Gutachterliche Stellungnahme:

Zur Ansiedlung eines Nahversorgungsschwerpunktes im Gebiet zwischen den Straßen Am Schützenplatz, Richard-Koenigs-Straße und Schulstraße in Remscheid - Lüttringhausen

Autor:

Dipl.-Geogr. Michael Karutz

Bonn im März 2003

.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1	**Ausgangslage**	**2**
2	**Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk Lüttringhausen**	**3**
3	**Auswirkungen des Projektvorhabens**	**3**

1 Ausgangslage

Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lüttringhausen soll in unmittelbarer Nähe der bestehenden Geschäftsbereiche ein Nahversorgungszentrum im Bereich „Am Schützenplatz“ realisiert werden. Vorgesehen ist die kombinierte Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einem Discounter. Die Verkaufsfläche beider Absatzformen wird zusammen bei 2.500 m² liegen. Ziel des Projektvorhabens ist, die Nahversorgung in Lüttringhausen langfristig abzusichern und einen Entwicklungsimpuls für eine neue Kernentwicklung zu geben.

Die CIMA GmbH wurde gebeten vorab im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid vorab zu diesem Projektvorhaben Stellung zu beziehen. Die Bewertung stützt sich auf die von der CIMA GmbH durchgeführte aktuelle vollständige Bestandserhebung des Remscheider Einzelhandels.

2 Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk Lüttringhausen

Im Stadtbezirk Lüttringhausen beträgt die Verkaufsfläche im Einzelhandel mit Lebensmitteln 2.580 m². Es wird ein Umsatz von 22,2 Mio. € realisiert. Das Nachfragevolumen im Segment Lebensmittel im Stadtbezirk Lüttringhausen beläuft sich dagegen auf 37,4 Mio. €. Per Saldo fließt Kaufkraft in einer Größenordnung von 15,2 Mio. € aus dem Stadtbezirk Lüttringhausen ab. Die Handelszentralität[1] in der Warengruppe Lebensmittel liegt damit bei nur 59. Der Stadtbezirk ist damit als unterversorgt einzuordnen. Die im Segment der Nahversorgung aus Lüttringhausen abfließende Kaufkraft fließt vornehmlich nach Remscheid (Allee-Center) und Versorgungsstandorte in Wuppertal. Darüber hinaus spielen Pendlerverflechtungen in der Region eine nicht unerhebliche Rolle.

3 Auswirkungen des Projektvorhabens

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² dürfte das Projektvorhaben in der Kombination von Verbrauchermarkt und Discounter eine Umsatzerwartung von ca. 15 Mio. € realisieren. Davon entfallen 7 Mio. € auf den Verbrauchermarkt und 8 Mio. € auf den Discounter. Der Umsatzanteil der Warengruppe Lebensmittel liegt bei 13 Mio. €.

Das Projektvorhaben dürfte aufgrund seiner guten verkehrlichen Lage und alles in allem städtebaulichen Integration in der Lage sein, einen Großteil der bestehenden Kaufkraftabflüsse zu binden. Wir gehen davon aus, dass ca. 11 Mio. € des Kaufkraftabflusses wieder an Lüttringhausen gebunden werden kann. Die Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtbezirks belaufen sich auf ca. 2 Mio. €. Die relative Umsatzverlagerung liegt damit bei unter 10 %.

Die Realisierung des Projektvorhabens stärkt nachhaltig die Nahversorgungssituation in Lüttringhausen und ist im Sinne des § 11,3 BauNVO als stadt- und regionalverträglich einzuordnen.

[1] Die Handelszentralität beschreibt die Relation von Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen. Zentralitätskennziffern von über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse, Werte darunter deutliche Kaufkraftabflüsse.

Zur Bedeutung von Randsortimenten im Projektvorhaben Remscheid - Lüttringhausen „Am Schützenplatz“ (Ergänzung zur Stellungnahme vom März 2003)

Im Non - Food Segment dürften die im Projektvorhaben vorgesehenen Absatzformen (Kombination von Verbrauchermarkt und Discounter) ein Umsatzvolumen von 2 Mio. € realisieren. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Kernsortimente Bekleidung, Haushaltswaren und Unterhaltungselektronik dürfte bei maximal 0,8 Mio. € bis 1,0 Mio. € liegen. Dieses Umsatzvolumen rekrutiert sich zu 90 % aus bestehenden Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtbezirk Lüttringhausen.

Aufgrund des alles in allem sehr geringen Umsatzvolumens im Bereich der innerstädtischen Kernsortimente sind im Sinne § 11,3 BauNVO keine negative Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen sowie die Zentrenstrukturen der Stadt Remscheid zu erwarten.

Die Umsatzverlagerungen aus der Remscheider Innenstadt dürfte für die beiden Sortimente Bekleidung und Unterhaltungselektronik zusammen bei maximal 0,4 Mio. € liegen. Die Umsatzverlagerung von anderen Verbrauchermärkten und Discountern im Standortumfeld dürfte eine ähnliche Größenordnung annehmen. Dieses Volumen verteilt sich sowohl auf Märkte in Remscheid als auch in Wuppertal. Versorgungsstrukturen in Wuppertal - Ronsdorf werden durch die Randsortimente des Projektvorhabens ebenfalls nicht gefährdet.

Eine weitergehende Differenzierung der Umsatzverlagerungseffekte ist mit Blick auf das insgesamt geringe Umsatzverlagerungspotenzial seriös nicht leistbar.