

# GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

## für die geplante Ansiedlung eines Gartencenter Kremer in Remscheid

erstellt im Auftrag der

**Stadt Remscheid**

Auftr.-Nr.: 2008-13743

durch die

**BBE RETAIL EXPERTS**  
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Jens Block  
Jörg Lehnerdt

Köln, im Juli 2008



Geschäftsführer: Hilmar Juckel  
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.  
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675  
Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH  
Geschäftsführer: Hilmar Juckel  
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRB 62231

**BBE RETAIL EXPERTS**  
Unternehmensberatung  
GmbH & Co. KG  
Agrippinawerft 30/D-50678 Köln  
Telefon +49(0)221 93655- 01  
Telefax +49(0)221 93655-101  
info@bbe-retail-experts.de  
www.bbe-retail-experts.de

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
2 Standortseitige Aspekte	2
2.1 Projektstandort	2
2.2 Projektskizze und Sortimentskonzept	6
3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens	8
3.1 Wettbewerbssituation durch Fachgartencenter und Baumärkte	8
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche im engeren und weiteren Standortumfeld	11
3.3 Einzugsgebiet des Planvorhabens	14
3.4 Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens	16
4 Beurteilung möglicher Auswirkungen	21
4.1 Umsatzprognose für das Planvorhaben	21
4.2 Beurteilung möglicher Umsatzverlagerungseffekte	23
4.3 Einordnung des Planvorhabens in das Regionale Einzelhandelskonzept	25

### **Tabellenverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Sortimentskonzept des Planvorhabens	6
Tabelle 2: Einwohner und Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet	18
Tabelle 3: Objektrelevante Verbrauchsausgaben	19
Tabelle 5: Prognoseumsätze nach Warengruppen	21
Tabelle 6: Projektrelevante Kaufkraft in der Stadt Remscheid	26

### **Abbildungsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Abb. 1: Mikrostandort des Planvorhabens	5
Abb. 2: Einzugsgebiet und ausgewählte Wettbewerbsstandorte	13

## **1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise**

### **1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Die Garten-Center Kremer GmbH, Lennestadt, beabsichtigt auf dem ehemaligen Betriebshof der RWE im Remscheider Stadtteil Lennep ein Gartencenter mit einer Fläche von knapp 7.000 qm zu errichten.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll das Planvorhaben nun einer gutachterlichen Bewertung unterzogen werden, ob und inwieweit Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenzentren der Stadt Remscheid und ggf. der Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Ausgangsbasis dieser gutachterlichen Bewertung ist eine detaillierte Markt- und Standortanalyse, die im Jahr 2007 von der BBE Unternehmensberatung für das diskutierte Planvorhaben erstellt wurde.

Im Zuge der nun zu erstellenden gutachterlichen Stellungnahme liegt ein Schwerpunkt auf der Bewertung des Planstandortes sowie einer aktualisierten Wettbewerbsanalyse und -bewertung.

Darüber hinaus erfolgt die Analyse des Nachfragepotenzials, eine Prognoseberechnung der möglichen Umsatzleistung sowie einer gutachterlichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche.

Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck“.

Die zu erstellende gutachterliche Stellungnahme ist ausdrücklich nicht als detaillierte Auswirkungsanalyse angelegt, so dass eine exakte Ermittlung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten einzelner Wettbewerber und Standorte nicht Gegenstand dieser Untersuchung ist.

## **2 Standortseitige Aspekte**

### **2.1 Projektstandort**

Der Planstandort des Vorhabens an der Lüttringhauser Straße befindet sich in verkehrsorientierter Lage (Kreuzungsbereich Lüttringhauser Straße – B51, Ringstraße) im östlichen Stadtgebiet von Remscheid und nimmt eine „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Lennep und Lüttringhausen ein.

Die Nutzungsstrukturen im Standortumfeld sind überwiegend durch Wohnnutzungen und Freiflächen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Östlich des Projektareals grenzt das Siedlungsgebiet des Stadtteils Lennep an, mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gartenanteilen und nach Südosten übergehend in den verdichteten Siedlungskern mit der historischen Altstadt. Im südlichen und westlichen Standortumfeld schließen Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nach Westen wird das Projektgrundstück durch eine Bahnlinie und eine daran westlich anschließende Kleingartenanlage begrenzt. Nach Nord(west)en schließen Freiflächen sowie in weiterer Entfernung das Siedlungsgebiet des Stadtteils Lüttringhausen an.

Im Hinblick auf die Siedlungs- und Wohnumfeldstrukturen im näheren Standortumfeld ist festzustellen, dass die Stadteile Lennep und Lüttringhausen zwar urbane Verdichtungsansätze insbesondere im Bereich der Ortsmitten aufweisen, jedoch insgesamt eher ländlich geprägt sind. Entsprechend hoch ist der Anteil an Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gartenanteilen.

Im Einzelnen stellt sich die Standortsituation an der Lüttringhauser Straße wie folgt dar:

#### **Verkehrliche Erreichbarkeit**

Der Projektstandort ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Autobahn A1 (Anschlussstelle Remscheid-Lennep) großräumig sowohl aus dem nördlichen als auch südlichen Standortraum gut zu erreichen. Darüber hinaus besteht mit der weitgehend parallel verlaufenden Bundesstraße B51 eine alternative Anbindung, die auch die kleinräumige Erreichbarkeit, z.B. aus dem benachbarten Stadtteil Lüttringhausen sicherstellt.

In östlicher und westlicher Richtung wird der Projektstandort in erster Linie über die Bundesstraße B229 erschlossen, die eine Anbindung an die Stadt Radevormwald und die Kernstadt Remscheid herstellt.

Abseits dieser Hauptverkehrsachsen bestehen jedoch aufgrund der Berg- und Tallagen des Bergischen Landes und den daraus resultierenden hohen Fahrzeiten z.T. deutliche Erreichbarkeitsdefizite. Dies trifft vor allem auf den (nord)westlichen, aber auch den südöstlichen und nordöstlichen Standortraum zu.

Neben dem motorisierten Individualverkehr ist der Planstandort grundsätzlich auch mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln über zwei direkt am Planstandort befindliche Bushaltestellen zu erreichen.

Die Verkehrsfrequenzen auf der B51 sind hoch, so dass der geplante Betrieb auch von vorbeifahrenden Verkehrsströmen partizipieren kann.

### **Zu- und Abfahrt auf das Projektgrundstück**

Das Projektgrundstück grenzt direkt an die Lüttringhauser Straße, so dass das Grundstück von dieser direkt erschlossen werden kann. Die gegenüber dem Straßenniveau leicht abgesenkte Lage des Grundstücks beeinträchtigt aus Gutachtersicht die Zu- und Abfahrt zum Grundstück nicht.

### **Wahrnehmbarkeit**

Der Planstandort liegt exponiert im südlichen Kreuzungsbereich Lüttringhauser Straße/Ringstraße (B51) und ist von den tangierenden Verkehrsachsen weitgehend uneingeschränkt einsehbar. Darüber hinaus besteht eine direkte Sichtbeziehung zur Autobahn A1, weshalb die Werbesichtanbindung des Standortes als sehr gut zu bewerten ist.

