

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes
in Remscheid-Vieringhausen

erstellt im Auftrag der

Stadt Remscheid

Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Ludwigstraße 14

42849 Remscheid

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Franz J.W. Hrabak

Standortberatung

Goltsteinstraße 87 a

50968 Köln

 +49 221 789 41 165

 +49 221 789 41 169

 hrabak@bbe.de

Köln, im August 2011

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Rahmenbedingungen - Einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen	7
2.2 Einzelhandelserlass NRW 2008	7
2.3 Regionales Einzelhandelskonzept REHK Bergisches Städtedreieck	8
2.4 Grundversorgung in der Stadt Remscheid	9
3 Standortseitige Aspekte	11
3.1 Makrostandort Remscheid	11
3.2 Mikrostandort- und Objektsituation Vieringhausen	12
4 Angebots und Wettbewerbssituation	16
4.1 Stadtteil Vieringhausen	16
4.2 Stadtteil Reinshagen	17
4.3 Umliegende Angebotsstandorte	17
4.4 Zusammenfassung	18
5 Auswirkungsanalyse und Städtebauliche Beurteilung	21
5.1 Einzugsgebiet des Supermarktes und Nachfragevolumen	21
5.2 Kaufkraftbindung durch den ansässigen Einzelhandel	26
5.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	27
5.4 Umsatzverlagerungseffekte durch das Planvorhaben	29
6 Städtebauliche Bewertung der Planung	33
6.1 Einordnung des Planvorhabens	33
6.2 Zusammenfassung, städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Fazit	36

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abb. 1: Der Bebauungsplan Nr. 637 der Stadt Remscheid	13
Abb. 2: Der Projektstandort	15
Abb. 3: Wettbewerbsbetriebe in Vieringhausen und Reinshagen (Auswahl)	15
Abb. 4: Wettbewerbsbetriebe im sonstigen Stadtgebiet (Auswahl)	15
Abb. 5: Projektrelevante Wettbewerbsstandorte	20
Abb. 6: Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens	24
Abb. 7: Das erweiterte Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
Abb. 8: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	28
Abb. 9: Umsatzumverteilung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente	31

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Stadt Remscheid stellt derzeit im Bereich Vieringhausen den Bebauungsplan Nr. 637 auf. Dieser hat unter anderem die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Lebensmittelsupermarkt auf einer ehemaligen Gewerbefläche zum Ziel.

Der Projektstandort liegt in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.¹ Bei dem Standort handelt es sich um ein freies, eingeebnetes Grundstück. Die anschließenden Grundstücke sind durch Wohn- bzw. größere Gewerbeansiedlungen geprägt. Im Umfeld sind teilweise großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Der Bebauungsplan sieht vor, Lebensmittelsupermärkte mit im Kernsortiment nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.500 m² zuzulassen.

Die Verträglichkeitsanalyse gibt Aufschluss darüber, ob durch ein entsprechendes Planvorhaben eines Lebensmittelsupermarktes mit 1.500 m² VKF schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auf weitere Grundversorgungsstandorte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Remscheid oder den umliegenden Gemeinden gemäß den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.

Um diese Fragestellung gutachterlich bewerten zu lassen, wurde die BBE Handelsberatung GmbH im August 2011 mit der Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

Ebenfalls wird in der vorliegenden Untersuchung das in der Entwurfsfassung vorliegende Grundversorgungskonzept der Stadt Remscheid berücksichtigt.

Hinweis: Für den Projektstandort ist im Jahr 2009 bereits eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH Köln² für die Errichtung eines vergleichbaren Lebensmittelsupermarktes durchgeführt worden.

¹ Bezirksregierung Düsseldorf, Regionalplan GEP 99; Blatt Solingen, Internetpräsenz der Bezirksregierung, Zugriff v. 25.09.2009.

² Übernahme durch die BBE Handelsberatung GmbH München zum Mai 2010.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Analyse basiert zum einen auf Recherchen der Gutachter in der Stadt Remscheid, insbesondere in den Stadtteilen Vieringhausen, Reinshagen und Westhausen. Folgende **Erhebungs- und Analysemethoden** sind zum Tragen gekommen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikro-Standortsituation.
- Erhebung relevanter Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu gehören insbesondere Lebensmittel-Discountmärkte und Supermärkte im direkten und erweiterten Standortumfeld bzw. den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen. Weiterhin wurden Drogerie- und Getränkemärkte berücksichtigt.
- Nutzung von aktuellen Daten aus eigenen empirischen Untersuchungen in der Region und von statistischen Grunddaten der BBE-Marktforschung (z.B. Kaufkraftkennziffer und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben auf Stadtteilebene).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Remscheid nach Stadtbezirken und Stadtteilen, Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) des Bergischen Städtedreiecks (BBE 2006), Grundversorgungskonzept der Stadt Remscheid (BBE 2010) (Entwurfassung), aktuelle Veröffentlichungen von M & M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes, insbesondere EHI: Handel Aktuell 2009/2010).
- Recherchen zu relevanten Einzelhandelsplanungen im Standortumfeld.
- Erfahrungswerte der BBE Handelsberatung aus einer Vielzahl ähnlich gelagerter Untersuchungen.
- Bebauungsplan Nr. 637 – Vieringhausen der Stadt Remscheid. Hier: Begründung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Entwurf Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Untersuchung liegt eine zweistufige **Vorgehensweise** zugrunde.

Im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse (**Stufe 1**) ist die planungsrechtliche Situation des Planvorhabens zu untersuchen. Dabei sind die Vorgaben des § 24a LEPro NRW sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das Bergische Städtedreieck zu berücksichtigen. Aufgrund der spezifischen Raumstruktur ist aus planerischer Sicht eine konzeptionelle Fortführung des REHK notwendig („Grundversorgung in der Stadt Remscheid“). Diese fachliche Arbeitsgrundlage und die Vorgaben des seit September 2008 vorliegenden neuen Einzelhandelserlasses NRW sind ebenfalls zu berücksichtigen.

In diesem ersten Arbeitsschritt erfolgt zusätzlich die Durchführung einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumliche Standortsituation.
- Detaillierte Darstellung und Bewertung der Angebotssituation insbesondere in den vom Vorhaben betroffenen Stadtteilen unter quantitativen und qualitativen Aspekten.
- Die derzeitige Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Planvorhabens und Berechnung des vorhandenen Nachfragevolumens.

Stufe 2 umfasst auf Basis der zu erwartenden Umsatzleistung und Umsatzverlagerungen durch die Einzelhandelsplanung eine gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens in Bezug auf etwaige raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen. Hierbei stellt § 11 Abs. 3 BauNVO den Bezugsrahmen dar.

Die von Umsatzverlusten tangierten Betriebe sind in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und ihrer funktionalen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu bewerten. Diese Verträglichkeitsanalyse des Vorhabens misst sich dabei zusätzlich an den Vorgaben und Leitziele des Grundversorgungskonzeptes der Stadt Remscheid (Entwurfssfassung).

2 Rahmenbedingungen - Einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt in der Stadt Remscheid grundsätzlich in Betracht. Dies legt nahe, dass eine Prüfung der Tragfähigkeit und der Verträglichkeit des Vorhabens durchzuführen ist.

Der planerische Rahmen (Landesentwicklungsprogramm NRW und Einzelhandelserlass 2008) und die räumlich-strukturellen Sachverhalte verdichten sich in den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Ebenfalls ist das in der Entwurfsfassung vorliegende Grundversorgungskonzept der Stadt Remscheid als fachliche Arbeitsgrundlage der Stadtentwicklungspolitik zu berücksichtigen.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe kommt als Baugebietstyp in erster Linie nur eine Sondergebietsausweisung in Frage. Nach § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) dürfen Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.³

Der Paragraph benennt unter Absatz 6 die Möglichkeit von Abweichungen hierzu. Diese können dementsprechend über Regionale Einzelhandelskonzepte vereinbart werden. Ein für entsprechende Konzepte zentrales Inhaltsmerkmal bildet die konkrete und begründete Festlegung von Standorten und Verkaufsflächen.

2.2 Einzelhandelserlass NRW 2008

Der Einzelhandelserlass dient der landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Erlass geht von geltendem Recht aus und berücksichtigt die einschlägige Rechtsprechung. Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge, ausgerichtet.

Der Erlass greift die Vorgaben des § 24a LEPro NRW unter Kap. 1.4.3 auf und - von besonderer Bedeutung im Rahmen der vorliegenden Untersuchung - differenziert unter Kap. 2.8 das Thema der wohnortnahen Versorgung. Zusätzlich führt der Einzelhandelserlass unter Kap. 3.1.6 hinsichtlich interkommunaler Kooperationsregelungen aus.

³ Zur nachhaltigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird durch das Landesentwicklungsprogramm NRW 2007 die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche gefordert, eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Einzelhandelserlass NRW 2008.

Die Empfehlungen bilden die Basis für das Regionale Einzelhandelskonzept, so dass dieses in Kombination mit den ergänzenden Ausführungen des Konzeptes zur „Grundversorgung in der Stadt Remscheid“ als Entscheidungsrahmen für die vorliegende Untersuchung dient.

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept REHK Bergisches Städtedreieck

Die drei Nachbargroßstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen haben im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) „Bergisches Städtedreieck“ unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro § 24a) i.V.m. den Vorgaben aus BauGB und BauNVO ein kooperatives und koordiniertes Leitbild der Einzelhandelsentwicklung einerseits, wie andererseits ein Bewertungsraster zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen.⁴

Dies dient dem Zweck, vor dem Hintergrund der landesplanerischen Gesetzgebung, **Planvorhaben effektiv zu beurteilen** und gleichzeitig eine **nachhaltige Einzelhandelsstruktur zu schaffen**. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen gem. der Vorgabe des § 24 LEPro (NRW) insgesamt folgende Kriterien für den ggf. nachzuweisenden **regionalen Konsens** als Orientierung zugrunde gelegt werden:

- Für im Einzugsgebiet des Planvorhabens gelegene integrierte Standorte darf kein Wettbewerbsnachteil entstehen.
- Es handelt sich nicht um einen Standortverbund mehrerer Lebensmitteldiscounter bzw. – vollsortimenter.
- Der Standort ist über Fußwege ohne räumliche Barrieren an die umliegenden Wohngebiete mit relativer Wohndichte angebunden.
- Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei mindestens 80 %.
- Die Zahl der ausschließlich dem Betrieb oder Standortverbund zuzuordnenden Pkw-Stellplätze beträgt höchstens 100 Stellplätze.
- Wünschenswert ist eine Einbindung des Standortes in das Liniennetz des ÖPNV.

