

# **REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT**

**für das Bergische Städtedreieck**

## **ZUSAMMENFASSUNG DES ZWISCHENBERICHTES**

BBE Unternehmensberatung GmbH  
–BBE Standort–  
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

Köln, im Oktober 2005

# **1 Projektziele und Arbeitsstand**

## **Ausgangslage**

Die Situation des Einzelhandels in Deutschland ist seit Anfang der 90er Jahre einerseits von stagnierender Kaufkraft, andererseits von immer noch wachsenden Verkaufsflächen geprägt. Auch im „Bergischen Städtedreieck“ sind v.a. kleinere Zentren und Nahversorgungsstrukturen unter dem Druck des Wettbewerbs oftmals kaum noch aufrecht zu erhalten, gleichzeitig hat aber die Nachnutzung brachliegender Gewerbe- oder Bahnflächen zur Ansiedlung zahlreicher nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsbetriebe geführt.

## **Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes**

Vor diesem Hintergrund soll das Regionale Einzelhandelskonzept für das „Bergische Städtedreieck“ einen Rahmen für die gemeinsam angestrebte zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Wuppertal, Remscheid und Solingen setzen.

Wesentliche Bestandteile dieses Konzeptes sind

- der Aufbau einer aktuellen Datenbasis als Grundlage für Bewertungen und Entscheidungen zur Entwicklung der Einzelhandelssituation in der Region
- die Erarbeitung eines hierarchischen Zentrensystems, das von den aktuellen Angebotsstrukturen ausgeht und unter Berücksichtigung kommunaler Zielsetzungen, absehbarer Marktpotenziale und rechtlicher Rahmenbedingungen räumliche Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung vorschlägt sowie
- die Vereinbarung von Verfahren und Kriterien zur frühzeitigen und transparenten informellen Abstimmung über den Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

## **Arbeitsstand**

Mit dem im August 2005 vorgelegten Zwischenbericht wird zunächst die umfangreiche Situationsanalyse dokumentiert, darüber hinaus werden aber auch bereits die konzeptionellen An-

sätze skizziert, die in der letzten Projektphase (bis Ende 2005) zu diskutieren und zu konkretisieren sind.

## **2 Ergebnisse der Situationsanalyse**

### **Einzelhandelsflächen im Überblick**

Anfang 2005 gab es im „Bergischen Städtedreieck“ rd. 4.000 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 870.000 m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt verfügen die erfassten Betriebe über rd. 220 m<sup>2</sup> VKF, 260 Ladenlokale sind „großflächig“ (mind. 700 m<sup>2</sup> VKF), 25 Anbieter – zumeist Kaufhäuser, SB-Warenhäuser, Bau-/Gartenmärkte und Möbelhäuser – verfügen über mind. 5.000 m<sup>2</sup> VKF.

### **Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Städtevergleich**

In Relation zur Bevölkerung erreicht die Stadt Remscheid mit rd. 1,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner den höchsten Ausstattungswert, gefolgt von Wuppertal (1,32 m<sup>2</sup>/Ew.) und Solingen (1,24 m<sup>2</sup>/Ew.). Die Region liegt mit 1,33 m<sup>2</sup>/Ew. insgesamt auf Bundesniveau.

Die Ausstattung mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel („Food“) erreicht im Bergischen Städtedreieck mit 0,31 m<sup>2</sup>/Ew. einen rechnerisch leicht unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,35 m<sup>2</sup>) liegenden Wert. Insbesondere gilt dies für Wuppertal (0,30 m<sup>2</sup>/Ew.) und für Remscheid (0,31 m<sup>2</sup>/Ew.) sowie in geringerem Maß für Solingen (0,34 m<sup>2</sup>/Ew.).

### **Konsequenzen für die Verträglichkeit von Planvorhaben**

Ausstattungskennziffern und deren Vergleich allein lassen allerdings keine seriösen Schlussfolgerungen auf die „Verträglichkeit“ von Neuplanungen zu und sollten daher nicht isoliert betrachtet werden. So mag in einigen Standortsituationen trotz überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung dennoch die Notwendigkeit bestehen, das vorhandene Einzelhandelsnetz zu modernisieren und damit zusätzliche Flächen zu schaffen. Insbesondere muss es zulässig sein, dass der Ausbau integrierter Standorte Anbieter an nicht integrierten Standorten unter Wettbewerbsdruck setzt und im Einzelfall sogar verdrängt. Hier wäre es wenig sinnvoll, Investitionen unter Verweis auf rechnerische „Überkapazitäten“ zu verhindern.

