

| | | |
|---|---|--|
| Bericht | Geschäftsbereich | Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 000 - Büro OB |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Florian Kötter 563-5893 563-8020 florian.koetter@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 23.09.2019 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/0900/19/1-Neuf. öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 23.09.2019 | Rat der Stadt Wuppertal | Entgegennahme o. B. |
| Rechtsstreitigkeiten zwischen der Stadt Wuppertal und der Stadt Remscheid wegen des DOC Remscheid-Lennep und des FOC Wuppertal | | |

Beschlussvorschlag

Der in der Begründung dargestellte Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Unterschrift

Mucke Dr. Slawig

Bericht

I. Einleitung

Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme der GMA zu den neuen Verträglichkeitsgutachten für das DOC Remscheid vom 30.08.2019 (**Anlage 1**) sind die durch das DOC Remscheid-Lennep zu erwartenden städtebaulichen Schädigungen der Wuppertaler Hauptzentren, insbesondere der nördlichen Elberfelder City, erheblich. Es kann durch die Abwanderung und Schädigung von Magnetbetrieben zu einem erheblichen Attraktivitätsverlust und einem „Trading-Down“-Effekt in der Elberfelder Innenstadt kommen.

Eine strukturelle Schwächung des Einzelhandels ist insbesondere im Norden des Hauptzentrums Elberfeld im Umfeld des Neumarktes zu vermeiden. Mit der vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen Qualitätsoffensive Innenstadt Elberfeld liegt eine strategische Zielsetzung vor, die ausdrücklich den Bereich im Spannungsfeld zwischen Rathausgalerie, Kaufhof und Neumarkt als Gegenpol zum Döppersberg und zentralen Marktplatz definiert. Das Verfahren sowie die Ergebnisse daraus sind aufgrund der

durchgeführten intensiven Bürgerbeteiligung mit einem erheblichen öffentlichen Interesse hinterlegt.

Um die zentralen Einzelhandelslagen in Wuppertal zu sichern und zu entwickeln, sind mit der Stadt Remscheid (unter Einbeziehung des DOC-Investors McArthurGlen durch die Stadt Remscheid) Vergleichsgespräche geführt worden, um eine dauerhafte Reduzierung der Verkaufsflächen des DOC zu erreichen. Dabei hat sich die Stadt Wuppertal im Sinne eines gegenseitigen Nachgebens (Vergleich) an den Empfehlungen von GMA aus dem Gutachten vom 30.08.2019 (Anlage 1) orientiert. Diese Vergleichsgespräche dauern noch an und haben bisher noch zu keinem abschließenden, für die Stadt Wuppertal akzeptablen Ergebnis geführt.

Die Reduzierung der Verkaufsflächen soll gewährleisten, dass keine städtebaulich erheblichen Schädigungen der Zentren der Stadt Wuppertal zu befürchten sind und keine Magnetbetriebe in den Zentren der Stadt Wuppertal zur Disposition gestellt werden.

Im Folgenden wird zuerst der Verfahrensstand und die Historie der Rechtsstreitigkeiten knapp skizziert (II.), um dem Rat eine Übersicht über die laufenden Verfahren zu geben.

Danach werden die Ergebnisse der neuen gutachterlichen Stellungnahme der GMA zusammenfassend vorgestellt.

II. Verfahrensstand / Historie

In der Ratsentscheidung vom 07.03.2016 (VO/012/16) hat der Rat der Stadt Wuppertal eine Rechtsverletzung zu Lasten der Stadt Wuppertal durch das geplante Remscheider DOC nicht ausgeschlossen. Daher hat der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung beauftragt, alle möglichen rechtlichen Schritte gegen die Planverfahren für das DOC Remscheid und auf deren Grundlage erteilte Genehmigungen zur Errichtung eines DOC in Remscheid-Lennep einzuleiten.

In den Rechtsstreitigkeiten über das DOC Remscheid hat die Stadt Wuppertal insbesondere einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) geltend gemacht.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden (hier also der Stadt Wuppertal und der Stadt Remscheid) aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Die Stadt Remscheid als raumordnerisches Mittelzentrum hat in dem bisherigen Nebenzentrum Lennep einen neuen Versorgungsbereich geplant, der zu einem neuen zentralen Versorgungsbereich und Hauptzentrum im Bergischen Land ausgebaut werden soll.

Durch diese Schaffung eines neuen Hauptzentrums im bisherigen Nebenzentrum Remscheid-Lennep befürchtet die Stadt Wuppertal

- erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf alle vier bestehenden bergischen Hauptzentren (Elberfelder Innenstadt, Barmer Innenstadt, Solinger Innenstadt, Remscheider Innenstadt), die bereits heute in Teilen in ihrer Funktion geschwächt sind,
- sowie eine Schädigung der regionalplanerisch vorgesehenen überörtlichen Versorgungsfunktion Wuppertals als Oberzentrum.

Nach den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) sollen Oberzentren grundsätzlich eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllen.