In Kapitel 5.2 des REHK wird der Umgang mit nach Verkaufsfläche und Lage zu unterscheidenden Planvorhaben erläutert.⁵ Das Vorhaben überschreitet die Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m²

⁴ Vgl. REHK Bergisches Städtedreieck, Kap. 1.2, insb. Kap. 1.2.2 („Stärkung der gewachsenen Haupt- und Nebenzentren“) u. 1.2.3 („Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsangebote“).

⁵ Planvorhaben werden in Größenordnungen von unter 1.500 m², von 1.500 m² bis unter 5.000 m² und von über 5.000 m² VKF differenziert. Die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Kernsortimente sowie die Lage innerhalb oder außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. deren Erweiterungszonen sind im Rahmen der Beurteilung von Relevanz.-

nicht - da es allerdings außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist der regionale Konsens nachzuweisen.

Aufgrund der besonderen Siedlungs- und Nahversorgungssituation der Stadt Remscheid ist ein, dem System zentraler Versorgungsbereiche untergeordnetes Netz an Grundversorgungsstandorten notwendig, um die dauerhafte wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen.

Das zu diesem Zweck in Erstellung befindliche Konzept „Grundversorgung in der Stadt Remscheid“ greift die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes auf und wendet diese auf die Stadt an. Die Grundversorgung Remscheids wird dadurch als „systemisches Ganzes“ verstanden und nicht als zeitliche Aneinanderreihung unkoordinierter Einzelvorhaben einer mehr oder weniger zufälligen Entwicklung überlassen. Dies folgt den Ansprüchen der regionalen und landesplanerischen Zielvorgaben einer nachhaltigen und nachfrageorientierten Einzelhandelsplanung.

2.4 Grundversorgung in der Stadt Remscheid

Vor dem Hintergrund der schwierigen topographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen Remscheids ist es notwendiges Ziel, ein feingliedriges Netz wohnortnaher Grundversorgungsstandorte unterhalb des Systems zentraler Versorgungsbereiche⁶ zu entwickeln.

Die möglichst wohnortnahe und flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) kann nicht nur über die Konzentration auf wenige zentrale Versorgungsbereiche verfolgt werden. Es muss an weiteren Standorten Betriebe geben, die der Nahversorgung dienen.

Diese Zusatzstandorte „sollen einen eindeutigen Wohnbereichsbezug haben und so dimensioniert werden, dass sie grundsätzlich der zu versorgenden Bevölkerung entsprechen. Sie dürfen die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht beeinträchtigen.“⁷

Für ggfs. notwendige Lückenschlüsse bzw. um vorhandene Betriebe auf aktuelle Erfordernisse des Marktes anzupassen sind darüber hinaus Anpassungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben sinnvoll.⁸

Im in der Entwurfsfassung vorliegenden Grundversorgungskonzept der Stadt Remscheid, das vor den oben dargestellten Hintergründen eine fachliche Arbeitsgrundlage darstellt, wird im Hinblick auf den Standort Remscheid-Vieringhausen, bzw. das Projektareal ergänzend ausgeführt:

⁶ Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des §24a LEPro NRW, also Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren, sind für Remscheid über das Regionale Einzelhandelskonzept REHK Bergisches Städtedreieck definiert. Diese zentralen Versorgungsbereiche verfügen definitionsgemäß über ein jew. relativ hohes Maß an Versorgungsfunktion und damit Versorgungsreichweite. Dies führt dazu, dass in Remscheid einige Gebiete aufgrund der Siedlungsstruktur, im fußläufigen Bereich durch eine deutliche Unterversorgung bzw. durch das dauerhafte Fehlen entsprechender Einrichtungen gekennzeichnet sind.

⁷ Grundversorgungskonzept der Stadt Remscheid (2009), S. 7. (Entwurfsfassung).

⁸ Vgl. ebd.

- Am Standort des vorhandenen Supermarktes als auch am nördlich angrenzenden Areal bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten. In südlicher Richtung, in kurzer räumlicher Distanz, befindet sich allerdings gegenüber dem Unternehmenssitz der Firma Diehl ein mindergenutztes Areal.

Dieser Standort stellt vor dem Hintergrund der schwierigen topographischen Geländesituation in Vieringhausen den einzigen „greifbaren“ Bereich für die Ansiedlung eines Lebensmittel-supermarktes dar, der aktuellen Wettbewerbserfordernissen genügt (Verkaufsfläche, Zahl der Stellplätze).

Zusätzlich befindet sich schräg gegenüber des Areals der dorthin umgezogene Penny Lebensmitteldiscountmarkt, der vormals in kurzer räumlicher Distanz (rd. 150 m) in einer nicht mehr wettbewerbsfähigen Immobilie bestanden hat.

- Aufgrund der kurzen räumlichen Distanz zum bisherigen Grundversorgungszentrum kann dieses Potenzialgrundstück aus Sicht der Gutachter noch als Entwicklungsfläche zur Etablierung eines zukunftsfähigen Lebensmittelsupermarktes zur Nahversorgung am Standort Vieringhausen gewertet werden.⁹

⁹ Vergleiche hierzu auch Kap. 6.1 der vorliegenden Untersuchung.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort Remscheid

Das Planvorhaben liegt im Remscheider Westen, im Stadtteil Vieringhausen, der neben 17 anderen Stadtteilen zum Stadtbezirk Alt-Remscheid (insgesamt vier Stadtbezirke) gehört. Im Westen von Vieringhausen grenzt der Stadtteil Morsbach, im Süden Reinshagen und im Osten Kremenholl an den Stadtteil an. Die weiteren Stadtbezirke liegen östlich.

Einwohnerzahlen

Remscheid: insgesamt 113.527 Einwohner, davon rd. 47.955 Einwohner im Bezirk Alt-Remscheid (zu dem auch Remscheid-Mitte bzw. das Hauptzentrum zählen); auf ausgewählte Stadtteile entfallen:¹⁰

Vieringhausen:	2.670 EW,
Reinshagen:	3.500 EW
Westhausen:	884 EW
Morsbach:	1.084 EW
Kremenholl:	3.738 EW

Zentralörtliche Funktion

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW: Mittelzentrum.

Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstruktur

In Anlehnung an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro) verfügt Remscheid über ein Hauptzentrum sowie über Neben- und Nahversorgungszentren. Das Projektumfeld ist durch solitäre Grundversorgungsbetriebe geprägt.¹¹

In einer fußläufigen Distanz von jeweils rd. 400 m liegt südlich des Projektstandortes der Grundversorgungsstandort Güldenwerth und nördlich das Grundversorgungszentrum Vieringhausen (Standort Kaufpark).

Verkehrsanbindungen

Der Stadtteil Vieringhausen wird von der L 157 und der B 229 durchquert; in nord-östliche Richtung führt die Straße Vieringhausen (B 229/L 157) Richtung Innenstadt.

Nach Westen führt die Solinger Straße (B 229) durch Morsbach nach Solingen; nach Süden verläuft die L 157 durch die südwestlichsten Stadtteile von Remscheid (Reinshagen, Westhausen) nach Wermelskirchen.

¹⁰ Quelle: Homepage der Stadt Remscheid.

¹¹ Eine Analyse und strategische Empfehlungen zur Remscheider Struktur im Bereich der Grundversorgung liegt zum Untersuchungszeitpunkt als Arbeitspapier „Grundversorgung in der Stadt Remscheid“ vor (BBE Retail Experts, 2009).

3.2 Mikrostandort- und Objektsituation Vieringhausen

Das Grundstück des Planvorhabens liegt unmittelbar an der Straße **L 157 (Vieringhausen)**. Direkt gegenüber des Projektstandortes befinden sich ein neu aufgestellter Penny-Lebensmitteldiscountmarkt sowie eine metallverarbeitende Fabrik (Diehl).

■ **Immobilie und Einbindung**

Aktuell besteht das Projektgrundstück aus einer eingeebneten, un bebauten und zum Straßenverlauf hin niveaugleichen Brachfläche sowie einem auf der rechten Seite anschließenden größeren Industriegebäude (Werkzeug- und Maschinenfabrikation).

Diese Gelände ist teilweise mit historischen Produktionshallen bebaut. Außerdem befinden sich am Standort zwei gründerzeitliche Wohnhäuser, die im Zuge des Vorhaben bestehen bleiben. Das Höhenniveau des mehrgeschossig bebauten Grundstücks fällt von der Vieringhausen-Straße deutlich ab.

Auf der linken Seite schließt ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus an.

Direkt gegenüber des Planvorhabens befinden sich eine zurückversetzte Penny-Discount Filiale sowie ein metallverarbeitendes Industrieunternehmen. Gegenüber diesen Gebäuden besteht bereits ein deutlicher Höhenniveauunterschied.

Die L 157 ist im weiteren Umfeld des Planvorhabens durch eine lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, mit hohen Anteilen gründerzeitlicher Bebauung, sowie durch vereinzelt Gewerbebetriebe geprägt.

Die Wohnbereiche in diesem in alle Himmelsrichtungen stark reliefierten Raumausschnitt sind dabei langgezogen und am Straßenverlauf orientiert.

■ **Verkehrerschließung**

Das Grundstück ist von der Vieringhausen-Straße aus direkt anfahrbar. Diese verfügt zum Untersuchungszeitpunkt allerdings nicht über die notwendige Breite, um Abbiegespuren zu ermöglichen.

Aufgrund der Grundstücksgröße sind Stellplätze im Rahmen des Planvorhabens realisierbar. Durch eine Straßenverbreiterung auf Höhe der vorhandenen Freifläche können ggf. eine oder mehrere Abbiegespuren zur Andienung des Projektstandortes realisiert werden.