Andererseits werden vielfach Planvorhaben an nicht integrierten und daher weder der Zentrenstärkung noch der Nahversorgung dienenden Standorten von ihren Initiatoren (Projektent-

wickler/Investoren/Betreiber) ausschließlich mit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächen (je Einwohner) im Einzugsgebiet begründet. Diese Sichtweise greift üblicherweise zu kurz: Ergänzend sind in jedem Fall auch die vorhandenen räumlichen Strukturen zu berücksichtigen. So kann die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters (z.B. eines Lebensmittel-Discounters) möglicherweise an einem integrierten Standort die Attraktivität eines zentralen Versorgungsgebietes steigern, in isolierter Lage – etwa in einem Gewerbegebiet – aber bei gleicher Verkaufsfläche negative Auswirkungen haben und daher nicht verträglich sein. Dies gilt möglicherweise auch dann, wenn es „rechnerisch“ noch „Bedarf“ gibt.

Die gegenwärtig leicht „unterdurchschnittliche“ Ausstattung des Bergischen Städtedreiecks mit Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke (in m<sup>2</sup> je Einwohner) wird infolge des Rückgangs der Bevölkerungszahl auch ohne neue Planvorhaben ansteigen und möglicherweise „automatisch“ den Bundesdurchschnitt erreichen. Dies unterstreicht die zuvor dargestellte Aussage, dass Planvorhaben keinesfalls allein mit rechnerischem „Nachholbedarf“ zu rechtfertigen sind.

### **Leerstandssituation**

Zum Zeitpunkt der Erhebungen standen im Bergischen Städtedreieck insgesamt 460 Ladenlokale mit einer potenziellen Gesamtverkaufsfläche von rd. 61.000 m<sup>2</sup> leer. Bezogen auf die insgesamt vorhandenen Flächen entspricht das einer Leerstandsquote von 6,5 % - in Wuppertal 7,3 %, in Remscheid 4,6 %, in Solingen 6,3 %. In Anlehnung an Untersuchungen in anderen deutschen Städten liegen diese Werte im Mittelfeld und müssen noch nicht als gravierend bezeichnet werden. Grund für die verstärkte öffentliche Wahrnehmung und Diskussion der Leerstandsproblematik ist auch, dass immer häufiger auch Haupteinkaufslagen betroffen sind und nicht wie früher eher Nebenlagen.

### **Einordnung der Angebotsstrukturen in eine Zentrenhierarchie**

Die vorhandenen Angebotsstrukturen wurden in ein hierarchisch gegliedertes Zentrensystem eingestuft. Dabei wurden in Abstimmung mit den Verwaltungen der drei Städte vier Hauptzentren (Wuppertal-Elberfeld, Wuppertal-Barmen, Solingen-Mitte, Remscheid-Innenstadt) und zehn Nebenzentren sowie 13 (integrierte) Nahversorgungsschwerpunkte, 36 (integrierte) Grundversorgungsstandorte und insgesamt 36 nicht integrierte sonstige Standorte definiert und

räumlich abgegrenzt.<sup>1</sup> Ggf. werden in der abschließenden Projektphase begründete Korrekturen an der Zuordnung vorgenommen.

### **Kaufkraftpotenzial und -verflechtung**

Die gegenwärtig rd. 654.000 Einwohner der Region verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 3,6 Mrd. €. Dieses wird jedoch infolge der rückläufigen Bevölkerung (-5,7 % bis 2015) und des nach heutigen Prognosen nur noch geringen nominalen Anstiegs der Pro-Kopf-Ausgaben (+5,5 % bis 2015) real voraussichtlich nicht mehr wachsen.