Durch die Verlagerung von Einzelhandel in ein neu geschaffenes Hauptzentrum in einer bisherigen Nebenlage des Mittelzentrums Remscheid wird die Funktion des Oberzentrums Wuppertal in Frage gestellt.

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten (hier geschehen beim DOC Remscheid) für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden (auch Nachbargemeinden) nicht wesentlich beeinträchtigt werden (so das raumordnungsrechtlich verbindliche Ziel Ziffer 6.5.-3 des LEP NRW).

Die Stadt Wuppertal befürchtet eine solche (raumordnungsrechtlich untersagte) Beeinträchtigung ihrer Versorgungsbereiche (vgl. Ziffer III.).

Die Stadt Wuppertal hat daher in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 07.03.2016 im Jahr 2016 bei der GMA eine gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines DOC in Remscheid-Lennep beauftragt.

Die gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines DOC in Remscheid (**Anlage 4**) kam im Dezember 2016 zu dem Ergebnis:

„In der Gesamtschau ist daher festzuhalten, dass die Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel nicht als Abwägungsgrundlage geeignet ist und daher einer grundlegenden Überarbeitung bedarf. Wesentliche Eingangsparameter und die Methodik sind nicht schlüssig oder nicht nachzuvollziehen. (...)

Der methodische Ansatz führt zu einer deutlichen Nivellierung der Umverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.“¹

Der methodische Ansatz von Stadt + Handel führte also zu einer deutlichen Nivellierung der Umsatzumverteilungen zu Lasten der Nachbargemeinden und damit gerade auch zu Lasten Wuppertals.

Das GMA-Gutachten kam weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei einer zutreffenden Gewichtung der Auswirkungen auf die Zentren der Nachbargemeinden der Stadt Remscheid höhere Umsatzumverteilungen zu befürchten seien. Die Elberfelder City würde in ihren Leitbranchen geschädigt.

„Damit wird die Elberfelder City in ihren Leitbranchen tangiert, die von zentraler Bedeutung für die Struktur und Entwicklung der Innenstadt sind. Mit der Umverteilung ist für Elberfeld auch ein Rückgang der Innenstadtzentralität in den wichtigen Innenstadtleitbranchen verbunden. (...) Somit ist unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion Wuppertals als Oberzentrum der Region durchaus von einem Rückgang der Versorgungsfunktion mit Gewicht zu sprechen.“²

¹ Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in Remscheid-Lennep, Anlage 4, S. 32.

² Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in Remscheid-Lennep, Anlage 4, S. 30.

Bei einer zutreffenden Gewichtung sei nach den Zahlen der GMA z. B. eine Umsatzumverteilung **von 10 % bis 13 % im Sortiment Bekleidung zu befürchten gewesen, im Sortiment Schuhe und Lederwaren sogar von 14 % bis 17 %.**³

Wie folgend im Abschnitt IV. 1. erläutert wird, sind bei einer Umsatzumverteilung ab 10 % in der Regel erhebliche städtebauliche negative Auswirkungen zu unterstellen, die die Zentrenfunktion schädigen.

Da die Stadt Remscheid trotz der erheblichen Einwendungen der Stadt Wuppertal ihre Planungen für das DOC nicht eingestellt oder zumindest angepasst hat, hat die Stadt Wuppertal am 04.07.2016 eine Klage gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erhoben (Verwaltungsgericht Düsseldorf, Az. 11 K 7850/16).

Weiterhin hat die Stadt Wuppertal am 01.12.2017 einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 657 (Bebauungsplan DOC) der Stadt Remscheid vor dem Oberverwaltungsgericht Münster gestellt (Az.: 10 D 95/17.NE).

Schließlich hat die Stadt Wuppertal gegen die Baugenehmigungen für das DOC Remscheid vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf am 19.05.2017 Klagen erhoben (Az.: 11 K 8886/17, 11 K 8887/17, 11 K 8892/17).

Im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung hat die Stadt Wuppertal über einen Verstoß gegen das Gebot der interkommunalen Abstimmung hinaus weitere Verfahrens- und Rechtsverstöße gerügt.

Nach dem Satzungsbeschluss der Stadt Remscheid über den Bebauungsplan für das DOC Remscheid am 13.12.2016 musste die Stadt Wuppertal zu einem späteren Zeitpunkt erfahren, dass der Investor des DOC Remscheid (McArthurGlen) schon vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan des DOC Remscheid am 13.12.2016, nämlich am 16.11.2016, neue Geschäftszahlen veröffentlicht hatte, u. a. für das DOC Ochtrup. Hierüber wurde auch in der Fachpresse berichtet.

Der Investor für das DOC Remscheid teilte - vor dem Satzungsbeschluss für das DOC - mit, dass er seinen Jahresumsatz um 13 % gesteigert habe und allein im DOC Ochtrup in Nordrhein-Westfalen eine Umsatzsteigerung von 14 % erzielt habe.

