

## Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid

Endbericht

25. September 2014





**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62  
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42  
0 341 92 72 39 43

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

**Verfasser**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M.Sc. Torben Döring

**Dortmund, 25. September 2014**

Abbildungen Titelblatt: Eigene Aufnahmen.



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iv
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	5
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionale Rahmenvorgaben	10
<b>3 Methodik</b>	<b>15</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>19</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
4.2 Angebotsanalyse	23
4.3 Nachfrageanalyse	25
4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Remscheid	28
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Remscheid	29
<b>5 Ansiedlung eines DOC in Remscheid-Lennep</b>	<b>32</b>
<b>6 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>37</b>
6.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	37
6.1.1 Methodik und Berechnung	37
6.1.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Remscheid	42
6.1.3 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung	44
6.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Remscheid	47
<b>7 Zentrenkonzept</b>	<b>49</b>
7.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid	49
7.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Remscheid	53
7.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	53
7.2.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum	60
7.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	62
7.2.4 Anbindung des Innenstadtzentrums an das Stadtbezirkszentrum Süd bzw. den Hauptbahnhof Remscheid	64

7.3	Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep	65
7.3.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep	66
7.3.2	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep	70
7.3.3	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep	75
7.4	Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Hasten	78
7.4.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Hasten	78
7.4.2	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Hasten	80
7.4.3	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Hasten	81
7.5	Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Süd	82
7.5.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Süd	82
7.5.2	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Süd	84
7.5.3	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Süd	86
7.6	Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	86
7.6.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen	86
7.6.2	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	88
7.6.3	Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	90
<b>8</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>91</b>
8.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Remscheid	91
8.1.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	91
8.1.2	Nahversorgungsstrukturen in den Stadtbezirken	93
8.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Remscheid	100
8.2.1	Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben	102
8.2.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	106
<b>9</b>	<b>Sonderstandortkonzept</b>	<b>108</b>
9.1	Übergeordnete Zielstellungen Sonderstandortkonzept	108

9.2	Sonderstandort Neuenkamper Straße	109
9.3	Ergänzungsstandort Kölner Straße	111
<b>10</b>	<b>Sortimentsliste für Remscheid</b>	<b>114</b>
10.1	Rechtliche Anforderungen	114
10.2	Methodische Herleitung	114
10.3	Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste“)	121
<b>11</b>	<b>Ansiedlungsleitsätze für Remscheid</b>	<b>125</b>
11.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	125
11.2	Ansiedlungsleitsätze	126
11.3	Bestandsschutz	129
<b>12</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>130</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VII

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BMVBS .....	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw. ....	beispielsweise
BVerfG. ....	Bundesverfassungsgericht
BVerwG.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
DL .....	Dienstleistung
d. h. ....	das heißt
DOC.....	Designer-Outlet-Center
EAG .....	Europarechtsanpassungsgesetz
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
FOC.....	Factory-Outlet-Center
ggf. ....	gegebenenfalls
gem.....	gemäß
GIB.....	Gewerbe- und Industrieflächen (Regionalplan)
GPK.....	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
gr. ....	groß
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinn
inkl. ....	inklusive
i. H. ....	in Höhe
insb. ....	insbesondere
i. S.....	im Sinne
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
k. A. ....	keine Angabe
km .....	Kilometer
LEP NRW .....	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW .....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM .....	Lebensmittel
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.....	Milliarden
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.....	Nummer
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW .....	Nordrhein-Westfalen
o. g. ....	oben genannt
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
OZ .....	Oberzentrum
p. a. ....	pro anno

PBS .....	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd. ....	rund
S. ....	Seite
s. ....	siehe
SB .....	Selbstbedienung
s. o. ....	siehe oben
sog.....	sogenannt
SPNV.....	Schienenpersonennahverkehr
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
u. a. ....	unter anderem
usw. ....	und so weiter
u. U. ....	unter Umständen
v. a. ....	vor allem
VGH .....	Verwaltungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
v. H. ....	von Hundert
VKF .....	Verkaufsfläche
ZOB .....	Zentraler Omnibusbahnhof
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil



## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Remscheid erkennbar. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Remscheid beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Zentren gesichert werden. Der Einzelhandelsstandort Remscheid steht im Zusammenhang mit einer geplanten Ansiedlung des Designer-Outlet-Centers (DOC) in Lennep vor der Chance und Herausforderung, diese Entwicklung für eine positive Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur und insb. auch für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums und des Zentrums in Lennep zu nutzen. Erste Verfahrensschritte zur Vorbereitung der DOC-Ansiedlung wie die Träger- und Bürgerbeteiligung, der positive Bürgerentscheid zur Ansiedlung eines DOC in Remscheid sowie positive politische Grundsatzbeschlüsse wurden bereits gefasst, sodass im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts die Ansiedlung des DOC als politisch gewollter Beitrag zur Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Remscheid als beabsichtigt angesehen und als gegebene Planungsabsicht in die Konzeption und Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts implementiert wird.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte. Da die überörtlichen Zielstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Bergisches Städtedreieck keine ausreichende Rechtsgrundlage zur rechtssicheren Steuerung des Einzelhandels liefert (vgl. u.a. OVG NRW, 17.11.2010, 10 A 787/09), stellt die Stadt Remscheid nun ein kommunales Einzelhandelskonzept mit konkreten Vorgaben für die Einzelhandelssteuerung auf, um den Anforderungen in der Rechtsprechung gerecht zu

werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll demnach künftig das nun vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept als Abwägungsgrundlage dienen.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Remscheid für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

## **Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Remscheid:**

- Die Stadt Remscheid weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer bzw. einzelhandelsbezogene Kaufkraft auf.
- Die Stadt Remscheid verfügt über die Funktion eines Mittelzentrums und weist teilweise eine regionale Versorgungsfunktion auf.
- Die siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in Remscheid ist als gut zu bewerten. Mit rd. 93 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein sehr hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage. Ein Drittel der Verkaufsfläche ist jedoch in nicht integrierten Lagen verortet.
- Die räumliche Nahversorgungsstruktur des Kernsiedlungsbereichs von Remscheid kann als gut bewertet werden. Lediglich die dünner besiedelten, abgesetzteren Siedlungsbereiche weisen Defizite im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung auf.
- Das Innenstadtzentrum stellt den hinsichtlich des Einzelhandelsangebots bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich in Remscheid dar und soll auch weiterhin – vor dem Hintergrund der DOC-Ansiedlung in Lennep – der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion der Stadt Remscheid sein.
- Der zentrale Versorgungsbereich Lennep erfährt durch die Ansiedlung des DOCs eine weitreichende Weiterentwicklung. Die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch immer mit der Entwicklung des Innenstadtzentrums abzustimmen.

## **Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Remscheid:**

- Die Stadt Remscheid zeichnet sich vor allem durch seine Lage im sog. Bergischen Städtedreieck (Solingen, Wuppertal und Remscheid) aus. Für den Einzelhandelsstandort Remscheid ergibt sich hieraus als wesentliche Rahmenbedingung, dass sich dieser in einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld behaupten muss.

- Die Stadt Remscheid verfügt mit rd. 1,5 m<sup>2</sup> VKF/ EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF/ EW)<sup>1</sup> über quantitativ durchschnittliche Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot. Mittelzentren weisen jedoch regelmäßig Verkaufsflächenausstattungen oberhalb von 2,0 m<sup>2</sup> VKF/ EW auf, sodass die Verkaufsflächenausstattung für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.<sup>2</sup>
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 94 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Remscheids als Mittelzentrum als niedrig zu bewerten und verdeutlicht zudem die starke überörtliche Wettbewerbssituation Remscheids.
- Die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Remscheid muss auch vor dem Hintergrund der zum Teil schwierigen topographischen Ausgangslage bewertet werden, woraus sich gewisse Restriktionen ergeben, welche beispielsweise bei dem Defizit der fußläufigen Nahversorgung in den abgesetzten Siedlungsbereichen deutlich werden.
- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kann als unterdurchschnittlich bewertet werden und bietet somit Optimierungspotenzial.
- Eine weitere Herausforderung für die Stadt Remscheid stellt der erwartete, sehr deutliche, Bevölkerungsrückgang um bis zu rd. 11 % bis zum Jahr 2025 dar.
- Die geplante Ansiedlung des DOC in Lennep wird nicht ohne Folgen für die Remscheider Einzelhandels- und Zentrenstruktur – insbesondere für das Innenstadtzentrum – bleiben. Wenngleich konkrete Auswirkungsbewertungen noch folgen, zeigt die Erfahrung, dass trotz der besonderen Ausrichtung des Betriebstyps Factory-Outlet-Center stets auch Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu erwarten sind. Dies können einerseits Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen sein (vor allem in den Sortimentsbereichen, welche das DOC anbietet), zum anderen aber auch positive Effekte bspw. im Bereich Gastronomie, Gastgewerbe, spezieller Einzelhandelsangebote oder dem beratungsintensiven Einkauf.

---

<sup>1</sup> Vgl. GfK Geomarketing 2014

<sup>2</sup> Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in 18 durch Stadt + Handel untersuchten Mittelzentren in NRW liegt bei rd. 2,04 m<sup>2</sup>.  
 Verschiedene Einzelhandelsstudien kommen überdies zu dem Schluss, dass Mittelzentren gegenüber Unter- und Oberzentren durchschnittlich eine etwas höhere Verkaufsflächenausstattung je Einwohner aufweisen. So wurden im Rahmen verschiedener Untersuchungen z. B. durchschnittliche Verkaufsflächendichten von 2,19 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren der Metropolregion Mannheim und 2,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren des erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover ermittelt (vgl. Universität Mannheim 2010, CIMA 2007).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Remscheid folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungsziele empfohlen:

- Stärkung der Zentren,
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung,
- Bereitstellung von Ergänzungsstandorten.

In Verbindung mit diesen Zielen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Remscheid entwickelt. Gleichzeitig wird die Remscheider Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) hergeleitet. Wesentliches Ergebnis des vorliegenden Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem begleitenden Arbeitskreis (mit Teilnehmern aus der Verwaltung der Stadt Remscheid sowie Vertretern der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbands) erörtert.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>3</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

---

<sup>3</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## **2 Rechtliche Rahmenvorgaben**

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert. Auch ergänzende landesplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### **2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts**

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplan (LEP) NRW.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB und BauNVO Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplan in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

### **2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien**

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des

BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remscheid bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

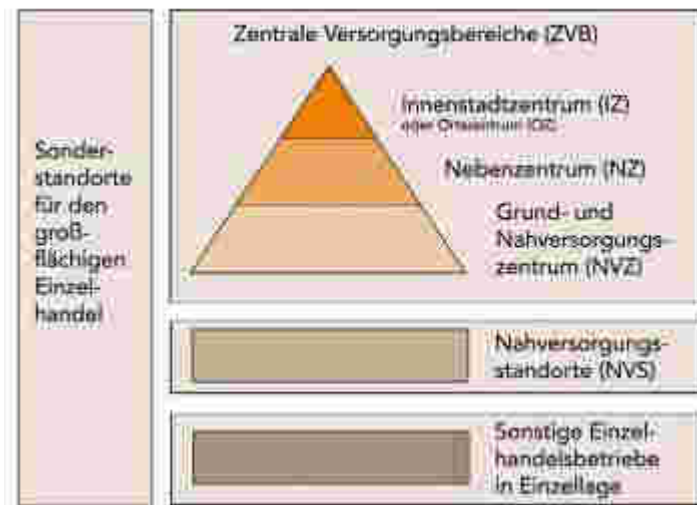
## **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 12. November 2007 – 1 ME 276/07).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Neben der Beurteilung ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE).

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche**

## Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen

eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>4</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen

<sup>4</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG Urteil vom 11.10.2007 – AZ 4 C 7.07).

und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren<sup>5</sup> näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

## 2.3 Landesrechtliche und regionale Rahmenvorgaben

### Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 außer Kraft getreten.

Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, einen vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

---

<sup>5</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Der nunmehr vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (in Kraft getreten am 13. Juli 2013) enthält folgende Ziele und Grundsätze:

**1 Ziel: Standorte 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.*

**2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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*
- *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.*

### **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.*

### **4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

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

### **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 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

### **7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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 Bestandschutz 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.*

### **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.*

### **9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte**

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

### **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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)*

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

### **Regionale Rahmenvorgaben**

Der derzeit gültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf formuliert das folgende

#### ***Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen***

*Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen (GEP 99 Regierungsbezirk Düsseldorf)*

Des Weiteren ist es Ziel, in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – bauleitplanerisch ausschließen zu lassen.

Die Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid haben gemeinsam ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet mit dem Ziel die Einzelhandelsentwicklung im Bergischen Städtedreieck miteinander abzustimmen. Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck formuliert folgende Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in der Region:

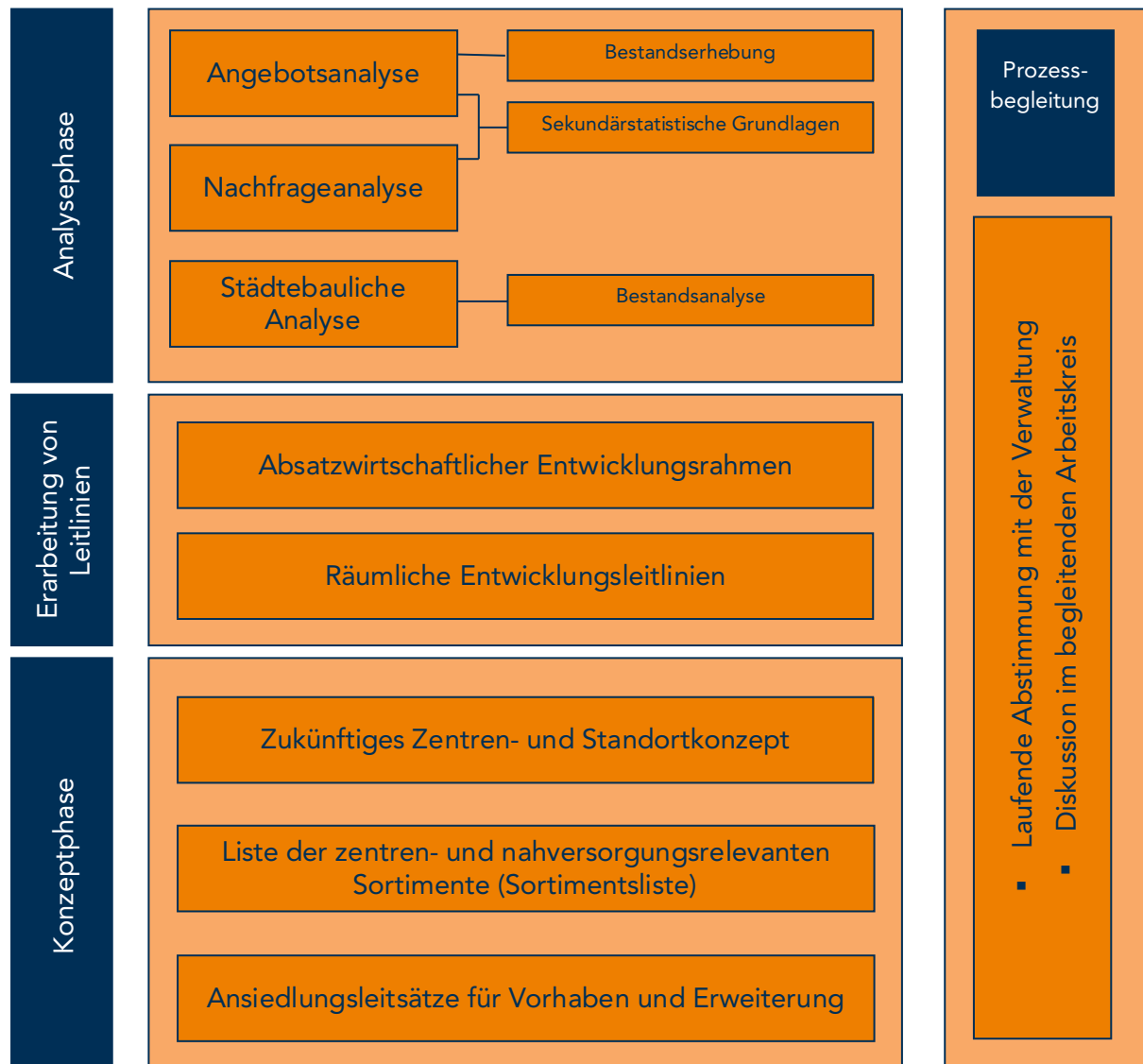
- Verbesserung der strategischen Position des Bergischen Städtedreiecks als „Einzelhandelsstandort“,
- Stärkung der gewachsenen Haupt- und Nebenzentren,
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsangebote.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Remscheid sind in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Da die überörtlichen Zielstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Bergisches Städtedreieck keine ausreichende Rechtsgrundlage zur rechtssicheren Steuerung des Einzelhandels liefert (vgl. u.a. OVG NRW, 17.11.2010, 10 A 787/09), stellt die Stadt Remscheid nun ein kommunales Einzelhandelskonzept mit konkreten Vorgaben für die Einzelhandelssteuerung auf, um den Anforderungen in der Rechtsprechung gerecht zu werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll demnach künftig das nun vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept als Abwägungsgrundlage dienen. Neben dem wird es weiterhin einen Austausch in dem Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck über regionalbedeutsame Einzelhandelsvorhaben geben.

### 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Remscheid flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>6</sup>

**Tabelle 3: Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes**

	Bestandserhebung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	März 2013 – Mai 2013
Methode	flächendeckende Vollerhebung
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortdaten</li> <li>▪ Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe</li> <li>▪ Städtebauliche Analyse/ zentrenergänzender Funktionen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Randsortimente realitätsnah abbilden zu können.

<sup>6</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

### **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Innenstadtzentrum, die Stadtbezirkszentren sowie den bedeutsamen weiteren Standortbereich erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebaulich-funktionale Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Remscheider Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zwei Mal. Anwesend waren Vertreter

der Verwaltung der Stadt Remscheid, der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands und der Bezirksregierung Düsseldorf.

Weiterhin wurde im Rahmen des Arbeitskreises vereinbart, dass neben der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden soll.

## **4 Markt- und Standortanalyse**

Die Markt- und Standortanalyse besteht aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten der Stadt Remscheid. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### **4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen**

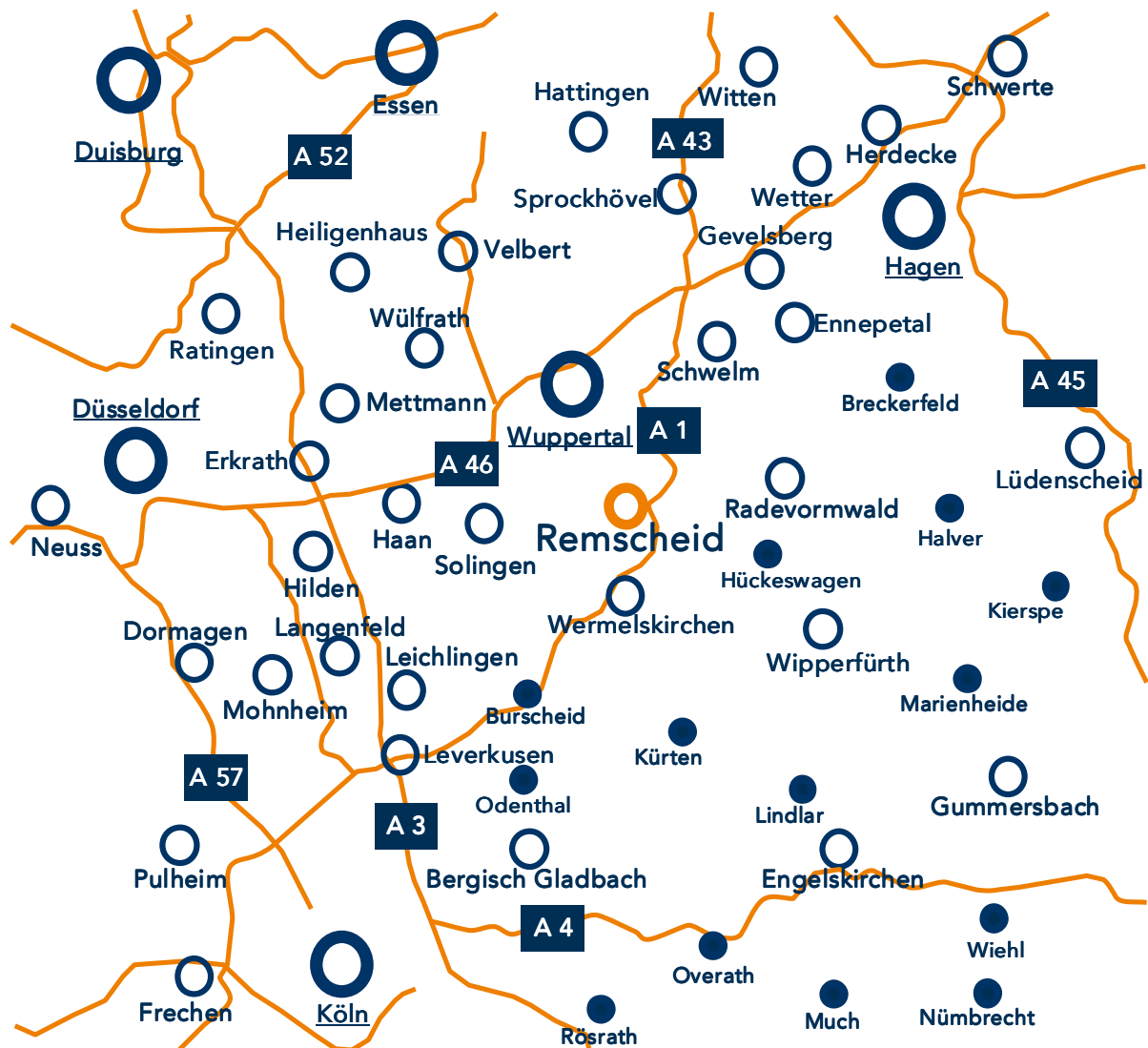
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 6.1 näher erläutert.

#### **Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung**

Das Mittelzentrum Remscheid ist eine kreisfreie Stadt und liegt im Bergischen Land in zentraler Lage des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Nachbargemeinden sind die Mittelzentren Solingen, Radevormwald und Wermelskirchen sowie das Grundzentrum Hückeswagen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die im Norden angrenzende Stadt Wuppertal in einer Entfernung von rd. 13 Kilometern.

Die funktionale Bedeutung der Stadt Remscheid zeichnet sich demnach vor allem durch die Lage im Bergischen Städtedreieck (Solingen, Wuppertal und Remscheid) und das damit verbundene leistungsstarke Konkurrenzumfeld aus.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW.

Die Stadt Remscheid setzt sich aus vier Stadtbezirken zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Remscheids rd. 111.720 Einwohner (vgl. Stadt Remscheid, Stand 31.12.2012). Der größte Stadtbezirk ist Alt-Remscheid mit rd. 47.420 Einwohner; danach folgen die Stadtbezirke Lennep mit rd. 24.260 und Süd mit rd. 23.630. Den kleinsten Stadtbezirk bildet Lüttringhausen mit rd. 16.410 (vgl. folgende Abbildung und Tabelle). Ausgehend von dem Jahr 2010 ist die Bevölkerungszahl Remscheids um rd. 2 % gesunken. Auch die weitere Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig, sodass bis zum Jahr 2025 mit einem weiteren Rückgang von bis zu 11 % zu rechnen ist.

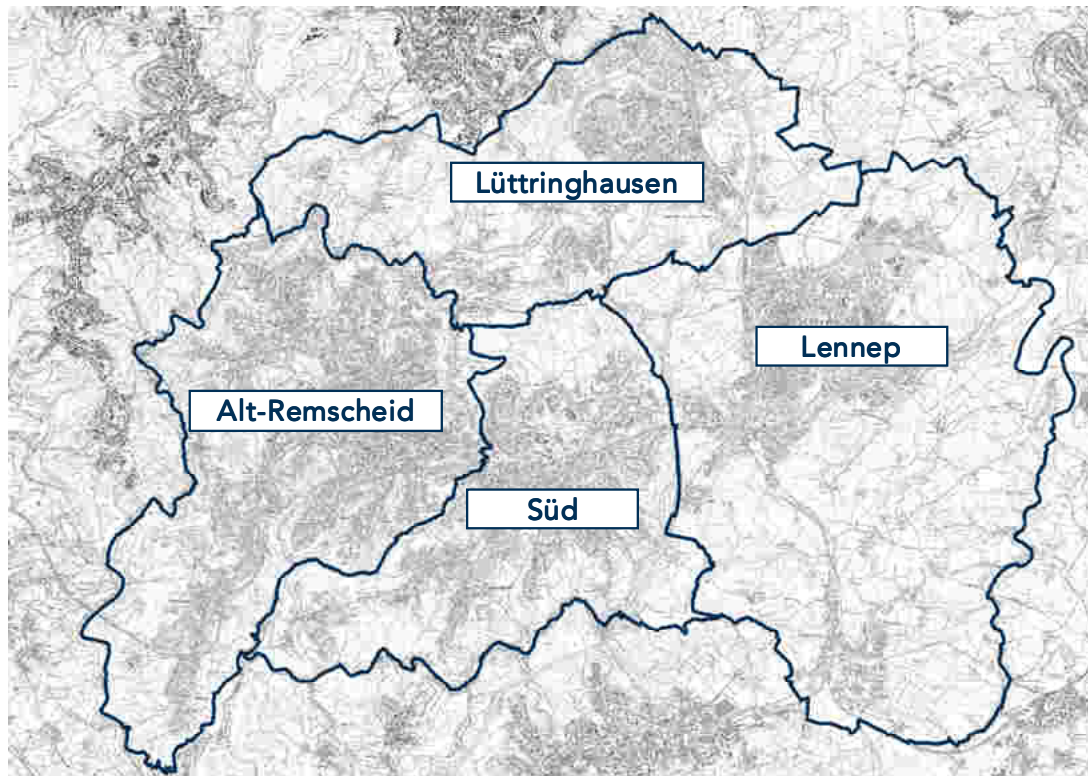
Tabelle 4: Bevölkerungsverteilung in Remscheid

Stadtbezirke	Einwohner
Alt-Remscheid	47.420
<i>hiervon Stadtteil Hasten*</i>	<i>12.540</i>
Lennepe	24.260
Süd	23.630
Lüttringhausen	16.410
<b>Gesamt</b>	<b>111.720</b>

Quelle: Stadt Remscheid, Stand 31.12.2012; Einwohnerzahl auf 10 gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen. \*entspricht den Stadtteilen Hasten-Mitte, Kratzberg, Haddenbach, Schöne Aussicht und Hölterfeld.

Die Siedlungsstruktur Remscheids wird maßgeblich geprägt von den topographischen Bedingungen des bergischen Landes. Das Stadtgebiet wird zudem durch bewaldete Landschaftsbereiche und die bewegte Topographie gegliedert. Insbesondere die zu Alt-Remscheid gehörenden Stadtteile in Randlagen stehen aufgrund der bewegten Topographie teilweise nur bedingt in einem siedlungsräumlichen Zusammenhang. Die kommunalen Neugliederungen von 1929 und 1975 haben dazu geführt, dass die Stadt Remscheid eine insgesamt als polyzentrisch zu beschreibende Struktur aufweist und aus mehreren historisch gewachsenen Zentren und Siedlungsbereichen, z.B. dem Innenstadtzentrum Remscheid oder den Zentren Lennepe und Lüttringhausen besteht.

Abbildung 4: Stadtgebiet und Lage der Stadtteile/ Siedlungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

## Verkehrsinfrastruktur

Remscheid ist verkehrlich sehr gut erreichbar. Die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A1, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, sowie an der Bundesstraße (B) 229, welche in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet verläuft. Über die A1 erreicht man in nördlicher Richtung Wuppertal und das östliche Ruhrgebiet und in südlicher Richtung Leverkusen und Köln. Über die B 229 ist Solingen in westlicher Richtung in rd. 15 km erreichbar und in östlicher Richtung ist Radevormwald rd. 14 km entfernt.

Die Stadt Remscheid verfügt über einen Hauptbahnhof, welcher in der Remscheider Innenstadt liegt und Haltepunkt einer Regionalbahnlinie in Richtung Wuppertal bzw. Solingen ist. Innerhalb Remscheids wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV), neben der angesprochenen Regionalbahnlinie, vom Busliniennetz der Stadtwerke Remscheid ergänzt. Wichtige Knotenpunkte für den Busverkehr innerhalb Remscheids sind der Busbahnhof Friedrich-Ebert-Platz sowie der Bahnhof Lennep. Dabei werden auch über die örtlichen Linien hinaus Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden angeboten, wie direkte Busverbindungen zum Bahnhof Radevormwald und über Wermelskirchen nach Köln.

## Zwischenfazit: Wesentliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Remscheid, mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, zeichnet sich vor allem durch seine Lage im sog. Bergischen Städtedreieck (Solingen, Wuppertal und Remscheid) aus. Für den Einzelhandelsstandort Remscheid ergibt sich hieraus als wesentliche Rahmenbedingung, dass sich dieser in einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld behaupten muss.

Die verkehrliche Anbindung insgesamt ist insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung (Ruhrgebiet/ Rheinschiene) für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut zu bewerten. Der Schienenpersonennahverkehr bietet darüber hinaus eine direkte Anbindung an die Nachbarstädte Solingen und Wuppertal.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtbezirke Alt-Remscheid und Süd. Die Stadtbezirke Lüttringhausen und Lennep befinden sich von diesem Siedlungsschwerpunkt in leicht abgesetzter Lage.

Die Stadt Remscheid verzeichnet seit Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung, welche nach den aktuellen Prognosen auch zukünftig negativ verlaufen wird.

## 4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden insgesamt 642 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Remscheid erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 169.730 m<sup>2</sup> verfügen.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Remscheid**

	Einzelhandelskonzept 2013 Stadt + Handel*
Anzahl der Betriebe	642
Gesamtverkaufsfläche	169.730
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,5 m <sup>2</sup>

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013; VKF-Angaben gerundet;

\* ohne Leerstand;

\*\* Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m<sup>2</sup>/ EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m<sup>2</sup> VKF/ Einwohner.