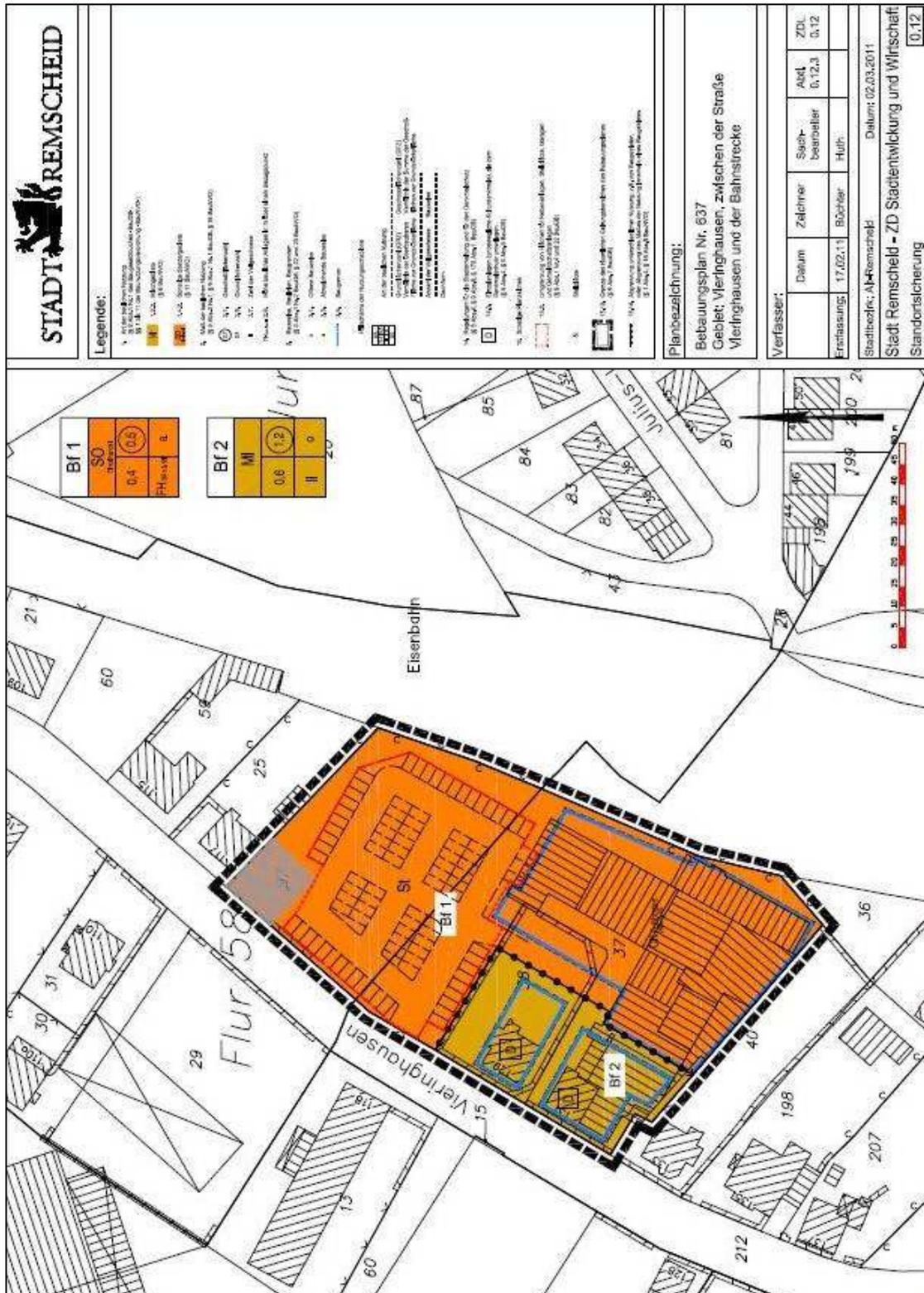
Die Durchgangsfrequenz an Fahrzeugen ist am Projektstandort von einer geringen bis mittleren Intensität. Der Standort bildet eine gute Erreichbarkeit für Zielkunden ab.

■ **ÖPNV-Anbindung**

In 30 m Entfernung zu der aktuellen Grundstückszufahrt liegt eine Bushaltestelle.

In Verbindung mit der Straßenverkehrssituation ist der Standort somit gut zu erreichen.

Abb. 1: Der Bebauungsplan Nr. 637 der Stadt Remscheid



Quelle: Stadt Remscheid.

■ **Raumbezug**

Der Projektstandort weist keinen direkten Bezug zu einer überregional bedeutsamen Verkehrsstraße auf. Diese Tatsache hat zur Folge, dass die Versorgungsbezüge des Einzelhandelsstandortes in erster Linie auf Vieringhausen und die ebenfalls langgestreckten, durch deutliche Höhenunterschiede geprägten umliegenden Stadtteile ausgerichtet sind.

Die Bewohner der Stadtteile Reinshagen und Westhausen erreichen über die L 157 das Remscheider Stadtzentrum. Der Stadtteil Morsbach ist über die Solinger Straße an den Straßenverlauf Vieringhausen angeschlossen.

■ **Bevölkerungspotenzial**

Der Projektstandort befindet sich im Übergangsbereich von Vieringhausen und Reinshagen und verfügt über einen guten Siedlungsbezug. Der fußläufige Einzugsbereich (700 m bis 1.000 m Radius) umfasst einen hohen Anteil der Siedlungsbereiche beider Stadtteile.

■ **Nutzungssituation**

Zum Untersuchungszeitpunkt stellt sich die Sachlage insoweit dar, dass **beabsichtigt** ist, auf dem Projektstandort einen Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln.

Ob hinter diesem Vorhaben die Verlagerung des existierenden und nur noch bedingt wettbewerbsfähigen Kaufpark-Supermarktes oder eine Neuansiedlung steht, konnte nicht abschließend geklärt werden.

Entscheidend ist dass diese Fragestellung im Rahmen der vorliegen Untersuchung nicht von Bedeutung ist. Aufgrund der im Rahmen der Umsatzumverteilungsanalyse festgestellten betriebswirtschaftlichen Konsequenzen (vgl. Kap. 5), führt die Ansiedlung eines Vollsortimentsbetriebs am Projektstandort kurz- bis mittelfristig zu einem Rückzug der Kaufpark-Filiale.

Ob wettbewerbsbedingt oder durch einfache Verlagerung: in jedem Fall geht mit der Projektrealisierung die mehr oder weniger synchrone Aufgabe des Kaufpark-Standortes einher.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme ist einzig entscheidend, welche Auswirkungen für die Nahversorgung der Bewohner von Vieringhausen, Reinshagen und Westhausen damit einhergehen und welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung vom Vorhaben ausgehen.

Abb. 2: Der Projektstandort



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahme.

Abb. 3: Wettbewerbsbetriebe in Vieringhausen und Reinshagen (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahme.

Abb. 4: Wettbewerbsbetriebe im sonstigen Stadtgebiet (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahme.

4 Angebots und Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch den geplanten Getränkemarkt hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die vorrangige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Vieringhausen übernimmt das „Grundversorgungszentrum Vieringhausen“. Dieses definiert sich über den bestehenden Kaufpark-Lebensmittelsupermarkt. Ein Einrichtungsfachgeschäft und einige kleine Fachgeschäfte (Bäckerei, Apotheke, Blumen befinden sich im Kreuzungsbereich der Solinger Straße (B 229) und der Straße „Vieringhausen“.

Die Solitärlage des Discounters Aldi am nördlichen Rand des Stadtteils Reinshagen wird im Nahversorgungskonzept Remscheid als Grundversorgungsstandort vorgeschlagen. Der weitere Stadtteil verfügt nur über vereinzelt Streubesatz. Der südlich anschließende Stadtteil Westhausen verfügt nicht über untersuchungsrelevanten Handelsbetriebe.

In kurzer Entfernung zum Projektstandort, im Kreuzungsbereich Losenbücheler Straße/ Vieringhausen hat sich bis zuletzt ein Penny-Lebensmitteldiscountmarkt befunden. Diese Verkaufsfläche ist aktuell leer stehend. Der Discountbetreiber hat schräg gegenüber dem Projektstandort eine aktuelle Filiale errichtet.

Diese Wettbewerbssituation verfügt im Detail über folgende Leistungskennzahlen und Standortkriterien:

4.1 Stadtteil Vieringhausen

■ Kaufpark, Vieringhausen 83

großflächiger Lebensmittelsupermarkt, 1.040 m² VKF mit integriertem Getränkebereich mit rd. 210m² VKF-Anteil, 23 objekteneigenen Stellplätze, beengte Parkplatzsituation ohne Ausbaumöglichkeiten; freistehende Immobilie ohne Erweiterungsmöglichkeiten, Zufahrt über Vieringhauser Straße, kleiner Backshop im Eingangsbereich, Nahversorgungs- und Fahrstandortfunktion.

Der Markt kommt seiner Nahversorgungsfunktion noch in ausreichendem Maß nach, ist aber von einer deutlich eingeschränkten Wettbewerbsfähigkeit gekennzeichnet, was sich in einer vergleichsweise geringen Kundenfrequenz widerspiegelt; es ist von einer rel. geringen Flächenleistung für den Markt auszugehen.

■ Penny, Vieringhausen 124

Lebensmitteldiscountmarkt, 798 m² VKF, 86 objekteneigene Stellplätze, vom Straßenverlauf zurückversetzte Immobilie mit stark ansteigendem Grundstückverlauf am Übergangsbereich

zur Straße Vieringhausen. Es handelt sich um den Nachfolgestandort für den nicht mehr wettbewerbsfähigen Penny-Markt an der Losenbücheler Straße, separater Backshop, Nahversorgungs- und Fahrstandortfunktion, mittlere bis hohe Kundenfrequenz.

Projektrelevanter Umsatz insgesamt: 7,8 Mio. EUR

4.2 Stadtteil Reinshagen

- **Aldi, Güldenwerth 39**
Lebensmittel-Discountmarkt, 600 m² VKF, 42 objekteneigene Stellplätze; VKF im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, keine Erweiterungsmöglichkeiten, Nahversorgungs- und Fahrstandortfunktion, hohe Kundenfrequenz.
- **Getränke-Depot, Güldenwerth 28**
Getränkemarkt, 200 m² VKF, 25 objekteneigene Stellplätze, freistehende Immobilie, Nahversorgungs- und Fahrstandortfunktion, hohe Kundenfrequenz.
- **Schlecker, Reinshagener Straße 45**
Drogeriefachmarkt, 190 m² VKF, 4 Stellplätze am Straßenrand, Ladenlokal in EG eines Wohnhauses, keine Erweiterungsmöglichkeiten, vorrangig Nahversorgungsfunktion, mittlere bis hohe Kundenfrequenz.