Auf Grundlage dieser neuen Zahlen wurden für die geplante Erweiterung des DOC in Ochtrup die Verträglichkeitsanalysen angepasst, da die Flächenproduktivitäten für das DOC und damit umgekehrt die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Nachbargemeinden **als zu niedrig und nicht mehr belastbar angesehen wurden.**

Gleiches wurde in Remscheid aber nicht getan, obwohl die Zahlen vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan für das DOC bekannt waren.

Vergleicht man die angepassten Zahlen des DOC Ochtrup mit den Zahlen von Stadt + Handel für das DOC Remscheid (2016), so waren die Umsatzzahlen deutlich zu niedrig.

So lagen hinsichtlich der Flächenproduktivität

- im Sortiment Bekleidung eine Unterschreitung von 200 €/m² vor (2,86 %)
- im Sortiment Schuhe eine Unterschreitung der Flächenproduktivität von 2.500 €/m² (45,45 %)

³ Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in Remscheid-Lennep, Anlage 4, S. 31.

- im Sortiment Lederwaren eine Unterschreitung von 2.300 €/m² (41,82 %)
- im Sortiment GPK / Haushaltswaren eine Unterschreitung von 1.400 €/m² (35,00 %)
- im Sortiment Spielwaren ein Unterschreitung von 4.400 €/m² (97,78 %)
- im Sortiment Sportartikel und -bekleidung eine Unterschreitung von 3.100 €/m² (51,76 %).

Hätte man die – bereits vor dem Satzungsbeschluss für das DOC Remscheid am 13.12.2016 – bekannten Zahlen für das DOC Ochtrup auch für das DOC Remscheid entsprechend angewendet, wären auf Grundlage dieser Zahlen für die Stadt Wuppertal und die sonstigen Nachbargemeinden der Stadt Remscheid deutlich höhere Umsatzverteilungswerte zu erwarten gewesen.

Die Abweichungen zwischen den Zahlen für das DOC Remscheid aus 2016 und für das DOC Ochtrup lagen teilweise bei nahezu 100 %.

Die Umsatzzahlen für das DOC Ochtrup beruhen auf belastbaren Umsatzzahlen des Investors (McArthurGlen) selber.

Auch dieser Aspekt hat die Befürchtungen und die Kritikpunkte der Stadt Wuppertal gestützt.

Die Parteien haben in den einzelnen Gerichtsverfahren Begründungen und Stellungnahmen abgegeben.

Gerichtliche Verhandlungen haben noch nicht stattgefunden.

Die Stadt Remscheid hat sodann Anfang 2019 aufgrund der Rechtsbehelfe bzw. Rügen der Stadt Wuppertal eine neue angepasste Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 28.02.2019 (**Anlage 2**) sowie eine gutachterliche Bewertung der Auswirkungsanalyse für das DOC Remscheid durch das Büro Junker + Kruse vom 12.03.2019 (**Anlage 3**) vorgelegt.

Hierauf gestützt hat der Rat der Stadt Remscheid am 11.04.2019 einen „Bestätigungsbeschluss“ gefasst mit dem Inhalt, dass der Rat den DOC-Bebauungsplan auch dann als Satzung im Jahr 2016 beschlossen hätte, wenn dem Rat die Ergebnisse aus den neuen Verträglichkeitsanalyse bekannt gewesen wären. Eine erneute Beteiligung und Abwägung auf Grundlage der aktualisierten Auswirkungen des DOC Remscheid und ein neuer Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan für das DOC Remscheid wurden demnach nicht in Erwägung gezogen.

Die neuen Verträglichkeitsgutachten für das DOC Remscheid sollten insbesondere die Kritikpunkte der Stadt Wuppertal aufgreifen und gutachterlich berücksichtigen (Fahrzeitzone, Aktualisierung der Bestandsanalyse des Einzelhandels in der Region, Anpassung der Zahlen etc. an das DOC Ochtrup im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes).

Insofern hat die Stadt Remscheid bestätigt, dass die Kritikpunkte der Stadt Wuppertal stichhaltig gewesen sind.

Dies gilt umso mehr, als Junker + Kruse in den Vorbemerkungen zu seiner gutachterlichen Bewertung vom 12.03.2019 erläutert, dass am 16.11.2016 und somit rund vier Wochen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zum DOC Remscheid ein gestiegener

Gesamtumsatz unter anderem am Standort Ochtrup durch McArthurGlen in einer Pressemitteilung veröffentlicht worden sei. Der „Obergutachter“ Junker + Kruse der Stadt Remscheid kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wäre daher sachgerecht gewesen, diese Steigerungsrate(n) in der Annahme zur Herleitung der Flächenproduktivitäten zumindest in einer Stellungnahme zu würdigen und entsprechend neue Annahmen für die Flächenproduktivitäten des Standorts Remscheid zu treffen“⁴

