich auf die im Schreiben der Kapellmann Rechtsanwälte gestellten Frage, „[...] ob die ehemalige Bundesbahndirektion zur Nutzung eines Factory/Designer Outlet Center (FOC/DOC) mit einer Gesamt-VKF von 10.000 m<sup>2</sup> mit Sortimenten gemäß der beiliegenden Sortimentsliste umgenutzt und gemäß der in den Anlagen dargestellten Planung grundsätzlich genehmigt werden kann.“

Eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme der GMA liegt dem Schreiben der Rechtsanwälte Kapellmann bei.

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist in ihrer landesplanerischen Stellungnahme zum DOC Planvorhaben in Remscheid-Lennep darauf hin, dass in der Auswirkungsanalyse zum DOC Remscheid die Wirkungen systemgleicher oder –ähnlicher Vorhaben, für die Genehmigungen oder Vorbescheide vorliegen, zu berücksichtigen sind.

- die FOC-Planung Wuppertal (Döppersberg) muss in der Bauleitplanung des DOC Remscheid berücksichtigt werden,
- dabei sind auch eventuelle summarische Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu betrachten,
- es muss eine schlüssige Darstellung der geänderten Umverteilung aufgenommen werden.

Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellungen hat Stadt + Handel eine kumulative Auswirkungsbewertung durchgeführt, die sich mit zwei wesentlichen Themen befasst:

- Eine qualitative Würdigung des Vorhabens in Wuppertal (bezogen auf die geplanten 10.000 m<sup>2</sup> FOC Fläche): u.a. Fragestellung der FOC-typischen Entwicklung, quantitative Bedeutung in der Region.
- Eine Berechnung kumulativer Auswirkungen (DOC Remscheid mit 20.000 m<sup>2</sup> VKF + FOC Wuppertal (Döppersberg) mit 10.000 m<sup>2</sup> VKF<sup>1</sup>) für drei Sortimente (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel).

---

<sup>1</sup> In der Ausprägung als FOC gem. GMA Gutachten vom 29.04.2015: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (2015): Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Wuppertal ehemalige Bundesbahndirektion, Köln.

Wesentliche Bearbeitungsinhalte sind:

- Eine Prüfung der für das FOC Wuppertal verwendeten Eingangsparameter (GMA Gutachten 29.04.2015).
- Die Harmonisierung der Untersuchungsräume als Grundlage für eine kumulative Umsatzverteilungsberechnung
- Annahmen zu Flächenproduktivitäten bei Markteintritt beider Vorhaben (sog. „Kannibalisierung“).
- Eine kumulative Umsatzverteilungsberechnung und eine städtebauliche Würdigung der Ergebnisse der Umsatzverteilungsberechnungen.

## 2 Qualitative Würdigung der FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg)

Im Hinblick auf die Auswirkungen der FOC Planung in Wuppertal auf die DOC Planung in Remscheid hat sich Stadt + Handel in einem ersten Schritt mit der Frage befasst, ob die dortige Planung angesichts der geplanten VKF (10.000 m<sup>2</sup> VKF), der Standortrahmenbedingungen und der zu erwartenden Wettbewerbssituation überhaupt (als mit dem DOC Remscheid systemgleiches Vorhaben) entwickelbar ist. Damit hängt die Frage zusammen, ob überhaupt eine Zugänglichkeit für eine kumulative Auswirkungsbewertung besteht. Denn wenn eine solche Entwicklung nicht wahrscheinlich ist, ist (wenn überhaupt) von einer „klassischen“ Einzelhandelsentwicklung am Döppersberg auszugehen, die hinsichtlich der Streuwirkung und der Auswirkungen nicht vergleichbar mit einem FOC sind. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Der Bauvorbescheid vom 18.06.2015 sowie die Grundlagen auf die der Bescheid Bezug nimmt (siehe Nebenbestimmungen des Bauvorbescheides) beinhalten keine weitergehende Definition der Art der Sortimente, die angeboten werden dürfen. Auch eine Beschränkung zur Größenordnung der einzelnen Betriebe innerhalb des FOC ist nicht Bestandteil der Unterlagen. Beide Aspekte wären jedoch Grundvoraussetzung für eine FOC-typische Nutzung mit entsprechenden FOC-typischen Wirkungen.
- Insofern wäre am in Rede stehenden Standort bereits aufgrund des Bauvorbescheides auch ein klassisches Einkaufszentrum o.ä. möglich.
- Auch das aktuelle Plankonzept kann in diese Richtung interpretiert werden: Im Zusammenhang mit dem in Nachbarschaft geplanten Textilkaufhaus (mit weiteren Einzelhandelsnutzungen) würde eine – für ein Einkaufszentrum durchaus attraktive – Gesamtverkaufsfläche von 16.670 m<sup>2</sup> VKF, inkl. eines zugkräftigen Ankermieters erreicht.
- Ungeachtet dessen ist fraglich, ob an dem in Rede stehenden Standort eine FOC Entwicklung auf 10.000 m<sup>2</sup> VKF überhaupt realistisch ist, da
  - bisher keine Situation in Deutschland bekannt ist, in der zwei FOC in (vergleichbar mit Wuppertal und Remscheid) räumlicher Nähe zueinander tatsächlich entwickelt wurden. Es gibt mehrere Beispiele, wo zwei Vorhaben zur Diskussion standen, ein Standort jedoch letztlich nicht weiterverfolgt wurde und/oder als Fachmarkt- oder Einkaufszentrum entwickelt wurde oder entwickelt werden

soll. Hier sind bspw. die Fälle Brehna und Wiedemar sowie Ochtrup und Gronau zu benennen.