### **Fernwirkung**

Aufgrund der exponierten Lage und der in westlicher und nördlicher Richtung weitgehend unbebauten Umfeldstrukturen ist der Planstandort auch aus größerer Entfernung erkennbar. Darüber hinaus besteht eine direkte Sichtbeziehung zur Autobahn A1, so dass die Fernwirkung des Standorts insgesamt als gut zu bewerten ist.

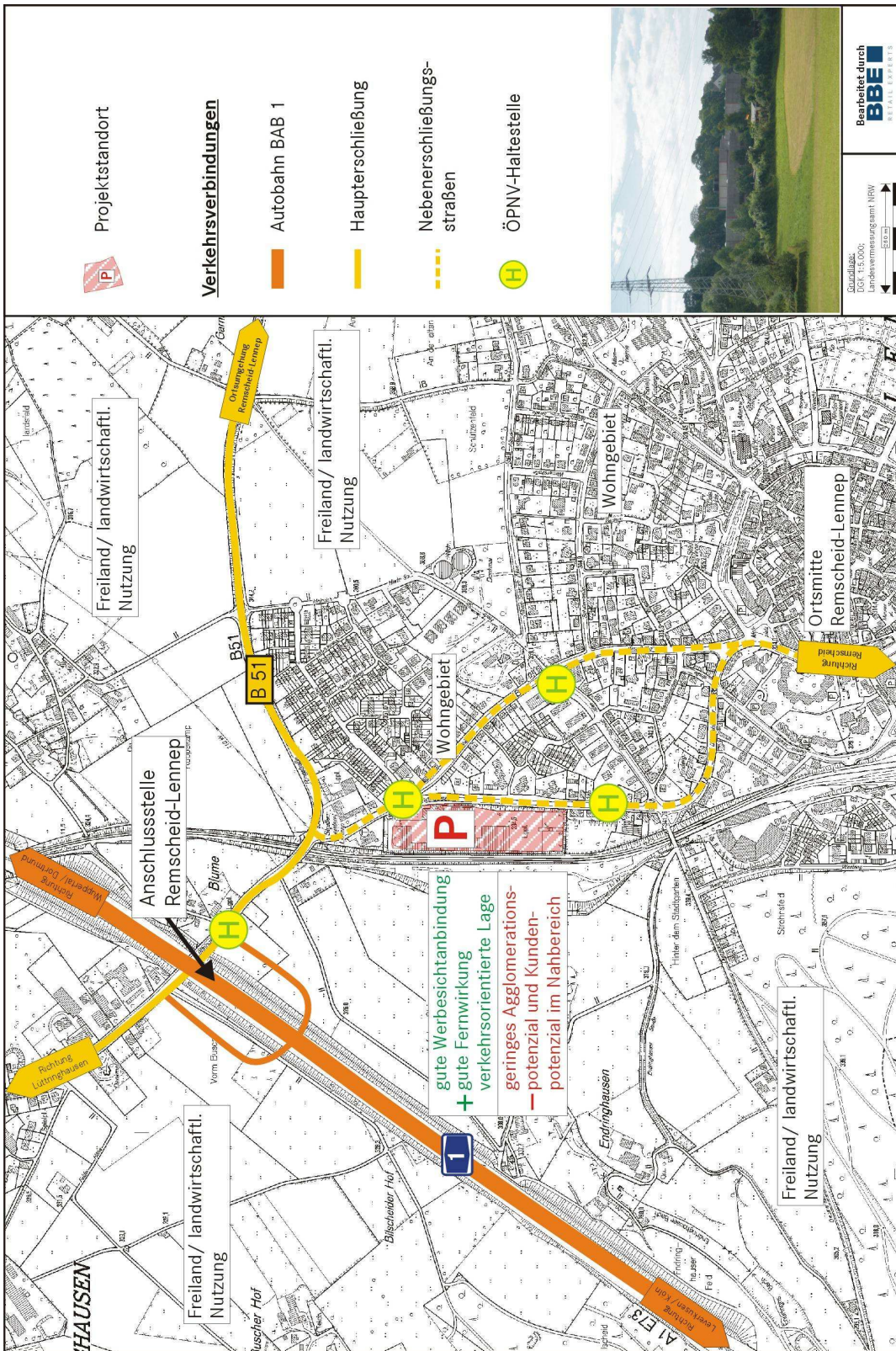
**Agglomerationseffekte**

Im direkten Standortumfeld sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zu verzeichnen. Ausstrahlungsstarke Einzelhandelsbetriebe befinden sich erst in größerer Entfernung, z.B. Kaufpark-Verbrauchermarkt an der Wupperstraße, rd. 1,5 km südöstlich. Das geplante Gartencenter kann daher nicht von Agglomerationseffekten profitieren.

**Bevölkerungspotenzial**

Der Projektstandort grenzt unmittelbar westlich an das verdichtete Siedlungsgebiet des Stadtteils Lennep an, der insgesamt rd. 17.500 Einwohner verzeichnet. Darüber hinaus ist jedoch das weitere Standortumfeld v.a. in östlicher Richtung von einer eher ländlichen, dispersen Siedlungsstruktur mit vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen geprägt, so dass das Bevölkerungspotenzial im engeren Standortraum insgesamt begrenzt ist.

Abb. 1: Mikrostandort des Planvorhabens





## 2.2 Projektskizze und Sortimentskonzept

Auf dem in Kap 2.1 beschriebenen Areal soll ein Gartencenter der Fa. Kremer mit einer Fläche von rd. 7.500 qm errichtet werden. Hiervon entfallen rd. 600 qm auf einen überdachten Lagerbereich und weitere 100 qm auf ein Bistro, so dass innerhalb des Gartencenters eine Verkaufsfläche von rd. 6.800 qm geplant ist.

Insgesamt sind eine Hallenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle) von rd. 4.300 qm und eine Freiland-Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm geplant.