In Kenntnis der Umsatzentwicklung von McArthurGlen insgesamt und des Standortes Ochtrup im speziellen hätten die Flächenproduktivitäten für das Vorhaben in Remscheid neu bewertet und entsprechend in das Berechnungsmodell bzw. in anschließende Bewertungen eingestellt werden müssen, führen es die Gutachten der Stadt Remscheid selber aus.⁵

Darüber hinaus kommen die neuen Gutachten der Stadt Remscheid (unter der Annahme eines FOC Wuppertal, 1. BA, in der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg) zu höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten der Innenstadt von Elberfeld (Hauptzentrum des Oberzentrums Wuppertal) als die ursprünglichen Gutachten der Stadt Remscheid:

| Sortiment | Umsatzumverteilung gemäß Stadt + Handel vom 06.02.2015 (ohne FOC) | Umsatzumverteilung gemäß Stadt + Handel Gutachten vom 28.02.2019 ⁶ |
|-------------------|---|---|
| Bekleidung | 4 % | 5 % |
| Schuhe/Lederwaren | 6 % bis 8 % | 10 % |
| Sportartikel | 8 % bis 10 % | 17 % |
| GPK/Hausrat | 3 % | 5 % |
| Spielwaren | 3 % | 6 % |
| Uhren/Schmuck | 5 % bis 7 % | 7 % |

Wie sich die Auswirkungen in Elberfeld für den Fall darstellen, dass das FOC Wuppertal nicht realisiert wird, lassen die neuen Gutachten der Stadt Remscheid allerdings offen.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat daher am 08.07.2019 auf Grundlage der Beschlussvorlage VO/0667/19 beschlossen, bevor er über eine etwaige Rücknahme von Rechtsbehelfen gegenüber der Stadt Remscheid entscheidet, die neuen Analysen und Einschätzungen der Stadt Remscheid fachlich zu überprüfen.

Dementsprechend wurde die GMA durch die Stadt Wuppertal beauftragt, die neuen Gutachten von Junker + Kruse vom 12.03.2019 sowie von Stadt + Handel vom 28.02.2019 zu überprüfen.

Dabei hat die Stadt Wuppertal die GMA insbesondere gebeten, die in den neuen Gutachten veränderten Parameter zu den Flächenproduktivitäten, die in den Gutachten vorgenommene Anpassung der Wirkungsbereiche (Zone I, II, III), die Herabsetzung der Gesamtumsatzverteilungsquote von 50 % auf jetzt 45 % in der Zone I (bis zum 30 Minuten-Fahrzeit zum DOC) und die generelle Plausibilität und Schlüssigkeit der neuen Gutachten aus Remscheid zu überprüfen. Das Ergebnis wurde der Stadt Wuppertal am 30.08.2019 übergeben (Anlage 1).

⁴ Gutachterliche Bewertung, Junker + Kruse, Anlage 4, S. 6.

⁵ Gutachterliche Bewertung, Junker + Kruse, Anlage 4, S. 6.

⁶ Gutachten Stadt + Handel, Anlage 4, S. 58 ff.

Diese Überprüfung durch die GMA ist für die Planfälle mit FOC als auch ohne FOC Wuppertal erfolgt. Für das FOC Wuppertal liegt eine Baugenehmigung vor. Aufgrund der integrierten und präsenten Lage im Hauptzentrum Elberfeld wurden zuletzt auch anderweitige Nutzungen für die Immobilie der ehemaligen Bundesbahndirektion in Erwägung gezogen

Zur Entscheidung über die Klagerücknahme sieht es die Stadt Wuppertal als erforderlich an, auch für den untersuchten Planfall, dass das FOC nicht realisiert wird, die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Stadt Wuppertal zu kennen.

Darüber hinaus hat die Stadt Wuppertal die GMA gebeten, alle sonstigen im Zusammenhang mit dem DOC Remscheid bekannten Gutachten mit Blick auf die Nachvollziehbarkeit und Stimmigkeit des Gutachtens zu berücksichtigen.

Hierzu gehören insbesondere

- die Analyse möglicher Auswirkungen des Vorhabens Döppersberg/FOC in Wuppertal Elberfeld von Junker + Kruse, Abschlussbericht, Stand April 2017, beauftragt durch die IG/Interessengemeinschaft der Elberfelder Geschäftswelt und der IG Barmen (**Anlage 5**) sowie
- das Gutachten der BBE, Dez. 2016, das Bestandteil des Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das FOC Wuppertal, VEP Nr. 1120 V – FOC/Kleeblatt – gewesen ist (**Anlage 6**).