- In diesem Kontext hat das FOC Wuppertal (Döppersberg) als der deutlich kleinere „Partner“ bereits aufgrund seiner Verkaufsfläche und der damit einhergehenden geringeren Attraktivität einen deutlichen Nachteil (dies wird entsprechend auch in der GMA Stellungnahme 2015 ausgeführt).
- Insgesamt sind insbesondere die mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen des FOC in Wuppertal als weniger geeignet zu bewerten als in Remscheid:
  - So stehen dem FOC nur 10.000 m<sup>2</sup> VKF (in Remscheid geplant 20.000 m<sup>2</sup> VKF) zur Verfügung.
  - Nahezu alle FOC in Deutschland sind ebenerdig mit großzügigem Parkplatzangebot konzipiert (so auch in Remscheid). Die Situation in Wuppertal ist dahingegen ungünstiger.
  - Des Weiteren ist kein FOC/DOC bekannt, welches in einem historischen Gebäude in einer Innenstadtrandlage entwickelt wurde. Derzeitige Planungen werden i.d.R. im Village Stil (wie auch in Remscheid) angelegt.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen ist die Entwicklung des FOC Wuppertal (Döppersberg) mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> als unwahrscheinlich zu bewerten. Da eine Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, stellt die folgende kumulative Auswirkungsbewertung eine weitere Informationsgrundlage im Hinblick auf eine vollumfängliche kommunale Abwägung zur Verfügung. Somit ist die Würdigung eines realitätsnahen Worst Case sichergestellt, da damit beide Fälle (FOC Entwicklung oder keine FOC Entwicklung am Döppersberg) – ungeachtet der Eintrittswahrscheinlichkeit – hinreichend planerisch abgewogen werden können.



## 3 Kumulative Auswirkungsbewertung

Folgend werden in einem kumulativen Ansatz die Auswirkungen des Markteintritts beider FOC ermittelt und bewertet. In diesem Kontext ist auf die methodische Herausforderung eines solchen kumulativen Ansatzes hinzuweisen, da mehrere – ungeachtet der keinesfalls gesicherten (s.o.) FOC-getreuen Umsetzung des FOC Wuppertal (Döppersberg) – Annahmen zur veränderten Flächenleistung, Untersuchungsraum und Umsatzherkunft getroffen werden müssen. Ziel ist die „Einstellung“ des FOC Wuppertal (Döppersberg) in das gravitationsbasierte Berechnungsmodell, welches im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsanalyse des DOC Remscheid Lennep aufgestellt wurde. Förderlich ist hier eine recht große Überschneidung der Untersuchungsräume der jeweiligen Vorhaben.

### 3.1 Unveränderte Rahmendaten für die kumulative Berechnung

Da die spätere Modellierung der kumulativen Umsatzumverteilungen auf Basis eines auf Huff basierten Gravitationsmodells erfolgt, welches auch für das DOC Remscheid verwendet wurde, erfolgt ein Rückgriff auf die angebots- und nachfrageseitigen Datengrundlagen des Verträglichkeitsgutachtens zum DOC Remscheid, S+H 2015<sup>2</sup>, so insb.

- das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept wurde aus den vorliegenden Gutachten Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015 übernommen.

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen der Vorhaben in Wuppertal und Remscheid**

Sortimentsbereich	Einzelvorhaben (VKF in m <sup>2</sup> )	
	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep
Bekleidung	7.000	max. 14.000
Schuhe/Lederwaren	1.500	max. 3.750
Sportartikel	1.000	max. 2.000
Sonstige	500	max. 5.400

Quelle: Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015.

<sup>2</sup> Stadt + Handel 2015: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid, Dortmund.

- Angebots- und nachfrageseitige Rahmendaten im Untersuchungsraum (VKF/Umsatz).
- Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche der Kategorie Haupt- und Nebenzentrum (also ohne Nahversorgungszentren) und größerer Sonderstandorte (vergleichbare Methode S+H, 2015 und GMA, 2015).
- Beide Planvorhaben werden (mit modifizierten Umsatzannahmen, s.u.) in das Stadt + Handel Gravitationsmodell eingestellt. Berücksichtigung in diesem Modell finden die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte, der Distanzwiderstand zwischen den einzelnen Angebots- und Nachfragestandorten, die Marktaffinität der jew. Standorte und die generelle Bedeutung der Einzelhandelsstandorte.

Des Weiteren geht Stadt + Handel in der kumulativen Betrachtung – ungeachtet der fraglichen Realisierungsfähigkeit (s.o.) – von einem „echten“ FOC am Döppersberg aus, denn der Bauvorbescheid bezieht sich explizit auf ein entsprechendes Format, welches sodann auch durch die Grundannahmen aus der GMA Stellungnahme aus April 2015 abgebildet wird.

### **3.2 Veränderte Annahmen zu Umsatzleistungen der Vorhaben (Modifizierung auf Basis Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015)**

Es erfolgt zunächst ein Rückgriff auf die Umsatzschätzung zum Vorhaben FOC Wuppertal aus der Stellungnahme GMA, 2015 und dem Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel, 2015. Die Eingangswerte stellen sich demnach wie folgt dar:

**Tabelle 2: Sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzungen der Vorhaben in Wuppertal und Remscheid (in der jew. Einzelbetrachtung)**

Sortimentsbereich	Betrachtungsebene: Einzelvorhaben	
	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep
<b>Flächenproduktivität (Euro/m<sup>2</sup> VKF)</b>		
Bekleidung	5.500	max. 7.000
Schuhe/Lederwaren	5.000	max. 5.500
Sportartikel	5.000	max. 6.000
<b>Umsatzschätzung (in Mio. Euro)</b>		
Bekleidung	38,5	max. 98,0
Schuhe/Lederwaren	7,5	max. 20,6
Sportartikel	5,0	max. 12,0

Quelle: Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015.

