

STELLUNGNAHME

**zu Sortimenten im Zusammenhang mit der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 613 / Gebiet westlich Lüttring-
hauser Straße, östlich Bahntrasse (RWE-Gelände)**

erstellt im Auftrag der

Stadt Remscheid

durch die

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co.KG
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

Köln, 6. Januar 2009



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 und Aufgabenstellung | 2 |
| 2 Städtebauliche Zielsetzung und Begründung | 3 |
| 3 Empfehlung zur Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung | 8 |

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Remscheid beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen RWE-Betriebshofes mit dem Bebauungsplan Nr. 613 zu überplanen, weil ein aktueller Kaufinteressent dort die Errichtung eines Gartencenters zuzüglich einer Mietfläche für einen kleinen Baumarkt vorsieht.

Das Areal liegt am nordwestlichen Rand des Stadtbezirkes Lennep an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Es gehört nicht zu den vom Rat beschlossenen zentralen Versorgungsbereichen.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck hatte für diesen Standort keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen und stattdessen im Bereich der Neuenkamper Straße einen Potenzialstandort für einen Bau- und Gartenmarkt vorgesehen.

Nachdem der Rat der Stadt Remscheid für diesen Standort eine gewerbliche Nutzung beschlossen hat, bietet das ehemalige RWE-Areal nun eine Alternative. Die konkrete Planung des Investors sieht vor, ein großflächiges Gartencenters mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Bau- und Heimwerkersortiment und einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.720 m² zu errichten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 613 soll sichergestellt werden, dass sich die tatsächlichen Nutzungen im Rahmen der städtischen Ziele bewegen und insbesondere keine (unerwünschten) negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten sind. Hierzu erfolgt eine Präzisierung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen sowie eine städtebauliche Begründung unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebotsstruktur der Innenstadt Remscheid, der Nebenzentren Lüttringhausen und Lennep sowie den Planungszielen der Stadt Remscheid.

2 Städtebauliche Zielsetzung und Begründung

Der von der Stadt Remscheid vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 (Entwurf mit Stand 15.08.2008) umfasst das Gelände des früheren RWE-Betriebshofes und damit ein Grundstück von rd. 2,4 ha.

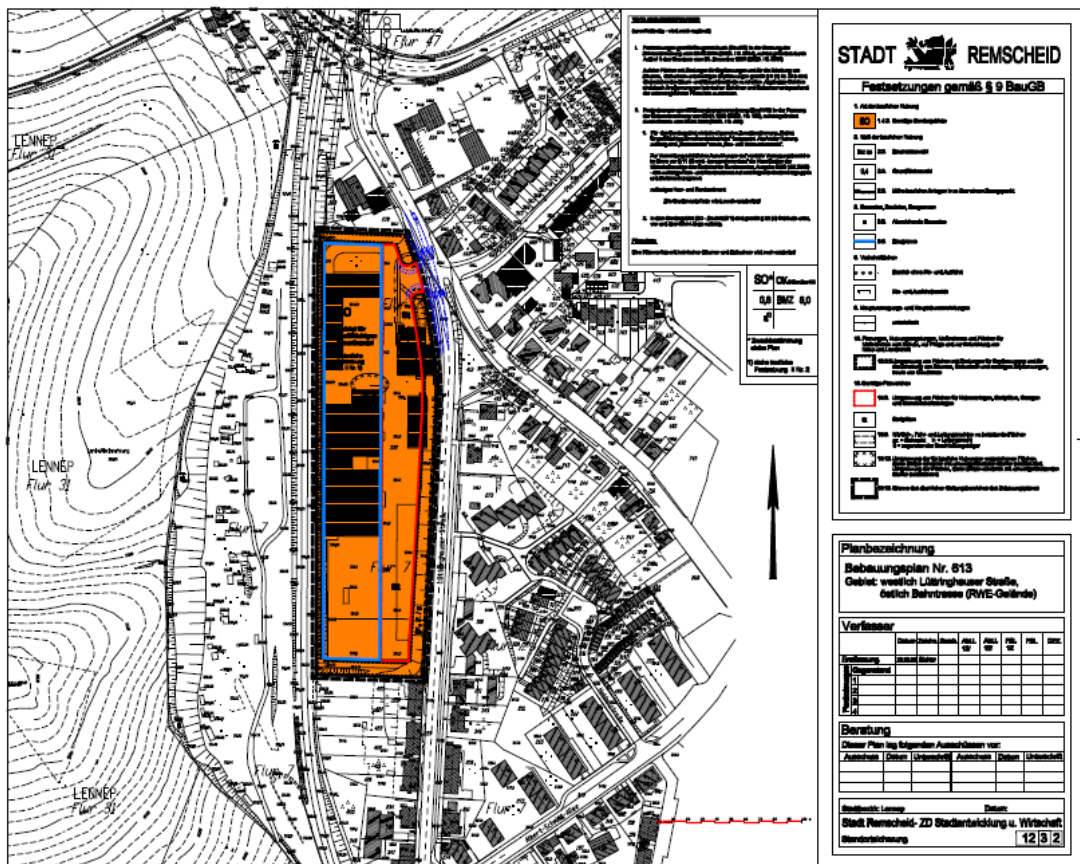
Aufgrund der Distanz zum Remscheider Hauptzentrum Innenstadt und zu den beiden Nebenzentren Lüttringhausen und Lennep bzw. wegen seiner fehlenden städtebaulichen Integration wurde dieser Standort im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergischen Städtedreieck (2006) weder für zentren- noch für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Dieser sollte sich vorzugsweise im „Ergänzungsstandort“ Neuenkamper Straße bzw. im „Potenzialstandort“ Mixsiepen konzentrieren, die im Regionalen Konsens bestimmt wurden. An letzterem sollte damals ausdrücklich ein regional bedeutsamer Bau- und Gartenmarkt in marktfähiger Größe angesiedelt werden können.