III. Ergebnisse des GMA-Gutachtens

1. Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2019 (mit FOC Wuppertal)

Die prognostizierten Umsätze für das Planobjekt DOC Remscheid (Planumsatz) wurden bei Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² VK durch Stadt + Handel verändert. Bei Bekleidung und Uhren / Schmuck wurden die Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) um 4 - 5 % leicht gesenkt. Hieraus ergibt sich ein geringerer Planumsatz und eine geringere Umverteilung zu Lasten der umliegenden Einzelhandelsstandorte (Untersuchungsraum). Damit wird vom worst-case 2015 abgewichen; die damaligen höheren Flächenproduktivitäten wären in diesem Sinne jedoch beizubehalten gewesen. In den restlichen Sortimenten wurden die Umsätze im Vergleich zu 2015 deutlich angehoben, sodass sich ein höherer Planumsatz und höhere Umsatzumverteilungswirkungen absolut im Untersuchungsraum ergeben. Insbesondere in den Sortimenten Schuhe / Lederwaren (+ 40 %), Sportartikel (+ 44 %), GPK / Hausrat (+ 28 %) und Spielwarenwaren (+ 88 %) mussten deutlich höhere Flächenproduktivitäten angesetzt werden.

Im Vergleich zu 2015 hat Stadt + Handel 2019 nur noch 45 % des Planumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums (Zone I) umverteilt, 2015 waren es dagegen noch 50 %. Dies führt insgesamt und insbesondere in den Sortimenten Bekleidung und Uhren / Schmuck zu einer nochmaligen Reduzierung der Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum. Die im Vergleich zu 2015 niedrigere Flächenproduktivität 2019 in diesen beiden Sortimenten wird durch den geringeren umzuverteilenden Umsatzanteil im Untersuchungsraum noch verstärkt. Aufgrund der höheren Flächenproduktivitäten in den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimenten ergeben sich trotz des gesunkenen Umsatzanteils von 45 % im Untersuchungsraum (Zone I) insgesamt höhere Umsatzumverteilungswirkungen absolut. Der Umsatzanteil von 45 %, der im Untersuchungsraum umverteilt wird, ist viel zu niedrig gewählt. Selbst die in einem 30-Minuten-Radius umverteilten 50 %, wie von Stadt + Handel 2015 angesetzt, bilden im vorliegenden Fall keinen realitätsnahen worst-case ab, da die konkrete Wettbewerbssituation im Raum mit zwei FOCs in unmittelbarer Nähe (Planfall A: FOC Wuppertal wird als Wettbewerbsstandort im Bestand berücksichtigt) nicht gewürdigt

wird. Damit werden die Auswirkungen in Wuppertal und im Untersuchungsraum marginalisiert. Daher hat die GMA eine eigene Modellrechnung mit Umverteilungen von 55 % und 60 % durchgeführt, die naturgemäß zu höheren Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum führen, jedoch einem worst-case in der vorliegenden Modellrechnung des Planfalls A (bei Realisierung eines FOC Wuppertal) entsprechen.

Im Gegensatz zum Gutachten 2015 hat Stadt + Handel nun eine dynamische Wirkungsanalyse erstellt, die das Prognosejahr 2022 als mögliches Markteintrittsjahr für das DOC Remscheid zugrunde legt. Die heute bereits bekannten wesentlichen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft im Untersuchungsraum werden in die Prognoseumsätze für die Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum bereits einbezogen, so insbesondere auch das FOC Wuppertal im 1. Bauabschnitt als Bestand.

Durch die Einbeziehung des FOC Wuppertal (1. Bauabschnitt) als Bestand innerhalb des Untersuchungsraums tritt eine neue Einzelhandelslage in die Untersuchung, welche die Gesamtgewichtung im Umsatzumverteilungsmodell neu bestimmt. Als direkter betriebstypengleicher Wettbewerber wird diese Standortlage innerhalb des Umsatzumverteilungsmodells vergleichsweise hoch gewichtet.

Die Umsatzumverteilungen von Stadt + Handel aus 2019 wurden durch die GMA mit vorliegendem Gutachten vom 30.08.2019 durch eigene Berechnungen überprüft⁷.

Es zeigt sich, dass die Auswirkungen des DOC Remscheid auf das FOC am Döppersberg erheblich sind. Insbesondere in den Sortimenten Sportartikel sowie Schuhe / Lederwaren werden im FOC Umverteilungswirkungen zwischen 20 % und 30 % ermittelt. Auch im Hauptsortiment Bekleidung werden bei realitätsnaher worst-case-Betrachtung durch die GMA Umverteilungsquoten von 11 – 12 % festgestellt.

Betrachtet man die Elberfelder City (ohne den Standort FOC Döppersberg), so sind auch hier im Bereich der Sportartikel sowie bei Schuhe / Lederwaren hohe Umverteilungswirkungen von mehr als 20 % (Sportartikel) und 12 – 13 % (Schuhe / Lederwaren) festzuhalten. Bei den weiteren Sortimenten werden gegenüber der Elberfelder City Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von 7 – 10 % erreicht.

Bei der Modellrechnung des Planfalls A, der das FOC am Döppersberg als Wettbewerbsstandort im Bestand berücksichtigt, sind auch die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Elberfeld im gesamten zu bewerten, da sich das FOC Döppersberg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld befindet. In dieser zusammengefassten Betrachtung sind gerade im Bereich Sportartikel hohe Umverteilungsquoten von 25 – 26 % festzuhalten, aber auch in den Sortimenten Schuhe / Lederwaren sowie Bekleidung werden kritische Werte zwischen 9 % und 14 % ermittelt.

Einzelheiten ergeben sich aus nachfolgender Tabelle 4 aus dem GMA-Gutachten vom 30.08.2019:

⁷ Vgl. Gutachten GMA vom 30.08.2019, S. 16, Tabelle 4: Umsatzumverteilungswirkungen im Hauptzentrum Elberfeld nach Sortimenten und Standortlagen.

Tabelle 4: Umsatzumverteilungswirkungen im Hauptzentrum Elberfeld nach Sortimenten und Standortlagen

| Sortiment | Standortlage | Umsatz Bestand 2022* in Mio. € | Stadt + Handel (45 %) | | GMA (55 %)** | | GMA (60 %)** | |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------|------------------|----------------|--------------|----------------|
| | | | In Mio. € | In % | In Mio. € | In % | In Mio. € | In % |
| Bekleidung*** | Elberfeld City | 148,6 | 6,9 | 5 | 12,3 | 8 - 9 | 13,4 | 9 |
| | FOC Döppersberg | 26,9 | 2,3 | 9 | 2,9 | 10 - 11 | 3,2 | 11 - 12 |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 175,5 | 9,2 | 5 - 6 | 15,2 | 8 - 9 | 16,6 | 9 - 10 |
| Schuhe / Lederwaren | Elberfeld City | 29,4 | 2,7 | 9 | 3,3 | 11 - 12 | 3,6 | 12 - 13 |
| | FOC Döppersberg | 5,2 | 0,8 | 15 | 1,0 | 19 - 20 | 1,1 | 21 - 22 |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 34,6 | 3,5 | 10 | 4,3 | 12 - 13 | 4,7 | 13 - 14 |
| Sportartikel | Elberfeld City | 7,5 | 1,0 | 13 | 1,6 | 21 - 22 | 1,7 | 22 - 23 |
| | FOC Döppersberg | 7,1 | 1,5 | 21 | 1,8 | 25 - 26 | 2,0 | 28 |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 14,6 | 2,5 | 17 | 3,4 | 23 - 24 | 3,7 | 25 - 26 |
| GPK / Hausrat | Elberfeld City | 10,7 | 0,6 | 5 | 0,7 - 0,8 | 7 | 0,8 | 7 - 8 |
| | FOC Döppersberg | 1,6 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 12,3 | 0,6 | - | 0,7 - 0,8 | 6 | 0,8 | 6 - 7 |
| Spielwaren | Elberfeld City | 9,9 | 0,6 | 6 | 0,7 - 0,8 | 7 - 8 | 0,8 | 8 |
| | FOC Döppersberg | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 9,9 | 0,6 | 6 | 0,7 - 0,8 | 7 - 8 | 0,8 | 8 |
| Uhren / Schmuck*** | Elberfeld City | 13,0 | 0,9 | 7 | 1,2 | 9 | 1,3 | 9 - 10 |
| | FOC Döppersberg | 0,8 | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | 13,8 | 0,9 | 6 - 7 | 1,2 | 8 - 9 | 1,3 | 9 - 10 |

* Prognose Stadt + Handel 2019; ** GMA-Gewichtung innerhalb des Untersuchungsraums als worst-case zu Lasten der Wuppertaler Zentren; *** Flächenproduktivität von Stadt + Handel 2015 als worst-case zugrunde gelegt. -- Stadt + Handel weist bei GPK / Hausrat, Spielwaren und Uhren / Schmuck keine Umsatzumverteilungen gegenüber dem FOC-Standort in Wuppertal aus und geht bei Spielwaren auch von keinem Angebot im FOC Wuppertal aus (vgl. Tabelle 2).

Somit sind klassische innenstadtrelevante Leitsortimente in hohem Maße betroffen, in denen eine Reihe von Magnetbetrieben in der Elberfelder City ansässig sind. Auch das FOC Döppersberg ist im Rahmen der Modellbetrachtung (Planfall A) als Bestand ein wesentlicher Magnetbetrieb des Hauptzentrums Elberfeld. Daher sind diese Auswirkungen im Weiteren auch bei der Frage nach den potentiellen städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

2. Auswirkungen eines DOC Remscheid im Untersuchungsraum unter der Prämisse, dass kein FOC in Wuppertal gebaut wird

Trotz der vorliegenden Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt des FOC (ehemaligen Bundesbahndirektion) kann die Umsetzung des Projektes mittlerweile angezweifelt werden, gerade auch unter Verweis auf die Ansiedlung des DOC Remscheid. Vor diesem Hintergrund hat die GMA eine Modellrechnung erstellt, wie sich die Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum darstellen, falls kein FOC in Wuppertal angesiedelt wird⁸.