Die Umsatzleistung bei Markteintritt beider Vorhaben bedingt eine Funktionsfähigkeit beider FOC/DOC Vorhaben in ihrer Eigenschaft als FOC/DOC. Gleichzeitig ist die rechtliche Vorgabe der Würdigung eines realitätsnahen Worst Case zu beachten. Folgende Annahmen werden getroffen:

- Durch Ausdifferenzierung bzw. Abstimmung der Angebote zwischen den beiden FOC/DOC sind beide FOC/DOC (hier insbesondere der „kleinere Partner“ FOC Wuppertal (Döppersberg)) künftig funktionsfähig.
- Gleichzeitig sind angesichts der für den Kunden ungünstigen räumlichen Trennung/Entfernung und der bereits aufgrund der absehbar unterschiedlichen Betreiber begrenzten Sortiments- und Markenabstimmung Angebotsüberschneidungen zu erwarten, die zu Kannibalisierungseffekten zwischen den FOC führen werden. Dies erhöht die Chance einer „Verwässerung“ des FOC Konzepts bei dem schwächeren FOC/DOC bspw. durch die Aufnahme von klassischem Einzelhandel oder aber – und dies ist im Hinblick auf die hypothetische Annahme eines „echten FOC“ in dieser kumulativen Betrachtung relevant – zu einer Verringerung der erzielbaren Umsatzleistung an den beiden FOC/DOC Standorten.
- Die Flächenproduktivitäten des FOC Wuppertal (Döppersberg) erreichen in dieser Variante eine Spannweite von rd. 4.000 bis 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF (je nach Sortiment). Dies

ist angesichts der für ein FOC am Döppersberg nicht optimalen Standortrahmenbedingungen (erweiterter Innenstadtstandort, kein direkter Autobahnanschluss) [siehe auch Schreiben der GMA vom 10.06.15]) sowie der Wettbewerbssituation zum DOC Remscheid ein weiterhin vergleichsweise hoher Wert, der im Hinblick auf die Auswirkungen in der Region einen realitätsnahen Worst Case abbildet.

- Für das DOC Remscheid ist angesichts der dann ausgeprägten Wettbewerbssituation die untere Spannweite der in der Verträglichkeitsanalyse angenommenen Leistungsfähigkeit erreichbar. Für Remscheid liegen die Flächenproduktivitäten damit weiterhin in einem deutlich überdurchschnittlichen Bereich, der im Hinblick auf die Auswirkungen in der Region einen realitätsnahen Worst Case abbildet.

Es ergeben sich folgende Veränderungen der Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen der FOC:

**Tabelle 3: Flächenproduktivitäten (Einzelvorhaben/ kumulative Betrachtung)**

Sortimentsbereich	Einzelvorhaben		Kumulative Betrachtung	
	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep
<b>Flächenproduktivität (Euro/m<sup>2</sup> VKF)</b>				
Bekleidung	5.500	max. 7.000	4.500	max. 6.000
Schuhe/ Lederwaren	5.000	max. 5.500	4.000	max. 4.500
Sportartikel	5.000	max. 6.000	4.000	max. 5.000
<b>Umsatzschätzung (in Mio. Euro)</b>				
Bekleidung	38,5	max. 98,0	31,5	max. 84,0
Schuhe/ Lederwaren	7,5	max. 20,6	6,0	max. 16,9
Sportartikel	5,0	max. 12,0	4,0	max. 10,0
<b>Summe Einzelvorhaben</b>	<b>51,0</b>	<b>max. 130,6</b>	<b>41,5</b>	<b>max. 110,9</b>
<b>Summe kumuliert</b>	-	-	<b>max. 152,5</b>	

Quelle: Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015 und eigene Annahmen und eigene Berechnungen.