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche bezogen auf die Einwohner der Stadt Remscheid zeigt sich, dass Remscheid mit rd. 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF (vgl. GfK Geomarketing 2014) zur Verfügung. Bundesweit liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren

meist über 2,0 m<sup>2</sup>. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Remscheid demnach eine für Mittelzentren eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.<sup>7</sup>

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Remscheid nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Mit 334 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 52 % ist die Mehrzahl der Remscheider Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 264 Betriebe (rd. 41 %) in städtebaulich integrierter Lage, weitere 44 Betriebe (rd. 7 %) in städtebaulich nicht integrierter (niL) Lage.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand\* in Remscheid nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentrale Versorgungsbereiche <sup>8</sup>	Städtebaulich integrierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen
<b>Anzahl Einzelhandelsbetriebe</b> (gesamt: 642)	334	264	44
<b>Anteil</b>	52 %	41 %	7 %
<b>Verkaufsfläche (in m<sup>2</sup>)</b> (gesamt: 169.730)	78.280	33.920	57.530
<b>Anteil</b>	46 %	20 %	34 %
<b>Verkaufsfläche je Einwohner (in m<sup>2</sup>)</b>	1,52		

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013; Einwohnerdaten: Stadt Remscheid, Stand 31.12.2012; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; \*ohne Leerstand.

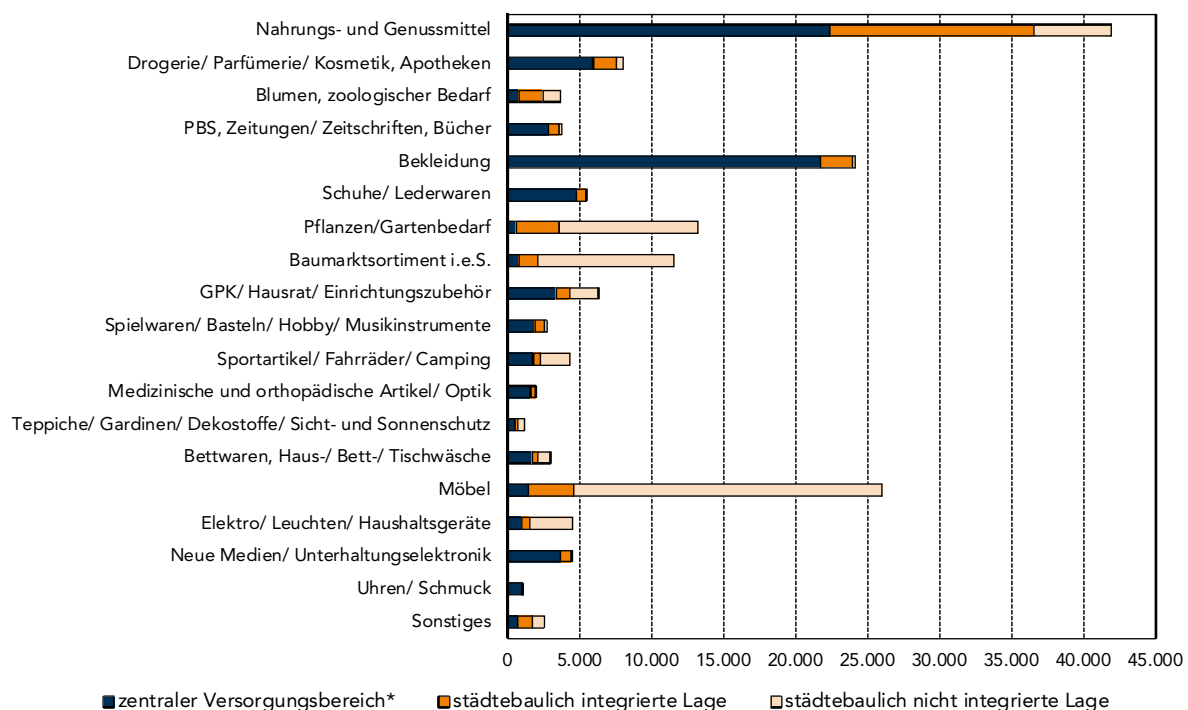
Die Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage verzeichnen mit einer Verkaufsfläche von rd. 57.530 m<sup>2</sup> zwar einen nicht ungewichtigen Anteil (rd. 34 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Dieses liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflä-

<sup>7</sup> Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in 18 durch Stadt + Handel untersuchten Mittelzentren in NRW liegt bei rd. 2,04 m<sup>2</sup>. Verschiedene Einzelhandelsstudien kommen überdies zu dem Schluss, dass Mittelzentren gegenüber Unter- und Oberzentren durchschnittlich eine etwas höhere Verkaufsflächenausstattung je Einwohner aufweisen. So wurden im Rahmen verschiedener Untersuchungen z. B. durchschnittliche Verkaufsflächendichten von 2,19 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren der Metropolregion Mannheim und 2,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren des erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover ermittelt (vgl. Universität Mannheim 2010, CIMA 2007).

<sup>8</sup> Die dargestellten Werte beziehen sich auf die in Kapitel 7 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

chige Angebotsformen wie Baumärkte (bspw. Obi oder das Gartencenter Kremer) und Möbelhäuser (bspw. Knappstein) vorzufinden sind; diese sind i. d. R. aufgrund des flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in dem Innenstadtzentrum bzw. den weiteren zentralen Versorgungsbereichen geeignet. Somit setzen sich die Angebote in den nicht integrierten Lagen hauptsächlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Möbel und Baumarktsortiment i. e. S. zusammen (s. nachfolgende Abbildung). In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, bspw. Bekleidung oder Schuhe, ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m² VKF)**



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet  
 \*Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept 2012.

Im Ergebnis ergibt sich räumlich gesehen eine als gut zu bewertende Ausgangsposition im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in Remscheid (s. Kapitel 6.2). Bei differenzierter Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes in Remscheid wird insbesondere das breite Angebot in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (NuG), Möbel sowie Bekleidung ersichtlich.

### 4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung.

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Demnach verfügt die Stadt Remscheid über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 616,2 Mio. Euro p.a.. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,4 liegt das Kaufkraftniveau der Remscheider Bevölkerung leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Die sortimentsbezogenen Kaufkraftdaten finden sich in Tabelle 7.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>9</sup> im Remscheider Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Remscheid spezifizierten Angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Remscheid und des Einzugsbereichs) eine Datenübersicht des Umsatzes im Remscheider Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 581,7 Mio. Euro brutto p.a. ermitteln. Rund 49 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. folgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 30 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 22 % des Gesamtumsatzes. Hier sind es die Warengruppen Möbel sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, aus denen die Mehrheit des Umsatzes erzielt wird.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität<sup>10</sup> von rd. 94 %. Diese ist für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten.

---

<sup>9</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität**

Warengruppen	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	41.940	221,0	245,3	90
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apo- theken	8.020	36,3	38,0	95
Blumen, zoologischer Bedarf	3.680	7,5	11,8	64
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3.730	18,2	21,9	83
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>57.380</b>	<b>283,0</b>	<b>317,1</b>	<b>89</b>
Bekleidung	24.140	80,5	55,8	144
Schuhe/Lederwaren	5.480	16,2	15,5	105
Pflanzen/Gartenbedarf	13.200	9,4	9,3	101
Baumarktsortiment i. e. S.	11.540	33,7	53,0	64
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6.300	12,1	7,5	160
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2.700	7,6	13,2	57
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	4.320	12,3	11,3	108
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>67.680</b>	<b>171,7</b>	<b>165,5</b>	<b>104</b>
Medizinische und orthopädische Arti- kel/ Optik	1.940	9,8	8,9	110
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.190	2,9	7,4	40
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2.970	6,8	6,8	99
Möbel	26.010	42,1	34,7	121
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	4.510	16,4	17,4	94
Neue Medien	4.520	36,1	46,5	78
Uhren/Schmuck	1.040	7,7	7,3	105
Sonstiges	2.520	5,2	4,6	112
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>44.680</b>	<b>127,0</b>	<b>133,6</b>	<b>95</b>
<b>Gesamt</b>	<b>169.730</b>	<b>581,7</b>	<b>616,2</b>	<b>94</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Angaben gerundet.

<sup>10</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Remscheid kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von knapp 90 % erreichen und verzeichnet somit leichte Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich.

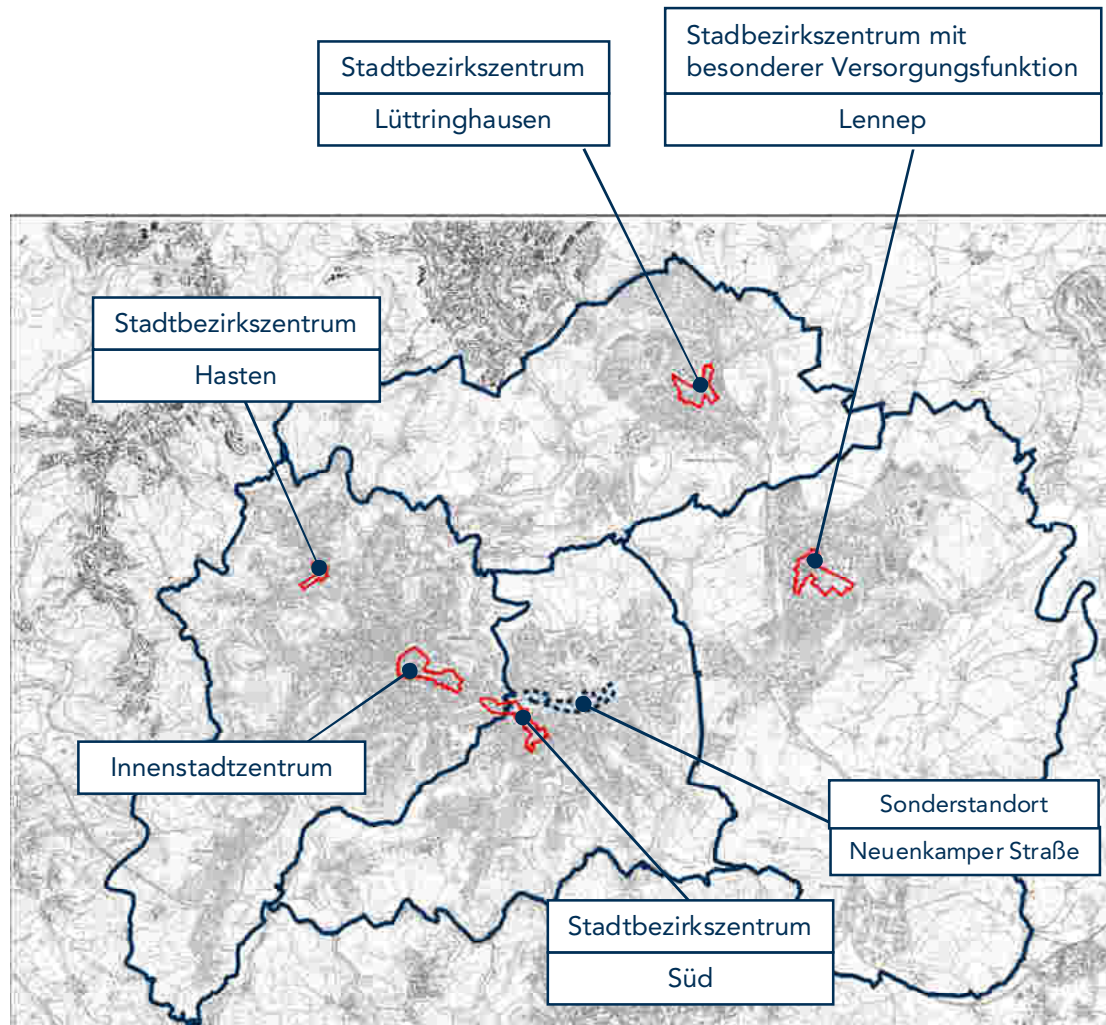
Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 64 % (Baumarktsortiment i. e. S.) und 144 % (Bekleidung) erreicht. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsbereichseinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von 104 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei 95 %. Auch hier sind deutliche Unterschiede in den Warengruppen vorhanden, da die Zentralitäten von 40 % (Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz) und 121 % (Möbel) variieren. Gesamtstädtisch ergibt sich eine Zentralität von 94 %.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 6.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

## **4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Remscheid**

Die Stadt Remscheid verfügt über eine Zentren- und Standortstruktur, die durch fünf zentrale Versorgungsbereiche und einen ergänzenden Sonderstandort geprägt ist. Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Remscheid auf. Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Remscheid und den Stadtbezirkszentren Hasten, Lennep, Lüttringhausen und Süd als den wichtigsten Einzelhandelsstandorten bietet der Sonderstandort Neuenkamper Straße insbesondere für den nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Entwicklungspotentiale.

Abbildung 6: Die Zentren- und Standortstruktur in Remscheid



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013, Kartengrundlage: Stadt Remscheid; Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Kapitel 7.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandortes in der Stadt Remscheid erfolgt in den Kapitel 7 bis 9. In diesen Kapiteln werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher dargestellt.

#### 4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Remscheid

Zu den für den Einzelhandel in Remscheid wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Remscheid mit rd. 101,4 % leicht über dem Bundesdurchschnitt.
- Remscheid liegt in dem überwiegend verdichteten Raum des bergischen Landes und weist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentrum Wuppertal sowie zu den Mittelzentren Solingen, Wermelskirchen und Radevormwald sowie der guten verkehrlichen Anbindung über die A 1 und den öffentlichen Nahverkehr an das Oberzentrum Wuppertal eine starkes Wettbewerbsumfeld auf.
- Remscheid ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner in den Kernsiedlungsbereichen wohnt.
- Die Ansiedlung des DOC in Lennep wird nicht ohne Folgen für die Remscheider Einzelhandels- und Zentrenstruktur bleiben. Es können einerseits Auswirkungen in der Form von Umsatzumverteilungen (hier sei auf die separate Verträglichkeitsanalyse zum DOC verwiesen, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet wird), aber auch positive Effekte für Gastronomie und Gastgewerbe oder spezielle Einzelhandelsangebote mit der DOC-Ansiedlung einhergehen.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 642 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 28 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine als insgesamt noch angemessene Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in der Stadt Remscheid ist als gut zu bewerten, so befinden sich rd. 93 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen. Gleichzeitig ist jedoch ein Drittel der Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Innenstadtzentrum stellt den hinsichtlich des Einzelhandelsangebots bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich in Remscheid dar. Auch vor dem Hintergrund der DOC Ansiedlung im Zentrum Lennep soll das Innenstadtzentrum weiterhin der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer und zum Teil regionaler Versorgungsfunktion der Stadt Remscheid sein.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Remscheid konzentrieren sich überwiegend auf den verdichteten Kernsiedlungsbereich und tragen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung bei. Lediglich die abgesetzteren Ortsteile weisen Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung auf (vgl. Kapitel 8).

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die Lage der Stadt Remscheid im bergischen Städtedreieck bedingt ein starkes Konkurrenzumfeld, in welchem sich die Stadt Remscheid behaupten muss.

- Die Stadt Remscheid verfügt mit rd. 1,5 m<sup>2</sup> VKF/ EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF/ EW)<sup>11</sup> über quantitativ durchschnittliche Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot. Mittelzentren weisen jedoch regelmäßig Verkaufsflächenausstattungen oberhalb von 2,0 m<sup>2</sup> VKF/ EW auf, sodass die Verkaufsflächenausstattung für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.<sup>12</sup>
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 94 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Remscheids als Mittelzentrum als niedrig zu bewerten; somit ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss in das Umland gegeben.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Remscheids für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

---

<sup>11</sup> Vgl. GfK Geomarketing 2014

<sup>12</sup> Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in 18 durch Stadt + Handel untersuchten Mittelzentren in NRW liegt bei rd. 2,04 m<sup>2</sup>. Verschiedene Einzelhandelsstudien kommen überdies zu dem Schluss, dass Mittelzentren gegenüber Unter- und Oberzentren durchschnittlich eine etwas höhere Verkaufsflächenausstattung je Einwohner aufweisen. So wurden im Rahmen verschiedener Untersuchung z. B. durchschnittliche Verkaufsflächendichten von 2,19 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren der Metropolregion Mannheim und 2,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner in den Mittelzentren des erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover ermittelt (vgl. Universität Mannheim 2010, CIMA 2007).

## 5 Ansiedlung eines DOC in Remscheid-Lennep

### Allgemeine Einführung der Betriebsform Factory Outlet Center

Der ursprünglich in Nordamerika entstandene Vertriebstyp Factory Outlet Center (oder auch Herstellerdirektvermarktungszentrum – HDZ) findet sich seit den 1990er Jahren verstärkt auch in Europa wieder. Den stärksten FOC-Verkaufsflächenbesatz<sup>13</sup> gibt es in Großbritannien (rd. 515.000 m<sup>2</sup> VKF) und in Italien (rd. 490.000 m<sup>2</sup> VKF). Demgegenüber ist die FOC-Marktdurchdringung in Deutschland mit rd. 130.000 m<sup>2</sup> VKF bisher gering.

Auch bei der FOC-Verkaufsfläche je 1.000 Einwohnern liegt Deutschland bei einem europaweit vergleichsweise deutlich unterdurchschnittlichen Wert von rd. 1,6 m<sup>2</sup>, obwohl die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in Deutschland deutlich überdurchschnittlich ist. Bezogen auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt die pro-Kopf-Ausstattung sogar nur bei rd. 1,0 m<sup>2</sup> VKF je 1.000 Einwohnern, da bisher lediglich ein FOC in Ochtrup in Betrieb ist (vgl. Website handelsdaten.de).

Der Vertriebstyp Factory Outlet Center weicht hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur, -breite und -tiefe sowie dem Einkaufsverhalten der Kunden deutlich von klassischen Einkaufszentren ab und zeichnet sich durch folgende Charakteristika aus:

- Ein FOC ist eine Ansammlung mehrerer Fabrikverkaufsläden an zumeist verkehrsorientierten Standorten, in denen Hersteller unter Umgehung von Zwischenhändlern ihre Produkte im Direktvertrieb an den Endverbraucher absetzen.
- Factory Outlet Center werden – ähnlich wie Einkaufszentren – von einem Betreiber einheitlich vermarktet und gemanagt. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild des FOC gewährleistet.
- Auf Serviceleistungen oder intensive Beratung wird weitgehend verzichtet.
- Das Angebot eines FOC umfasst v. a. Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktionen.
- Die Preise liegen aufgrund dessen deutlich (in der Regel rd. 30 bis 70%) unter denen in normalen Einzelhandelsbetrieben.
- Der Einkauf in einem FOC wird nicht nur durch den reinen Versorgungsaspekt bestimmt, sondern vielmehr auch als Erlebnis- und Eventeinkauf getätigt.
- Ein FOC hat in der Regel kein breites Warensortiment. Der Schwerpunkt liegt auf den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche und Schuhe/ Lederwaren.

---

<sup>13</sup> Datengrundlage: Statista GmbH, Handelsdaten.de (basierend auf Angaben der Ecostra GmbH Wiesbaden). Stand: Juni 2013.

- Die einzelnen Verkaufseinheiten sind zu einem überwiegenden Anteil nicht großflächig, so dass sich die Attraktivität vorrangig aus der Summe der Einzelbetriebe ergibt und nicht aus dem Vorhandensein von Magnetbetrieben.

Aus diesen Betriebsspezifika ergibt sich eine spezielle Konkurrenzsituation zum traditionellen stationären Einzelhandel. Neben potentiellen Umsatzumverteilungen zugunsten von FOC, die Betriebsanpassungen im Einzelhandelsbestand nach sich ziehen können, werden mögliche Positiveffekte von FOC in der jüngeren Vergangenheit prominent diskutiert. Diverse Studien und Auswirkungsanalysen<sup>14</sup> zum Thema FOC fassen u.a. folgende potentielle positive Effekte von FOC zusammen:

- Kopplungseffekte zwischen FOC Einkauf und Besuch von weiteren Einzelhandelslagen im Umfeld des FOC Standorts
- Kopplungseffekte zwischen FOC Besuch und lokalen/ regionalen Tourismusstrukturen
- Kopplungseffekte zwischen FOC Besuch und lokalen Gastronomiebetrieben
- Positive Effekte des FOC auf den lokalen/ regionalen Arbeitsmarkt
- Positive Effekte des FOC auf den lokalen Haushalt

## DOC Standort Remscheid Lennep

Wie bereits einführend dargestellt, ist in dem Stadtbezirk Lennep die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) geplant. Betriebstypologisch sind keine Unterscheidungen zwischen FOC und DOC abzuleiten. Sowohl bei einem FOC als auch bei einem DOC handelt es sich somit um mittel- bis großflächige Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Alle durch die McArthurGlen Gruppe entwickelten und betriebenen FOC firmieren jedoch unter dem Namen Designer Outlet Center (DOC). Erste Verfahrensschritte zur Vorbereitung der DOC-Ansiedlung wie die Träger- und Bürgerbeteiligung, der positive Bürgerentscheid zur Ansiedlung eines DOC in Remscheid sowie positive politische Grundsatzbeschlüsse wurden bereits gefasst, sodass im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts die Ansiedlung des DOC als politisch gewollter Beitrag zur Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Remscheid als beabsichtigt angesehen und als gegebene Planungsabsicht in die Konzeption und Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts implementiert wird.

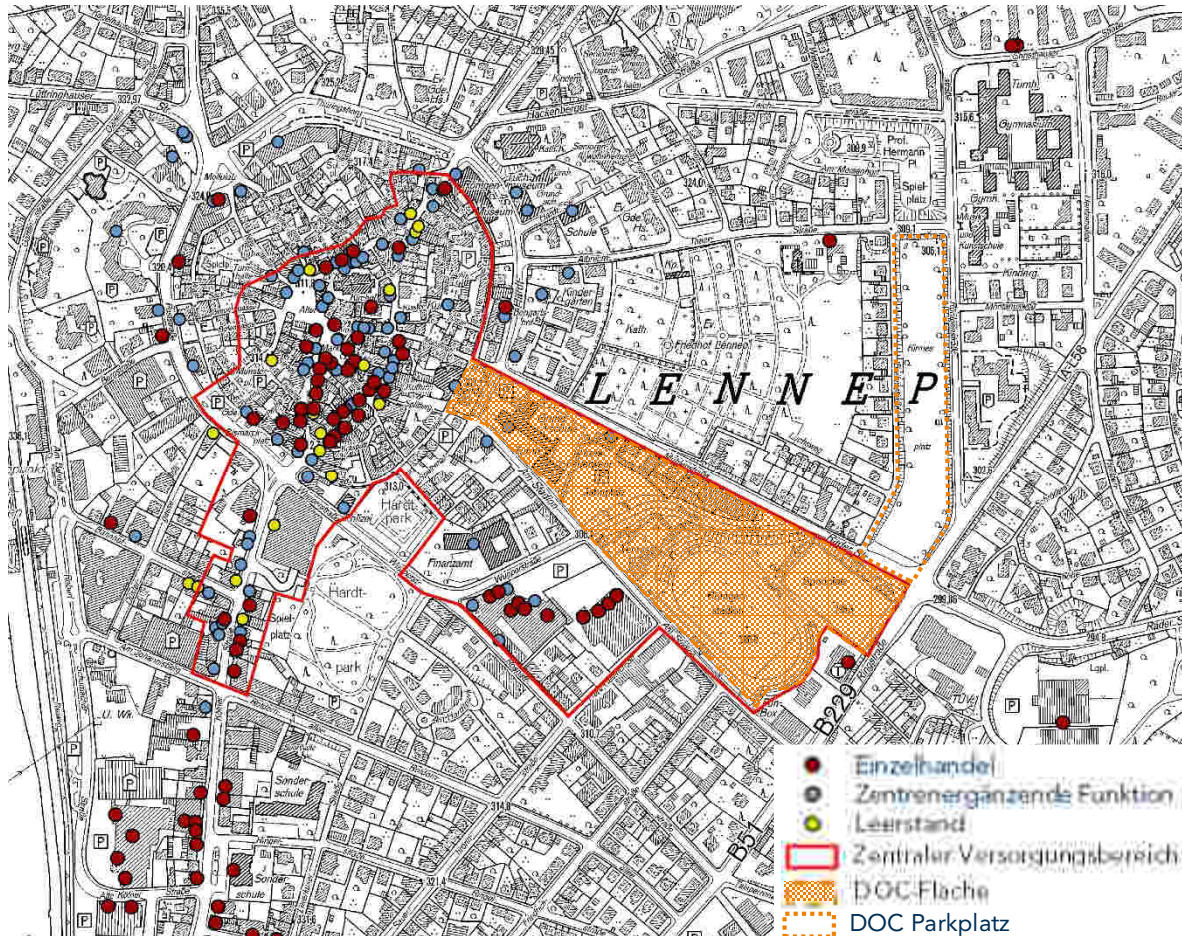
---

<sup>14</sup> Vgl. z. B. Acocella (2010): Evaluation zur Wirkung der designer outlets wolfsburg.  
GMA (2011): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des FOC „Wertheim Village“ in Wertheim.  
Thomas Hüttner (2005): Factory Outlet Center. Destination im Shoppingtourismus und Potenzial für die regionale Tourismuswirtschaft.

Diese politische Zielstellung zur Ansiedlung eines DOCs in Lennep begründet sich auch durch die Ergebnisse einer Bürgerbefragung vom 16.10.2011, bei welcher eine Mehrheit von 76,5 % für die Errichtung eines DOC in Remscheid gestimmt hat.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Standort des geplanten DOC innerhalb des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep dargestellt<sup>15</sup>

**Abbildung 7: DOC Standort im ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich gem. Kapitel 7.3.

Als Gründe, die für den Standort des DOCs innerhalb des Zentrums Lennep im Vergleich zum Innenstadtzentrum sprechen können folgende Aspekte genannt werden:

- Verkehrliche Aspekte,
- Nähe zur Autobahn,
- Flächenanforderungen eines DOC,

<sup>15</sup> Die Analyse, Abgrenzung und Empfehlungen zum ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep werden in Kapitel 7.3 ausführlich dargestellt.

- Flächenverfügbarkeit am Standort Lennep,
- Synergien mit historischem Ortskern Lenneps.

Derzeit stellt sich das vom Vorhabenträger geplante Flächenprogramm wie folgt dar (vgl. nachfolgende Abbildung). An dieser Stelle sei jedoch darauf verwiesen, dass sowohl die Verkaufsflächen als auch die Sortimente im Rahmen der Bauleitplanverfahren noch auf ihre städtebauliche Verträglichkeit geprüft werden.

**Tabelle 8: Flächenprogramm DOC Lennep**

Sortimentsgruppe	VKF in m <sup>2</sup>
Bekleidung	max. 14.000
Schuhe, Lederwaren	max. 3.750
Sportartikel	max. 2.000
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)	max. 2.500
Uhren/ Schmuck	max. 800
Spielwaren	max. 500
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	max. 300
Sonstige Sortimente (z.B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel)	max. 1.300
<b>Gesamt-Verkaufsfläche*</b>	<b>max. 20.000</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Vorhabenträgers des DOC; \*entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente.

Mit der Ansiedlung des DOC wird der Einzelhandelsstandort Remscheid insgesamt zunächst eine Stärkung und Weiterentwicklung erfahren. Gleichzeitig wird die Ansiedlung des DOC nicht ohne Folgen für die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Remscheid bleiben. Dies gilt insbesondere für das Innenstadtzentrum als derzeit bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Stadt. Die Erfahrung bei vergleichbaren Ansiedlungsvorhaben zeigt, dass trotz der spezialisierten Ausrichtung des Betriebstyps Factory-Outlet-Center stets auch Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu erwarten sind. Dieses können einerseits Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen sein, diese insbesondere in den Sortimenten, welche vom DOC angeboten werden. Bezüglich der Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen und deren städtebaulichen Einordnung sei auf die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid“ verwiesen. Andererseits können aber auch positive Effekte mit der Ansiedlung des DOC einhergehen. Diese Effekte werden unter anderem in den Bereichen Gastronomie, Gastgewerbe, Kultur aber auch für spezielle Einzelhandelsangebote oder beratungsintensiven Einzelhandel zu nutzen bzw. zu aktivieren sein. Durch die geplante Ansiedlung des DOC kann es der Stadt Remscheid gelingen auch auf dem Gebiet des (Shopping-)Tourismus an Attraktivität zu gewinnen und so insgesamt zu mehr potentiellen Kunden an dem Einzelhandelsstandort Remscheid führen.

Die Zielstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid verfolgen auch unter Berücksichtigung der DOC-Ansiedlung die Ziele einer weiterhin funktionsgerechten Struktur der zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid und der aktiven Weiterentwicklung der Zentren, insb. des Innenstadtzentrums und des Zentrums Lennep.

## **6 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**

Bevor aufbauend auf der Angebots- und Nachfrageanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete gesamtstädtische Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Remscheid zu erarbeiten.