Der erwartete Einzelhandelsumsatz dürfte in 2005 mit rd. 3,3 Mrd. € unter der verfügbaren Kaufkraft liegen, weil Kaufkraftabflüsse (v.a. nach Düsseldorf und Köln) nicht durch Zuflüsse (v.a. aus dem Kreis Mettmann, dem Ennepe-Ruhr-Kreis, dem Rheinisch-Bergischen und dem Oberbergischen Kreis) kompensiert werden. Die Auswertung der Befragungen zur Einkaufsorientierung haben zudem ergeben, dass die Einzugsgebiete der vier Hauptzentren des Bergischen Städtedreiecks kaum über die jeweils eigene Stadt hinausreichen. Die Verflechtung zwischen den drei Städten selbst ist vergleichsweise gering.

## **3 Konzeptionelle Ansätze und Schwerpunkte der weiteren Arbeit**

### **Handlungsempfehlungen und Umsetzungsverfahren**

Nach Abschluss der Situationsanalyse hat das Regionale Einzelhandelskonzept die entscheidende Phase erreicht: So geht es nun um folgende Fragen:

- Wodurch kann die Attraktivität der Haupt- und Nebenzentren sowie der Nahversorgungsschwerpunkte im Bergischen Städtedreieck in Zukunft trotz schwieriger Rahmenbedingungen sichergestellt werden ?
- Welche Planvorhaben sind tatsächlich überörtlich bedeutsam und sollten daher Gegenstand eines informellen Abstimmungsverfahrens im Vorfeld des formellen Verfahrens (landesplanerische Anpassung, Bauleitplanverfahren) sein?

---

<sup>1</sup> Siehe dazu Abb. 1 im Anhang

- Wie muss dieses informelle Verfahren ablaufen, damit es zur beschleunigten Umsetzung konsensfähiger Investitionen beitragen kann ?
- Wie verbindlich möchten sich in letzter Konsequenz die drei Städte über die Entwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen abstimmen ?

### **Ergänzung kommunaler Zielsetzungen durch die regionale Perspektive**

Sofern zu diesen Fragen auf Ebene der drei Städte bereits verbindliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert wurden, sind diese auch im Regionalen Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Hervorzuheben sind dabei das Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid (2003) und das Räumlich-funktionale Konzept der Stadt Solingen (2000). Auch für die Stadt Wuppertal ergeben sich aus der regionalen Perspektive zahlreiche Ansatzpunkte für ein entsprechendes Konzept, ohne ein solches jedoch ersetzen zu können.

Planerische Aspekte (Bevölkerungsentwicklung, städtebauliche Zielsetzungen) werden bei der Beantwortung der skizzierten Fragen ebenso zu berücksichtigen sein wie die betriebswirtschaftlichen Anforderungen der Betreiber an zukunftsfähige Standorte. Im Mittelpunkt der Diskussion stehen vielfach Planvorhaben (z.B. Discounter), die aufgrund ihrer Dimension und Lage zwar keine überörtliche Bedeutung haben und insofern eigentlich nicht Gegenstand einer regionalen Abstimmung sein müssten. Dennoch sollten sie im Sinne einer zunehmenden Integration der kommunalen Bauleitplanung der drei Städte nach möglichst transparenten und einheitlichen Maßstäben bewertet werden.

So wird auch die bestehende Zentrenhierarchie und die sich daraus ergebende Aufgabenteilung in einzelnen Fällen kritisch zu hinterfragen sein, zumal die Realisierung aller - jeweils für sich betrachtet voraussichtlich „verträglichen“ - Planvorhaben in der Summe zu erheblichen Umverteilungs- und Verdrängungseffekten und damit möglicherweise zu einer Beeinträchtigung planerisch gewollter zentraler Versorgungsbereiche führen würde.

### **Konkretisierung durch räumliche Abgrenzung der Zentren**

Durch die zeichnerische Konkretisierung und damit räumliche Abgrenzung der Haupt- und Nebenzentren, sowie weiterer Nahversorgungsschwerpunkte und Standorte der Grundversorgung sollen im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht nur vorhandene Struktu-

ren nachvollzogen, sondern auch diejenigen Bereiche gekennzeichnet werden, in denen die Erhaltung und ggf. Stärkung der Einzelhandelsfunktion ausdrücklich erwünscht ist.