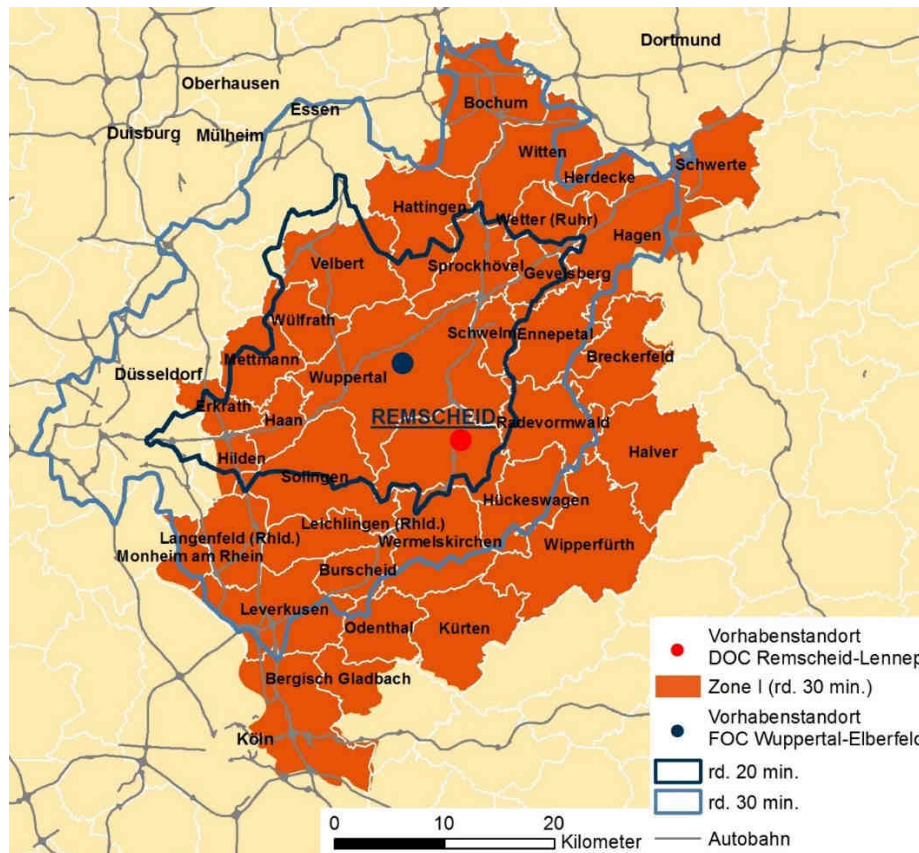
Der umverteilungsrelevante Umsatz liegt demnach für die hier untersuchungsrelevanten Sortimente in der kumulativen Variante bei 152,4 Mio. Euro und damit rd. 21,8 Mio. Euro über

dem bisher für das DOC Remscheid umverteilten Wert von rd. 130,6 Mio. Euro. Es zeigt sich gleichermaßen, dass durch die kumulative Betrachtung ein Kannibalisierungseffekt angenommen wird, der sich durch einen Umsatzrückgang von rd. 16 % im Vergleich zu der Betrachtung der jew. Einzelvorhaben angenommen wird. Die gemittelte Flächenproduktivität in den hier untersuchten Sortimenten liegt demnach bei rd. 5.210 Euro/m<sup>2</sup> VKF und damit weiterhin in einem überdurchschnittlichen Bereich. Dies unterstreicht nochmals den realitätsnahen Worst Case Ansatz der kumulativen Analyse.

### **3.3 Veränderte Annahmen zum Untersuchungsraum (Modifizierung auf Basis Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015)**

In der Stellungnahme der GMA, 2015 zum FOC Wuppertal (Döppersberg) wurde eine 20 Minuten Fahrzeitisochrone als Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Die 20 Minuten Fahrzeitisochrone der GMA liegt bis auf zu vernachlässigende Randbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes für das DOC Remscheid. Die GMA begründet den (im Vergleich zu den aktuellen Untersuchungen in Werl und Remscheid) kleineren Untersuchungsraum mit der vergleichsweise geringen Attraktivität der FOC Planung. Dies ist aus Sicht von Stadt + Handel grundsätzlich nachvollziehbar. Folgende Karte gibt eine Übersicht über den Untersuchungsraum für das FOC Remscheid Lennep sowie die 20 Minuten Isochrone um das Vorhaben FOC Wuppertal (Döppersberg). Da für die Herleitung der im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsätze relevant, wird auch noch eine überschlägige 30 Minuten Fahrzeitisochrone um das FOC Wuppertal (Döppersberg) dargestellt.

Abbildung 1:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015.

Innerhalb des Untersuchungsraumes (20 Minuten fahrzeitisochrone) werden seitens der GMA 40 % der Umsätze umverteilt. Dies ist aus Sicht von Stadt + Handel im Sinne eines worst case Ansatzes nachvollziehbar, dürfte jedoch tatsächlich leicht überhöht sein (siehe dazu auch Ausführungen unten).

Um die GMA Annahmen auf das Stadt + Handel Berechnungsmodell (mit einem Untersuchungsraum von 30 Minuten) zu übertragen hat Stadt + Handel folgende Überlegungen angestellt:

- Gemäß einer Evaluationsstudie zum ebenfalls in der Innenstadt gelegenen Designer Outlets in Wolfsburg<sup>3</sup> für ein FOC mit (zum Zeitpunkt der Untersuchung) 8.000 m<sup>2</sup> VKF wird mindestens ein Umsatzanteil von 55 %, eher 60 % aus einer Zone außerhalb des

<sup>3</sup> Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2010): Evaluation zur Wirkung der designer outlets wolfsburg, Lörrach.

der 30 Minuten Isochrone generiert. Rd. 40 bis 45 % kommen daher aus der 30 Minuten Zone.

- Da innerhalb des 30 Minuten Radius mit Düsseldorf, Essen und Bochum mehrere attraktive Großstädte liegen (vgl. GMA Schreiben vom 10.06.15), ist im Vergleich zu Wolfsburg ein sogar etwas höherer Anteil aus der 30 Minuten Zone zu erwarten, der seitens Stadt + Handel auf rd. 50 % eingeschätzt wird.
- Gleichermaßen liegen aber die vorgenannten Städte bis auf Teile von Bochum ebenso wie bei der GMA nicht innerhalb des von Stadt + Handel zugrunde gelegten Untersuchungsraumes. Dies führt zu einer Verringerung der Umsatzanteile, die im S+H Untersuchungsraum umverteilt werden.
- Der von Stadt + Handel im Folgenden angesetzte Wert von **60 % umverteilungsrelevanter Umsatz für den S+H Untersuchungsraum** für das Vorhaben FOC Wuppertal (Döppersberg) stellt demnach einen Worst Case Ansatz sicher.