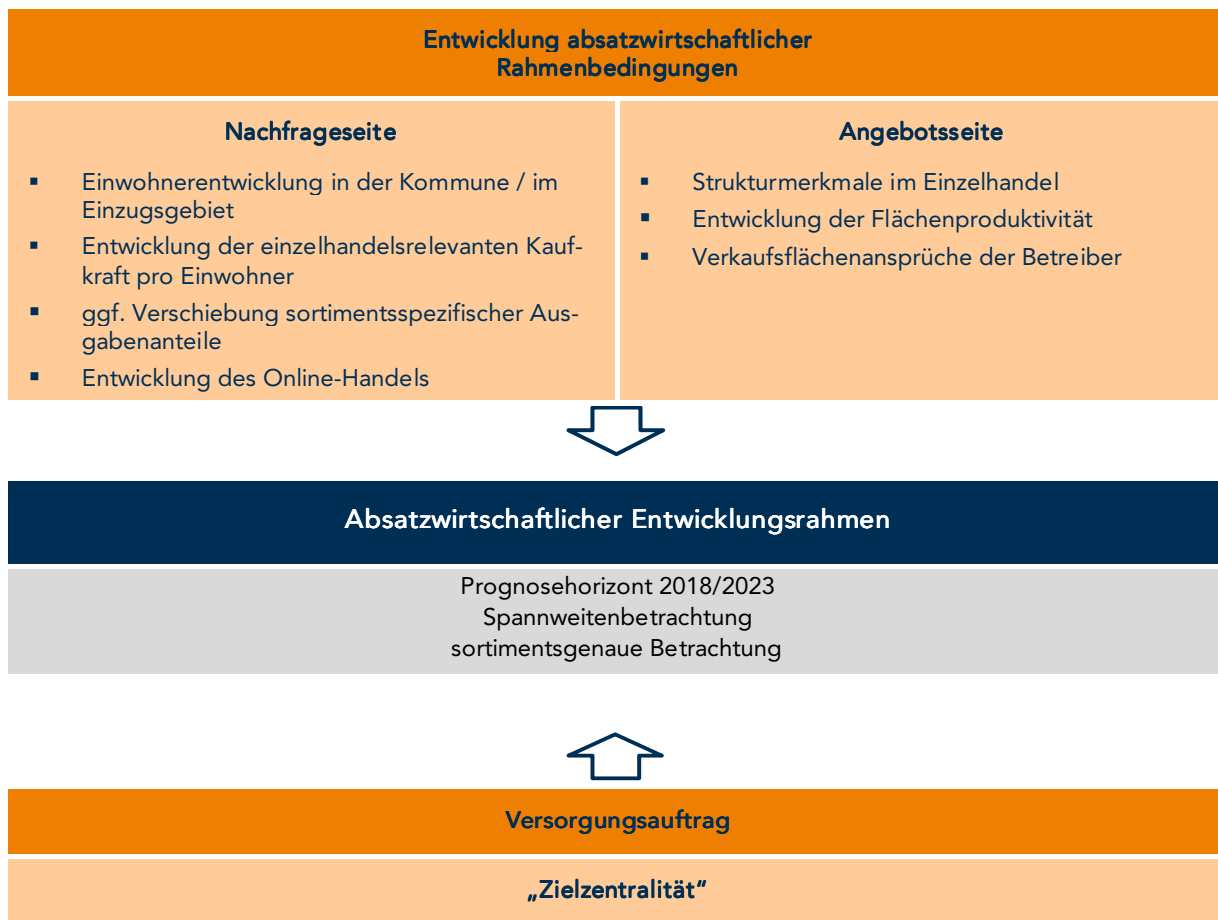
### **6.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen**

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Aus diesem Entwicklungsrahmen lässt sich keine städtebauliche Rechtfertigung für die Bauleitplanung ableiten. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Warengruppen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### **6.1.1 Methodik und Berechnung**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen und die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Remscheid werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 8: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich

im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

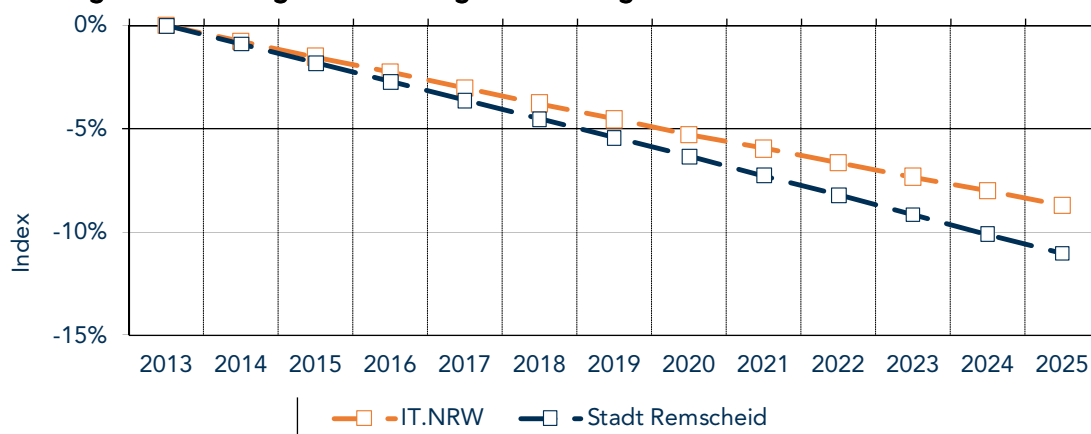
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Remscheid werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Stadt Remscheid zugrunde gelegt. Die Prognose von IT.NRW berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rd. 9,0 %. Bei der Prognose der Stadt Remscheid geht die Bevölkerungszahl um rd. 11,0 % gegenüber des Ausgangswertes zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

**Abbildung 9: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Remscheid**

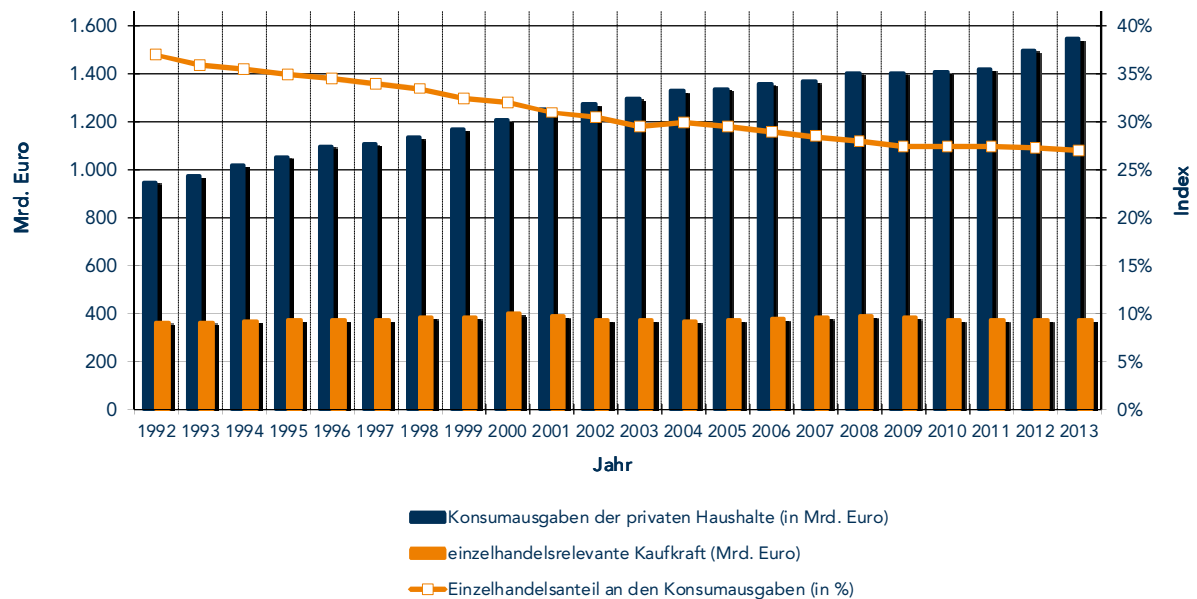


Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Remscheid, Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft; Statistikstelle (Stand: 2011) und IT.NRW (Stand: 17.07.2012).

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen verbleibt im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr und weist somit nur geringfügige Veränderungen auf. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei rd. 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

**Abbildung 10: Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quelle: Hahn Gruppe 2012; Angaben für die Jahre 2012 und 2013 stellen Prognosen dar.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>16</sup> seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden jedoch als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

## E-Commerce

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Der Anteil ist sortimentspezifisch deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie Bekleidung und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Derzeit umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 29,5 Mrd. Euro (rd. 7 % des Gesamtumsatzes, vgl. EHI). Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, sodass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell

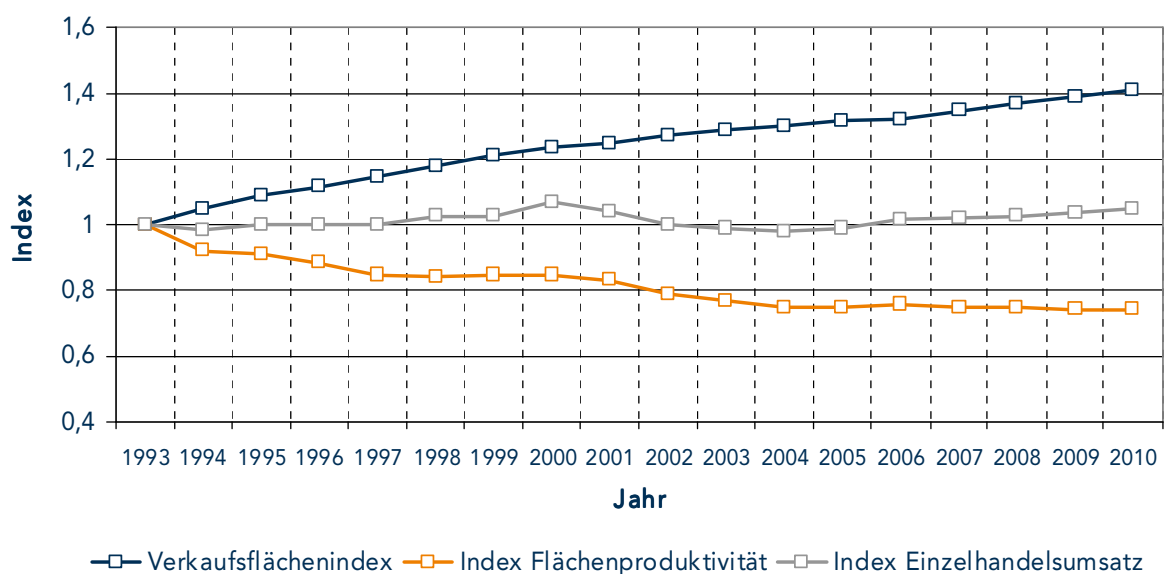
<sup>16</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

## Flächenansprüche der Betreiber

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

**Abbildung 11: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010**



Quelle: Hahn Gruppe 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 9: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für Remscheid bis 2018/ 2023
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 9,0 und 11,0 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden (Berücksichtigung E-Commerce)
Kaufkraftentwicklung in Remscheid	Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

## 6.1.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Remscheid

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Remscheid voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten.

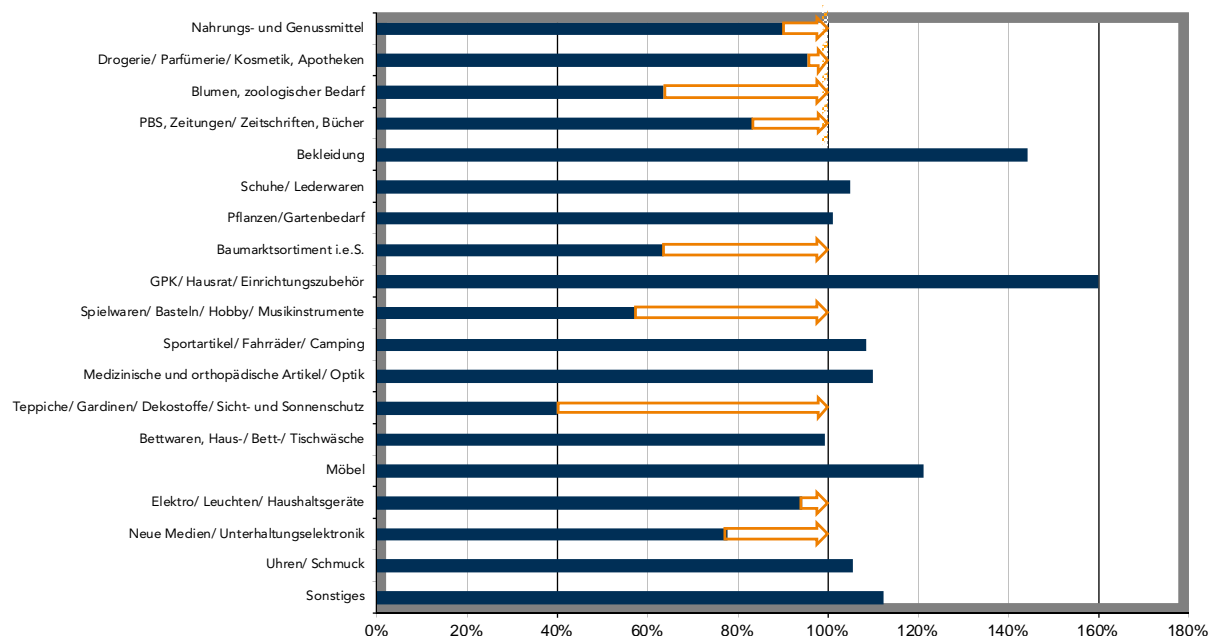
### Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Remscheid beträgt rd. 94 % (s. Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume im Hinblick auf eine künftig erzielbare Zentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und

so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wird ebenso eine Ziel-Zentralität von 100 % angelegt. Damit wurde den unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven, welche sich mit der Ansiedlung des DOCs im Stadtbezirk Lennep und den damit verbundenen positiven Kopplungseffekten für die Stadtbezirkzentren und das Innenstadtzentrum verbinden, Rechnung getragen. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch das Oberzentrum Wuppertal sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

**Abbildung 12: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität**



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens – unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter – ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2023: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von bis zu rd. 29.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Größenordnung entspricht etwa 18 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Remscheid. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Zielzentralitäten.

An dieser Stelle sei erneut darauf verwiesen, dass es sich bei dem geplanten DOC um eine Angebotsform handelt, welche sich hinsichtlich Einzugsbereich, Sortimentsausprägung und

Wettbewerbsbeziehungen zum klassischen Einzelhandel einer „klassischen Potenzialberechnung“ weitestgehend entzieht.

Die Spielräume stellen sich in den einzelnen Bedarfsbereichen wie folgt dar:

## **Kurzfristiger Bedarfsbereich**

In diesem Sortimentsbereich ist ein durchaus nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen/ zoologischer Bedarf besteht Potential für Neuansiedlungen und Erweiterungen. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 8.2 vorgestellt.

## **Mittelfristiger Bedarfsbereich**

Das Verkaufsflächenpotential im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S.. In der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. ergibt sich bis 2023 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 11.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. zwischen 10.000 und 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Remscheid (zunächst) das rechnerische Potenzial für einen weiteren Baumarkt oder für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte.

## **Langfristiger Bedarfsbereich**

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotential ergibt sich für einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs überwiegend ein Arrondierungsspielraum für die bestehenden Betriebe.

### **6.1.3 Hinweise zur Bedeutung des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung**

Es ist zu betonen, dass der dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) abbilden kann und soll. Es sei explizit darauf verwiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung auf städtebauliche Begründungszusammenhänge (bzw. städtebauliche Auswirkungen) abzustellen ist und nicht auf rein absatzwirtschaftliche Begründungszusammenhänge. Aus dem ermittelten Entwicklungsrahmen lässt sich daher keine abschließende städtebauliche Rechtfertigung für die auf das Einzelhandelskonzept aufbauende Bauleitplanung ableiten.

Der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Stadt Remscheid ist unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Remscheid korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst in diesem Kontext kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar. Bzgl. des geplanten DOC ist bspw. darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Angebotsform handelt, welche sich hinsichtlich Einzugsbereich, Sortimentsausprägung und Wettbewerbsbeziehungen zum klassischen Einzelhandel einer „klassischen Potenzialberechnung“ weitestgehend entzieht.
- Auch können Betriebsverlagerungen innerhalb Remscheids gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

Für Remscheid bedeuten die **Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Remscheids in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern – wie dem DOC – allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Remscheider Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert; Bzgl. des geplanten DOC in Lennep sei erneut darauf hinzuweisen, dass es sich um eine

Angebotsform handelt, welche sich hinsichtlich Einzugsbereich, Sortimentsausprägung und Wettbewerbsbeziehungen zum klassischen Einzelhandel einer „klassischen Potenzialberechnung“ wie diesem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen weitestgehend entzieht. Bezüglich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der DOC Ansiedlung sei auf das separate Verträglichkeitsgutachten verwiesen;

- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>17</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen. Ebenso müssen bei Neuansiedlungen qualitative Aspekte innerhalb der Sortimente Berücksichtigung finden. So würde die Ansiedlung des DOCs im Stadtbezirkszentrum Lennep zwar zu einer Steigerung der Verkaufsfläche im Bereich der mittelfristigen Sortimente führen. Da die Angebote eines DOCs jedoch ein spezielles Angebot darstellen<sup>18</sup>, welches vorhandene Strukturen zumindest in Teilen ergänzen kann, kann auch eine solche Ansiedlung positive Effekte auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung haben, ohne dass hieraus negative Auswirkungen für die Zentren in Remscheid erwachsen. Für die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der DOC Ansiedlung sei auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Verträglichkeitsgutachtens verwiesen.

---

<sup>17</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

<sup>18</sup> Das Angebot in einem Factory-Outlet-Center bezieht sich zum größten Teil auf hochwertige Markenwaren aus der vergangenen Saison.

## 6.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Remscheid

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Remscheid bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

Abbildung 13: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele

<b>1. Ziel:</b> <b>Stärkung der Zentren</b>	<b>2. Ziel:</b> <b>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung</b>	<b>3. Ziel:</b> <b>Bereitstellung von Ergänzungsstandorten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden</li> <li>▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel</li> <li>▪ Anpassung an Landesplanung</li> <li>▪ restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung stellt das Ziel mit der höchsten Priorität dar. Diesbezüglich soll das Innenstadtzentrum als Zentrum gesamtstädtischer (und teilweise überörtlicher) Versorgungsfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden. Auch vor dem Hintergrund der DOC-Ansiedlung in Lennep soll das Innenstadtzentrum weiterhin der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich in Remscheid sein. Dementsprechend ist die Entwicklung des Zentrums in Lennep eng mit der Innenstadtentwicklung abzustimmen. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum / DOC Lennep besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum Lennep mit dem auf den Stadtbezirk Lennep bezogenen Versorgungsauftrag und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC. Die weiteren Stadtbezirkszentren sollen als Zentren mit Versorgungsfunktion für die Stadtbezirke (insbesondere im Rahmen der Grundversorgung) gestärkt und weiterentwickelt werden.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Remscheid zu verfolgen. Zu diesem Zwecke soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen

Versorgungsbereichen sowie in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Zudem soll ein behutsamer VKF-Ausbau in den Quartieren/ Stadtteilen mit unzureichenden Ausstattungsmerkmalen erfolgen. Ansiedlungen und Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen nicht erfolgen.

Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzende Standorte in Remscheid bereitgestellt werden.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 10). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diesen übergeordneten Entwicklungszielen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 11 erfolgt.

## **7 Zentrenkonzept**

Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 7 bis 9), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Remscheider Liste“, s. Kapitel 10) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 11).

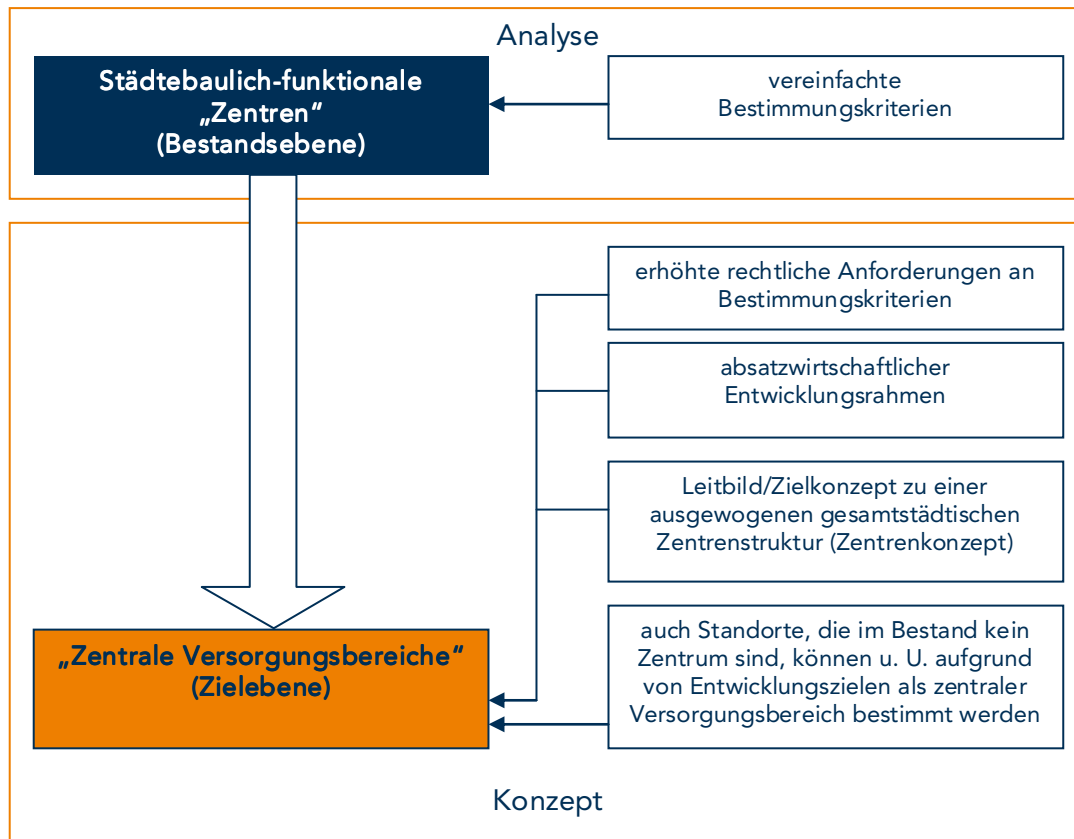
### **7.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid**

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Remscheid unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2 detailliert vorgestellt.

Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 14: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen



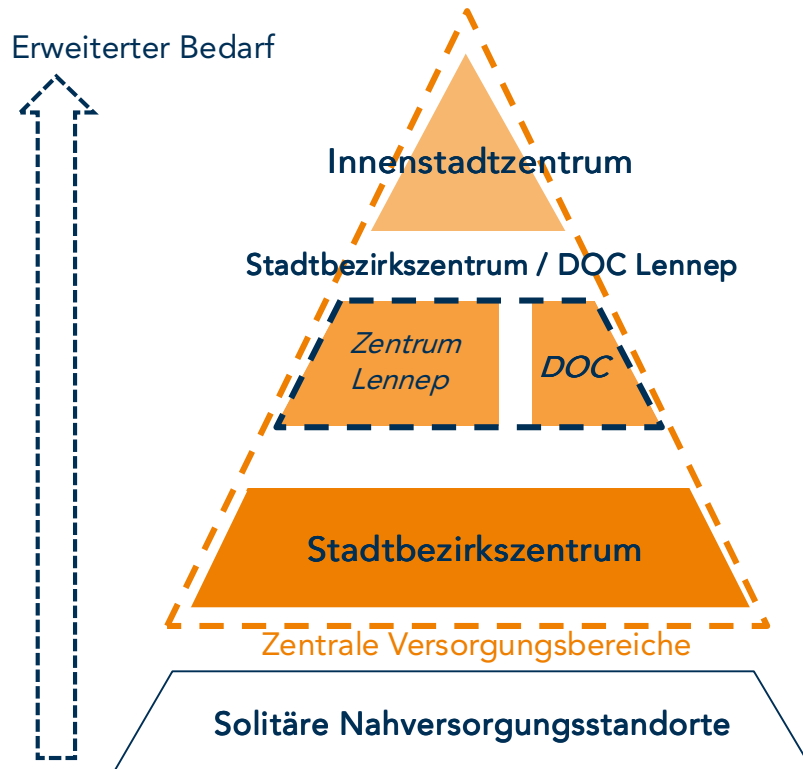
Quelle: Eigene Darstellung.

In Remscheid werden somit fünf zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft festgelegt. Hierarchisch weist das Innenstadtzentrum die größte Bedeutung auf, gefolgt von dem ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep sowie den Stadtbezirkszentren Lüttringhausen, Hasten und Süd.

Neben der Analyse der Zentrenstruktur erfolgt zudem eine Kategorisierung der Zentrentypen, die sich an den heutzutage üblichen und in der Rechtsprechung anerkannten Zentrentypen orientiert. Dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Stadt Remscheid kommt demnach eine gesamtstädtische und teilw. überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum / DOC Lennep besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum Lennep mit dem auf den Stadtbezirk Lennep bezogenen Versorgungsauftrag und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC. Die weiteren Stadtbezirkszentren Lüttringhausen, Süd und Hasten stellen Versorgungsbereiche insb. im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Stadtbezirke dar. Die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid sind aufgrund ihrer ermittelten Ausgangsposition (u. a. Einzelhandelsbestand) unterschiedlich geprägt. Daraus folgend ist eine funktionale Differenzierung zu empfehlen. Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in überwiegend städtebaulich integrierten Lagen.

Die Zentrenstruktur für die Stadt Remscheid stellt sich demnach wie folgt dar:

**Abbildung 15: Zentrenstruktur der Stadt Remscheid**

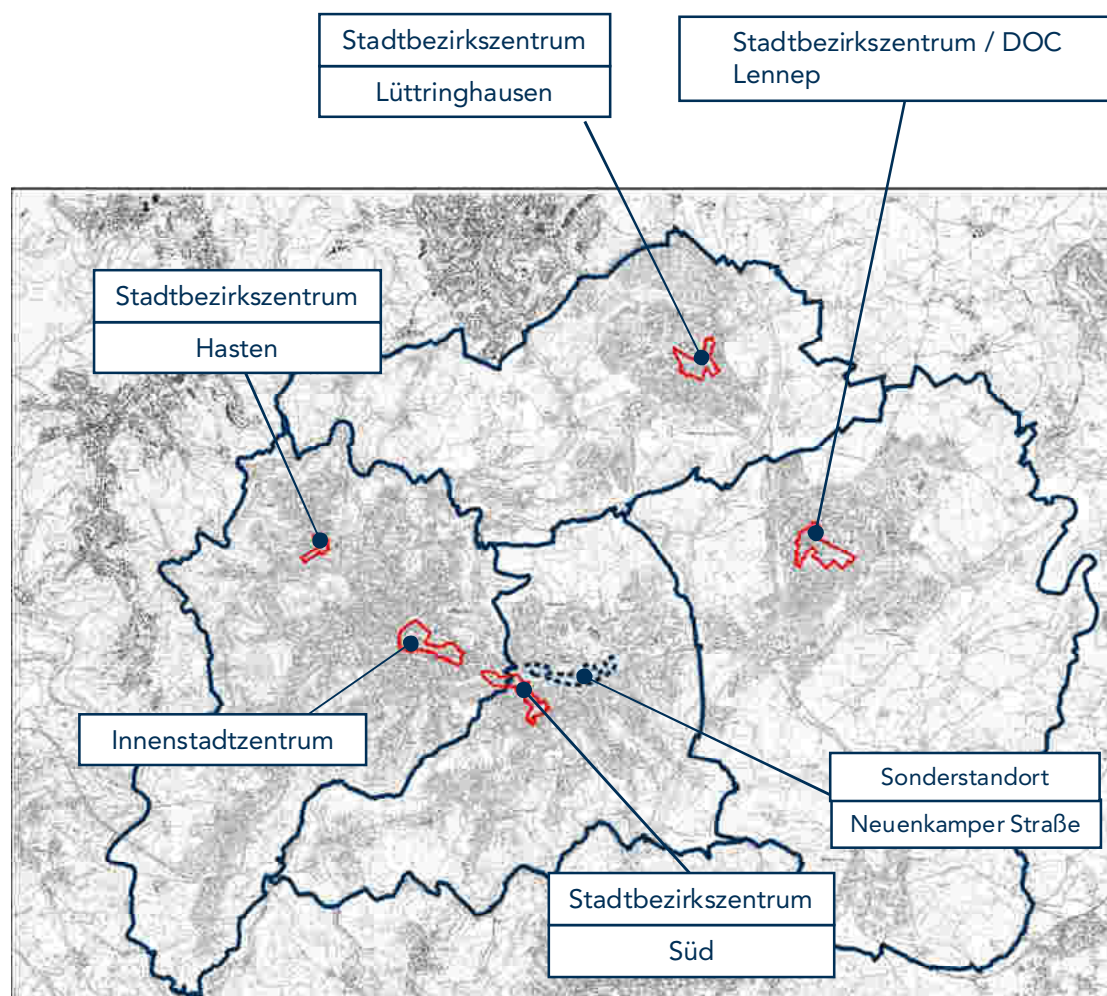


Quelle: Eigene Darstellung.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, sodass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre Verteilung im Stadtgebiet, ergänzt um weitere Standortbereiche, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, und Einzelhandelsbetriebe in Einzellage, trägt zu einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Remscheider Bevölkerung bei (s. folgende Abbildung).

Abbildung 16: Die Zentrenstruktur in Remscheid



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

## **7.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Remscheid**

Das Innenstadtzentrum Remscheid ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet. Als städtebauliches Zentrum der als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität sein.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen, er trägt somit erheblich zu einer vitalen, kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei; unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

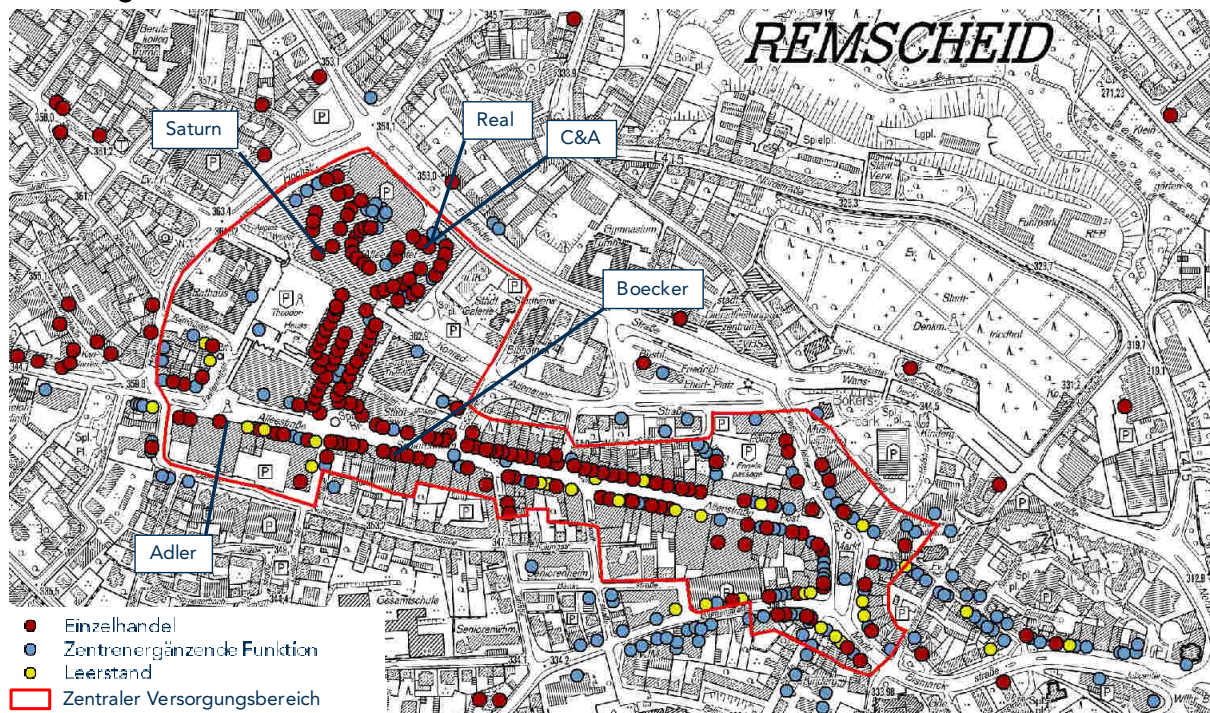
### **7.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum**

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut gegeben. Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (B 229, Freiheitstraße, L 415 Nordstraße) und die kleinräumigen Verbindungsstraßen (Elberfelder Straße, die Blumenstraße und die Daniel-Schürmann-Straße), die das Innenstadtzentrum erschließen, sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Remscheid ist das Innenstadtzentrum aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus gut zu erreichen.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Innenstadtzentrum durch den rd. 1 Kilometer entfernten Hauptbahnhof Remscheid (östlich der Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen, welcher von der Regionalbahnlinie 47 in Richtung Wuppertal bzw. Solingen angefahren wird und neben der regionalen auch eine überregionale Verbindungen in Richtung des Ruhrgebietes, des Rheinlandes sowie des Großraum Rhein-Main ermöglicht. Die angegliederten Omnibushaltestellen Busbahnhof Remscheid am Friedrich-Ebert-Platz sowie die Haltestelle Remscheid Hbf/ Willy-Brandt-Platz verbinden die Innenstadt Remscheid mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die räumliche Ausdehnung des Innenstadtzentrums erstreckt sich zwischen der Hochstraße im Westen und der Markt/ Kirchhofstraße im Osten auf einer Länge von rd. 800 Metern. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Elberfelder Straße, der Scharffstraße und der Konrad-Adenauer-Straße. Südlich bilden die Blumenstraße und die Daniel-Schürmann-Straße die Grenze, so dass das Innenstadtzentrum eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von 400 Metern aufweist.