Einen Überblick über die Sortimentsstruktur gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 1: Sortimentskonzept des Planvorhabens**

Warengruppen	qm	Lage
Zimmerpflanzen/gepflanzte Schalen	600	Warmhalle
Schnittblumen	50	Warmhalle
Beetware	810	Kalthalle
Baumschule	2.000	Außen
Stauden	250	Außen
Wasserpflanzen	20	Außen
Blumenzwiebeln/Planzkartoffeln	70	Kalthalle
Sämereien/Vogelfutter	50	Kalthalle
Gartenfachbücher	10	Warmhalle
Hydro-Zubehör	20	Warmhalle
Dünger	120	Kalthalle
Pflanzenschutz	20	Warmhalle
Erde, Torf, Rindenprodukte	150	Außen
Körbe, Zinkgefäße	210	Kalthalle
Geschenartikel, Seidenblumen	400	Warmhalle
Floristikbedarf	70	Warmhalle
Gartenmöbel	400	Warmhalle
Garten- und Heimwerkergeräte	440	Kalthalle
Garten und Heimwerkerbedarf	360	Kalthalle
Pflanzgefäße Kunststoff	140	Kalthalle
Zimmerkeramik	80	Warmhalle
Glasvasen	60	Warmhalle
Grabkerzen, Grablampen	10	Warmhalle
Pflanzstäbe, Baumpfähle	20	Kalthalle
Blumenkastenhalter	10	Kalthalle
Spaliere	25	Kalthalle
Pflanzgefäße Ton, Terra-Cotta	300	Kalthalle
Steine	20	Außen
Obst	50	Warmhalle
Wein	30	Warmhalle
Zooartikel	5	Kalthalle
Bistro	100	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.900</b>	

Quelle: Gartencenter Kremer GmbH, Lennestadt

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz ist festzustellen, dass rd. 6.120 qm der avisierten Verkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen. Rd. 600 qm sind zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen und weitere rd. 80 qm entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören die Warengruppen Schnittblumen, Gartenfachbücher, Geschenkartikel, Seidenblumen, Zimmerkeramik, Glasvasen und Zooartikel.

Darüber hinaus werden mit ökologisch angebautem Obst und Wein auf rd. 80 qm nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel angeboten.

Insgesamt entspricht der Verkaufsflächenanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

### 3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

#### 3.1 Wettbewerbssituation durch Fachgartencenter und Baumärkte

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurden im Rahmen einer Analyse aus dem Jahr 2007 alle relevanten Fachgartencenter, Baumärkte und sonstige größeren Betriebe mit relevanten Angeboten differenziert nach Standort, Verkaufsfläche und Sortimentsschwerpunkt erhoben und hinsichtlich des Marktauftritts und der Umsatzleistung bewertet. Diese Analyse wurde im Zuge dieser gutachterlichen Stellungnahme aktualisiert und ergänzt.

##### Wettbewerb durch Fachgartencenter:

In der **Stadt Remscheid** sind zwei vollwertige Fachgartencenter ansässig. Als maßgeblicher Wettbewerber agiert das *Gartencenter Klee* (rd. 2.400 m<sup>2</sup> gew. Verkaufsfläche) im Stadtteil Lennep, rd. 2,3 Kilometer vom Projektstandort entfernt. Dieser Betrieb nimmt gegenwärtig als größtes Fachgartencenter im näheren Untersuchungsraum eine „Platzhirschfunktion“ ein und weist eine hohe Marktverankerung auf, wenngleich der Marktauftritt mit gewissen Schwächen z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation behaftet ist.

Ein weiteres leistungsstarkes Gartencenter stellt *Blumen Risse* in der Kernstadt von Remscheid westlich der Autobahn A1 dar. Das erst vor kurzem eröffnete Gartencenter verfolgt das kleinere „Pflanzenmarkt“-Konzept der Fa. Risse. Auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> werden in erster Linie Grünpflanzen angeboten. Randsortimente reduzieren sich im Wesentlichen auf Boutiquewaren und Gartengefäße.

Darüber hinaus sind in der Stadt Remscheid neben einem *Raiffeisen-Markt* im dezentral gelegenen Stadtteil Bergisch-Born einige kleinere Fachgeschäfte ansässig, die derzeit einen nicht unerheblichen Anteil am Gesamtmarkt einnehmen dürften. Hinzuweisen ist ferner auf einen mobilen Gartenmarkt der *Fa. Höpken*, der 2x jährlich auf dem Festplatz an der Martin-Luther Straße stattfindet.

In der **Stadt Wuppertal** sind gegenwärtig drei Fachgartencenter ansässig. Von Bedeutung ist das Gartencenter *Amoflor Blumenhof* Ronsdorf im Stadtquartier Linde, rd. 3,9 Kilometer nördlich. Der vergleichsweise abseitig gelegene Fachbetrieb (rd. 2.000 m<sup>2</sup> gew. Verkaufsfläche) weist eine hohe Angebotskompetenz in Lebend Grün v.a. bei Blühpflanzen auf. Darüber hinaus wird ein umfassendes Angebot im Boutiquebereich vorgehalten.

Das größte Fachgartencenter in der Stadt Wuppertal ist das Gartencenter *Amoflor* (rd. 2.900 m<sup>2</sup> gew. Verkaufsfläche) in Wuppertal-Vohwinkel mit einer beträchtlichen räumlichen Distanz zum Projektstandort.

Im weiteren nördlichen Untersuchungsraum ist mit *Flori's Pflanzenparadies* ein weiteres Gartencenter in der Stadt Wuppertal ansässig. Der Betrieb befindet sich in verkehrsorientierter Lage unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen und agiert auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 960 qm.

In der der **Stadt Ennepetal** ist ferner das Gartencenter *Blumen Risse* anzuführen. Das in verkehrsorientierter Fachmarktlage mit einem Marktkauf-SB-Warenhaus und einem Hammer-Heimtexmarkt agierende Gartencenter weist eine gewichtete Verkaufsfläche von rd. 740 qm auf und stellt eines der kleineren Fachcenter der Fa. Risse dar.

Darüber hinaus sind im engeren und weiteren Untersuchungsraum keine nennenswerten Gartencenter anzuführen. Das Angebot beschränkt sich weitgehend auf Gärtnereibetriebe und Baumschulen.

#### Wettbewerb durch Baumarkt-Gartencenter bzw. Bau- und Heimwerkermärkte:

Einziger Baumarkt mit einem separaten Gartencenter in der **Stadt Remscheid** ist *Obi* an der Industriestraße (rd. 9.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 6,3 Kilometer südwestlich des Projektstandorts). Projektrelevante Angebote werden auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> vorgehalten

In der **Stadt Schwelm** ist mit einem *Obi-Bau- und Gartenmarkt* (rd. 10.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 12,7 Kilometer nördlich) ein moderner und als sehr ausstrahlungsstark einzustufender Wettbewerber ansässig. Der Markt befindet sich innerhalb einer attraktiven Fachmarkttagglomeration u.a. mit Roller (Möbelmarkt), Chalet (Möbelhaus) und Astroh (Küchenmarkt) und agiert auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 3.400 qm.

In der **Stadt Wuppertal** ist inzwischen ein *Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt* an der Widukindstraße (rd. 13 Kilometer nördlich) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.000 m<sup>2</sup> (inkl. 4.000 m<sup>2</sup> Stadtgarten-Konzept) realisiert.

Zu den bedeutenden Bestandsbaumärkten in der Stadt Wuppertal gehören darüber hinaus der *Hornbach Bau- und Gartenmarkt* im Stadtquartier Lichtenplatz nördlich von Ronsdorf sowie ein *Obi-Markt* im zentralen Siedlungsgebiet von Wuppertal-Elberfeld.