Folgende Grundannahmen bilden im Hinblick auf den Untersuchungsraum somit die Grundlage für die Modellberechnung:

**Tabelle 4: Untersuchungsraum und Umverteilungsrelevanter Umsatz im Untersuchungsraum**

	Einzelvorhaben		Kumulative Betrachtung	
	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep	FOC Wuppertal (Döppersberg)	DOC Remscheid-Lennep
Untersuchungsraum	20 Min.	30 Min.	30 Min.	30 Min.
Umverteilungsrelevanter Umsatz im Untersuchungsraum rd. 30 Minuten	40 %	50 %	60 %	50 %
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz im Untersuchungsraum</b>				
Bekleidung	15,4	49,0	<b>18,9</b>	<b>42,0</b>
Schuhe/ Lederwaren	3,0	10,3	<b>3,6</b>	<b>8,5</b>
Sportartikel	2,0	6,0	<b>2,4</b>	<b>5,0</b>

Quelle: Stadt + Handel, 2015 und GMA, 2015 und eigene Annahmen und eigene Berechnungen.

## 3.4 Ergebnisübersicht der Umsatzumverteilungsberechnung

Die Modellberechnung ergibt folgende Umsatzumverteilungsergebnisse:

**Tabelle 5: Kumulative Auswirkungsbewertung Umsatzumverteilungen**

		Bekleidung		Schuhe		Sport	
		in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Bergisch-Gladbach	Stadtmitte	2,9	6%	0,3	4%	0,5	8%
Bergisch-Gladbach	Bensberg	0,1	2%	*	*	0,3	8%
Bergisch-Gladbach	SO Kaufland	*	*	0,1	3%	*	*
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	6,4	5%	0,9	3%	0,4	6%
Bochum	SO Hannibal	0,3	2%	0,2	3%	0,1	6%
Bochum	SO Ruhrpark	4,0	4%	0,4	3%	1,4	9%
Ennepetal	Hauptzentrum Milspe (Innenstadt)	0,1	2%	*	*	*	*
Erkrath	Hauptzentrum Innenstadt Alt-Erkrath	0,3	3%	*	*	*	*
Gevelsberg	Innenstadtzentrum Gevelsberg	0,2	2%	*	*	*	*
Haan	Innenstadtzentrum Haan	0,1	2%	*	*	0,2	10%
Hagen	Innenstadt Hagen	5,3	4%	0,9	4%	0,1	8%
Hagen	Stadtbezirkszentrum Haspe	0,1	2%	*	*	*	*
Hagen	SO Bathey	0,1	2%	*	*	*	*
Hagen	SO Vorhalle Weststraße	0,1	2%	*	*	0,2	11%
Hattingen	Innenstadtzentrum Hattingen	0,8	4%	0,1	3%	*	*
Herdecke	Hauptzentrum Innenstadt Herdecke	0,4	3%	*	*	*	*
Hilden	Hauptzentrum Hilden	2,4	5%	0,2	3%	0,4	8%
Hückeswagen	Hauptzentrum Innenstadt	0,1	3%	*	*	*	*
Köln	Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße	1,1	2%	0,2	2%	*	*
Köln	Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz / Frank	0,1	2%	0,2	3%	*	*
Köln	Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Haupt	0,1	2%	*	*	*	*
Langenfeld	Hauptzentrum Neue Stadtmitte	1,1	3%	0,1	2%	*	*
Langenfeld	Fachmarktstandort Fuhrkamp	*	*	*	*	0,1	7%
Leichlingen	Innenstadt Leichlingen	0,1	2%	*	*	*	*
Leverkusen	Innenstadt Leverkusen	4,8	5%	0,6	3%	*	*
Leverkusen	Stadtteilzentrum Opladen	0,3	3%	0,1	3%	*	*
Leverkusen	Stadtteilzentrum Schlebusch	0,1	2%	*	*	*	*
Mettmann	Innenstadt/ Hauptgeschäftsbereich	1,4	5%	0,2	3%	*	*
Monheim	Innenstadtzentrum Monheim	0,2	3%	0,1	2%	*	*
Radevormwald	Hauptzentrum Innenstadt	0,4	8%	0,1	6%	*	*
Remscheid	Innenstadt	6,0	10%	1,0	10%	0,3	14%
Remscheid	Lennep	0,6	14%	*	*	*	*
Remscheid	Zentrum Süd	0,2	3%	0,4	9%	0,5	18%
Schwelm	Innenstadtzentrum Schwelm	0,6	6%	0,2	5%	0,2	9%
Schwerte	Innenstadtzentrum Schwerte	0,2	2%	0,1	2%	*	*
Solingen	Hauptzentrum Mitte Solingen	3,2	5%	1,1	9%	0,1	10%
Solingen	Nebenzentrum Ohligs	0,3	2%	*	*	*	*
Sprockhövel	Ortzentrum Haßlinghausen	0,1	2%	*	*	*	*
Sprockhövel	Ortzentrum Niedersprockhövel	0,1	2%	*	*	*	*
Velbert	Innenstadtzentrum Velbert	1,5	5%	0,2	3%	0,2	8%
Wermelskirchen	Innenstadt-Wermelskirchen	0,2	3%	*	*	*	*
Wermelskirchen	EL Autobahnanbindung / Schloß Burg	0,1	3%	*	*	*	*
Wetter	Hauptzentrum Wetter	0,2	2%	*	*	*	*
Wipperfürth	Innenstadtzentrum Wipperfürth	0,1	2%	0,1	4%	*	*
Witten	Hauptzentrum Witten	1,9	4%	0,2	3%	0,2	9%
Wülfrath	Hauptgeschäftsbereich Wülfrath	0,1	1%	*	*	*	*
Wuppertal	Hauptzentrum Barmen	1,0	5%	0,3	4%	*	*
Wuppertal	Hauptzentrum Elberfeld	10,5	7%	3,2	10%	1,4	17%
Wuppertal	Nebenzentrum Cronenberg	0,1	2%	*	*	*	*
Wuppertal	Nebenzentrum Ronsdorf	0,1	3%	*	*	*	*
Wuppertal	Nebenzentrum Vohwinkel	0,1	2%	*	*	*	*
Wuppertal	NZ Wuppertal-Oberbarmen	0,1	3%	*	*	*	*
Wuppertal	SO Wicküler Park	0,3	5%	0,1	3%	*	*