Projektrelevanter Umsatz insgesamt: 5,0 Mio. EUR

4.3 Umliegende Angebotsstandorte

Im räumlichen Anschluss an die Stadtteile Westhausen, Reinshagen und Vieringhausen existieren in Remscheid ein Vielzahl weiterer Angebotsstandorte, die zum Teil besonders wettbewerbsfähig aufgestellt sind.

- **Lidl, Schüttendelle 49**
Lebensmitteldiscountmarkt, 1.000 m² VKF, 110 objekteneigene Stellplätze, aktuellste Ausbaustufe, separater Backbetrieb, grenzt von Norden an den Stadtteil Vieringhausen an, sehr hohe Kundenfrequenz.
- **Nahversorgungszentrum Hasten, Königstraße**
neu errichtetes Fachmarktzentrum mit Edeka Lebensmittelsupermarkt, 1.600 m² VKF; Lidl Lebensmittel-Discountmarkt, 1.000 m² VKF, TOP Getränkemarkt, 850 m² VKF, dm-Drogeriefachmarkt, 550 m² VKF; 210 zentrale Stellplätze als Gemeinschaftsanlage. Der Lebensmittelsupermarkt stellt einen besonders wettbewerbsfähig aufgestellten Vollsortimentsbetrieb dar, der durch die Verbundlage mit den weiteren Fachmärkten über eine besondere hohe Attraktivität verfügt.

Die Betriebe des Nahversorgungszentrum sind jeweils durch eine hohe Kundenfrequenz gekennzeichnet, weshalb von hohen Verkaufsflächen- und damit Umsatzleistungen auszugehen ist.

■ **Aldi, Kippdorfstraße 6**

Lebensmittel-Discountmarkt, 900 m² VKF, 70 Stellplätze, rel. geringe Pkw-Frequenz am Objekt, gleichermaßen Nahversorgungs- und erweiterte Versorgungsfunktion.

■ **HUZUR, Kremenholer Straße**

türkischer Lebensmittelladen und Frischemarkt, 180 m² VKF, Straßenrandparken, ausschließlich Nahversorgungsfunktion, aufgrund des Sortiments keine relevanten Wettbewerbsbeziehungen.

■ **Kaufpark, Alexanderstraße 43**

Lebensmittelsupermarkt (1.000 m² VKF) und zugehöriger separater Getränkemarkt (400 m² VKF), 55 gemeinsame Stellplätze, gleichermaßen Nahversorgungs- und erweiterte Versorgungsfunktion.

Projektrelevanter Umsatz insgesamt: 35,4 Mio. EUR

4.4 Zusammenfassung

Nach eigener Prognose erwirtschaften die in den Stadtteilen Westhausen, Reinshagen und Vieringhausen ansässigen dargestellten Betriebe in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Umsatz **von rd. 11,5 Mio. EUR.**

Zum Untersuchungszeitpunkt lagen keine Informationen zu weiteren untersuchungsrelevanten Einzelhandelsplanungen vor. Die verlassene, nun leer stehende ehemalige Verkaufsfläche von Penny kommt nach Einschätzung der Gutachter aufgrund der nicht mehr wettbewerbsfähigen Immobilien- und Stellplatzsituation als Potenzialfläche für einen entsprechenden Anbieter nicht in Frage.

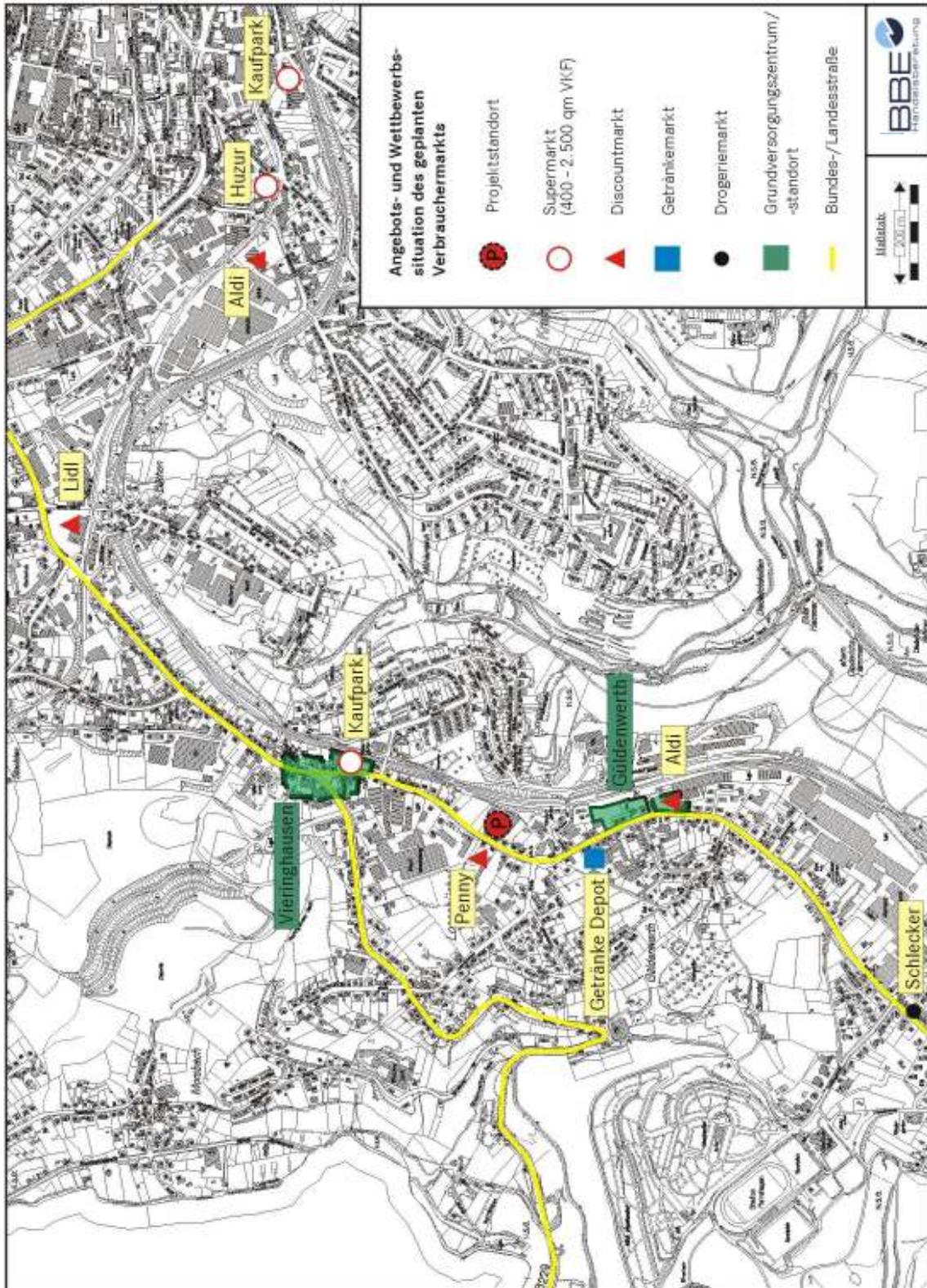
Im unterversorgten Stadtteil Güldenwerth könnte das Standortumfeld der bestehenden Aldi-Filiale durch die Hinzunahme und entsprechende Nutzung einer unmittelbar nördlich anschließenden Fläche zu einem Grundversorgungszentrum ausgebaut werden. Dieses Grundstück wird aktuell durch einen Stahl- und Schrotthandelsbetrieb genutzt. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Güldenwerth verfügt der ansässige Betrieb allerdings über einen wesentlichen branchenspezifischen Wettbewerbsvorteil. Der Stadt Remscheid liegt darüber hinaus eine Erweiterungsplanung des Areals für diese Nutzung vor.

Eine kurz- bis mittelfristige Nachnutzung des Grundstücks im Zuge einer Betriebsaufgabe des Stahl- und Schrotthandels erscheint vor diesem Hintergrund als nicht möglich.

Der Stadtteil Vieringhausen verfügt nicht über Erweiterungsflächen im Bereich des Grundversorgungszentrums. Westhausen verfügt generell nicht über Standortpotenziale, die für die Ansiedlung wettbewerbsfähiger Nahversorgungsanbieter geeignet wären.

Auf der folgenden Seite sind die relevanten Wettbewerbsbetriebe kartiert.

Abb. 5: Projektrelevante Wettbewerbsstandorte



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung.

5 Auswirkungsanalyse und Städtebauliche Beurteilung

5.1 Einzugsgebiet des Supermarktes und Nachfragevolumen

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 u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u.a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z.B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion des Stadtbezirks bzw. Ortsteils

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 betrachteten Betriebes stammt.

Bezogen auf den Projektstandort weisen wesentliche Faktoren, die für die derzeitige und perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung sind, folgende Ausprägung auf:

- Der Angebotsschwerpunkt des projektierten Lebensmittelsupermarktes liegt bei einem nahversorgungsrelevanten und damit kurzfristigen Bedarfsgut. Die Tatsache, dass der für diese Sortimente zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand relativ begrenzt ist, stellt für die Ausdehnung des derzeitigen und perspektivischen Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Vieringhausen stellt einen langgezogenen Stadtteil dar, dessen Siedlungsstruktur sich bandartig entlang der Straße Vieringhausen und der parallel verlaufenden Bahnlinie ausdehnt. Nach Süden setzt sich diese Struktur über die Stadtteile Reinshagen und Westhausen fort. In deutlichem Abstand wird das besiedelte Stadtgebiet in südwestlicher Richtung durch die nächstgelegenen Wohnplätze der Stadt Solingen fortgesetzt.

