

EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT REMSCHEID

Fortschreibung 2026

ENTWURF
(STAND: 17.02.2026)

Dortmund, Februar 2026

Einzelhandelskonzept Remscheid

-Fortschreibung 2026-

im Auftrag der Stadt Remscheid

Bearbeitung und Konzeption
Stefan Kruse
Peter Rennebaum



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. +49 231 - 557858-0
Fax +49 231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung

Stadt Remscheid
Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung
Martina Garder-Manz
Andreas Huth
Andreas Knappe
www.remscheid.de

Fassung: Februar 2026

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten sind für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontakt Daten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung
Markt 5 | D-44137 Dortmund
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |
Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de |
www.junker-kruse.de

Inhalt

InhaltII

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	5
2	Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesplanerische Vorgaben	7
2.2	Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	11
2.3	Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck	12
2.4	Einzelhandelserlass NRW 2021	13
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	14
3.1	Megatrends	14
3.2	Entwicklungen im Einzelhandel.....	15
3.3	Herausforderungen und Lösungsansätze für die Stadt- und Zentrenentwicklung	24
4	Methodik	28
4.1	Angebotsanalyse.....	28
4.2	Nachfrageanalyse.....	32
4.3	Städtebauliche Analyse	34
4.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	35
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Remscheid.....	37
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	37
5.2	Bevölkerung und räumliche Gliederung	38
5.3	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft.....	40
6	Bestandsaufnahme und -analyse.....	44
6.1	Einzelhandelsangebot in Remscheid	44
6.1.1	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Remscheid	48
6.1.2	Großflächiger Einzelhandel	52
6.1.3	Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch	53
6.1.4	Leerstandssituation.....	59
6.2	Standortbewertung der räumlichen Angebotsschwerpunkte	62
6.2.1	Innenstadtzentrum Remscheid	62
6.2.2	Stadtbezirkszentrum Lennep.....	66

6.2.3 Stadtbezirkszentrum Hasten	70
6.2.4 Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	73
6.2.5 Stadtbezirkszentrum Süd	76
6.2.6 Sonderstandort Neuenkamper Straße	79
6.2.7 Ergänzungsstandort Kölner Straße	82
6.3 Analyse der Nachfrageseite	84
7 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Remscheid	86
7.1 Übergeordnete Ziele	86
7.2 Standortstruktur.....	93
7.3 Zentrale Versorgungsbereiche	95
7.3.1 Hauptzentrum Remscheid Innenstadt.....	100
7.3.2 Perspektivisches Stadtbezirkszentrum Lennep.....	103
7.3.3 Stadtteilzentrum Lüttringhausen	106
7.3.4 Stadtteilzentrum Hasten	108
7.3.5 Stadtteilzentrum Süd	110
7.3.6 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Burger Straße	112
7.4 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels/ Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten).....	114
7.4.1 Sonderstandort (mit Teilfunktion Nahversorgung) Alte Kölner Straße	115
7.4.2 Sonderstandort Hbf. Remscheid	117
7.4.3 Sonderstandort Neuenkamper Straße	119
7.4.4 Sonderstandort Industriestraße	121
7.4.5 Sonderstandort Lennep-er Straße	123
7.4.6 Sonderstandort Lüttringhauser Straße	125
7.5 Nahversorgung	127
7.5.1 Integrierte (solitäre) Nahversorgungsstandorte	127
7.5.2 Lokale Versorgungslücken	130
7.5.3 Entwicklungsempfehlungen	133
7.6 Remscheider Sortimentsliste	134
7.7 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in Remscheid	141
7.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	142
7.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	147
7.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	149
7.7.4 Sonstige Steuerungsregel.....	152

7.8	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben.....	153
8	Schlusswort.....	155
9	Anhang A.....	156
9.1	Legenden.....	156
9.2	Abkürzungen	157
9.3	Verzeichnisse	159
10	Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	161

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Remscheid verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das der Rat der Stadt 2014 politisch beschlossen hat.¹ Eine bedeutsame Grundlage solcher Einzelhandelskonzepte – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist ihr empirisches Grundgerüst. Seit dem Einzelhandelskonzept 2014 (Einzelhandelserhebung aus dem Jahr 2013) haben Veränderungen in der Remscheider Einzelhandelslandschaft stattgefunden, und es wurden verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert bzw. sind aktuell in der Diskussion. So auch im Remscheider Stadtteil Lennep. Dort bestehen weit fortgeschrittene Planungen zur Ansiedlung eines Outlet Centers. Das Outlet Remscheid mit einer voraussichtlichen Gesamtverkaufsfläche von rund 15.000 m² wird die Einzelhandelslandschaft in Remscheid nachhaltig prägen. Der zentrenverträgliche Umgang mit der Outletplanung und die Einbindung dieses besonderen Betriebstyps in die Remscheider Zentren- und Einzelhandelslandschaft stellt einen wichtigen Aspekt in diesem Einzelhandelskonzept dar.

Doch nicht nur die Remscheider Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (anstehende BauGB-Novelle) wie auf Landesebene (LEP NRW Kapitel 6.5) mit ihren Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt².

Von daher ist es folgerichtig, dass die Stadt Remscheid im Jahr 2025 eine Fortschreibung/Aktualisierung ihres Einzelhandelskonzeptes beauftragt hat. Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Remscheid im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Remscheid, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation, eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater

¹ Stadt + Handel (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid. Dortmund.

² zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Seite weiterhin gewährleisten. Die Stadt Remscheid erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Ratsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie auch zukünftig in die Lage versetzt – für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen – Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.³ Dies wiederum „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen, als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzepts i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in einschlägigen Urteilen, z.B. des BVerwG, nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“⁴

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Remscheid. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2014 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

Der europäische Gerichtshof (EuGH) hat in dem Urteil vom 30.01.2018 (Az. C-360/15 und C-31/16) entschieden, dass Einzelhandel eine Dienstleistung im Sinne der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) ist. Demgemäß sind wirtschaftliche Bedarfsprüfungen (im Sinne von prognostischen Ermittlungen der Verkaufsflächenbedarfe) nicht mehr zulässig. Die Steuerung des Einzelhandels muss zudem nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sein. Das vorliegende Einzelhandelskonzept, welches konkrete städtebauliche Zusammenhänge und Kriterien berücksichtigt und bewusst auf eine bedarfsorientierte Argumentation verzichtet, bietet die Grundlage für eine EuGH-konforme Steuerung des Einzelhandels in Remscheid und erfüllt die Anforderung der Artikel 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie.

³ Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

⁴ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der – in seiner aktuellen Fassung am 01.05.2024 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 (LEP NRW) befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie einem entsprechenden Wohnungsangebot im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege gewährleistet wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Remscheid wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung

des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadt prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

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

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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.

6.5-3 (Ziel): Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 (Grundsatz): Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 (Grundsatz): Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 (Ziel): Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 (Ziel): Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender

Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 (Grundsatz): Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 (Ziel): Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- 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),
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid (siehe dazu Kapitel 7) berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben.

2.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf⁵ löst den Vorläuferplan GEP99 ab und berücksichtigt als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit. Zum räumlichen Geltungsbereich des Regionalplan Düsseldorf gehören die Kommunen in den Kreisen Kleve, Mettmann, Viersen und dem Rhein-Kreis Neuss sowie das Gebiet der kreisfreien Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen ist der Regionalplan Ruhr am 06. Juni 2025 in seiner aktuellen Fassung (21. Änderung) offiziell in Kraft getreten.

Der Regionalplan Düsseldorf greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf. Er sieht in seinen Hinweisen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel (S. 77) vor, dass kommunale Einzelhandelskonzepte Gemeinden eine ganzheitliche Betrachtung städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Belange im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung ermöglichen und zentrale Versorgungsbereiche vor unverträglichen Planungen benachbarter Kommunen schützen soll.

Der Regionalplan Düsseldorf enthält in seinem Textteil im Abschnitt 3.4 „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Grundsätze, die die Ziele und Grundsätze des LEP NRW konkretisieren:

Z1

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

Z2

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

G1

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

⁵ Bezirksregierung Düsseldorf (2025): Regionalplan Düsseldorf (RPD) (inkl. 1. bis 6., 8. bis 17. und 19. bis 21. Änderung) – Stand: 06.06.2025. Düsseldorf

G2

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

G3

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

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK)⁶ aus dem Jahre 2006 stellt eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen Remscheid, Wuppertal und Solingen dar.

Das wesentliche Organ des REHK ist der begleitende Arbeitskreis, dem die Kommunen Wuppertal, Remscheid und Solingen angehören. Unterstützt werden die Kommunen von der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Remscheid-Solingen, dem Bergischen Einzelhandels- und Dienstleisterverband (Wuppertal), dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband (Geschäftsstelle Solingen) sowie der Bezirksregierung Düsseldorf. Der Arbeitskreis dient als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 13.11.2006 eine entsprechende Interkommunale Vereinbarung getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist. Sie umfasst folgende übergeordnete Leitlinien:

- Verbesserung der strategischen Position des Bergischen Städtedreiecks als „Einzelhandelsstandort“,

⁶ BBE Unternehmensberatung GmbH (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Endbericht). Köln

- Stärkung der gewachsenen Haupt- und Nebenzentren,
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsangebote,
- Verbesserung und Vereinheitlichung der Datenbasis,
- „Regionaler Konsens“ zu strategischen Zielen und Standorten.

Der Regionale Konsens bezieht sich bei der Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des REHK zu berücksichtigen.

2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW⁷ ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiberinnen und Betreiber, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Investorinnen und Investoren sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, da er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchstmöglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit bietet. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen als eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen. Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW.

⁷ Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

3.1 Megatrends

Megatrends sind langfristige, tiefgreifende Veränderungen in Gesellschaft, Wirtschaft, Technologie und Umwelt, die global wirken und unsere Zukunft nachhaltig prägen. Nachfolgende Megatrends wirken in besonderem Maße räumlich auf unsere Städte und Innenstädte. Die Stadtplanung muss sich auf die daraus (er)wachsenden Anforderungen einstellen und entsprechende Lösungen finden.

- **Gesellschaftlicher Wandel:** Städte sind Spiegelbilder der Gesellschaft und reflektieren die Auswirkungen des sozialen Wandels der letzten Jahre und Jahrzehnte auf räumlicher Ebene. Der demografische Wandel führt zu einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung. Zentrale Aspekte sind dabei die Alterung der Gesellschaft, die sinkende Geburtenrate und die Migration.⁸ Gleichzeitig gewinnen sowohl Individualisierungs- als auch Pluralisierungstendenzen in der Bevölkerung an Bedeutung. Im Zuge der Individualisierung kommt es zur Entfremdung von traditionellen gesellschaftlichen Bindungen und Normen zugunsten von Freiheit und Selbstverwirklichung. Pluralisierung bezieht sich auf die Zunahme von Vielfalt und Verschiedenartigkeit. Dadurch wird die Gesellschaft diverser und unterschiedliche Interessen treffen aufeinander.
- **Klimawandel:** Städte sind unter anderem aufgrund ihres hohen Energiebedarfs Treiber des Klimawandels und je nach Lage und Struktur unterschiedlich von ihm betroffen. Die Folgen des Klimawandels haben negative Auswirkungen auf das Stadtklima und die gesamtstädtischen Systeme. Ein hoher Versiegelungsgrad und fehlende Grünräume führen zu urbanen Hitzeinseln. Zudem häufen sich Extremwetterereignisse, zum Beispiel in Form von Starkregen, Überschwemmungen und Stürmen. Städtische Zentren stehen aufgrund ihrer hohen Bebauungsdichte und des ausgeprägten Versiegelungsgrads häufig im Mittelpunkt des Handlungsbedarfs.
- **Mobilität:** Das aktuelle Verkehrssystem bzw. die Zentren sind häufig durch dominante, auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Hauptverkehrsachsen und damit einhergehende Umweltbelastungen gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die städtischen Zentren auf eine gute Erreichbarkeit für Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste sowie für Wirtschafts- und Lieferverkehre angewiesen. Dennoch ist ein Mobilitätswandel, insbesondere durch den Ausbau des ÖPNV und des Fuß-/Radwegenetzes für die Zukunft unabdingbar, um die derzeit hohen Umweltbelastungen, die durch den Verkehrssektor verursacht werden, zu reduzieren.

⁸ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#sprg588250 (Zugriff: 02.03.2023)

- **Digitale Transformation:** Die Digitalisierung hat erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Systeme und Zentren. Die COVID-19-Pandemie hat gezeigt, wie schnell digitale Angebote von großen Teilen der Bevölkerung angenommen werden können. Der Onlinehandel und Lieferdienste haben sich massiv ausgeweitet, während stationär gebundene, urbane Erlebnisse wie Kinos durch digitale Alternativen unter Druck geraten. Zudem hat sich der Strukturwandel im Einzelhandel (Filialisierung, Insolvenzen, Konzentrationsprozesse) insbesondere durch den wachsenden Onlinehandel beschleunigt. Hinzu kommen digitale, ortsunabhängige Arbeitsmöglichkeiten (Coworking Spaces, Remote Work, Home-Office), flexible Arbeitszeiten und hybride Arbeitsformen, die sich auf die Rolle der Innenstadt als Arbeitsstandort auswirken. Zukünftig werden zudem Technologien der Smart City (unter anderem intelligente Verkehrssysteme, digitale Rathäuser/Verwaltung oder öffentliches WLAN) eine noch größere Rolle spielen, indem sie städtische Infrastrukturen digital vernetzen, das Aufsuchen von Ämtern und Behörden, die sich zum Teil in den Zentren befinden, ersparen oder es den Besucherinnen und Besuchern ermöglichen, sich jederzeit und kostenlos über das Einzelhandelsangebot, Veranstaltungen etc. zu informieren.

3.2 Entwicklungen im Einzelhandel

Im Folgenden werden wesentliche Trends, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und die räumliche Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur haben, skizziert:

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

- Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden **Kaufkraftpotenzial** geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben belief sich im Jahr 2023 auf 31 % und liegt damit nach einem vorübergehenden Anstieg auf 35 % im Jahr 2020 wieder auf dem Niveau wie vor der COVID-19-Pandemie⁹.
- Die **demografischen Veränderungen** und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung und die hohe internationale Mobilität.¹⁰ Die demografischen Entwicklungen führten zu einem deutlichen Wandel der Bevölkerungsstruktur, der weiter anhalten wird. Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der **Digitalisierung** eine zunehmende **Bedeutung des Onlinehandels**.

⁹ Quelle: Handelsverband Deutschland e. V. (HDE): Zahlenspiegel 2024

¹⁰ siehe hierzu auch: Bund-Länder-Demografie-Portal (<https://www.demografie-portal.de>, Zugriff im März 2025)

Knapp ein Drittel der Menschen in Deutschland präferiert, Produkte im Internet zu erwerben, wenngleich sich das Gros jedoch als hybrider Käufertyp bezeichnet, der seine Einkäufe sowohl im Onlinehandel als auch im stationären Handel tätigt.¹¹

- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen **Versorgungs- oder Erlebniseinkauf**. Dabei zählen beim Versorgungseinkauf in hohem Maße die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf, während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist – wobei beim Erlebniseinkauf nachgefragte zentrenprägende Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Spiel- und Elektrowaren in hohem Maße im (preislichen) Wettbewerb zum Onlinehandel stehen. Zudem ist der Erlebniseinkauf Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Shopping, Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung.

Trends auf der Angebotsseite

Abbildung 1: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2023)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 04/2025)

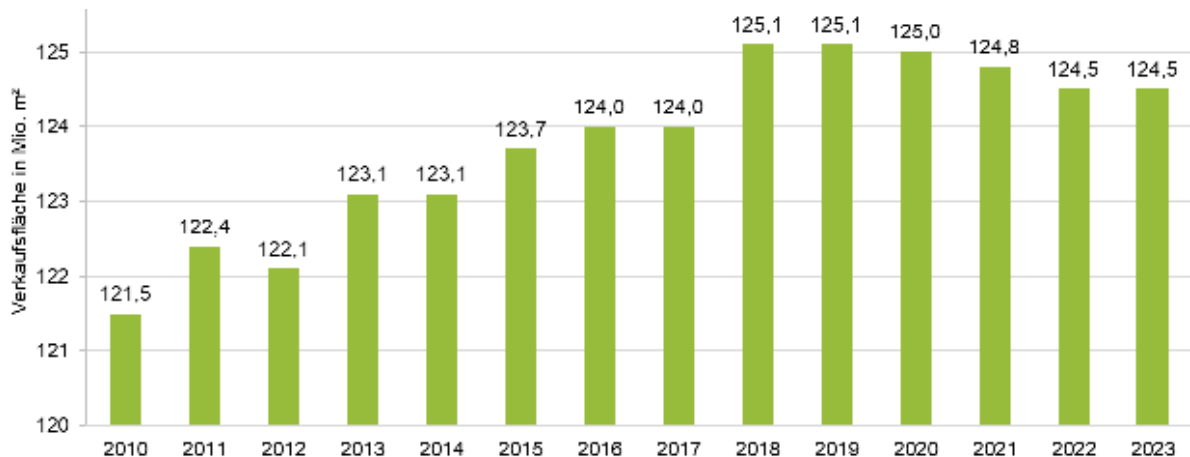
- Zwischen 2010 und 2019 sank die **Zahl der Unternehmen** im Einzelhandel von rund 376.000 um etwa 10 % auf rund 339.000¹². Im Jahr 2020 war aufgrund der COVID-19-Pandemie ein deutlicher Rückgang auf 320.000 Unternehmen zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2022 stieg die Anzahl dann wieder auf 334.600 Unternehmen an, sank jedoch im Jahr 2023 auf einen neuen Tiefstwert von 318.700 Unternehmen. Gründe für diese negative Entwicklung stellen beispielsweise die Konkurrenz des sprunghaft ge-

¹¹ Quelle: Handelsverband Deutschland e. V. (HDE): Online-Monitor 2024

¹² Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 04/2025)

wachsenen Onlinehandels und die oftmals problematische Nachfolgeregelung bei kleinen, inhabergeführten Betrieben dar.

Abbildung 2: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2023)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE Zahlenspiegel 2024); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2023

- In den Jahren 2010 bis 2018 erhöhte sich die **Verkaufsfläche** des Einzelhandels in Deutschland von rund 121,5 Mio. m² um ca. 3 % auf rund 125,1 Mio. m²¹³. Von 2020 bis 2022 ist ein leichtes Abschmelzen und im Folgejahr eine Stagnation der Verkaufsfläche festzustellen, die auf Sättigungstendenzen und einen sich (weiter) verschärfenden Wettbewerb hinweisen. Zudem wird im Zusammenhang mit der 2023 deutlich gesunkenen Einzelhandelsverkaufsfläche der in vielen Branchen anhaltende Trend zu einer größeren Verkaufsfläche je Betrieb ersichtlich.

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2010 bis 2025)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2025 (Einzelhandelsum-

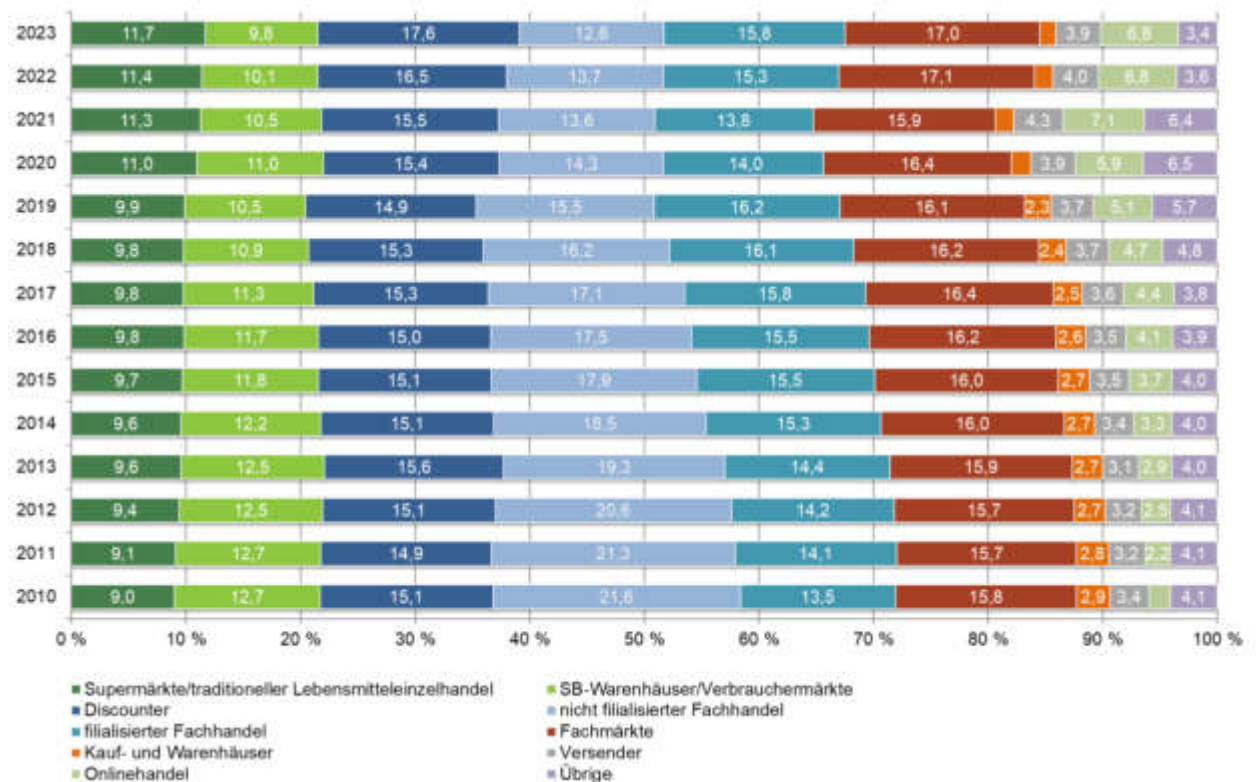
¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE: Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2023 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 04/2025)

satz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Handelsverband Deutschland: E-Commerce-Umsätze mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2025 (*Prognose); Abruf unter www.einzelhandel.de (Zugriff: 03/2025)

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen und stieg von 2010 bis 2020 kontinuierlich um insgesamt rund 150,2 Milliarden Euro bzw. 35 % auf etwa 577,4 Milliarden Euro an. Infolge der COVID-19-Pandemie kam es 2021 zu einem gebremsten Umsatzanstieg von rund 2 %, jedoch blieb der Umsatz aufgrund des sprunghaften Anstiegs des Onlinehandels weiterhin auf hohem Niveau – trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Der deutliche Umsatzanstieg 2022 von rund 7 %, der auf einen hohen Anstieg im stationären Einzelhandel zurückzuführen war, kompensierte die Entwicklung des Vorjahres. Für die Folgejahre 2022 und 2023 waren Umsatzanstiege von rund 3 bzw. 2 % zu verzeichnen. Damit lagen die jährlichen Zuwachsraten unterhalb des Durchschnittswertes von vor der COVID-19-Pandemie. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2023 über höhere Preise nominal (inflationsbedingt) um drei Prozent zum Vorjahr wuchs, preisbereinigt jedoch vier Prozent seiner Erlöse verlor¹⁴. Für das Jahr 2025 wird ein – vergleichsweise geringer – Umsatzanstieg im Einzelhandel von rund 2 % prognostiziert.

¹⁴ Quelle: HDE: Zahlenspiegel 2024 und HDE: Online-Monitor 2024

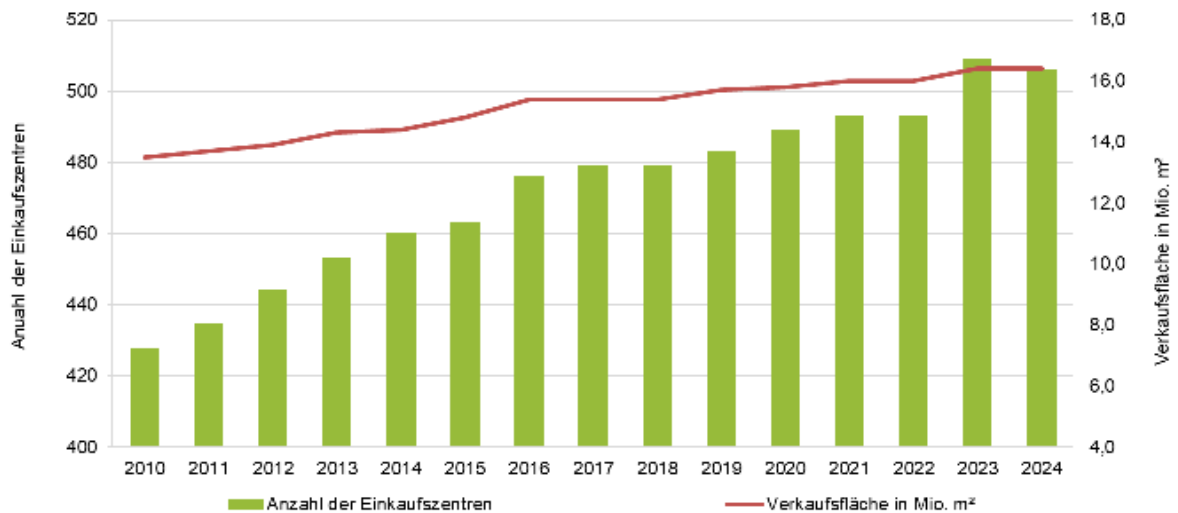
Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel (2010 bis 2023)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: IfH Retail Consultants, Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel in den Jahren 2000 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 02/2025)

- Die gegenläufigen Entwicklungen von Umsatz und Anzahl der Betriebe sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel. Insbesondere (häufig großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2023 nur noch bei 12,6 %.¹⁵ Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen leicht ausbauen. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden Krise der Warenhäuser und der SB-Warenhäuser war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Görtz, Salamander, P&C, Gerry Weber) ablesbar.

¹⁵ Quelle: Retail Consultants, Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel in den Jahren 2000 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2024)

Abbildung 5: Zahl und Verkaufsfläche der Einkaufszentren (2010 bis 2024)

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: HDE Zahlenspiegel 2024

- Die Gesamtzahl der **Einkaufszentren** ist von 2010 bis 2021 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von rund 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2021 493 Center mit einer Gesamtfläche von rund 15,9 Mio. m². Für 2024 wurde eine Zahl von 506 Centern mit einer Gesamtfläche von rund 16,4 Mio. m² genannt.¹⁶ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es oftmals „kleinere“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und teilweise einen städtebaulichen Missstand in städtischen Zentren darstellen. Strategien bzw. Maßnahmen zur Wieder- bzw. Umnutzung solcher Objekte – wie auch großer mehrgeschossiger Leerstände, vor allem leerstehender Warenhäuser – erfordern in der Regel eine (verstärkte) multifunktionale Nutzung.

Onlinehandel

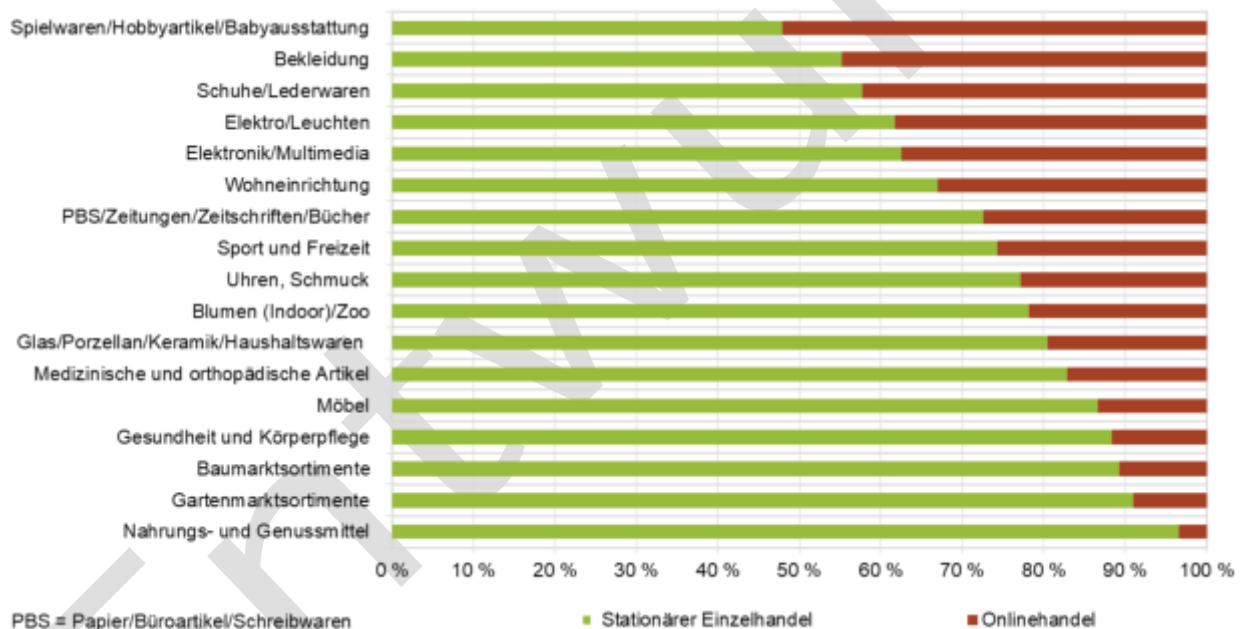
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel haben sich verändernde Vertriebs- und Absatzwege an Bedeutung gewonnen und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und einen steigenden Wettbewerbsdruck. Insbesondere der Onlinehandel verzeichnete in den letzten zwei Jahrzehnten bundesweit erheblich steigende Umsätze von rund 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf rund 86,7 Milliarden Euro im Jahr 2021¹⁷. Nach den starken Wachstumsraten in den Jahren der COVID-19-Pandemie führte eine gedämpfte Nachfrage zu einem Rückgang der Onlineumsätze um rund 3 % auf rund 84,5 Milliarden Euro im Jahr 2022 (vgl. – auch im Fol-

¹⁶ Quelle: HDE: Zahlenspiegel 2024. Anmerkung: Aufgrund von Änderungen der Definition von Shopping-Centern ab dem Jahr 2023 ist ein Vergleich mit den Zahlen bis einschließlich 2022 nur bedingt möglich.

¹⁷ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2023

genden – **Abbildung 3**). Bis zum Jahr 2024 stieg der Umsatz im Onlinehandel auf einen neuen Höchstwert von 88,3 Milliarden Euro, was gemessen an dem insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsatz (663,8 Milliarden Euro) einem Anteil von rund 13,3 % entspricht. Für das Jahr 2025 wird ein weiterer Anstieg des Umsatzes im Onlinehandel auf 90,9 Milliarden Euro und im Einzelhandel insgesamt auf 677,0 Milliarden Euro prognostiziert. Damit würde sich der Anteil des Onlinehandels geringfügig auf rund 13,4 % erhöhen. Die Entwicklung des Onlinehandels ist – bezogen auf die Entwicklung des gesamten Einzelhandels – demzufolge gebremst, eine Rückkehr zu einem signifikanten Wachstum im Onlinehandel insgesamt ist derzeit nicht zu erwarten.¹⁸ Der Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel bleibt trotz des aktuell nahezu stagnierenden Umsatzanteils des Onlinehandels aber weiterhin hoch.

Abbildung 6: Bundesweite Kaufkraftanteile des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels nach Warengruppen (2024)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: IfH – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024

- Vor allem in Warengruppen mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten wird ein hoher Teil der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** durch den Onlinehandel gebunden. Der Wettbewerbsdruck betrifft somit vor allem Innenstädte, die seit jeher durch ein entsprechendes Angebot geprägt sind. Die Anbieter sehen sich dabei mit häufig hervorgehobenen Vorteilen des Onlinehandels – z.B. unmittelbarer Preisvergleich oder 24/7-Einkauf – konfrontiert.
- Die Verknüpfung von verschiedenen Handelskanälen prägt zunehmend den Markt. Bei solchen Multi-Channel-Konzepten findet beispielsweise eine Verbindung von stati-

¹⁸ vgl. auch Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023. Onlinehandel ohne positive Impulse (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

onärem Einzelhandel und E-Commerce statt, d.h. der stationäre Handel betreibt Onlinehandel oder ein bisher nur online agierender Händler eröffnet zusätzlich ein Ladengeschäft. Zu diesen Konzepten gehören beispielsweise auch Click & Collect oder Click & Reserve, bei denen die Ware online bestellt oder reserviert wird und anschließend im Geschäft abgeholt bzw. bezahlt wird. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle – online und stationär – ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen. So wurden beispielsweise im Jahr 2023 in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Elektro jeweils rund 11 % des Umsatzes des stationären Einzelhandels (ohne Kauf- und Warenhäuser) durch Multi-Channel-Konzepte online erzielt.¹⁹

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

- Im Bereich der Nahversorgung, d.h. der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren, zeigen sich spezifische Entwicklungen:
- Die **Marktzutrittsgrößen** steigen bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – nachgefragt. Dabei generieren größere Märkte ein großräumigeres – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehendes – Einzugsgebiet. Dies bewirkt eine Veränderung von Versorgungsstrukturen aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Häufig findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten statt, was dazu führt, dass die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Insbesondere die Funktion „kleinerer“, in Wohnsiedlungsbereiche städtebaulich integrierter Nahversorgungszentren, in denen Lebensmittelanbieter den funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- **Neue Handelsformate** beleben den Markt; dazu gehören im stationären Handel Kleinflächenformate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren, Automatenläden sowie kontaktlose Lebensmittelbetriebe, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen. Hinzu kommen verschiedene Formen von Onlineanbietern, wobei das Angebot sowohl Onlinelieferdienste mit Versand der gekauften Produkte aus Zentral-/Sammellagern als auch solche mit dezentralen Lager- und Auslieferstätten („Dark Stores“) umfasst.