Quelle: Stadt + Handel, 2015; \* Werte unter 0,05 Mio. Euro und somit ohne absatzwirtschaftliche und städtebauliche Relevanz.



## 3.5 Städtebauliche Würdigung

Vorbemerkung: Für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (bspw. Ruhrpark und Hagen Vorhalle) erfolgt im Rahmen der kumulativen Auswirkungsbewertung aufgrund des nicht gegebenen Schutzstatus keine tiefergehende städtebauliche Würdigung.

### **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Zentrum Stadtmitte Bergisch Gladbach**

Für das Zentrum Stadtmitte Bergisch Gladbach ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe lediglich rd. 0,1 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep).

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7 % mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Zentrum Stadtmitte Bergisch Gladbach aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Zentrum Bensberg Bergisch Gladbach**

Für das Zentrum Bensberg Bergisch Gladbach ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei weniger als 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe weniger als 0,1 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep).

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7 % mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Zentrum Bensberg Bergisch Gladbach aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Haan**

Für das Innenstadtzentrum Haan ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 2 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe weniger als 0,1 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep).

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen weiterhin unterhalb, bzw. bei max. 10 % (Sportartikel). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Innenstadtzentrum Haan aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hagen**

Für die Innenstadt Hagen ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden zwar in der Summe rd. 0,8 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere im Bekleidungsbereich, der mit max. 4 % Umverteilungsquote weiterhin gering bis moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7 % mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für die Innenstadt Hagen aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Hilden**

Für das Hauptzentrum Hilden ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden zwar in der Summe rd. 0,6 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere im Bekleidungsbereich, der mit max. 5 % Umverteilungsquote weiterhin gering bis moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7% mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang somit nicht erhöht wird) werden gering ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015).

Die städtebaulichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Hilden wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel, 2015 noch nicht näher beleuchtet, da die Umverteilungsquoten in allen Sortimentsbereichen unter 8 % lagen.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind spürbare Auswirkungen auf einzelne Bestandsbetriebe im Sortimentsbereich Sportartikel somit in der kumulativen Betrachtungsvariante nicht grundsätzlich auszuschließen.

Es ist diesbezüglich jedoch auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Die Umsatzumverteilungsquoten stellen sogar den städtebaulichen worst case dar.
- Der Sortimentsbereich Sportartikel wird von Stadt + Handel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid sehr eng gefasst (diese Definition liegt auch der kumulierten Auswirkungsanalyse zugrunde). So zählt beispielsweise die in einem Sportgeschäft angebotene Freizeitbekleidung nicht zum Sortimentsbereich Sportartikel, sondern zu Bekleidung. Daraus folgt, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche relativ gering ist. In der Praxis gibt es jedoch kaum reine Sportartikel-Händler, in der Regel bieten diese zumindest Sportartikel und Bekleidung an. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Sportgeschäften dürften damit unter den hier angegebenen Umsatzumverteilungswerten liegen.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Sportartikel dürften im Wesentlichen zu Lasten des Betriebs Intersport Borgmann gehen. Der Intersport-Fachmarkt befindet sich an der Mittelstraße und somit in der Haupteinkaufslage des Hauptzentrums Hilden. Die Haupteinkaufslage zeichnet sich durch einen hohen und nahezu durchgängigen Einzelhandelsbesatz aus (Magnetbetriebe u. a. Peek & Cloppenburg, H & M und weitere filialisierte Fachmärkte). Der Markt generiert zudem einen Teil seines Umsatzes mit dem Sortimentsbereich Bekleidung. Es ist daher selbst bei einer Verkleinerung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Sportartikel eine Betriebsaufgabe nicht zu befürchten.

Insgesamt erscheinen angesichts der Umsatzumverteilungsquoten und der monetären Umsatzumverteilungswerte in den Sortimenten des DOC flächendeckende Betriebsaufgaben, die zu einer deutlichen Lagebeeinträchtigung führen könnten, unrealistisch.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Hilden aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Schwelm**

Für das Innenstadtzentrum Schwelm ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe bis moderate Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 2 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe rd. 0,3 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere im Bekleidungsbereich, der mit max. 6 % Umverteilungsquote weiterhin gering bis moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7 % mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (9 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang somit nicht erhöht wird) werden gering ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015).

Die städtebaulichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel, 2015 noch nicht näher beleuchtet, da die Umverteilungsquoten in allen Sortimentsbereichen unter 8 % lagen.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind spürbare Auswirkungen auf einzelne Bestandsbetriebe im Sortimentsbereich Sportartikel somit in der kumulativen Betrachtungsvariante nicht grundsätzlich auszuschließen.