- Das Planvorhaben liegt an einem Standort, der gleichermaßen durch Fußgänger und Kfz-Kunden Zuspruch findet. Die auch Kfz-orientierte Versorgung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente stellt für die betrachteten Stadtteile aufgrund deren räumlicher Struktur einen konsistenten Faktor dar.
In Verbindung mit einem zeitgemäßen Parkplatzangebot und der räumlichen Nähe zu dem benachbarten Penny-Markt stellt der Standort des Planvorhabens einen innerhalb der süd-westlichen Stadtteile Remscheids attraktiven Standort dar.
- Die beiden Stadtteile Westhausen und Reinshagen verfügen über keine bzw. nur eine sehr geringe Zahl an Angebotsstandorte für nahversorgungsrelevante Sortimente.
Die in Reinshagen vorhandenen Angebotsstandorte liegen aufgrund der Geländesituation am Nordrand des Stadtteils im Übergangsbereich nach Vieringhausen („Bereich Güldenwerth“).
- Durch die ausgeprägten topographischen Verhältnisse sind die drei untersuchungsrelevanten Stadtteile von Remscheid praktisch ausschließlich über die dargestellte Nord-Süd-Achse an die übrigen Stadtteile Remscheids angeschlossen und liegen aufgrund dieser topographischen Situation ebenfalls deutlich von den umliegenden Städten getrennt.
- In den umliegenden Städten und in den Stadtteilen Remscheids herrscht eine hohe Angebotsdichte an Einzelhandelsstandorten mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Drogerie- und Getränkemärkte, Discounter, SB-Warenhäuser, Super- und Verbrauchermärkte sowie Nahversorgungsstandorte).
- Das Planvorhaben fügt sich in die unmittelbare Umgebung ein; zusätzliche Verkehre in relevantem Maß werden nicht erzeugt. Im Verlauf der Straße Vieringhausen befindet sich bereits ein Lebensmittelsupermarkt.

Vor diesen Hintergrund ist davon auszugehen, dass das fußläufige **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** des geplanten Supermarktes im Wesentlichen dem Ausschnitt der Stadtbezirke Vieringhausen und Reinshagen entspricht, der in einer fußläufigen Entfernung von bis zu rd. 700 m zum Projektstandort liegt.

Nach Norden begrenzt die Einmündung Am Langen Siepen diesen Bereich. Nach Nordwesten grenzt der Straßenverlauf Losenbücheler Straße/Solinger Straße diesen Radius ein. Nach Süden erstreckt sich das Gebiet bis Hof Güldenwerth, das nach Osten hin den gesamten noch besiedelten Bereich des Stadtteils umfasst.

Die Bevölkerungszahl dieser Zone beträgt rd. 1.900 Einwohner.

Im **erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2)** fallen aufgrund der größeren Zeit-/Raumdistanz zum Projektstandort die Einkaufsintensitäten im Vergleich zum Kerneinzugsgebiet geringer aus. Vor dem

Hintergrund der Topographie und der (fehlenden) Angebotssituation ist dennoch noch von eindeutigen Einkaufsorientierungen in Richtung des Projektstandortes auszugehen.

Die übrigen Bereiche von Vieringhausen und Reinshagen sowie der gesamte Stadtteil Westhausen können somit als erweitertes **Kerneinzugsgebiet** gewertet werden. Zusätzlich liegt der südöstliche Bereich des Stadtteils Morsbach näher am Projektstandort als am Nahversorgungszentrum Hasten.

Diese rund 250 Einwohner aus dem Bereich Hammerstraße und der südlichen Morsbacher Straße sind deshalb ebenfalls zum erweiterten Einzugsgebiet zu zählen.¹²

Die Bevölkerungszahl dieser Zone beträgt rd. 5.400 Einwohner.

Insgesamt ergibt sich im Einzugsgebiet somit ein Bevölkerungspotenzial von rd. 7.300 Einwohnern.

Aufgrund der festgestellten Wohn- und Versorgungsstrukturen teilt sich der Umsatz eines Supermarktes im Wesentlichen auf diese beiden Einzugsgebiete auf. Zusätzlich generiert der Standort in geringem Maß auch **diffuse Umsatzzuflüsse** (Durchreisende, Handwerker, etc...).

Nach den Zahlen der BBE Marktforschung steht in diesem perspektivischen Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Nachfragevolumen in Höhe von rd. 17,1 Mio. EUR** im Jahr zur Verfügung.

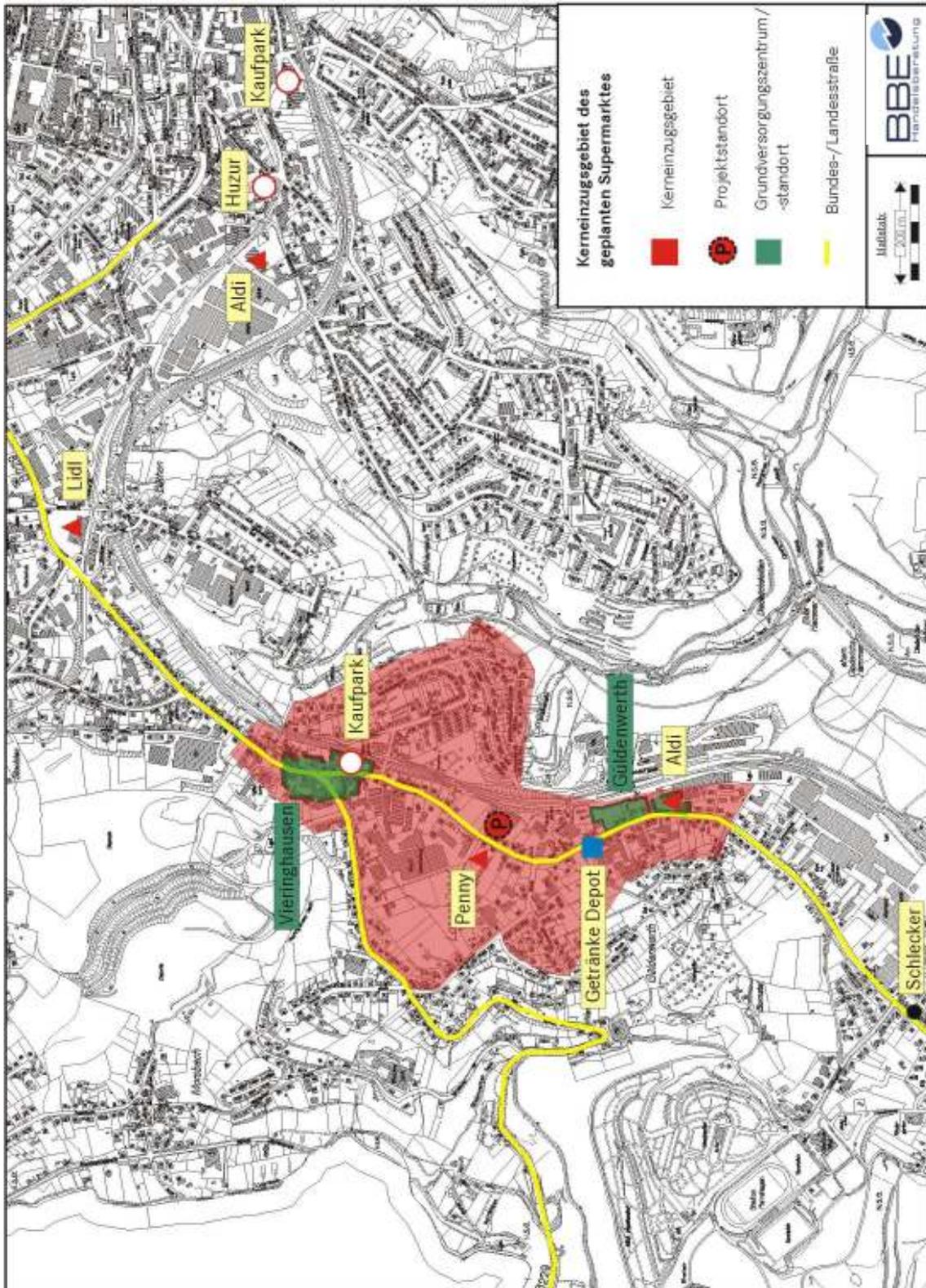
Dieses Volumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Die Pro-Kopf-Ausgaben betragen im Untersuchungsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Jahr 2010/2011 insgesamt rd. 2.338 EUR.

¹² Lt. Konzeptentwurf „Grundversorgung in der Stadt Remscheid“ ist der Stadtteil Morsbach dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hasten zuzurechnen. Morsbach verfügt über rd. 1.100 Einwohner (31.12..2009). Insgesamt werden diesem Nahversorgungszentrum rd. 15.400 Einwohner zugerechnet.

Das Projektvorhaben würde für den südöstlichen Rand von Morsbach eine dann ebenfalls attraktive Einkaufsdestination darstellen. Diese Personengruppe entspricht rechnerisch einem Kunden- und damit Umsatzanteil von rd. 1,6 % am zugewiesenen Versorgungsbereich Hasten.