Hornbach (rd. 8,0 km nordwestlich) agiert als einer der größten und attraktivsten Baumärkte (rd. 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) im Untersuchungsraum. Innerhalb des angegliederten Gartenmarktes wird auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 2.300 qm ein gegenüber den sonstigen Baumarktstandorten im Untersuchungsraum vergleichsweise hoher Flächenanteil (knapp 30 %) für Lebend Grün bereitgehalten.

Eine hohe Ausstrahlungswirkung insbesondere im nordwestlichen Standortraum dürfte der Obi-Markt in Elberfeld (rd. 11.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 13,4 Kilometer nordwestlich) aufweisen. Zurückzuführen ist dies jedoch weniger auf das Segment Lebend Grün, das vergleichsweise schwach repräsentiert wird, sondern vielmehr auf Gartenmöbel und Zoo-/Heimtierbedarf.

Über die beschriebenen Baumärkte hinaus sind in der Stadt Wuppertal ein *Hellweg*-Baumarkt (rd. 9.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 15,3 Kilometer nordwestlich), Nähe Alternativstandort Schwesterstraße und ein *Zack*-Baumarkt im Wicküler-Park-Fachmarktzentrum (rd. 10.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 11,8 Kilometer nordwestlich) anzuführen.

In der Nachbarstadt **Wermelskirchen** ist mit *Obi* (rd. 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, rd. 10,2 km südlich) wiederum ein leistungsstarker Baumarkt mit Gartencenter ansässig. Gartenmarktsortimente werden auf einer gewichteten Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm vorgehalten.

Über die vorstehend beschriebenen Fachgartencenter und Baumarktstandorte hinaus werden im Untersuchungsraum relevante Teilangebote neben sonstigen Gärtnereibetrieben, Baumschulen und Raiffeisenmärkten (u.a. Hückeswagen, Radevormwald, Wuppertal) auch in den großen Möbelhäusern (z.B. Knappstein, Remscheid; Helwigs, Wuppertal) angeboten. Die Angebote in den Möbelhäusern reduzieren sich jedoch fast ausschließlich auf Gartenmöbel und Boutiquewaren in vergleichsweise geringem Umfang. In der Stadt Schwelm ist mit einem Camping-Fachanbieter ein weiterer Betrieb mit projektrelevanten Teilangeboten (Gartenmöbel) ansässig.

### 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche im engeren und weiteren Standortumfeld

Im Rahmen der Beurteilung des Planvorhabens gilt es mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu beurteilen:

*Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (s. Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250, S. 54). [...]*

*Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich stets durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen aus (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen).<sup>1</sup>*

Mit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck wurden die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid festgelegt. Hierbei wurde in einer hierarchischen Abstufung zwischen Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren unterschieden.

Die **Innenstadt von Remscheid** wurde als Hauptzentrum festgelegt, die im Jahr 2006 über einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 58.000 qm und einer Umsatzleistung von rd. 230 Mio. EUR verfügte. Der innerstädtische Bereich wird im Wesentlichen von der Alleestraße geprägt. Hier sind u.a. die Handelsketten SinnLeffers, C&A und H&M sowie im angeschlossenen Allee-Center Real, Wehmeyer und Saturn ansässig.

Die Hauptaufgabe der City Remscheid ist es laut REHK, in ihrem Einzugsgebiet (Remscheid, Wermelskirchen und Hückeswagen) zentrales Einkaufsziel für den mittleren und gehobenen Bedarf zu bleiben.

---

<sup>1</sup> Entwurf; Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass); Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V A 3 / VI A 1 - 16.21 - u.d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 323 - 58 - 28, Kap. 2.2.6

In den maßgeblich innenstadtrelevanten Sortimenten, die im Garten-Center Kremer angeboten werden, Schnittblumen und GPK/Hausrat/Geschenkartikel finden sich nur kleinteilige Angebotsstrukturen in der Remscheider Innenstadt.

Im Sortiment Schnittblumen befinden sich einige wenige Floristikfachbetriebe, so z.B. Floristik Velter und der Blumenmarkt Holland. Darüber hinaus werden Schnittblumen als Randsortiment in den Lebensmittelbetrieben (z.B. Real) angeboten.

Das Sortiment Glas-Porzellan-Keramik/Hausrat/Geschenkartikel wird von zahlreichen Anbietern auf meist kleineren Verkaufsflächen im Randsortiment angeboten. Spezialisierte Fachgeschäfte, wie z.B. WMF in der Alleestraße sind nur vereinzelt zu finden.

Der Geschäftsbesatz des Nebenzentrums **Remscheid-Lennep** ist nicht deckungsgleich mit dem alten Ortskern Lennep. Während sich im historischen Bereich Wetterauer Straße/nördliche Kölner Straße überwiegend kleinteilige Strukturen finden, liegt am südlichen Teil der Kölner Straße mit dem Warenhaus Hertie der größte Magnetbetrieb sowie ein Reihe weiterer Anbieter mit größerer Verkaufsfläche.

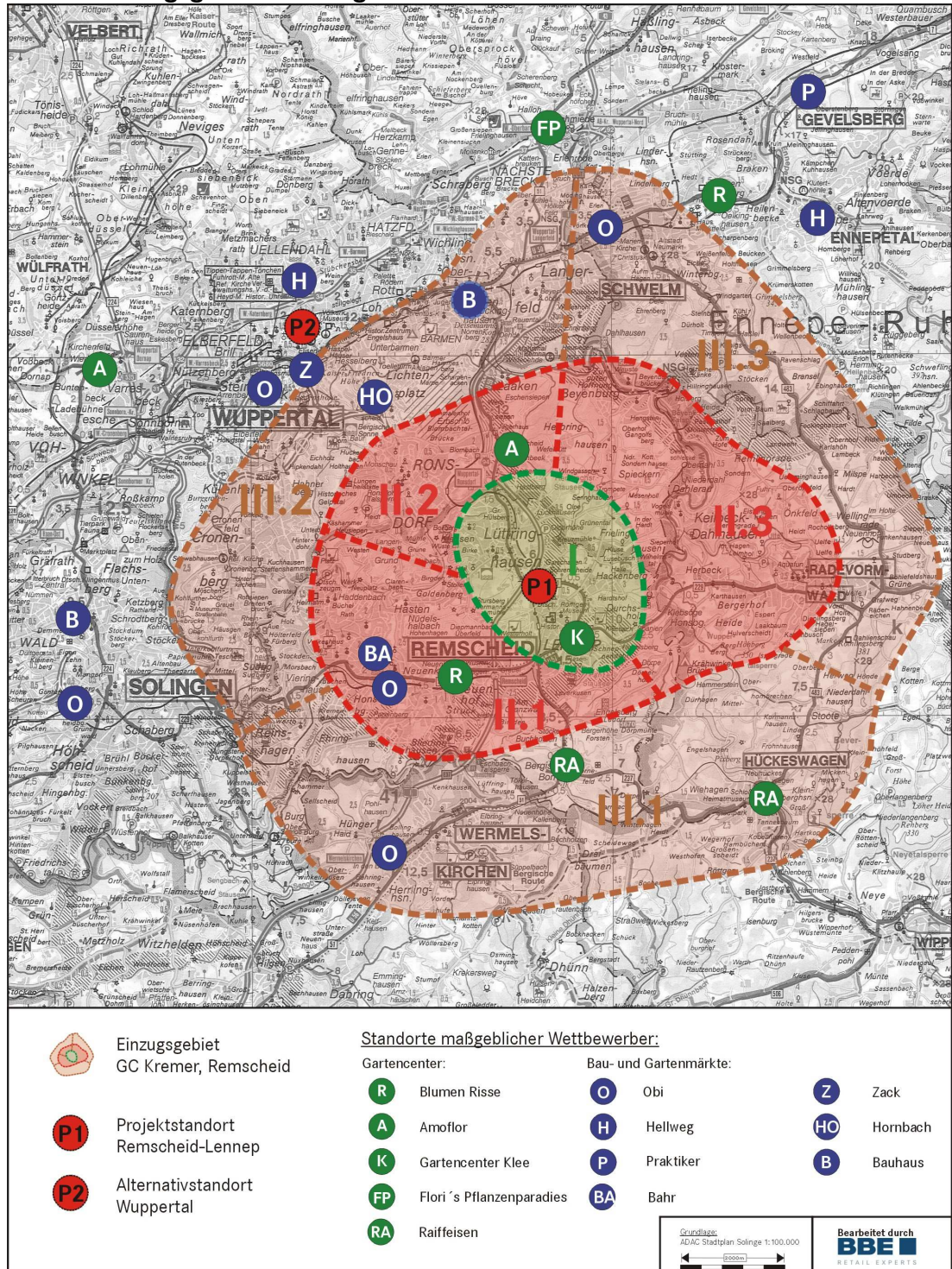
Im Bereich der hier projektrelevanten Innenstadtsortimente verfügt auch Lennep nur über kleinteilige Strukturen. Das Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel wird als Teilsortiment im Hertie angeboten, darüber hinaus gibt es im Bereich Schnittblumen einige Blumengeschäfte.