Es ist diesbezüglich jedoch auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Die Umsatzumverteilungsquoten stellen sogar den städtebaulichen worst case dar.
- Der Sortimentsbereich Sportartikel wird von Stadt + Handel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid sehr eng gefasst (diese Definition liegt auch der kumulierten Auswirkungsanalyse zugrunde). So zählt beispielsweise die in einem Sportgeschäft angebotene Freizeitbekleidung nicht zum Sortimentsbereich

Sportartikel, sondern zu Bekleidung. Daraus folgt, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche relativ gering ist. In der Praxis gibt es jedoch kaum reine Sportartikel-Händler, in der Regel bieten diese zumindest Sportartikel und Bekleidung an. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Sportgeschäften dürften damit unter den hier angegebenen Umsatzumverteilungswerten liegen.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Sportartikel verteilen sich auf mehrere überwiegend kleinere Betriebe innerhalb des Innenstadtzentrums (u.a. Intersport Reschop an der Hauptstraße, Out-Fit am Neumarkt) so dass die Versorgungsfunktion der Innenstadt in diesem Segment „auf mehreren Füßen“ steht. Es handelt sich z.T. um spezialisierte Angebote oder Betriebe, die Sportartikel nur als Randsortiment anbieten. Auch bei einer (nicht zu erwartenden) Betriebsaufgabe wäre die Versorgungsfunktion durch weitere Betriebe noch gesichert.

Insgesamt erscheinen angesichts der Umsatzumverteilungsquoten und der monetären Umsatzumverteilungswerte in den Sortimenten des DOC flächendeckende Betriebsaufgaben, die zu einer deutlichen Lagebeeinträchtigung führen könnten, unrealistisch.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Innenstadtzentrum Schwelm aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Mitte Solingen**

Für das Hauptzentrum Mitte Solingen ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese bewegt sich zwischen 1 % (Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) und 2 % (Sportartikel). Monetär werden zwar in der Summe rd. 1,0 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere im Bekleidungsbereich, der mit max. 5 % Umverteilungsquote weiterhin gering bis moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen weiterhin unterhalb, bzw. bei max. 10 % (Sportartikel). Für die in Relation am deutlichsten betroffenen Sortimente Sportartikel und Schuhe/Lederwaren erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung um zusammen max. 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Mitte Solingen aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Radevormwald**

Für das Hauptzentrum Radevormwald ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 2 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe lediglich rd. 0,1 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep).

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7% mit Ausnahme des Sortiments Bekleidung (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Bekleidung erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Radevormwald aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert**

Für das Innenstadtzentrum Velbert ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe zwar rd. 0,6 Mio. Euro mehr umverteilt

(bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere aber im Bekleidungsbereich, der mit max. 5 % weiterhin moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7% mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (8 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang somit nicht erhöht wird) werden gering ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015).

Die städtebaulichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Velbert wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel, 2015 noch nicht näher beleuchtet, da die Umverteilungsquoten in allen Sortimentsbereichen unter 8 % lagen.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind spürbare Auswirkungen auf einzelne Bestandsbetriebe im Sortimentsbereich Sportartikel somit in der kumulativen Betrachtungsvariante nicht grundsätzlich auszuschließen.

Es ist diesbezüglich jedoch auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Die Umsatzumverteilungsquoten stellen sogar den städtebaulichen worst case dar.
- Der Sortimentsbereich Sportartikel wird von Stadt + Handel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid sehr eng gefasst (diese Definition liegt auch der kumulierten Auswirkungsanalyse zugrunde). So zählt beispielsweise die in einem Sportgeschäft angebotene Freizeitbekleidung nicht zum Sortimentsbereich Sportartikel, sondern zu Bekleidung. Daraus folgt, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche relativ gering ist. In der Praxis gibt es jedoch kaum reine Sportartikel-Händler, in der Regel bieten diese zumindest Sportartikel und Bekleidung an. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Sportgeschäften dürften damit unter den hier angegebenen Umsatzumverteilungswerten liegen.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Sportartikel dürften im Wesentlichen zu Lasten des Betriebs Intersport Klose gehen. Der Intersport-Fachmarkt befindet sich in der zentralen Hauptlage des Innenstadtzentrums Velbert (Friedrichstraße) in einem hochfrequentierten und attraktiven Umfeld (u. a. H & M und weitere filialisierte Fachmärkte) sowie in



einem attraktiven Ladendesign. Der Markt generiert zudem einen Teil seines Umsatzes mit dem Sortimentsbereich Bekleidung. Es ist daher selbst bei einer Verkleinerung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Sportartikel eine Betriebsaufgabe nicht zu befürchten.

Insgesamt erscheinen angesichts der Umsatzumverteilungsquoten und der monetären Umsatzumverteilungswerte in den Sortimenten des DOC flächendeckende Betriebsaufgaben, die zu einer deutlichen Lagebeeinträchtigung führen könnten, unrealistisch.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Innenstadtzentrum Velbert aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Witten**

Für das Hauptzentrum Witten ist in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei max. 1 % in den untersuchten Sortimentsgruppen. Monetär werden in der Summe zwar rd. 0,2 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep), dies erfolgt jedoch insbesondere im Bekleidungsbereich, der mit max. 4 % weiterhin gering bis moderat betroffen ist.

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen für die untersuchten Sortimente jeweils unter 7 % mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel (9 %). Für das in Relation am deutlichsten betroffene Sortiment Sportartikel erhöht sich die monetäre Umsatzumverteilung dabei allerdings um weniger als 0,1 Mio. Euro.