Da eine solche Planung im Bereich Mixsiepen mittlerweile nicht mehr verfolgt wird, wurde ersatzweise der hier diskutierte Standort RWE-Gelände für die Aufnahme entsprechender Angebotsflächen bestimmt. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage an der Lüttringhauser Straße/B 51 und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Remscheid-Lennep (A 1) kann dieser Standort sowohl von den angrenzenden Remscheider Stadtteilen Lüttringhausen und Lennep als auch aus dem weiteren Einzugsgebiet sehr gut erreicht werden.

In seiner Sitzung vom 15.08.2008 hat der Arbeitskreis REHK den „Regionalen Konsens“ nach den vereinbarten Kriterien für die auch gutachterlich untersuchte Planung hierzu festgestellt.

Bereits im REHK ist damit vorgegeben, dass die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % begrenzt werden – analog zu der entsprechenden Vorgabe des § 24 a LEPro.

Abb. 1: Entwurf der Stadt Remscheid zum Bebauungsplan Nr. 613



Quelle: Stadt Remscheid

Ein wesentlicher Punkt ist die Schutzbedürftigkeit „zentraler Versorgungsbereiche“. Bei jedem Planvorhaben mit großflächigem Einzelhandel ist zu beachten, dass weder der jeweils „eigene“, noch benachbarte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. So dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kern- oder für sie festgesetzten Sondergebieten entstehen, weil von Ihnen „nicht nur unwesentliche“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Nachbargemeinden dürfen sich im Rahmen der interkommunalen Abstimmung auf § 2 Abs. 2 BauGB berufen, wenn sie Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche befürchten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ausdrücklich zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Stadt Remscheid hat die räumliche Abgrenzung und die zuzuordnende Versorgungsfunktion ihrer zentralen Versorgungsbereiche bereits im Rahmen ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes (2004) grundsätzlich geklärt und über das REHK (2006/2008) eine Anpassung an die Anforderungen der Landesplanung vorgenommen.

Das RWE-Gelände soll als Ergänzungsstandort großflächige Angebotsstrukturen für die Sortimentsbereiche Garten und Bau-/Heimwerkermarkt bieten. Die Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan Nr. 613 soll dazu beitragen, vorhandene Angebote zu ergänzen, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid oder Nachbarkommunen zu gefährden.

Der Bebauungsplan Nr. 613 dient insofern der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Remscheid mit dem Sortiment Garten, die bislang von den zwei wesentlichen Anbietern (Gartencenter Klee, rd. 2.400 m² VKF und Blumen Risse, rd. 1.300 m² VKF) nur unzureichend wahrgenommen wird. Hinzu kommt eine „Grundversorgung“ mit Bau- und Heimwerkerbedarf für die Bereiche Lennep und Lüttringhausen.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, welche Sortimente in Remscheid „nahversorgungsrelevant“ oder „zentrenrelevant“ sind und wie dies jeweils zu begründen ist.

Das REHK enthält dazu den auf der nächsten Seite wiedergegebenen Vorschlag, der auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse entwickelt wurde. Er geht über die mit der Novellierung des § 24 a LEPro verbindlich gewordene Mindestliste der grundsätzlich in Nordrhein-Westfalen zentrenrelevanten „Leitsortimente“ hinaus, die im Rahmen des neuen Einzelhandelserlasses in Teilen noch konkretisiert wurde.

Abb. 2: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in Remscheid („Bergische Liste“ nach REHK)

laut WZ 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente

| | |
|---------------|--|
| 52.11.1, 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| 52.33.2 | Drogerieartikel |
| 52.49.2 | Heim- u. Kleintierfutter |

zentrenrelevante Sortimente

| | |
|------------------|---|
| 52.31.0, 52.32.0 | Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel |
| 52.33.1 | kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel |
| 52.49.3 | Augenoptiker |
| 52.47.1 | Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel |
| 52.47.2 | Bücher u. Fachzeitschriften |
| 52.47.3 | Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen |
| 52.49.1 | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) |
| 52.42 | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren |
| 52.43 | Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren |
| 52.41 | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche |
| 52.44.7 | Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren) |
| 52.48.6 | Spielwaren, Bastelbedarf |
| 52.49.8 | Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf |
| 52.46.2 | Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger |
| 52.49.5 | Computer, Computerteile u. Software |
| 52.49.6 | Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone |
| 52.49.4 | Foto- u. optische Erzeugnisse |
| 52.45.1 | Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse |
| 52.44.2 | Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten) |
| 52.46.3 | Musikinstrumente u. Musikalien |
| 52.44.3 | Haushaltsgegenstände |
| 52.44.4 | keramische Erzeugnisse u. Glaswaren |
| 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel |
| 52.50.1 | Antiquitäten u. antike Teppiche |
| 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck |
| 52.44.7 | Heimtextilien (Teppicherzeugnisse) |
| 52.49.2 | zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) |

Quelle: REHK Bergisches Städtedreieck (BBE 2006)

Nach der im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durchgeführten Sortimentsanalyse in den Remscheider Zentren (Innenstadt, Lüttringhausen, Lennep) sowie im benachbarten Wuppertaler Zentrum Ronsdorf sind insbesondere die Sortimentsgruppen Schnittblumen, Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat/Geschenkartikel in diesen zentralen Versorgungsbereich nur von sehr geringer funktionaler Bedeutung, weil sie allenfalls von kleineren Betrieben angeboten werden, die infolge ihrer relativen Größe und ihres Marktauftritts nicht als funktional zu beachtende Leitbetriebe („Magnetbetriebe“) dienen. Einzige Ausnahme ist der Anbieter HERTIE in Lennep, dessen Fortbestand allerdings infolge der Insolvenz des Gesamtunternehmens – unabhängig vom Planvorhaben RWE-Gelände – möglicherweise gefährdet ist.

In der Remscheider Innenstadt mit insgesamt rd. 58.000 m² VKF stellen GPK/Hausrat/Geschenkartikel (rd. 2.800 m²) und Blumen/Zooartikel (rd. 600 m²) quantitativ eher untergeordnete Bereiche dar. Hingegen sind dort v.a. Bekleidung/Wäsche (rd. 26.000 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8.000 m²) prägend. Im zentralen Versorgungsbereich Lüttringhausen befinden sich gegenwärtig insgesamt rd. 1.600 m² VKF, davon rd. 50 m² für Blumen und rd. 80 m² für GPK/Hausrat i.w. Sinne. Im zentralen Versorgungsbereich Lennep befinden sich insgesamt rd. 11.900 m² VKF, davon rd. 130 m² für Blumen und rd. 1.350 m² für GPK/Hausrat i.w. Sinne, woran die Anbieter Hertie, Kodi, Koch und „Preisparadies“ wesentlichen Anteil haben. Insbesondere der Sortimentsbereich GPK/Hausrat kann insofern als zentrumstypisch und –prägend für Lennep bezeichnet werden. Eine Magnetfunktion kommt dabei dem Anbieter Hertie zu, der im Falle einer Betriebsaufgabe infolge der Insolvenz des Gesamtunternehmens unbedingt durch einen vergleichbar attraktiven Einzelhandelsbetrieb ersetzt werden sollte, damit das Nebenzentrum Lennep seine Versorgungsfunktion weiterhin erfüllen kann. Eine Gefährdung des Hertie-Standortes durch das Planvorhaben RWE-Gelände kann aber ausgeschlossen werden, soweit sich die zulässigen Randsortimente dort im nachfolgend vorgeschlagenen Rahmen bewegen. In Lüttringhausen haben die hier betrachteten Sortimente innerhalb des insgesamt sehr schwachen Besatzes keine zentrumstypische und –prägende Bedeutung.

3 Empfehlung zur Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung

Zur Verfolgung der von der Stadt Remscheid formulierten städtebaulichen Zielsetzungen sollte – wie zuvor bereits dargestellt – eine relativ weitgehende Festlegung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen erfolgen. Die damit verbundene Einschränkung soll aber nicht über das aus öffentlichem Interesse zu begründende Maß hinausgehen. Somit sollen dem privaten Investor auch Gestaltungsfreiräume zugewilligt werden, wodurch eine „Marktfähigkeit“ des Planvorhabens sichergestellt werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Festsetzungen insgesamt max. 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet („Gartencenter“) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 8.000 m² zulässig.

Im Einzelnen gelten folgende Verkaufsflächen-Obergrenzen:

| Sortiment | Max. VKF (in m ²) |
|---|----------------------------------|
| Wohn- und Gartenmöbel (WZ 52.44.1)/Campingmöbel (WZ 52.44.3) | 800 |
| Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 52.44.6) | 800 |
| Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren a.n.g. (WZ 52.46.1) | 800 |
| Anstrichmittel (WZ 52.46.2) | 800 |
| Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 52.46.3) | 800 |
| Blumen, Pflanzen und Saatgut ¹ (WZ 52.49.1) | 8.000 |
| Summe Kernsortimente (nicht zentren-/nahversorgungsrelevant) | 8.000 |
| Obst (aus ökologischem Anbau) (aus WZ 52.21.0) | 10 |
| Wein (aus ökologischem Anbau) (aus WZ 52.25.1) | 20 |
| Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 52.44.4) | 200 |
| Fachbücher- und Fachzeitschriften (aus WZ 52.47.2) | 20 |
| Geschenkartikel, Seidenblumen (aus WZ 52.48.2) | 450 |
| Schnittblumen, Blumenbinderei und -bedarf, Trockenblumengestecke (aus WZ 52.49.1) | 40 |
| Zooartikel, jedoch nicht lebende Tiere (aus WZ 52.49.2) | 20 |
| Drogerieartikel (WZ 52.33.2) | 20 |
| Bastelbedarf (aus WZ 52.48.6) | 20 |
| Summe Randsortimente (max.) | 800 |
| Verkaufsfläche insgesamt | 8.000 |

Hinweis: Die Summe der jeweils max. zulässigen Einzelsortimente übersteigt die insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche, um vertretbare Anpassungen an marktseitige Veränderungen zu ermöglichen.
Quelle: BBE RETAIL EXPERTS

Köln, den 6. Januar 2009

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH Co. KG
i.V.

Jörg Lehnerdt

¹ Jedoch nicht: Schnittblumen, Blumenbinderei und -bedarf, Trockenblumengestecke

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erlaubt.