Die Bestandsumsätze der Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum werden bei dieser Modellrechnung leicht erhöht. Der Umsatz, den Stadt + Handel dem FOC in Wuppertal zugeordnet hat, wird zu 50 % auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsraums verteilt. Damit werden die Umsatzumverteilungseffekte durch ein FOC in Wuppertal rückabgebildet.

Die Vergleichsberechnungen beziehen sich nur auf die Sortimente Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Sportartikel, da Stadt + Handel für die weiteren Sortimente keine Betroffenheit des FOC in Wuppertal-Elberfeld durch ein DOC in Remscheid unterstellt hat.

Bei der Betrachtung des Planfalls B (Ansiedlung DOC Remscheid ohne FOC Wuppertal im Bestand) sind die Auswirkungen gegenüber der Elberfelder City ähnlich hoch wie im Planfall A (GMA-Betrachtung).

Zur Verdeutlichung wird auf die folgende Tabelle 5 des GMA Gutachtens verwiesen:

Tabelle 5: Umverteilungswirkungen in den Hauptzentren Elberfeld und Barmen – Gegenüberstellung der Planfälle A und B

| Sortiment | Hauptzentrum Elberfeld gesamt | | | | | | Elberfeld City (ohne FOC Döppersberg) | | | | | |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|
| | Planfall A | | | Planfall B | | | Planfall A | | | Planfall B | | |
| | Umsatz Bestand in Mio. €* | Umverteilung in Mio. € | Umverteilung in % | Umsatz Bestand in Mio. €* | Umverteilung in Mio. € | Umverteilung in % | Umsatz Bestand in Mio. €* | Umverteilung in Mio. € | Umverteilung in % | Umsatz Bestand in Mio. €* | Umverteilung in Mio. € | Umverteilung in % |
| Bekleidung | 175,5 | 9,2 (16,6) | 5 - 6 (9 - 10) | 153,7 | 13,2 | 8 - 9 | 148,6 | 6,9 (13,4) | 5 (9) | 153,7 | 13,2 | 8 - 9 |
| Schuhe / Lederwaren | 34,6 | 3,5 (4,7) | 10 (13 - 14) | 30,5 | 3,6 | 11 - 12 | 29,4 | 2,7 (3,6) | 9 (12 - 13) | 30,5 | 3,6 | 11 - 12 |
| Sportartikel | 14,6 | 2,5 (3,7) | 17 (25 - 26) | 10,0 | 1,9 | 19 | 7,5 | 1,0 (1,7) | 13 (22 - 23) | 10,0 | 1,9 | 19 |

* jeweils Umsatzprognose Stadt + Handel 2022

Planfall A: Modellrechnung unter der Prämisse, dass das FOC Wuppertal bereits im Bestand berücksichtigt wurde. (in Klammern GMA-Werte bei Umverteilung von 60 % des Planumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums)

Planfall B: Modellrechnung ohne FOC Wuppertal; daher sind die Umsätze im Bestand im „Hauptzentrum Elberfeld gesamt“ identisch mit den Umsätzen im Bestand in der Elberfelder City.

GMA-Zusammenstellung 2019

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Klammerwerten im Planfall A um die Umsatzumverteilungswerte der GMA bei einer Umverteilung von 60 % des Planumsatzes innerhalb des Untersuchungsraumes handelt. Die nicht in Klammer stehenden Zahlen im Planfall A sind die von Stadt + Handel ermittelten Umsatzumverteilungszahlen. Die im Planfall B angegebenen Zahlen sind Berechnungen der GMA für den Planfall ohne FOC.

3. Einordnung wettbewerblicher Auswirkungen und mögliche städtebauliche Missstände

Stadt + Handel geht in der Auswirkungsanalyse 2019 (Hauptband) auf den Seiten 93 – 96 auf mögliche städtebauliche Auswirkungen im Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld durch die Ansiedlung eines DOC in Remscheid in der vorgesehenen Größenordnung und Sortimentsdimensionierung ein.

Es fällt jedoch auf, dass sich nicht näher mit den einzelnen Teillagen innerhalb der Elberfelder City auseinandergesetzt wird, sondern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen mit Verweis auf eine worst-case-Betrachtung und die laut Stadt + Handel hohe Strahlkraft des Hauptzentrums Elberfeld relativ leicht „wegargumentiert“ werden.

So wird bei Sportartikeln auf die eng gefasste Definition in der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2019 hingewiesen, nach der hier nur die reinen funktionalen Sportsortimente umfasst seien, während Freizeitbekleidung / modische Streetwear der Bekleidung im Allgemeinen zugeordnet wurde. Da die meisten Sporthändler auch modische Streetwear führen, wären insgesamt die Umverteilungswirkungen gegenüber den Sportfachgeschäften geringer einzuschätzen, als dies die Umverteilungswirkungen im Bereich Sportartikel zunächst vermuten ließen. Dabei wird auch auf den Hauptanbieter Sportarena im Obergeschoss von Galeria Kaufhof hingewiesen, welcher innerhalb des gewachsenen zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld hauptsächlich betroffen sein dürfte. Hier wird mit Blick auf die Gesamtkonstellation als Tochter von Galeria Kaufhof quasi ausgeschlossen, dass dieser Anbieter geschlossen werden könnte.