Der Geschäftsbesatz im Nebenzentrum **Remscheid-Lüttringhausen** ist ebenso wie in Lennep als nur kleinteilig zu bezeichnen. Größere Einzelhandelsbetriebe finden sich mit Lidl und Kaufpark außerhalb der gewachsenen Ortsmitte. Schnittblumen werden neben den Lebensmittelbetrieben auch in wenigen Blumengeschäften angeboten. Im Bereich GPK/Hausrat/Geschenkartikel findet sich kein nennenswerter Besatz.

Nördlich an den Remscheider Stadtteil Lüttringhausen schließt das Wuppertaler **Nebenzentrum Ronsdorf** an. Der zentrale Versorgungsbereich in Ronsdorf erstreckt sich einerseits auf den Bereich Schützenstraße/Lüttringhauser Straße, andererseits auf mehrere größere Betriebe im Bereich Ascheweg.

In den projektrelevanten Sortimenten beschränkt sich das Angebot im Wesentlichen auf die Blumengeschäfte Koeppel und Ross. Geschenkartikel sowie GPK werden nur vereinzelt als Randsortiment angeboten.

Abb. 2: Einzugsgebiet und ausgewählte Wettbewerbsstandorte





### 3.3 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Erreichbarkeitsbeziehungen des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten resultieren,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- die zentralörtliche Funktion des Stadtteils.

Dazu ist anzumerken, dass Einzugsgebiete grundsätzlich nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des zu betrachteten Betriebes stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen hier in der Natur der Sache.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das perspektivische Einzugsgebiet des geplanten Kremer-Gartenfachmarktes in Remscheid maßgeblich durch die besonderen topographischen Gegebenheiten des Bergischen Landes, die disperse Siedlungsstruktur sowie die Ausrichtung der Hauptverkehrswege bestimmt wird.

In seiner äußeren Reichweite umfasst das Einzugsgebiet im Norden die Stadt Schwelm sowie Teile des Stadtbezirks Oberbarmen der Stadt Wuppertal, im Osten die Nachbarstädte Radevormwald und Hückeswagen. Im Süden reicht das Einzugsgebiet bis zur Stadt Wermelskirchen sowie im Westen bis zum Wuppertaler Stadtbezirk Cronenberg und den südlichen Teilraum des Bezirks Elberfeld.

Darüber hinausgehende Einkaufsbeziehungen dürften aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des zunehmenden Einflusses konkurrierender Standorte/Zentren kaum zu erwarten sein.

Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind drei Zonen unterschiedlicher Bindungsintensität zu unterscheiden. Das Kerneinzugsgebiet (Nahbereich) als Zone mit der höchsten Marktdurchdringung erfasst die Remscheider Stadtteile Lennep und Lüttringhausen. Das Einwohnerpotenzial im Nahbereich beträgt rd. 37.900.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Mittlerer Bereich, Zone II) als Zone mit der zweithöchsten Bindungsintensität erstreckt sich im Wesentlichen auf die Kernstadt von Remscheid, den Stadtteil Ronsdorf der Nachbarstadt Wuppertal sowie den Großteil der östlich benachbarten Stadt Radevormwald. In dieser Zone leben insgesamt rd. 107.300 Einwohner.

In der äußeren Reichweite (Großraum, Zone III) umfasst das Einzugsgebiet die Städte Wermelskirchen, Hückeswagen und Schwelm, Teilräume der Nachbarstädte Radevormwald sowie die südlich der Wupper gelegenen Siedlungsgebiete der Stadt Wuppertal. Nach Norden werden auch nördlich der Wupper gelegene Siedlungsgebiete des Stadtbezirks Oberbarmen erreicht. Mit rd. 233.300 Einwohnern stellt das Ferneinzugsgebiet (Großraum) den Großteil des Einwohnerpotenzials. Angesichts bestehender Erreichbarkeitsdefizite, Fahrzeiten von streckenweise mehr als 20 Minuten zum Projektstandort und des zunehmenden Einflusses von Konkurrenzbetrieben ist in dieser Zone mit einer deutlich schwächeren Marktabschöpfung zu rechnen.

Insgesamt weist das Einzugsgebiet (Zonen I bis III) ein Bevölkerungspotenzial von rd. 378.600 Einwohnern auf.

### 3.4 Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Marktvolumen im Gartenmarktsegment in der Bundesrepublik beträgt nach den Berechnungen der BBE-Marktforschung für das Jahr 2007 rd. 10,9 Mrd. EUR zzgl. der üblichen Ergänzungssortimente. Dies entspricht einem Verbrauchsausgabebetrag von 150 EUR pro Kopf der Bevölkerung. Davon wird in Abstimmung auf das geplante Sortimentsspektrum der Fa. Kremer ein reduzierter Ausgabebetrag von rd. 133 EUR pro Jahr angesetzt, dies entspricht rd. 88 % des Gesamtbetrages.

Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet liegt mit rd. 104 % auf einem überdurchschnittlichen Niveau. In einer differenzierteren Betrachtung nach Teilräumen sind leichte Kaufkraftunterschiede festzustellen. Die Schwankungsbreite reicht von 102 % in der Stadt Wuppertal bis 112 % in der Stadt Wermelskirchen. Im Nahbereich des Planvorhabens liegt das Kaufkraftniveau bei rd. 106 %. Insgesamt ist das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum für das Planvorhaben als positiv zu werten.

Das für das Planvorhaben grundsätzlich zur Verfügung stehende relevante Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation

- ▶ der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- ▶ dem Pro-Kopf-Ausgabebetrag für die projektrelevanten Sortimente
- ▶ gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Stadt/Gemeinde.

Auf Basis dieser Datengrundlage errechnet sich für das perspektivische Einzugsgebiet des Planvorhabens ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 52,4 Mio. EUR pro Jahr. Davon entfallen auf

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| ▶ Grün Indoor               | 17,1 Mio. EUR (rd. 33 %) |
| ▶ Grün Outdoor              | 14,0 Mio. EUR (rd. 27 %) |
| ▶ Gartenbedarf/-ausstattung | 12,7 Mio. EUR (rd. 24 %) |
| ▶ Randsortimente            | 8,6 Mio. EUR (rd. 16 %)  |

Im Hinblick auf die räumliche Strukturierung des Nachfragepotenzials ist festzustellen, dass knapp zwei Drittel (rd. 61 % bzw. rd. 32,1 Mio. EUR) des Potenzialvolumens im Ferneinzugsgebiet (Zone III) lokalisiert ist, während auf die Zone II mit rd. 29 % (rd. 15 Mio. EUR) etwas weniger als ein Drittel des Nachfragevolumens entfällt. Im Nahbereich sind lediglich rd. 10 % (rd. 5,3 Mio. EUR) des Potenzialvolumens lokalisiert.

Das Nachfragevolumen für den Gesamtmarkt (ohne Berücksichtigung des projektspezifischen Sortimentsspektrums der Fa. Kremer) beträgt im Einzugsgebiet rd. 59,2 Mio. EUR. Davon entfallen auf Grün Indoor rd. 20,2 Mio. EUR (rd. 34 %), Grün Outdoor rd. 14,0 Mio. EUR (rd. 24 %), Gartenbedarf/-ausstattung rd. 16,4 Mio. EUR (rd. 28 %) sowie auf die Randsortimente rd. 8,6 Mio. EUR (rd. 15 %).

**Tabelle 2: Einwohner und Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet**

<i>Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Übersicht</i>		
	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer (%)
<b>Zone 1 - Nahbereich</b>	<b>37.917</b>	<b>105,83</b>
<b>Zone 2 - Mittlerer Bereich</b>	<b>107.298</b>	<b>104,57</b>
Zone 2.1 - Remscheid	68.631	105,83
Zone 2.2 - Remscheid, Wuppertal	23.259	101,80
Zone 2.3 - Remscheid, Wuppertal, Radevormwald	15.408	103,12
<b>Zone 3 - Großraum</b>	<b>233.342</b>	<b>103,66</b>
Zone 3.1 - Wermelskirchen, Remscheid	52.116	107,94
Zone 3.2 - Wuppertal, Remscheid	144.630	101,56
Zone 3.3 - Schwelm, Radevormwald, Hückeswagen	36.596	105,87
<i>Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Städte und Gemeinden</i>		
	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer
<b>Zone 1 - Nahbereich</b>		
Remscheid (teilw.)	37.917	105,83
<b>Zone 2 - Mittlerer Bereich</b>		
<b>Zone 2.1 - Remscheid</b>		
Remscheid (teilw.)	68.631	105,83
<b>Zone 2.2 - Remscheid, Wuppertal</b>		
Remscheid (teilw.)	1.483	105,83
Wuppertal (teilw.)	21.776	101,52
<b>Zone 2.3 - Remscheid, Wuppertal, Radevormwald</b>		
Wuppertal (teilw.)	5.562	101,52
Remscheid (teilw.)	492	105,83
Radevormwald (teilw.)	9.354	103,92
<b>Zone 3 - Großraum</b>		
<b>Zone 3.1 - Wermelskirchen, Remscheid</b>		
Wermelskirchen (teilw.)	27.569	112,09
Hückeswagen (teilw.)	16.795	102,10
Remscheid (teilw.)	7.752	105,83
<b>Zone 3.2 - Wuppertal, Remscheid</b>		
Wuppertal (teilw.)	143.478	101,52
Remscheid (teilw.)	1.152	105,83
<b>Zone 3.3 - Schwelm, Radevormwald, Hückeswagen</b>		
Schwelm (teilw.)	29.864	106,69
Radevormwald (teilw.)	2.106	103,92
Wuppertal (teilw.)	4.626	101,52

	Marktvolumen Bundesrepublik	Verbrauchsausgaben je Einwohner	Objekt- abdeckung	Objektrelevante Verbrauchsausgaben
<b>Grün Indoor</b>	<b>4.232 Mio. €</b>	<b>51,33 €</b>	<b>85 %</b>	<b>43,40 €</b>
Schnittblumen	2.180 Mio. €	26,44 €	70 %	18,51 €
Gestecke / Kunstblumen	680 Mio. €	8,25 €	100 %	8,25 €
Zimmerpflanzen	1.372 Mio. €	16,64 €	100 %	16,64 €
<b>Grün Outdoor</b>	<b>2.931 Mio. €</b>	<b>35,56 €</b>	<b>100 %</b>	<b>35,56 €</b>
Beet- und Balkonpflanzen	1.379 Mio. €	16,73 €	100 %	16,73 €
Freilandpflanzen	1.319 Mio. €	16,00 €	100 %	16,00 €
Samen / Blumenzwiebeln	233 Mio. €	2,83 €	100 %	2,83 €
<b>Gartenbedarf / Gartenausstattung</b>	<b>3.426 Mio. €</b>	<b>41,54 €</b>	<b>77 %</b>	<b>32,10 €</b>
Dünger / Pflanzenschutz	391 Mio. €	4,74 €	100 %	4,74 €
Torf / Erden	246 Mio. €	2,98 €	100 %	2,98 €
Gartenholz	269 Mio. €	3,26 €	0 %	0,00 €
Maschinen / Geräte	926 Mio. €	11,23 €	45 %	5,05 €
Wasser im Garten	420 Mio. €	5,09 €	100 %	5,09 €
Garten- und Balkonmöbel	768 Mio. €	9,32 €	100 %	9,32 €
sonst. Gartenausstattung	406 Mio. €	4,92 €	100 %	4,92 €
<b>Ergänzungssortimente</b>	<b>19.661 Mio. €</b>	<b>238,50 €</b>	<b>9 %</b>	<b>21,81 €</b>
Obst / Gemüse / Feinkost / Delikat.¹)	16.480 Mio. €	199,91 €	4 %	8,00 €
Bastelartikel	1.244 Mio. €	15,09 €	30 %	4,53 €
Ziergegenstände und Geschenkartikel	1.674 Mio. €	20,31 €	30 %	6,09 €
Grillen im Garten	263 Mio. €	3,19 €	100 %	3,19 €