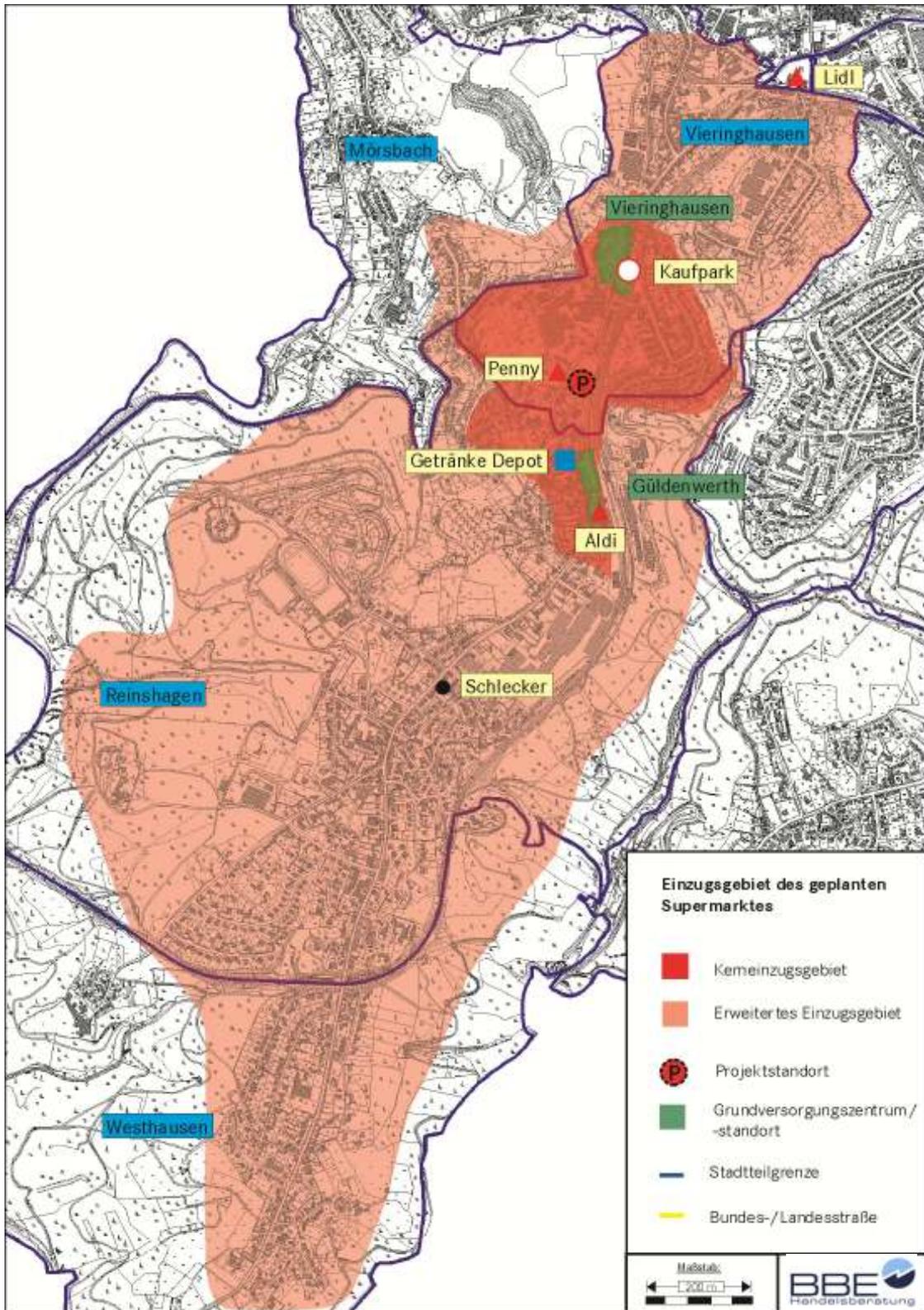
Die durch ggf. auftretende Nachfrageumlenkungen dann hervorgerufenen betriebswirtschaftlichen Konsequenzen gegenüber den im ZVB Hasten ansässigen Betrieben des Fachmarktzentrums bewegen sich auf einem so geringen Niveau, dass einzelbetriebliche Umsatzumverteilungseffekte nicht ermittelt werden können. Diese bewegen sich weit unterhalb üblicher Wettbewerbsbeziehungen.

Abb. 6: Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung.

Abb. 7: Das erweiterte Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung).

5.2 Kaufkraftbindung durch den ansässigen Einzelhandel

Werden die beiden Größen „Einzelhandelsumsatz“ und „sortimentsspezifisches Nachfragevolumen“ in Beziehung zueinander gesetzt, so lassen sich Aussagen über die Ausstrahlungskraft des ansässigen Einzelhandels vornehmen. Man spricht hierbei von der sog. Einzelhandelszentralität bzw. der **Umsatz-Kaufkraft-Relation**. Ergibt sich ein Wert unter 100 %, so sind die Kaufkraftabflüsse höher als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % setzt der Einzelhandel mehr um, als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzleistungen der in den Stadtteilen Westhausen, Reins-
hagen und Vieringhausen vorhandenen Betriebe (Kaufpark, Penny, Getränke-Depot, Aldi und
Schlecker) in den relevanten Sortimentsbereichen in Höhe von rd. 11,5 Mio. EUR ergibt sich eine
Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 67 %. Das bedeutet, dass zwei Drittel der sortimentspezifisch
in diesen Stadtteilen vorhandenen Kaufkraft in den Warengruppen NuG, Bäcker/Metzger und Dro-
gerie/Parfümerie/Kosmetik auch tatsächlich vor Ort umgesetzt wird. **Ein Drittel der vorhandenen
Kaufkraft fließt per Saldo aus den Stadtteilen an andere Einkaufsorte ab.**

Es kommt hinzu, dass die Mehrzahl der vorhandenen Betriebe den aktuellen Wettbewerbserfor-
dernissen nicht mehr entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist in diesem städtischen Teilraum auf der
Ebene der Nahversorgung eine nicht unerhebliche Versorgungslücke festzustellen, die Gefahr läuft
künftig größer zu werden.¹³

Aufgrund der, an den bestehenden Betriebsstandorten fehlenden Möglichkeiten zu betrieblichen
Anpassungen könnte deshalb aus Gutachtersicht mittelfristig eine weiter zurückgehende Markt-
durchdringung der lokalen Betriebe (bei bestenfalls aktuell bereits nur durchschnittlichen Flächen-
leistungen) und ein Rückzug einzelner Betriebe wahrscheinlich werden. Die langfristige Sicherstel-
lung der Nahversorgung ist damit nicht mehr gewährleistet.

¹³ Vgl. Kap. 2.3 und 2.4.

5.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

Die Einschätzung des Umsatzes, den ein neu errichteter Lebensmittelsupermarkt am Standort Vieringhausen erwartungsgemäß erzielen wird, bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Gutachter gehen davon aus, dass der projektierte Betrieb unter Berücksichtigung der potenzialseitigen Rahmenbedingungen, der topographischen und siedlungsräumlichen Strukturen, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in den drei Stadtteilen und der anzunehmenden Attraktivität des Planvorhabens eine vergleichsweise **überdurchschnittliche** Flächenproduktivitäten (EUR/qm VKF) erzielen wird.

Die Umsatzermittlung erfolgte in Bandbreiten. Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ werden nachfolgend die ermittelten Maximalwerte detailliert dargestellt. Hierbei wird eine durchschnittliche Verkaufsflächenleistung von 4.200 €/m² VKF unterstellt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m² kann für das Planvorhaben von einem **Gesamtumsatz in Höhe von rd. 6,3 Mio. EUR** ausgegangen werden.

Auf den Bereich NuG, Bäcker/Metzger, Kosmetik/Drogerie entfällt dabei ein Anteil von rd. 5,6 Mio. EUR. Rd. 0,7 Mio. EUR des Gesamtumsatzes entfallen auf Non-Food und sonstige Sortimente, die auf rd. 10 % der Verkaufsfläche erwirtschaftet werden. Der Sortimentsbereich Kosmetik/Drogerie hat einen Verkaufsflächenanteil von 12 %.

Betrachtet man die prognostizierten Maximalumsatzzahlen gegenüber der in den Einzugsgebieten vorhandenen Kaufkraft, wird deutlich, dass der Hauptteil des Umsatzes im Kernsortiment Nahrungs-/Genussmittel und Drogerie/Kosmetik (rd. 61%) aus dem erweiterten Nahversorgungsgebiet stammt und die Kaufkraftbindung für diesen Raumausschnitt 30 % beträgt.

Knapp ein Viertel des prognostizierten Gesamtumsatzes in diesen Sortimenten entstammt der fußläufigen Nahversorgung. Die sortimentspezifische Kaufkraftbindung für diesen Raumausschnitt beträgt rd. 33 %.

Non-Food und sonstige Sortimente tragen zu einem Umsatz von rd. 0,6 Mio. aus dem Einzugsgebiet bei. Aufgrund der Heterogenität des Sortiments und der ständig wechselnden Angebote kann für diese Warengruppen keine Gegenüberstellung von Umsatzleistung und Kaufkraftpotenzial vorgenommen werden. Ebenso ist eine Bilanzierung von Umsatzumverteilungseffekten nicht möglich.

Auf diffuse Umsatzzuflüsse schließlich entfallen rd. 0,4 Mio. EUR über alle Warengruppen. Dies entspricht einer typischen Anteilsquote am Gesamtumsatz von rd. 6 %.

Abb. 8: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft	Kaufkraftbindung
	in Mio EUR	in %	in Mio EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik				
Kerneinzugsgebiet	1,5	23,2%	4,4	33%
erweitertes Einzugsgebiet	3,8	60,8%	12,6	30%
Non-Food/ sonstiges Sortiment	0,6	9,9%	--	--
Einzugsgebiete gesamt	5,9	94%	17,1	31,0%
diffuse Zuflüsse	0,4	6%	--	--
Gesamt	6,3	100%		

*Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Prognosen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich, Die Berechnung der Prognoseumsätze erfolgte in Bandbreiten, dargestellt ist der errechnete Maximalwert.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation der bestehenden Angebotssituation hat gezeigt, dass bislang rund ein Drittel der im Versorgungsbereich vorhandenen Kaufkraft abfließt.

Nach Realisierung des Planvorhabens ist im Zuge der erwarteten nahversorgungsrelevanten Mehrumsätze (rd. 5,6 Mio. EUR) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der induzierten Umsatzumverteilungen gegenüber den in den drei Stadtteilen des Einzugsgebietes ansässigen Einzelhandelsbetrieben (rd. 2,9 Mio. EUR) von einem sortimentspezifischen Gesamtumsatz von rd. 14,2 Mio. EUR per Saldo auszugehen.

Im Realisierungsfall wäre somit eine sortimentspezifische Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 83 % zu erwarten.¹⁴

Dieser Wert belegt, dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Realisierungsfall stärker gebunden würde, aber immer noch zu einem gewissen Teil aus den drei Stadtteilen an weiter entfernt liegende Angebotsstandorte abfließt.

¹⁴ Den getätigten Umsätzen steht ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 17,1 Mio. EUR gegenüber.

5.4 Umsatzverlagerungseffekte durch das Planvorhaben

Der Umsatz, der durch die Einzelhandelsplanung am Projektstandort in Vieringhausen gebunden wird, geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da der verfügbare „Kaufkraftkuchen“ nicht vergrößert wird. Dies bedeutet, dass mit der Maßnahme zwangsläufig eine räumliche Umverteilung der Umsätze einhergehen wird.

Wie bereits dargelegt, ist davon auszugehen, dass durch die Einzelhandelsplanung voraussichtlich bis zu rd. 5,6 Mio. EUR im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente zusätzlich am Projektstandort gebunden werden. Bei der Einschätzung der deshalb zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanungen hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen.

Darüber hinaus existieren in den angrenzenden Stadtteilen der Stadt Remscheid eine Vielzahl wettbewerbsfähiger Angebotsstandorte (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkemärkte, zum Teil in Gemengelage, zusätzlich auch SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte und das Einkaufszentrum Allee-Center mit rd. 100 Shops und einer Verkaufsfläche von rd. 30.000 m²).