Abbildung 17: Innenstadtzentrum – Bestandstruktur



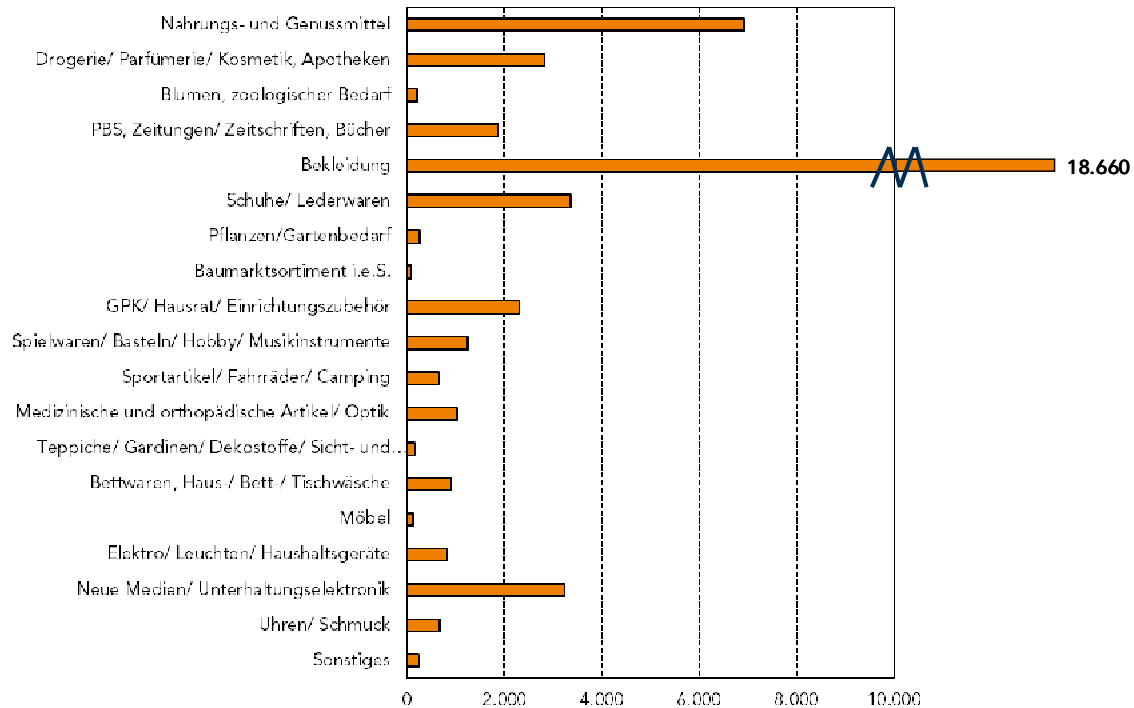
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Haupteinkaufsstraße stellt die Fußgängerzone Alleestraße dar, an die auch das Allee-Center als innerstädtisches Einkaufszentrum im Nordwesten angeschlossen ist. Städtebaulich ist das Innenstadtzentrum zudem durch eine überwiegend funktionale Bauweise gekennzeichnet.

## Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Das Innenstadtzentrum Remscheid verfügt über die größte Angebotsvielfalt in fast allen Bedarfsbereichen, Betriebstypen und –größen in der Stadt Remscheid. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum mit rd. 18.660 m<sup>2</sup> eindeutig in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen, mit deutlichem Abstand, die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 6.930 m<sup>2</sup>, Schuhe/ Lederwaren mit rd. 3.370 m<sup>2</sup> und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik mit rd. 3.240 m<sup>2</sup> die nächst größeren Verkaufsflächen (s. folgende Abbildung).

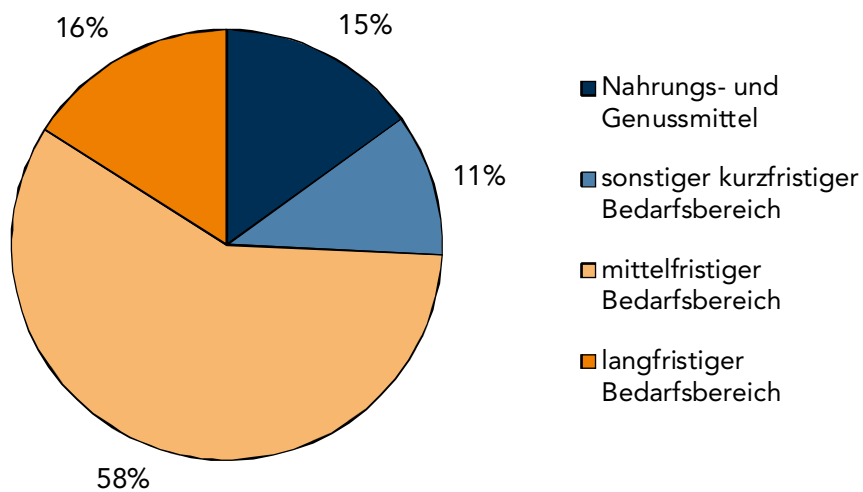
**Abbildung 18: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen in der Innenstadt Remscheid**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03- 05/2013; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Daten erst nach Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in der Zielperspektive abschließend.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere in den Warengruppen Schuhe/ Lederwaren sowie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör dargeboten. Die Verkaufsflächenanteile im langfristigen Bedarfsbereich werden zum größten Teil durch die Warengruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik gebildet.

Abbildung 19: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum

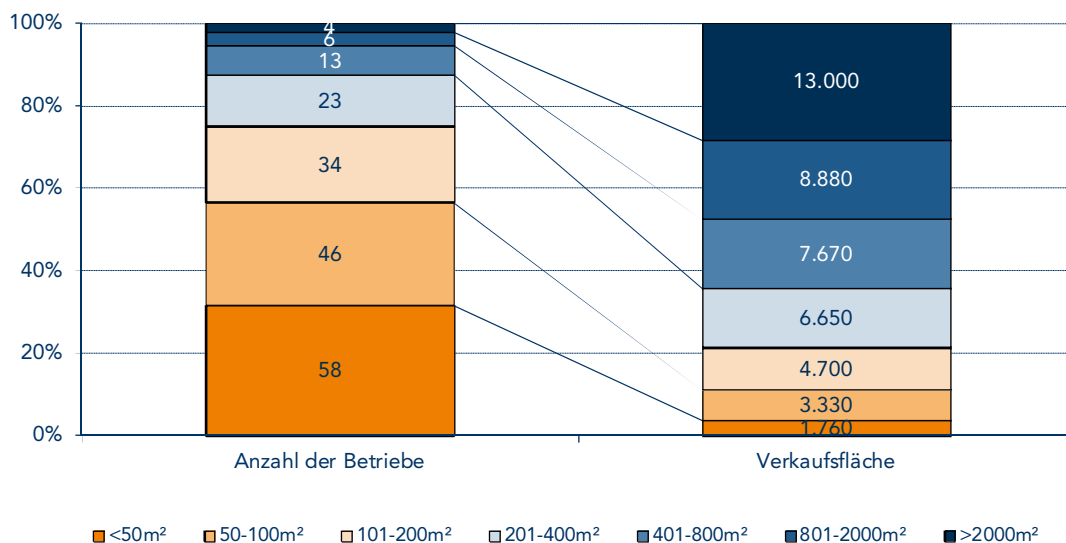


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

## Betriebsgrößenstruktur

Ein Blick auf die Verkaufsflächenstruktur des Innenstadtzentrums zeigt, welche Betriebsgrößen in den unterschiedlichen Lagebereichen prägend sind. Mit rd. 75 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (401 m<sup>2</sup> bis > 2.000 m<sup>2</sup>) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt nur rd. 25 % vertreten (vgl. nachfolgende Abbildung), sodass sich insgesamt zwar eine Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten ergibt, jedoch ein deutlicher Schwerpunkt bei den kleineren Betrieben vorhanden ist.

Abbildung 20: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum

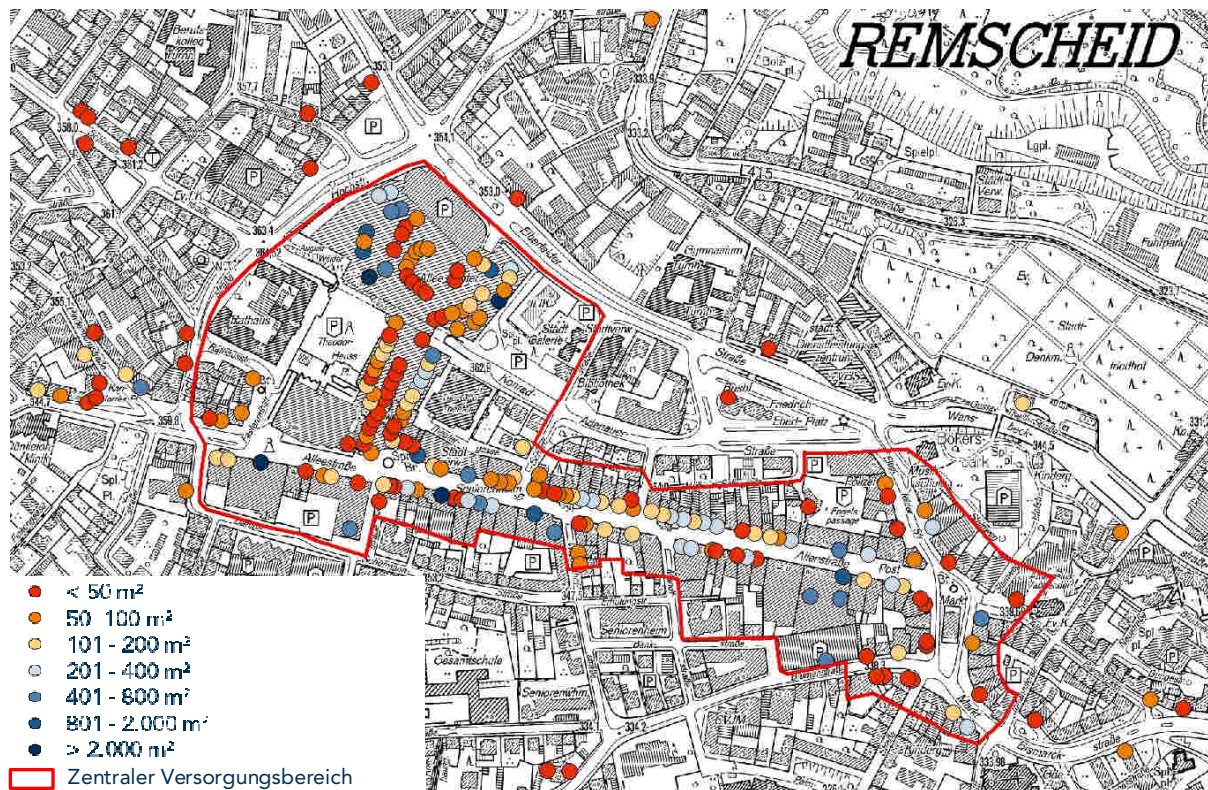


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

In der räumlichen Verteilung der Betriebe nach Größenklassen wird deutlich, dass überwiegend eine Mischung aus kleinteiligen Ladenlokalen (unter 200 m² VKF) und großmaßstäblichen Anbietern über 200 m² VKF vorzufinden ist. Dabei lässt sich allerdings eine gewisse Konzentration von großmaßstäblichen Anbietern im Bereich der östlichen Allee- und Allee-Centers feststellen. Gleichzeitig sind die übrigen Teile der Allee- und Allee-Centers sowie der Bereich rund um den Markt und auch das Allee-Center von überwiegend kleinteiligen Ladenlokalen gekennzeichnet.

Durch die eher kleinteilige Ladengrößenstruktur erwächst jedoch kein strukturelles Defizit für das Innenstadtzentrum, da ein großer Teil der kleineren Betriebe auch durch das innerstädtische Einkaufszentrum bedingt sind.

Abbildung 21: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Remscheid

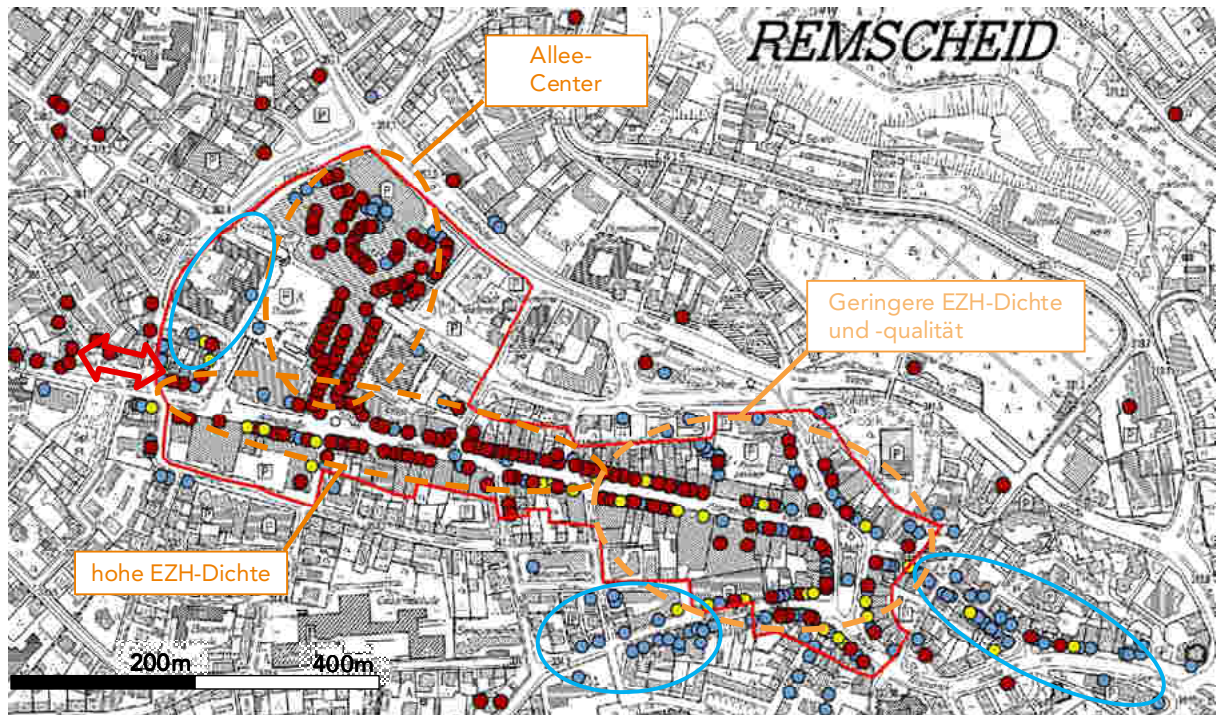


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

## Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen entlang der beschriebenen Ost-West-Achse des Innenstadtzentrums Remscheids. Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes variiert in den unterschiedlichen Lagen deutlich (s. folgende Abbildung). Die höchsten Einzelhandelsdichten sind entlang der Allee-Strasse im Bereich zwischen Mandt-Strasse und Fastenrath-Strasse vorzufinden sowie im Bereich des Allee-Centers. In dem Einkaufszentrum Allee-Center wird die Angebotsstruktur u. a. durch das Bekleidungskaufhaus C&A, den Elektronik-Fachmarkt Saturn sowie den Lebensmittelmarkt Real geprägt, so dass wesentliche Magnetbetriebe in diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereichs verortet sind. Außerhalb des Allee-Centers sind u. a. das Bekleidungskaufhaus Boecker und der Bekleidungsfachmarkt Adler als Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums hervorzuheben. Eine geringe Einzelhandelsdichte und -qualität liegt im östlichen Bereich der Allee-Strasse einschließlich des östlichen Bereichs der Elberfelder Straße vor. In den Bereichen nördlich der Bismarck-Strasse, im mittleren Bereich der Blumen-Strasse sowie im Bereich zwischen Hoch-Strasse und Fastenrath-Strasse sind vorwiegend Dienstleistungsbetriebe ansässig und nur wenige Einzelhändler. Die Einzelhandelsdichte und -qualität fällt somit Richtung Osten ab.

Abbildung 22: Innere Organisation des Innenstadtzentrums



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. In Remscheid wurden neben 184 Einzelhandelsbetrieben ferner 179 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum Remscheids kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtung zur Attraktivierung und Belebung des Innenstadtzentrums beitragen.

Die Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion sind räumlich unausgewogen im Innenstadtzentrum verteilt. Teilräumliche Konzentrationen lassen sich vor allem im östlichen Bereich des Innenstadtzentrums feststellen sowie im südöstlichen Bereich, so dass diesen Betrieben keine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsbestands im Innenstadtzentrum Remscheids zugeschrieben werden kann.

Neben diesen Nutzungen spielen auch die Leerstände als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums eine entscheidende Rolle. In der Remscheider Innenstadt konnten 27 von insgesamt 69 Leerständen im Stadtgebiet festgestellt werden, was einem Anteil von rd. 39 % entspricht. Es lässt sich überdies eine gewisse Konzentration von Leer-

ständen im südlichen Bereich des Marktes feststellen, dadurch ergeben sich allerdings noch keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses.

## 7.2.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum

Die Analyse des Innenstadtzentrums Remscheids lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Verkaufsflächenschwerpunkt der Innenstadt Remscheids liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, vor allem in der Warengruppe Bekleidung.
- Die Innenstadt Remscheids verfügt über eine eher kleinteilige Verkaufsflächenstruktur, woraus jedoch kein strukturelles Defizit der Innenstadt erwächst.
- In der Hauptlage der Innenstadt befindet sich ein funktionierendes innerstädtisches Einkaufszentrum.
- Die Fußgängerzone ist relativ lang gezogen. Ebenfalls ist eine abfallende Einzelhandelsdichte und –qualität Richtung Osten zu beobachten.

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur, auch unter Berücksichtigung der Ansiedlung des DOCs im Stadtbezirkszentrum Lennep, erhalten und fortentwickelt werden. Die Ansiedlung bewirkt einerseits eine Begrenzung des Entwicklungspotenzials für die Innenstadt, aber ist andererseits auch als Chance zur Generierung eines neuen Zielpublikums zu verstehen. Die im Gründungsprozess befindliche Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Alleestraße ist ein wichtiger Schritt zur aktiven Weiterentwicklung der Innenstadt.

Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Remscheid, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Remscheid und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern,</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften,</li> <li>▪ Sicherung der (großflächigen) Magnetbetriebe,</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung in der Innenstadt: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc.,</li> <li>▪ Profilierung/ Etablierung der Innenstadt als Hauptzentrum gegenüber der DOC-Ansiedlung im Stadtbezirkszentrum Lennep (mögliche Wechselwirkungen mit dem DOC erzielen: Shoppingtourismus, Gastgewerbe),</li> <li>▪ Konzentration der Weiterentwicklung auf den Kernbereich der Innenstadt,</li> <li>▪ Sicherung und Entwicklung eines städtebaulich-attraktiven Standortumfeldes.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Ausrichtung des Innenstadtzentrums gegenüber der DOC-Ansiedlung in Lennep

Die Ansiedlung des DOC im Stadtbezirkszentrum Lennep wird nicht ohne Folgen für das Innenstadtzentrum bleiben. Die Erfahrung in anderen Städten zeigt, dass trotz der besonderen Ausrichtung eines DOC stets auch Auswirkungen auf benachbarte Zentren – folglich auch auf das Innenstadtzentrum Remscheids – zu erwarten sind<sup>19</sup>. Dieses können einerseits negative Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen – insbesondere in den Sortimenten, welche das DOC anbietet – sein. Auf der anderen Seite können jedoch auch positive Effekte beispielsweise in den Bereichen Gastronomie, Gastgewerbe und Kultur, spezielle Einzelhandelsangebote oder dem beratungsintensiven Einkauf resultieren. Die Stadt Remscheid insgesamt – und demnach auch das Innenstadtzentrum – wird durch die DOC-Ansiedlung für (Shopping-) Touristen an Bedeutung gewinnen. Die Ansiedlung des DOC bietet demnach die Möglichkeit mehr potentielle Kunden am Einzelhandelsstandort Remscheid zu binden.

Es ist daher zu empfehlen, die Weiterentwicklung und Profilierung des Innenstadtzentrums aktiv zu unterstützen. Die Erarbeitung eines integrierten – über einzelne Themenbereiche hinausgehenden – Innenstadtentwicklungskonzepts für die Innenstadt von Remscheid kann ein Weg sein, die Profilierung der Innenstadt gegenüber des DOCs aktiv zu fördern. Weiterhin ist die im Gründungsprozess befindliche ISG Alleestraße als ein wichtiger Baustein dieser aktiven Innenstadtentwicklung zu bewerten. Die aktive Weiterentwicklung bzw. Positionierung der Innenstadt gegenüber dem DOC sollte daher insbesondere die Multifunktionalität und Individualität der Innenstadt in den Fokus nehmen, um sich möglichst eindeutig von den Angeboten des DOCs abzugrenzen (vgl. nachfolgende Abbildung).

<sup>19</sup> Hier sei auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Verträglichkeitsanalyse zur DOC Ansiedlung in Lennep verwiesen.

Abbildung 23: Profilierung der Innenstadt gegenüber dem DOC

Einzelhandel	Ergänzendes Angebot	Städtebau
Was kann das DOC nicht leisten?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beratungsintensiver Einzelhandel</li> <li>▪ Spezialanbieter</li> <li>▪ Sortimente, die nicht im DOC angeboten werden</li> <li>▪ Neue, aktuelle Waren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gastgewerbe</li> <li>▪ Gastronomieangebote</li> <li>▪ Dienstleistungsangebote</li> <li>▪ Kulturangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Authentizität</li> <li>▪ Gemütlichkeit</li> <li>▪ Historie</li> <li>▪ Bummeln und Verweilen</li> </ul>
Multifunktionalität + Individualität		

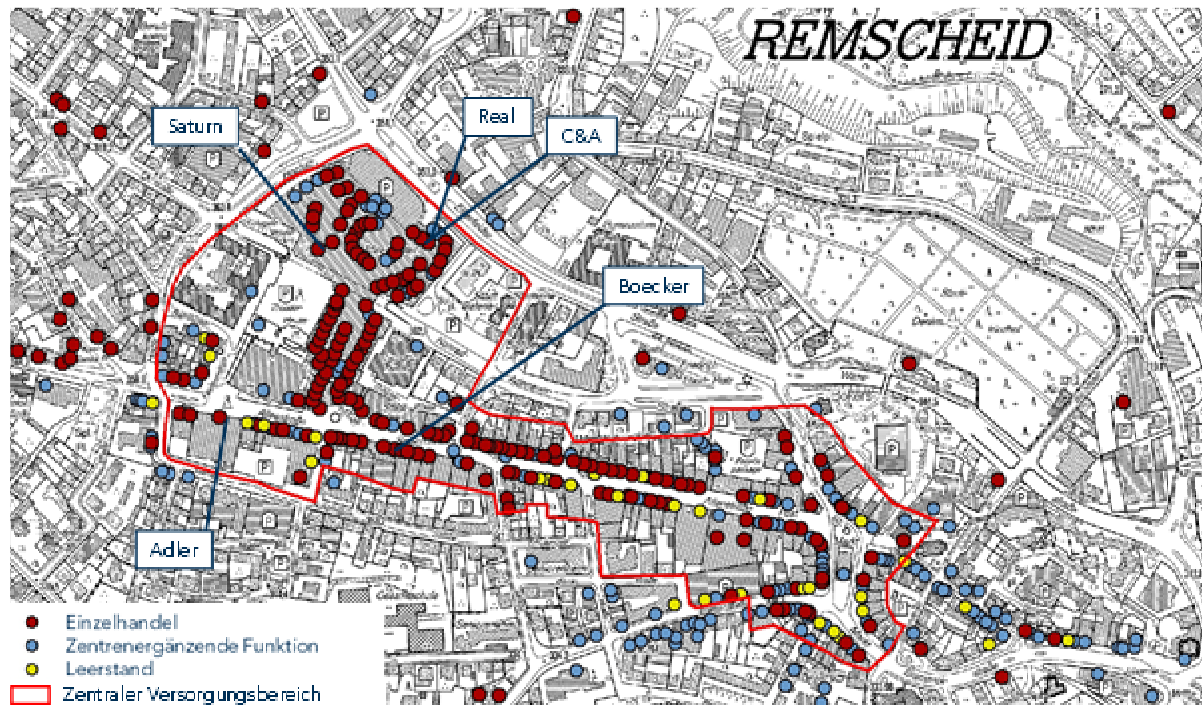
Quelle: Eigene Darstellung.

Neben den abgrenzenden bzw. ergänzenden Angeboten zum DOC soll versucht werden die Wechselwirkungen des DOCs auch für die Innenstadt möglichst optimal auszunutzen. Beispielsweise könnte das Innenstadtzentrum auch für DOC-Besucher an Attraktivität gewinnen, wenn entsprechende Angebote im Bereich des Gastgewerbes oder der Kultur angeboten werden und diese auch entsprechend beworben werden. Hierdurch können die durch die Ansiedlung des DOC zu erwartenden positiven Entwicklungen im Bereich des (Shopping-)Tourismus für den Standort Remscheid insgesamt – aber auch für das Innenstadtzentrum im Speziellen – bestmöglich genutzt werden.

## 7.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 24: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Remscheid die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums auf den Kernbereich zu konzentrieren.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in ost-westlicher Richtung entlang der Alleestraße zwischen der Kreuzung mit der Hochstraße im Westen und dem Marktplatz im Osten.
- Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Alleestraße und im Norden von der Rückseite des Einkaufszentrums Allee-Center zur Elberfelder Straße begrenzt. Der Kreuzungsbereich Hochstraße/ Alleestraße bedingt eine städtebaulich-funktionale Trennung der weiter östlich ansässigen Einzelhandelsbetriebe zum Innenstadtzentrum, sodass diese Bereiche nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs sind. Die unmittelbar an das Allee-Center angrenzenden Bereiche (u.a. Rathaus und Theater) werden aufgrund ihrer hohen zentrenergänzenden Funktion mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert.
- Im Süden und Norden orientiert sich die Abgrenzung an den Bestandsstrukturen entlang der Alleestraße und bezieht die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit ein.

- Im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich um die angrenzenden Bereiche des Marktplatzes erweitert. Die Abgrenzung orientiert sich hier an dem endenden Einzelhandelsbesatz, sodass der südliche Bereich der Elberfelder Straße und der östliche Bereich der Blumenstraße in die Abgrenzung integriert werden.
- Die weiter an den Marktplatz anschließenden Bereiche (weiterer Verlauf der Blumenstraße und Alte Bismarckstraße) werden nicht mehr durch Einzelhandelsbesatz geprägt, so dass hier ein funktionaler Bruch festzustellen ist. Die Bereiche sind lediglich durch zentrenergänzende Nutzungen geprägt, welche jedoch nicht prägend oder belebend für das Innenstadtzentrum sind, so dass diese nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert werden. Dieses entspricht auch der Zielstellung, die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auf den Kernbereich zu konzentrieren.
- Die wesentliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs im Norden bilden die Scharffstraße sowie die Elberfelder Straße bis zur Kreuzung Hochstraße.

## 7.2.4 Anbindung des Innenstadtzentrums an das Stadtbezirkszentrum Süd bzw. den Hauptbahnhof Remscheid

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Süd (vgl. Kapitel 7.4) befindet sich in fußläufiger Entfernung<sup>20</sup> südöstlich des Innenstadtzentrums von Remscheid in rd. 1 km Entfernung (vgl. nachfolgende Abbildung). Zwischen diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen ist demnach faktisch gesehen ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben, der insbesondere durch die Fußgängerbrücke zur Überquerung der Freiheitsstraße verstärkt wird. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es nach wie vor zu empfehlen den Bereich des Bahnhofsumfeldes mit dem Innenstadtzentrum städtebaulich zu verbinden. Bei dem angestrebten Innenstadtentwicklungskonzept ist es daher ratsam diesen „Zwischenbereich“ detailliert zu betrachten und Empfehlungen zur weiteren Verzahnung dieser beiden Standortbereiche beizutragen.

Bezüglich der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid und den Empfehlungen zur Weiterentwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Stadtbezirkszentrum Süd ist es jedoch nicht zu empfehlen die Verzahnung dieser beiden Standortbereiche durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu stärken. Folglich wurde dieser Bereich nicht in die Abgrenzung der beiden zentralen Versorgungsbereiche integriert, da überdies auch kein funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Standortbereichen festzustellen ist.

---

<sup>20</sup> in rd. einem Kilometer Entfernung.

**Abbildung 25: Anbindung ZVB Stadtbezirkszentrum Süd an das Innenstadtzentrum**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

### 7.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum / DOC Lennep besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum Lennep mit dem auf den Stadtbezirk Lennep bezogenen Versorgungsauftrag und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC. Dem Stadtbezirkszentrum kommt eine Versorgungsfunktion überwiegend für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, zu. Aufgrund der politisch gewollten und im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts als gegeben implementierten Ansiedlung des DOC unmittelbar östlich des historischen Zentrums Lennep ergibt sich für diesen östlichen Bereich des ZVB die besondere Versorgungsfunktion DOC. Diese besondere Versorgungsfunktion bezieht sich auf die Sonderfunktion des DOCs und soll nicht zu einer Konkurrenz zum Innenstadtzentrum führen.

Die besondere Versorgungsfunktion DOC des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep bezieht sich auf die sich aus dem spezifischen Sortimentsangebot ableitende Sonderfunktion des DOC und ist räumlich auf den in der Abbildung 30 als DOC-Fläche bezeichneten Bereich beschränkt: Factory Outlet Center sind i. d. R. durch bauleitplanerische Festsetzungen und Städtebauliche Verträge an ein begrenztes Warenangebot gebunden, das sich zumeist auf Markenware, Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons,

Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Waren mit kleineren oder größeren Fehlern beschränkt. Direkte Sortimentsüberschneidungen zwischen DOC relevanten und traditionellen Einzelhandelsangeboten werden somit weitgehend vermieden.