¹⁹ Quelle: HDE: Online-Monitor 2024

Abbildung 7: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7

Quellen: Rewe: invidis.com; www.tegut.com; [Dorfladenbox.com](https://dorfladenbox.com)

- Innerhalb der **Lebensmittelbranche** weist der **Onlinehandel** bisher einen relativ geringen Stellenwert auf. 2023 betrug der Anteil des Onlinehandels bei Lebensmitteln inklusive Getränke und Tabakwaren nur rund 2,9 %, wobei nur bei wenigen Produkten signifikante Marktanteile (z.B. Wein und Sekt: rund 13,0 %) erreicht wurden²⁰. Somit stellt der Onlinehandel aktuell keine Konkurrenz für **Supermärkte, Lebensmitteldiscounter** etc. dar. Einzelne Betreiber wie beispielsweise Rewe und Edeka bieten zudem selbst die Möglichkeit des Onlineeinkaufs – in differierender Breite des erhältlichen Angebots – an. Weitere bedeutende Onlineanbieter mit einem verhältnismäßig breiten Angebot sind unter anderem Flaschenpost, Knuspr, Picnic und HelloFresh.
- Auch bei **Drogeriewaren** (Hygienepapier, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) entfiel mit rund 3,4 % im Jahr 2023 bislang nur ein geringer Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes auf den **Onlinehandel**, während es in der Gruppe **Körperpflege & Kosmetik** im selben Jahr ein deutlich größerer Anteil von rund 21,9 % war²¹. Analog zu Supermärkten, Lebensmitteldiscountern etc. stellt der Onlinehandel jedoch derzeit keine signifikante Konkurrenz zu **Drogeriemärkten** dar; zudem ermöglichen die bedeutendsten Betreiber – budni, dm, Müller und Rossmann – den Einkauf im eigenen Onlineshop. Da die Betreiber von Drogeriemärkten häufig Neuansiedlungen an Standorten außerhalb der Zentren und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern anstreben, drohen negative Auswirkungen auf bestehende Zentrenstrukturen – zumal Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von etwa 500 bis 600 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik die Kaufkraft von etwa 10.000 Menschen binden und in Einzelfällen auch großflächige Drogeriemärkte außerhalb der Zentren errichtet werden.

²⁰ Quelle: HDE: Online-Monitor 2024. Der genannte Anteilswert entspricht einem absoluten Umsatz von knapp 3,9 Milliarden Euro bzw. annähernd 1 % am Umsatzvolumen des gesamtdeutschen Einzelhandels.

²¹ Quelle: HDE: Online-Monitor 2024. Der genannte Anteilswert entspricht einem absoluten Umsatz von knapp 0,4 Milliarden Euro.

3.3 Herausforderungen und Lösungsansätze für die Stadt- und Zentrenentwicklung

Mit den zuvor dargelegten Trends und Entwicklungen gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- **Innenstädte müssen sich klimaangepasst und klimaresilient aufstellen**, insbesondere um die Lebens- und Aufenthaltsqualität auch künftig zu gewährleisten.
 - Notwendige Maßnahmen sind u.a. die Schaffung von mehr Grün- und Versickerungsflächen sowie von verschatteten Räumen.
- Klimagerechte Stadt- und Zentrenentwicklung ist verbunden mit einer **nachhaltigen Mobilität**. Dabei geht es um eine gute Balance zwischen den Verkehrsträgern.
 - Multimodale Verkehrssysteme müssen gestärkt, der motorisierte Individualverkehr dagegen reduziert werden. Hierbei sind Umwidmungen innerstädtischer Flächen zugunsten des Umweltverbunds ebenso erforderlich wie der Ausbau von Fuß- und Radwegenetzen, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie von Sharing-Modellen. Ziel ist es, eine umweltverträgliche Mobilität zu gewährleisten, die einen nahtlosen Wechsel zwischen verschiedenen Verkehrsträgern ermöglicht.
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen, einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität sowie auch einer hohen Angebotsdichte einzelner Dienstleistungsarten droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**. Bei größeren Zentren – innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen – ist oftmals an den Rändern oder in einzelnen Teilräumen eine Ausdünnung des Einzelhandels sowie sonstiger frequenzerzeugender Nutzungen festzustellen. Kleinere Zentren sind bei Wegfall von Nahversorgungsbetrieben mit Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion – Supermärkten, Lebensmittel-discountern und Drogeriemärkten – in ihrer Existenz gefährdet, zumal größere Betriebe aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe u.a. aufgrund des Wettbewerbs mit dem Onlinehandel, Fachkräftemangel oder Nachfolgeproblemen häufig bereits weggebrochen sind.
 - **Zentrale Versorgungsbereiche sind künftig kompakt zu gestalten.** Eine zu starke räumliche Ausdehnung steht einer attraktiven Nutzungsdichte mit entsprechenden Auflagen entgegen.
 - Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Zentren stellt ein **attraktiver Nutzungsmix** die wesentliche Herausforderung dar. Dies betrifft zum einen unterschiedliche Angebotsformen im Einzelhandel – bezogen auf Sortimente, Verkaufsflächengrößen, Preissegment etc. – und zum anderen die Kombination diverser Nutzungen. Neben Dienstleistungen, Gastronomie, Einrichtungen aus Kunst/Kultur und Bildung sowie sonstigen Freizeitangeboten gewinnen dabei innovative Nutzungen, hybride Angebote und auch die Schaffung von Wohnraum im Zentrum an Bedeutung.

- Eine **ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie öffentliche Aufenthaltsräume**, die ohne jeglichen Konsumzwang attraktive Verweilqualitäten bieten, tragen vermehrt dazu bei, urbane Zentren lebendig und sozial durchmischt zu halten. Von Bedeutung sind dabei etwa Fußgängerzonen, Parks oder Plätze mit (beispielsweise) Sitzgelegenheiten oder Spielgeräten.
- Die **Revitalisierung von Leerständen, mindergenutzten Flächen und Brachflächen** ist eine weitere Herausforderung, wobei neben frequenzerzeugenden Nutzungen und Zwischennutzungen auch Wohnen – insbesondere in den Randlagen von Zentren – eine adäquate Form sein kann.
- Neben zentrenrelevantem Einzelhandel stellt auch der **nicht zentrenrelevante Einzelhandel in den Zentren eine Nutzungsoption** dar, die dazu beitragen kann den Angebotsmix abzurunden bzw. leerstehende Flächen wiederzubeleben. Dies zeigen beispielsweise neue Betriebskonzepte einzelner Betreiber des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (z.B. IKEA Planning Studios, Bauhaus) mit Flächenansprüchen, die eine Integration in die Zentren ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Standorten außerhalb städtischer Zentren oder in peripheren Randlagen der Zentren hält nach wie vor an, dies gilt insbesondere im Bereich der Nahversorgung. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene städtebauliche Strukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen erfüllen. In der Folge kann es zur **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit** von Versorgungsstandorten kommen. Dies betrifft sowohl ländlich strukturierte Räume als auch kleinere Stadtteile größerer Städte und kleine Gemeinden.
 - **Maßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc. unter Einbeziehung relevanter Akteure**, insbesondere der Immobilieneigentümer, können der Funktionssicherung von Zentren bzw. Ortskernen bei Fehlen geeigneter Flächen – auch in deren unmittelbarem Umfeld – dienen.
- Eine immer älter werdende und immobilere Gesellschaft braucht **wohnungsnahe Versorgungsangebote**. Dies entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Das Ziel einer (möglichst) flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Bereichen Lebensmittel und Drogeriewaren darf der Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit von Zentren nicht entgegenstehen, insbesondere da strukturprägende Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment eine wesentliche Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion für (Innenstadt-)Zentren von Klein- und Mittelstädten sowie von Nahversorgungszentren großer Städte besitzen.
 - Strukturprägende Lebensmittelbetriebe an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten sind vor dem Hintergrund der Funktionsfähigkeit im Umfeld liegender Zentren zu bewerten.

- Drogeriemärkte sind hoch frequentierte Geschäfte und sollten deshalb konsequent innerhalb der Zentren angesiedelt werden.
- Einkaufszentren, Fachmarktkonzentrationen und große Einzelstandorte (insbesondere Möbelhäuser) außerhalb der Zentren, die ein signifikantes zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Warenangebot (teilweise als Randsortimente) aufweisen, bilden weiterhin eine erhebliche Standortkonkurrenz zu den Zentren. Dabei stehen solche Einzelhandelsstandorte oftmals selbst aufgrund der tendenziell rückläufigen Entwicklungen im stationären Einzelhandel unter Druck.
 - Eine **vollständige oder teilweise Umnutzung großer dezentraler, nicht mehr funktionsfähiger Einzelhandelsstandorte**, beispielsweise zu Gewerbe- oder Wohnzwecken, kann zu einer Entlastung des Wettbewerbsdrucks auf im Umfeld liegende Zentren beitragen. Dadurch können die Sicherung und Stärkung der Zentren unterstützt werden, indem konkurrierende Angebotsstrukturen in dezentralen Lagen abgebaut werden und die Nachfrage auf zentrale Lagen konzentriert wird.
- Der Onlinehandel bedeutet für den stationären Handel eine große Konkurrenz, jedoch können Multi-Channel-Konzepte zur Sicherung von stationären Einzelhandelsbetrieben beitragen. Insgesamt stellt die **Digitalisierung** für die Zukunft des stationären Einzelhandels einen wesentlichen, vielschichtigen Aspekt (z.B. Marketing und Betriebsorganisation) dar.
 - Das sinnvolle Maß der Digitalisierung ist von jedem Einzelhändler selbst zu bestimmen. Informations- und Schulungsangebote beispielsweise der IHK oder kommunaler Wirtschaftsförderungen können unterstützen.
- Die fortschreitende Digitalisierung und die prägende Marktposition des Onlinehandels bewirken einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf innerstädtische Verkaufsflächen, was in Verbindung mit geopolitischen Krisen (Kriege in der Ukraine und Nahost), Inflation und Fachkräftemangel zu Leerständen und Umnutzungsdruck führt. Betroffen sind insbesondere inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe, die Umsatzeinbußen schlechter verkraften als große Filialunternehmen. Aber auch viele **Großimmobilien wie etwa ehemalige Waren- und Kaufhäuser stehen inzwischen leer oder sind nur teilweise genutzt**. Einkaufszentren in Innenstadtlagen kämpfen ebenfalls mit sinkender Nachfrage, was zu wachsendem Umnutzungsdruck führt.
 - Innovative sowie multifunktionale Konzepte und Lösungen sind gefragt, da eine Nachnutzung im Einzelhandel nicht immer sinnvoll und möglich ist.
- Eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen erfordert insbesondere in den Zentren die **Einbindung relevanter Akteure**. Dazu gehören neben den Einzelhändlern insbesondere Grundstücks- und Immobilieneigentümer.
 - Hierfür ist bei der Erstellung bzw. der Umsetzung von Einzelhandelskonzepten besonderer Wert auf die frühzeitige bzw. kontinuierliche Einbindung relevanter Akteure (relevante Fachbereiche der öffentlichen Verwaltung, Politik, Stadtmarketing, Immobilieneigentümer, etc.) erforderlich. Sie dient dazu die Beteiligten für die

Prozesse der Zentrenentwicklung zu sensibilisieren, Möglichkeiten und Grenzen aufzuzeigen und eine Verstetigung notwendiger Prozesse vorzubereiten.

Entwurf

4 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Remscheider Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Remscheid gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IfH Köln GmbH.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Remscheid ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

4.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Juni 2025 eine flächendeckende **Vollerhebung des Remscheider Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung/Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurden die Adressen sowie die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wurde eine Lagezuordnung vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 2). Veränderungen der Einzelhandelsstruktur (Eröffnungen und Schließungen), die sich nach dem Erhebungszeitraum ergeben haben, werden nicht berücksichtigt.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

- Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch

Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind insbesondere auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren/Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

Warengruppe	Sortimente
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung/Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
Schuhe/Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren/Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel

Warengruppe	Sortimente
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen/Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht-integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

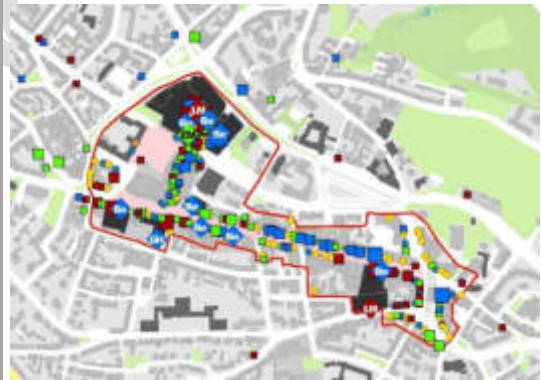
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich

(Innenstadtzentrum)

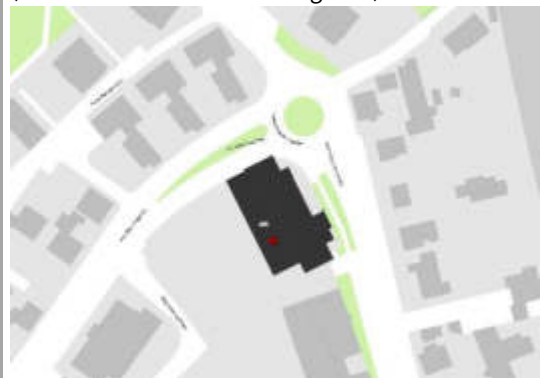


Städtebaulich integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Remscheid integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahnleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: städtebaulich integrierte Lage

(Lebensmittelmarkt im Wohngebiet)



Städtebaulich nicht-integrierte Lage

Die nicht-integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: städtebaulich nicht-integrierte Lage

(Möbelmarkt im Gewerbegebiet)



Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Außerdem wurden unter Berücksichtigung der Remscheider Stadtbezirke die Betriebe folgenden Erhebungseinheiten zugeordnet:

- Alt-Remscheid
- Süd
- Lennep
- Lüttringhausen

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Remscheider Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtbezirke und Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten.

4.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Remscheid und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IfH Köln GmbH zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Remscheider Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Remscheid. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u.a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Köln GmbH) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Remscheid und bildet die Situation realitätsnah ab. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf.

Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

4.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Remscheid im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen. Auch im Einzelhandelskonzept von 2014 ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Die vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche werden anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Für die Prosperität eines zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden bei der städtebaulichen Analyse untersucht:

- Einzelhandelsdichte²²
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten

²² Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

4.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 8): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Remscheid zum Status quo, die Darstellung und Bewertung von Entwicklungsperspektiven (Potenziale/Strategien) und die Entwicklung einer künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzept (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, das ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Das Konzept stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert es Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 8: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und

Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solch fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Folgende Beteiligungsformate wurden im Rahmen der Erarbeitung durchgeführt:

- projektbegleitende Lenkungsrunde unter Beteiligung der zuständigen Vorstände und Fachreferate der Stadt Remscheid, der Politik, der IHK Nord Wuppertal-Solingen-Remscheid, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes sowie der Bezirksregierung Düsseldorf (erfolgt im Februar 2026)
- Interne Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung Remscheid
- Gespräche mit den Expansionsleitungen der in Remscheid vorhandenen filialisierten Lebensmittelmarktanbieter

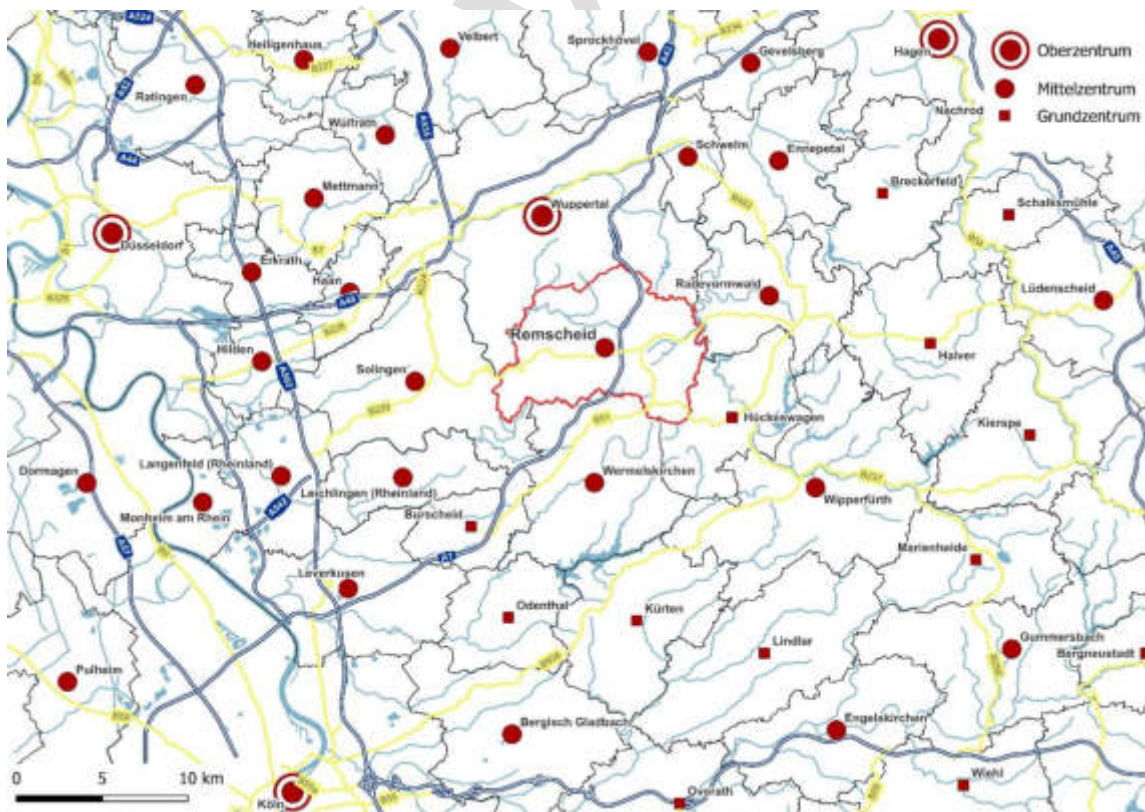
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Remscheid

Zur Einordnung der Stadt Remscheid hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Remscheid auswirken können.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die kreisfreie Stadt Remscheid liegt im Bergischen Land und fungiert landesplanerisch als **Mittelzentrum**. In direkter Nachbarschaft befinden sich mit Wuppertal ein Oberzentrum, mit Solingen, Radevormwald und Wermelskirchen drei Mittelzentren sowie mit Hückeswagen ein Grundzentrum. Gemeinsam mit den Nachbarstädten Wuppertal und Solingen bildet Remscheid das Bergische Städtedreieck. Darüber hinaus liegen die Metropolen Düsseldorf und Köln in mittelbarer Entfernung. Vor diesem Hintergrund ist das regionale Wettbewerbsumfeld insgesamt als sehr ausgeprägt zu charakterisieren. (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Gleichzeitig profitiert die Stadt Remscheid auch von der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie den hier existierenden intensiveren Pendelbeziehungen und leistungsfähigen verkehrsinfrastrukturellen Rahmenbedingungen. Durch einen Autobahnanschluss an die A1 und zwei Bundesstraßen B229 und B51 ist die Stadt an das überregionale Straßennetz sehr gut angebunden. Daneben besitzt die Stadt einen guten Anschluss an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs in Richtung Wuppertal und Solingen. Komplettiert wird die sehr gute verkehrliche Infrastruktur durch das Angebot der städtischen Buslinien sowie durch weitere regionale Busverbindungen in die benachbarten Städte und Gemeinden.

Die Siedlungsstruktur Remscheids ist stark durch die Topografie des Bergischen Landes mit eingeschnittenen Flusstälern und Hochflächen geprägt, was zu einer zersiedelten und dezentralen Stadtentwicklung geführt hat. Remscheid wurde erst 1929 durch die Eingemeindung der Städte Lüttringhausen und Lennep zur Großstadt, was die polyzentrale Struktur Remscheids erklärt. Die ehemals selbständigen Gemeinden Lennep, (Alt-) Remscheid und Lüttringhausen verfügen über eigene historische Ortskerne, Zentrenfunktionen und Siedlungsbereiche, die durch grüne Zwischenräume voneinander getrennt sind. Die waldreiche und hügelige Landschaft prägt das Stadtbild und bietet eine hohe Lebensqualität. Remscheid ist als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen, traditionell mit Schwerpunkt im Bereich der metallverarbeitenden Industrie und mit der Hochschule Westfalen auch Hochschulstandort. In den letzten Jahren setzte ein Strukturwandel in Bezug auf Arbeitsplatzverluste in der klassischen Industrie ein.

5.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Remscheid verfügt zum Untersuchungszeitpunkt im Jahr 2024 über ca. 115.250 Einwohnerinnen und Einwohner²³, die sich auf vier Stadtbezirke verteilen (vgl. Tabelle 3 und Karte 2).

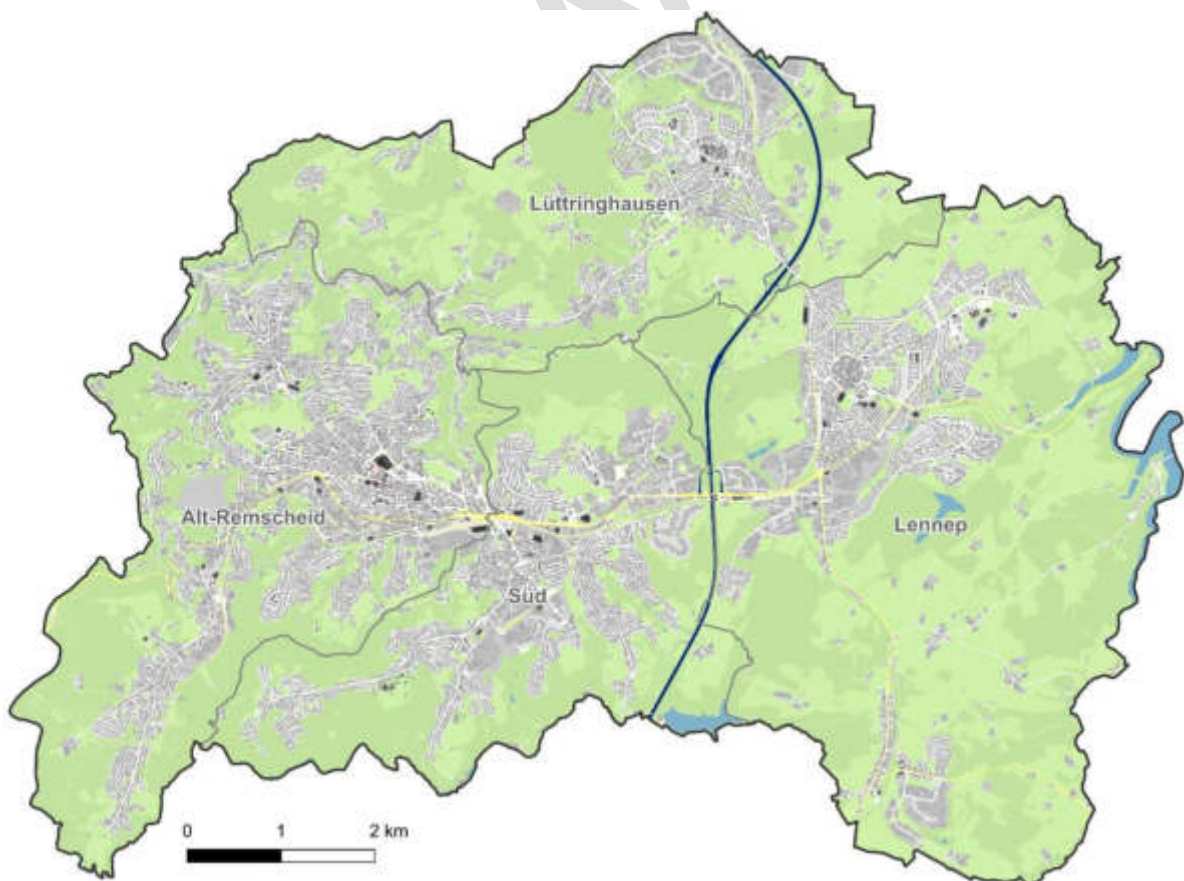
²³ Quelle: Stadt Remscheid, R3/1, Statistik & Monitoring, Einwohnerdatenbank; Stand: 31. Dezember 2024.

Tabelle 3: Bevölkerungszahlen der Stadt Remscheid nach Stadtbezirken im Jahr 2024

Stadtbezirk	Bevölkerung 2024	Bevölkerung 2012
Alt-Remscheid	49.365	47.420
Süd	24.850	23.630
Lennepe	24.395	24.260
Lüttringhausen	16.627	16.410
Gesamtstadt	115.237	111.720

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Stadt Remscheid, Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung – Statistikstelle, Remscheider Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember 2024; Stadt Remscheid Stand 31.12.2012 zit. aus Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014

Das Stadtgebiet umfasst dabei eine Fläche von rund 75 km². Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2014 (Bevölkerungsdaten vom 31.12.2012), als die Stadt Remscheid rd. 111.700 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnete, hat die Bevölkerung um etwa 3,1 % zugenommen. Den stärksten Bevölkerungszuwachs verzeichnete der Stadtbezirk Süd mit rund 5,2 % gefolgt vom Bezirk Alt-Remscheid mit 4,1 %. In den Bezirken Lennepe und Lüttringhausen sind die Bevölkerungszahlen nahezu konstant geblieben.

Karte 2: Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Remscheid

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

5.3 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IfH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik Deutschland. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IfH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z.T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IfH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

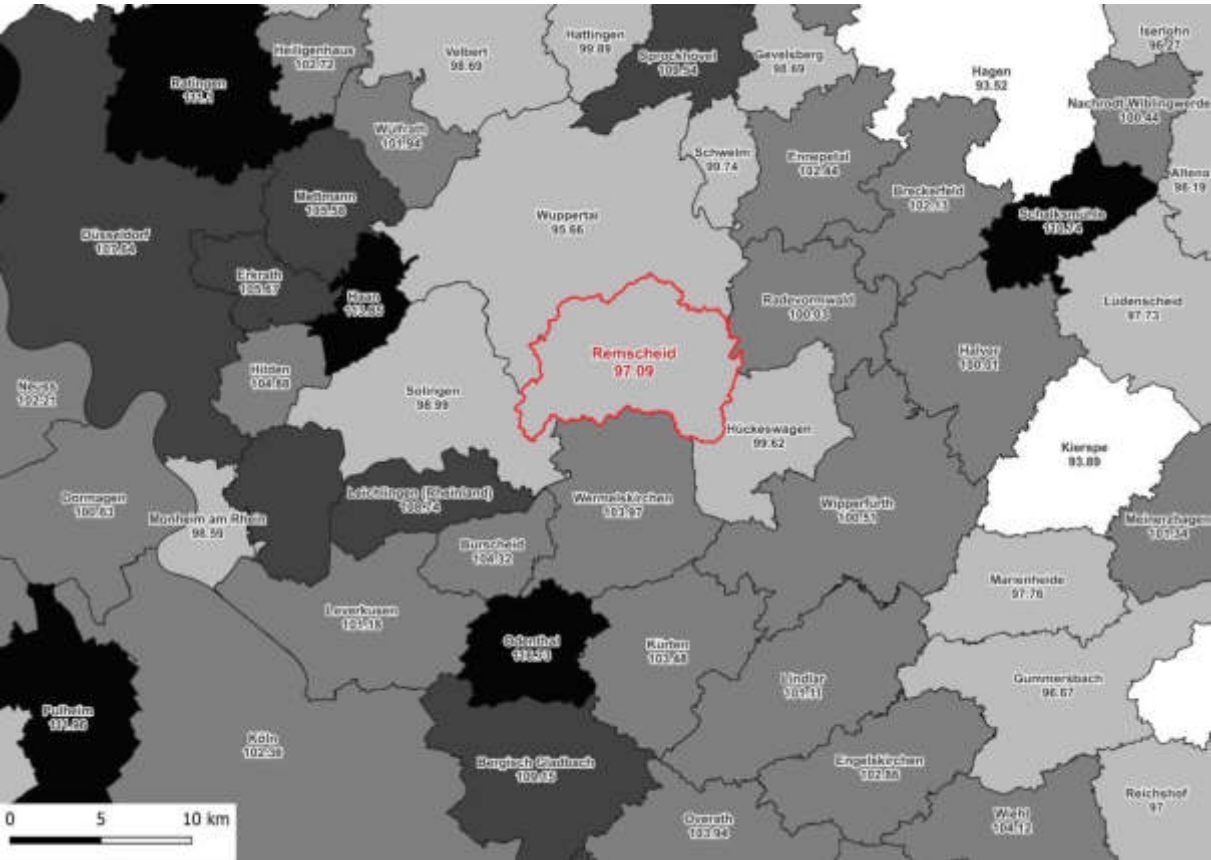
Sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern²⁴ lässt sich ein Vergleich des Remscheider Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 3 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer die Stadt Remscheid im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen Wuppertal und Solingen durchschnittlich aufgestellt ist. Das Bergische Städtedreieck ist aber insgesamt durch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gekennzeichnet. Die westlich gelegenen Metropolen Düsseldorf und Köln, einschließlich der umliegenden Gemeinden in ihrem direkten Einzugsbereich (Speckgürtel), weisen überwiegend ein über dem Bundesdurchschnitt liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf.

²⁴ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

Karte 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Remscheid und den umliegenden Kommunen



Quelle: IfH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024; Darstellung Junker + Kruse

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Remscheid beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,09 (2024) rund 841,1 Mio. Euro. Das stationäre einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen beläuft sich auf 721,2, Mio. Euro. Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in Remscheid stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Remscheid in Mio. Euro nach Branchen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (gesamt)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil in %	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.989	344,3	40,9%	2.912	335,5	46,5%
Blumen/Zoologische Artikel	142	16,3	1,9%	116	13,3	1,8%

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (gesamt)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil in %	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil in %
Gesundheit und Körperpflege	490	56,4	6,7%	444	51,2	7,1%
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	210	24,2	2,9%	162	18,7	2,6%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.831	441,3	52,5%	3.635	418,7	58,1%
Bekleidung	492	56,6	6,7%	294	33,9	4,7%
Schuhe/Lederwaren	131	15,1	1,8%	82	9,4	1,3%
GPK/Haushaltswaren	121	14,0	1,7%	101	11,6	1,6%
Spielwaren/Hobbyartikel	147	16,9	2,0%	77	8,9	1,2%
Sport und Freizeit	243	27,9	3,3%	187	21,5	3,0%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.134	130,6	15,5%	740	85,3	11,8%
Wohneinrichtung	176	20,2	2,4%	122	14,0	1,9%
Möbel	406	46,7	5,6%	361	41,6	5,8%
Elektro/Leuchten	195	22,4	2,7%	128	14,7	2,0%
Elektronik/Multimedia	451	52,0	6,2%	297	34,2	4,7%
Medizinische und orthopädische Artikel	101	11,6	1,4%	85	9,8	1,4%
Uhren/Schmuck	79	9,1	1,1%	63	7,2	1,0%
Baumarktsortimente	511	58,9	7,0%	465	53,6	7,4%
Gartenmarktsortimente	119	13,7	1,6%	110	12,7	1,8%
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.037	234,6	27,9%	1.631	187,9	26,1%
Sonstiges	300	34,6	4,1%	254	29,3	4,1%
Summe	7.302	841,1	100%	6.261	721,2	100,0%

Quelle: IfH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024; Darstellung Junker + Kruse

Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit 344,3 Mio. Euro bzw. 40,9 %

der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Baumarktsortimente (58,9 Mio. Euro bzw. 7,0 %), Bekleidung (56,6 Mio. Euro bzw. 6,7 %) und Gesundheits- und Körperpflegeartikel (56,4 Mio. Euro bzw. 6,7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Elektronik/Multimedia sowie Möbel.

Von den gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkräften sind jedoch nur 85,7 % für den stationären Einzelhandel relevant. Der restliche Anteil wird hauptsächlich vom Onlinehandel gebunden (vgl. Kapitel 3.2). Die einzelnen Warengruppen sind unterschiedlich stark vom Onlinehandel betroffen. Während bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel noch 97,4 % auf den stationären Einzelhandel entfallen, liegt dieser Anteil bei den Warengruppen Bekleidung (59,8 %), Spielwaren/Hobbyartikel/Babyausstattung (52,6 %), Schuhe/Lederwaren (62,1 %) und Elektronik/Multimedia (65,9 %) bei unter zwei Dritteln des Gesamtwertes.

6 Bestandsaufnahme und -analyse

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in Remscheid sowie ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

6.1 Einzelhandelsangebot in Remscheid

Zum Erhebungszeitpunkt (Juni 2025) stellen sich die relevanten Kennwerte des Remscheider Einzelhandels wie folgt dar:

- Es existieren 513 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 163.700 m² (ohne Leerstände). Gegenüber dem Jahr 2013 bedeutet dies einen Rückgang der Verkaufsfläche um 3,6 % bei einer gleichzeitig rückläufigen Betriebszahl (-20,1 %).
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 319 m². Sie ist in den vergangenen Jahren gestiegen (2013: 264 m²).
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,42 m². Sie ist seit dem Jahr 2013 (1,52 m²/EW) infolge rückläufiger Verkaufsfläche und wachsender Bevölkerung um 6,6 % gesunken.
- Dem in der Stadt Remscheid vorhandenen stationären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 721,2 Mio. Euro steht ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von 657,0 Mio. Euro gegenüber. 2013 betrug der Umsatz 581,7 Mio. Euro.
- Die gesamtstädtische Zentralität, als das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen (stationären), einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, errechnet sich für die Stadt Remscheid zu 0,91, was auf nach wie vor vorhandene Kaufkraftabflüsse hindeutet. Im Jahr 2013 lag dieser Wert bei 0,94. Beide Werte sind jedoch nur eingeschränkt vergleichbar, da 2013 sowohl stationäre als auch online Kaufkräfte in der Rechnung berücksichtigt wurden.
- Infolge der rückläufigen Gesamtverkaufsfläche und einem gestiegenen stationären einzelhandelsrelevanten Umsatz errechnet sich für das Jahr 2025 eine gegenüber dem Jahr 2013 erhöhte Flächenproduktivität des Einzelhandels von knapp 4.000 Euro pro m² (gegenüber rd. 3.430 Euro/m² in 2013)).