¹) Objektdeckung: Anteil für regionale Produkte

**sortimentsspezifische Verbrauchsausgaben für Planvorhaben Kremer / Remscheid gesamt: 132,87 €**

**gartencenterrelevante Verbrauchsausgaben gesamt: 150,24 €**

Table 3: Objektrelevante Verbrauchsausgaben

Tabelle 4: Marktpotenziale des Planvorhabens

			Nachfragepotenziale Kremer/Remscheid in 1.000 €				
GC Kremer 2008	Einwohner	Kaufkraft-niveau	Grün Indoor	Grün Outdoor	Gartenbedarf / Gartenaustatt.	Randsortimente	Gesamt-sortiment
Ausgaben pro Kopf in €			43,40	35,56	32,10	21,81	132,87
<b>Zone 1 Nahbereich</b>	<b>37.917</b>	<b>105,83</b>	<b>1.740</b>	<b>1.430</b>	<b>1.290</b>	<b>880</b>	<b>5.340</b>
<b>Zone 2 gesamt</b>	<b>107.298</b>	<b>104,57</b>	<b>4.870</b>	<b>3.990</b>	<b>3.600</b>	<b>2.450</b>	<b>14.910</b>
Zone 2.1 - Remscheid	68.631	105,83	3.150	2.580	2.330	1.580	9.640
Zone 2.2 - Remscheid, Wuppertal	23.259	101,80	1.030	840	760	520	3.150
Zone 2.3 - Remscheid, Wuppertal, Radevormwald	15.408	103,12	690	570	510	350	2.120
<b>Zone 3 gesamt</b>	<b>233.342</b>	<b>103,66</b>	<b>10.490</b>	<b>8.600</b>	<b>7.770</b>	<b>5.280</b>	<b>32.140</b>
Zone 3.1 - Wermelskirchen, Remscheid	52.116	107,94	2.440	2.000	1.810	1.230	7.480
Zone 3.2 - Wuppertal, Remscheid	144.630	101,56	6.370	5.220	4.720	3.200	19.510
Zone 3.3 - Schwelm, Radevormwald, Hückeswagen	36.596	105,87	1.680	1.380	1.240	850	5.150
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>378.557</b>	<b>104,14</b>	<b>17.100</b>	<b>14.020</b>	<b>12.660</b>	<b>8.610</b>	<b>52.390</b>
			Nachfragepotenziale Gartenmarkt gesamt in 1.000 €				
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>378.557</b>	<b>104,14</b>	<b>20.230</b>	<b>14.000</b>	<b>16.380</b>	<b>8.600</b>	<b>59.210</b>

## 4 Beurteilung möglicher Auswirkungen

### 4.1 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Unter Berücksichtigung der potenzielseitigen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und der anzunehmenden Attraktivität des Planvorhabens wurde im Rahmen einer Prognoserechnung die Umsatzleistung nach Realisierung des Planvorhabens ermittelt. Die Umsatzermittlung erfolgte in Bandbreiten. Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ werden nachfolgend die ermittelten Maximalwerte detailliert dargestellt.

Den Prognoserechnungen der Gutachter zufolge generiert das Gartencenter Kremer einen Jahresumsatz von max. rd. 4,9 Mio. EUR.

Von diesem ermittelten Gesamtumsatz entfallen rd. 0,3 Mio. EUR auf nahversorgungsrelevante Sortimente der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Zentrenrelevante Sortimente generieren rd. 1,4 Mio. EUR. Hier entfällt ein Großteil (rd. 1 Mio. EUR) auf den Bereich Glas/Porzellan/Keramik und Geschenkartikel.

**Tabelle 5: Prognoseumsätze nach Warengruppen**

	Verkaufsfläche [qm]	Flächenproduktivität [EUR]	Umsatz [Mio. EUR]
Grün Indoor	650	1.000	0,65
<i>davon</i>			
<i>Schnittblumen</i>	50	3.000	0,15
Grün Outdoor	3.200	450	1,44
Gartenbedarf/Gartenausstattung	2.405	620	1,49
<i>davon</i>			
<i>Pflanzgefäße</i>	730	1.200	0,88
Ergänzungssortimente	545	2.499	1,36
<i>davon</i>			
<i>Geschenkartikel/GPK/Hausrat</i>	460	2.300	1,06
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	80	3.700	0,30
<i>Zooartikel</i>	5	1.600	0,01
<b>Gesamt</b>	<b>6.800</b>	<b>727</b>	<b>4,94</b>
<i>davon</i>			
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	80	3.700	0,30
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	605	2.332	1,41
<i>Nicht-Zentrenrelevante Sortimente</i>	6.115	529	3,24

Die Berechnung der Prognoseumsätze erfolgte in Bandbreiten, dargestellt ist der errechnete Maximalwert; Rundungsdifferenzen möglich; eigene Berechnungen



Den Berechnungen der Gutachter zufolge generiert das projektierte Gartencenter rd. 29 % seines Umsatzes (rd. 1,4 Mio. EUR) mit Kunden aus dem Nahbereich. Rd. 42 % (rd. 2,1 Mio. EUR) stammen aus der Zone 2 des Einzugsgebietes und weitere rd. 29 % (rd. 1,4 Mio. EUR) stammen aus der Zone 3.

Der Marktanteil ist in der Zone 1 des Einzugsgebietes mit rd. 27 % am höchsten. Im Mittelbereich, der Zone 2 des Einzugsgebietes, wird nach den Berechnungen der BBE eine Kaufkraftbindung von rd. 14 % erreicht. In der Zone 2 ist mit einem Marktanteil von nur rd. 4,5 % die Marktdurchdringung am geringsten. Insgesamt erreicht das geplante Gartencenter Kremer bei Erreichen des Zielumsatzes von rd. 4,9 Mio. EUR eine Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von 9,4 %.

## 4.2 Beurteilung möglicher Umsatzverlagerungseffekte

Im Folgenden werden die durch Planmaßnahme zu erwartenden Umverteilungseffekte diskutiert:

Anzunehmen ist dabei, dass Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort zusätzlich gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn die Realisierung des Planvorhabens vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Insgesamt wird für das Planvorhaben nach Realisierung in einer Maximalvariante ein Umsatz von rd. 4,9 Mio. EUR prognostiziert, der durch Umsatzverlagerungen gegenüber anderen Standorten erzielt wird. Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Grün-Indoor sowie Grün-Outdoor rd. 2,1 Mio. EUR. Weitere rd. 1,5 Mio. EUR entfallen auf die Warengruppen Gartenausstattung und -zubehör und rd. 1,4 auf Ergänzungssortimente.

Auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen insgesamt rd. 1,7 Mio. EUR.