Somit ergibt sich für das Stadtbezirkszentrum Lennep die Herausforderung, das DOC städtebaulich-funktional an das historische Zentrum Lennep anzubinden, um eine Entkopplung der Entwicklung des historischen Zentrums von dem DOC zu vermeiden. Aus diesem Grund sind sowohl die zukünftige Einzelhandels- als auch die gastronomische Entwicklung sowie die Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen im historischen Zentrum Lennep auf das DOC abzustimmen und möglichst Kopplungseffekte zwischen dem DOC und dem historischen Zentrum als auch zwischen DOC und dem Innenstadtzentrum auszulösen. Neben der besonderen Versorgungsfunktion DOC ist das Angebot des Stadtbezirkszentrum Lennep insbesondere auf die Versorgung des Stadtbezirks Lennep auszurichten.

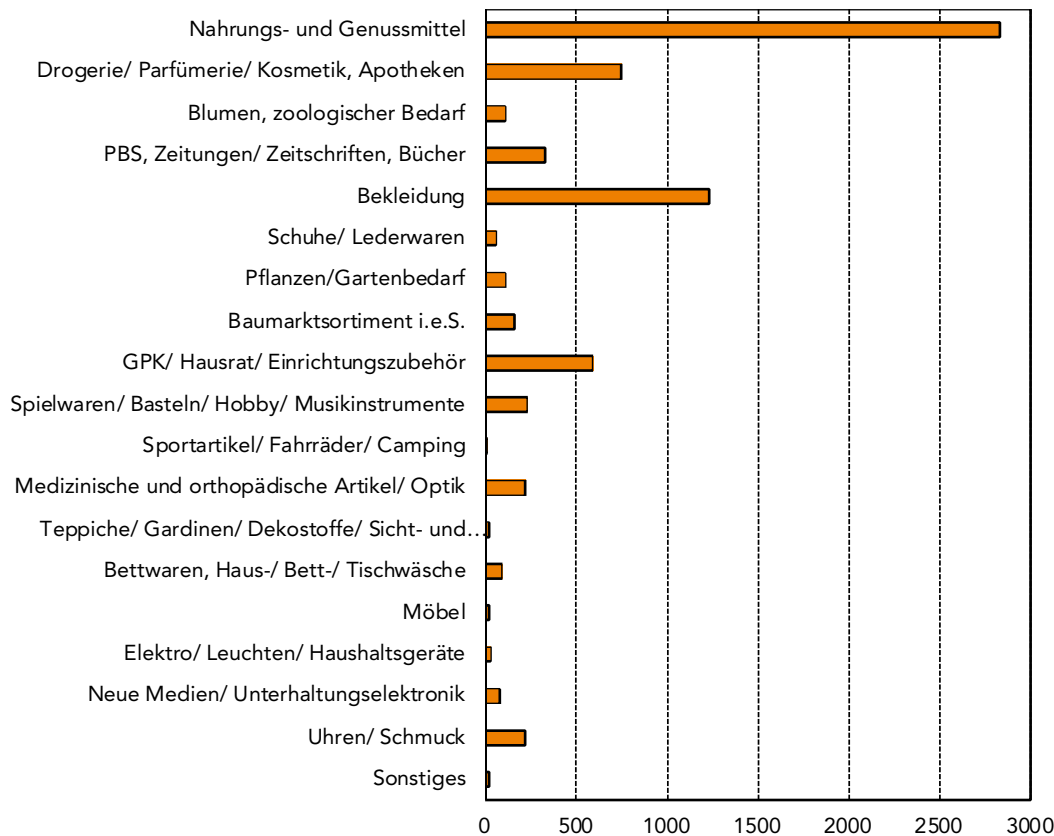
### **7.3.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im ZVB Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep**

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist für das Stadtbezirkszentrum Lennep sehr gut gegeben. Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen, die das Zentrum Lennep erschließen (B 229, Lennepstraße, B 229 und L 58, Ringstraße), ist das Zentrum aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Darüber hinaus ist das Stadtbezirkszentrum Lennep über die nördlich und westlich verlaufende A 1 auch über das Stadtgebiet Remscheids hinaus gut zu erreichen.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Zentrum Lennep durch den nahegelegenen Bahnhof Remscheid-Lennep angeschlossen, welcher von der Regionalbahnlinie in Richtung Wuppertal bzw. Solingen angefahren wird. Das Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs ist insbesondere durch Wohnnutzungen geprägt.

Das Stadtbezirkszentrum Lennep umfasst insgesamt 52 Einzelhandelsbetriebe, welche zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.120 m<sup>2</sup> ausmachen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Zentrum Lennep liegt mit rd. 2.830 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Warengruppe Bekleidung mit rd. 1.220 m<sup>2</sup> die nächst größeren Verkaufsflächen (s. folgende Abbildung).

**Abbildung 26: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen im Stadtbezirkszentrum Lennep**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03- 05/2013; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

### Innere Organisation des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep

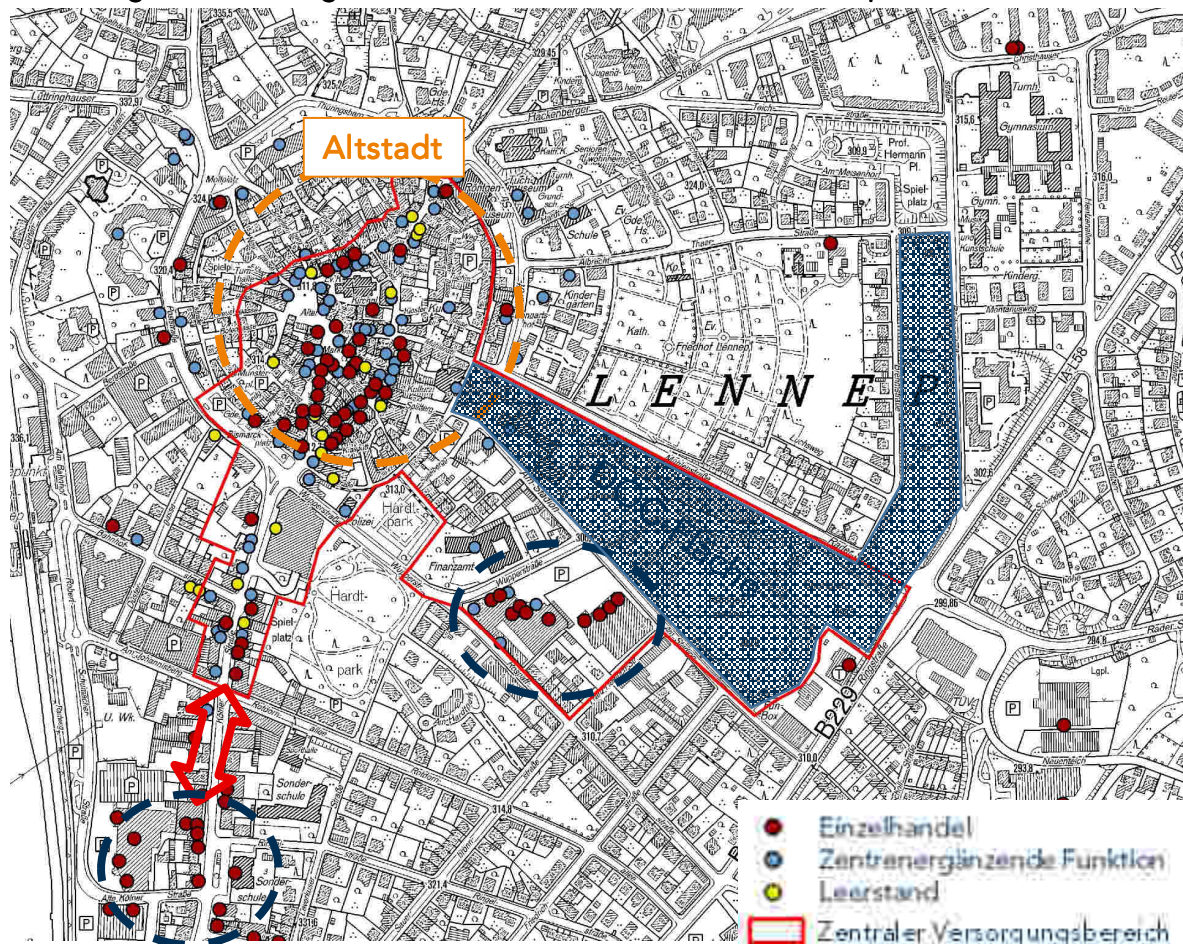
Den Kernbereich des Stadtbezirkszentrums Lennep bildet der historische Zentrenbereich innerhalb des Wallringes, die sog. Altstadt von Lennep. Dieser Bereich wird durch überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt und zeichnet sich durch eine sehr hohe Aufenthaltsqualität – welche durch die historische Bausubstanz beeinflusst wird – aus. Insbesondere dieser Lagebereich des ZVB Lennep hält die Versorgungsfunktion überwiegend für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vor. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch eine funktionale Einzelhandelslage geprägt. Hier befinden sich mit dem Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark, dem Lebensmitteldiscounter Penny und dem Drogeriefachmarkt Rossmann wesentliche Angebotsformen des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen dieser funktionalen Versorgungslage und der Altstadt ist über Wegeverbindungen und über den Besitz an ergänzenden Nutzungen gegeben, sollte jedoch im Zuge der DOC-

Ansiedlung (blau eingefärbte Fläche in der nachfolgenden Abbildung) weiter ausgebaut und verstärkt werden.

Der Kreuzungsbereich der Kölner Straße mit der Wupper-/bzw. Poststraße bildet den Übergang zwischen dem historischen Zentrum und dem straßenbegleitenden Einzelhandel und Geschäftsbesatz entlang der Kölner Straße und kann auch noch dem Kernbereich des Zentrums Lennep zugeordnet werden. In diesem Bereich findet sich auch der großflächige Leerstand des ehem. Hertie Warenhauses.

Weiter südwestlich schließt sich eine weitere funktionale Versorgungslage an, welche jedoch aufgrund des stark abfallenden Einzelhandelsbesatzes und des nicht gegebenen funktionalen- und städtebaulichen Zusammenhangs nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert wird.

**Abbildung 27: Innere Organisation des Stadtbezirkszentrums Lennep**

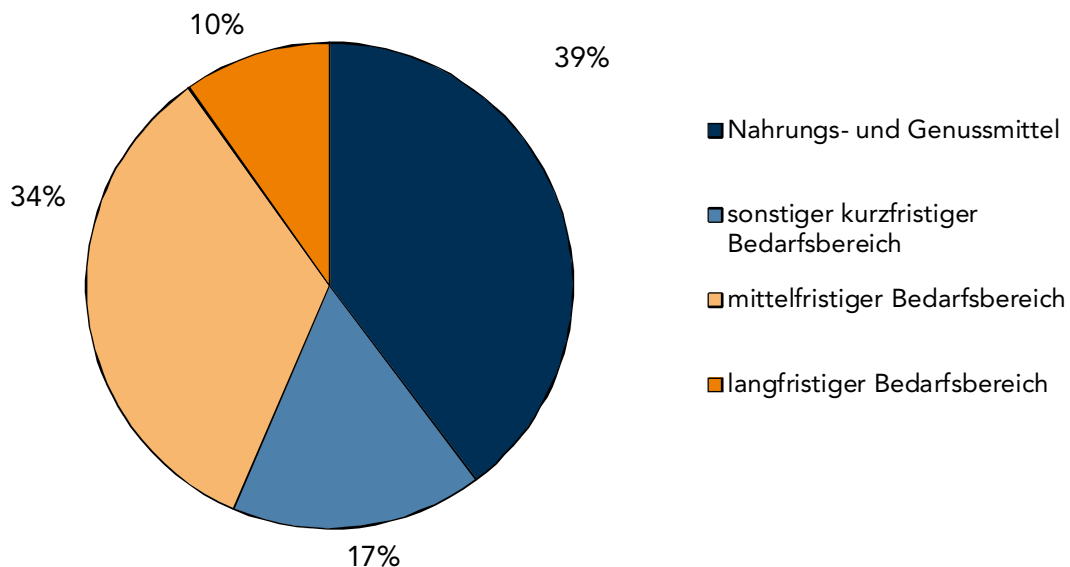


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; Abgrenzung des ZVB erfolgt in Kapitel 7.3.3.

Das Warenangebot des Stadtbezirkszentrums Lennep generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs. In Bezug auf die

Verkaufsflächenanteile liegt der größte Anteil bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 39 %). Waren des sonstigen kurzfristigen Bedarfs sind mit einem Anteil von rd. 17 % an der Gesamtverkaufsfläche vertreten. Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 34 % der Verkaufsfläche ein (insbesondere Bekleidung), auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 10 %.

**Abbildung 28: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Lennep**

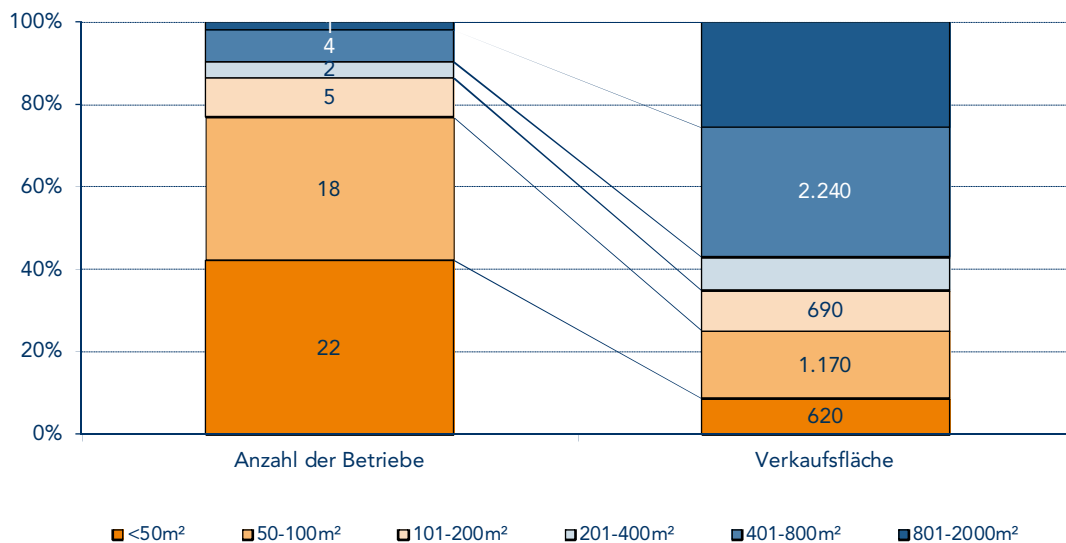


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

Durch die Ansiedlung des DOCs innerhalb des Stadtbezirkszentrums Lennep ist mit einer deutlichen Zunahme der Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarfsbereich zu rechnen.

Ein Blick auf die vorhandene Verkaufsflächenstruktur des Stadtbezirkszentrums zeigt, welche Betriebsgrößen in den unterschiedlichen Lagebereichen prägend sind. Mit rd. 88 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (401 m<sup>2</sup> bis > 2.000 m<sup>2</sup>) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt nur rd. 13 % vertreten (vgl. nachfolgende Abbildung), sodass sich insgesamt zwar eine Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten ergibt, jedoch ein deutlicher Schwerpunkt bei den kleineren Betrieben vorhanden ist.

**Abbildung 29: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im Stadtbezirkszentrum Lennep**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Stadtbezirkszentrum Lennep wurden neben den 52 Einzelhandelsbetrieben ferner 69 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage kartiert.

Des Weiteren wurden im Stadtbezirkszentrum Lennep 15 Leerstände erhoben, sodass grundsätzlich von einer Leerstandsproblematik gesprochen werden kann. Die Leerstände verteilen sich allerdings relativ gleichmäßig innerhalb des historischen Ortszentrums, sodass keine städtebaulich negativen Effekte im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses festzustellen sind. Insbesondere für den großflächigen Leerstands des ehemaligen Hertie-Warenhauses sollte eine attraktive Nachnutzung gefunden werden.

### 7.3.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den ZVB Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep

Die Analyse des Stadtbezirkszentrums Lennep lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Verkaufsflächenschwerpunkt des Stadtbezirkszentrums liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, mit ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Das Zentrum Lennep verfügt über ein kleingliedriges historisches Ortszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einer funktional geprägten Versorgungslage im Südosten des Zentrums.

- Eine Leerstandsproblematik ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gegeben. Den bedeutendsten Leerstand stellt hier das ehemalige Hertie-Warenhaus dar.

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum / DOC Lennep besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum Lennep mit dem auf den Stadtbezirk Lennep bezogenen Versorgungsauftrag und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC. Für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Lennep mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festigung des Stadtbezirkszentrums Lennep als zentraler Versorgungsstandort für den Stadtbezirk Lennep mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abgestimmter Angebotsausbau mit dem Innenstadtzentrum Remscheid</li> </ul> </li> <li>▪ Entwicklung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep durch die Ansiedlung des DOC in Abstimmung mit der Weiterentwicklung der Innenstadt (keinen Konkurrenzstandort zur Innenstadt schaffen)</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften in dem historischen Zentrum Lennep</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung in dem historischen Zentrum Lennep: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr ...</li> <li>▪ Gewährleistung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an das historische Zentrum Lenneps</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Entwicklung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep vor dem Hintergrund der DOC-Ansiedlung

Die in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept als gegeben angesehene Ansiedlung des DOCs wird neben den Auswirkungen auf die benachbarten Zentren (wie z.B. dem Innenstadtzentrum) insbesondere auch Auswirkungen auf die Entwicklung der weiteren Lagen des Stadtbezirkszentrums Lennep nach sich ziehen<sup>21</sup>. Während auf der gesamtstädtischen Ebene insbesondere die Aufgabe besteht, dass Innenstadtzentrum gegenüber der DOC-Ansiedlung in Lennep und weiterhin als den bedeutendsten Einkaufsstandort in Remscheid zu profilieren, geht es auf der Ebene des Stadtbezirkszentrums insb. um die städtebaulich und funktionale Anbindung des DOC an das historische Zentrum Lennep und die Etablierung des historischen Zentrums gegenüber dem DOC.

<sup>21</sup> An dieser Stelle sei auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse verwiesen.

Es gilt daher im Ansiedlungsprozess eine tatsächlich räumlich-funktionale Anbindung des DOC an das historische Zentrum Lennep zu gewährleisten und auch die Ausrichtung des DOC in Richtung des historischen Zentrums zu öffnen, um somit bestmögliche Kopplungspotentiale zu erreichen.

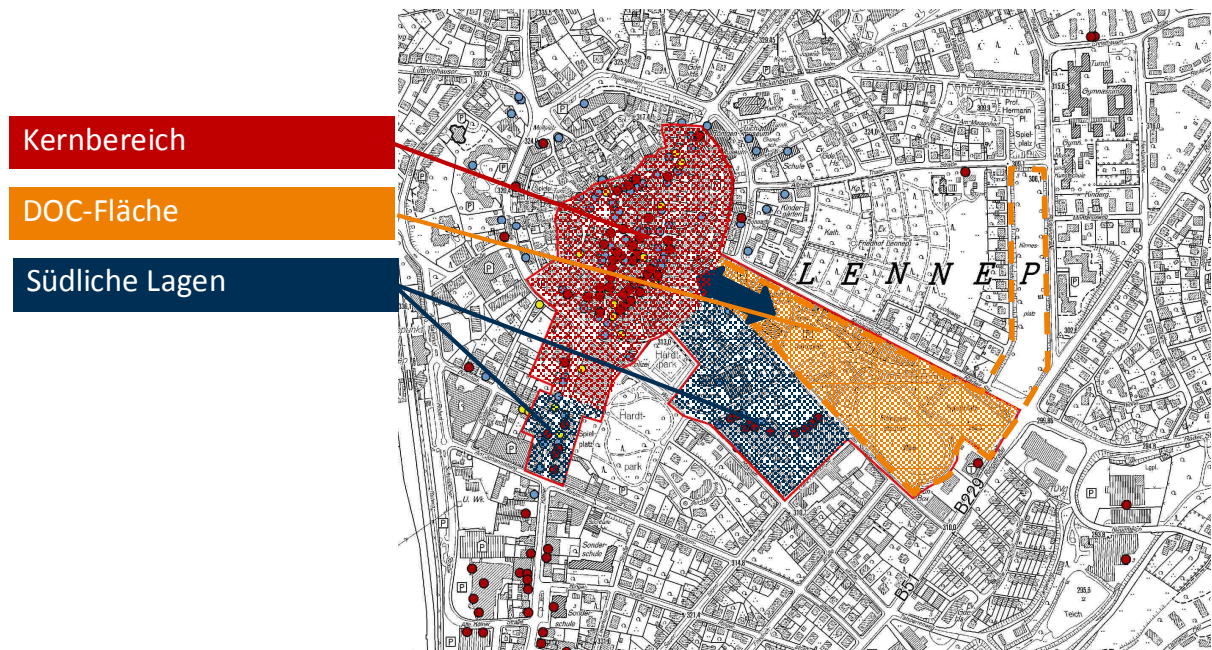
Die weitaus größere und komplexere Herausforderung stellt sicherlich die Etablierung und Weiterentwicklung des historischen Zentrums Lennep dar. Die Ansiedlung des DOC in Lennep wird voraussichtlich dazu führen, dass die Standortattraktivität und das Besucheraufkommen im historischen Zentrum gesteigert werden und somit dynamische Entwicklungen auch in dem historischen Zentrenbereich nach sich ziehen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist vor dem Hintergrund der DOC-Ansiedlung die Erarbeitung eines Altstadtentwicklungskonzepts für Lennep zu empfehlen. Im Rahmen eines solchen Altstadtentwicklungskonzeptes sollte die Zielrichtung eindeutig auf die Weiterentwicklung des historischen Zentrums gelegt werden und die vorhandene Entwicklungsdynamik in diesem Altstadtbereich zu bündeln, um dort alle endogenen Potentiale zu aktivieren. Die Erarbeitung eines solchen Altstadtentwicklungskonzepts bietet zudem die Chance, die lokalen Akteure (u.a. Einzelhändler, Gastronomen, Immobilien- und Grundstückseigentümer) in die Prozesse von vorne herein miteinzubinden und deren Engagement zu fördern. Auch die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft im Stadtbezirkszentrum Lennep kann einen positiven Beitrag zur aktiven Weiterentwicklung der Altstadt in Lennep beitragen.

Begleitend hierzu sollte die konzeptgetreue Nutzung der DOC-Fläche im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden, so dass keine andersartige Nutzung auf den entsprechenden Flächen entstehen kann, die nicht mit den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts kongruent ist.

## **Räumliche Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep**

Neben den zuvor aufgeführten Empfehlungen wird für den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep auch eine räumliche Entwicklungszielstellung formuliert, welche sich wie folgt darstellt:

Abbildung 30: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die in der Abbildung dargestellten drei Standortbereiche

- Kernbereich: primär stadtbezirksorientierte Versorgungsfunktion,
- DOC-Fläche: besondere Versorgungsfunktion DOC und
- Südliche Lagen: primär stadtbezirksorientierte Versorgungsfunktion

sollen gemäß der räumlichen Entwicklungszielstellung entsprechend der in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Empfehlungen weiterentwickelt werden. Weiterhin wird empfohlen diese räumlichen Entwicklungszielstellungen für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep bauleitplanerisch abzusichern. Die farblich nicht hinterlegte sondern lediglich orange umrandete Fläche (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) soll im Zuge der Bauleitplanung als Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt werden.

**Tabelle 12: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep**

Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep	
Kernbereich	<p><b><u>Räumliche Entwicklungszielstellung: Altstadterlebnis &amp; Gastronomie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der primär stadtbezirksorientierten Versorgungsfunktion dieses Lagebereichs</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsangebots im Rahmen der Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums (in Abstimmung mit der Innenstadt)</li> <li>▪ Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Nutzungsvielfalt erhöhen: Gastronomie und ergänzende Angebote (Kombinationen)</li> </ul>
DOC-Fläche	<p><b><u>Räumliche Entwicklungszielstellung: besondere Versorgungsfunktion DOC</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewährleistung der besonderen Versorgungsfunktion DOC</li> <li>▪ Schaffung einer städtebaulich-funktionalen Anbindung an den Kernbereich des Zentrums</li> <li>▪ Integration in das direkte Umfeld</li> <li>▪ Bauleitplanerische Absicherung der Flächen für eine konzepttreue DOC-Nutzung</li> </ul>
Südliche Lagen	<p><b><u>Räumliche Entwicklungszielstellung: Attraktive Eingangssituation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation</li> <li>▪ Anbindung an den Kernbereich des Zentrums schaffen</li> <li>▪ Ergänzende Angebote (Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kultur)</li> <li>▪ keine übermäßige Ausweitung des Einzelhandelsangebots</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Der als DOC-Fläche dargestellte Bereich erfüllt die Kriterien, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden. So fasst das OVG NRW in zwei Urteilen die Kriterien wie folgt zusammen:

*„Der zentrale Versorgungsbereich wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs si-*

*cherzustellen. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“*

*(OVG NRW, Urteil v.22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –)*

*„Zentral sind Versorgungsbereiche insbesondere dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen, allerdings auch solche, die sich auf die Grund- und Nahversorgung, also auf Teile des Gemeindegebietes beschränken.“*

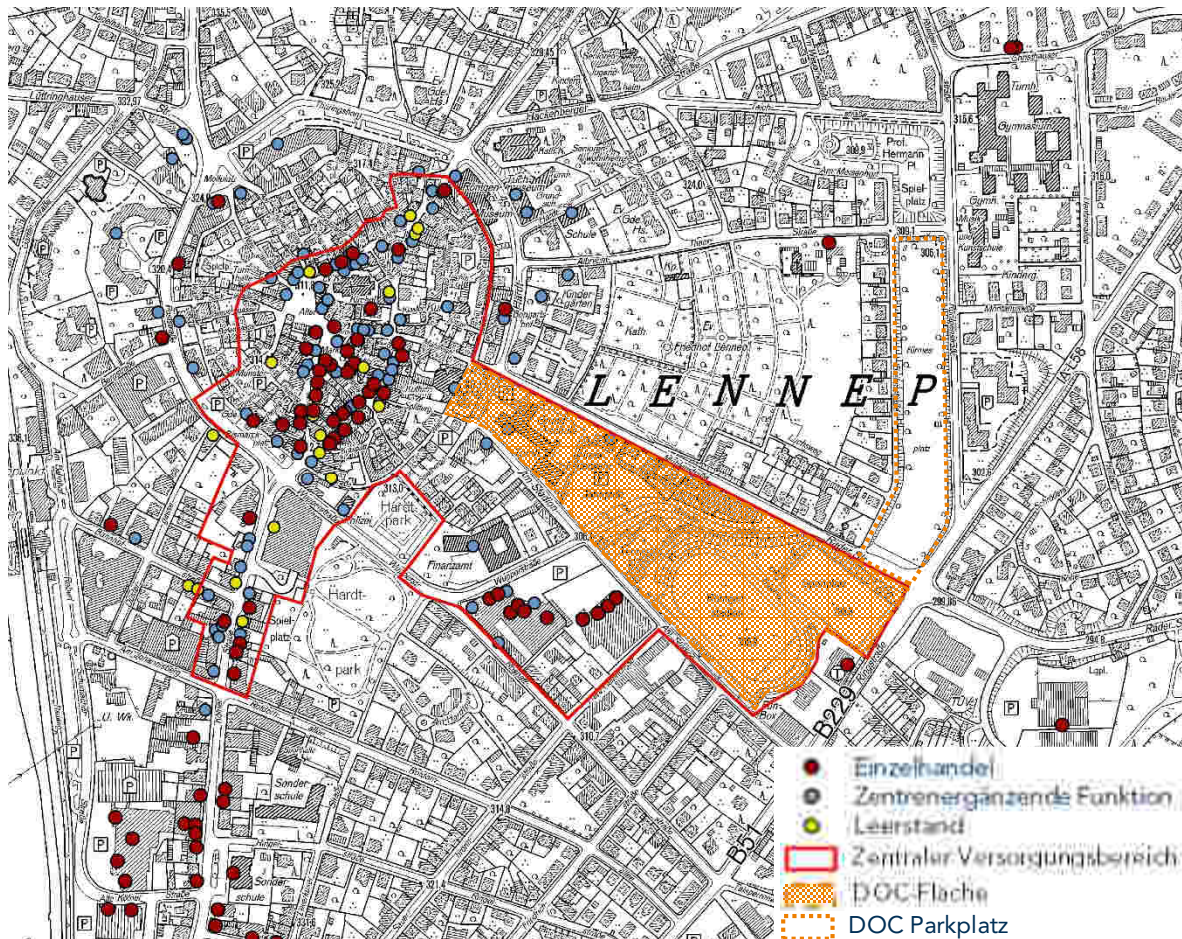
*(OVG NRW, Urteil v. 11.12.2006 – 7 A 964/05)*

Dem Bereich des geplanten DOC kommt aufgrund der noch zu entwickelnden Einzelhandelsnutzung (Ansiedlung des DOC) und ergänzender Gastronomiebetriebe eine Versorgungsfunktion – die besondere Versorgungsfunktion DOC – über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu. Der ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep übernimmt im Rahmen dieser besonderen Versorgungsfunktion DOC für die Bevölkerung in dem Einzugsbereich die besondere Versorgungsfunktion DOC und das darauf entsprechend abgestimmte Warenangebot. Weiterhin befindet sich der Bereich der DOC-Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage in unmittelbarem Anschluss an das historische Zentrum Lennep. Der als DOC-Fläche genannte Bereich erfüllt demnach die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs vollumfänglich.

### **7.3.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep**

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 31: Räumliche Festlegung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Remscheid (u.a. Ansiedlung des DOC). Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bestandsstrukturen des Einzelhandels und zentrenergänzender Funktionen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Berliner Straße und des Münsterplatzes. Die weiter westlich gelegenen Bereiche innerhalb des Wallrings sind nicht mehr durch Einzelhandel oder ergänzende Nutzungen geprägt, so dass diese nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert werden.
- Im Süden geht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs über den historischen Wallring hinaus und bezieht den Bereich entlang der Kölner Straße bis zur

Kreuzung Am Johannisberg und Rotdornallee mit ein, da hier ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den Bereichen innerhalb des Wallrings gegeben ist. Ab diesem Kreuzungsbereich ist ein Funktionsverlust und Rückgang der Einzelhandelsdichte erkennbar, so dass die weiter südlich gelegenen Bereiche der Kölner Straße nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden. Zwar erfüllt der Lagebereich südlich der Kreuzung Am Johannisberg/ Rotdornallee faktisch die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, jedoch sind aus fachlicher Sicht weitere Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich kritisch zu würdigen, um einer weiteren Ausdehnung des Zentrums entgegenzuwirken. Vielmehr soll aus fachgutachterlicher Sicht der Lagebereich Kölner Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Johannisberg/ Rotdornallee im Norden und der Einmündung Hermannstraße im Süden in seiner Funktion gesichert und lediglich im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes entwickelt werden (vgl. Kapitel 9.3).