Dabei setzen die einzelnen Hierarchiestufen einen Rahmen für Art und Umfang der auf kommunaler Ebene angestrebten und auf regionaler Ebene konsensfähigen Einzelhandelsfunktion. So soll ein Nebenzentrum „zentrale Einkaufslage eines einwohnerstarken Stadtbezirkes“ sein, die „Angebote der Nahversorgung und des mittelfristigen Bedarfs“ vorhält. Sind entsprechende Angebote an einem solchen Standort noch nicht oder nicht mehr vorhanden, gilt ein entsprechender Ausbau als regional konsensfähig. Nahversorgungsschwerpunkte als nächst größere Zentrums-kategorie sollen grundsätzlich „gewachsene Einkaufslagen mit zumindest einem Lebensmittel-Supermarkt oder –Discounter“ sein und die „qualifizierte Nahversorgung eines Wohnbereiches sicherstellen“. Ergänzend sollen weitere Standorte der Grundversorgung festgehalten werden.

In diesem Zusammenhang kommt der räumlichen Festlegung der einzelnen Zentren eine große Bedeutung zu: Wird die Abgrenzung sehr eng am Bestand vorgenommen, kann eine Umsetzung der planerischen Zielvorstellungen erheblich erschwert bis unmöglich gemacht werden, soweit keine oder nur unzureichend marktfähige Ladenlokale vorhanden sind. Sofern zur Sicherstellung der gewünschten Versorgungsfunktion erforderlich, kann im regionalen Konsens eine räumliche Anpassung vorgenommen werden.<sup>2</sup> Wird die Abgrenzung zu großräumig vorgenommen, kann die Funktionalität des Zentrums durch zu große Distanzen zwischen einzelnen Anbietern gefährdet werden.

In jedem Fall beinhaltet die Abgrenzung also zunächst immer auch eine planerische Zielaussage der jeweiligen Kommune, für die dann auf regionaler Ebene der Konsens gesucht wird.

### **Standorteignung als zentrales Beurteilungskriterium von Planvorhaben**

---

<sup>2</sup> Beispiel Remscheid-Hasten: Im Rahmen der Sicherstellung der Nahversorgung sollen ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt und ein Discounter an einem integrierten Standort neu errichtet werden, der außerhalb des durch den heutigen Bestand räumlich abgegrenzten Nahversorgungsschwerpunktes liegt (siehe dazu Abb. 2 im Anhang).

Unter Berücksichtigung der kommunalen Zielsetzungen und der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen kann somit für alle abgegrenzten Zentren eine konsensfähige Entwicklung vorgezeichnet werden. Auch hier sollte dabei nicht die noch „verträgliche“ Verkaufsfläche sondern die Eignung des Standortes für eine bestimmte Versorgungsstufe im Vordergrund stehen. Letztlich ergibt sich Handlungsbedarf aus dem Abgleich zwischen planerischer Zielsetzung (z.B. „Nahversorgungszentrum“) und vorgefundener Realität (Angebotsdefizite).<sup>3</sup>

### **Erarbeitung einer „Bergischen Liste“**

Zur angestrebten Verständigung über das hierarchisch gestufte Zentrensystem und ggf. möglichen Erweiterungen der vorhandenen Zentren soll die Vereinbarung einer gemeinsam getragenen „Bergischen Liste“ treten, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente definiert und dabei für einzelne Branchen eine teilräumliche Differenzierung ermöglicht.

### **Verfahrensvorschlag zur zügigen Realisierung konsensfähiger Planvorhaben**

Schließlich soll ein Verfahrensvorschlag zur Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes formuliert werden, der unter Vermeidung zusätzlicher Bürokratie zu einer Beschleunigung von Genehmigungsverfahren bei solchen Planvorhaben führt, die nach den vorgeschlagenen Kriterien in der Region konsensfähig sind. Dazu werden in der abschließenden Projektphase (bis Ende 2005) Kriterien und Verfahrensschritte festzulegen sein.

Im Ergebnis wird die bindende Einhaltung dieser informellen Vorabstimmung nicht nur zu einer Erhöhung der Transparenz hinsichtlich anstehender Planungen mit (großflächigem) Einzelhandel, sondern auch zu einer stärkeren Konzentration von Investitionen auf „erwünschte“ und daher konsensfähige Standorte führen.