Tabelle 5 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte im zeitlichen Vergleich.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Remscheid 2013 und 2025 im Vergleich (gerundete Angaben)

	2013	2025	Veränderung
Einwohnerinnen und Einwohner	111.720	115.237	+ 3,1%
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (stationär) in Mio. Euro	616,2 ²⁵	721,2	+ 17,0%
Umsatzvolumen in Mio. Euro	581,7	657,0	+ 13,0%
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	642	513	- 20,1%
Gesamtverkaufsfläche in m²	169.730	163.700	- 3,6%
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m²	264	319	+ 20,8%
Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner	1,52	1,42	- 6,6%
Zentralität	0,94	0,91	- 3,2%

Quellen: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Einwohnerdaten Stadt Remscheid, Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung, Statistikstelle, Stand 31.12.2024; IfH Retail Consultants Köln, 2024; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014 (Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-05/2013, Kaufkraftzahlen IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013, Einwohnerdaten Stadt Remscheid, Stand 31.12.2012)

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Remscheider Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, 2025 wie folgt (vgl. Tabelle 6) dar.

Tabelle 6: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Remscheid nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	43.950	26,8%	187
Blumen/Zoologische Artikel	5.200	3,2%	21
Gesundheit und Körperpflege	9.200	5,6%	33
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	3.450	2,1%	14
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	61.750	37,7%	255
Bekleidung	21.200	13,0%	60

²⁵ Inklusive Onlinehandel. 2013 war der Anteil des Onlinehandels an der gesamten Kaufkraft sehr gering.

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m² (gerundet)	in %	
Schuhe/Lederwaren	3.750	2,3%	7
GPK/Haushaltswaren	4.700	2,9%	13
Spielwaren/Hobbyartikel	2.050	1,3%	9
Sport und Freizeit	3.200	2,0%	15
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	34.950	21,4%	104
Wohneinrichtung	5.550	3,4%	22
Möbel	28.200	17,2%	19
Elektro/Leuchten	2.200	1,3%	3
Elektronik/Multimedia	2.800	1,7%	24
Medizinische und orthopädische Artikel	1.800	1,1%	28
Uhren/Schmuck	800	0,5%	20
Baumarktsortimente	11.850	7,2%	30
Gartenmarktsortimente	13.900	8,5%	8
Überwiegend langfristiger Bedarf	67.000	40,9%	154
Sonstiges			
Summe	163.700	100,0%	513

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Das Einzelhandelsangebot in Remscheid weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

- Insgesamt rund 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Hierbei tritt – vergleichbar der Verteilung in anderen Kommunen – die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervor.
- Mit rund **43.950 m²** entfällt knapp 27 % der Gesamtverkaufsfläche in Remscheid auf die nahversorgungsrelevante **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, die damit den größten Einzelanteil aufweist. Auch der größte Teil der Betriebe (**187 Betriebe**) ist dieser Warengruppe zuzuordnen. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von ca. **0,38 m² pro Einwohnerinnen und Einwohner** liegt leicht unterhalb des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,40 - 0,45 m² pro Einwohner.
- Mit sechs Verbrauchermärkten, acht Supermärkten und 21 Lebensmitteldiscountern, diversen Getränkefachmärkten sowie zahlreichen Lebensmittelläden und Betrieben des

Lebensmittelhandwerks, besteht im Lebensmittelbereich ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebsformen, was – von der räumlichen Verteilung losgelöst – insgesamt auch auf eine quantitativ gute Angebotsausstattung schließen lässt. Hinsichtlich der Angebotszusammensetzung zeigt sich jedoch eine **ablesbare Discounterlastigkeit**. Kleinteilige Anbieter ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot.

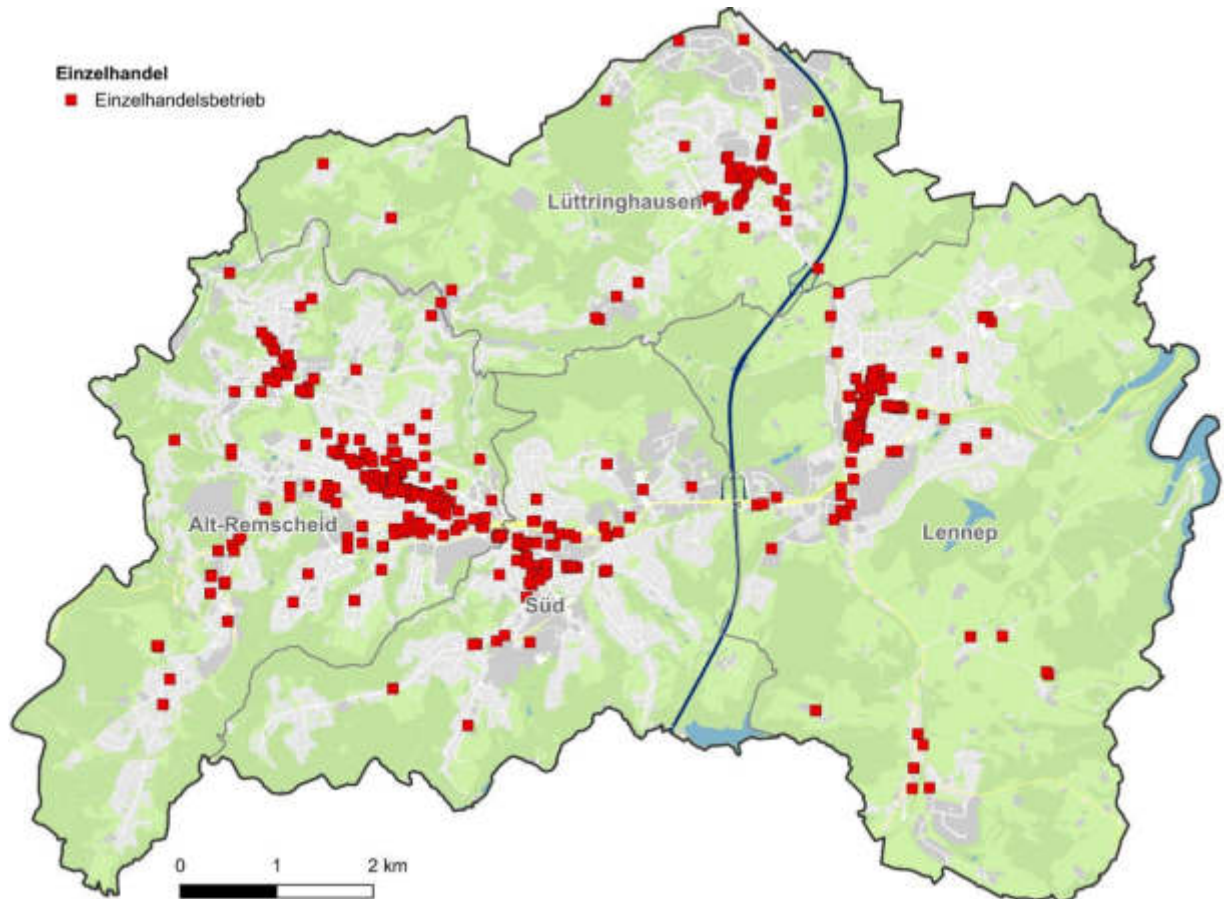
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Remscheid wider. Rund 9.200 m² Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, die sich im Stadtgebiet auf zahlreiche Apotheken, Drogeriemärkte und Parfümerien sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt.
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfallen mit rund 34.950 m² Verkaufsfläche rund 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Erwartungsgemäß bildet das innerstädtische Leitsortiment **Bekleidung** hier mit rund **21.200 m²** Verkaufsfläche den quantitativen Angebotsschwerpunkt. Der Großteil des Angebots findet sich im Remscheider Innenstadtzentrum wieder. Neben den flächenmäßig größten Betrieben innerhalb der Remscheider Hauptzentren (u.a. Adler, Modehaus Boecker, C&A) umfasst das Angebot auch eine Vielzahl kleinteilig strukturierter sowohl inhabergeführter als auch filialisierter Betriebe in den Stadtbezirkszentren sowie in sonstigen integrierten Lagen.
- Mit rund **67.000 m²** Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** mit rund 41 % den quantitativ höchsten Stellenwert im Remscheider Stadtgebiet ein. Mit 154 Betrieben liegt der Anteil hierbei jedoch bei gerade einmal rund 30 %. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen vor allem die Warengruppen **Möbel** mit rund **28.200 m²** Verkaufsfläche und der Bau- und Gartenmarktsortimente mit zusammengekommen rund 25.750 m² Verkaufsfläche deutlich hervor. Der Großteil des Angebotes konzentriert sich dabei auf den Sonderstandort Neuenkamper Straße mit den Fachmärkten Möbel Knappstein, Seats and Sofas und Meda.Gute Küchen

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Remscheid ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Die Verkaufsfläche ist, ebenso wie die Zahl der Einzelhandelsbetriebe, dem allgemeinen Trend folgend zurückgegangen. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen.

6.1.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Remscheid

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Karte 4: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Remscheider Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 06/2025; ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2025

Stadtbezirk	Anzahl der EH-Betriebe	Gesamtverkaufsfläche (in m²)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m²)	Durchschnittliche Betriebsgröße (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Alt-Remscheid	276	75.350	1,53	273	360	1,16
Süd	65	41.950	1,69	645	112	0,72
Lennep	116	36.700	1,50	316	129	0,84
Lüttringhausen	56	9.650	0,58	173	56	0,54
Gesamt*	513	163.700	1,42	319	657	0,91

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse auf Basis der Erhebung 2025

- Mit **276 Betrieben** und rd. **75.350 m² Gesamtverkaufsfläche** befindet sich ein deutlicher quantitativer Verkaufsflächenschwerpunkt in **Alt-Remscheid**, in dem das Innenstadtzentrum Remscheid eine dominante Rolle einnimmt. Die Zentralität des Stadtbezirks Mitte liegt mit 1,16 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Angebotsschwerpunkt liegt erwartungsgemäß auf den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung, welche überwiegend im Zentrum innerhalb verdichteter Strukturen umgesetzt werden. Insgesamt befinden sich rd. 56 % aller Betriebe des Stadtbezirks innerhalb des Remscheider Innenstadtzentrums. Die restlichen Betriebe des Stadtbezirks verteilen sich u. a. auf das Stadtbezirkzentrum Hasten. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner liegt in Alt-Remscheid mit 1,53 m² über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,41 m².
- Der **Stadtbezirk Lennep**, in dem sich das Stadtbezirkzentrum Lennep befindet, weist nach dem Stadtbezirk Alt-Remscheid den zweithöchsten Umsatz sowie die zweitmeisten Betriebe auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt – wie üblich – in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 9.050 m²), dahinter folgt die Warengruppe Möbel, die auf rund 4.300 m² angeboten werden. Die Zentralität liegt mit 0,84 knapp leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Der **Stadtbezirk Süd** weist in Relation zu seinem Bevölkerungspotenzial die höchsten Verkaufsflächenvolumina auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb fällt hier mit 645 m² am höchsten aus. Im Stadtbezirk Süd befinden sich das Stadtbezirkzentrum Süd sowie der Sonderstandort Neuenkamper Straße, in dem mehrere großflächige Fachmärkte angesiedelt sind. Die Angebotsschwerpunkte fallen dementsprechend auf die Warengruppen Möbel (rund 21.200 m²) sowie Baumarktsortimente (rund 6.450 m²). Der Umsatz beläuft sich auf rund 112 Mio. Euro, während die Zentralität bei 0,72 liegt. Damit ist der Stadtbezirk Süd im Vergleich zur Gesamtstadt als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
- Der **Stadtbezirk Lüttringhausen** verfügt über 56 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 9.650 m². Damit ist Lüttringhausen der Remscheider Stadtbezirk mit dem geringsten Angebot. Der Blick auf das warengruppespezifische Angebot zeigt ein übliches Bild: Der Schwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 5.500 m²). Der Umsatz beläuft sich auf rund 56 Mio. Euro, während die Zentralität bei 0,54 liegt. Damit ist der Stadtbezirk Lüttringhausen im gesamtstädtischen Vergleich stark unterdurchschnittlich.

Angebotssituation nach Lagen

Im Zuge der Erhebung der Remscheider Einzelhandelsbetriebe wurden diese in die drei Lagenkategorien zentraler Bereich, städtebaulich integrierte Lage (einschließlich des Ergänzungsstandortes Kölner Straße), städtebaulich nicht-integrierte Lage (einschließlich des Sonderstandortes Neuenkamper Straße) unterteilt. Ein besonderes Augenmerk im Rahmen der Fortschreibung gilt daher der Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage (siehe Tabelle 8) und ihrer Änderung.

Tabelle 8: Verkaufsflächen der Betriebe in Remscheid nach Warengruppen (in m²)

Warengruppe	Verkaufsflächen			Gesamt
	zentrale Versorgungsbe- reiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht-inte- grierte Lage	
Nahrungs- und Genussmittel	23.550	17.000	3.400	43.950
Blumen/Zoologische Artikel	950	2.350	1.900	5.200
Gesundheit und Körperpflege	6.500	2.450	250	9.200
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	2.350	900	150	3.450
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33.350	22.700	5.650	61.750
Bekleidung	19.150	2.000	100	21.200
Schuhe/Lederwaren	3.100	600	100	3.750
GPK/Haushaltswaren	2.700	850	1.150	4.700
Spielwaren/Hobbyartikel	1.400	550	100	2.050
Sport und Freizeit	850	1.050	1.300	3.200
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	27.200	5.000	2.750	34.950
Wohneinrichtung	2.700	550	2.300	5.550
Möbel	2.450	1.950	23.800	28.200
Elektro/Leuchten	1.000	550	650	2.200
Elektronik/Multimedia	2.250	500	<50	2.800
Medizinische und orthopädische Artikel	1.200	400	200	1.800
Uhren/Schmuck	800	-	<50	800
Baumarktsortimente	550	2.900	8.400	11.850
Gartenmarktsortimente	200	<50	13.650	13.900
Überwiegend langfristiger Bedarf	11.100	6.900	49.000	67.000
Sonstiges	-	-	-	-
Summe	71.650	34.600	57.400	163.700

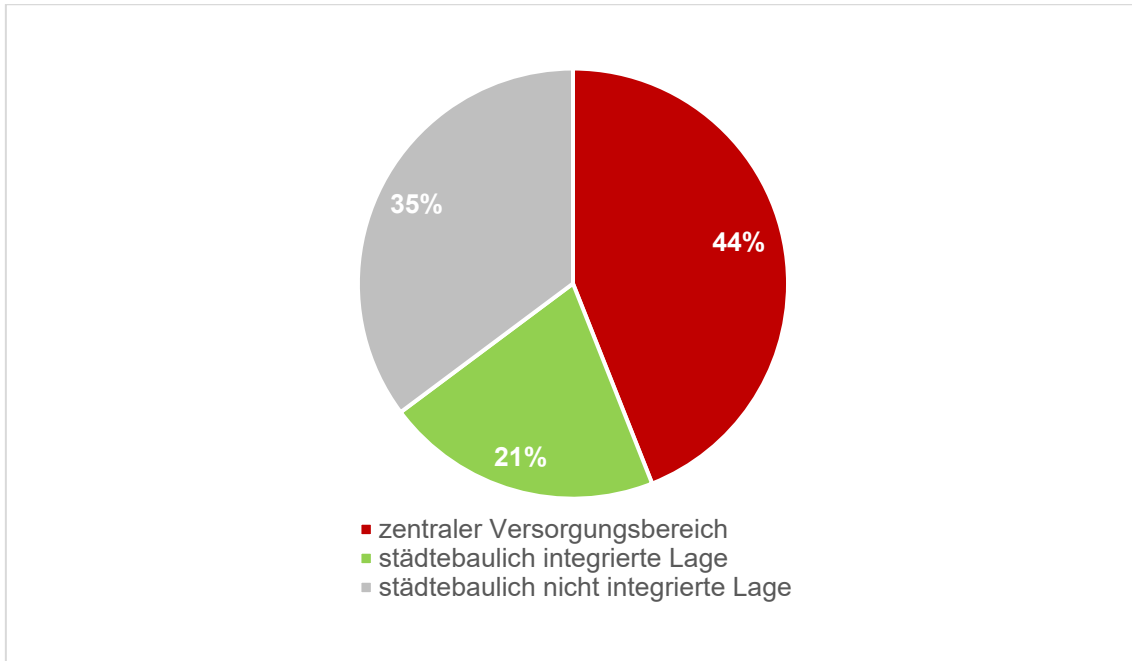
* Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid 2014 berücksichtigt

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

- Aktuell entfallen in Remscheid etwa rund 44 % auf zentrale Versorgungsbereiche, 35 % der Verkaufsflächen auf städtebaulich nicht-integrierte Lagen sowie die restlichen 21 % auf integrierte Lagen (vgl. Abbildung 9). Seit dem Jahr 2013 hat sich diese Verteilung nur unwesentlich verändert. Der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche ist leicht um 2 % gefallen, die anderen beiden Lagekategorien um 1 % gestiegen.
- Die Situation der städtebaulich nicht-integrierten Lagen ist in Bezug auf die Anzahl der

Betriebe positiv zu bewerten. Mit nur rund 10 % (52) der Betriebe in nicht-integrierten Lagen ist in Remscheid eine klare Konzentration der Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche oder integrierte Lagen zu erkennen. Jedoch sind zeitgleich auch die Verkaufsflächenanteile in zentralen Versorgungsbereichen gesunken. Hier ist eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche geboten.

Abbildung 9: Verkaufsfläche nach Lage

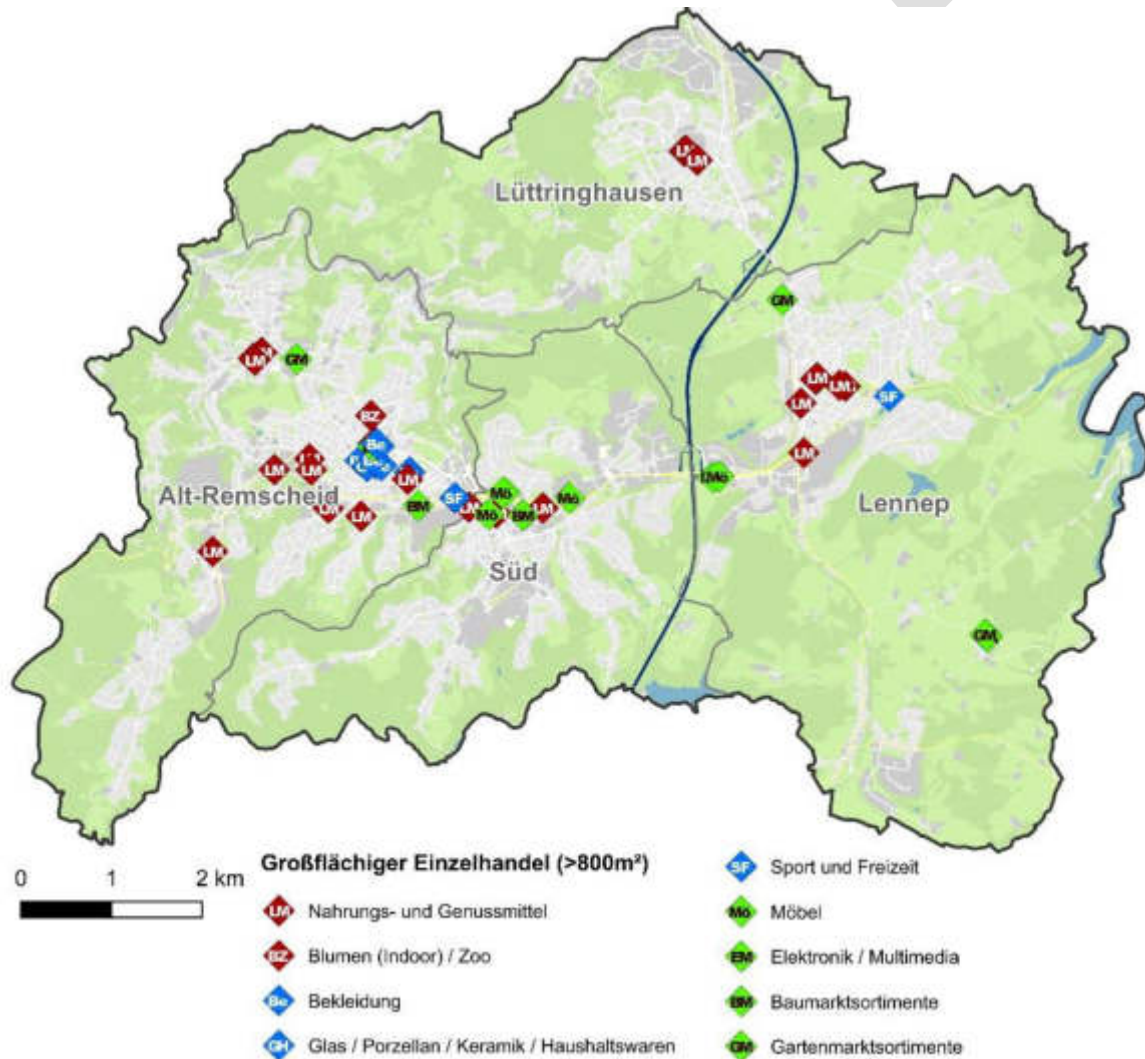


Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025;

6.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² bzw. einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m².²⁶

Karte 5: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im Remscheider Stadtgebiet

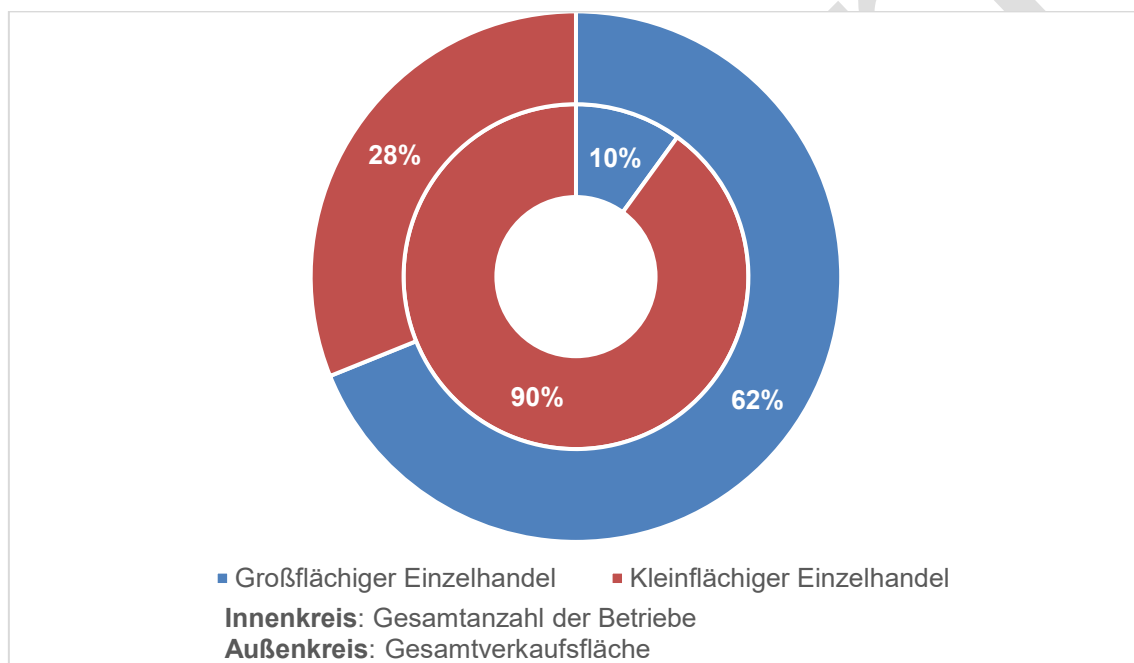


Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

²⁶ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten in Remscheid **49** großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund **102.000 m²**. Obwohl diese Betriebe nur etwa 10 % aller Anbieter darstellen, vereinen sie rund 62 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Remscheid auf sich (vgl. Abbildung 10). Die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen, entsprechend der verkaufsflächenintensiven Betriebsformen, in den Warengruppen Möbel und der Baumarkt- und Gartenmarktsortimente sowie aufgrund der natürlich hohen Nachfrage in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die größten Anbieter in Remscheid sind die Anbieter Möbel Knappstein mit rund 17.000 m², Obi mit rund 8.800 m² sowie das Garten-Center Kremer mit rund 7.800 m² Verkaufsfläche. Neben den zentralen Versorgungsbereichen, hier insbesondere das Innenstadtzentrum Remscheid, zeigen sich räumliche Konzentrationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Sonderstandort Neuenkamper Straße.

Abbildung 10: Verteilung Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 06/2025.

6.1.3 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitären Lagen, ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier/Bücher/Schreibwaren, Zeitschriften/Zeitungen sowie Blumen/Zoologische Artikel gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Stadt Remscheid bestehen zum Erhebungszeitpunkt 187 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe beläuft sich auf rund 43.950 m². Die Verteilung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die einzelnen Remscheider Stadtbezirke stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die für die Stadtbezirke differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Bevölkerungs- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 9 dargestellt:

Tabelle 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner

Stadtbereich	Bevölkerung	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche pro Einwohner
	Stand: 31.12.2024	in m ²	in m ²
Alt-Remscheid	49.365	23.550	0,48
Süd	24.850	5.150	0,24
Lennepe	24.395	9.050	0,37
Lüttringhausen	16.627	5.500	0,33
Gesamtstadt	115.237	43.950	0,38

Quellen: Bevölkerung: Stadt Remscheid, Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung – Statistikstelle, Remscheider Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember 2024; Berechnung Junker + Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Remscheid, 06/2025
Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund 0,38 m²/ Einwohner. Dieser rangiert leicht unter der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist tendenziell eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung festzustellen, die im Weiteren und insbesondere zur Ableitung von Handlungsbedarf unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten einzuordnen ist.

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung der Branche Nahrungs- und Genussmittel in den Remscheider Stadtbezirken folgendes festzuhalten:

- Die höchste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner erreicht mit einem Wert von **0,48 m²** der Stadtbezirk **Alt-Remscheid**. Das Angebot reicht in seiner Ausstrahlung deutlich über den Stadtbezirk selbst hinaus.
- Die Verkaufsflächenausstattungen sind in den Bezirken **Lennep** und **Lüttringhausen** leicht unterdurchschnittlich mit Werten von 0,37 bzw. 0,33.
- Der Stadtbezirk Süd weist einen stark unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad auf. Dabei zeigt sich eine bedeutende, quantitative Unterversorgung bei einer Verkaufsfläche von nur **0,24 m²** pro Einwohner.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 10: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i.d.R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht-integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m ² und 5.000 m ² , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i.d.R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z.B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800 - 1.000 m ² Verkaufsfläche.

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie

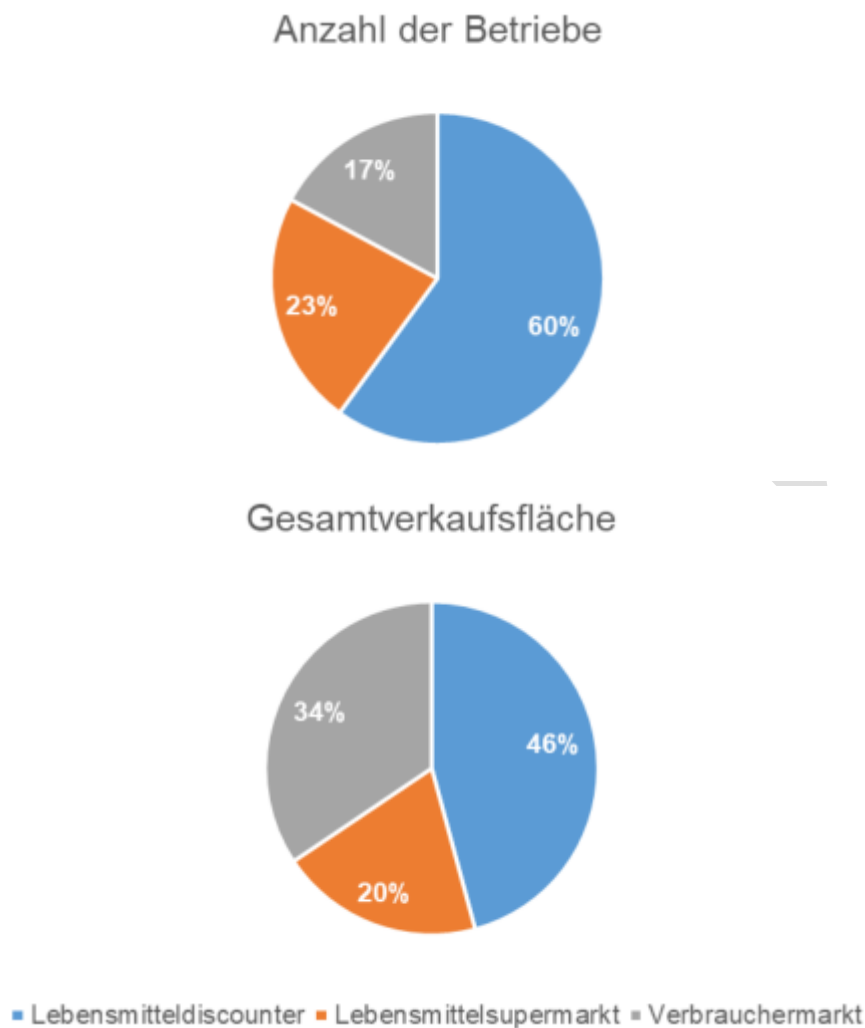
Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i.S.v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Auf den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel entfallen 18,7 % bzw. 35 der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. 81,3 % bzw. 152 Betriebe gehören der Kategorie sonstiger Lebensmitteleinzelhandel an, u. a. mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäften und -läden sowie Tankstellenshops und Kiosken.

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der strukturprägenden Betriebe mit dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Remscheid ist in Abbildung 11 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 60 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen Verbrauchermarkt mit 17 % und Supermarkt mit 23 % deutlich untergeordnete Anteile am Betriebstypenmix ein. Es herrscht somit eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter.

- Gesamtverkaufsflächen:
 - Verbrauchermarkt: 13.800 m²
 - Supermarkt: 7.950 m²
 - Discounter: 18.350 m²
 - Gesamt: 40.100 m²

Abbildung 11: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen



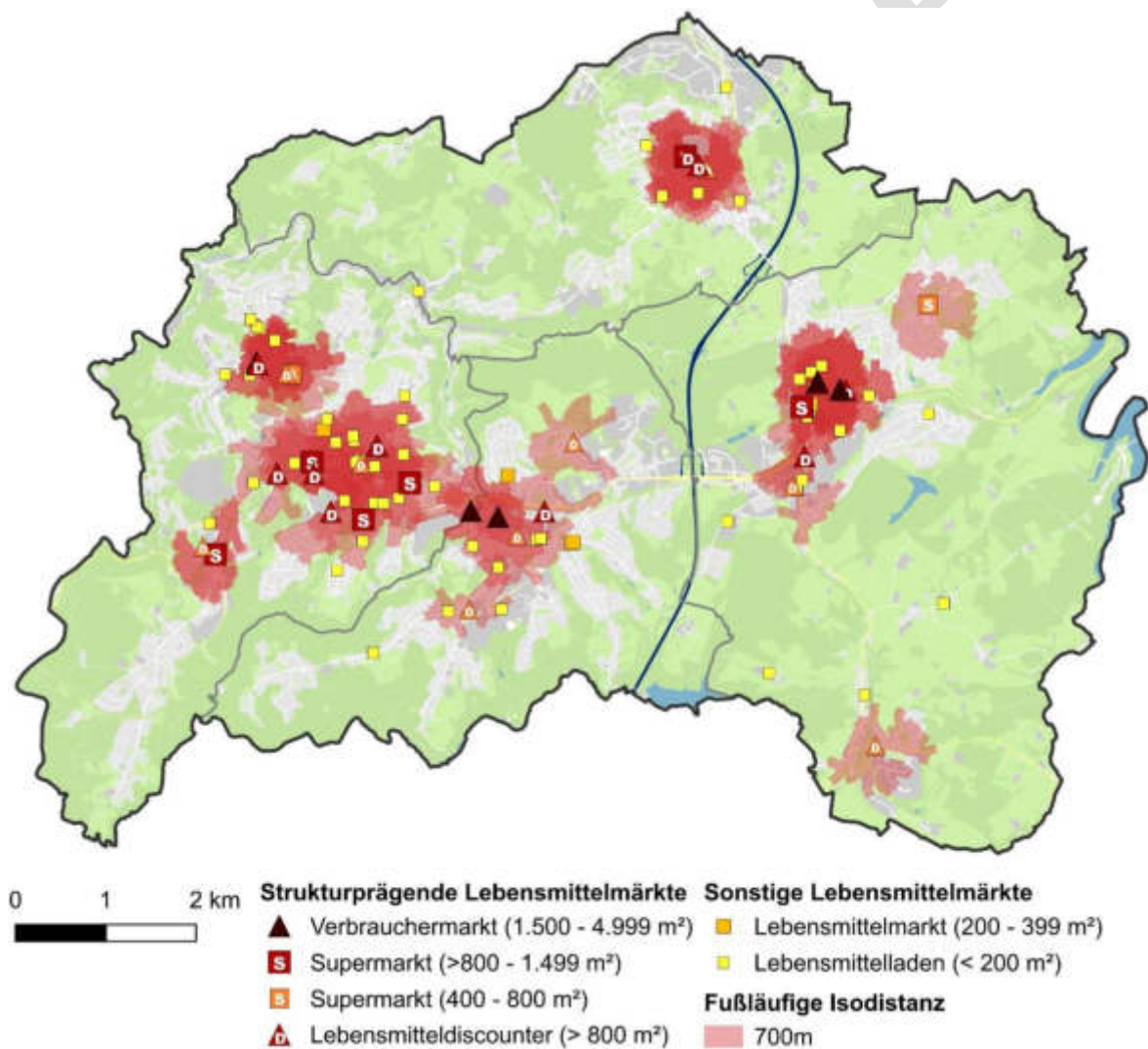
Quelle: Junker + Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Remscheid 06/2025

Neben der quantitativen Analyse auf Bezirksebene ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählt der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil

der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

In der folgenden Darstellung (Karte 6) wird daher für die dargestellten Lebensmittelanbieter ein Wert von 700 Metern zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird in der kartographischen Darstellung nach unterschiedlichen Betriebstypen differenziert, wobei eine Mindestverkaufsfläche von ca. 400 m² zugrunde gelegt wird. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inklusive der städtebaulich nicht-integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

Karte 6: Strukturprägende (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Remscheid mit 700-Meter-Radien



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass eine weitreichende, flächendeckende Versorgung mit Lebensmittelmärkten gegeben ist, insbesondere in und um die Zentren des EHK 2014. In einigen Bereichen in Remscheid lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die regelmäßig auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen

Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung mit Blick auf die Topografie Remscheids und der daraus resultierenden zergliederten Siedlungsstruktur. Zahlreiche kleinteilige, abseits der Stadtbezirkszentren gelegene Ortsteile weisen eine unzureichende Ausstattung mit wohnortnahen Versorgungsangeboten auf. Der heutige Mangel an Nahversorgungsstandorten in diesen Bereichen ist wesentlich durch das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftpotenzial sowie durch das Fehlen geeigneter Flächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt, die die Ansiedlung entsprechender Angebote langfristig eingeschränkt haben.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u.a. eine entsprechende **Mantelbevölkerung** (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Remscheid (u.a. Definition von Suchbereichen) erfolgt im Rahmen von Kapitel 7.5.