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes in der Regel stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind, als weiter entfernt gelegene solitäre Einzelhandelsbetriebe.

Betriebe, die sich in Nachbarschaft zu weiteren Fachmärkten befinden, stellen aufgrund der Möglichkeit eines „One-stop-shopping“, der effizienten gebündelten Nachfrage, allerdings auch bei größerer Entfernung attraktive Standorte dar.

- Die vorhandenen Getränke- und Drogeriemärkte im Einzugsgebiet des Planvorhabens üben vorrangig eine Nahversorgungsfunktion aus.
- Infolge der eingeschränkten Angebotssituation innerhalb des Einzugsgebietes, in Verbindung mit den vielfältigen attraktiven Angebotsstandorten an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Remscheid nördlich von Vieringhausen, kommt es gegenwärtig zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtbezirk. Die aktuelle Umsatz-Kaufkraft-Relation macht dies deutlich.

Im Falle einer Supermarktansiedlung würde der Großteil des Umsatzzuwachses auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Neben den Betrieben innerhalb der zentralen Versorgungs-

bereiche stellen insbesondere die nächstgelegenen Discounter- und Supermarktstandorte die relevanten Wettbewerbsbetriebe dar.

Die Gutachter erwarten, dass der Hauptteil der Umsatzumverteilung gegenüber dem **Kaufpark-Standort Vieringhausen** erfolgen würde. Aufgrund der Systemähnlichkeit ist gegenüber diesem Betrieb von Umverteilungseffekten durch einen modernen und wettbewerbsfähig aufgestellten Lebensmittelsupermarkt in Höhe von bis zu rd. 2,4 Mio. EUR auszugehen, was einer Umverteilungsquote von rd. 73 % entspricht.

Aufgrund der deutlich herabgesetzten Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Supermarktes würde sich dessen Einzugsgebiet im Ansiedlungsfall auf das unmittelbare Wohnumfeld verdichten, das näher an der Filiale als am Standort des Projektvorhabens liegt. Vor dem Hintergrund der hohen absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte ist aus Sicht der Gutachter davon auszugehen, dass sich im Fall einer Realisierung des Planvorhabens die Kaufpark-Filiale aus betriebswirtschaftlichen Gründen kurz- bis mittelfristig vom Standort Vieringhausen zurückziehen würde.

Die weiteren, in den Stadtteilen Vieringhausen und Reinshagen ansässigen Betriebe wären ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen. Aufgrund der jeweils systembedingt unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung und vor dem Hintergrund, dass mit Kaufpark bereits ein Lebensmittelsupermarkt als Wettbewerbsstandort besteht, ist allerdings von deutlich geringeren Umverteilungseffekten auszugehen.

Für die **Aldi-Filiale am Standort Güldenwerth** kann eine Umverteilung in Höhe von bis zu rd. 0,2 Mio. EUR prognostiziert werden. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von rd. 5 %. Die Verluste würden somit keine Größenordnung erreichen, aus der sich eine Existenzgefährdung des Marktes begründen ließe.

Auf die **Penny Discountfiliale am Straßenverlauf Vieringhausen** entfallen aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungseffekte durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebs. Umverteilungseffekte von rd. 0,2 Mio. EUR, was einer Umverteilungsquote von rd. 4 % entspricht, wären die Folge. Umsatzverluste in existenzgefährdender Größenordnung sind somit auch in diesem Fall auszuschließen.

Die beiden solitären Standorte **Getränke-Depot und Schlecker-Drogeriemarkt**, würden bei einer gemeinsamen Umsatzleistung von rd. 1,1 Mio. EUR von einer Umsatzumverteilung in Höhe von insgesamt knapp 0,1 Mio. EUR betroffen. Geringe einzelbetriebliche Umverteilungsquoten von rd. 4% wären somit die Folge. Eine Gefährdung der Betriebe ist daher auch in diesen Fällen nicht zu erwarten.

Abb. 9: Umsatzumverteilung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente

Wettbewerbsstandorte	Heutiger Umsatz	Umverteilung	
		in Mio. EUR	in %
Kaufpark Vieringhausen	3,3	2,4	72,7%
Aldi, Güldenwert	3,9	0,2	5,1%
Penny, Vieringhauser Str.	4,5	0,2	4,4%
Getränke Depot und Schlecker Drogerie	1,1	< 0,1	4,1%
Lidl, Schüttendelle	5,9	0,3	4,2%
Nahversorgungszentrum Hasten	18,7	1,2	6,6%
Aldi, Kippdorfstraße	5,1	0,2	3,9%
Kaufpark & Getränke, Alexanderstr.	5,3	0,2	3,8%
Allee-Center (Real, Plus, dm, Schlecker)	24,7	0,4	1,6%
relevante Wettbewerbsstandorte gesamt	72,5	5,1	7,0%
Umverteilung ggü. sonstigen Standorte	--	0,5	
Gesamt		5,6	

*Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

Die **Lidl-Filiale an der Schüttendelle** wäre von Umverteilungseffekten von bis zu 0,3 Mio. EUR betroffen. Vor dem Hintergrund der hohen Umsatzleistung der Filiale ist von geringen Umverteilungseffekten von gut 4 % auszugehen. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen, die ein Aufgaben des Betriebes erwarten ließen, können ausgeschlossen werden.

Beim **Nahversorgungszentrum Hasten** handelt es sich um einen stadtwert attraktiven Standort. Die modernen Betriebe werden aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit in Kombination mit ihrer Verbundlage auch von Nachfragern aus den Stadtteilen Vieringhausen, Reinshagen und Westhausen aufgesucht. Das Zentrum zeichnet sich durch eine weit überdurchschnittliche Flächenproduktivität der einzelnen Betriebe aus. Diese würden durch das Planvorhaben allenfalls in Richtung branchenüblicher Flächenproduktivitäten geführt werden. Die ansässigen Betriebe würden von dem Planvorhaben durch Umverteilungseffekte in Höhe von insgesamt rd. 1,2 Mio. EUR betroffen werden. Dies entspräche einer geringen durchschnittlichen Umverteilungsquote von 6,6 %, bei einer geringen einzelbetrieblichen Varianz. Betriebswirtschaftliche Konsequenzen, die eine Gefährdung einzelner Betriebe zur Folge hätten, sind in keinem Fall zu erwarten.

Auf die **Discountfiliale von Aldi in der Kippdorfstraße** entfallen aufgrund der discountspezifisch unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. rd. 0,2 Mio. EUR, was einer Umverteilungsquote von unter 4 % entspricht. Umsatzverluste in existenzgefährdender Größenordnung sind auszuschließen.

Der Anbieter in der **Alexanderstraße: Kaufpark/Kaufpark-Getränke** würden von dem Planvorhaben nur durch eine geringe Umverteilung in Höhe von insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR betroffen wer-

den. Es ist von Umverteilungseffekten von unter 4 % auszugehen. Eine Gefährdung der beiden Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Auf die projektrelevanten Betriebe des innerstädtischen **Einkaufszentrums Allee-Center (Real, Plus, dm, Schlecker)** entfallen Umverteilungseffekte in Höhe von insgesamt rd. 0,4 Mio. EUR. Das entspricht einer äußerst geringen durchschnittlichen Umverteilungsquote im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente in Höhe von rd. 1,6 %. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen, die eine Aufgabe der Betriebe erwarten ließen, können auch hier ausgeschlossen werden.

Auf **sonstige Standorte**, resultierend aus der diffusen Nachfrage am Standort des Planvorhabens, entfällt eine äußerst geringe Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,5 Mio. EUR. Dieser geringe Absolutwert kann nicht standortbezogen bilanziert werden und ist deshalb zu vernachlässigen.

Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich gegenüber allen Standorten im Rahmen branchenüblicher Wettbewerbsverhältnisse. Lediglich gegenüber dem Standort Kaufpark ist aufgrund der unterschiedlichen Attraktivität der Betriebe, bei hoher räumlicher Nähe, eine deutliche Umverteilung zu erwarten. Diese führt statistisch dazu, dass die durchschnittliche Umverteilung gegenüber allen relevanten Wettbewerbsstandorten bei 7 % liegt.

6 Städtebauliche Bewertung der Planung

6.1 Einordnung des Planvorhabens

Regionales Einzelhandelskonzept des Bergischen Städtedreiecks (REHK)

Das REHK erläutert, dass die Ansiedlung von Lebensmittelsupermärkten bis zu 1.500 m² VKF in Ausnahmefällen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden kann, wenn festgelegte Bedingungen erfüllt sind.

Demnach dürfen für im Einzugsgebiet des Planvorhabens gelegene integrierte Standorte im Sinne einer funktionsfähigen Nahversorgung keine Wettbewerbsnachteile entstehen. Diese Bedingung ist, wie die Umsatzumverteilungsanalyse zeigt, für alle Betriebe mit Ausnahme der Kaufpark-Filiale unmittelbar erfüllt. Auf die besondere Kaufpark-Situation wird im Rahmen der anschließenden Darstellung des Grundversorgungskonzepts der Stadt Remscheid (Entwurfassung) dezidiert eingegangen.

Der Standort liegt gemäß des Grundversorgungskonzepts (Entwurfassung) der Stadt Remscheid, das als fachliche Arbeitsgrundlage dient und ferner die Vorgaben des REHK im Hinblick auf die Nahversorgung ergänzt, innerhalb eines (geplanten) Grundversorgungszentrums.

Das REHK fordert weiterhin, dass es sich bei entsprechenden Planvorhaben nicht um einen Standortverbund mehrerer Lebensmitteldiscounter bzw. -vollsortimenter handelt. Es handelt sich um ein Einzelvorhaben.¹⁵

Der Standort des Planvorhabens ist über Fußwege (Gehwege zu beiden Seiten der Straße Vieringhausen) barrierefrei und unmittelbar an die umliegenden Wohngebiete angebunden. Der Standort liegt in integrierter Lage.

Der Verkaufsflächenanteil des Supermarktes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevante Sortimente betriebsformentypisch bei rd. 90 %. Rand- und sonstige Sortimente stellen vor diesem Hintergrund einen nur geringen Verkaufsflächen- sowie Umsatzanteil dar.