---

<sup>3</sup> Beispiel Wuppertal-Cronenberg: Der Standort wurde als Nebenzentrum eingestuft. Er ist aber infolge relativ kleinflächiger Angebotsstrukturen bei Lebensmittel-Märkten nicht in der Lage, diese Funktion hinreichend zu erfüllen. Ein erheblicher Teil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft fließt daher gegenwärtig aus dem Stadtbezirk ab. Das regionale Einzelhandelskonzept schlägt nun vor, dem Nebenzentrum Cronenberg im regionalen Konsens Erweiterungsspielräume einzuräumen. Möglich wären innerhalb des abgegrenzten Gebietes (bzw. analog zum Beispiel Remscheid-Hasten unmittelbar daran angrenzend) alle Entwicklungen mit Ausnahme eines SB-Warenhauses (siehe dazu Abb. 3 und 4 im Anhang).

## Anhang

Abb. 1: Zentrenetz Einzelhandel im Bergischen Städtedreieck

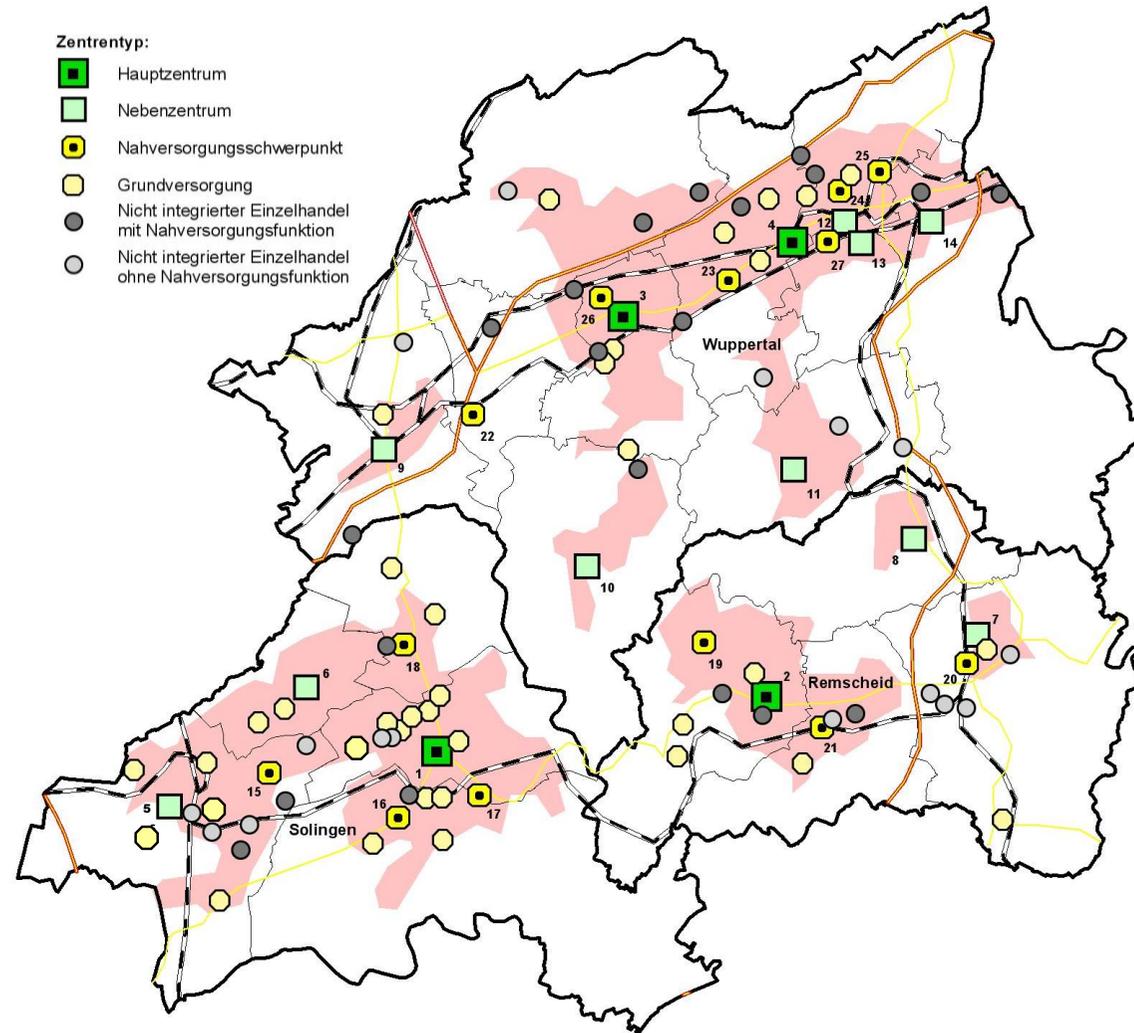


Abb. 2: Beispiel Nahversorgungsschwerpunkt Remscheid-Hasten

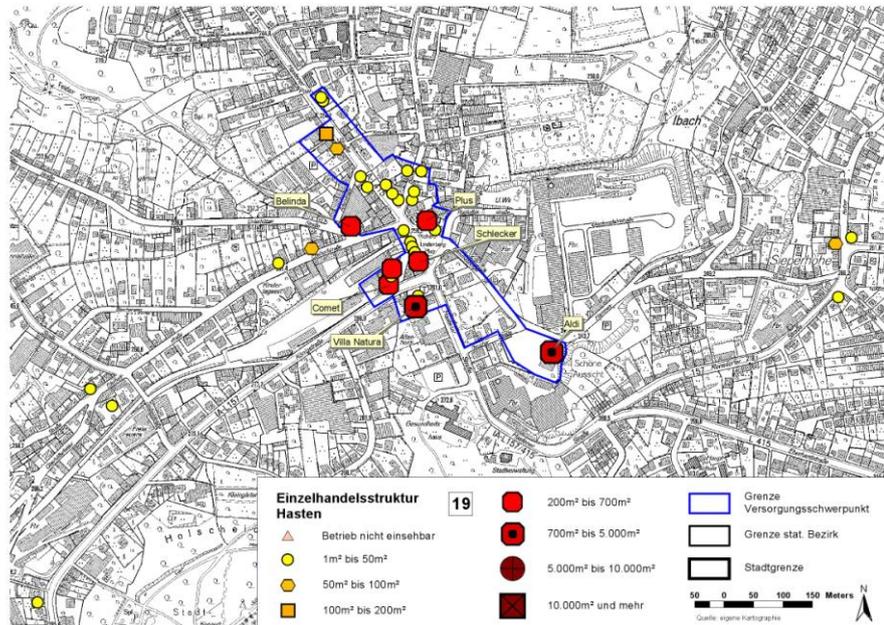


Abb. 3 Beispiel Nebenzentrum Wuppertal-Cronenberg

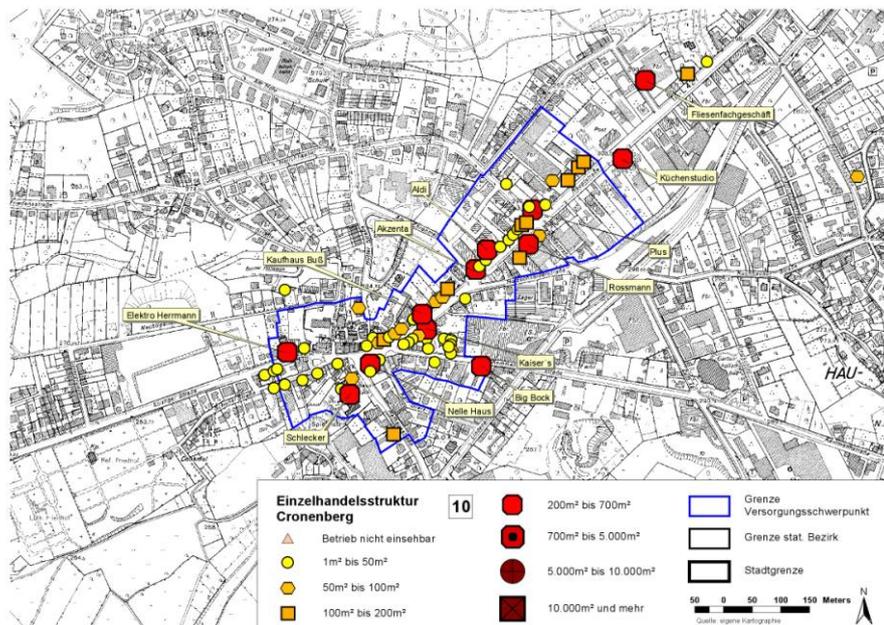


Abb. 4: Konsensfähige Entwicklungsspielräume für Haupt- und Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte