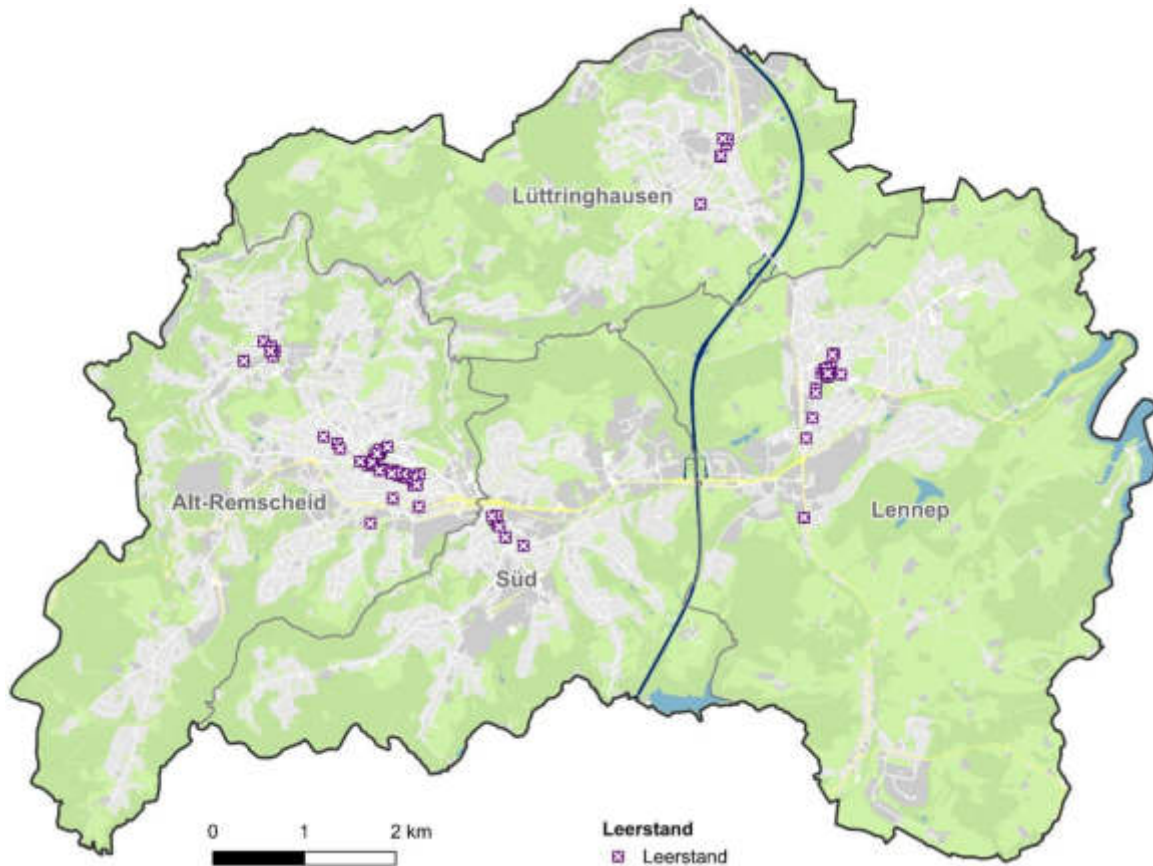
6.1.4 Leerstandssituation

Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2025 bestanden im Stadtgebiet **88 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten **Verkaufsfläche** von rd. **19.550 m²**. Die Leerstände konzentrieren sich räumlich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Karte 7).

- Die Leerstandsquote, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, errechnet sich auf Basis dieser Werte zu 10,7 %. Die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale liegt bei 14,6 % und erreicht damit einen Anteil, der etwa der derzeit vorhandenen Fluktuationsraten insbesondere von Großstädten entspricht (Vor-Corona-Zeit: bis zu 10 %; aktuell: 15 bis maximal 20 %).
- Im Vergleich zu den Leerstandsquoten aus dem Jahr 2013 lässt sich feststellen, dass die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale von rund 9,7 % auf 14,7 % angestiegen ist. Auch das entspricht der Entwicklung in vielen Städten und Gemeinden in Deutschland in den letzten zehn Jahren.
- Besonders stark vom Leerstand sind die wichtigsten Zentren der Stadt Remscheid betroffen. Die Leerstandsquote des Innenstadtzentrums beträgt aktuell 24,0 % (41 Ladeneinheiten). 2013 lag die Leerstandsquote noch bei 12,7 % (27 Ladeneinheiten). Im Stadtbezirkszentrum/Outlet Remscheid ist die Leerstandsquote von 22,3 % (15 Ladeneinheiten) im Jahr 2013 auf 24,6 % (16 Ladeneinheiten) gestiegen.

Insgesamt muss somit in Remscheid eine strukturelle Leerstandsproblematik festgestellt werden.

Karte 7: Leerstände in Remscheid



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Auch wenn ein gewisses Maß an Leerständen unproblematisch ist, können Leerstände zu Image- und Funktionsverlusten führen und ungenutzte Potenziale mit sich bringen. Daher können Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen ergriffen werden, damit diese auch künftig nicht stadtbildprägend werden:

- Die Entwicklung von gemeinsam getragenen Perspektiven (mit Ladenbesitzerinnen und -besitzern sowie der Stadtverwaltung) kann die Schaffung wichtiger Rahmenbedingungen für eine Wiedervermietung eröffnen.
- Durch eine Umgestaltung oder Sanierung von nicht mehr marktfähigen Leerständen können neue Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kultur, Wohnen) ermöglicht werden, wenn sie eine geeignete Größe aufweisen. Dabei sind (Bauleit-)Planerische Restriktionen zu berücksichtigen.
- Während akuter Leerstandsphasen können Ladenlokale künstlerisch inszeniert oder durch Zwischennutzungen bespielt werden.

- Wenn eine wachsende Anzahl an Leerständen festgestellt wird, kann ein zielgerichtetes Leerstandsmanagement sinnvoll sein, um konkrete Maßnahmen zur Belebung zu entwickeln.

Entwurf

6.2 Standortbewertung der räumlichen Angebotsschwerpunkte

Die **Standortstruktur** des Einzelhandels in Remscheid ist durch mehrere **räumliche Angebotsschwerpunkte** geprägt (vgl. Karte 4), die sich durch das Vorhandensein zahlreicher, räumlich konzentrierter Einzelhandelsbetriebe kennzeichnen. Dazu zählen insbesondere die fünf zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept 2014²⁷:

- Innenstadtzentrum Remscheid
- Stadtbezirkszentrum Lennep²⁸
- Stadtbezirkszentrum Hasten
- Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen
- Stadtbezirkszentrum Süd

Ergänzend treten die Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte²⁹ mit insbesondere großflächigem Einzelhandel im Stadtgebiet hinzu:

- Sonderstandort Neuenkamper Straße
- Ergänzungsstandort Kölner Straße

Detailliertere Aussagen zu diesen Standorten befinden sich in den folgenden Unterkapiteln.

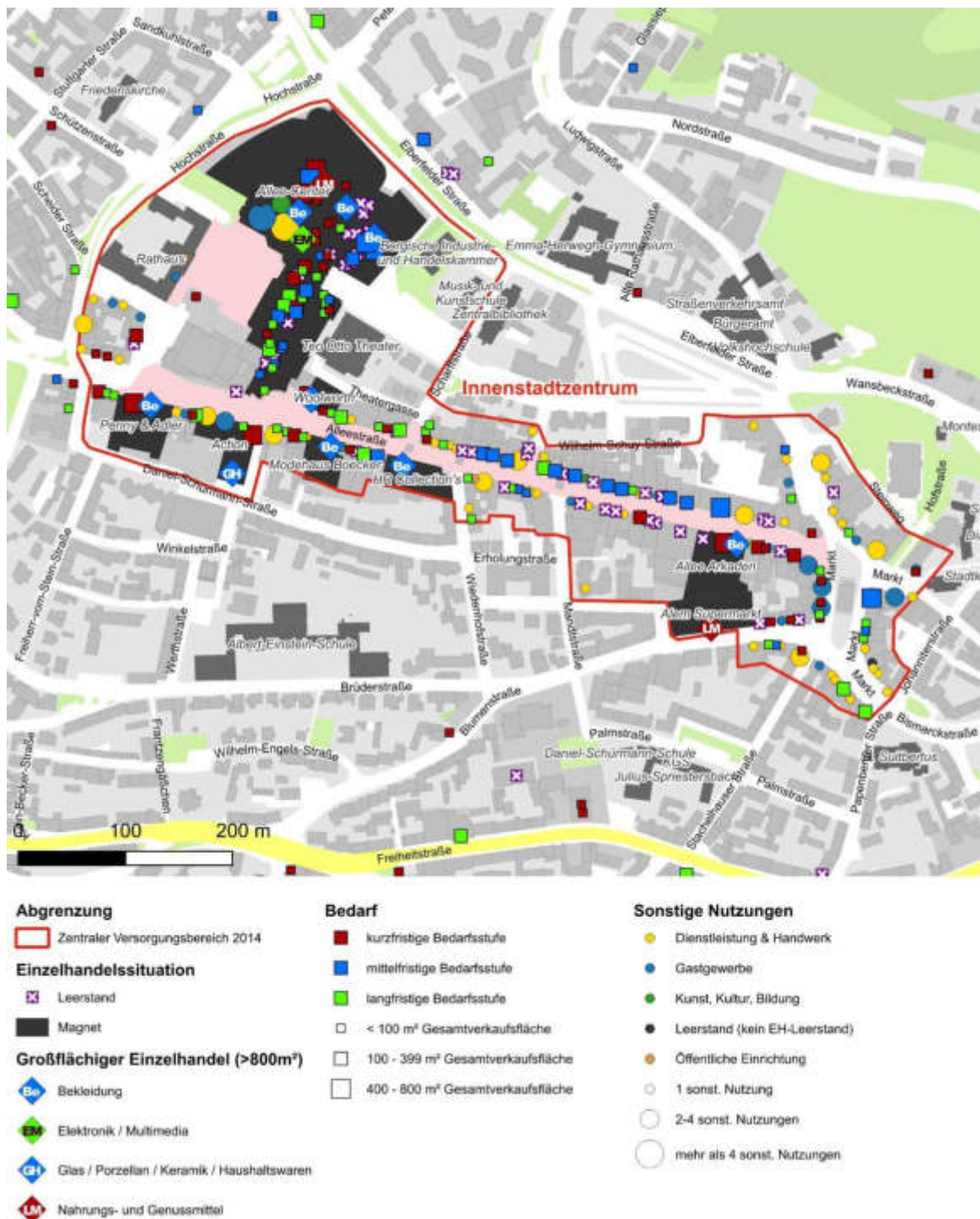
6.2.1 Innenstadtzentrum Remscheid

Die Remscheider Innenstadt, im Stadtbezirk Alt-Remscheid gelegen, ist der bedeutendste Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet. Insgesamt sind 130 Betriebe hier beheimatet, die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf rund 38.300 m². Seit 2013 ist das Einzelhandelsangebot um 54 Betriebe und eine Verkaufsfläche von rund 7.500 m² geschrumpft. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bekleidung (rund 16.300 m²) sowie Nahrungs- und Genussmittel (rund 5.700 m²). Ebenso sind die Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Elektronik/Multimedia sowie Gesundheit und Körperpflege stark vertreten. Der Fokus liegt mit rund 21.800 m² auf der mittelfristigen Bedarfsstufe (vgl. Tabelle 11).

²⁷ Stadt + Handel (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014

²⁸ Name gemäß des Einzelhandelskonzept von 2014: Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep

²⁹ Im Einzelhandelskonzept von 2014 wird dieser zentrale Versorgungsbereich noch als „Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep“ bezeichnet. Da die ursprünglichen Planungen zur Errichtung eines DOC nicht weiterverfolgt wurden, wird in der Folge im Analyseteil nur noch von Stadtbezirkszentrum Lennep gesprochen.

Karte 8: Innenstadtzentrum Remscheid

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Die Innenstadt Remscheids ist über die Hauptverkehrsstraßen B 229, Freiheitstraße und L 415 sowie mehrere innerstädtische Verbindungsstraßen sehr gut an den motorisierten Individualverkehr angebunden. Der rund einen Kilometer entfernte Hauptbahnhof gewährleistet einen leistungsfähigen regionalen und überregionalen ÖPNV-Anschluss, ergänzt durch mehrere innerstädtische Busverbindungen. Der Busbahnhof nördlich des zentralen

Versorgungsbereiches wird aktuell renoviert. Insgesamt ist dadurch das Zentrum sowohl stadtweit als auch überörtlich gut erreichbar.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst eine West-Ost-Ausdehnung von etwa 800 Metern zwischen Hochstraße und Markt/Kirchhofstraße sowie eine Nord-Süd-Ausdehnung von maximal etwa 400 Metern, begrenzt durch Elberfelder Straße, Scharffstraße und Konrad-Adenauer-Straße im Norden sowie Blumenstraße und Daniel-Schürmann-Straße im Süden (vgl. Karte 8).

Das Innenstadtzentrum Remscheid verfügt mit dem Allee-Center über ein zentrenprägendes Einkaufszentrum (EKZ). Das Allee-Center fungiert als zentraler Frequenzbringer innerhalb des Innenstadtbereichs und weist durch die Ansiedlung zahlreicher überregional agierender Filialunternehmen eine hohe Anziehungskraft auf. Trotz seines fortgeschrittenen Baualters befindet sich das Allee-Center in einem insgesamt guten baulichen und funktionalen Zustand und verzeichnet eine stabile Kundenakzeptanz. Gleichwohl sind insbesondere in den rückwärtigen Centerbereichen mehrere Leerstände zu beobachten, die auf eine räumlich ungleich verteilte Nutzungs- und Aufenthaltsintensität hinweisen. Der größte Platz ist der Theodor-Heuss-Platz, an dem das EKZ Allee-Center und das Rathaus der Stadt Remscheid liegen, der aber weniger frequentiert ist und eine rückwertige Lage aufweist.

Die Haupteinkaufslage umfasste ursprünglich die komplette Alleestraße. Entlang der Alleestraße lässt sich eine Zweiteilung der Innenstadt festmachen. Der obere (westliche) Bereich mit dem Allee-Center und der Fußgängerzone bis zur Einmündung Scharffstraße weist eine stabile Einzelhandelsstruktur mit wenigen Leerständen auf. Der Betriebstypenmix wird vom filialisierten Einzelhandel bestimmt. Im Bereich der unteren (östliche) Alleestraße haben sich Trading-Down-Tendenzen verstärkt und sich der Einzelhandel immer mehr zurückgezogen. Dieser Bereich weist sehr viel Leerstand auf, besitzt kaum bekannte Filialisten und wird durch migrantische Einzelhandelsnutzungen sowie sonstige Nutzungen (Gastronomie, Friseure, Tippstudios) geprägt. Schwächere Einzelhandelsdichte und -qualität in diesem Bereich wurden bereits im Einzelhandelskonzept von 2014 identifiziert und haben sich seitdem weiter negativ entwickelt.

Auffallend ist die hohe Zahl an Leerständen im Innenstadtzentrum Remscheid, die sich teilweise an gewissen Lagen im zentralen Versorgungsbereich konzentrieren. Dies ist insbesondere im östlichen Bereich der Alleestraße der Fall. Insgesamt stehen 41 Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von rund 12.800 m² leer. Von den insgesamt in Remscheid 88 leerstehenden Betrieben mit einer Verkaufsfläche von 19.550 m² nimmt das Innenstadtzentrum Remscheid somit einen Anteil von rund 65 % nach Fläche (nach Betrieben: 47 %) ein. Die Leerstandsquote im Innenstadtzentrum nach Betrieben beläuft sich somit auf rund 24 %. Die Größe der Leerstände im Hauptzentrum variiert dabei stark. Der mit Abstand größte Leerstand befindet sich in dem ehemaligen Sinn-Leffers Kaufhaus (6.500 m²; Leerstand seit 2015). Um diesen markanten Leerstand befinden sich an der östlichen Allerstraße weitere leerstehende Geschäftszeilen, sodass hier verstärkt eine räumliche Ballung von Leerständen entstanden ist.

Der öffentliche Raum weist eine insgesamt gepflegte und qualitativ aufgewertete Gestaltung auf, wobei jüngere Investitionen deutlich erkennbar sind. Die Fußgängerzone befindet sich in einem guten baulichen Zustand und wird gestalterisch durch eine baumbestandene Achse, wasserbezogene Elemente wie Brunnen und Wasserläufe sowie durch zeitgemäßes Stadtmobiliar geprägt. Der positive Gesamteindruck des öffentlichen Raums wird jedoch durch die Leerstandsproblematik sowie durch die für eine Großstadt vergleichsweise geringe Qualität des Einzelhandelsangebots beeinträchtigt.

Die Remscheider Innenstadt ist aktuell als **Sanierungsgebiet** ausgewiesen (Sanierungssatzung seit dem 13.07.2022 rechtskräftig)³⁰. Die Ziele und Maßnahmen des Rahmenplans Sanierungsgebiet Alleestraße³¹ werden bei der konzeptionellen Gestaltung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt (vgl. Kap. 7.3.1).

Tabelle 11: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Innenstadtzentrum Remscheid nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5.700	14,9%	29
Blumen/Zoologische Artikel	300	0,8%	2
Gesundheit und Körperpflege	2.950	7,7%	12
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	1.400	3,7%	3
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10.400	27,2%	46
Bekleidung	16.300	42,6%	29
Schuhe/Lederwaren	2.550	6,7%	3
GPK/Haushaltswaren	1.650	4,3%	3
Spielwaren/Hobbyartikel	1.000	2,6%	1
Sport und Freizeit	200	0,5%	3
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	21.800	56,9%	39
Wohneinrichtung	1.750	4,6%	7
Möbel	<50	0,1% -	-
Elektro/Leuchten	900	2,3%	-

³⁰ Quelle: Stadt Remscheid 2022: Sanierungsgebiet Alleestraße - <https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/30305010-sanierungsgebiet-alleestraße.php>, (Zugriff: 01/2026)

³¹ Quelle: Stadt Remscheid, StadtGuut, Stadtraumkonzept 2021: Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan Alleestraße Remscheid

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Elektronik/Multimedia	1.950	5,1%	13
Medizinische und orthopädische Artikel	800	2,1%	12
Uhren/Schmuck	500	1,3%	13
Baumarktsortimente	150	0,4%	-
Gartenmarktsortimente	100	0,3%	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	6.150	16,1%	45
Sonstiges	-	-	-
Summe	38.300	100,0%	130

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.2 Stadtbezirkszentrum Lennep

Im Einzelhandelskonzept von 2014 wird dieser zentrale Versorgungsbereich noch als „Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep“ bezeichnet. Da die ursprünglichen Planungen zur Errichtung eines DOC nicht weiterverfolgt wurden, wird in der Folge im Analyseteil nur noch von Stadtbezirkszentrum Lennep gesprochen.

Das Stadtbezirkszentrum Lennep liegt zentral im Siedlungsbereich Lennep und ist der zweitwichtigste Einzelhandelsstandort Remscheid. Das Zentrum wird über die zentralen Hauptverkehrsachsen (B 229, Lennep-er Straße, L 58/Ringstraße) aus dem Stadtgebiet angebunden und verfügt zudem über eine überregionale Anbindung durch die nördlich/westlich verlaufende A 1. Der ÖPNV-Anschluss wird durch den nahegelegenen Bahnhof Remscheid-Lennep sichergestellt, der von Regionalbahnverbindungen u.a. in Richtung Wuppertal und Solingen bedient wird.

Karte 9: Stadtbezirkszentrum Lennep



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Insgesamt sind 49 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 10.350 m² anzutreffen. Seit 2013 ist das Einzelhandelsangebot um 3 Betriebe leicht zurückgegangen. Die Ge-

samtverkaufsfläche ist hingegen um rund 3.200 m² gewachsen, was vor allem auf die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka am Standort des ehemaligen Hertie-Warenhauses zurückzuführen ist. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 5.400 m²) und Bekleidung (rund 1.300 m²).

Das Stadtbezirkszentrum lässt sich räumlich mit der Altstadt, der südlichen Kölner Straße, der Agglomeration an der Wupperstraße und der Potenzialfläche für das Outlet Remscheid in vier Teilbereiche aufgliedern (vgl. Karte 9):

- Die **Altstadt** zeichnet sich durch eine besonders hohe städtebauliche Qualität aus, die maßgeblich durch zahlreiche kleinteilige historische Gebäude geprägt wird, deren schieferverkleidete Fassaden ein für das Bergische Land typisches, in sich homogen wirkendes Ortsbild erzeugen. Die kleinteilige Parzellierung und geschlossene Bebauungsstruktur entlang der gepflasterten Gassen schaffen ein Ensemble hoher räumlicher Dichte und Identität. Die zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich überwiegend entlang der Wetterauer Straße, der Kölner Straße und des Alten Marktes, während die Berliner Straße und die Schwelmer Straße als Nebenlagen fungieren. Der öffentliche Raum sowie der bauliche Bestand befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Investitionen und Renovierungsmaßnahmen sind vielerorts erkennbar. Das Nutzungsgefüge wird von höherpreisigen Spezialanbietern und inhabergeführten Einzelhändlern dominiert, wobei die kleinteiligen Grundstückszuschnitte geringe Verkaufsflächen bedingen und damit die Ansiedlung größerer Filialunternehmen weitgehend ausschließen. Das kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsangebot der Altstadt steht nicht in Konkurrenz zu dem (perspektivischen) filialisierten Angebot des Outlet-Centers, sondern wird dieses ergänzen. Die vorhandenen 13 Leerstände treten kaum wahrnehmbar in Erscheinung. Lediglich am Eingang der Kölner Straße ist eine Ballung leerstehender Ladenzeilen zu verzeichnen.
- Der Bereich der südlichen **Kölner Straße** wird geprägt von der ehemaligen Hertie-Immobilie am Übergang zur Altstadt, die von Edeka und Aldi nachgenutzt wird. Diese Immobilie ist renoviert und weist einen hohen architektonischen und städtebaulichen Wert für den Stadtteil Lennep auf. Die Kölner Straße bildet als zweispurige Hauptstraße die wichtigste Verbindungsachse zwischen der Altstadt und der südlich gelegenen B 229 (Richtung Remscheider Innenstadt) und weist einen durchgehend geschlossenen Besatz aus kleinflächigen Betrieben sowie ergänzenden Nutzungen auf. Der zentrale Versorgungsbereich endet formal an der Rotdornallee, jedoch setzen sich die Ladenzeilen in den südlich anschließenden Ergänzungsstandort fort. Insgesamt ist die Kölner Straße stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet und verfügt nur über eine geringe Aufenthaltsqualität.
- Die **Einzelhandelsagglomeration an der Wupperstraße** befindet sich in einer peripheren Lage zur Altstadt und grenzt unmittelbar an die Entwicklungsfläche des Outlet Remscheid an. Die prägenden Betriebe sind zwei großflächige Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt sowie ein Bekleidungsfilialist. Der Standort ist städtebaulich deutlich durch eine großflächige Parkplatzanlage geprägt, was eine klare Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr erkennen lässt. Es ist davon auszugehen, dass der

Parkplatz zumindest punktuell auch von Besucherinnen und Besuchern der Altstadt mitgenutzt wird. Darüber hinaus besteht kein ausgeprägter räumlicher Bezug zur Altstadt oder zur Kölner Straße.

- Die Potenzialfläche des **Outlet Remscheid** wird derzeit von einer Stadionbrache sowie einer ehemaligen Schule geprägt. Über die Splittergasse und die Mühlengasse besteht eine fußläufige Anbindung an die Altstadt, sodass eine räumliche Verzahnung zwischen Outlet und Altstadt grundsätzlich möglich ist. Im Fall einer Realisierung des Outlets sind zusätzliche Kundenzuflüsse für den Einzelhandel und die Gastronomie in der Altstadt mit ihrem touristischen Potenzial (Tagesausflüge) zu erwarten. Maßgeblich für die Herausbildung einer nachhaltigen funktionalen Verbindung ist jedoch die vollständige Umsetzung des Bauvorhabens. Bei einer unvollständigen Umsetzung besteht das Risiko einer eigenständigen und vom übrigen Stadtgefüge abgekoppelten Entwicklung des Outlets.

Insgesamt lässt sich das Stadtbezirkszentrum DOC/Lennep als ein attraktives und funktional stabiles Zentrum charakterisieren. Das kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Angebot der historischen Altstadt wird durch ein breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot an der Kölner Straße und der Wupperstraße ergänzt. Zudem verfügt die historische Altstadt über ein ausgeprägtes regionaltouristisches Potenzial, das durch die Realisierung des Outlets perspektivisch weiter gestärkt und funktional ergänzt werden könnte.

Tabelle 12: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Stadtbezirkszentrum Lennep nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5.400	52,2%	12
Blumen/Zoologische Artikel	200	1,9%	2
Gesundheit und Körperpflege	1.150	11,1%	3
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	400	3,9%	2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.150	69,1%	19
Bekleidung	1.300	12,6%	10
Schuhe/Lederwaren	<50	0,1%	-
GPK/Haushaltswaren	350	3,4%	2
Spielwaren/Hobbyartikel	200	1,9%	2
Sport und Freizeit	<50	0,1%	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.900	18,4%	14
Wohneinrichtung	250	2,4%	5

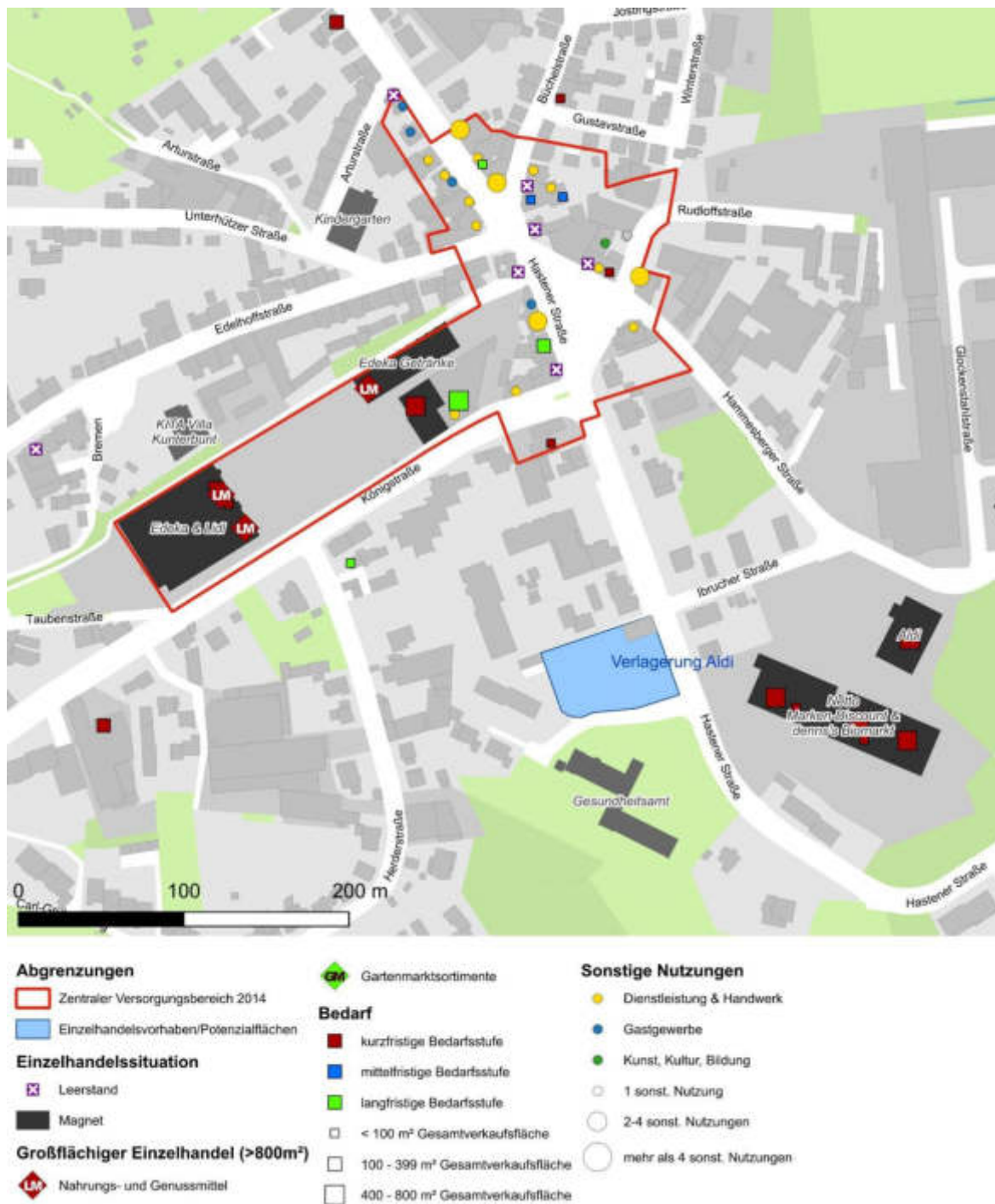
Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Möbel	500	4,8%	1
Elektro/Leuchten	50	0,5%	-
Elektronik/Multimedia	100	1,0%	1
Medizinische und orthopädische Artikel	200	1,9%	3
Uhren/Schmuck	200	1,9%	5
Baumarktsortimente	100	1,0%	1
Gartenmarktsortimente	<50	0,1%	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.350	13,0%	16
Sonstiges	-	-	-
Summe	10.350	100,0%	49

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.3 Stadtbezirkszentrum Hasten

Das Stadtbezirkszentrum Hasten befindet sich im Norden des Stadtbezirks Alt- Remscheid, nordwestlich des Innenstadtzentrums Remscheid. Das Stadtbezirkszentrum liegt im Ortskern des Ortsteils Hasten und wird wesentlich durch die stark frequentierte Hastener Straße geprägt, die als Hauptverkehrsachse das Zentrum quert (vgl. Karte 10). Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr wird zudem über die Königsstraße (L 157) mit Anschluss an die südlich verlaufende B 229 gewährleistet. Zentraler Bezugspunkt des Zentrums ist der Richard-Lindenberg-Platz, der als zentraler Platz sowohl des Zentrums als auch des Ortsteils fungiert. Die Aufenthaltsqualität des Platzes wird jedoch durch die angrenzende Straßenkreuzung sowie die großflächige Parkplatzanlage deutlich eingeschränkt und weist erhebliches Verbesserungspotenzial auf. Über die Bushaltestelle am Richard-Lindenberg-Platz ist das Zentrum zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Karte 10: Stadtbezirkzentrum Hasten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Stadtbezirkzentrum Hasten befinden sich 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.150 m². Seit 2013 ist das Einzelhandelsangebot um zehn Betriebe und eine Verkaufsfläche von rund 900 m² geschrumpft. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.150 m²) (vgl. Tabelle 13). Der Einzelhandelsschwerpunkt des Zentrums liegt in der Nähe der Königstraße und wird insbesondere durch die Nahversorger Edeka, Lidl und dm sowie den Möbelmarkt Jysk geprägt.

Der Standort ist mit seiner großflächigen Parkplatzanlage klar auf Autokunden ausgerichtet, während die fußläufigen Verbindungen noch ausbaufähig sind. Im kompakten Zentrum um den Richard-Lindenberg-Platz ist der Einzelhandel nur schwach vertreten. Entlang der Hastener Straße dominieren zentrenergänzende Nutzungen, sodass das Angebot insgesamt dem Profil eines Stadtteilzentrums entspricht.

Südlich des Zentrums entlang der Hastener Straße befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration mit den Filialisten Netto, Denns Biomarkt und Fressnapf. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hastener Straße ist die Verlagerung der Aldi (aktuell Hammesberger Straße) geplant, wobei die Distanz vom aktuellen zentralen Versorgungsbereich zum neuen Standort etwa 150 Meter beträgt. Der Bereich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und der Potenzialfläche für die Verlagerung ist derzeit frei von Einzelhandels- oder ergänzenden Nutzungen, jedoch besteht eine direkte Sichtbeziehung zum Richard-Lindenberg-Platz.

Tabelle 13: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Stadtbezirkszentrum Hasten nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	3.150	61,2%	5
Blumen/Zoologische Artikel	100	1,9%	1
Gesundheit und Körperpflege	700	13,6%	2
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	50	1,0%	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.050	78,6%	8
Bekleidung	100	1,9%	1
Schuhe/Lederwaren	<50	0,1%	-
GPK/Haushaltswaren	150	2,9%	-
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	<50	1,0%	1
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	300	5,8%	2
Wohneinrichtung	500	9,7%	2
Möbel	300	5,8%	-
Elektro/Leuchten	<50	0,2%	-
Elektronik/Multimedia	<50	0,2%	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren/Schmuck	<50	0,5%	1
Baumarktsortimente	<50	0,1%	-

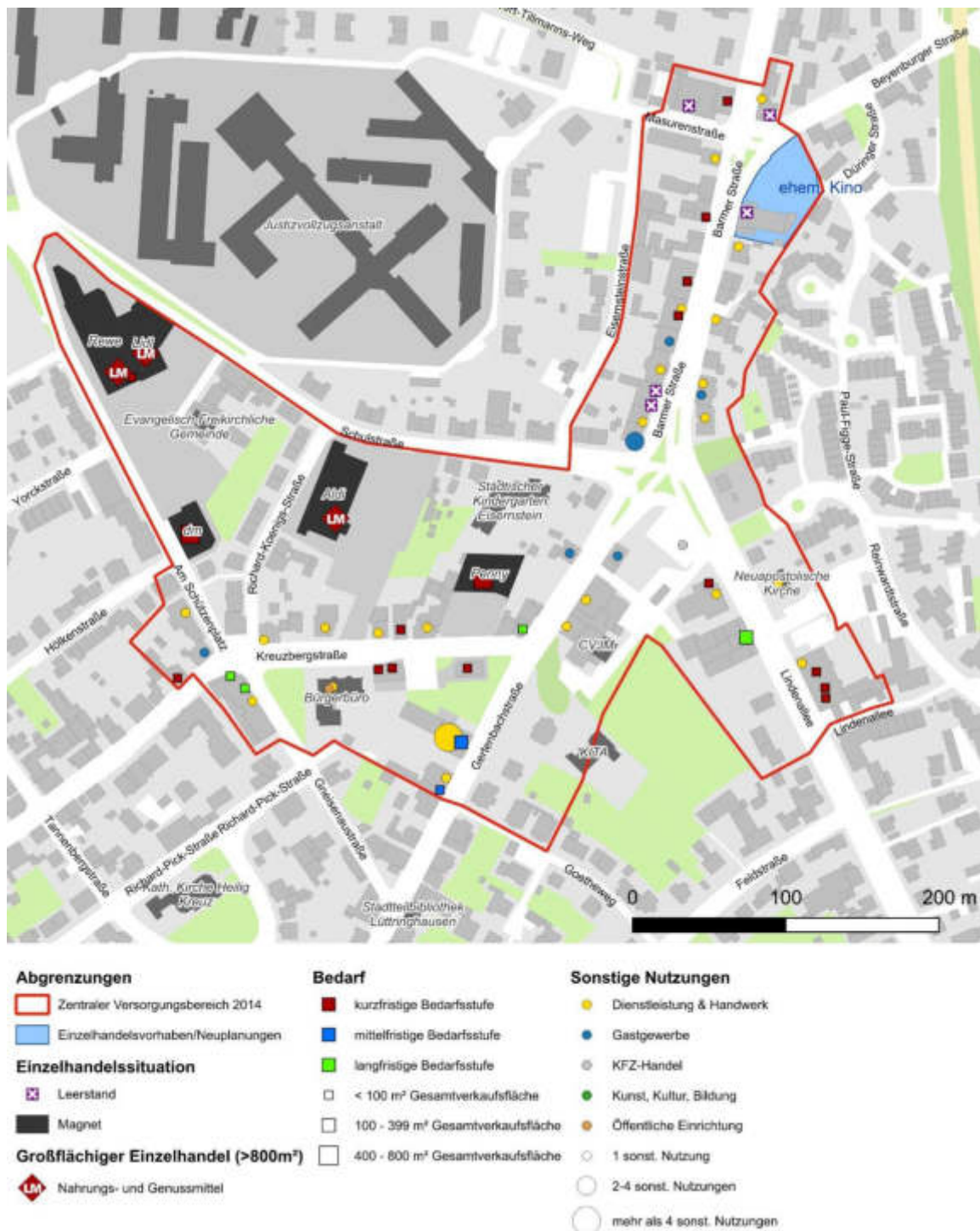
Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m² (gerundet)	in %	
Gartenmarktsortimente	<50	0,3%	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	850	16,5%	3
Sonstiges	-	-	-
Summe	5.150	100,0%	13

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.4 Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen

Das Stadtteilzentrum Lüttringhausen befindet sich im Osten des Stadtbezirks Lüttringhausen. Die verkehrliche Erschließung des Bezirkszentrums Lüttringhausen für den motorisierten Individualverkehr ist durch die zentralen Hauptverkehrsachsen (Lindenallee, Remscheid-Straße/Kreuzbergstraße, Barmer Straße) sowie die Nähe zur A 1 als gut zu bewerten. Zudem ist das Zentrum an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wobei der Bahnhof Remscheid-Lüttringhausen von Regionalbahnlinien in Richtung Wuppertal und Solingen bedient wird.

Karte 11: Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen sind 25 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.450 m² anzutreffen. Seit 2013 ist das Einzelhandelsangebot um vier Betriebe und eine Verkaufsfläche von rund 500 m² zurückgegangen. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.400 m²) (vgl. Tabelle 14).

Das Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen wird maßgeblich durch die Nahversorger Rewe, Lidl, dm, Penny und Aldi entlang der Kreuzbergstraße sowie der Straße Am Schützenplatz geprägt und entspricht in seiner Funktion den Merkmalen eines Stadtteils- bzw. Nahversorgungszentrums. Architektonische und städtebauliche Landmarke des Zentrums ist das historische Rathaus der ehemals eigenständigen Gemeinde Lüttringhausen, heute als Bürgerbüro genutzt, welches die Kreuzung Gneisenaustraße/ Kreuzbergstraße räumlich akzentuiert. Die Kreuzbergstraße bildet die zentrale A-Lage mit der höchsten Passantenfrequenz, jedoch auch einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die angrenzende Justizvollzugsanstalt (JVA) Remscheid mit ihren hoch aufragenden Mauern und Wachtürmen wirkt prägend auf das städtebauliche Erscheinungsbild, da sie in exponierter Lage unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich grenzt.

Nördlich und westlich der Kreuzung Gertenbachstraße/Lindenallee/Schulstraße/Barmer Straße, die eine funktionale Zäsur im Zentrum markiert, nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Die Lindenallee und die Barmer Straße besitzen nur vereinzelt Einzelhandelsangebote und weisen keinen direkten räumlichen Bezug zum Zentrums-kern auf. Entlang der Barmer Straße dominieren zentrenergänzende Nutzungen wie Apotheken und Bäckereien, während die Lindenallee zusätzlich durch die Parkplatzfläche eines Kfz-Handels räumlich vom Zentrum abgetrennt wird. Dennoch sind mit dem kleinflächigen Möbelmarkt und der gegenüberliegenden Ladenzeile (Lotto, Bäckerei und Blumenhandel) nennenswerte Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Und am Ende der Barmer Straße besteht mit dem ehemaligen Kino eine Potenzialfläche für die Ansiedlung/Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, welcher ein signifikantes Entwicklungspotenzial für diese Lage darstellt.

Tabelle 14: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	3.400	62,4%	13
Blumen/Zoologische Artikel	150	2,8%	1
Gesundheit und Körperpflege	800	14,7%	4
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	150	2,8%	1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.550	83,5%	19
Bekleidung	200	3,7%	1
Schuhe/Lederwaren	-	0,0%	-
GPK/Haushaltswaren	150	2,8%	-
Spielwaren/Hobbyartikel	50	0,9%	1
Sport und Freizeit	<50	0,1%	-

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m² (gerundet)	in %	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	400	7,3%	2
Wohneinrichtung	<50	0,1%	-
Möbel	350	6,4%	1
Elektro/Leuchten	<50	0,2%	-
Elektronik/Multimedia	<50	0,5%	-
Medizinische und orthopädische Artikel	50	0,9%	2
Uhren/Schmuck	50	0,9%	1
Baumarktsortimente	<50	0,2%	-
Gartenmarktsortimente	<50	0,2%	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	550	10,1%	4
Sonstiges	-	-	-
Summe	5.450	100,0%	25

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.5 Stadtbezirkszentrum Süd

Das Stadtteilzentrum Süd befindet sich im Norden des gleichnamigen Stadtbezirks. Das Stadtbezirkszentrum Süd ist über den Hauptbahnhof Remscheid, der von der Regionalbahnlinie 47 in Richtung Wuppertal und Solingen bedient wird, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Räumlich erstreckt sich das Zentrum entlang der Bismarckstraße, umfasst den westlichen Abschnitt der Lennepers Straße sowie den östlichen Bereich der Burger Straße und schließt im Norden den Standortbereich des Hauptbahnhofs ein (vgl. Karte 12).

Karte 12: Stadtbezirkszentrum Süd



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Stadtbezirkszentrum Süd befinden sich 36 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 12.350 m². Seit 2013 ist das Einzelhandelsangebot um zehn Betriebe und eine Verkaufsfläche von rund 700 m² geschrumpft. Angebotsschwerpunkte liegen in

den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 5.850 m²), Möbel (rund 1.350 m²) und Bekleidung (rund 1.250 m²) (vgl. Tabelle 15).

Der zentrale Versorgungsbereich weist eine länglich ausgeprägte Struktur auf, die im Verhältnis zum vorhandenen Angebotsumfang mit überdurchschnittlich großen fußläufigen Distanzen einhergeht. Charakteristisch ist die Abfolge mehrerer räumlich separierter Mikrostandorte, die funktional nur in geringem Maße miteinander verknüpft sind und daher keine zusammenhängende Zentrenstruktur ausbilden.

- Den nördlichen Abschluss bildet das Brücken-Center, das unmittelbar am Hauptbahnhof Remscheid situiert ist und sowohl nördlich als auch südlich der Gleisanlagen befindliche Einzelhandelsnutzungen umfasst. Eine Fußgängerbrücke verbindet die beiden Teilbereiche über den Bahnhofsbereich hinweg. Das Brücken-Center vereint ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe und rund 59% der Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs auf sich.
- Der nördliche Teilbereich des Brücken-Centers orientiert sich in Richtung des nordwestlich gelegenen Innenstadtzentrums, welches fußläufig rund 350 Meter entfernt ist. Dieser Bereich wird durch einen großflächigen Sportfachmarkt geprägt. Vom südlichen Brückenausgang in Richtung Bismarckstraße führt ein etwa 100 Meter langer Fußweg entlang der Centerfassade, jedoch ohne direkten Zugang zu den Verkaufsflächen. Ein alternativer Zugang besteht lediglich über die Parkplatzfläche, während der Haupteingang am Pirnaplatz liegt. Dementsprechend sind beide Teilbereiche des Brücken-Centers nur unzureichend miteinander verbunden und als isolierte Einzelstandorte zu bewerten.
- Der südliche Teilbereich bildet den Verkaufsflächenschwerpunkt des Centers mit mehreren Einzelhandelsanbietern, wobei der Kaufland als zentraler Magnetbetrieb fungiert. Der dem südlichen Teilbereich vorgelagerte Platz ist zwar landschaftsarchitektonisch begrünt, wirkt jedoch aufgrund einer unzureichenden baulichen Fassung und seiner teilweisen Nutzung als Parkplatz räumlich wenig qualitativ. Die am Pirnaplatz ansässige überwiegend niedrigpreisige Gastronomie schafft keine stabile städtebauliche und funktionale Verbindung zur Bismarckstraße und dem dort gelegenen Rewe-Markt.
- Die vierspurige Bismarckstraße stellt trotz vorhandener Querungsmöglichkeiten (Ampel) eine erhebliche städtebauliche Barriere dar und entfaltet eine deutliche Trennwirkung innerhalb des Zentrums. Der östlich der Straße gelegene Rewe-Markt befindet sich in einem erkennbar sanierungsbedürftigen Zustand. Die zugehörigen Parkflächen sind sowohl seitlich des Gebäudes als auch auf dessen Dach verortet.
- Im südlichen Abschnitt des Zentrums ist die Einzelhandelsdichte gering, wenngleich die Ladenzeilen weitgehend kontinuierlich mit zentrenergänzenden Nutzungen besetzt sind und nur wenige Leerstände aufweisen. Das dortige Angebot ist überwiegend niedrigpreisig. Den südlichen Abschluss des Versorgungsbereichs bildet der an der Lennepstraße gelegene Netto-Markt, der als südlicher Pol des Zentrums fungiert.

Tabelle 15: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Stadtbezirkszentrum Süd nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5.850	47,4%	13
Blumen/Zoologische Artikel	200	1,6%	1
Gesundheit und Körperpflege	850	6,9%	4
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	350	2,8%	2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.250	58,7%	20
Bekleidung	1.250	10,1%	3
Schuhe/Lederwaren	500	4,0%	2
GPK/Haushaltswaren	400	3,2%	1
Spielwaren/Hobbyartikel	150	1,2%	-
Sport und Freizeit	600	4,9%	1
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.850	23,1%	7
Wohneinrichtung	150	1,2%	-
Möbel	1.350	10,9%	2
Elektro/Leuchten	50	0,4%	-
Elektronik/Multimedia	200	1,6%	3
Medizinische und orthopädische Artikel	100	0,8%	2
Uhren/Schmuck	<50	0,1%	-
Baummarktsortimente	350	2,8%	2
Gartenmarktsortimente	50	0,4%	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.250	18,2%	9
Sonstiges	-	-	-
Summe	12.350	100,0%	36

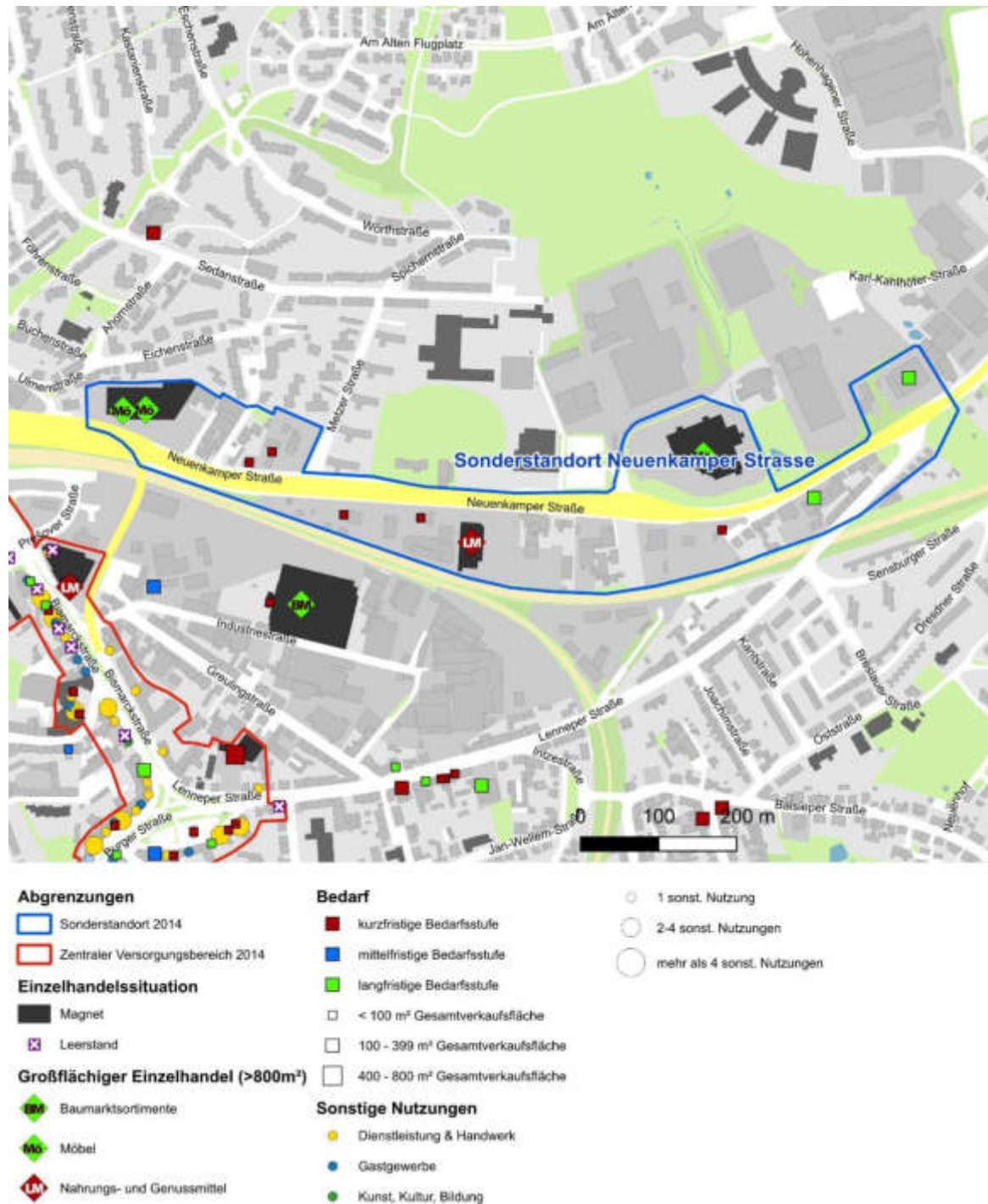
Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.6 Sonderstandort Neuenkamper Straße

Der Standortbereich Neuenkamper Straße befindet sich im Bereich des Stadtbezirks Süd. Er erstreckt sich beidseits der Neuenkamper Straße (B 229), die die Haupteinschließung fast aller Betriebe übernimmt (vgl. Karte 13). Eine Einbindung in das Busliniennetz der Stadt Remscheid besteht über die Haltestellen „Ulmenstraße“ und „Neuenkamp/ Stadtwerke“.

Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich an den bestehenden Einzelhandelsnutzungen.

Karte 13: Sonderstandort Neuenkamper Straße



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Die Gesamtverkaufsfläche des Sonderstandortes beträgt rund 23.000 m². Der Standort umfasst elf Betriebe, von denen vier großflächig sind. Der quantitative Sortimentsschwer-

punkt liegt bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten und insbesondere der Warengruppe Möbel (rund 19.600 m²) (vgl. Tabelle 16). Jedoch besitzen auch sechs der elf Betriebe ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Besonders hervor tritt dabei der großflächige Lebensmitteldiscounter Lidl. Bei den restlichen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Angebot handelt es sich um Tankstellen.

Der Sonderstandort weist eine stark längsgestreckte Struktur auf und gliedert sich in mehrere räumlich voneinander separierte Standortbereiche. Die hohe Verkehrsbelastung der Neuenkamper Straße verstärkt bestehende städtebauliche Trennwirkungen und erschwert die Ausbildung eines funktionalen Zusammenhangs. Insgesamt ist der Standort deutlich auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet und primär autokundenorientiert geprägt.

Tabelle 16: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Sonderstandort Neuenkamper Straße nach Warengruppen

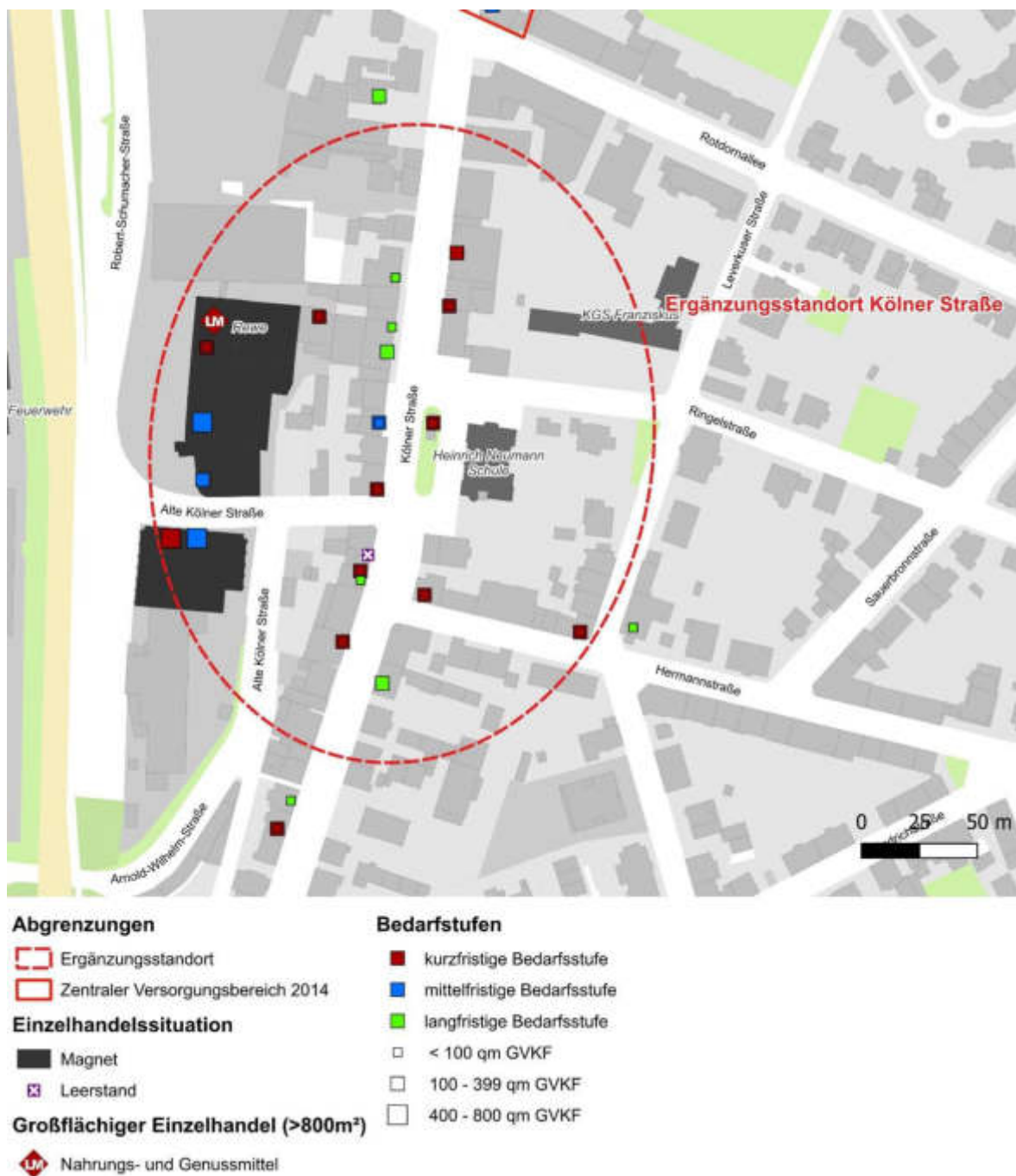
Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	850	3,7%	6
Blumen/Zoologische Artikel	-	0,0%	-
Gesundheit und Körperpflege	100	0,4%	-
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	50	0,2%	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.000	4,3%	6
Bekleidung	<50	0,1%	-
Schuhe/Lederwaren	<50	0,1%	-
GPK/Haushaltswaren	550	2,4%	-
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	<50	0,1%	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	600	2,6%	-
Wohneinrichtung	1.250	5,4%	1
Möbel	19.600	85,2%	3
Elektro/Leuchten	250	1,1%	-
Elektronik/Multimedia	<50	0,1%	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	300	1,3%	1
Gartenmarktsortimente	-	-	-

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Überwiegend langfristiger Bedarf	21.400	93,0%	5
Sonstiges	-	-	-
Summe	23.000	100,0%	11

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

6.2.7 Ergänzungsstandort Kölner Straße

Südlich des Stadtbezirkszentrums DOC/Lennep schließt der Ergänzungsstandort Kölner Straße an, wobei sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz über die Rotdornallee, die die Grenze des Stadtbezirkszentrum bildet, hinaus kontinuierlich entlang der Ausfallstraße Kölner Straße fortsetzt. Prägend ist darüber hinaus eine Agglomeration mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel (Rewe) ergänzt um weitere Anbieter (u. a. dm, Deichmann, Action) an der Alten Kölner Straße (vgl. Karte 14). Der Standortbereich ist als städtebaulich integriert einzustufen. Insgesamt ist der Ergänzungsbereich Kölner Straße auto-kundenorientiert und hat eine geringe Aufenthaltsqualität.

Karte 14: Ergänzungsstandort Kölner Straße

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid von 2014 sehen für den Ergänzungsstandort Kölner Straße vor, dass die bestehende Einzelhandelsfunktion im Abschnitt zwischen dem Kreuzungsbereich Am Johannisberg/Rotdornallee und der Einmündung Hermannstraße langfristig zu sichern ist. Zur Stabilisierung dieser gewachsenen Geschäftslage wurde empfohlen, Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevantem sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis an die Grenze der Groß-

flächigkeit positiv zu bewerten. Dadurch sollte sich insbesondere für die kleinteiligen Betriebe entlang der Kölner Straße ein beachtliches Entwicklungspotenzial eröffnen. Für die bereits großflächig strukturierten Betriebe sollte zudem eine Weiterentwicklung im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes ermöglicht werden. Ergänzend sollte der Standort grundsätzlich auch für Nutzungen mit nicht-zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weiter geöffnet bleiben.

6.3 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Remscheid speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Remscheider Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Remscheider Einzelhandels zulassen.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten (vgl. Kap. 5.3) lässt sich das in der Stadt Remscheid vorhandene **einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 17). Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der **generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe**, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die **einzelhandelsrelevante Zentralität** herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentsspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich folgende warengruppenspezifischen Umsätze in Remscheid (vgl. Tabelle 17). Insgesamt setzte der Remscheider Einzelhandel im Jahr 2025 rund 657 Mio. Euro um. Unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftpotenzials in der Stadt Remscheid ergibt sich entsprechend eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,91. Somit ist der Abfluss der eigenen Kaufkraft höher als der Kaufkraftzufluss von Außen.

Tabelle 17: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Remscheid 2022/23

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Kaufkraft (stationär) in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	302,8	335,5	0,90
Blumen/Zoologische Artikel	11,3	13,3	0,85
Gesundheit und Körperpflege	80,7	51,2	1,58
PBS/Zeitung, Zeitschriften/Bücher	18,5	18,7	0,99
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	413,3	418,7	0,99
Bekleidung	65,6	33,9	1,94
Schuhe/Lederwaren	13,4	9,4	1,43
GPK/Haushaltswaren	12,4	11,6	1,07
Spielwaren/Hobbyartikel	6,6	8,9	0,74
Sport und Freizeit	9,1	21,5	0,43
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	107,2	85,3	1,26
Wohneinrichtung	10,5	14,0	0,75
Möbel	40,8	41,6	0,98
Elektro/Leuchten	12,9	14,7	0,87
Elektronik/Multimedia	25,0	34,2	0,73
Medizinische und orthopädische Artikel	9,1	9,8	0,92
Uhren/Schmuck	6,7	7,2	0,92
Baumarktsortimente	19,9	53,6	0,37
Gartenmarktsortimente	11,7	12,7	0,92
Überwiegend langfristiger Bedarf	136,5	187,9	0,73
Sonstiges		29,3	
Summe	657,0	721,2	0,91

Quelle: Berechnung und Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; IfH Retail Consultants GmbH, Köln, 2024

7 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Remscheid

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Remscheider Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-) zu entwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Remscheid umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.2)
- Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.3)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 7.4)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.5)
- Remscheider Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.6)
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 7.7)

7.1 Übergeordnete Ziele

In der Stadt Remscheid soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung weiterhin auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Remscheids konzentriert werden. Eine stringente Steuerung der Stadt Remscheid innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten (Weiter-)Entwicklung des Einzelhandels.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß Einzelhandelskonzept in Remscheid zugrunde zu legen:

1. Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots in der Stadt Remscheid

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentral-örtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum übernimmt die Gemeinde Remscheid somit den Versorgungsauftrag für die eigene Bevölkerung. Damit ist ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten verbunden, das in einer angemessenen Entfernung erreichbar ist. Ziel ist es, dass die Entwicklungsmaßnahmen im Einzelhandel zu einer Stärkung und Sicherung der landesplanerischen Funktion beitragen, um somit die Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. auszubauen.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Remscheid auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, dass der Versorgungsfunktion der Stadt Remscheid als Mittelzentrum innerhalb der Region gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt dem Remscheider Hauptzentrum eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu.

2. Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Remscheid ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negative Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Stadtbezirks- und Stadteilzentren) sowie an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich.

Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

3. Sicherung und – wo möglich – Ausbau des attraktiven Stadtkerns (Innenstadt Remscheid)

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Innenstadt von Remscheid stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptzentrums bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Remscheid, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebots durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des Einzelhandelsstandorts Remscheid allgemein beitragen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Attraktivität des Innenstadtzentrums nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt wird, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und insbesondere auch durch besondere Aktivitäten wie etwa Veranstaltungen gestärkt wird. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale im Zusammenhang mit solchen Festen (Sonntagsöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung der zentralen Versorgungsbereiche bei.

4. Sicherung und – wo möglich – Ausbau einer wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch Nahversorgungszentren und ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flä-

chendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten³² gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Remscheider Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken. Künftige Entwicklungen sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (hier insbesondere LEP NRW) zu gestalten. Um eine möglichst flächendeckende wohlnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

Wichtiger Bestandteil vieler zentraler Versorgungsbereiche sind auch die jeweiligen Wochenmärkte. Die Märkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. Münsterland, Bergisches Land, Niederrhein). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Die unterdurchschnittliche Zentralität (insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) lässt einen kleinen Entwicklungsspielraum erkennen. Daraus lassen sich insbesondere strukturelle Maßnahmen ableiten, d.h. die Optimierung bestehender Standorte und darüber hinaus auch die Neuentwicklungen zur Verbesserung der räumlichen Angebotsstruktur als Voraussetzung der Entwicklung außerhalb der Zentren.

5. Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels die Standortstruktur in Remscheid in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zen-

³² Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

trenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welche vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen (bzw. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe³³ angestrebt werden muss.

Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten leisten einen Beitrag zur kommunalen Versorgung. Künftige Entwicklungen an diesen Standorten sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (hier insbesondere LEP NRW) zentrenverträglich zu gestalten. Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung (gemäß Einzelhandelskonzept) zu überprüfen.

6. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Mithilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendes Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs sowie von Einzelhandelsnutzungen, die nicht als Einzelhandel im engeren Sinne (wie z.B. Autohäuser, Reifenhändler) einzuordnen sind), eine mögliche Entwicklungsoption.

7. Digitalisierung im stationären Einzelhandel/zentrenaffine Nutzungen unterstützen

Die weiter zunehmende Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel in Remscheid wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle – nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen – nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch in den Hauptzentrum,

³³ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Hauptgeschäftsbereiche von Remscheid bzw. die dezentralen Sonderstandorte zu lenken.

ist vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite verfügt, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z.B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z.B. Telefonbuch), Plattformen (z.B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google Business Profile, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z.B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können, nutzt. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z.B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u.a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende) sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

8. Verhinderung konterkarierender Planungen und Standorte

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompaktes Innenstadtzentrum mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Eine Öffnung neuer (im Allgemeinen autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mithilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Remscheid entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

9. Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Im Rahmen der Diskussion über neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Stadt ist es entscheidend, bestehende Einzelhandelsbetriebe angemessen in die Planungen einzubeziehen, da sie maßgeblich die Attraktivität und die Anziehungskraft eines Einkaufsstandortes mitbestimmen. Die Berücksichtigung dieser Strukturen ist wichtig für die Bestandspflege und zukünftige Planungen.

Um Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel zu gewährleisten, müssen die Rahmenbedingungen, die z.T. von der Gemeinde geschaffen werden, stabil und wettbewerbsneutral sein. Investitionen werden wahrscheinlicher, wenn politische Risiken, wie „ungerechtfertigte Wettbewerbsvorteile“, vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden sollen.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

10. Konsequente Anwendung des planerischen und baurechtlichen Instrumentariums

Durch die gezielte Nutzung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie anderen relevanten Planungsinstrumenten wird eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels gefördert, die sowohl den Bedürfnissen der bestehenden Betriebe als auch den Anforderungen neuer Ansiedlungen gerecht wird. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe und die Entwicklung bestehender Strukturen harmonisch und im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und der Infrastruktur der Kommune stehen.

Darüber hinaus ist die Anwendung baurechtlicher Vorgaben entscheidend, um die Qualität und Funktionalität der Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. Hierbei werden Standards für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung von Einzelhandelsstandorten festgelegt, die sowohl ästhetische als auch funktionale Anforderungen berücksichtigen.

Die konsequente Anwendung dieser Instrumente trägt nicht nur zur Schaffung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsumfelds bei, sondern fördert auch die langfristige Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteure im Einzelhandel. So wird ein Rahmen geschaffen, der sowohl bestehende als auch neue Einzelhandelsbetriebe unterstützt und gleichzeitig die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Kommune sichert.

7.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Remscheid wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Ebenso ist die Sicherung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung durch eine räumlich möglichst enge Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten zu berücksichtigen.

Abbildung 12: Standortstrukturmodell



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Drei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Remscheider Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die Sonderstandorte (vgl. dazu

Abbildung 12). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Haupt-, Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugrunde. Bei den übrigen Standorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

Von den Nahversorgungsstandorten zu unterscheiden sind sonstige Standorte des Lebensmittel Einzelhandels in städttebaulich nicht integrierter Lage, wie z.B. in der Hammesberger

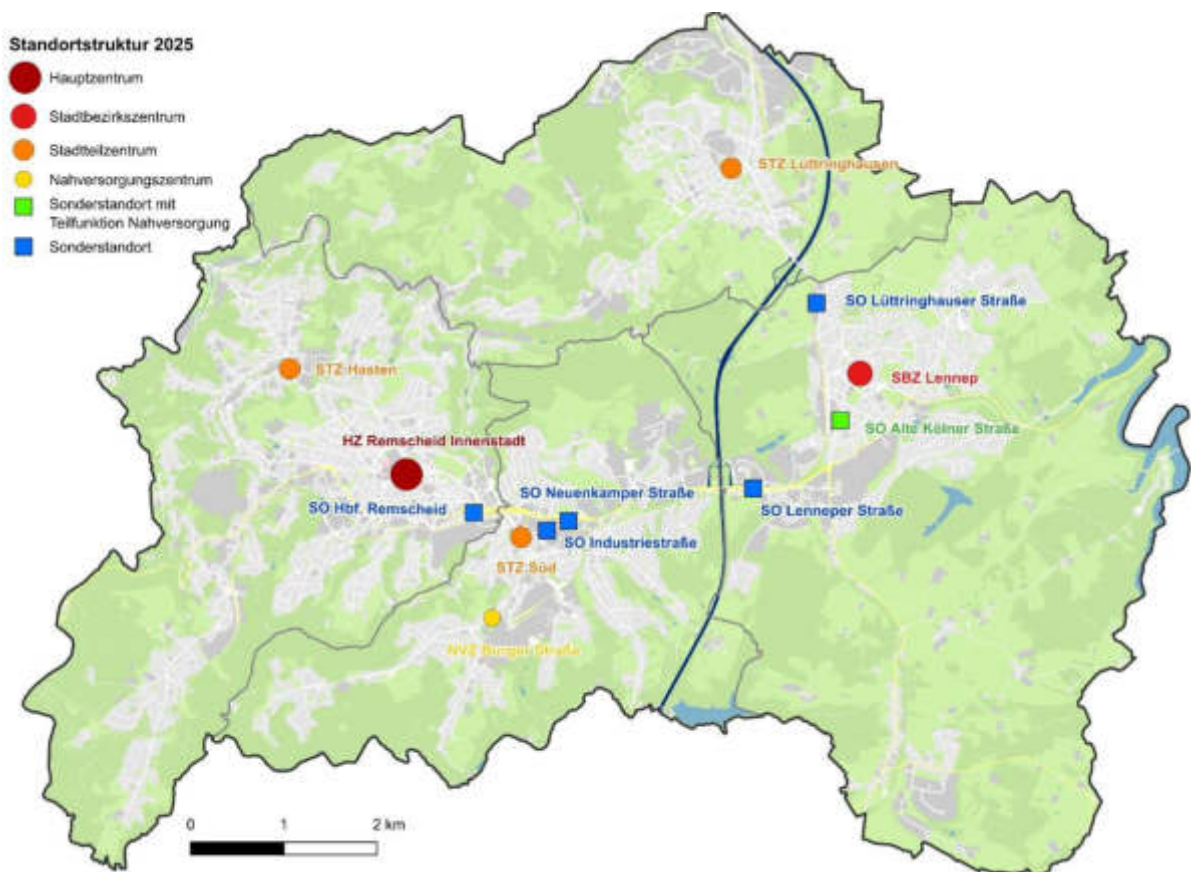
Straße im Stadtteil Hasten. Diese sind primär auf die Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet. Da sie aber aufgrund ihrer Lage keinen nennenswerten Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, sind sie auch städtebaulich nicht schutzwürdig.

Die prägenden Standorte in der Stadt Remscheid werden in der folgenden Tabelle 18 aufgelistet und ihre räumliche Verteilung in Karte 15 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 18: Strukturprägende Standorte in der Stadt Remscheid

Standorttyp	Name
Hauptzentrum	Remscheid City
Stadtbezirkzentrum	Lennepe
Stadtteilzentrum	Hasten Lüttringhausen Süd
Nahversorgungszentrum	Burger Straße
Sonderstandort	Hbf. Remscheid Industriestraße Lennep Straße Lüttringhauser Straße Neuenkamper Straße
Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung	Alte Kölner Straße

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Karte 15: Standortstruktur

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0): siehe Tabelle 17

7.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Remscheid folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden in diesem Kapitel mit ihren Zentrenabgrenzungen abgebildet. Hier werden nachfolgend die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁴ Dabei kann es innerhalb einer Kommune mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Stadtteilzentren). Auch Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.³⁵

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur³⁶ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können, aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

³⁴ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

³⁵ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

³⁶ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung der Remscheider Zentren sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie das Hauptzentrum in der Remscheider Innenstadt, ebenso sind jedoch auch die Stadtteil- und Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw.

Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Remscheider Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.6) unabdingbar.

Einordnungskriterien

Die Zentren typen der zentralen Versorgungsbereiche unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Branchenmix, das Betriebs-typenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbe-trieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Hauptzentrum – Das Hauptzentrum in der Remscheider Innenstadt besitzt eine Versor-gungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus (mittelzentrale Bedeutung). Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem diffe-renzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur De-ckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu ge-hören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fach-märkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Er-gänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z.B. Stadtverwal-tung), kulturelle Angebote (u.a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des Hauptzentrums liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen zentralen Versorgungsbereichen. Vor allem die Ange-bote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs wie insbesondere Bekleidung, aber auch Schuhe/Lederwaren weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber

hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso sind die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z.B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Solinger Stadtverwaltung).

Stadtbezirkszentrum – Ein Stadtbezirkszentrum (namentlich: Lennep) ist in der Zentrenhierarchie unterhalb des Hauptzentrums anzusiedeln (u.a. bezüglich der Gesamtverkaufsfläche sowie der Anzahl der Betriebe), aber vor den Stadtteilzentren. Es übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk (Lennep), teilweise auch darüber hinaus (einen Teil der Gesamtstadt) und für umliegende Siedlungsgebiete. Ein Stadtbezirkszentrum punktet mit einem breiten und vielfältigen Einzelhandelsangebot, das über Umfang und Quantität eines normalen Stadtteilzentrums hinausgeht. Dabei werden die Planungen des Outlet Remscheid und die damit verbundenen Steigerungen der Einzelhandelsangebotsquantität und -qualität berücksichtigt.

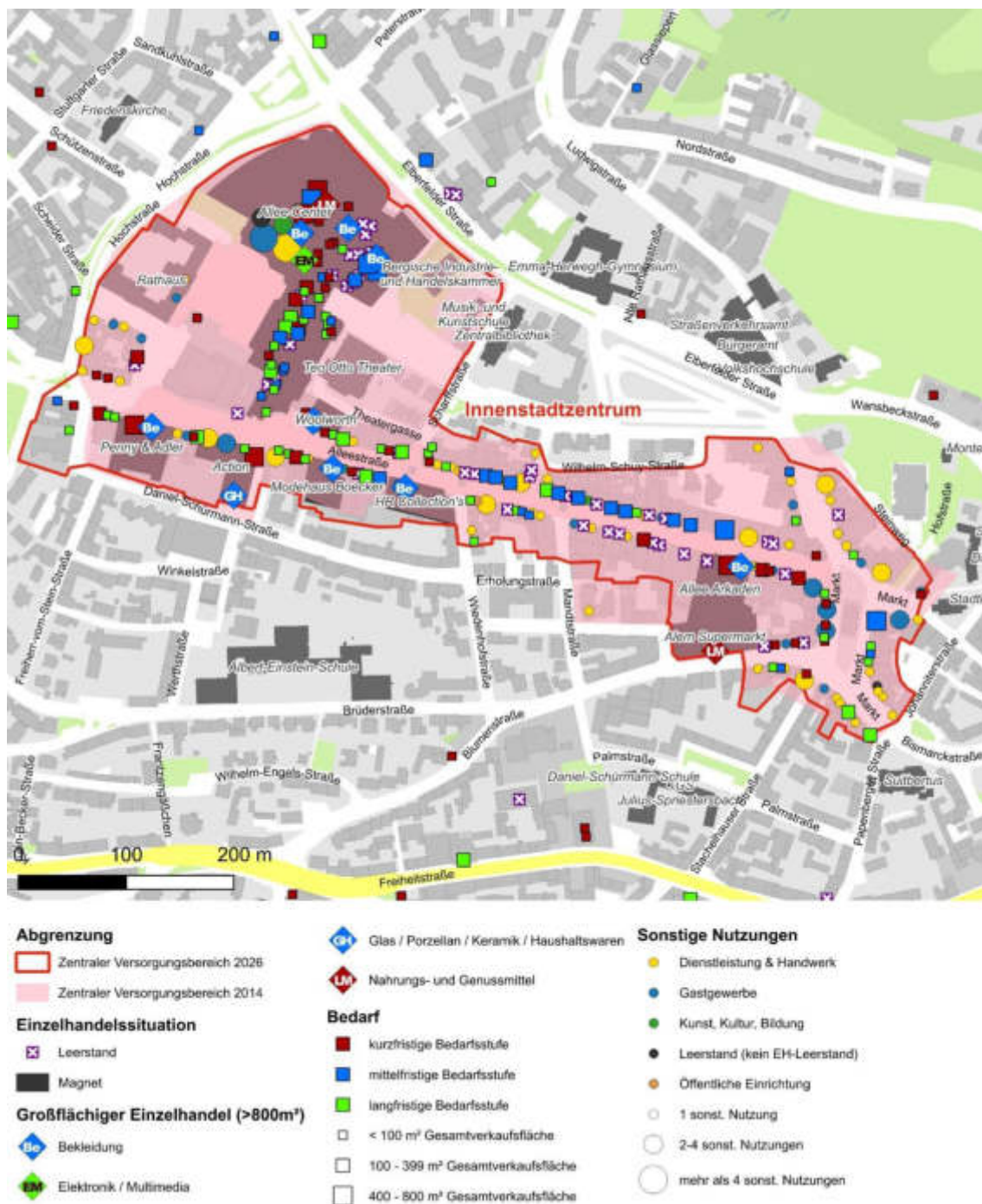
Stadtteilzentrum – Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf den jeweiligen Stadtbezirk und umliegende Siedlungsgebiete. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollte. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Supermärkte, Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäfte (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u.a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u.a. Cafés, Bistros).

Nahversorgungszentrum – Dieser zentrale Versorgungsbereich hat eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte/Lebensmitteldiscounter sowie Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (in der Regel Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Im Weiteren werden alle Remscheider Standortbereiche – zentrale Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte – mit der jeweils neuen Abgrenzung vorgestellt. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien werden die zentralen Versorgungsbereiche sowohl mit der alten Abgrenzung aus dem EHK 2014 (rotes, transparentes Polygon) als auch der neuen Abgrenzung (rote Linie) dargestellt.

7.3.1 Hauptzentrum Remscheid Innenstadt

Das Hauptzentrum Remscheid Innenstadt ist sowohl quantitativ als auch unter qualitativen und städtebaulichen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsschwerpunkt der Stadt. Er stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Remscheid-Mitte, wie in nachfolgender Karte 16 (durch die rote Linie, während die Abgrenzung des EHK 2014 als rotes, transparentes Polygon dargestellt ist) markiert.

Karte 16: Abgrenzung des Hauptzentrum Innenstadt Remscheid

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereichs ist im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) geprägt. Der aktuelle Bestand ist im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Hauptzentrums überprüft worden. Seit der Erarbeitung des EHK 2014, das auf einer Einzelhandelserhebung im Jahr 2013 basiert, haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Remscheid führen:

- Eine Verkleinerung der Abgrenzung erfolgte entlang der Mandtstraße bzw. Bankstraße (Seniorenheim) aufgrund des fehlenden Einzelhandelsangebotes in diesem Bereich.
- Im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs ist dieser entlang der Daniel-Schürmann-Straße geringfügig erweitert worden, indem bestehende Einzelhandelsbetriebe aufgenommen wurden.
- Zudem findet in den Randbereichen eine minimale Umgestaltung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber der Abgrenzung des EHK 2014 statt. Dabei wird sich bei der Grenzziehung an den Flurstücksgrenzen orientiert.

Diese Umgestaltungen tragen einer notwendigen Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung. Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt Remscheid liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Hauptzentrums ist es auch zukünftig ratsam, die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Geschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Die Alleestraße als Hauptachse des Zentrums ist aktuell als **Sanierungsgebiet** ausgewiesen (Sanierungssatzung seit dem 13.07.2022 rechtskräftig)³⁷. Der obere (westliche) Bereich der Alleestraße bis zur Einmündung Scharffstraße soll auch zukünftig schwerpunktmäßig dem Einzelhandel vorbehalten sein. Der untere (östliche) Bereich der Alleestraße, der Trading-Down-Prozesse aufweist, soll hingegen durch den Nutzungsschwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Der sich weiter östlich anschließende Bereich um den Markt soll als Freizeit-Zone etabliert werden. Die Ziele und Maßnahmen des Rahmenplans Sanierungsgebiet Alleestraße³⁸ sind bei Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen.

³⁷ Quelle: Stadt Remscheid 2022: Sanierungsgebiet Alleestraße - <https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/30305010-sanierungsgebiet-alleestrassen.php>, (Zugriff: 01/2026)

³⁸ Quelle: Stadt Remscheid, StadtGuut, Stadtraumkonzept 2021: Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan Alleestraße Remscheid

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die Innenstadt:

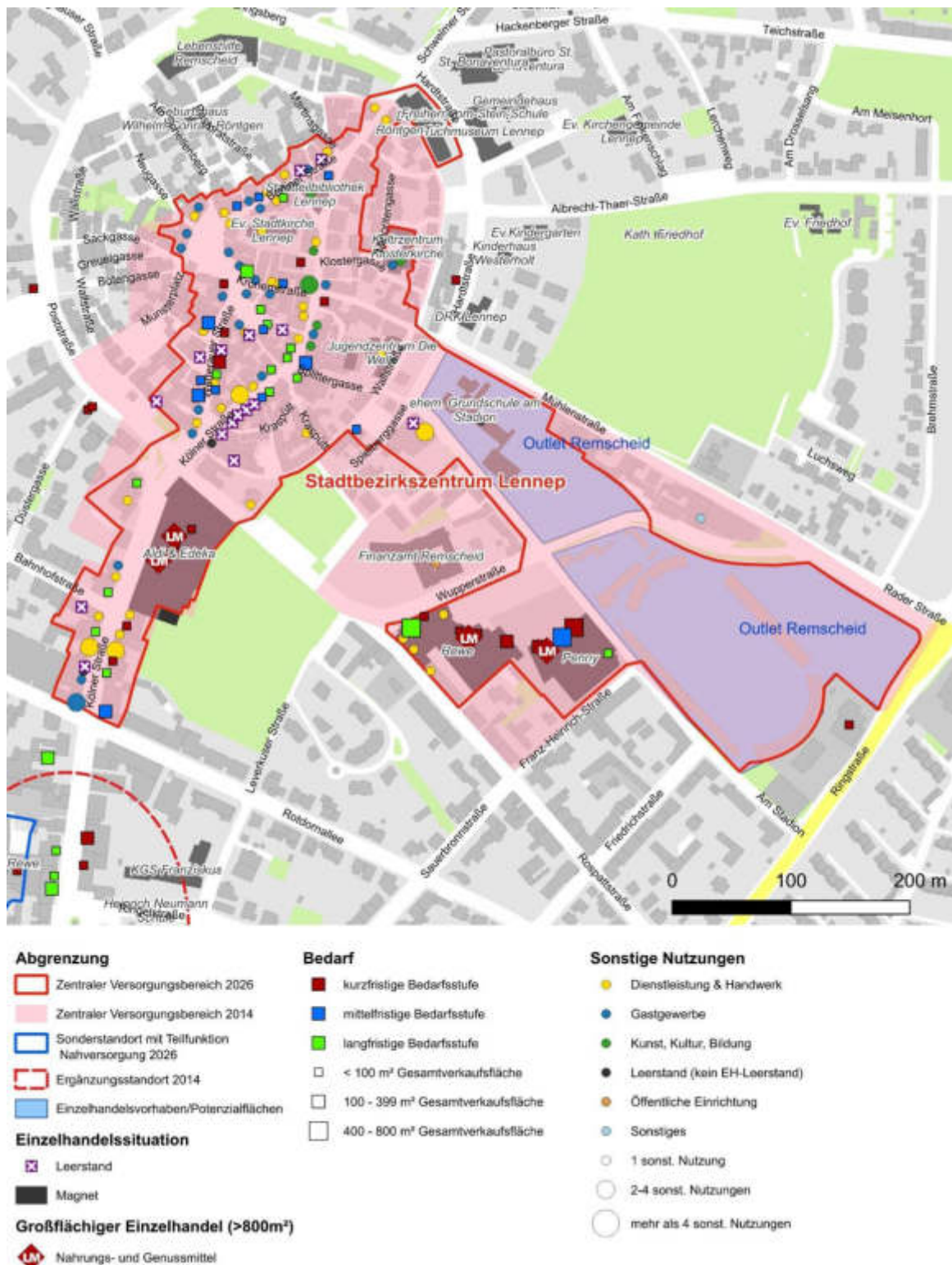
- **Sicherung** und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt
- **Sicherung des gut strukturierten zentrenrelevanten Angebots** zur verstärkten Profilierung der Innenstadt als *das* Hauptzentrum von Remscheid (insbesondere mit Blick auf die Planungen zum Outlet Remscheid in Lennep)
- **Sicherung der Nahversorgungsfunktion**, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots. Das Hauptzentrum verfügt aktuell über drei großflächige Lebensmittelanbieter sowie kleinflächige Angebote
- **Erhalt und Stärkung** einer **städtebaulich „stabilen“ Grundstruktur** durch kompakte, attraktive Lauflagen; Vermeidung einer Überdehnung des Zentrums unter Berücksichtigung der Vorgaben des Sanierungsgebiets Alleestraße (insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Leerstände)
- **Erhalt der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung** innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auf die obere Alleestraße.
- **Aktivierung von Leerständen** im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich; Potentiale sind innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs zu aktivieren. An der unteren Alleestraße sowie am Markt sind ergänzende Nutzungen sowie Wohnen zur Aktivierung der Leerstände gemäß den Zielen des Sanierungsgebiets zielführend.

Zur **Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt Remscheid** ist es dringend notwendig, die Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, auszuschließen. Gegen die autokundenorientierten Versorgungsstandorte im Stadtgebiet ist der innerstädtische Einzelhandel oft machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Das Einkaufen ist nach wie vor wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte und trägt wesentlich zur Multifunktionalität bei. Von einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsflächen in Siedlungsrandlagen ist daher abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Unterstützung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken.

7.3.2 Perspektivisches Stadtbezirkszentrum Lennep

Das perspektivische Stadtbezirkszentrum Lennep weist in der Lennepener Altstadt eine kleinteilige Struktur auf. Außerhalb der Altstadt sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Angebotsschwerpunkte lassen sich überwiegend im kurz- und mittelfristigen Bereich bspw. bei den Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel nachweisen. Das Dienstleistungsangebot ist innerhalb des Zentrums ebenfalls kleinteilig und divers aufgestellt. Eine Besonderheit stellt der geplante Bau des Outlets Remscheid im südöstlichen Bereich des Zentrums dar.

Karte 17: Abgrenzung des persp. Stadtbezirkszentrums Lennep



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Seit 2014 haben sich Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur ergeben, weshalb die räumliche Ausdehnung des persp. Stadtbezirkszentrums folgendermaßen angepasst wird:

- In den Randbereichen der Altstadt wurden Verkleinerungen des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen, da hier weder Einzelhandel noch sonstige zentrenergänzende Nutzungen anzutreffen sind.
- Auch entlang der Südseite der Mühlenstraße und entlang der Franz-Heinrich-Straße wurden Bereiche ohne relevante Nutzungen aus der Abgrenzung des Zentrums entnommen.
- Das Finanzamt an der Wupperstraße wurde ebenfalls aus der Abgrenzung herausgenommen.
- Das Deutsche Röntgen Museum wurde aufgrund seiner überregionalen Bedeutung in die Abgrenzung aufgenommen.

Outlet-Center im Stadtbezirkszentrum Lennep

Im südöstlichen Bereich des Zentrums bestehen weit fortgeschrittene Planungen zur Errichtung eines Outlet-Centers mit einer voraussichtlichen Gesamtverkaufsfläche von rund 15.000 m². Zum Zeitpunkt der Erarbeitung bzw. des Beschlusses des Einzelhandelskonzepts ist das Outletvorhaben jedoch weder realisiert noch liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung als auch die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich ausschließlich als „perspektivisch“ zu verstehen. Die vollständige Umsetzung des Outletprojekts stellt eine zwingende Voraussetzung im Sinne einer auflösenden Bedingung für die Ausweisung des Standortes als Teil des Stadtbezirkszentrums dar.

Die **städtebauliche Verträglichkeit** und zentrenverträgliche Gestaltung des Outlets wurde bereits gutachterlich untersucht und soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages fixiert werden. Die Sicherung und Weiterentwicklung als Teil des Stadtbezirkszentrums Lennep zur Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Remscheids soll im Rahmen der baurechtlichen bzw. anhängenden vertraglichen Festsetzungen fixiert werden. Die zentrenverträgliche Gestaltung in Bezug auf die einschränkenden Festsetzungen zu den dort zulässigen atypischen innenstadtrelevanten Sortimenten³⁹ soll über ein kontinuierliches Monitoring gewährleistet werden.

Agglomeration Wupperstraße

Der Standort befindet sich derzeit in solitärer Lage innerhalb des perspektivischen Stadtbezirkszentrums Lennep und weist eine unzureichende städtebauliche sowie funktionale Verknüpfung mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur des Zentrums auf. Erst im Falle einer vollständigen Realisierung des Outletvorhabens wäre eine räumlich-funktionale Anbin-

³⁹ Zulässige atypische innenstadtrelevante Sortimente, wie sie häufig in Outlet Centern anzutreffen sind, bestehen nicht aus regulärer aktueller Saisonware. Stattdessen handelt es sich um deutlich preisreduzierte Artikel, die typischerweise aus Überschussware, Markttestserien, Auslaufmodellen, Waren aus vorherigen Saisons, Konkurswaren, Restposten oder Produkten mit geringfügigen Mängeln bestehen.

derung an die Altstadt gegeben. Ohne die Umsetzung des Outlet Remscheid ist die bestehende Einzelhandelsagglomeration jedoch nicht als Bestandteil des Stadtbezirkszentrums zu qualifizieren, sondern vielmehr als eigenständiger Nahversorgungsstandort einzuordnen und zu sichern.

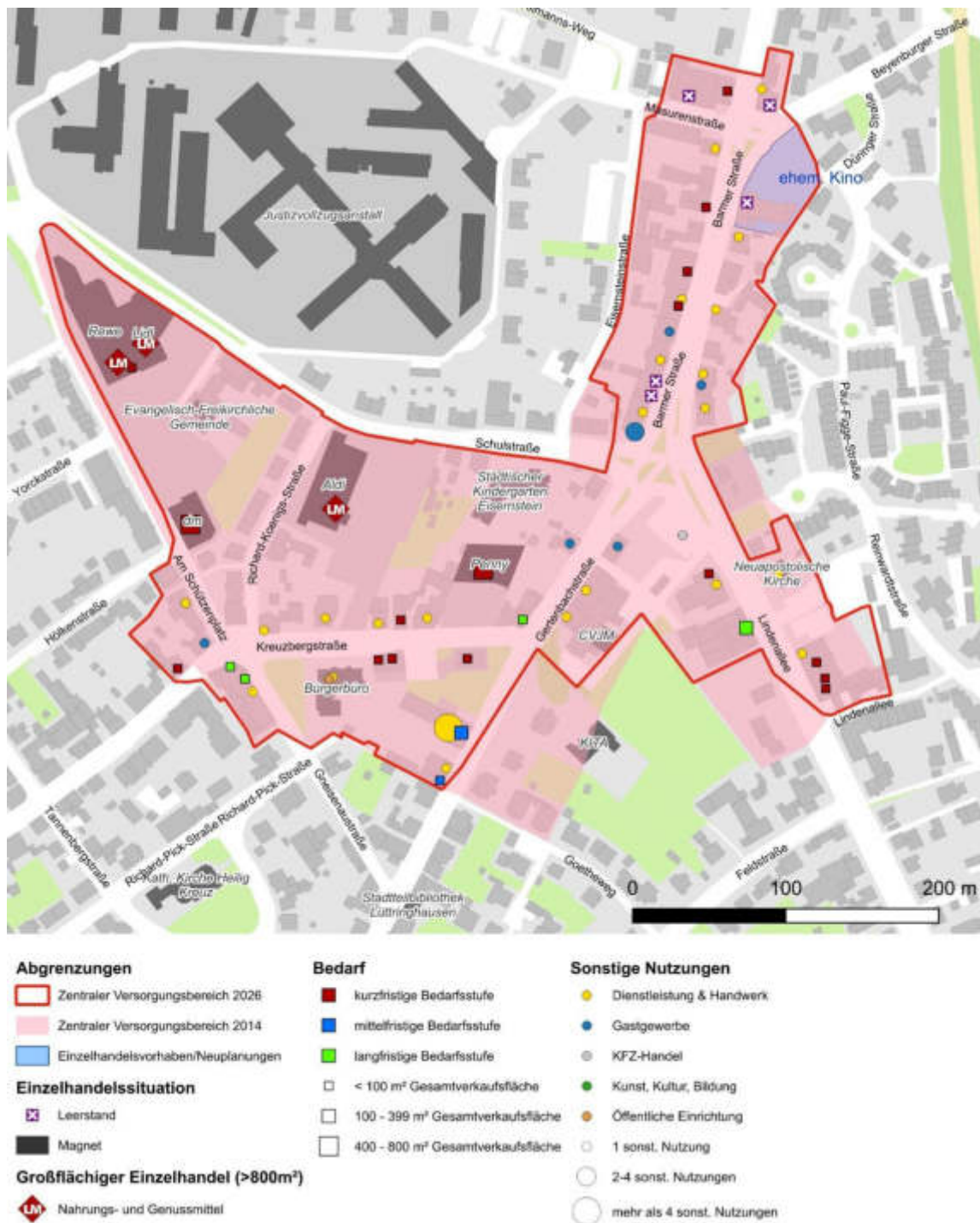
Der zukünftige Angebotsschwerpunkt des Standortes soll in jedem Fall weiterhin auf den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege liegen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Sicherung und Stärkung in der Funktion als Stadtbezirkszentrum** (insbesondere für die umliegenden Wohngebiete sowie den Stadtbezirk)
- **Zentrenverträgliche Gestaltung** und Umsetzung des **Outlet Remscheid**
- **Sicherung und Erhalt** des **ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots** und des gastronomischen Angebots insbesondere in der Lennep Altstadt
- **Positive Begleitung von Erweiterungsvorhaben** von im Stadtbezirkszentrum ansässigen Einzelhandelsbetrieben
- Ggf. **Zusammenlegung von Ladenlokalen** mit nicht marktgängigen Größen zur Erlangung größerer und zukunftsfähiger Einheiten

7.3.3 Stadtteilzentrum Lüttringhausen

Das Stadtteilzentrum Lüttringhausen ist mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen einer von drei Angebotsstandorten in Remscheid, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum“ erfüllt. Das Stadtteilzentrum Lüttringhausen versorgt die umliegenden Wohngebiete sowie den Stadtbezirk Lüttringhausen.

Karte 18: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lüttringhausen

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

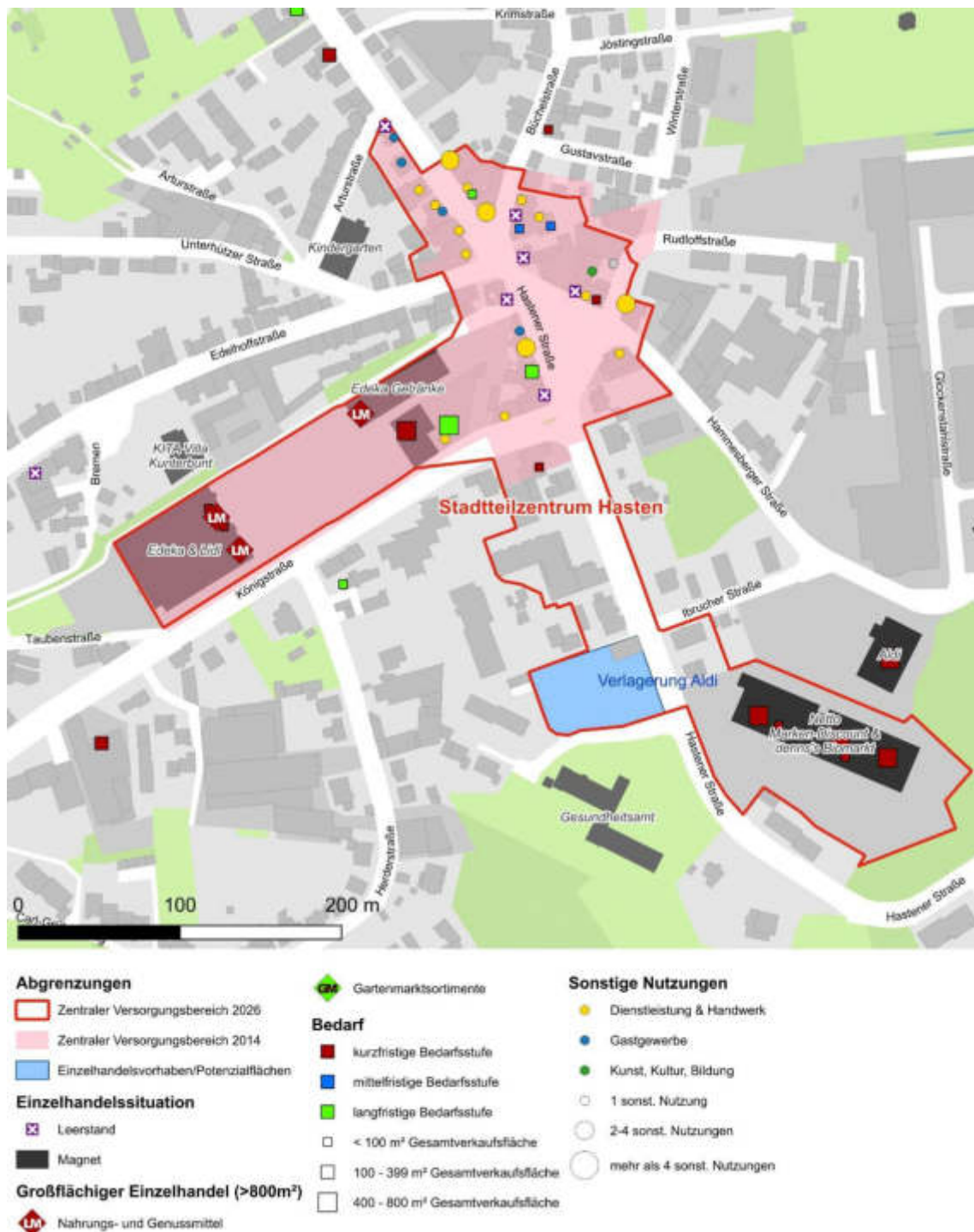
Die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept 2014 ist in Kapitel 6.2.4 beschrieben. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept ist die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lüttringhausen geringfügig angepasst worden, um so eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung herzuleiten. Zudem wurden reine Wohnbereiche entlang der Lindenallee sowie der Gartenbachstraße aus der Abgrenzung entnommen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Sicherung und Stärkung** in der **Funktion als Stadtteilzentrum** (insbesondere für die umliegenden Wohngebiete sowie den Stadtbezirk)
- **Sicherung** der Nahversorgungsfunktion und Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots ggf. durch eine Ansiedlung/Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarkts auf der Potenzialfläche am ehemaligen Kino
- **Ausbau der Angebote in der mittelfristigen Bedarfsstufe**, um die unausgeglichene Sortimentsstruktur (Schwerpunkt in den kurz- und langfristigen Bedarfsstufen, aber nur geringes Angebot in der mittelfristigen Bedarfsstufe) auszugleichen
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität** durch z. B. Schaffung von Aufenthaltsflächen oder flächendeckende Umgestaltung des öffentlichen Raums (z. B. anderer Bodenbelag)

7.3.4 Stadtteilzentrum Hasten

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilzentrum Hasten bieten insbesondere Artikel mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) an. Es erfüllt die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum“. Das Stadtteilzentrum Hasten versorgt die umliegenden Wohngebiete sowie den nördlichen Teil des Stadtbezirks Alt-Remscheid.

Karte 19: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Hasten

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrums ist im Vergleich zum Einzelhandelskonzept (vgl. Kapitel 6.2.3) wie folgt angepasst worden.

- Die Abgrenzung wird um die Potenzialfläche an der Hastener Straße (Verlagerung Aldi) und angrenzende Fachmarkttagglomeration (u.a. Netto-Marken-Discount, Denn's

Biomarkt) erweitert. Dieser Bereich weist eine vergleichbare Entfernung zum Richard-Lindenberg-Platz wie der Kombistandort Edeka/Lidl auf.

- Zudem findet in den Randbereichen eine minimale Umgestaltung des zentralen Versorgungsbereichs 2014 statt. Dabei wird sich bei der Grenzziehung an den Flurstücksgrenzen orientiert.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Sicherung und Stärkung** in der Funktion als **Stadtteilzentrum** (insbesondere für die umliegenden Wohngebiete)
- **Sicherung** der Nahversorgungsfunktion und Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots durch die Verlagerung des Aldi.
- **Ausbau der Angebote** insbesondere in der mittel-, aber auch der langfristigen Bedarfsstufe, um die unausgeglichene Sortimentsstruktur (Schwerpunkt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, aber nur geringes Angebot in der mittel- sowie sehr geringes Angebot in der langfristigen Bedarfsstufe) auszugleichen
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität** durch z. B. Schaffung von Aufenthaltsflächen oder flächendeckende Umgestaltung des öffentlichen Raums (z. B. anderer Bodenbelag)

7.3.5 Stadtteilzentrum Süd

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilzentrum Süd bieten insbesondere Artikel mit einem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich an. Es erfüllt die Anforderungskriterien an die Einstufung als „Stadtteilzentrum“. Das Stadtteilzentrum Süd versorgt den Stadtbezirk Süd.

Karte 20: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Süd

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

In der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Süd wie folgt angepasst worden:

- Der nördliche Teil des Brücken-Centers wird aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entfernt, da keine funktionale Verbindung zum Kernbereich des

Stadtteilzentrums besteht. Der Bereich wird als Sonderstandort Hbf. Remscheid ausgewiesen.

- Die Abgrenzung wird um den südwestlichen Bereich entlang der Burgerstraße bis zur Einmündung der Berghauser Straße eingekürzt.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

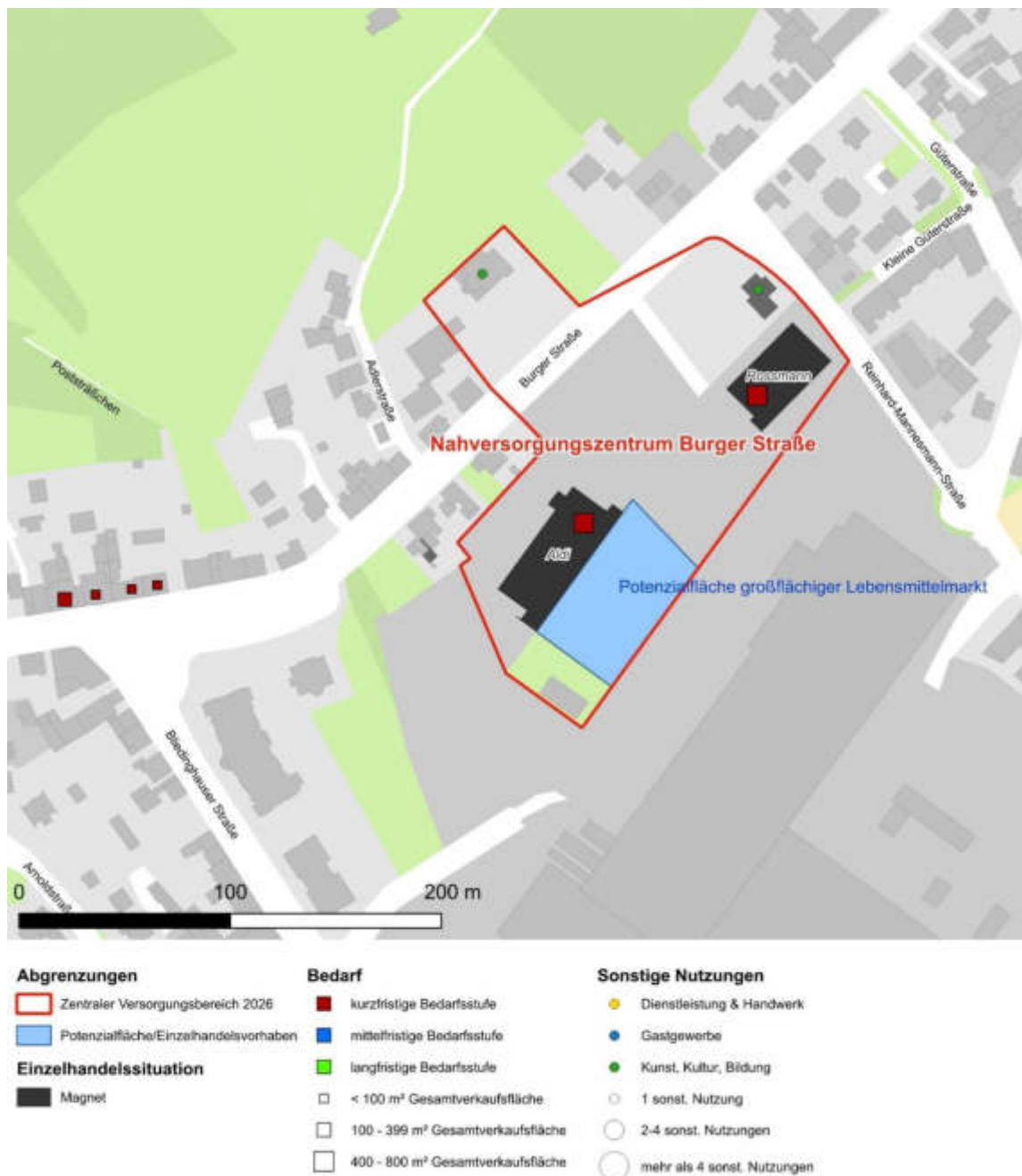
- **Sicherung und Stärkung** in der Funktion als **Stadtteilzentrum** (insbesondere für die umliegenden Wohngebiete)
- **Sicherung und Stärkung** des ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und des gastronomischen Angebots
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität** durch z. B. Schaffung von Aufenthaltsflächen oder flächendeckende Umgestaltung des öffentlichen Raums (z. B. anderer Bodenbelag)

7.3.6 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Burger Straße

Im Stadtteil Bliedinghausen (Stadtbezirk Süd) befinden sich auf einer ehemaligen Gewerbefläche (Mannesmann) an der Burger Straße ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) und ein Drogeriemarkt (Rossmann). Der Aldi ist im Einzelhandelskonzept von 2014 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und wurde in der Zwischenzeit umfassend modernisiert.

Es bestehen Planungen einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Edeka) neben dem Lebensmitteldiscounter anzusiedeln, um die Nahversorgung in den Stadtteilen Bliedinghausen und Ehringhausen zu stärken. Auf der ehemaligen Gewerbefläche ist eine große Parkplatzfläche entstanden, um die sich Nahversorgungsbausteine herum positionieren. Der Standort liegt rückwärtig zur Burger Straße und ist durch einen leichten topographischen Sprung zusätzlich von der Zufahrt über die Burger Straße entfernt. Die Burger Straße ist eine stark frequentierte Durchgangsstraße und hat eine zusätzliche trennende Wirkung. Angrenzend an die Gewerbefläche befindet sich eine Kindertagesstätte und auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll eine weitere Kindertagesstätte errichtet werden.

Im Stadtteil Bliedinghausen (rund 3.400 Einwohner) befindet sich etwa 150 Meter westlich der Zufahrt zum Aldi-Markt eine Ladenzeile, die überwiegend durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Nutzungen (u. a. Friseur, Bestattungsunternehmen) geprägt ist. Der dazwischenliegende Bereich wird ausschließlich durch Wohnbebauung eingenommen.

Karte 21: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Burger Straße

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wird der Standort mit den Einzelhandelsbetrieben Edeka inklusive Bäckerei (in Planung), Aldi und Rossmann als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung des Edeka-Marktes bzw. alternativ eines vergleichbaren großflächigen Lebensmittelmarktes. Die bestehende Ladenzeile in Blüdinghausen wird aufgrund ihrer räumlichen Distanz nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die umliegenden Kindertagesstätten werden hingegen als ergänzende Nutzungen dem Nahversorgungszentrum zugeordnet.

Aktuell ist die ehemalige Gewerbefläche im Regionalplan Düsseldorf noch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Es wird die Änderung des Regionalplans mit dem Ziel angestrebt, die betreffende Fläche künftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen.

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Burger Straße hat seinen Angebotsschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das perspektivische Nahversorgungszentrum versorgt die umliegenden Wohngebiete sowie den südwestlichen Teil des Stadtbezirks Süd.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- **Sicherung** der Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Bliedinghausen und Ehringhausen, Abrundung/Ergänzung des Lebensmittelangebots ggf. durch Neubau eines großflächigen, modernen Anbieters
- Erst mit der Realisierung eines solchen Markts/solcher Märkte ist das quantitative Gewicht vorhanden, um eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus sicherzustellen. Zentrale Versorgungsbereiche müssen nicht bereits vollständig entwickelt sein, eine realistische Entwicklungsperspektive reicht aus, um einen in die Zukunft gerichteten zentralen Versorgungsbereich auszuweisen
- **Ausbau** des ergänzenden, kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und des gastronomischen Angebots

7.4 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels/ Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i.S.d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp des Sonderstandorts des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht-integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z.T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e)/Versorgungsbedeutung
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe

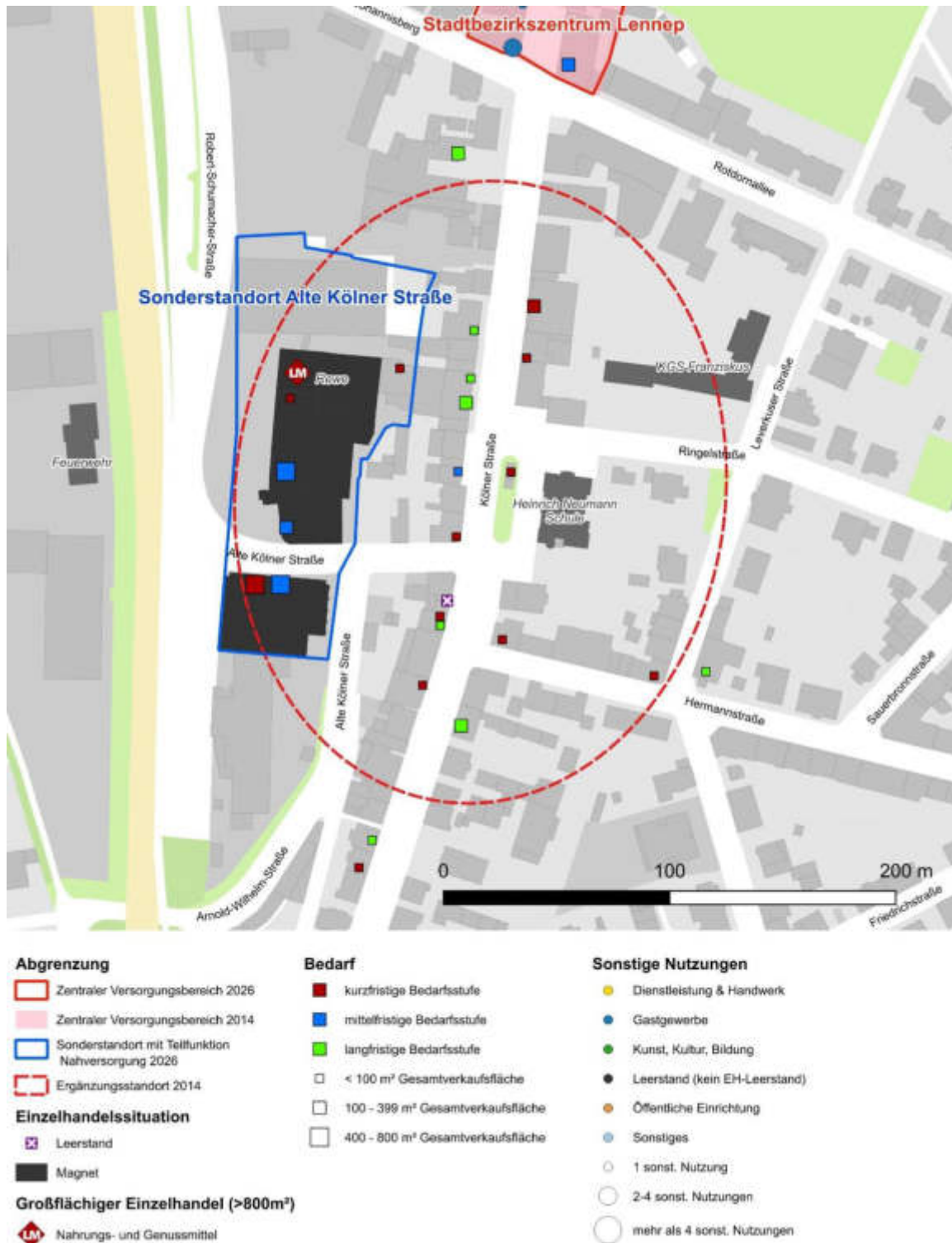
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft
- i.d.R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot

Im Sinne der Ergänzungsfunktion ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung einiger Sonderstandorte in Remscheid möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll. In Remscheid bestehen sechs Angebotsstandorte, deren Entwicklungsperspektiven im Folgenden beschrieben werden.

7.4.1 Sonderstandort (mit Teilfunktion Nahversorgung) Alte Kölner Straße

Der Sonderstandort (mit Teilfunktion Nahversorgung) Alte Kölner Straße liegt südlich im Stadtteil Lennep unweit des Stadtbezirkszentrums und erstreckt sich rund um die Alte Kölner Straße. Die Einzelhandelsbetriebe bieten insbesondere Artikel mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich an. Mit seinem hohen Verkaufsflächenanteil nahversorgungs- sowie zentrenrelevanter Sortimente stellt dieser Sonderstandort eine Besonderheit innerhalb der Remscheider Standortstruktur dar. Der Rewe als Magnetbetrieb des Sonderstandortes übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Lennep Neustadt, Lennep Altstadt und Lennep West, wobei starke Überlappungen der fußläufigen Einzugsgebiete von umliegenden Wettbewerbern im Stadtbezirkszentrum Lennep bestehen.

Karte 22: Abgrenzung des Sonderstandorts Alte Kölner Straße



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Einzelhandelskonzept von 2014 ist der Standortbereich als Ergänzungsstandort Kölner Straße festgesetzt. In der vorliegenden Fortschreibung wird der hier ansässige Einzelhandel

als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung im neuen Einzelhandelskonzept parzellscharf abgegrenzt.

Vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Outletplanungen in Lennep ist eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanter (nicht nahversorgungsrelevanter) Kernsortimente, zu vermeiden. Für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment gilt der Bestandschutz. Ergänzend ist vorgesehen, den Sonderstandort grundsätzlich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment offen zu halten.

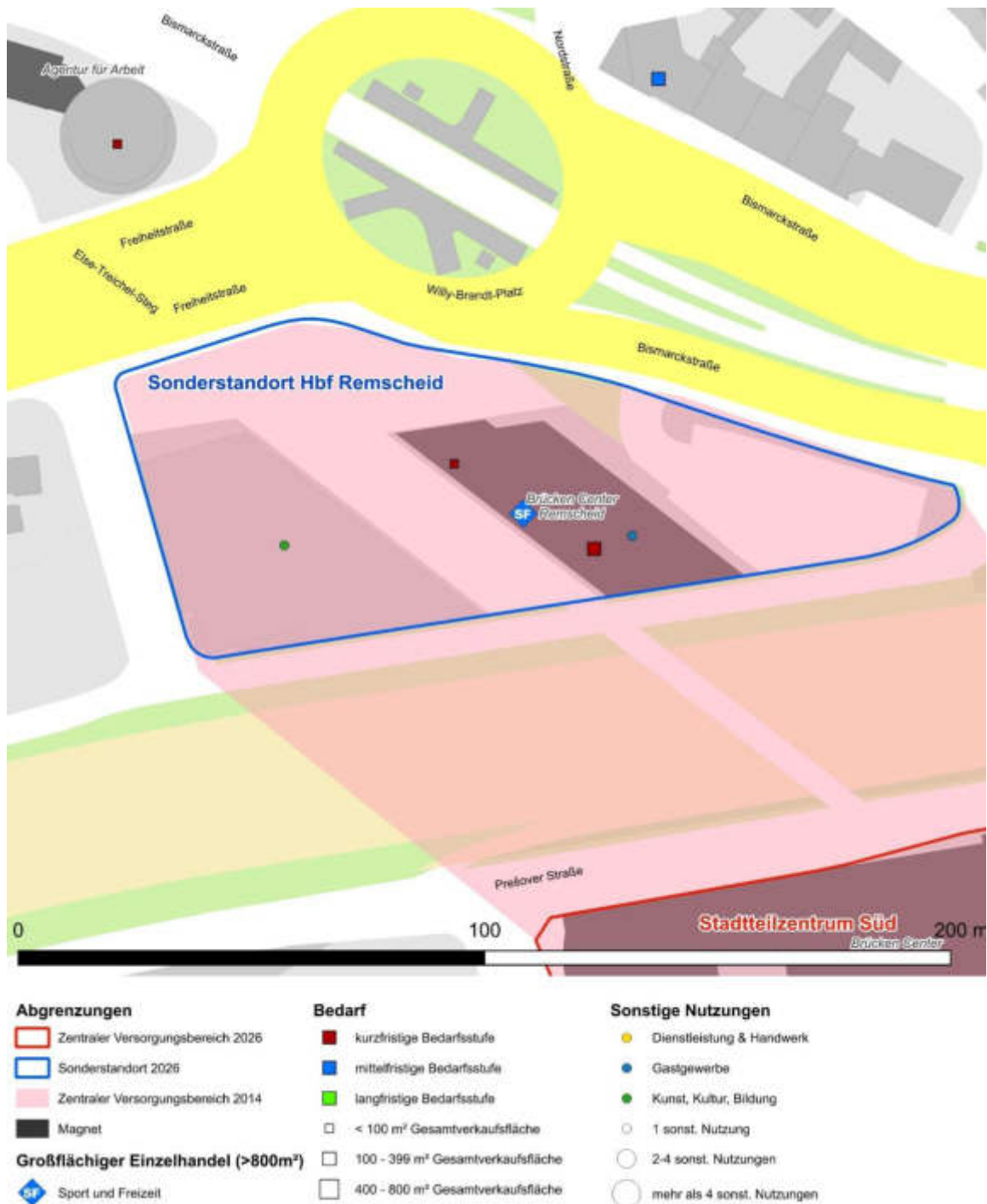
Das Sanitätshaus an der Kölner Straße 59 bleibt weiterhin außerhalb der Abgrenzung des Sonderstandortes, hat aber im Bestand weitere Entwicklungsmöglichkeiten, solange eine Erweiterung mit den in diesem Einzelhandelskonzept festgelegten Zielen und Ansiedlungsregeln kompatibel ist. Hierbei ist insbesondere die Ausnahme 2 der Ansiedlungsregel 2 (vgl. Kap. 7.7.2) zu beachten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Sonderstandorts (mit Teilfunktion Nahversorgung) Alte Kölner Straße durch...
 - Einzelhandelsentwicklungen mit nicht zentrenrelevantem sowie mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

7.4.2 Sonderstandort Hbf. Remscheid

Der Sonderstandort Hbf. Remscheid liegt östlich des Remscheider Hauptzentrums im Stadtbezirk Alt-Remscheid und befindet sich direkt nördlich der Gleisanlagen des Remscheider Hauptbahnhofs. Damit bietet der Sonderstandort Hbf. Remscheid eine sehr gute Erreichbarkeit über den ÖPNV. Der großflächige Sportfachmarkt Intersport stellt den größten Anteil der Verkaufsfläche des Sonderstandortes.

Karte 23: Abgrenzung des Sonderstandorts Hbf. Remscheid

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Als nördlicher Teil des Brücken-Centers war der Standortbereich im Einzelhandelskonzept von 2014 Teil des Stadtbezirkszentrums Süd (vgl. Kap. 6.2.5). Im Rahmen der Evaluierung der Zentren (vgl. Kap. 7.3.5) wird dieser Bereich aus dem zentralen Versorgungsbereich entfernt und als Sonderstandort ausgewiesen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts durch...
 - ... den Bestandsschutz des Sportfachmarktes. Langfristig wird die Sicherung des Sonderstandorts für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angestrebt.
 - ...Vermeidung der Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren und -nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.4.3 Sonderstandort Neuenkamper Straße

Der Sonderstandort Neuenkamper Straße befindet sich im Stadtbezirk Süd und erstreckt sich rund um die Neuenkamper Straße, die die Hauptverbindung zwischen den Stadtbezirken Alt-Remscheid und Lennep darstellt. Damit bietet der Sonderstandort Neuenkamper Straße eine sehr gute Erreichbarkeit für Kundschaft, die mit dem Auto anfährt. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich an den bestehenden einzelhandelsvorgeprägten Nutzungen.

Der Standort umfasst 10 Betriebe, von denen vier großflächig sind. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, ergänzt durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Karte 24: Abgrenzung des Sonderstandorts Neuenkamper Straße



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Entwicklungsziele und -empfehlungen

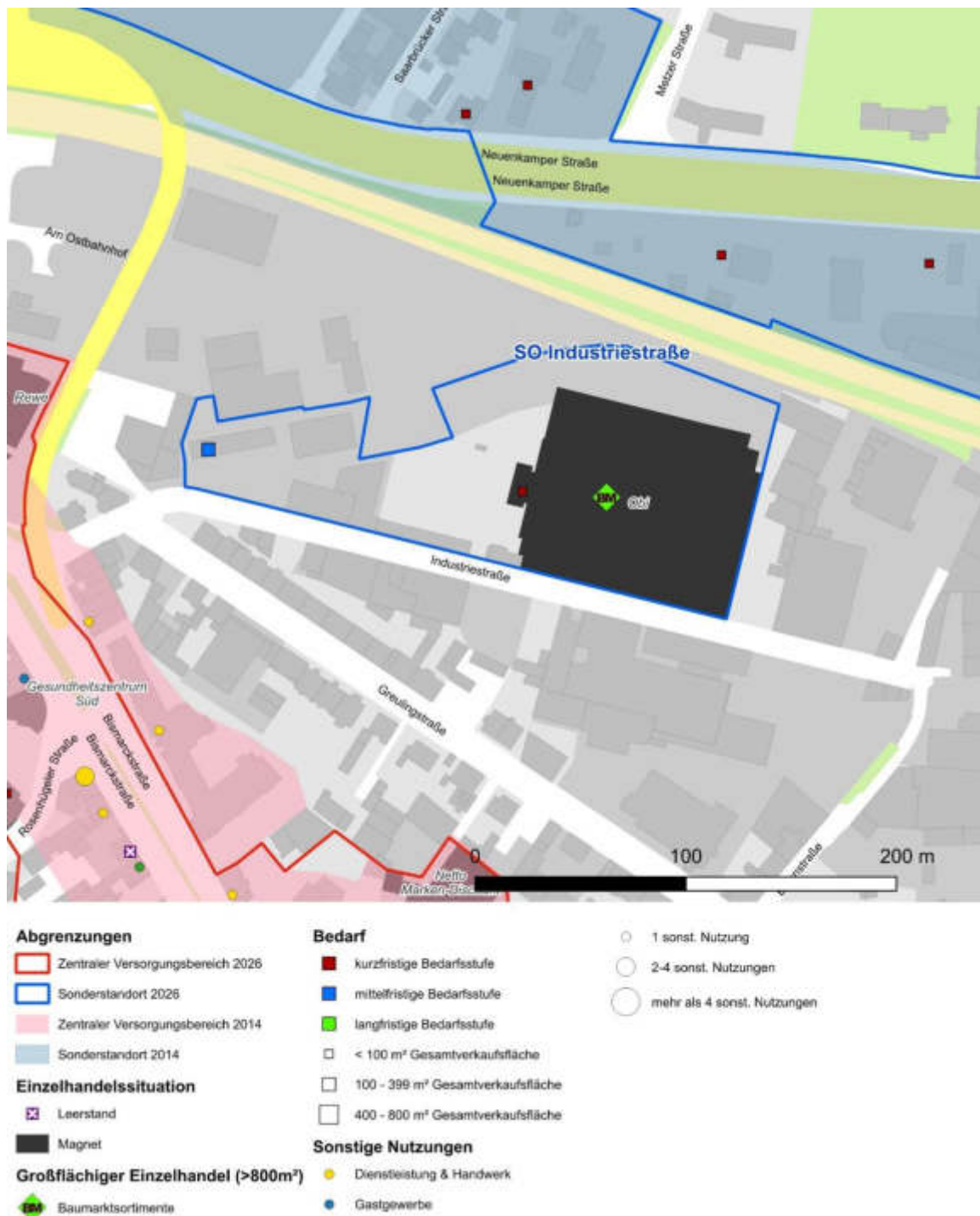
- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts durch...

- ...den Ausbau als Sonderstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet), wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung)
- ...Vermeidung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.4.4 Sonderstandort Industriestraße

Im Stadtbezirk Süd befindet sich an der Industriestraße der gleichnamige Sonderstandort. Prägender Betrieb ist der großflächige Baumarkt Obi. Der Standortbereich ist als städtebaulich nicht integriert und überwiegend autokundenorientiert einzustufen.

Karte 25: Abgrenzung des Sonderstandorts Industriestraße



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird der Sonderstandort Industriestraße neu ausgewiesen.

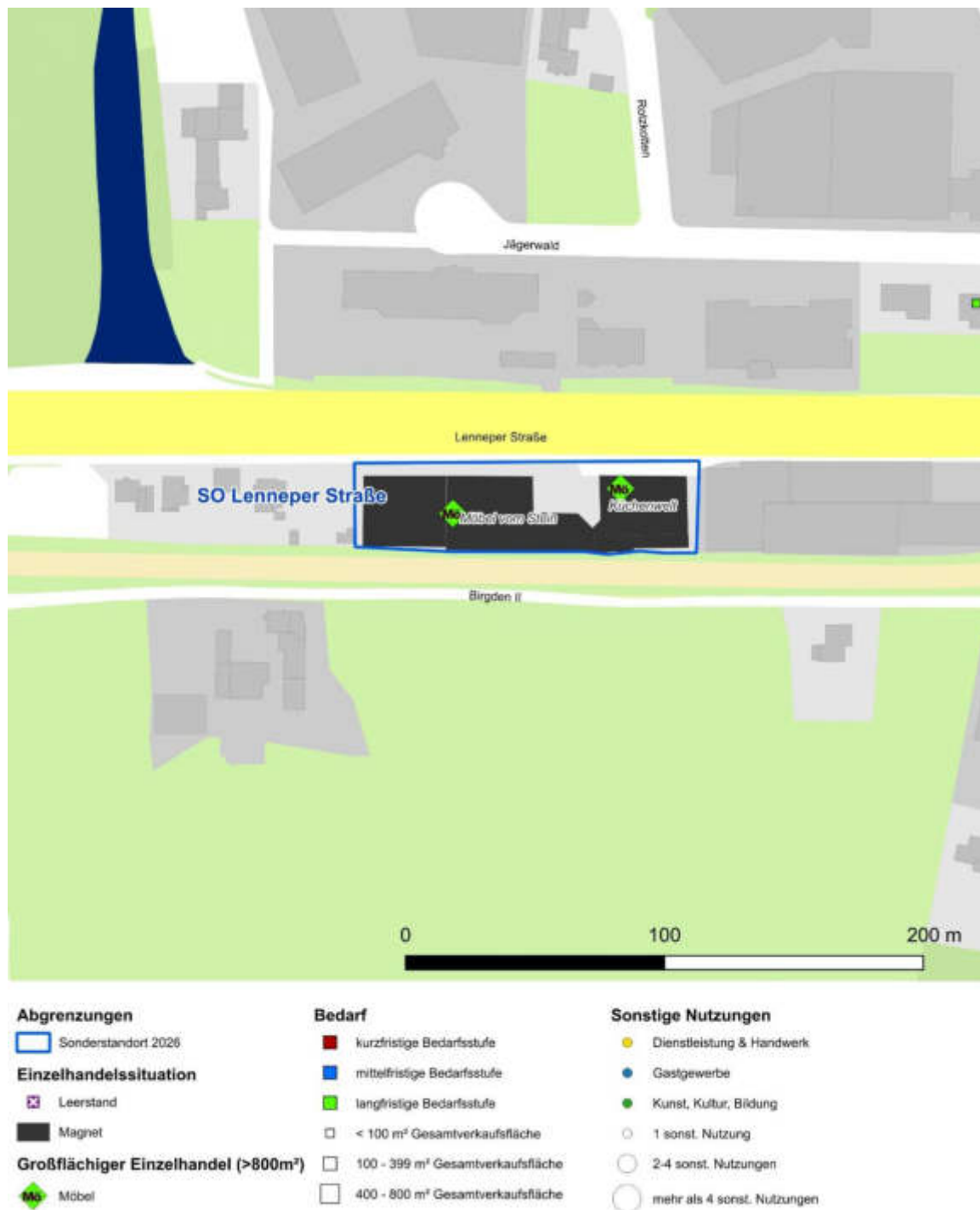
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts durch...

- ...den Ausbau als Sonderstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung)
- ...Vermeidung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.4.5 Sonderstandort Lennep Straße

Der Sonderstandort Lennep Straße im Stadtbezirk Lennep besteht aus zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Möbel vom Stein sowie Küchenwelt) mit zusammen rd. 3.000 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bereich und dem Sortiment Möbel.

Karte 26: Abgrenzung des Sonderstandorts Lennepers Straße

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird der Sonderstandort Lennepers Straße neu abgegrenzt und ausgewiesen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

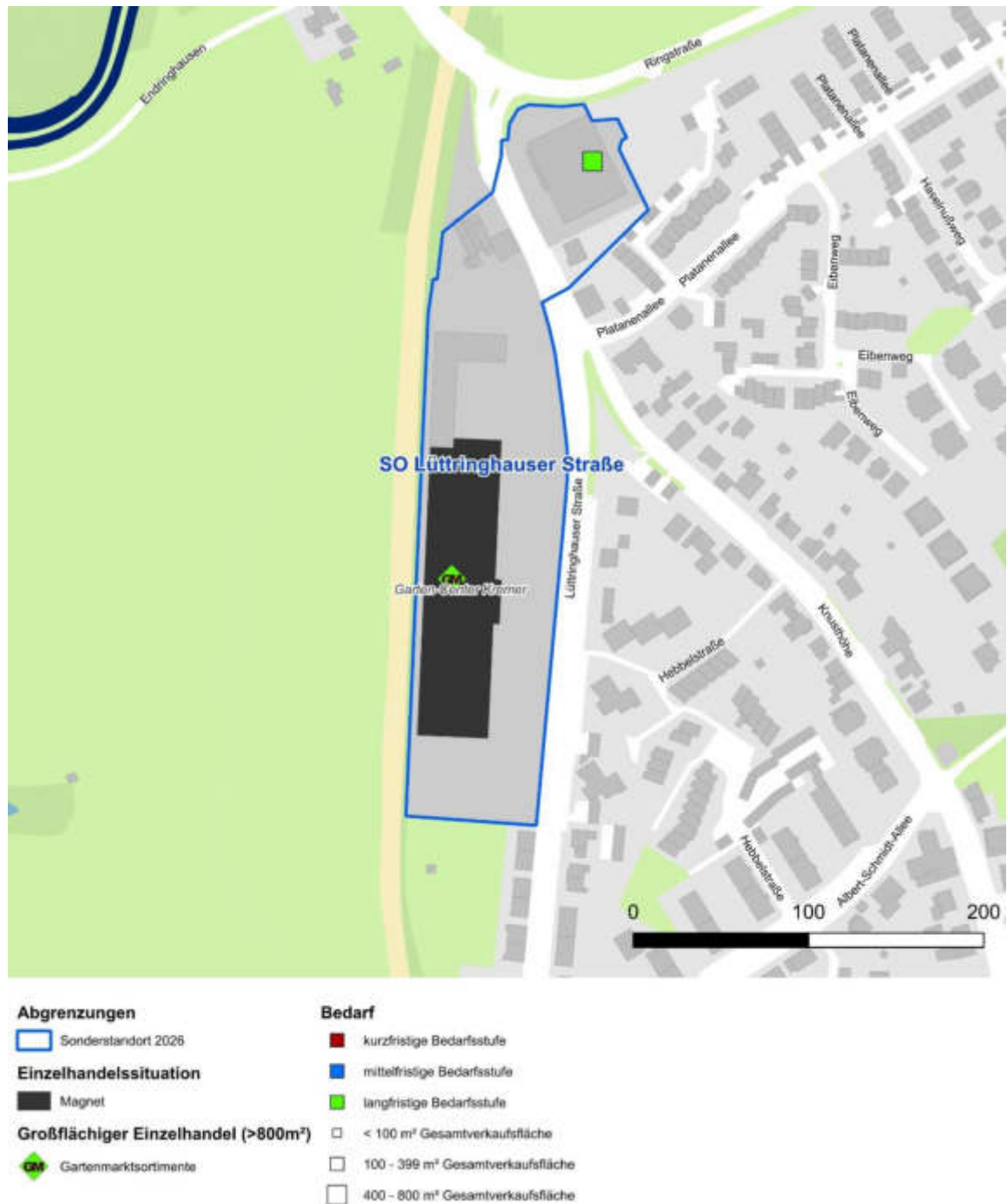
- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts durch...

- ...den Ausbau als Sonderstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung)
- ...Vermeidung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.4.6 Sonderstandort Lüttringhauser Straße

Der Sonderstandort Lüttringhauser Straße befindet sich nord-westlich des persp. Stadtbezirkszentrums Lennep im Stadtbezirk Lennep und erstreckt sich entlang der Lüttringhauser Straße. Der Standort umfasst zwei Betriebe, wovon das großflächige Garten-Center Kremer angebotsprägend ist. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Gartenmarktsortimente).

Karte 27: Abgrenzung des Sonderstandorts Lüttringhauser Straße



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts durch...
 - ...den Ausbau als Sonderstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei eine Beschränkung der

zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung)

- ...Vermeidung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.5 Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Remscheider Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Remscheid und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität besitzt dabei die **Sicherung** der Angebote in den **zentralen Versorgungsbereichen** sowie der ergänzenden **Nahversorgungsstandorte** in den Siedlungsbereichen.

Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner gegeben ist. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Remscheid städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

7.5.1 Integrierte (solitäre) Nahversorgungsstandorte

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Remscheid integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen

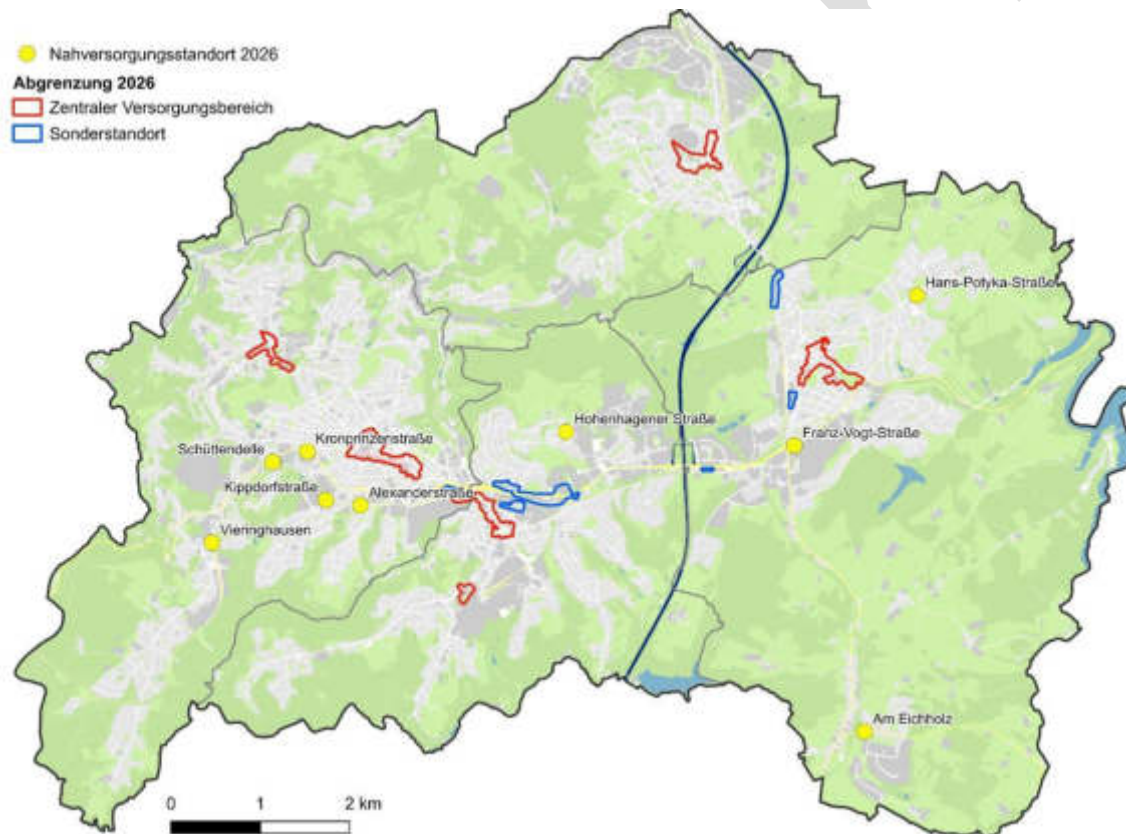
städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. In der Stadt Remscheid sind dies die solitären Nahversorgungsstandorte.

Als relevante Kriterien für die Einstufung als solitären Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufiger Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Folgende Standorte erfüllen im Rahmen der hierarchischen Zentrenstruktur der Stadt Remscheid als Nahversorgungsstandorte eine wichtige Funktion zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung (vgl. Karte 28).

Karte 28: Nahversorgungsstandorte in Remscheid



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

Bestehende Nahversorgungsstandorte in Remscheid:

- **Nahversorgungsstandort Alexanderstraße in Alt-Remscheid (Erciyes Superstore):**
Am Nahversorgungsstandort Alexanderstraße in Alt-Remscheid ist aktuell der Lebensmittelvollsortimenter Erciyes-Superstore vorhanden. Der Standort übernimmt im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Südwesten Alt-Remscheids und hat durch sein spezielles Angebot (Türkische Lebensmittel) eine stadtweite

Ausstrahlung. Maßnahmen zur Sicherung des Standorts sollten positiv begleitet werden. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dagegen sollten ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu setzen.

- **Nahversorgungsstandort Am Eichholz in Lennep (Aldi):** Am Nahversorgungsstandort Am Eichholz ist aktuell der Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Der Standort ist der einzige Nahversorger für den abgelegenen Stadtteil Bergisch-Born und soll deshalb langfristig gesichert und entwickelt werden. Dafür ist ein Umbau zum modernen Betriebsgebäude mit einer betriebstypenadäquaten Verkaufsflächengröße aus konzeptioneller Sicht zielführend und sollte positiv begleitet werden.
- **Nahversorgungsstandort Franz-Vogt-Straße in Lennep (Lidl):** Der Nahversorgungsstandort Franz-Vogt-Straße in Lennep übernimmt mit dem dort ansässigen Lidl im geringfügigen Maße (aufgrund seiner Randlage) eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im südlichen Ortsteil Lennep. Der Standort verfügt über ein modernes Betriebsgebäude mit einer betriebstypen-adäquaten Verkaufsflächengröße. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.
- **Nahversorgungsstandort Hans-Potyka-Straße in Lennep (Naschmarkt):** Aktuell ist an diesem Standort der kleinflächige Lebensmittelvollsortimenter Naschmarkt vorhanden und übernimmt für den östlichen Siedlungsbereich Borghorst eine Nahversorgungsfunktion. Zukünftig sollte die Sicherung und der möglicherweise notwendige Ausbau/Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen im Vordergrund stehen, um die wohnungsnah Grundversorgungssituation im Einzugsgebiet zu sichern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten an diesem Standort ausgeschlossen werden.
- **Nahversorgungsstandort Hohenhagener Straße in Süd (Aldi):** Am Nahversorgungsstandort Hohenhagener Straße ist aktuell der kleinflächige Lebensmitteldiscounter Aldi vorhanden. Der Standort ist der einzige Nahversorger im Stadtteil Fichtenhöhe und soll deshalb langfristig gesichert werden. Zukünftig sollte die Sicherung vorhandener Verkaufsflächen im Vordergrund stehen, um die wohnungsnah Grundversorgungssituation im Einzugsgebiet zu sichern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten an diesem Standort ausgeschlossen werden.
- **Nahversorgungsstandort Kippdorfstraße in Alt-Remscheid (Aldi):** Der Nahversorgungsstandort Kippdorfstraße in Alt-Remscheid übernimmt mit dem dort ansässigen Aldi eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im südlichen Alt-Remscheid. Der Standort verfügt über ein modernes Betriebsgebäude mit einer betriebstypen-adäquaten Verkaufsflächengröße. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.

- **Nahversorgungsstandort Kronprinzenstraße in Alt-Remscheid (Rewe, Netto):** Am Nahversorgungsstandort Kronprinzenstraße in Alt-Remscheid sind aktuell der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Netto-Marken-Discount vorhanden. Der Standort übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im westlichen und nördlichen Alt-Remscheid. Der Standort verfügt über moderne Betriebsgebäude mit betriebstypenadäquaten Verkaufsflächengrößen. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten nicht zulässig sein, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.
- **Nahversorgungsstandort Schüttendelle in Alt-Remscheid (Lidl):** Aktuell ist an diesem Standort der Lebensmitteldiscounter Lidl vorhanden und ergänzt die Nahversorgung die für die Bevölkerung im westlichen Siedlungsbereich von Alt-Remscheid. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.
- **Nahversorgungsstandort Vieringhausen in Alt-Remscheid (Rewe, Penny):** Am Nahversorgungsstandort Vieringhausen in Alt-Remscheid sind aktuell der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Lebensmitteldiscounter Netto-Marken-Discount vorhanden. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im südwestlichen Alt-Remscheid. Maßnahmen zur Sicherung des Standorts sollten positiv begleitet werden. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten nicht zulässig sein, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.

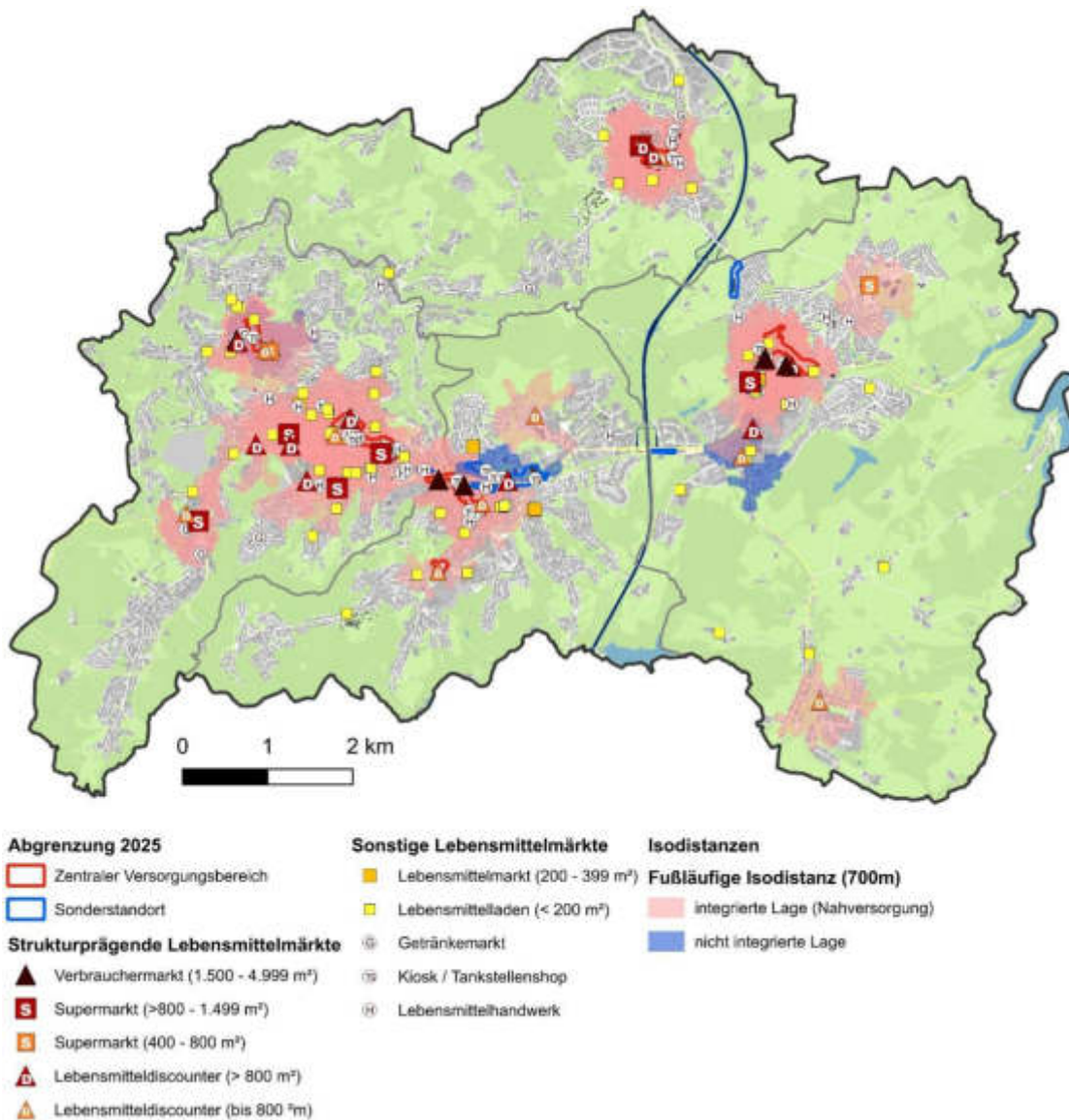
7.5.2 Lokale Versorgungslücken

- Bei einer im knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Remscheid im Lebensmittelbereich von **0,38 m² pro Einwohner** und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Remscheider Stadtgebiet bestehen vereinzelt **räumliche Versorgungslücken** (vgl. auch Kapitel 6.1.3).
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte (kleinflächig sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächig) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können⁴⁰, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 7.5.1) das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 7.7.1), zu denen insbesondere zählen:

⁴⁰ Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit,
 - keine direkte Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen,
 - ausreichendes Bevölkerungspotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche.
- Zur Operationalisierung des letztgenannten Kriteriums bietet sich die **35 - 50 %-Regel**⁴¹ an, die im Rahmen von Grundsatz 1 in Kapitel näher erläutert wird. Unter Anwendung der 35 - 50 %-Regel ergibt sich für einen strukturprägenden Markt in der Minimalgrößenordnung von 400 m² ein erforderliches Bevölkerungspotenzial von mindestens 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich; für einen Markt in einer modernen Größenordnung von mindestens 800 m² Verkaufsfläche ein rd. doppelt so hohes, sodass realistischerweise ein Potenzial von mindestens 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern benötigt wird.
 - Alle in Remscheid bestehenden strukturprägenden Märkte ab ca. 400 m² Verkaufsfläche sind in der nachfolgenden Karte 29 mit roten **700-Meter-Radien** dargestellt.

41 Der sortimentsspezifische Umsatz eines Lebensmittelmarktes sollte demnach eine Quote von 35 - 50 % der entsprechenden lokalen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich nicht überschreiten.

Karte 29: Nahversorgungssituation in Remscheid

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 06/2025; Kartengrundlage: ALKIS Land NRW 2025 (Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

- Unterversorgte Bereiche treten überwiegend in den peripheren Stadtteilen auf. In diesen Bereichen ist die Wohnbevölkerung aufgrund siedlungsstruktureller und topographischer Rahmenbedingungen räumlich stark dispers verteilt. Das vorhandene Bevölkerungspotenzial erreicht in den betroffenen Stadtteilen nicht die für den Nachweis einer eigenständigen Nahversorgungsfunktion erforderliche Mindestgröße von etwa 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (großflächiger Markt). Zudem fehlen geeignete Potenzialflächen für Ansiedlungsvorhaben. Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte sowie der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu. Diese Standorte sind als tragende Elemente der wohnungsnahen Versorgung konsequent zu erhalten und, sofern erforderlich, unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln.

7.5.3 Entwicklungsempfehlungen

Zur Sicherung der Nahversorgung in Remscheid können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

Nahversorgungsstandorte

Eine **Sicherung** der in Kap. 7.5.1 aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestands an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Zu beachten sind dabei zudem die individuellen Bewertungen der einzelnen Nahversorgungsstandorte in Kap. 7.5.1.

Versorgungslücken

Eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch **räumliche Versorgungslücken** geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Wie in Kap. 7.5.2 beschrieben sind aktuell in Remscheid keine Versorgungslücken mit einem ausreichenden Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes gegeben.

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer sowie Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanzahl gefunden werden.

Einzelhandelsbetriebe zu multifunktionalen Nahversorgungsstandorten ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss).

Märkte unterstützen

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. Münsterland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Hofläden

Die landwirtschaftliche Direktvermarktung, beispielsweise in Hofläden, durch Abo-Kisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des gesamtstädtischen, grundversorgungrelevanten Angebots. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.

Alternative kleinteilige Angebotsformen

Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Bereichen bzw. Wohnplätzen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus. Zudem ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

7.6 Remscheider Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Remscheider Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z.B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z.B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z.B. auf die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW, nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen

zifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB

relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mithilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrenggefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Tabelle 19: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht-integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Remscheid – eine hohe Leitfunktion für die City bzw. die übrigen vor allem höherrangigen Zentren zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebens-

mitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Remscheid – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- 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

Remscheider Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴² stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht-integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/ Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Remscheid sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Kap. 7.3). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren umfasst.

⁴² Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Remscheid

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Backwaren/Konditoreiwaren Fleischwaren Gesundheits- und Körperpflegeartikel Getränke <i>Nahrungs- und Genussmittel</i> Pharmazeutische Artikel (Schnitt-)Blumen Zeitungen/Zeitschriften	
<i>Bekleidung, Wäsche</i> <i>Bücher</i> <i>Elektrogeräte, Medien</i> ¹ <i>Elektrokleingeräte</i> <i>Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik</i> <i>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle</i> <i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i> <i>Kinderwagen</i> <i>Künstlerartikel/Bastelzubehör</i> <i>medizinische, orthopädische Artikel</i> ²	<i>Musikinstrumente und Zubehör</i> <i>Papier/Bürobedarf/Schreibwaren</i> <i>Parfümerie- und Kosmetikartikel</i> <i>Schuhe</i> <i>Spielwaren</i> ³ <i>Sportartikel</i> ⁴ <i>Sportbekleidung</i> <i>Uhren/Schmuck</i> <i>Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände, Bilderrahmen</i>
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagdartikel und Waffen ⁵ Bauelemente, Baustoffe, Holz Baumarktspezifisches Sortiment ⁶ Bettwaren Campingartikel Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe) Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Matratzen Möbel (inkl. Küchen) Pflanzen/Samen Reitsportartikel ⁷ Sportgroßgeräte Teppiche (Einzelware) Topfpflanzen/Blumentöpfe/Vasen (Indoor) Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) und lebende Tiere

Erläuterungen

Kursiv: zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW Ziel 6.5-2 Anlage 1

¹ dazu gehören u.a.: *Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör*

² dazu gehören u.a.: *Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel*

³ *Modellbau*

⁴ ohne Teilsortimente *Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte*

⁵ ohne *Bekleidung und Schuhe*

⁶ dazu gehören u.a.: *Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/Kachelöfen, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/Werkzeuge*

⁷ ohne *Bekleidung und Schuhe*

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z.B. **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Ausnahme ist das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente besitzen für die zentralen Versorgungsbereiche eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen. Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und i.d.R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege werden die Sortimente Backwaren/ Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Pharmazeutische Artikel, (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP NRW als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Sie weisen ebenfalls einen Angebotsschwerpunkt in den Remscheider zentralen Versorgungsbereichen auf:

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

Aufgrund ihres Anteils in den zentralen Versorgungsbereichen in Remscheid prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Remscheid sind daher diese Sortimente (mit Ausnahme einzelner Teilsortimente) als zentrenrelevante Sortimente in die Remscheider Sortimentsliste aufzunehmen.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Remscheid, an de-

zentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

7.7 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in Remscheid

Die Ansiedlungsregeln zur Standortfindung der Einzelhandelsentwicklung in Remscheid präzisieren und ergänzen die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid.

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Ansiedlungsregeln gemäß Einzelhandelskonzept sind voranzustellen:

- Die Ansiedlungsregeln geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Ansiedlungsregeln gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen/Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.
- Zur Systematik der Ansiedlungsregeln ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment⁴³. Entsprechend werden die nachfolgenden Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert.

⁴³ Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebs (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

7.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Remscheider Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o.g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind.

Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Remscheider Sortimentsliste sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (nur Nahrungs- und Genussmittel) können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Eine vergleichbare Anwendung ist bei der Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Getränkemärkte nach Einzelfallprüfung möglich.

Diese Ausnahmen **gelten nicht für die Ansiedlung oder Erweiterung von Drogeriemärkten.**

Diese Ausnahmeregelung **gilt nicht** für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.

Bei der Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe **sind zusätzlich die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.**

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den Remscheider zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Zentren- bzw. Standortstruktur und ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von dem Kaufkraftpoten-

zial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige **Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (und nach Einzelfallprüfung Getränke)** sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im Nahbereich oder funktionalen Versorgungsgebiet Wohnenden dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient
(Von einer Nahversorgungsfunktion kann in der Regel ausgegangen werden, wenn die sortimentsspezifische Umsatzerwartung des Vorhabens im Nahbereich/im funktionalen Versorgungsgebiet eine Quote von i.d.R. 35 % (bis 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.)
- und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Als **städttebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Remscheid werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum

Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **Nahbereich** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (700 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich vorhanden sein⁴⁴. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Ein **funktionales Versorgungsgebiet** kann im begründeten Einzelfall auch über den Nahbereich (700-m-Isodistanz) hinaus gehen und dem Vorhabenstandort räumlich zuzuordnende Siedlungsbereiche, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen, umfassen:

Die Siedlungsstruktur der Stadt Remscheid ist aufgrund der Topografie außerhalb der Kernstadt durch disperse Siedlungsstrukturen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Remscheid zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u.a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren.

Die Ausnahmeregelung zur Ansiedlungsregel 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. (Ausnahme: In Gewerbe- und Industriegebieten sind z.B. Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.)

⁴⁴ Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro/m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete und die Zentren sowie wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten. In Gewerbe- und Industriegebieten können z.B. kleinteilige Anbieter (wie Kioske und Tankstellenshops) zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o.a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i.S.v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Remscheid und ggf. anderen Kommunen) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Bei einer atypischen Fallgestaltung kann die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO widerlegt werden. In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht einschlägig.

Die erste Einordnung gemäß Ansiedlungsregel 1 ersetzt nicht die Prüfung gemäß den landesplanerischen Vorgaben (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

Ausgehend von der Analyse und eines für eine Stadt der Größe Remscheids bereits erhöhten Wettbewerbs innerhalb der Stadt, muss der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen **Drogeriemarkt (sowohl großflächig i. S. von § 11 (3) BauNVO als auch nicht großflächig)** aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht **konsequent in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt liegen**. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. Diese Frequenzen sollten in Remscheid konsequent innerhalb der fußläufig gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche generiert werden. Diese Steuerungspraxis

- ist konform zur Zielsetzung der Funktionsstärkung der Zentren, da Drogeriemärkte zunehmend Frequenzbringer insb. für Nebenzentren darstellen.
- verhindert die Situation, dass Drogeriemärkte zentrale Versorgungsbereiche verlassen und so die Frequenz in den gewachsenen Zentren abnimmt.
- erhält bzw. schafft die herausragende Anker- und Magnetfunktion dieser Märkte für den übrigen Einzelhandel (und weitere Nutzungen) im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich.

Die Ansiedlung von großflächigen Drogeriemärkten nach § 11 (3) BauNVO oder im Fall einer Agglomeration eines nicht großflächigen Drogeriemarktes im Standortverbund mit beispielsweise einem oder mehreren Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, ist zudem landesplanerisch nicht umsetzbar.

7.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Hauptzentrums als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Stadtbezirks- und Stadtteilzentren.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ansiedlungsregel 2: **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)**

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Remscheider Sortimentsliste sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Ausnahme 1

Kleinflächige Läden zur „Gebietsversorgung“ sind an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Urbane Gebiet (MU), Mischgebiete (MI), Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) gemäß Baunutzungsverordnung⁴⁵) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

Ausnahme 2

Zudem sind Erweiterungen bestehender Betriebe mit einem spezialisierten Angebot, die über die reine Gebietsversorgung hinausgehen können, an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Urbane Gebiet (MU), Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD) gemäß Baunutzungsverordnung⁴⁶) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich.

In Gewerbe-/Industriegebieten: keine Angebotsneuansiedlung oder -ausweitung über genehmigten Bestand hinaus.

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Remscheid attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach (auch) zukünftig in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen liegen, um diese mit ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Das gilt auch für die räumliche Konzentration von mindestens zwei⁴⁷, selbständigen, für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen können. Derartige Agglomerationen sind (analog zu Ziel 6.5-8 LEP NRW) zu vermeiden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind kleinflächige Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zur „Gebietsversorgung“ an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Urbane Gebiete (MU), Mischgebiete (MI), Allgemeinen Wohngebieten

⁴⁵ Dabei kann es sich sowohl um geplante als auch vorhandene Festsetzungen der Gebietstypen handeln.

⁴⁶ Dabei kann es sich sowohl um geplante als auch vorhandene Festsetzungen der Gebietstypen handeln.

⁴⁷ Definition gemäß Einzelhandelserlass NRW, 2021

(WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) möglich.

Zudem sind **Erweiterungen bestehender Betriebe** mit einem **spezialisierten Angebot**, die über die reine Gebietsversorgung hinausgehen können, **an solitären städtebaulich integrierten Standorten** (z. B. Urbane Gebiete (MU), Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA), Dorfgebiete (MD) gemäß Baunutzungsverordnung) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich. Das betrifft Einzelhandelsbetriebe mit einer spezialisierten Sortimentsstruktur, die aufgrund ihrer inhaltlichen Ausrichtung eine über die wohnortnahe Grundversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion aufweisen. Gerade diese besondere Sortimentsschwerpunktsetzung begründet ein erweitertes Einzugsgebiet und führt dazu, dass die Betriebe eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk sowie gegebenenfalls darüberhinausgehende räumliche Verflechtungsbereiche übernehmen. Diese Ausnahme ist nur für bestehende Einzelhandelsbetriebe und nicht bei Neuansiedlungen oder Betreiberwechseln anwendbar. Nutzungsänderungen hin zu einer Einzelhandelsnutzung mit einem anderen zentrenrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Remscheid sind unzulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. hierzu Kapitel 7.7.4).

7.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen und auf dafür identifizierte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Remscheid in den geplanten Sortimenten nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und

- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW).

Ansiedlungsregel 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den definierten Sonderstandorten liegen.

3.2 Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Sondervorschrift des § 11 (3) BauNVO fallen (nicht großflächig i.S.d. Rechtsprechung oder keine Auswirkungen im Sinne dieser Vorschrift zu erwarten), unterliegen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes keinen Ansiedlungsbeschränkungen.

Diese können sich aber aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften ergeben. Dies kann beispielsweise dort der Fall sein, wo Gewerbe- und Industriegebiete produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

3.3 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment:

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Ggf. für Einzelsortimente Einzelfallbetrachtung hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzung.

Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzelfall zu überprüfen.

Erläuterung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. häufig nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen daher auch an den **ausgewiesenen Sonderstandorten** angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten

Randsortimenten – definitionsgemäß – keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieser Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts grundsätzlich widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/ Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein⁴⁸. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. Eine Begrenzung der Randsortimente erfordert im Rahmen der Bauleitplanung eine Sondergebietsfestsetzung.

Auch für nicht großflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss,⁴⁹ und zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten ein funktionaler Zusammenhang bestehen muss. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Remscheid ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen der Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Remscheid zuwiderlaufen.

⁴⁸ Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebs (vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebs und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

⁴⁹ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

7.7.4 Sonstige Steuerungsregel

Ansiedlungsregel 4: Annexhandel/„Handwerkerprivileg“/Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind,
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreitet und
- die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/ Internethandel ausgerichteten Gewerbe- und Logistikbetrieben sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Erläuterung:

Konzeptionell ist der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Das „Handwerkerprivileg“ als gängige Praxis ermöglicht einem produzierenden Gewerbebetrieb unter Wahrung der oben aufgeführten Punkte die Errichtung einer kleinen Verkaufsflächeneinheit im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb (z.B. ein Backshop angegliedert an eine Großbäckerei im Gewerbegebiet).

Ansiedlungsregel 5: Hofläden

Verkaufsstätten in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung des landwirtschaftlichen Betriebes stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 200 m² nicht überschreitet.

Erläuterung

Hofläden mit landwirtschaftlicher Produktion sind gemäß der Gewerbeordnung nicht als Gewerbe zu klassifizieren. Es liegt erst dann eine gewerbliche Tätigkeit vor, wenn eigene Erzeugnisse in einer zweiten Stufe der Be- oder Verarbeitung verarbeitet werden oder wenn fremde Erzeugnisse bearbeitet werden. Ebenso unterliegt der Mitverkauf von Produkten anderer Hersteller und Erzeuger der Anzeigepflicht. Wenn der Anteil des Warenzukaufs jedoch unter 10 % des Umsatzes liegt, wird dies nach der aktuellen Verwaltungspraxis noch nicht als Gewerbe betrachtet. Falls Verkauf und Produktion räumlich getrennt sind (z.B. ein Ladengeschäft in der Stadt und ein Verkaufsstand an der Straße im Nachbarort), handelt es sich ebenfalls um ein Gewerbe.

Entscheidend ist zudem die Frage, ob der Hofladen dem übergeordneten Betrieb räumlich zugeordnet ist und das Warenangebot sowie Verkaufsfläche und Umsatz in Bezug zu diesem verhältnismäßig ist. Ein Zukaufen von Waren, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Waren eigener Produktion stehen, erhöht Konkurrenz mit den bestehenden städtebaulich integrierten Lebensmittelläden und ist daher konsequent zu vermeiden.

7.8 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient der **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und den darin formulierten Zielen, der künftigen Standortstruktur sowie den Ansiedlungsregeln zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen gemäß Einzelhandelskonzept folgend, sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Remscheid zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Die **Ansiedlungsregeln** gelten unabhängig von der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und sollen einen Anhalt dafür geben, wann ein konkretes Vorhaben bauplanerisch ermöglicht oder auch verhindert werden sollte.

Tabelle 21: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptzentrum	ja	ja	ja		ja	
persp. Stadtbezirkszentrum	ja	ja	ja		ja	
Stadtteilzentren	ja	ja	ja		ja	
persp. Nahversorgungszentrum	ja	ja (Einzelfallprüfung)	ja		ja	
Sonstige städtebaulich integrierte Lagen	nein (<u>ausnahmsweise</u> in städtebaulich integrierter Lage, Nachweis der Zentrenverträglichkeit)	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	nein
Sonderstandorte (mit Teilfunktion Nahversorgung)	Nicht über den genehmigten Bestand hinaus	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	ja		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ¹ auf max. 10 % der VKF ¹	
Sonderstandorte	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ¹ auf max. 10 % der VKF ¹	
Sonstige städtebaulich nicht-integrierte Lagen	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	unterliegen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keinen Ansiedlungsbeschränkungen	nur in Ausnahmefällen; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ¹

¹ Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Gemäß Ansiedlungsregel 3.3 sind sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann (Einzelfallprüfung).

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

8 Schlusswort

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid liegt jetzt eine aktualisierte Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren in den kommenden Jahren vor, die die Stadt in die Lage versetzt, den Einzelhandel im Stadtgebiet anhand evaluierter städtebaulicher Ziele und Ansiedlungsregeln sinnvoll zu steuern. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Konzepts und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine herausragende Bedeutung.

Das Konzept erleichtert den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es dient als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Außerdem zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Hauptzentrums genießt dabei oberste Priorität. Das auch vor dem Hintergrund weiterhin zu erwartender dynamischer Veränderungsprozesse im Einzelhandel, verursacht bzw. beschleunigt durch verschiedene (auch anhaltende) Krisen. Daneben ist eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung Remscheids mit Lebensmitteln sicherzustellen. Hierzu liegen gute Voraussetzungen hinsichtlich einer aus räumlicher Sicht zufriedenstellenden Standortstruktur vor. Quantitative und auch qualitative Anpassungen und Veränderungen vor dem Hintergrund der wettbewerblichen Neuausrichtung sind für einige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu erwarten. Hierzu sollen geeignete Standorte identifiziert werden bzw. die Möglichkeiten an bestehenden Standorten ausgeschöpft werden.

Grundsätzlich sollen Entwicklungen und Veränderungen der einzelnen Versorgungsstandorte mit Blick auf die hierarchische Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen unter der Maßgabe einer arbeitsteiligen Gliederung der Standorte untereinander.

9 Anhang A

9.1 Legenden

Kartengrundlage



Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

- Blumen (Indoor) / Zoo
- Gesundheit und Körperpflege
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
- Bekleidung
- Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
- Sport und Freizeit
- Warenhaus
- Baumarktsortimente
- Elektronik / Multimedia
- Gartenmarktsortimente
- Möbel
- Wohneinrichtung
- Sonstiges

Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
- langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
- Sonstiges < 100 m² GVKF
- Sonstiges 100 - 399 m² GVKF
- Sonstiges 400 - 800 m² GVKF
- Leerstand

sonstige Nutzungen

- Dienstleistung und Handwerk
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- Öffentliche Einrichtung
- Sonstiges
- Leerstand (kein Einzelhandelsleerstand)
- 1 sonstige Nutzung
- 2-4 sonstige Nutzungen
- Mehr als 4 sonstige Nutzungen

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

9.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
FMA	Fachmarkttagglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren

Pkt.	Punkt
rd.	rund
s. o.	siehe oben
SRZ	Stadttraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

9.3 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2023)	16
Abbildung 2:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2023)	17
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2010 bis 2025).....	17
Abbildung 4:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel (2010 bis 2023)	19
Abbildung 5:	Zahl und Verkaufsfläche der Einkaufszentren (2010 bis 2024)	20
Abbildung 6:	Bundesweite Kaufkraftanteile des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels nach Warengruppen (2024)	21
Abbildung 7:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7	23
Abbildung 8:	Untersuchungsaufbau	35
Abbildung 9:	Verkaufsfläche nach Lage	51
Abbildung 10:	Verteilung Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	53
Abbildung 11:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen	57
Abbildung 12:	Standortstrukturmodell	93

Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte	37
Karte 2:	Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Remscheid	39
Karte 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Remscheid und den umliegenden Kommunen.....	41
Karte 4:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Remscheider Stadtgebiet	48
Karte 5:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche) im Remscheider Stadtgebiet	52
Karte 6:	Strukturprägende (ab ca. 400 m ² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Remscheid mit 700-Meter-Radien.....	58
Karte 7:	Leerstände in Remscheid	60
Karte 8:	Innenstadtzentrum Remscheid	63
Karte 9:	Stadtbezirkszentrum Lennep	67
Karte 10:	Stadtbezirkszentrum Hasten	71
Karte 11:	Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen	74
Karte 12:	Stadtbezirkszentrum Süd	77
Karte 13:	Sonderstandort Neuenkamper Straße	80
Karte 14:	Ergänzungsstandort Kölner Straße	83
Karte 15:	Standortstruktur	95
Karte 16:	Abgrenzung des Hauptzentrum Innenstadt Remscheid	101
Karte 17:	Abgrenzung des persp. Stadtbezirkszentrums Lennep	104
Karte 18:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lüttringhausen	107
Karte 19:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Hasten	109
Karte 20:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Süd	111

Karte 21:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Burger Straße	113
Karte 22:	Abgrenzung des Sonderstandorts Alte Kölner Straße	116
Karte 23:	Abgrenzung des Sonderstandorts Hbf. Remscheid	118
Karte 24:	Abgrenzung des Sonderstandorts Neuenkamper Straße	120
Karte 25:	Abgrenzung des Sonderstandorts Industriestraße	122
Karte 26:	Abgrenzung des Sonderstandorts Lennep Straße	124
Karte 27:	Abgrenzung des Sonderstandorts Lüttringhauser Straße	126
Karte 28:	Nahversorgungsstandorte in Remscheid	128
Karte 29:	Nahversorgungssituation in Remscheid	132

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	29
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	31
Tabelle 3:	Bevölkerungszahlen der Stadt Remscheid nach Stadtbezirken im Jahr 2024.....	39
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Remscheid in Mio. Euro nach Branchen	41
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Remscheid 2013 und 2025 im Vergleich (gerundete Angaben)	45
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Remscheid nach Warengruppen.....	45
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2025.....	48
Tabelle 8:	Verkaufsflächen der Betriebe in Remscheid nach Warengruppen (in m ²).....	50
Tabelle 9:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner	54
Tabelle 10:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	55
Tabelle 11:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Innenstadtzentrum Remscheid nach Warengruppen	65
Tabelle 12:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Stadtbezirkszentrum Lennep nach Warengruppen.....	69
Tabelle 13:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Stadtbezirkszentrum Hasten nach Warengruppen	72
Tabelle 14:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Stadtbezirkszentrum Lüttringhausen nach Warengruppen	75
Tabelle 15:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Stadtbezirkszentrum Süd nach Warengruppen.....	79
Tabelle 16:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe im Sonderstandort Neuenkamper Straße nach Warengruppen.....	81
Tabelle 17:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Remscheid 2022/23	85
Tabelle 18:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Remscheid	94
Tabelle 19:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	136
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Remscheid	139
Tabelle 21:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	154

10 Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Waren- und Kaufhäuser, Verbraucher- sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge durch Verbraucherstichproben ermittelt und von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt bzw. Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar. Sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt bzw. Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet,

Begriff	Erläuterung
	dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hindeuten.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner eines Ortes, der von den Einzelhandelsbetrieben gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Bau-, Möbel-, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet

Begriff	Erläuterung
	sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zu meist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Kaufland).
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Garten-, Bau-, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage. Der Begriff Ergänzungsstandort hat dieselbe Bedeutung und wird synonym verwendet.
Sonstige (zentrenergänzende) Nutzungen	Sonstige (zentrenergänzende) Nutzungen sind nicht-einzelhandelsbezogene Nutzungen, die zentrale Versorgungsbereiche funktional ergänzen und zusätzliche Frequenz erzeugen. Hierzu zählen insbesondere gastronomische Angebote, handwerkliche und personen- sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z. B. Friseure, Banken, Arztpraxen, Apotheken) sowie kulturelle, soziale und öffentliche Einrichtungen.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.
Verkaufsfläche	Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. • Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.

Begriff	Erläuterung
	• Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). • Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. • Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. • Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9(2a) BauGB, § 34(3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben

Begriff	Erläuterung
	keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern • Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, • Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie, sowie • Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten. (vgl. zu alledem: Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff) Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: • Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie) • Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Be-

Begriff	Erläuterung
	triebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).