¹⁵ Räumlich gegenüber dem Vollsortiment-Projekstandort liegt eine neu errichtete Penny Discountfiliale. Durch den deutlichen Höhenunterschied und die zurückversetzte Penny-Immobilie ist ein „One-Stop-Shopping“ nicht möglich. Aufgrund der Höhenunterschiede, abgesenkter Bordsteinkanten und der Durchgangsstraßensituation ist ein Überqueren der Straße mit Einkaufswagen weder möglich, noch praktikabel. Eine Agglomerationslage der Betriebe liegt somit nicht vor. Darüber hinaus ermöglichen die Siedlungsstruktur und die Topographie der untersuchten Stadtteile nur an wenigen Stellen, zumindest theoretisch, Handelsansiedlungen. Eine gewisse räumliche Nähe ist aufgrund dieser Sachlage demnach nicht zu vermeiden.

Im Rahmen der noch nicht vorliegenden, endgültigen Projektplanung ist die Zahl der ausschließlich dem Betrieb zuzuordnenden Pkw-Stellplätze auf 100 Stellplätze zu beschränken. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundstücks- und Flächensituation kann aus Sicht der Gutachter allerdings davon ausgegangen werden, dass diese Zahl kaum erreicht werden, in keinem Fall aber überschritten werden kann.

Der Standort ist über benachbarte Haltestellen (u.a. im Bereich der Firma Diehl) in das Liniennetz des ÖPNV unmittelbar eingebunden.

Das Planvorhaben erfüllt demnach unter Berücksichtigung der Sondersituation des Kaufpark-Standortes die Zielvorgaben des REHK.

Konzept zur Grundversorgung in der Stadt Remscheid

Das Grundversorgungskonzept (Entwurfssfassung) führt, vor dem Hintergrund topographischer, siedlungsstruktureller, städtebaulicher und versorgungsspezifischer Merkmale der Stadt, die Vorgaben des REHK fort und ergänzt – als fachliche Arbeitsgrundlage - diese zur Optimierung einer bedarfsorientierten und bevölkerungsnahen Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern.

Dabei entwickelt und vereinigt das Grundversorgungskonzept (Entwurfssfassung) zwei grundsätzliche Perspektiven:

Einerseits sind für ggfs. notwendige Lückenschlüsse bzw. um vorhandene Betriebe an aktuelle Erfordernisse des Marktes anzupassen, in Einzelfällen Ergänzungen und Anpassungen notwendig. Ziel ist ein Nahversorgungsnetz auch unterhalb der Stufe von Nahversorgungszentren (als zentralen Versorgungsbereichen).

Andererseits sollen die im Grundversorgungskonzept (Entwurfssfassung) erstmals ausgewiesenen Grundversorgungszentren und -standorte bei entsprechenden Vorhaben als bereits vorhandene schutzwürdige Ergänzungsstandorte zur Sicherung der Nahversorgung definiert und anerkannt werden.

Das vorliegende Planvorhaben liegt somit in einem Stadtteil, in dem beide Perspektiven des Grundversorgungskonzepts (Entwurfssfassung) zu berücksichtigen und letztlich gegeneinander abzuwägen sind.

Das Planvorhaben würde die bislang vom **Kaufpark-Lebensmittelsupermarkt** ausgefüllte Nahversorgungsfunktion übernehmen und diese langfristig sichern. Die **fußläufige Nahversorgung** für den **Bevölkerungsschwerpunkt Vieringhausen** bleibt weitgehend erhalten.

Der geplante Markt übernimmt Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung. Die in den Randbereichen des fußläufigen Kerneinzugsgebietes des bestehenden bzw. des geplanten Marktes liegenden Wohnplätze erfahren eine geringfügige Verschiebung. In gleichem Maß er-

geben sich hierbei für einige Bewohner größere Nahversorgungsdistanzen, wie für andere Bewohner der Nahversorgungsbetrieb näher an die Wohnstätte heran rückt.

Hauptpunkt der Neuansiedlung ist allerdings eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch einen modernen Lebensmittelsupermarkt. Dieses Argument hat im Rahmen der gutachterlichen Bewertung gegenüber dem Sicherungsanspruch des bisherigen Grundversorgungszentrums vor allem aufgrund der dort stark eingeschränkten Flächensituation überwogen.

Dem neuen Standort wird somit die Versorgungsfunktion des bisherigen Grundversorgungszentrums Vieringhausen mit der Ansiedlung eines entsprechenden Leitbetriebs der Nahversorgung (Supermarkt mit VKF 1.500 m²) zugewiesen. Ein entsprechendes Planvorhaben an diesem Standort kann diese Versorgungsfunktion in gleicher Qualität, bei zusätzlicher Sicherung einer dauerhaften Wettbewerbsfähigkeit übernehmen.

Die Versorgungsfunktion in den drei Stadtteilen, die momentan im Grundsatz noch gewährleistet ist, wird durch einen wettbewerbsfähigen Lebensmittel-Supermarkt als „Vollsortimenter“ am Projektstandort substituiert und langfristig gesichert.

Dabei ist aus Sicht der Gutachter eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms NRW, den Vorgaben des Einzelhandelserlasses sowie den Empfehlungen des REHK „Bergisches Städtedreieck“ und des Grundversorgungskonzepts (Entwurfassung) des Bergischen Städtedreiecks gegeben.

6.2 Zusammenfassung, städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, der Grundversorgungszentren gem. den Vorgaben des Grundversorgungskonzepts (Entwurfsfassung) der Stadt Remscheid bzw. der Nahversorgung zu erwarten sind.

Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn im Realisierungsfall Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen würden.

Folgende Aspekte fassend die vorstehenden Untersuchungsergebnisse zunächst noch einmal im Überblick zusammen:

- Unter Berücksichtigung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials und entsprechender aktuell getätigter Einzelhandelsumsätze ist in den vom Einzugsgebiet des Planvorhabens tangierten Stadtteilen eine Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente von rd. 67 % festzustellen.
- Das bedeutet, **rund ein Drittel der entsprechenden Kaufkraft fließt per Saldo aus diesem Bereich an andere Einkaufsstandorte ab.**
- Innerhalb des eng umfassten Projekteinzugsgebiets ist bereits ein **Kaufkraftpotenzial von rd. 17,1 Mio. EUR** im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden.
- Für das Planvorhaben wird eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenleistung prognostiziert. Der zu erwartenden **Gesamtumsatz des Planvorhabens** beträgt vor diesem Hintergrund rd. **6,3 Mio. EUR.**
- Von diesem Gesamtumsatz entfallen rd. **5,6 Mio. EUR auf nahversorgungsrelevanten Sortimente.** Knapp 0,7 Mio. EUR (rd. 10 % des Gesamtumsatzes) entfallen auf sonstigen Non-food-Sortimente.
- Nach Realisierung des Planvorhabens ist im Zuge der erwarteten nahversorgungsrelevanten Mehrumsätze (rd. 5,6 Mio. EUR) bei gleichzeitiger **Berücksichtigung der induzierten Umsatzumverteilungen** gegenüber den in den drei Stadtteilen des Einzugsgebietes ansässigen Einzelhandelsbetrieben (rd. 2,9 Mio. EUR) von einem **sortimentsspezifischen Gesamtumsatz von rd. 14,2 Mio. EUR per Saldo** auszugehen.
- Im **Realisierungsfall** wäre somit eine sortimentsspezifische **Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 83 %** für das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

- Dieser Wert belegt, dass das **vorhandene Kaufkraftpotenzial** im Realisierungsfall stärker gebunden würde, aber **auch weiterhin immer noch zu einem gewissen Teil aus den drei Stadtteilen an weiter entfernt liegende Angebotsstandorte abfließt**.

Die Analyse kommt im Fazit in der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens zu folgendem Ergebnis:

Die Gutachter vertreten die Ansicht, dass durch die Einzelhandelsplanung in Remscheid-Vieringhausen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf weitere Grundversorgungsstandorte bzw. –Grundversorgungszentren oder sonstige, der verbrauchernahen Versorgung dienende Angebotsstandorte zu erwarten.

Vielmehr ist das Vorhaben als geeignet anzusehen, im Stadtteil die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig zu sichern und auszubauen.

Außerdem würde die Maßnahme dazu beitragen, dass Teile der bislang deutlich abfließenden Kaufkraft im Stadtteil gebunden werden.

Folgende Gründe sprechen für diese Einschätzung:

- Der geplante Supermarkt entspricht hinsichtlich Dimensionierung und Stellplatzsituation den aktuellen Anforderungen des Marktes. Das bestehende Angebotsnetz ist nicht ausreichend und nur noch bedingt wettbewerbsfähig. Das Planvorhaben führt zu einer deutlichen **Angebotsverbesserung**, bislang **abfließende Kaufkraft** wird langfristig an den Stadtteil **gebunden**.
- Angesichts dieser Tatsache vertreten die Gutachter die Einschätzung, dass die Realisierung des Planvorhabens der nachhaltigen **Sicherung der Versorgung mit kurzfristigen Verbrauchsgütern** in Vieringhausen und den angrenzenden Stadtteilen dient, obwohl der Supermarkt nicht im bestehenden Grundversorgungszentrum Vieringhausen liegt.
- Darüber hinaus vertreten die Gutachter die Ansicht, dass durch das **Vorhaben keine negativen Auswirkungen** auf die Funktionsfähigkeit der vorgeschlagenen Grundversorgungszentren in Vieringhausen („Entwicklungsstandort“) und Reinshagen zu erwarten sind.

- **Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im weiteren Remscheid sowie angrenzender Gebiete bzw. sonstiger Nahversorgungsstrukturen sind ebenfalls auszuschließen.**
- **Die relativen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber allen innerhalb des gesamten Einzugsgebietes liegenden Angebotsstandorten bewegen sich auf einem niedrigen Niveau.**
- **Sollte es zur Aufgabe eines einzelnen Nahversorgungsbetriebes in Vieringhausen kommen – für den Kaufpark erscheint dies aufgrund der hohen Umverteilungsquote wahrscheinlich – können die einschließlich des Planvorhabens vorhandenen Angebotsstrukturen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der topographischen Möglichkeiten sicherstellen.**

Köln, den 24. August 2011

BBE Handelsberatung GmbH
Niederlassung Köln

i.V. Jörg Lehnerdt (Projektleiter)
(Leitung Niederlassung Köln)

i.V. Franz J.W. Hrabak
(Standort- und Immobilienberatung)

- - -

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 Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -