STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Tobias Ringel +49 202 563 6482 tobias.ringel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.11.2025
	Drucks.-Nr.:	**VO/1105/25** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.12.2025	**BV Elberfeld**	**Entgegennahme o. B.**

Sachstand zur Auswirkungsanalyse des Outletcenters Remscheid

Grund der Vorlage
Im Remscheider Ortsteil Lennep soll ein Outletcenter mit einer Verkaufsfläche von 15.000 m² Fläche errichtet werden. Über die möglichen Auswirkungen auf andere Zentren wurde am 31.10.2025 im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit mit Vertreter*innen der Stadt Remscheid gesprochen. Die Bezirksvertretung bittet um Berichterstattung.

Beschlussvorschlag
Der Bericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Ohrndorf

Bericht
Am 31.10.2025 wurden im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit Teilergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Outletcenter (OC) in Remscheid-Lennep vorgestellt. Dies geschah in Form einer mündlichen Präsentation durch den damaligen Oberbürgermeister Herrn Mast-Weisz, Frau Beigeordnete Reul-Nocke und Herrn Huth, stellvertretender Fachdienstleiter Stadtplanung der Stadt Remscheid.

Die finale Fassung der Auswirkungsanalyse ist noch nicht fertig gestellt. Das Gutachten wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans angepasst. Eine Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen ist daher nur auf Grundlage der bisherigen Auszüge möglich, die die Stadt Remscheid kommuniziert hat. Trotz nachträglicher Berücksichtigung der Kaufhof-Schließung in Elberfeld ist das durch die Stadt Remscheid vorgelegte Zahlenwerk noch nicht vollständig nachvollziehbar.

Aussagen der vorgestellten Teilergebnisse:

Das Elberfelder Zentrum – wie auch das gesamte Stadtgebiet Wuppertals – liegt im Naheinzugsgebiet des Outletcenters (OC). Der Gutachter geht in diesem Naheinzugsgebiet von einem Bevölkerungspotential von 2,2 Mio. Einwohnern aus, die das OC aufsuchen. Von dem prognostizierten Umsatz des OC von 127,8 Mio. € würden etwa 51,1 Mio. € (40%) aus dem Naheinzugsbereich stammen.

Die Auswirkungen für das Hauptzentrum Elberfeld (Abgrenzung gemäß Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020) wurden vom Gutachter einmal vor und einmal nach der Schließung des Kaufhofes am Neumarkt berechnet. Dabei wurde angenommen, dass 50% der bisher im Kaufhof gebundenen Umsätze im Zentrum von Elberfeld verbleiben, also anderen Einzelhandelsbetrieben zu Gute gekommen sind.

Durch das OC werden ca. 12 Mio. € Umsatz aus Elberfeld abgezogen. Das entspricht einer Umverteilungsquote von 6,3 % auf alle Sortimentsbereiche. In der als Anlage beigefügten Präsentation der Stadt Remscheid wird auch auf einzelne Sortimente eingegangen. Das am stärksten betroffene Sortiment ist Bekleidung (inkl. Sportbekleidung). Dort geht der Gutachter von einer Umverteilungsquote von max. 8,4 % aus (siehe Folie 15).

Zudem hat der Gutachter qualitative Aussagen zu P&C als Magnetbetrieb des Hauptzentrums Elberfeld getroffen. Aufgrund des ähnlichen Sortiments wird es in engem Wettbewerb mit dem OC stehen. Der Gutachter gibt an, dass hier Umverteilungsquoten oberhalb des Durchschnittwertes des Hauptzentrum Elberfelds zu erwarten sind. Er kommt aber zu der Einschätzung, dass „wegen der großen Leistungsfähigkeit des Anbieters […] der Umsatzabzug zu verkraften sein [sollte]."

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, „dass die Umsatzumverteilungswirkungen des Planvorhabens […] in verschiedenen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum ebenfalls spürbare Wettbewerbswirkungen entfalten, wobei auf den ZVB Innenstadt in Remscheid und das Hauptzentrum Elberfeld in Wuppertal die vergleichsweise höchsten Umverteilungsquoten entfallen. […] Insgesamt ist die Realisierung des Outlet Remscheid mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 m² und bei Beachtung des dargestellten Vorschlags für die B-Plan-Festsetzungen städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen."