- Im Osten wird die funktionale Versorgungslage an der Wupperstraße in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe bilden eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lennep aus, so dass diese auch wichtige Magnetbetriebe des Stadtbezirkszentrums darstellen und darüber hinaus in einem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem historischen Zentrenbereich stehen. Der Hardtpark wird aufgrund bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert.
- Im weiteren Verlauf wird der zentrale Versorgungsbereich um die Fläche des künftigen DOC Standortes erweitert. Seine Grenze verläuft im Wesentlichen entlang der Straße Am Stadion, der Ringstraße, Rader Straße und Mühlenstraße. Die DOC-Fläche ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, da diese die besondere Versorgungsfunktion DOC des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep gewährleistet. Der geplante Parkplatz des DOCs wird nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen, um in diesem Bereich auch perspektivisch einer Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken, die den räumlichen Zielvorstellungen für den zentralen Versorgungsbereich widersprechen würden.
- Im Nordosten erfolgt die räumliche Festlegung im Verlauf der Hardtstraße bis zur Einmündung Schwelmer Straße und orientiert sich an den Bestandsstrukturen.

## 7.4 Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Hasten

Einen weiteren zentralen Versorgungsbereich stellt das nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Alt-Remscheid gelegene Stadtbezirkszentrum Hasten dar. Es übernimmt hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Alt-Remscheid. Wie bisher soll das Stadtbezirkszentrum Hasten auch künftig ein Angebotschwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten.

### 7.4.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Hasten

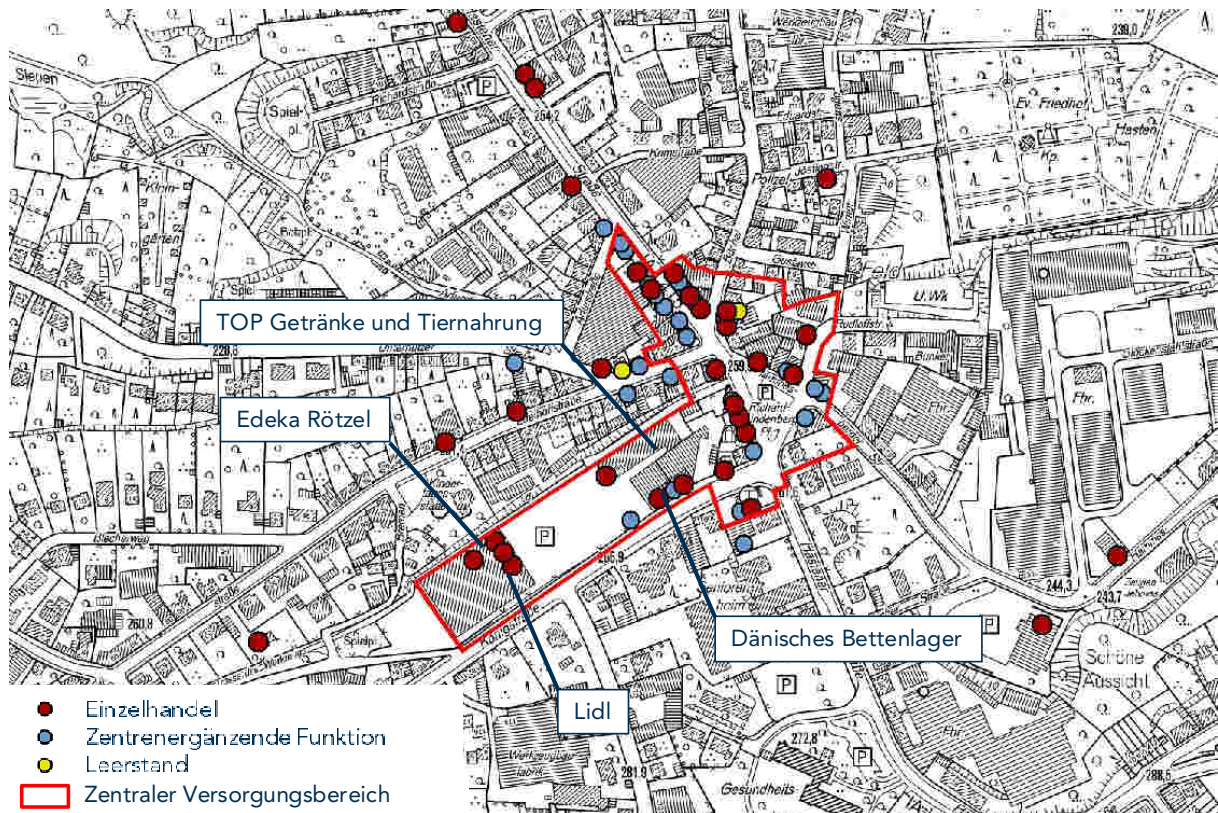
Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hastener Straße (L 415) sowie über die Königsstraße (L 157) mit Anbindung an die südlich verlaufende B 229 ist die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtbezirkszentrum Hasten durch die zentrale Bushaltestelle Feld angeschlossen. Diese wird von insgesamt fünf Linien der Stadtwerke Remscheid, hauptsächlich in Richtung Innenstadtzentrum, angefahren.

Das Stadtbezirkszentrum Hasten ist in seinem nördlichen Teil durch eine kompakte städtebauliche Struktur geprägt. Entlang der Hastener Straße befinden sich sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch zentrenergänzende Funktionen. Der südliche Teil im Bereich der Königstraße zeichnet sich im Wesentlichen durch das Vorhandensein eines Fachmarktzentrums aus, in dem u.a. ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Vollsortimenter angesiedelt sind. Neben den erhobenen Nutzungen in Form von Einzelhandelsunternehmen und zentrenergänzenden Funktionen wurden im Rahmen der Erhebung zwei Leerstände im Stadtbezirkszentrum Hasten erfasst.

Im Stadtbezirkszentrum Hasten sind 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.040 m<sup>2</sup> angesiedelt. Das Warenangebot besteht vorwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, wodurch dem Stadtbezirkszentrum Hasten eine Grundversorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Alt-Remscheid zukommt. So verfügt das Zentrum Hasten mit einem Lebensmittelsupermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern, einen Getränkemarkt und einen Drogeriefachmarkt über wichtige Betriebe, die der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen.

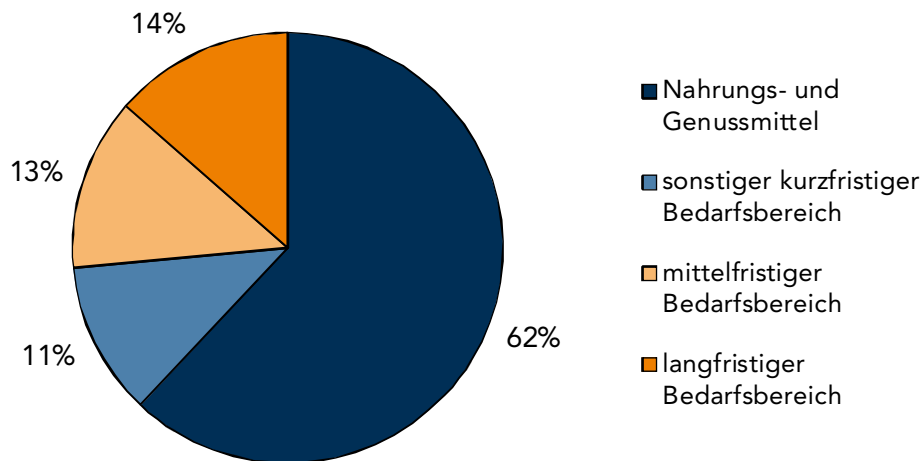
Abbildung 32: Prägende Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirkszentrum Hasten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Insgesamt machen Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.750 m<sup>2</sup> einen Anteil von rd. 62 % an der Gesamtverkaufsfläche aus, Sortimente aus dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich weitere rd. 11 %. Demgegenüber sind Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs nur zu rd. 13 % bzw. rd. 14 % im Zentrum Hasten vertreten.

Abbildung 33: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Hasten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

Neben den 23 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner 20 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Stadtbezirkszentrum Hasten aufgenommen. Die Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion sind insgesamt räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt, wobei ein lokaler Schwerpunkt im Bereich der Hastener Straße auszumachen ist.

## 7.4.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Hasten

Für das Stadtbezirkszentrum Hasten können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Hasten

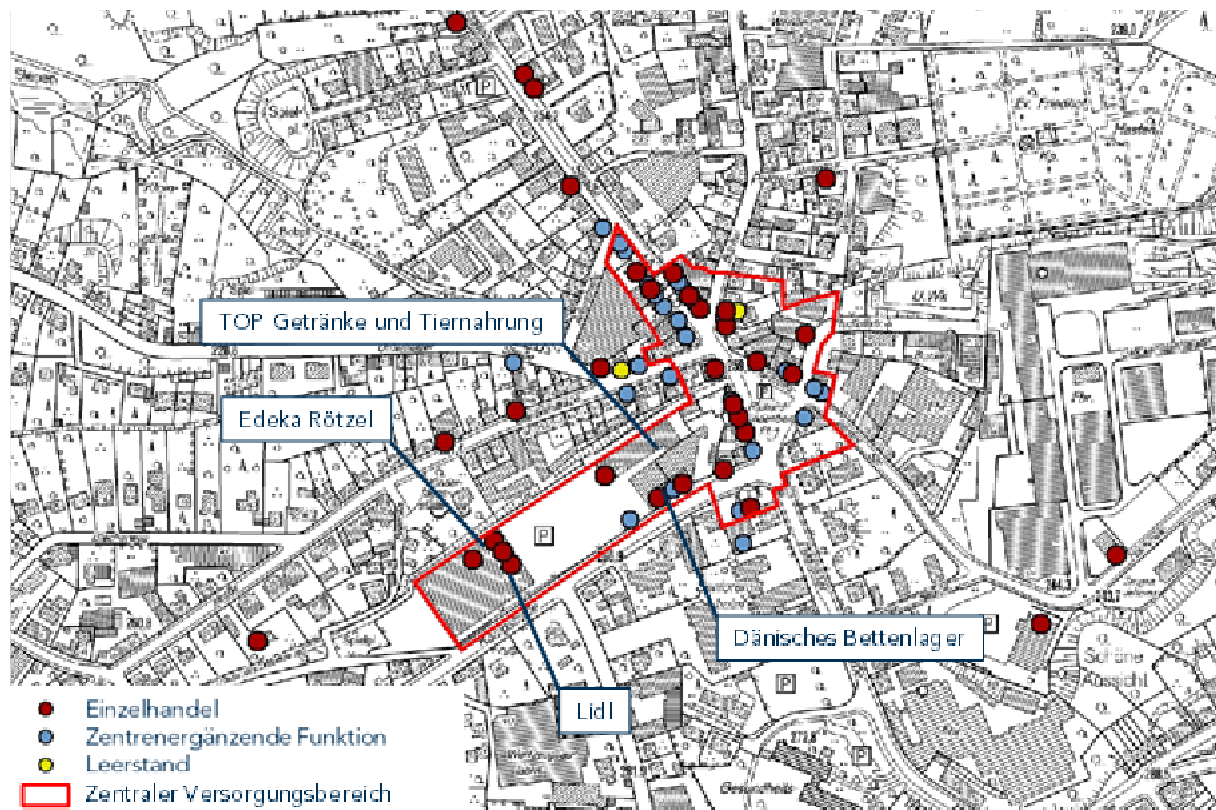
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Alt-Remscheid</li> <li>▪ Bereitstellung von marktgängigen Angeboten primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich</li> <li>▪ Abgestimmter Angebotsausbau mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

### 7.4.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Hasten

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Hasten kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen wie folgt abgegrenzt werden:

**Abbildung 34: Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Hasten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Remscheid.

- Im Südwesten wird die funktionale Versorgungslage mit den wesentlichen Magnetbetrieben des Zentrums in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert und bezieht demnach den Bereich nördlich der Königsstraße bis zur Einmündung des Weges Bremen mit ein.
- Im weiteren Verlauf bezieht sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auf die historisch gewachsene Zentrenlage im Bereich der Hastener Straße zwischen der Einmündung der Königstraße im Süden und der Arturstraße im Norden und orientiert sich dabei an dem durchgehenden Einzelhandelsbesatz. Zu den weiter entfernt liegenden Einzelhandelsnutzungen kann kein städtebaulich-funktionaler Zu-

sammenhang festgestellt werden, so dass diese Bereich nicht in die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrum Hasten integriert werden.

## 7.5 Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Süd

Das Zentrum Süd ist ein zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Süd mit einer Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche Remscheids. Es soll (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter mit ergänzenden Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich verschiedener Qualität sein.

### 7.5.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Süd

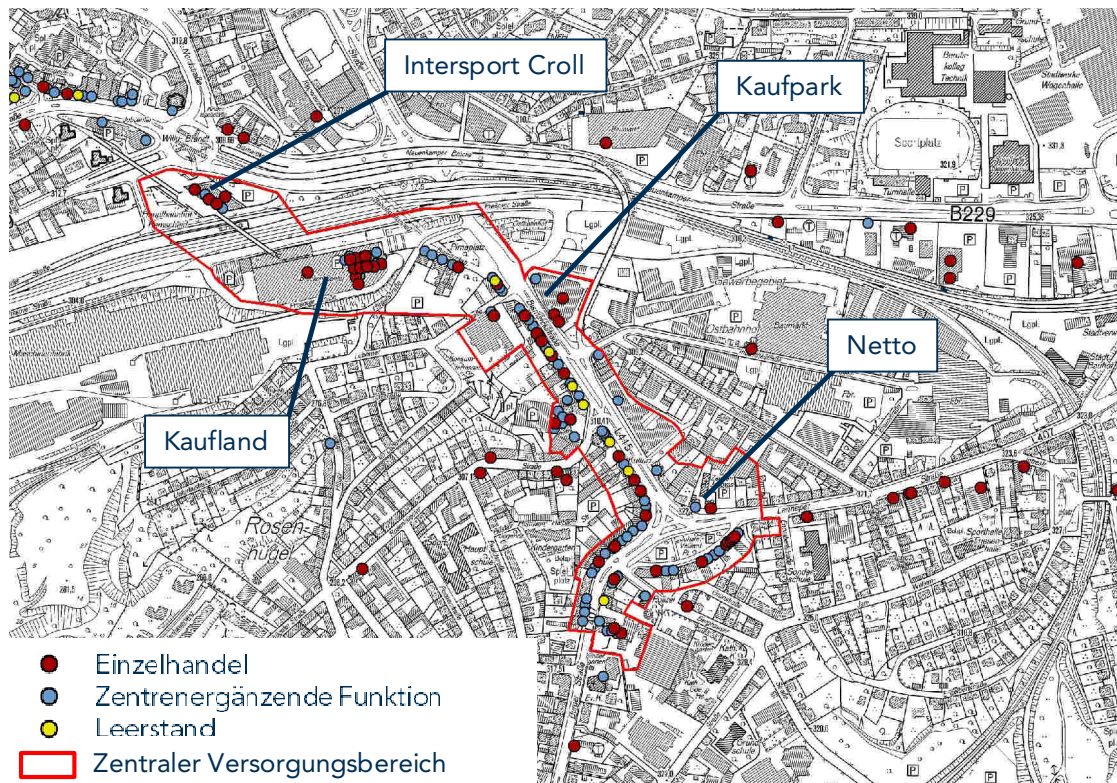
Das Stadtbezirkszentrum Süd gestaltet sich als überwiegend funktional ausgeprägtes Zentrum. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut gegeben. Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen, die das Zentrum Süd erschließen (B 229, Freiheitsstraße, L 415 Bismarckstraße, L 407 Burger Straße sowie die Nähe zur Bundesautobahn A 1), ist der zentrale Versorgungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus gut zu erreichen.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtbezirkszentrum Süd durch den Hauptbahnhof Remscheid angeschlossen, welcher von der Regionalbahnlinie 47 in Richtung Wuppertal bzw. Solingen angefahren wird.

Die räumliche Ausdehnung des Zentrums Süd erstreckt sich entlang der Bismarckstraße, nimmt den westlichen Bereich der Lenneper Straße und den östlichen Bereich der Burger Straße mit auf und umfasst den Standortbereich am Hauptbahnhof Remscheid.

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche stellt das Stadtbezirkszentrum Süd mit einer Verkaufsfläche von rd. 13.020 m<sup>2</sup> nach dem Innenstadtzentrum den zweitgrößten zentralen Versorgungsbereich in Remscheid dar. Insgesamt sind hier 46 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Zu den wesentlichen Frequenzbringern bzw. Magnetbetrieben zählen dabei insbesondere Intersport Croll, Kaufland, Kaufpark und Netto, welche sich auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilen und keine räumliche Konzentration erkennen lassen.

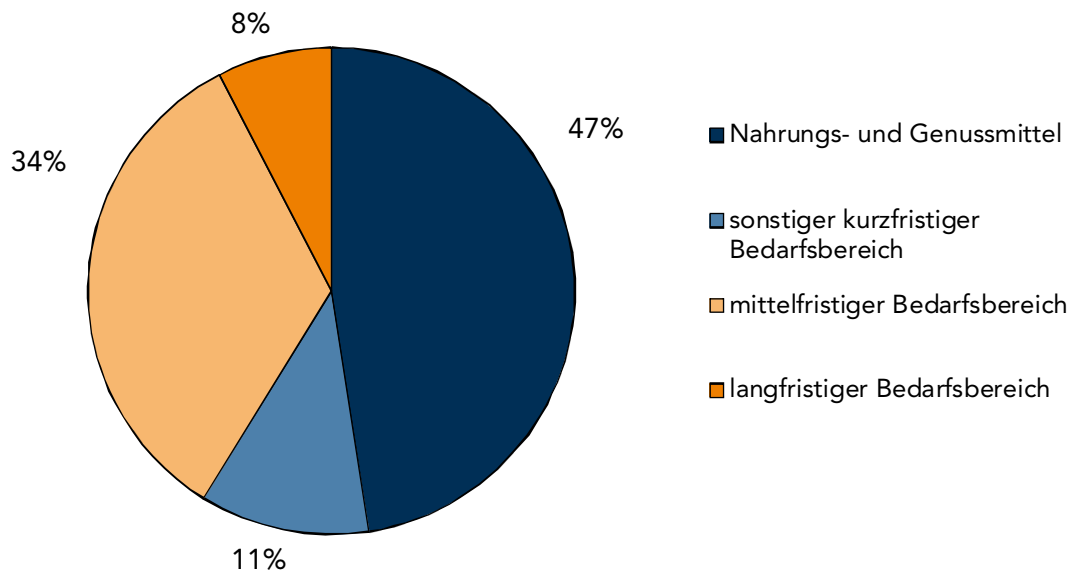
Abbildung 35: Bestandsstruktur im Stadtbezirkszentrum Süd



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Das Stadtbezirkszentrum Süd verfügt überwiegend über Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs (rd. 58 %) und erfüllt somit die Funktion als Nahversorgungszentrum für den Stadtbezirk Süd und benachbarte Gebiete. Mit rd. 6.190 m<sup>2</sup> ist dabei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am stärksten vertreten. Es folgen Angebote des mittelfristigen Bedarfs (rd. 34 %) wie Bekleidung (rd. 1.570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Schuhe/ Lederwaren (rd. 1.340 m<sup>2</sup> VKF). Angebote des langfristigen Bedarfs machen einen Anteil von 8 % an der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Süd aus.

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Süd



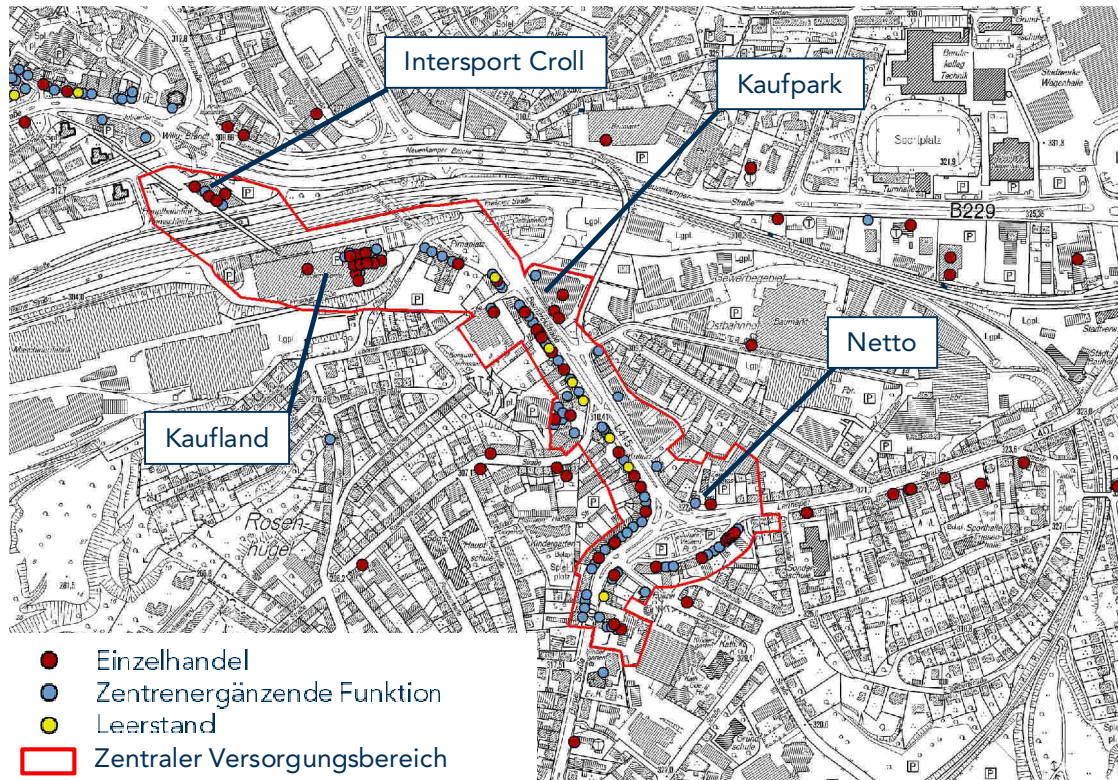
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

Zusätzlich zu den 46 Einzelhandelsbetrieben weist das Stadtbezirkszentrum Süd 64 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auf. Diese sind räumlich ausgewogen im Zentrum Süd verteilt. Teilräumliche Konzentrationen lassen sich kaum feststellen, so dass diesen Betrieben eine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsbestands im Stadtbezirkszentrum Süd zugeschrieben werden kann. Während der Erhebung konnten zudem sieben Leerstände festgestellt werden, diese sind allerdings gleichmäßig über die Bismarckstraße verteilt.

## 7.5.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Süd

Die für Bauleitplanung erforderliche genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Süd wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 37: Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Süd als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Festlegungsempfehlung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Remscheid.

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum Süd verläuft im Wesentlichen entlang der Bismarckstraße zwischen dem Standortbereich am Hauptbahnhof im Norden und dem Kreuzungsbereich mit der Lenneper Straße im Süden.
- Im Norden wird die Abgrenzung durch die querende Bahntrasse gebildet, wobei die Einzelhandelsbetriebe an der Freiheitsstraße durch die Bahnhofsbrücke städtebaulich und funktional mit dem Zentrum verknüpft sind und demnach mit in die Abgrenzung des Zentrums integriert werden.
- Im weiteren Verlauf gen Süden orientiert sich die Abgrenzung entlang des durchgehenden Einzelhandelsbesatzes und der zentrenergänzenden Funktionen beidseitig der Bismarckstraße.
- Im Süden wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs um den westlichen Bereich der Lenneper Straße bis zur Kreuzung Engelbertstraße sowie den

östlichen Teil der Burger Straße bis zur Kreuzung Ewaldstraße erweitert, da hier noch ein durchgehender Besatz an Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen festzustellen ist. Die daran anschließenden Bereiche werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, so dass kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zum Stadtbezirkszentrum Süd gegeben ist.

## 7.5.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Süd

Für das Stadtbezirkszentrum Süd können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Süd**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd</li> <li>▪ Bereitstellung von marktgängigen Angeboten primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich</li> <li>▪ Abgestimmter Angebotsausbau mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## 7.6 Zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen

Das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen ist ein zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Lüttringhausen mit einer Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtbezirk im Nordosten Remscheids.

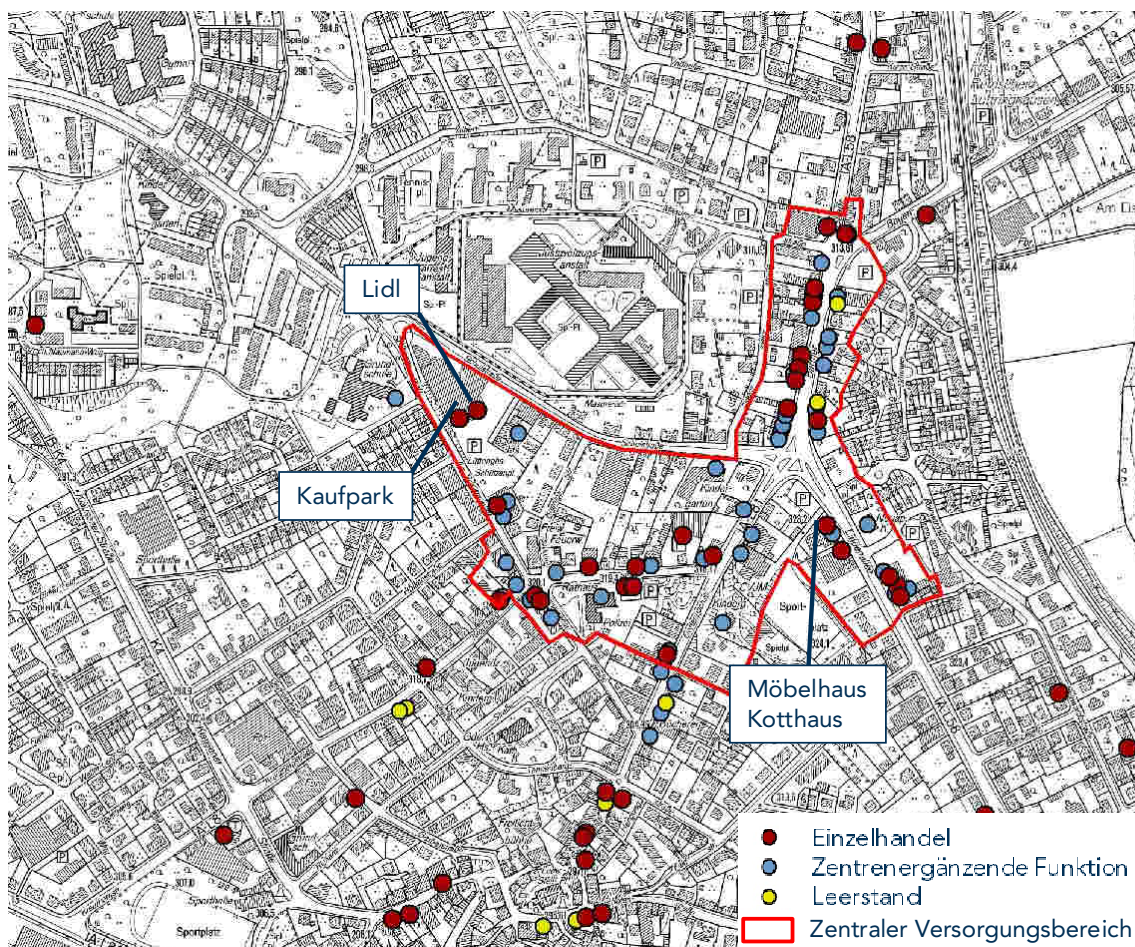
### 7.6.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gegeben. Über die zentralen Hauptverkehrsstraßen, die das Zentrum Lüttringhausen erschließen (L 81 Beyenburger Straße/ Remscheider Straße/ Kreuzbergstraße, L 58 Barmer Straße und die Nähe zur A1), ist der zentrale Versorgungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Bezirkszentrum Lüttringhausen durch den Bahnhof Remscheid-Lüttringhausen angeschlossen, welcher von der Regionalbahnlinie Richtung Wuppertal und Solingen angefahren wird.

Im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen sind aktuell 29 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 6.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist, wie die übrigen Stadtbezirkszentren in Remscheid auch, einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, welches u.a. durch das Vorhandensein eines Lebensmittelsupermarkts, zweier Lebensmitteldiscounter und eines

Drogeriefachmarkts resultiert. Zudem befindet sich innerhalb des Stadtbezirkszentrums ein Möbelhaus, welches zu einem – im Vergleich zu den anderen Stadtbezirkszentren – höheren Anteil von Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich führt. Insgesamt handelt es sich um ein relativ weitläufiges Zentrum mit zum Teil geringer Einzelhandelsdichte, wobei insgesamt noch ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar ist. Für den Stadtbezirk übernimmt es eine erweiterte Grundversorgungsfunktion.

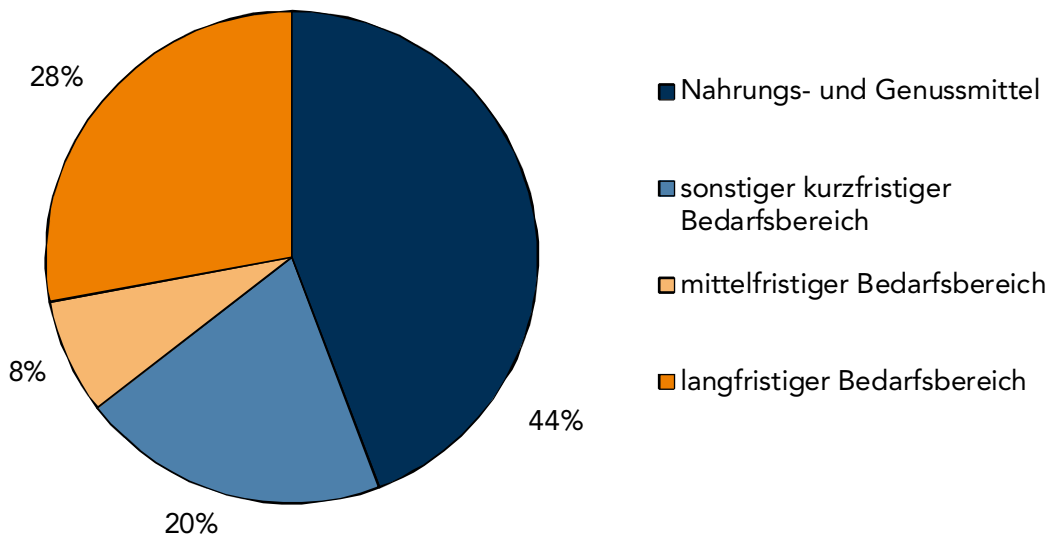
**Abbildung 38: Prägende Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Zentrum Lüttringhausen mit rd. 2.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Einen weiteren gewichtigen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche nimmt die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken ein, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 980 m<sup>2</sup> angeboten wird. Durch das im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen befindliche Möbelhaus Kotthaus zählt weiterhin die Sortimentsgruppe Möbel mit einem Verkaufsflächenbestand von rd. 1.010 m<sup>2</sup> zu einem bedeutenden Angebotsschwerpunkt.

Abbildung 39: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

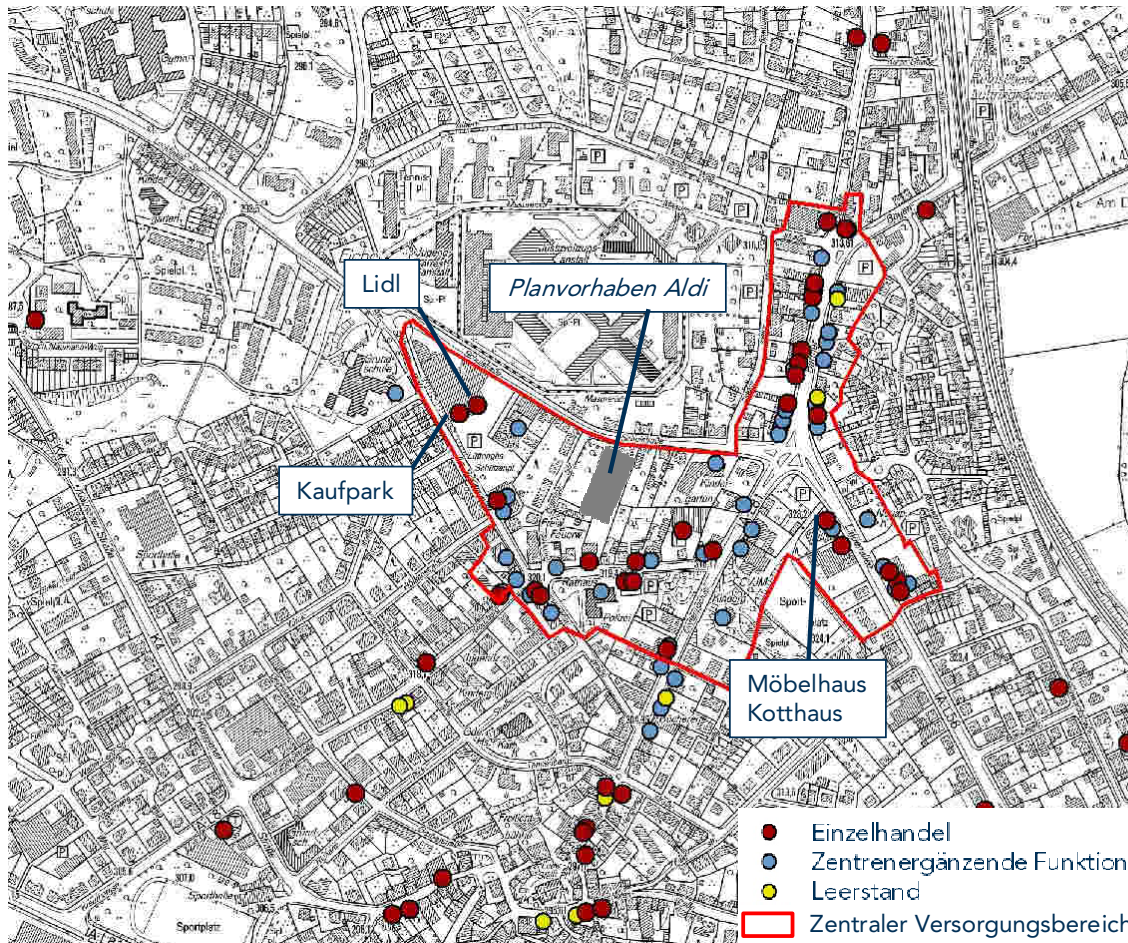
Insgesamt generiert sich das Warenangebot des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen wie erwähnt in der Summe hauptsächlich aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile liegt der größte Anteil bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 44 %). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen nur rd. 8 % der Verkaufsfläche ein (insbesondere Sportartikel, Fahrräder, Camping und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör), auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs entfallen aus genannten Gründen rd. 28 %.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen wird durch 36 Nutzungen in Form zentrenergänzender Funktionen allein in Erdgeschosslage ergänzt. Die ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sind räumlich ausgewogen im Zentrum verteilt, so dass teilräumliche Konzentrationen kaum feststellbar sind. Weiterhin konnten zwei Leerstände im Stadtbezirkszentrum ausgemacht werden, die allerdings keine qualitativen Auswirkungen entfalten.

## 7.6.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen, basierend auf den Standortmerkmalen und Nutzungsstrukturen, wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 40: Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen lässt sich wie nachfolgend beschreiben:

- Im Nordosten orientiert sich die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs an dem Beginn des Einzelhandelsbesatzes an der Kreuzung Barmer Straße/ L 81 Beyenburger Straße und verläuft gen Süden beidseitig entlang der Barmer Straße bzw. Linallee.
- Im Süden verläuft die Abgrenzung entlang der Gertenbachstraße bis zur Kreuzung Goetheweg sowie im Südwesten entlang der Gneisenaustraße bis zur Kreuzung mit der Richard-Pick-Straße und bezieht somit die gewachsene Zentrenlage und den prägenden Einzelhandelsbesatz mit in die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums ein.

- Im Westen bezieht der zentrale Versorgungsbereich die Einzelhandelsbetriebe an der Straße Am Schützenplatz mit ein, da diese im Wesentlichen die Versorgungsfunktion des Zentrums prägen.
- Im Nordosten verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Schulstraße und bezieht daher die aktuell in Rede stehende Fläche für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in die Zentrenabgrenzung mit ein und ermöglicht somit die funktionale Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs.

## 7.6.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen

Für das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

**Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lüttringhausen</li> <li>▪ Bereitstellung von marktgängigen Angeboten primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich</li> <li>▪ Abgestimmter Angebotsausbau mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## 8 Nahversorgungskonzept

In diesem Leistungsbaustein wird zunächst die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden und welche Nahversorgungsfunktionen die Bestandsstrukturen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen übernehmen. Darauf aufbauend werden konzeptionelle Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Remscheid dargelegt.

### 8.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Remscheid

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden die Nahversorgungsstrukturen in Remscheid nachfolgend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit eine angemessene Nahversorgung unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und topographischen Strukturen in Remscheid gegeben ist und welche Nahversorgungsfunktionen die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Die Entstehung einer strukturellen Unterversorgung von Siedlungsbereichen ist nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

#### 8.1.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Die Stadt Remscheid verfügt gesamtstädtisch über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,34 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner signifikant unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,4 m<sup>2</sup> (s. folgende Tabelle)<sup>22</sup>. Die Zentralität von rd. 90 % weist darauf hin, dass Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus Remscheid an umliegende Kommunen Remscheids fließt.

---

<sup>22</sup> Vgl. GfK Geomarketing 2010

**Tabelle 16: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Remscheid insgesamt**

<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 0,34 m<sup>2</sup> VKF je EW (im Bundesdurchschnitt rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF je EW)</li> </ul>
<b>Zentralität NuG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 90 %</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenanteil NuG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den sonstigen ZVBs: rd. 54 %</li> <li>In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 32 %</li> <li>In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 14 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>21x Lebensmitteldiscounter</li> <li>10x Supermarkt</li> <li>2x Verbrauchermarkt/ SB Warenhaus</li> <li>7x Getränkemarkt (&gt; 100 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>ergänzt um 172 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>

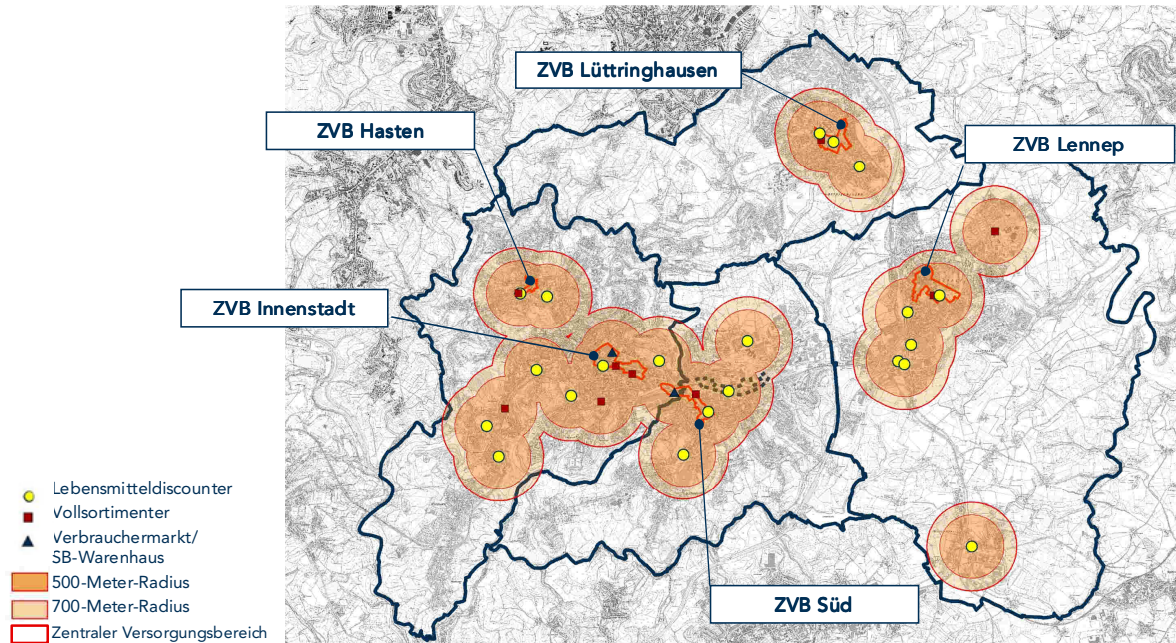
Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013; Bundesdurchschnitt Verkaufsflächenausstattung NuG: GfK Geomarketing 2010.

## Versorgungskriterien für die räumliche Nahversorgung

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die folgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Remscheid. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die fußläufigen Einzugsbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von 10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung und dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 m bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Für Remscheid ist die generalisierte Darstellung als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. Aufgrund der z. T. bewegten Topographie sowie der starken Trennwirkung einzelner Verkehrswege, sind entsprechende Nahversorgungsradien immer auch an den örtlichen Gegebenheiten zu bemessen.

**Abbildung 41: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Remscheid**



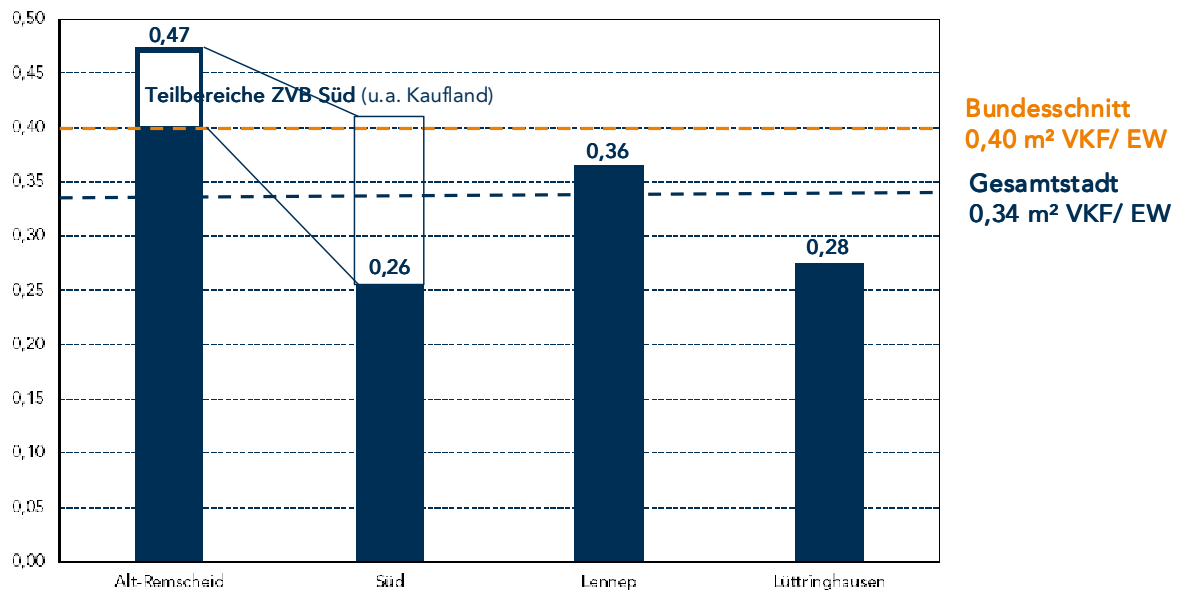
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

In der oben stehenden Abbildung wird deutlich, dass insbesondere der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Remscheid über eine gute fußläufige Nahversorgungssituation verfügt. Lediglich in Randbereichen des Hauptsiedlungsbereichs sind Gebiete vorhanden, in denen eine fußläufige Nahversorgung nicht gegeben ist. Die siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten in Remscheid erschweren insgesamt die Realisierung einer flächendeckenden räumlichen Nahversorgung. Insbesondere in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen ist keine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts vorhanden. Es ist zu erwarten, dass die abgesetzteren Siedlungsbereiche z. T. durch die bestehenden Nahversorgungsstandorte, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, mitversorgt werden.

### 8.1.2 Nahversorgungsstrukturen in den Stadtbezirken

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel in den einzelnen Stadtbezirken in Remscheid stellt sich wie folgt dar.

**Abbildung 42: Verkaufsflächen NuG je EW in den Siedlungsbereichen (in m<sup>2</sup>)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Einwohnerdaten Stadt Remscheid.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in den einzelnen Stadtbezirken sehr unterschiedlich dar. In den Stadtbezirken Alt-Remscheid und Lennep liegen die Werte z. T. über der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Remscheid. In den Stadtbezirken Süd sowie Lüttringhausen hingegen ist die Verkaufsflächenausstattung deutlich unterdurchschnittlich. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Kaufland-Standort funktional dem Stadtbezirk Süd zuzurechnen ist, aufgrund der Lage innerhalb des Stadtbezirks Alt-Remscheid ist dieser jedoch in der obigen Darstellung Alt-Remscheid zugeordnet worden (vgl. obige Abbildung). Insgesamt ist somit eine ausgewogene Verkaufsflächenverteilung über die Stadtbezirke festzustellen.

Im Folgenden werden die Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur jeweils für die einzelnen Stadtbezirke detailliert dargestellt.

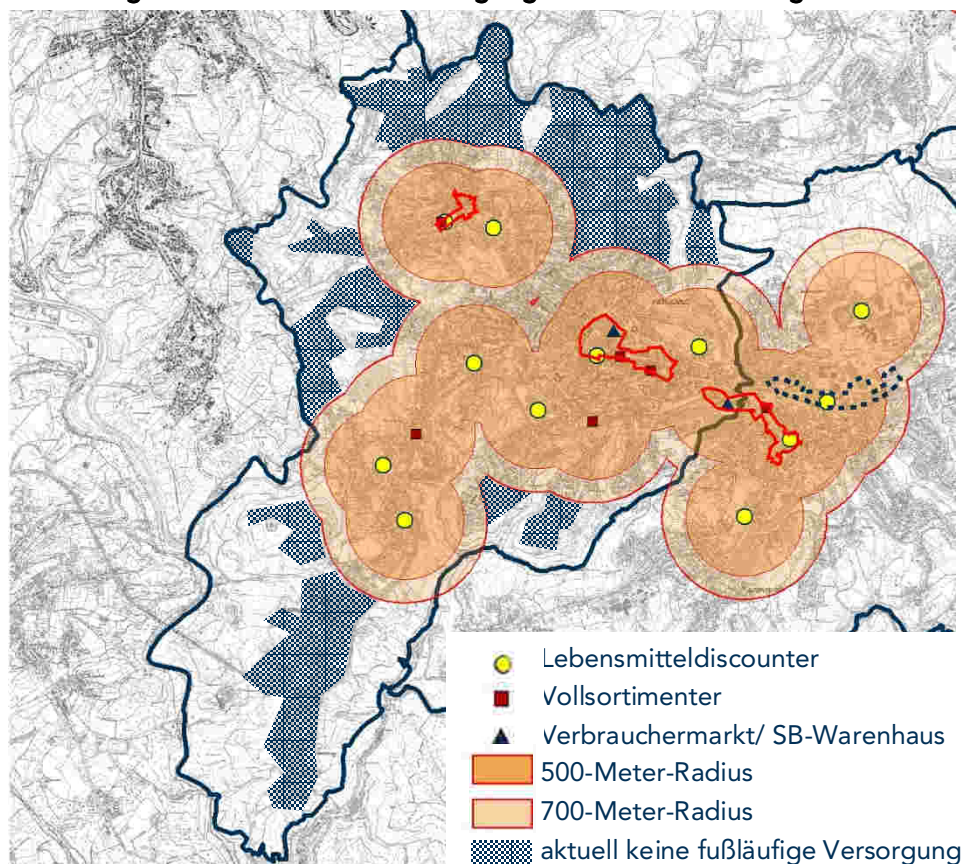
## Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Alt-Remscheid

Im Stadtbezirk Alt-Remscheid sind insgesamt 15 Lebensmittelmärkte vorhanden, davon acht Lebensmitteldiscounter, fünf Supermärkte und zwei Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser.

Von den 15 Lebensmittelmärkten sind ein Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelsupermärkte und ein Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus im zentralen Versorgungsbereich

Innenstadtzentrum verortet. Im zentralen Versorgungsbereich Herten befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt. Die weiteren Lebensmittelmärkte befinden sich in städtebaulich integrierter Lage<sup>23</sup>, so dass insgesamt eine gute räumliche Versorgung im Stadtbezirk Alt-Remscheid gegeben ist. Lediglich in den abgesetzteren Siedlungsbereichen im Norden und Süden des Stadtbezirks sind derzeit Siedlungsbereiche ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit zu analysieren. Es ist zu erwarten, dass diese Siedlungsbereiche derzeit durch die Lebensmittelmärkte im Siedlungsschwerpunkt mitversorgt werden.

**Abbildung 43: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Alt-Remscheid**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine den Bundesdurchschnitt übersteigende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle). Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch

<sup>23</sup> Der Verbrauchermarkt Kaufland befindet sich innerhalb des Stadtbezirkszentrums Süd und übernimmt demnach insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadtbezirks Süd.

den vorhandenen Betriebstypenmix aus SB-Warenhaus, Supermärkten und Lebensmittel-discountern als positiv zu bewerten.

**Tabelle 17: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Alt-Remscheid**

<b>Einwohner im Siedlungsbereich</b>	47.420
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	22.490 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung NuG je Einwohner</b>	0,47 m <sup>2</sup> VKF je EW
<b>Betriebstypenmix</b>	8x Lebensmitteldiscounter 5x Supermarkt 2x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 3x Getränkemarkt (> 100 m <sup>2</sup> VKF) ergänzt um 91 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

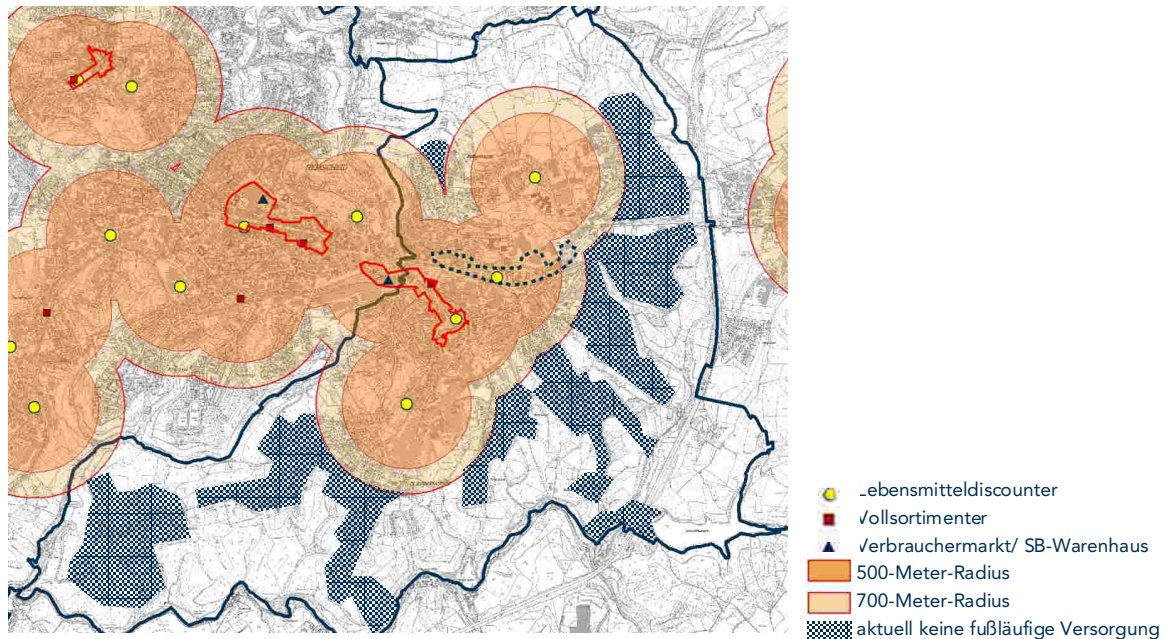
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Einwohnerdaten Stadt Remscheid (auf 10 gerundet): Stand 31.12.2012.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd sind fünf Lebensmittelmärkte vorhanden, davon vier Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt.

Von den fünf Lebensmittelmärkten liegen ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter sowie der Verbrauchermarkt Kaufland (Stadtbezirk Alt-Remscheid) im zentralen Versorgungsbereich (Stadtbezirkszentrum Süd) und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt wird im Stadtbezirk Süd eine gute räumliche Versorgung des Kernsiedlungsbereichs erreicht. Lediglich die abgesetzteren Siedlungsbereiche weisen derzeit Defizite im Bereich der fußläufigen Nahversorgung auf.

**Abbildung 44: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Süd**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle). Hier gilt es jedoch zu beachten, dass der Kaufland funktional dem Stadtbezirk Süd zuzuteilen wäre.

**Tabelle 18: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Süd**

<b>Einwohner im Siedlungsbereich</b>	23.630
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	6.070 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung NuG je Einwohner</b>	0,26 m <sup>2</sup> VKF je EW
<b>Betriebstypenmix</b>	4x Lebensmitteldiscounter 1x Supermarkt ergänzt um 33 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

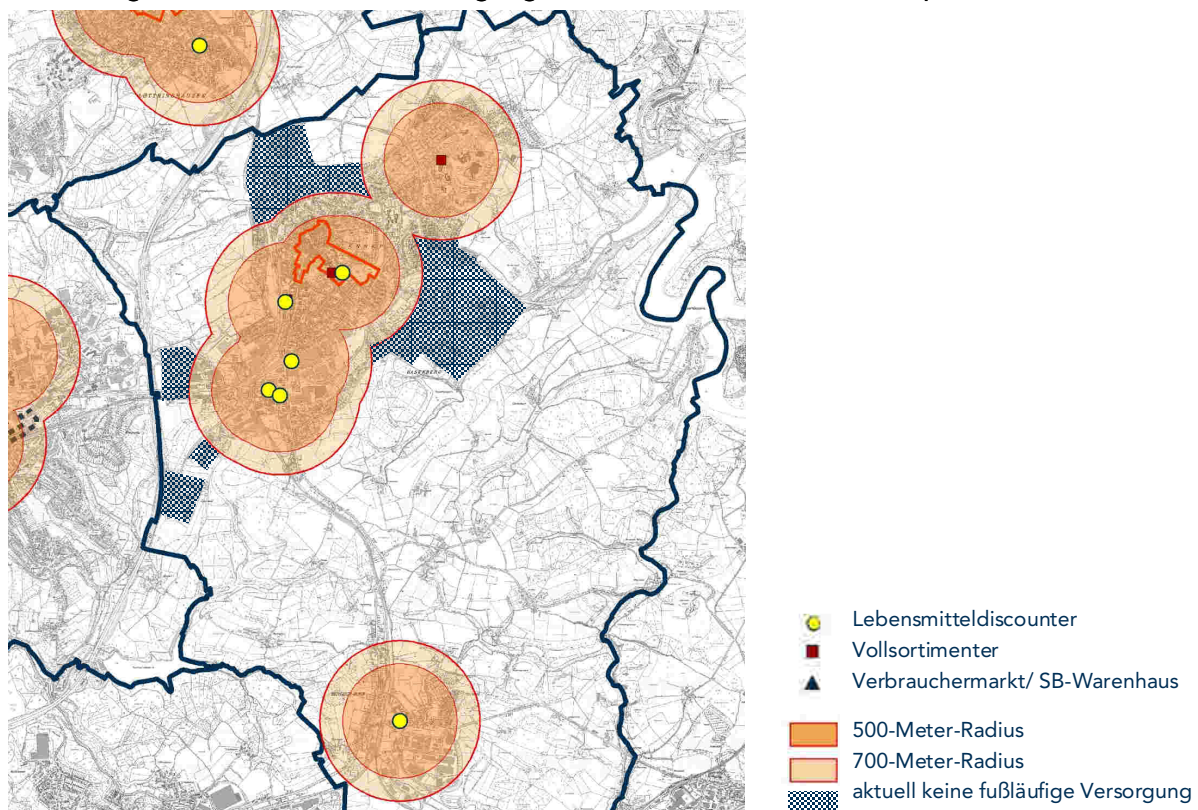
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet, Einwohnerdaten Stadt Remscheid (auf 10 gerundet): Stand 31.12.2012.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lennep

Im Stadtbezirk Lennep sind neun Lebensmittelmärkte vorhanden, davon sechs Lebensmitteldiscounter und drei Supermärkte.

Von den neun Lebensmittelmärkten liegen ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt im ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die im zentralen Versorgungsbereich liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt wird in Lennep eine gute räumliche Nahversorgungsstruktur des Kernsiedlungsbereichs erreicht und lediglich die abgesetzten Siedlungsbereiche werden derzeit nicht fußläufig nahversorgt.

**Abbildung 45: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lennep**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als angemessen zu bewerten.

**Tabelle 19: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Lennep**

<b>Einwohner im Siedlungsbereich</b>	24.260
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	8.850 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung NuG je Einwohner</b>	0,36 m <sup>2</sup> VKF je EW
<b>Betriebstypenmix</b>	6x Lebensmitteldiscounter 3x Supermarkt 1x Getränkemarkt (>100 m <sup>2</sup> VKF) ergänzt um 35 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

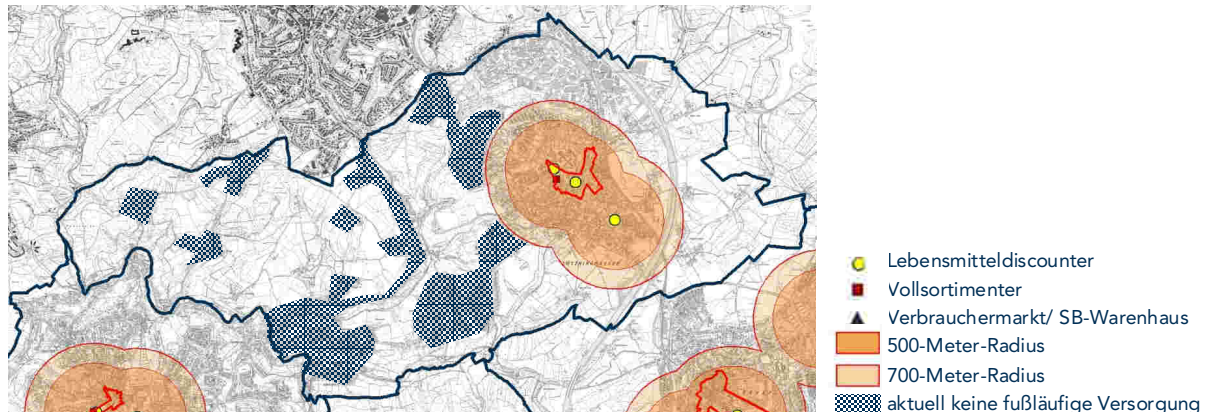
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

### **Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lüttringhausen**

Im Stadtbezirk Lüttringhausen sind vier Lebensmittelmärkte vorhanden, davon drei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt.

Von den vier Lebensmittelmärkten liegen zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich (Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen) und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Auch im Stadtbezirk Lüttringhausen wird demnach im Kernsiedlungsbereich eine räumlich gute Nahversorgung erreicht und lediglich in den abgesetzteren Siedlungsbereichen sind Bereiche zu analysieren, die derzeit nicht fußläufig nahversorgt werden.

**Abbildung 46: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lüttringhausen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle).

**Tabelle 20: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Lüttringhausen**

<b>Einwohner im Siedlungsbereich</b>	16.410
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	4.530 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung NuG je Einwohner</b>	0,28 m <sup>2</sup> VKF je EW
<b>Betriebstypenmix</b>	3x Lebensmitteldiscounter 1x Supermarkt 2x Getränkemarkt (>100 m <sup>2</sup> ) ergänzt um 14 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; VKF auf 10 gerundet.

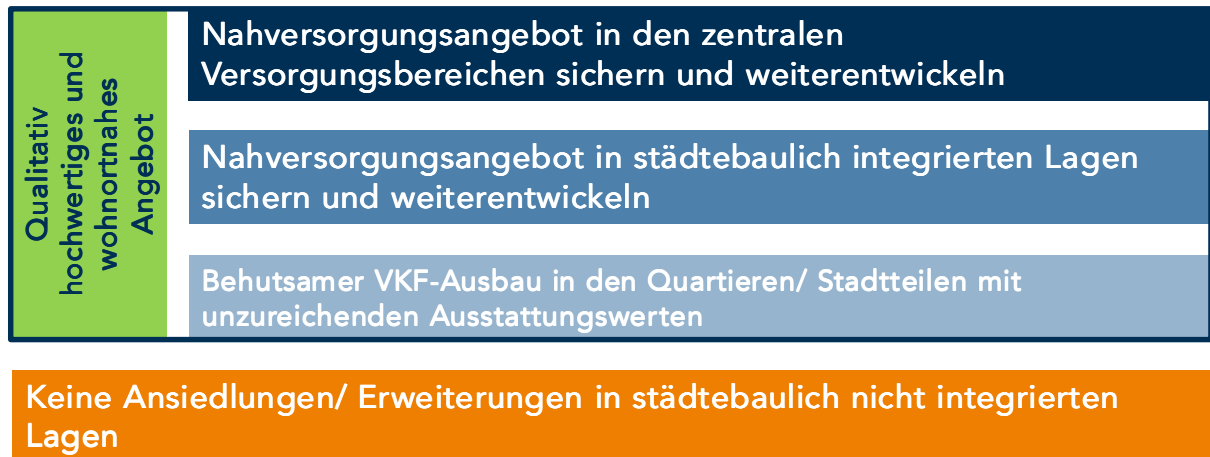
## 8.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Remscheid

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Remscheid werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Remscheid ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch ungelenkte Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebs-

schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Remscheid nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

**Abbildung 47: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung**



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie die obige Abbildung darlegt, ist in Remscheid vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Remscheid ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 7 hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Zudem wird im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung nur ein behutsamer Ausbau des Angebots in Stadtteilen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Remscheid sind Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen nicht zu empfehlen.

Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht und an nicht gewollten Standorten den Ausschluss vorantreibt.

## 8.2.1 Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Vorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

**Abbildung 48: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

### 1. Prüfschritt:

35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens

### 2. Prüfschritt:

keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

### 3. Prüfschritt:

Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

### 4. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

## 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) oder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
  - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentsspezifischen Kaufkraft:  
Für Remscheid wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Remscheider Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung, der Topographie und der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten.
  - Abgrenzung des Nahbereichs des Vorhabens:  
Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der Nahbereich ist im Einzelfall zwingend unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.

## **2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 500 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 500 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotentials im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche weniger als 10 % durch die Nahbereichsüberschneidung reduziert.
- Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung der Bewertung der wettbewerblichen Gegebenheiten erforderlich.

## **3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung**

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Nahbereich (hier i. d. R. 500 – 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

## **4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende

Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

## 8.2.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung

Wie in der Analyse dargestellt, sind in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen i. d. R. keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Da die Mantelbevölkerung in den überwiegenden Fällen für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts absehbar zu gering ist, sollte der Fokus in diesen Stadtteilen in Zukunft auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsäden ab rd. 1.500 – 2.000 EW Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

### Exkurs: Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsäden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern<sup>24</sup> kann die Betriebsform „Nahversorgungsäden“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsäden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>, bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m<sup>2</sup>, die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),

---

<sup>24</sup> Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist; Träger sind hier caritative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: Beckmann et al. 2007.

## 9 Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Remscheid weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diese weiteren ergänzenden Standortbereiche zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Der ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen, welcher in Kapitel 6.1 aufgezeigt wird, weist Entwicklungspotenziale insbesondere in den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen aus, die primär an dem im Folgenden Kapitel dargestellten Sonderstandort angesiedelt werden sollten.

### 9.1 Übergeordnete Zielstellungen Sonderstandortkonzept

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Remscheid (vgl. Kap. 6.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandorts verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der

von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential im mittelfentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Remscheid wird der Standortbereich Neuenkamper Straße als Sonderstandort für nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

## **9.2 Sonderstandort Neuenkamper Straße**

Der Sonderstandort Neuenkamper Straße ist beidseitig entlang der Neuenkamper Straße/ B 229, welche die wesentliche Verbindungsstraße zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Zentrum Lennep darstellt, verortet. Der Standort ist für den MIV durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der Verbindungsstraße verkehrlich gut angebunden.

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich direkt entlang der Neuenkamper Straße. Im gesamten Bereich sind 15 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von rd. 28.790 m<sup>2</sup> aufweisen. Der größte Betrieb ist das Möbelhaus Knapstein im östlichen Bereich der Abgrenzung. Der Angebotsschwerpunkt (rd. 73 % der Verkaufsfläche) liegt im Bereich des langfristigen Bedarfsbereiches. Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches machen einen Anteil von 23 % der Verkaufsfläche aus, während Nahrungs- und Genussmittel nur mit einem Anteil von 4 % vorzufinden sind. Der Sonderstandort wird überwiegend durch Fachmärkte mit zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, aber auch durch einen Lebensmitteldiscounter vorgeprägt.

### **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Sonderstandorts Neuenkamper Straße sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 11).

Da in den Randsortimenten bereits gegenwärtig teilweise Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, soll zum Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche in

Remscheid ein restriktiver Umgang, demnach eine sortimentspezifische Begrenzung derartiger Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten vollzogen werden. Diese sortimentspezifische Begrenzung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

Somit verbleiben für den Sonderstandort Neuenkamper Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment .
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

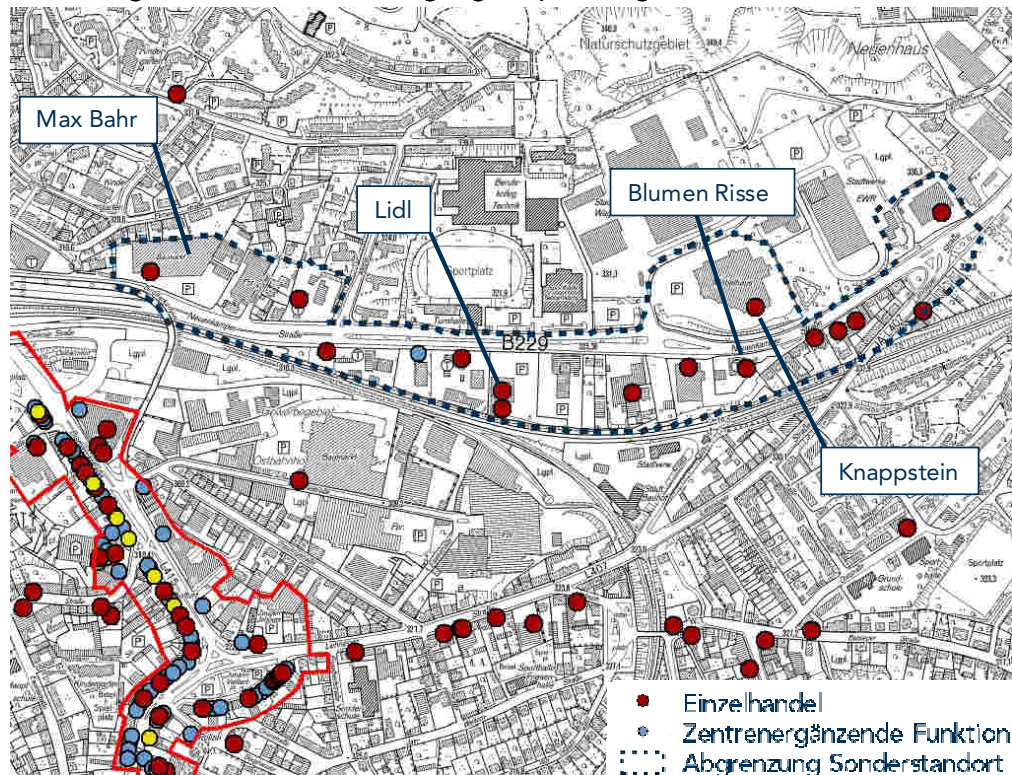
Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Neuenkamper Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 11.2)

## **Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung**

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels über die dargestellte räumliche Festlegungsempfehlung hinaus, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vorgenommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

**Abbildung 49: Räumliche Festlegungsempfehlung des Sonderstandorts Neuenkamper Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

### 9.3 Ergänzungsstandort Kölner Straße

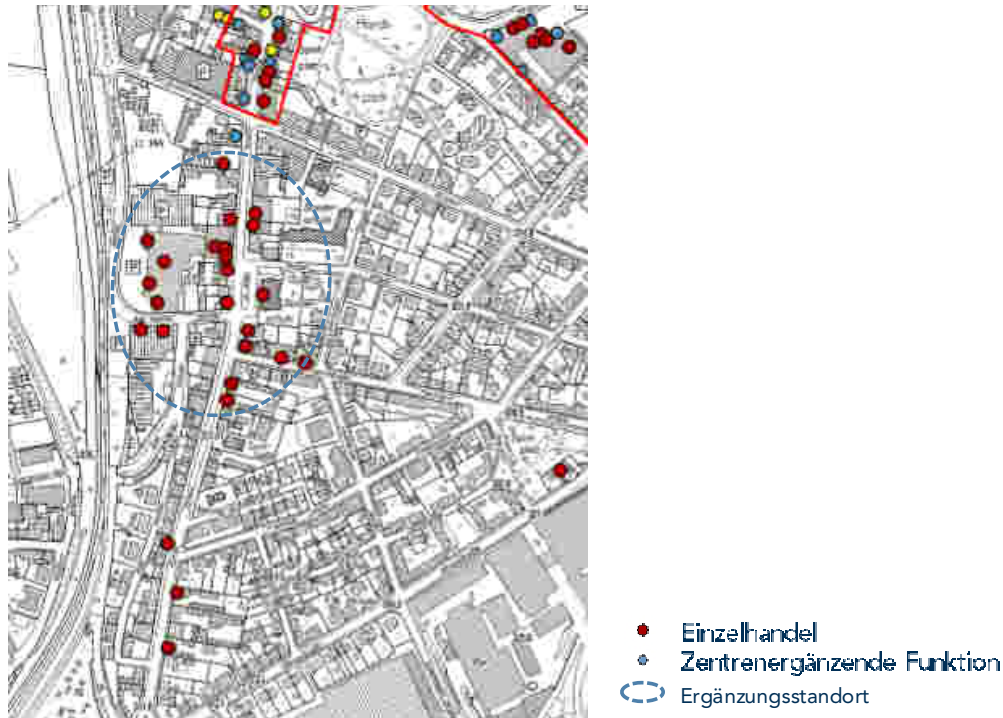
Die in südlicher Richtung an den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep anschließende Kölner Straße südlich der Kreuzung Am Johannisberg/ Rotdornallee ist bis zur Höhe Hermannstraße durch weiteren Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet und ist als gewachsene Geschäftslage zu bewerten. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich überwiegend als straßenbegleitender Besatz entlang der Kölner Straße und in Ausprägung eines Fachmarktzentrums an der Alte Kölner Straße (vgl. nachfolgende Abbildung).

Am Ergänzungsstandort Kölner Straße sind 22 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von rd. 4.640 m<sup>2</sup> aufweisen. Die größten Betriebe sind die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi. Der Angebotsschwerpunkt des Ergänzungsstandorts Kölner Straße liegt demnach im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt um Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs.

Zwar erfüllt der Ergänzungsstandort Kölner Straße faktisch die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, jedoch sind aus fachlicher Sicht insbesondere großflächige zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich kritisch zu würdigen, um einer weiteren Ausdehnung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep entgegenzuwirken. Die Entwicklung des ZVB

Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep soll sich auf den Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereich konzentrieren (vgl. Kapitel 7.3).

**Abbildung 50: Ergänzungsstandort Kölner Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

## Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen unter Beachtung des Nahversorgungsprüfschemas angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 11).

Somit verbleiben für den Ergänzungsstandort Kölner Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

- Der derzeitige Einzelhandelsbesatz entlang des Ergänzungsstandorts Kölner Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Johannisberg/ Rotdornallee im Norden und der Einmündung Hermannstraße im Süden soll in seiner derzeitigen Funktion gesichert werden.
- Zur Funktionssicherung des Ergänzungsstandorts Kölner Straße – einer gewachsenen Geschäftslage – ist zu empfehlen, Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

bis zur Grenze der Großflächigkeit positiv zu bewerten. Demnach ergibt sich insbesondere für die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe entlang der Kölner Straße ein nennenswertes Entwicklungspotential.

- Für die aktuell bereits großflächig strukturierten Betriebe am Ergänzungsstandort Kölner Straße soll ein Entwicklungspotential im Rahmen eines erweiterten Bestands-schutzes ermöglicht werden (vgl. Kapitel 11.3).
- Weiterhin kann der Ergänzungsstandort Kölner Straße als ergänzender Standortbereich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden.

## 10 Sortimentsliste für Remscheid

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Remscheid als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

### 10.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>26</sup>

### 10.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>27</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

---

<sup>26</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>27</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

**Tabelle 21: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für das Bergische Städtedreieck aus dem Jahr 2006 sowie den Angaben des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als üblicherweise zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 21 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Remscheider Liste als zentrenrelevante Sortimente definiert worden:

- *Papier/ Bürobedarf/ 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*

*und*

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

*(vgl. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)*

Bezogen auf die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Bergischen Städtedreiecks werden die folgenden Sortimente aufgrund der Bestandsstrukturen und Zielstellungen der Stadt Remscheid abweichend von der regionalen Empfehlungen zugeordnet:

- Campingartikel als zentrenrelevantes Sortiment,
- Fahrräder und Zubehör sowie Leuchten/ Lampen als nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

**Tabelle 22: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Remscheid**

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m²)
	m²	%	m²	%	m²	%	
Kinderwagen	150	<b>100 %</b>	-	-	-	-	150
Augenoptik	1.250	<b>97 %</b>	50	3 %			1.300
Uhren/ Schmuck	1.000	<b>96 %</b>	50	4 %	-	-	1.000
Bücher	150	<b>96%</b>	50	4 %	< 50	< 1 %	1.300
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	23.800	<b>91 %</b>	2.100	9 %	100	< 1 %	23.800
Unterhaltungselektronik	2.050	<b>91 %</b>	200	8 %	< 50	1 %	2.250
Telekommunikationsartikel	800	<b>89 %</b>	100	11 %	-	-	900
Spielwaren/ Basteln	1.400	<b>89 %</b>	150	9 %	50	1 %	1.550
Schuhe/ Lederwaren	4.750	<b>88 %</b>	600	11 %	< 50	1 %	5.400
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	200	<b>84 %</b>	50	16 %	-	-	250
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) und Campinkartikel	1.700	<b>80 %</b>	400	19 %	< 50	1 %	2.100
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	1.150	<b>78 %</b>	350	22 %	-	-	1.500
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	1.150	<b>74 %</b>	350	23 %	50	2 %	1.600
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	4.700	<b>73 %</b>	1.300	20 %	400	6 %	6.400
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	800	<b>72 %</b>	100	7 %	250	21 %	1.150
Elektrokleingeräte	550	<b>68 %</b>	200	25 %	50	6 %	800
Hausrat	1.050	<b>64 %</b>	50	3 %	550	33 %	1.650
Computer (PC-Hardware und – Software)	550	<b>62 %</b>	300	38 %	-	-	850
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	400	<b>61 %</b>	150	22 %	100	17 %	600
Nahrungs- und Genussmittel	22.000	<b>54 %</b>	13.750	34 %	5.200	13 %	40.900
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	400	<b>54 %</b>	250	30 %	100	15 %	800

Fortsetzung Tabelle 22

Medizinische und orthopädische Geräte	350	<b>53 %</b>	300	47 %	-	-	650
Zeitungen/ Zeitschriften	450	<b>52 %</b>	350	40 %	50	8 %	800
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	1.700	<b>52 %</b>	600	19 %	950	29 %	3.300
Bettwaren	850	<b>47 %</b>	300	16 %	650	36 %	1.800
Glas/ Porzellan/ Keramik	600	<b>43 %</b>	250	19 %	500	38 %	1.350
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	450	<b>29 %</b>	350	23 %	750	48 %	1.550
(Schnitt-)Blumen	200	<b>34 %</b>	250	50 %	100	16 %	550
Musikinstrumente und Musikalien	50	<b>24 %</b>	200	76 %	-	-	300
Teppiche (ohne Teppichböden)	100	<b>23 %</b>	-	-	400	77 %	550
Elektrogroßgeräte	300	<b>22 %</b>	250	18 %	800	60 %	1.350
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	550	<b>18 %</b>	1.400	45 %	1.150	37 %	3.150
Baumarktsortiment im engeren Sinne	700	<b>6 %</b>	1.250	11 %	9.450	83 %	11.400
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	50	<b>5 %</b>	250	23 %	800	73 %	1.100
Pflanzen	450	<b>4 %</b>	2.750	23 %	8.800	73 %	12.000
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	1.400	<b>5 %</b>	3.050	12 %	21.350	83 %	25.800
Leuchten/ Lampen	50	<b>3 %</b>	50	2 %	2.150	95 %	2.250
Fahrräder und Zubehör	50	<b>2 %</b>	100	5 %	2.000	93 %	2.150
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	< 50	<b>1 %</b>	350	99 %	-	-	350
Erotikartikel	-	-	250	100 %	-	-	250

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013; VKF auf 50 m² gerundet; \* Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) als **zentrenrelevant** definiert:

- Bettwaren
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Musikinstrumente und Musikalien

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid (insbesondere des Innenstadtzentrums) ist möglich und ist zu dem stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotentiale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 6.1.2), sodass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Remscheid festgestellt werden kann.

Zu dem Bereich medizinische und orthopädische Artikel wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung Anregungen/ Hinweise formuliert. So solle die Einordnung des Sortiments medizinische und orthopädische Artikel als zentrenrelevant überdacht werden: Die Betriebe würden oftmals Handwerk und Verkauf vereinen, seien auf Parkmöglichkeiten angewiesen und bereits in nicht zentralen Lagen stark vertreten. Mindestens solle aber im Rahmen der Bauleitplanung ein erweiterter Bestandsschutz für Betriebe außerhalb des ZVB gegeben werden.

Die Bestandssituation stellt sich aktuell wie folgt dar:

Gesamt VKF: rd. 650 m<sup>2</sup> VKF

Anteil in ZVB: rd. 350 m<sup>2</sup> VKF

Anteil außerhalb ZVB: rd. 300 m<sup>2</sup> VKF

Darauf basiert entsprechend der aktuellen Bestandssituation in Verbindung mit der zentrenorientierten Zielperspektive der Stadt Remscheid die empfohlene zentrenrelevante Einordnung. Die Argumentation aus der Trägerbeteiligung kann gleichzeitig inhaltlich in Teilen nachvollzogen werden, so dass die Empfehlungen zum „erweiterten Bestandsschutz“ (vgl. Seite 129) für den Bereich *medizinische und orthopädische Artikel* insbesondere zutreffen.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Remscheid als sog. „Remscheider Liste“.

### 10.3 Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste“)

Tabelle 23: Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>28</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln)
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Ge- räten und Software
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzel- handel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeug- nisse und Zubehör	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektri- sche Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushalts- artikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53  aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Ta- peten ( NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)  Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit De- korations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)

<sup>28</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 23

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>29</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen <sup>30</sup>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) <sup>31</sup>	47.78.3  aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln  Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren

<sup>29</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>30</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

<sup>31</sup> Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Fortsetzung Tabelle 23

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>32</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen
Parfümerieartikel, Drogerie- waren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpfle- gemitteln
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwa- ren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarkt-Sortiment im en- geren Sinne	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungsein- richtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Ein- zelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

<sup>32</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 23

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>33</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Waffen/ Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Waffen und Munition Einzelhandel mit Anglerbedarf
Zoologischer Bedarf (außer Heim- und Kleintierfutter) und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013.

Für die kommunale Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>34</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

## 11 Ansiedlungsleitsätze für Remscheid

Die Ansiedlungsleitsätze dienen der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid.

### 11.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie das künftige Zentren- und Standortkonzept vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Remscheider Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit transparenten Standortbewertungen für alle Beteiligten tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Remscheider Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Remscheid ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>35</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- Zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen und
- Verkaufsflächenumfang.

---

<sup>35</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Remscheid. Das Einzelhandelskonzept wird – nach dem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – im Rahmen der Abwägung als ein Belang neben anderen zu berücksichtigen sein.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

## 11.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Remscheid empfohlen:

### Leitsatz I:

**Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:**

- **Innenstadtzentrum** zur Versorgung der Stadt Remscheid und dem Umland (mittelzentrale Versorgungsfunktion)<sup>36</sup>
- **begrenzt** im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion **in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen**

Damit kann das **Innenstadtzentrum** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Stadtbezirkszentren begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Stadtbezirkszentren. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen, im Rahmen der abgeleiteten Versorgungsfunktion (s. Kapitel 7), für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen Stadtbezirkszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Remscheid oder in Nachbarkommunen resultieren.

Die geplante Ansiedlung des DOC erfolgt im Rahmen der besonderen Versorgungsfunktion DOC des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep.

Ergänzend hierzu sind zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen am Ergänzungsstandort Kölner Straße bis zur Grenze der Großflächigkeit positiv zu bewerten (vgl. Kapitel 9.3).

---

<sup>36</sup> Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

**Leitsatz II:**

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den zwar durchaus nennenswerten jedoch auch begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

**Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann andererseits zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt und ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Remscheid zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.**

Gemäß Nahversorgungskonzept sollte das Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen ohne absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevanten Überschneidungsbereich mit zentralen Versorgungsbereichen, darunter auch bestehende Nahversorgungsstandorte, gesichert und weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Lebensmitteln als Hauptsortiment anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 8 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

## Leitsatz III:

**Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem empfohlenen Sonderstandort angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.**

Denn Ziel ist es, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Entwicklungsempfehlungen zu den Sonderstandorten werden in Kapitel 9 oben formuliert.

**Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben soll dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt werden – eine hiervon abweichende Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.**

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebes begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für die zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>37</sup> vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch wer-

---

<sup>37</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

den Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderstandorten nahe zu legen ist.

### 11.3 Bestandsschutz

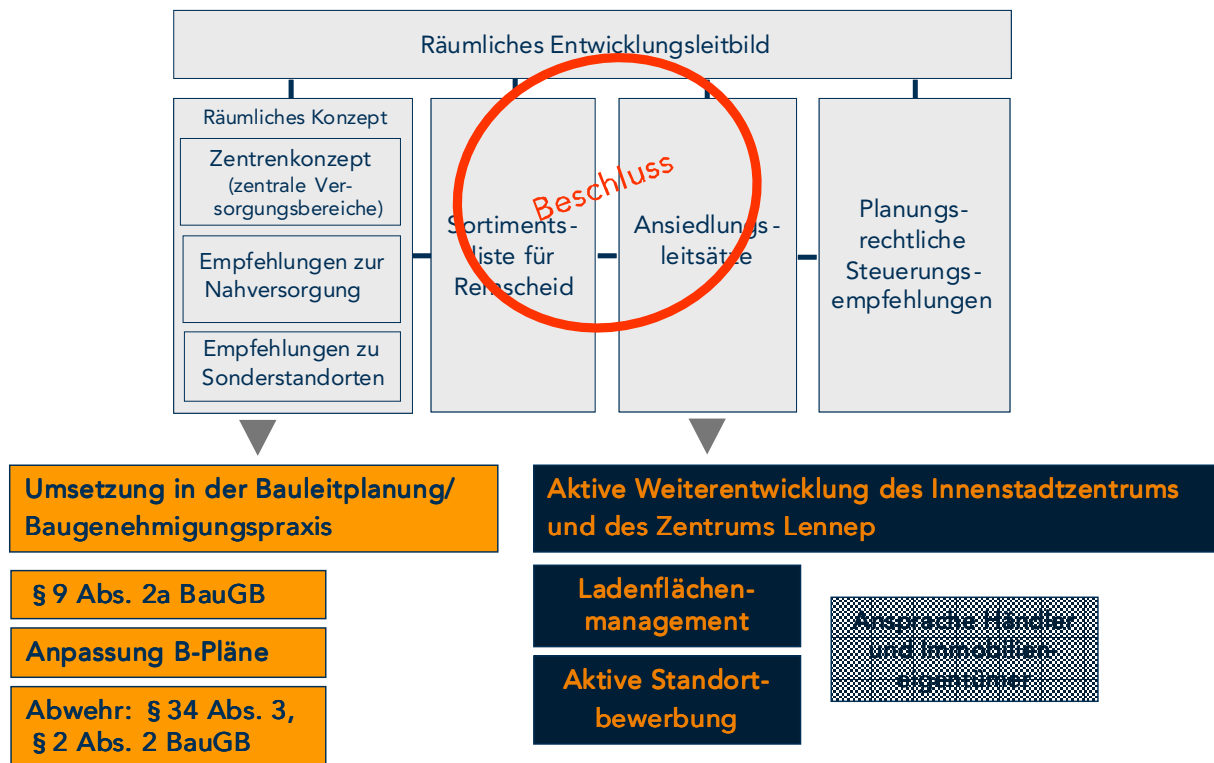
Um der Dynamik im Einzelhandel Rechnung zu tragen, soll auch Betrieben außerhalb der über die Grundsätze 1 bis 3 priorisierten Lagen ein Bestandsschutz gewährt werden, welcher eine geringe Ausweitung der Betriebsstätten (plus rd. 10% der Verkaufsfläche in rd. 5 Jahren) ermöglichen soll. Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer Verträglichkeit auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Remscheid hin zu überprüfen. Diese Regelungen zum Bestandsschutz gelten auch für die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe am Ergänzungsstandort Kölner Straße. Für den Bereich **medizinische und orthopädische Artikel** sei ergänzend auf die Ausführungen auf Seite 119 verwiesen. Die besonderen Anforderungen solcher Betriebe können im Rahmen der Einzelfallbewertung entsprechend gewürdigt werden, so dass hier im Einzelfall auch ein Überschreiten der oben benannten 10% denkbar ist.

## 12 Schlusswort

Die Stadt Remscheid verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch einen Arbeitskreis – künftige Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 51: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.



## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2012/2013. Bergisch Gladbach

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (2006): Retail Real Estate Report 2006. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Statistisches Bundesamt (WZ 2003) (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003.

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

### Sonstige Quellen

CIMA (2007): Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover ([www.hameln.de/\\_mediafiles/878-konsensprojekt-einzelhandel.pdf](http://www.hameln.de/_mediafiles/878-konsensprojekt-einzelhandel.pdf))

GfK Geomarketing (2010): GfK GeoMarketing untersucht Nahversorgungsdichte im ländlichen Raum ([www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/newsletter/pressemitteilung/nahversorgungsdichte\\_4-2010.html](http://www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/newsletter/pressemitteilung/nahversorgungsdichte_4-2010.html))

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 ([www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK\\_Studie\\_Handel-Europa-2014.pdf](http://www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf))

Universität Mannheim (2010): Einzelhandels- und Kaufkraftstromanalyse für die Metropolregion Rhein-Neckar ([http://www.rhein-neckar.ihk24.de/linkableblob/maihk24/service/marken/branchen/Handel/downloads/725752/11./data/Kernergebnisse\\_Fazit\\_und\\_Herausforderungen-data.pdf](http://www.rhein-neckar.ihk24.de/linkableblob/maihk24/service/marken/branchen/Handel/downloads/725752/11./data/Kernergebnisse_Fazit_und_Herausforderungen-data.pdf))

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	7
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	15
Abbildung 3:	Lage in der Region _____	20
Abbildung 4:	Stadtgebiet und Lage der Stadtteile/ Siedlungsbereiche _____	22
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> VKF) _____	25
Abbildung 6:	Die Zentren- und Standortstruktur in Remscheid _____	29
Abbildung 7:	DOC Standort im ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep _____	34
Abbildung 8:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	38
Abbildung 9:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Remscheid _____	39
Abbildung 10:	Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	40
Abbildung 11:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010 _____	41
Abbildung 12:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität _____	43
Abbildung 13:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele _____	47
Abbildung 14:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen _____	50
Abbildung 15:	Zentrenstruktur der Stadt Remscheid _____	51
Abbildung 16:	Die Zentrenstruktur in Remscheid _____	52
Abbildung 17:	Innenstadtzentrum – Bestandstruktur _____	54
Abbildung 18:	Einzelhandelsbestand (in m <sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen in der Innenstadt Remscheids _____	55
Abbildung 19:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum	56
Abbildung 20:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadtzentrum _____	57
Abbildung 21:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Remscheids _____	58
Abbildung 22:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums _____	59
Abbildung 23:	Profilierung der Innenstadt gegenüber dem DOC _____	62
Abbildung 24:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	63

Abbildung 25:	Anbindung ZVB Stadtbezirkszentrum Süd an das Innenstadtzentrum _____	65
Abbildung 26:	Einzelhandelsbestand (in m <sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen im Stadtbezirkszentrum Lennep _____	67
Abbildung 27:	Innere Organisation des Stadtbezirkszentrums Lennep _____	68
Abbildung 28:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Lennep _____	69
Abbildung 29:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im Stadtbezirkszentrum Lennep _____	70
Abbildung 30:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep _____	73
Abbildung 31:	Räumliche Festlegung des ZVB Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	76
Abbildung 32:	Prägende Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirkszentrum Hasten	79
Abbildung 33:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Hasten _____	80
Abbildung 34:	Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Hasten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	81
Abbildung 35:	Bestandsstruktur im Stadtbezirkszentrum Süd _____	83
Abbildung 36:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Süd	84
Abbildung 37:	Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Süd als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	85
Abbildung 38:	Prägende Einzelhandelsstrukturen im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	87
Abbildung 39:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	88
Abbildung 40:	Räumliche Festlegung des Stadtbezirkszentrums Lüttringhausen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	89
Abbildung 41:	Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Remscheid	93
Abbildung 42:	Verkaufsflächen NuG je EW in den Siedlungsbereichen (in m <sup>2</sup> ) ____	94
Abbildung 43:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Alt-Remscheid	95
Abbildung 44:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Süd _____	97
Abbildung 45:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lennep _____	98

Abbildung 46:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk Lüttringhausen	100
Abbildung 47:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	101
Abbildung 48:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	102
Abbildung 49:	Räumliche Festlegungsempfehlung des Sonderstandorts Neuenkamper Straße	111
Abbildung 50:	Ergänzungsstandort Kölner Straße	112
Abbildung 51:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	131

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche _____	8
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche _____	9
Tabelle 3:	Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts _____	16
Tabelle 4:	Bevölkerungsverteilung in Remscheid _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Remscheid _____	23
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand* in Remscheid nach städtebaulichen Lagebereichen _____	24
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität _____	27
Tabelle 8:	Flächenprogramm DOC Lennep _____	35
Tabelle 9:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	42
Tabelle 10:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum ____	61
Tabelle 11:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Lennep mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC _____	71
Tabelle 12:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Stadtbezirkszentrum Lennep _____	74
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Hasten _____	80
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Süd ____	86
Tabelle 15:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen _____	90
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Remscheid insgesamt _____	92
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Alt-Remscheid _____	96
Tabelle 18:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Süd _____	97
Tabelle 19:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Lennep _____	99
Tabelle 20:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im Stadtbezirk Lüttringhausen _____	100
Tabelle 21:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	115

Tabelle 22:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Remscheid _____	117
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Remscheid („Remscheider Liste“) _____	121

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Designer-Outlet-Center (DOC)

Betriebstypologisch sind keine Unterscheidungen zwischen FOC und DOC abzuleiten. Sowohl bei einem FOC als auch bei einem DOC handelt es sich somit um mittel- bis großflächige Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden (vgl. auch Factory-Outlet-Center (FOC)). Alle durch die McArthurGlen Gruppe entwickelten und betriebenen Factory Outlet Center (FOC) firmieren bspw. unter dem Namen Designer Outlet Center (DOC).

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

## **Factory-Outlet-Center (FOC)**

(auch Herstellerdirektvermarktungszentrum (HDZ)) Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## **Flächenproduktivität**

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr.

## **Grenzrentabilität**

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handeltypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## **Innenstadt**

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

## **Innenstadtzentrum (IZ)**

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

## **Katalogschauraum**

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das

Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber

dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

## Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

## Zentrenergänzende Funktion

Zentrenergänzende Funktionen bezeichnen den Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. So gelten Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe als Nutzungen, die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind und zu deren Attraktivitätssteigerung beitragen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012).