Da die Umverteilungsquoten in den übrigen Sortimentsbereichen (die in größerem Umfang nur im DOC Remscheid Lennep angeboten werden und dessen VKF-Umfang in der kumulativen Betrachtung somit nicht erhöht wird) gering bis moderat ausfallen (siehe Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015) bleibt die städtebauliche Einordnung der Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel 2015 bestehen.

Demnach resultieren auch in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Witten aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld**

Für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld ist in der kumulativen Betrachtung eine nicht unwesentliche Erhöhung der Umverteilungsquoten festzustellen. Diese liegt bei rd. 2 % für das Sortiment Schuhe/Lederwaren, bei rd. 3 % für das Sortiment Bekleidung und bei rd. 7 % für das Sortiment Sportartikel. Monetär werden in der Summe rd. 5,4 Mio. Euro mehr umverteilt (bezogen auf den worst case der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennepe).

Die sich in der kumulierten Betrachtung insgesamt ergebenden Umsatzumverteilungsquoten liegen in allen untersuchten Sortimenten bei mehr als 7 %.

Die vergleichsweise hohen Umverteilungsquoten resultieren vornehmlich aus der Ansiedlung des in Rede stehenden FOC in Wuppertal innerhalb des Hauptzentrums Elberfeld (Döppersberg). Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Strukturveränderungen (auch durch Betriebsaufgaben) und damit verbunden Änderungen von Passantenströmen bzw. Lagebereichen nicht auszuschließen. Insbesondere im Bereich Sportartikel sind mit 17 % deutliche Umsatzumverteilungen festzustellen. Besonders betroffen ist die Sportarena im 2. Obergeschoss der Galeria Kaufhof, die sich jedoch mit über 2.000 m<sup>2</sup> VKF als einer der größten Sportanbieter im gesamten Untersuchungsraum präsentiert. Insofern kann dieser Betrieb innerhalb einer hochfrequentierten Lage zwar als relativ widerstandsfähig gegen die Auswirkungen bewertet werden, eine Marktaufgabe kann jedoch auch nicht vollends ausgeschlossen werden. Entsprechend nennenswerte Auswirkungen werden seitens der GMA bereits in der Einzelbetrachtung konstatiert, denn bereits hier liegen die Auswirkungen über 10 % (siehe GMA 2015: S. 18 und S. 23). Im Zusammenspiel mit den positiven Aspekten der FOC Entwicklung werden die Auswirkungen seitens der Stadt offensichtlich hingenommen (positiver Bauvorbescheid liegt vor).

Insofern verstärken die in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld festgestellten Ergebnisse die bereits seitens der Stadt akzeptierten Strukturverschiebungen in der Elberfelder Innenstadt. Insgesamt ist aber – nach Ansiedlung des FOC in Wuppertal Elberfeld – weiterhin ein VKF Zuwachs in der Innenstadt als Ganzes zu verzeichnen, so dass die Innenstadt als Ganzes in der kumulativen Betrachtung zwar Strukturverschiebungen erfahren würde, nicht aber eine Bedeutungsabnahme als Handelsstandort.

## **Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid**

Die in der Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid Lennep dargestellten Auswirkungen werden jew. erhöht, führen aber in der Gesamtbewertung nicht zu abweichenden städtebaulichen Einordnungen. Für den ZVB in Lennep überwiegen weiterhin die durch das DOC induzierten positiven Folgewirkungen.

Die Begründungszusammenhänge für den ZVB Süd bleiben im Wesentlichen bestehen. Zwar erfährt der dortige Sportfachmarkt eine Beeinträchtigungsintensität, die eine Marktaufgabe nicht ausschließen lässt, jedoch obliegt dem ZVB eine primäre Versorgung im periodischen Bedarfsbereich, so dass die eigentliche Versorgungsfunktion des ZVB weiterhin nicht gefährdet ist.

Auch die Bewertungen für die Innenstadt Remscheids bleiben im Wesentlichen bestehen. In der kumulativen Betrachtung würden die bereits in der Verträglichkeitsanalyse zum DOC Lennep festgestellten durchaus nennenswerten Auswirkungen zwar nochmals erhöht, bleiben jedoch mit Ausnahme von Sportartikeln bei max. 10%. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse bereits ausführlich thematisiert und auch Empfehlungen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums in enger Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept formuliert.

## **3.6 Auswirkungen auf die durch das FOC/DOC induzierten Verkehrsströme**

Die Berechnungen machen deutlich, dass das DOC Remscheid Lennep durch die neue Wettbewerbssituation in Wuppertal weniger leistungsfähig würde. Dies geht einher mit einer Umsatzabnahme in den untersuchten Sortimenten. Analog zu der Methode zur Ermittlung der Kundenherkunft des DOC Remscheid Lennep ist damit von einer Abnahme der absoluten Kundenzahl des DOC Remscheid Lennep zu rechnen. Dies führt letztlich dazu, dass die bisher ermittelte, durch das DOC Remscheid Lennep induzierte, zusätzliche Verkehrsbelastung in einem kumulativen Ansatz geringer ausfallen werden als im bisherigen Planverfahren angenommen.

Da jedoch wie oben ausgeführt, die Inbetriebnahme eines „echten“ FOC in Wuppertal (Döppersberg) als fraglich angesehen wird, ist es im Sinne eines realitätsnahen Worst Case Ansatz jedoch sachrichtig, die bisherigen Analysen im Zusammenhang mit den DOC Remscheid Lennep bedingten verkehrlichen Auswirkungen als realitätsnahen Worst Case Ansatz weiterhin zu verwenden.