Einschätzung aus Sicht der Verwaltung (Ressort 101):
Da das angekündigte Gutachten noch nicht vollständig vorliegt, kann eine Einschätzung nur vorbehaltlich erfolgen.

Eine Auswirkungsanalyse wird eingesetzt, um innerhalb eines B-Planverfahrens zu untersuchen, ob ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die eigenen Zentren und die der Nachbarstädte hat. Dabei geht es nicht um einen Konkurrenzschutz, sondern als schädliche Auswirkungen werden solche eingestuft, die zu einer Funktionsstörung der Versorgungsfunktion des Zentrums führen. Die Auswirkungsanalyse ist dabei nur ein Hilfsmittel. Dadurch soll eingeschätzt werden, inwieweit ökonomische Zusammenhänge städtebauliche Folgen (im Sinne des Baugesetzes) auslösen. Eine Funktionsstörung des Zentrums kann zum Beispiel eintreten, wenn Magnetbetriebe wie z.B. in Elberfeld das Bekleidungshaus P&C existenziell betroffen sind.

Dementsprechend gibt es auch keine festen, gesetzlichen Grenzen, ab welcher Umsatzumverteilungsquote schädliche Auswirkungen eintreten. Gutachten nutzen als Anhaltswert häufig eine Umverteilungsquote von 10% bei zentrenrelevanten Sortimenten. Diese beruht auf Langzeitstudien, muss aber immer für das konkrete Vorhaben und die lokalen Verhältnisse überprüft werden. Es ist keinesfalls anzunehmen, dass schädigende Auswirkungen ab 10,1% eintreten und bei 9,9% nicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist darauf hinzuweisen, dass das OC Remscheid 40% seiner erwarteten Umsätze im Naheinzugsbereich umverteilen wird. Dies ist ein relativ hoher Wert, der der regionalen Lage mit vielen (Groß-)Städten und der Wettbewerbssituation insbesondere zum FOC in Roermond geschuldet ist. Bei Outletcentern, die eher im ländlichen Raum liegen, sind die Umsatzumverteilungen im Naheinzugsbereich weit geringer.

Die Auszüge der Auswirkungsanalyse zeigen, dass das Hauptzentrum Elberfeld das am stärksten betroffenen Zentrum in der Region sein wird.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Es wird über ein Vorhaben in der Nachbarstadt berichtet.

Kosten und Finanzierung
entfällt

Zeitplan
Eine konkrete Zeitplanung ist nicht bekannt.

Nach Aussagen der Stadt Remscheid wird zunächst das Remscheider Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Hierbei werden üblicherweise auch die Nachbarstädte beteiligt. Die Fortschreibung wird mit der Auswirkungsanalyse rückgekoppelt. Das Einzelhandelskonzept wird durch den Rat der Stadt Remscheid beschlossen.

Wenn alle weiteren Planunterlagen für das OC fertig sind, wird ein Offenlagebeschluss gefasst. In der Offenlage des Bebauungsplans sind die Nachbarkommunen ebenso zu beteiligen. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Frist von vier Wochen, in denen die Verwaltung der Nachbarkommune eine Stellungnahme erstellt.
Die Stadt Wuppertal hat die Stadt Remscheid bereits darauf hingewiesen, dass die vier Wochen für eine inhaltliche Auseinandersetzung und eine darauf beruhende Abstimmung unter Einbindung der politischen Gremien vermutlich nicht ausreichen wird.

Die Stellungnahmen der Nachbarstädte und weiterer Träger öffentlicher Belange werden dann von der Stadt Remscheid abgewogen. Nach der Abwägung wird der Rat der Stadt Remscheid um Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gebeten.

Anlagen
Präsentation der Stadt Remscheid: Outlet Remscheid - Verträglichkeitsuntersuchung (Arbeitsstand)
https://ris.wuppertal.de/si0057.asp?__ksinr=24311