Die Umsätze in den Kernsortimenten Grün-Indoor, Grün-Outdoor sowie Gartenausstattung und -zubehör werden zum überwiegenden Teil zu Lasten von bestehenden Wettbewerbern innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes generiert, die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dies sind im Wesentlichen Gartencenter und Baumärkte aber auch andere Anbieter, wie z.B. Möbelhäuser, die ebenfalls Teilsortimente (z.B. Gartenmöbel, Sonnenschirme, etc.) anbieten.

Im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte ebenfalls ein großer Teil des Umsatzes zu Lasten dieser systemgleichen bzw. systemähnlicher Wettbewerber generiert werden. Bestehende Wettbewerber im Bereich Gartencenter, Baumärkte und Möbelhäuser bieten ebenfalls die Sortimente Glas-Porzellan-Keramik sowie Geschenkartikel an (insbesondere Glasvasen und Zimmerkeramik), so dass Kunden bei der Etablierung eines neuen Wettbewerbers diese Warengruppen zukünftig in Teilen bei diesem neuen Anbieter einkaufen.

Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass die in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigten Umsätze zu geringen Teilen zu Lasten bestehender Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen generiert werden.

Die im Gartencenter Kremer angebotenen Artikel aus dem Sortimentsbereich Glas-Porzellan-Keramik/Geschenkartikel orientieren sich in erster Linie an den Themen Gartengestaltung und Zimmerbepflanzung. Hier sind daher vorwiegend Produktgruppen wie Glasvasen oder Zimmerkeramik (sog. Übertöpfe) im Sortimentskonzept enthalten. Somit wird hier – im Gegensatz zu innerstädtischen Fachgeschäften – bei weitem nicht ein vollständiges GPK/Geschenkartikel-Sortiment angeboten. Bspw. ist nicht geplant Bestecke, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirre, etc. anzubieten, wie dies in klassischen Haushaltswaren-Fachgeschäften (z.B. WMF) geschieht. Das in einem Gartencenter angebotene GPK-Sortiment ist somit im Wesentlichen komplementär zu den typischen Innenstadtangeboten.

Des Weiteren sind die Angebotsstrukturen in den betroffenen Sortimenten in der Stadt Remscheid und in Wuppertal-Ronsdorf nur kleinteilig und hinsichtlich ihrer Sortimentstiefe als lückenhaft zu bezeichnen. Eine Überschneidung konkreter Teilsortimente (z.B. Glasvasen oder Zimmerkeramik) des Planvorhabens mit bestehenden Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen von Remscheid und Wuppertal-Ronsdorf ist somit kaum vorhanden. Umsatzverluste bei bestehenden Wettbewerbern sind daher allenfalls in Teilbereichen ihres Sortimentes und in – gemessen am Gesamtumsatz – nur geringer Größenordnung zu erwarten.

Mögliche Umsatzverlagerungseffekte verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, so dass sich die Umsatzverluste auf dem Niveau einzelner Angebotsstandorte nicht quantifizieren lassen. Die Umsatzverluste erreichen aus Sicht der Gutachter – vorbehaltlich einer vertiefenden Auswirkungsanalyse – aber für keinen der Betriebe eine Größenordnung, die deren Fortbestand gefährden würde.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere in Wuppertal, dürften nach Einschätzung der Gutachter ebenfalls nur marginal von Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

### **4.3 Einordnung des Planvorhabens in das Regionale Einzelhandelskonzept**

Mit dem REHK wurden die formellen Instrumente der Planung um ein informelles Abstimmungsverfahren zur Herbeiführung eines „Regionalen Konsens“ ergänzt. Dessen Grundidee ist einfach: Werden bestimmte, nachfolgend erläuterte Voraussetzungen von einem geplanten Vorhaben erfüllt, ist das Einverständnis der von der Planung berührten Nachbarkommunen sicher.

Nach den Spielregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck ist das Vorhaben als Planvorhaben mit nicht-zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu beurteilen.

In einem ersten Prüfschritt gilt es die Lage des Standortes für das Planvorhaben einzuordnen. Der projektierte Standort liegt weder in einem Haupt- oder Nebenzentrum noch innerhalb eines Nahversorgungsschwerpunktes. Weiterhin ist das Planareal kein regionaler Sondergebietsstandort. Somit ist das Projektareal als sonstiger Standort einzuordnen.

In diesem Fall sehen die weiteren Prüfkriterien die Nachweispflicht hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf Haupt- und Nebenzentren vor.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme vertreten die Gutachter die Auffassung, dass durch das Planvorhaben in Remscheid-Lennep keine negativen Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenzentren der Stadt Remscheid oder der umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten sind. Somit ist für das geplante Gartencenter Kremer der regionale Konsens gegeben.

### **4.4 Bewertung des Planvorhabens nach den Vorgaben der Landesplanung**

Nach den Vorgaben des § 24a des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro) dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
- der Umfang der Zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beträgt.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgungsbereiche vorliegt.

Zu den Vorgaben des § 24a LEPro ist festzustellen, dass das Projektareal zum einen innerhalb eines dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt und darüber hinaus der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente einen Flächenanteil von 10 % nicht übersteigt.

**Tabelle 6: Projektrelevante Kaufkraft in der Stadt Remscheid**

	Verbrauchsausgaben je Einwohner [Bundesdurchschnitt]	Kaufkraftniveau Stadt Remscheid	Nachfragevolumen Stadt Remscheid
Grün Indoor	51,33	105,83%	2,62
Grün Outdoor	35,56	105,83%	1,82
Gartenbedarf / Gartenausstattung	41,54	105,83%	2,12
Ergänzungssortimente	238,5	105,83%	12,18

Im Bereich der Kernsortimente Grün-Indoor, Grün-Outdoor, Gartenbedarf und Gartenausstattung übersteigt der prognostizierte Umsatz von rd. 3,6 Mio. EUR nicht das für die Gesamtstadt Remscheid zur Verfügung stehende Nachfragepotenzial von rd. 6,6 Mio. EUR.

Im Bereich der Ergänzungssortimente steht in der Stadt Remscheid einem Nachfragevolumen von rd. 12,2 Mio. EUR ein Prognoseumsatz von lediglich rd. 1,4 Mio. EUR gegenüber. Somit übersteigt auch in den Ergänzungssortimenten der Umsatz nicht die zur Verfügung stehende Kaufkraft in Remscheid.

Somit sind aus Sicht der Gutachter die Vorgaben der Landesplanung gem. § 24a LEPro erfüllt.

Köln, den 23. Juli 2008

**BBE RETAIL EXPERTS**

i.V.

Jörg Lehnerdt

i.V.

Jens Block

---

*Das Ergebnis der Untersuchung steht der Auftraggeberin ausschließlich und uneingeschränkt zur Verfügung. Die Auftraggeberin darf die Unterlagen des Auftragnehmers ohne dessen Mitwirkung nutzen. Der Auftraggeberin steht das uneingeschränkte Nutzungsrecht an dem Gutachten in analoger und digitaler Form zu. Sie hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin wird die Einwilligung nur aus zwingenden Gründen verweigern.*

---