Hierbei ist jedoch noch einmal auf den fehlenden worst-case-Ansatz von Stadt + Handel 2019 hinzuweisen und die Ergebnisse der GMA-Modellrechnungen zu den Umverteilungswirkungen in der Elberfelder City. Demnach sind gerade bei den zentrenrelevanten Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel hohe Umverteilungswirkungen zwischen 9 % und 26 % im realistischen worst-case (Planfall A) möglich. Dadurch können Umsatzverluste bei einzelnen Magnetbetrieben nicht alleine mit dem Hinweis auf die individuelle Leistungsfähigkeit oder unternehmerische Verbindungen abgetan werden. Da es sich bei Galeria Kaufhof um ein Warenhaus mit Fachabteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten handelt, ist auch dieser Magnetbetrieb in der nördlichen Elberfelder City stark betroffen.

Ein mögliches Umkippen von wettbewerblichen in städtebauliche Auswirkungen hängt nicht alleine mit der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe zusammen, sondern auch mit möglichen Frequenzrückgängen in Teilräumen einer Stadt. Der hier genannte Anbieter Sportarena im Obergeschoss der Galeria Kaufhof befindet sich im nördlichen Teilbereich des Hauptzentrums Elberfeld, das in diesem Teilraum ohnehin von geringeren Frequenzen als der südliche Teilraum und die Fußgängerzone um das Einkaufszentrum City Arkaden geprägt ist. Gerade in diesem nördlichen Teilraum, so auch im Bereich der Rathaus-Galerie,

sind vermehrt Leerstände und Mindernutzungen festzuhalten. Die Rathaus-Galerie befindet sich aktuell in einem Prozess der Neupositionierung. Hier werden der tägliche Bedarf, aber auch Spezialsortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs etabliert. Mit dem Anbieter Smyth Toys Superstore (Nachfolger von Toys'R'Us) ist ein Ankermieter aus dem Spielwarenssegment vorhanden; es handelt sich um den mit Abstand größten Fachanbieter in Wuppertal (vgl. hierzu auch Junker und Kruse, Dortmund, 2017: Analyse möglicher Auswirkungen des Vorhabens Döppersberg / FOC in Wuppertal-Elberfeld. Abschlussbericht, **Anlage 5**).

Die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen in einer nur in Teilen stabilen innerstädtischen Einzelhandelslage zeigt sich auch mit Blick auf die Innenstadtzentralitäten der City Elberfeld. Stadt + Handel weist 2019 der Elberfelder City (ohne FOC) einen Umsatz von 153,7 Mio. € bei Bekleidung zu. Stellt man diesen Wert der Kaufkraft in Wuppertal gegenüber (188,1 Mio. €), so ergibt sich eine Innenstadtzentralität bei Bekleidung von 81,7. Auch bei Schuhe / Lederwaren (Innenstadtzentralität von 60 %) und Sportartikel (Innenstadtzentralität von 30 %) sind sehr niedrige Werte festzuhalten, die gegen eine von Stadt + Handel deklarierte hohe Strahlkraft der Elberfelder Innenstadt sprechen. Eine solche, in Teilräumen durchaus vorgeschädigte Innenstadt ist sehr viel anfälliger gegen Wettbewerbswirkungen als stabile Innenstadtlagen mit hoher Versorgungsbedeutung für die Gesamtstadt. Mit der möglichen Schwächung eines Teilraums innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches setzt sich Stadt + Handel 2019 überhaupt nicht auseinander. Städtebauliche Auswirkungen werden von Stadt + Handel im Hauptzentrum Elberfeld vielmehr grundsätzlich verneint.

Anlagen

1. Gutachterliche Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse zum DOC in Remscheid-Lennep, Auftraggeber Stadt Wuppertal, GMA vom 30.08.2019.
2. Neue Verträglichkeitsanalyse Stadt + Handel, 28.02.2019, einschließlich aller Anlagen, Auftraggeber Stadt Remscheid.
3. Plausibilitätsprüfung Junker + Kruse, 12.03.2019, Auftraggeber Stadt Remscheid
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers in Remscheid-Lennep, Auftraggeber Stadt Wuppertal, GMA vom 06.12.2016
5. Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens Döppersberg / FOC in Wuppertal in Elberfeld, Junker + Kruse, Abschlussbericht, Stand April 2017, beauftragt durch die IG / Interessengemeinschaft der Elberfelder Geschäftswelt und IG Barmen.
6. Gutachten der BBE, Bestandteil des Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das FOC Wuppertal, VEP Nr. 1120 V, FOC/Kleeblatt