



Gutachterliche Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse zum DOC in Remscheid-Lennep

Auftraggeber: Stadt Wuppertal

Projektleitung: Monika Kollmar, Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung

Köln, am 30.08.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215,
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-0
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: kirsten-dorothee.marwede@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung / Hintergrund	4
2. Auswirkungenanalyse Stadt + Handel 2019	5
2.1 Untersuchungsobjekt DOC Remscheid	5
2.2 Untersuchungsraum und Angebotssituation	6
2.3 Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum – Kalibrierung des Umverteilungsmodells	9
2.3.1 Anteil des im Untersuchungsraum umverteilten Umsatzes	9
2.3.2 Kalibrierung des Umverteilungsmodells: Gewichtung der einzelnen Standortlagen	11
2.4 Fazit	13
3. Planfall B: Auswirkungen eines DOC Remscheid im Untersuchungsraum unter der Prämisse, dass kein FOC in Wuppertal gebaut wird	17
4. Einordnung wettbewerblicher Auswirkungen und mögliches „Umkippen“ in städtebauliche Auswirkungen	19
5. Fazit	21
Verzeichnisse	24

1. Aufgabenstellung / Hintergrund

In Remscheid-Lennep, auf einer Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Lennep, ist die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche geplant. Hierzu hat das Gutachterbüro Stadt + Handel, Dortmund, im Jahr 2015 eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen vorgelegt¹. Im Auftrag der Stadt Wuppertal hat die GMA, Büro Köln, dieses Gutachten im Jahr 2016 auf seine Plausibilität hin überprüft und zu verschiedenen Aspekten des Gutachtens Kritik geäußert². Dies betrifft insbesondere methodische Aspekte wie die Abgrenzung des Untersuchungsraums, die Anzahl / Auswahl der berücksichtigten Sortimente, die Kalibrierung des Umverteilungsmodells (Gewichtung der einzelnen Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums) wie auch die Frage des Umgangs mit den FOC-Ansiedlungsplanungen in Wuppertal, ehemalige Bundesbahndirektion.

Auf Grundlage der gutachterlichen Einschätzung der GMA aus dem Jahr 2016 hat die Stadt Wuppertal Rechtsmittel gegen das Bebauungsplanverfahren für den DOC-Standort in Remscheid-Lennep in Anspruch genommen.

Mittlerweile liegt ein aktualisiertes Gutachten von Stadt + Handel vor, welches die potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens DOC Remscheid mit 20.000 m² Verkaufsfläche noch einmal auf Basis aktueller Angebots- und Nachfragedaten überprüft³. In diesem Rahmen wurden auch wesentliche Aspekte der GMA-Stellungnahme aus dem Jahr 2016 aufgenommen und eine Reihe methodischer Schritte stärker ausgearbeitet bzw. differenzierter dargestellt. Ergänzend hat Stadt + Handel einen Vergleichsband der Verträglichkeitsanalysen 2015 und 2019 vorgelegt.⁴

Darüber hinaus hat das Büro Junker und Kruse, Dortmund, die Auswirkungsanalysen von Stadt + Handel aus dem Jahr 2015 und 2019 im Rahmen einer eigenen Plausibilitätsprüfung im Auftrag der Stadt Remscheid bewertet⁵. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass die grundsätzliche Methodik und die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen von 2015 und 2019 tragfähig sind und somit als Grundlage für ein Bauleitplanverfahren dienen können.

¹ Stadt + Handel, Dortmund: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid, 06. Februar 2015. Im Folgenden Stadt + Handel 2015 genannt.

² GMA, Köln: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in Remscheid-Lennep, 06.12.2016. Im Folgenden GMA 2016 genannt.

³ Stadt + Handel, Dortmund: Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in Remscheid, 28. Februar 2019, Hauptband. Im Folgenden Stadt + Handel 2019 genannt.

⁴ Stadt + Handel, Dortmund: Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in Remscheid – Vergleichsband Langfassung. Vergleich der Ergebnisse im VG 2015 und VG 2019. 28. Februar 2019. Im Folgenden Vergleichsband genannt.

⁵ Junker und Kruse Stadtforschung und Planung Dortmund: Gutachterliche Bewertung der untersuchungsrelevanten Eingangsparameter der Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines DOC in der Stadt Remscheid des Büros Stadt + Handel aus den Jahren 2015 und 2019, März 2019. Im Folgenden Junker und Kruse 2019 genannt.

Die aktualisierten Inhalte der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel bedürfen einer gutachterlichen Einordnung. Daher erfolgt im Weiteren eine erneute Plausibilitätsprüfung des Gutachtens von Stadt + Handel 2019 (Planfall A). Im nachfolgenden Kapitel 2. wird zunächst die Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel 2019 im Hinblick auf die von der GMA 2016 kritisierten methodischen Aspekte hin überprüft und z. T. eigene GMA-Modellrechnungen diesen Ergebnissen gegenüber gestellt.

Darüber hinaus ist in einer neuen Betrachtung zu untersuchen, inwieweit sich ein Szenario ohne FOC Wuppertal auf die Ergebnisse in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Wuppertal-Elberfeld auswirken würde. Hierfür führt die GMA eigene Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungswirkungen durch. Die Ergebnisse der GMA-Berechnungen zu diesem Planfall B (Auswirkungen des DOC Remscheid unter der Prämisse, dass das FOC Wuppertal nicht an den Markt tritt) sind in Kapitel 3. dargestellt. In Kapitel 4. werden die Aussagen von Stadt + Handel 2019 zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen in Wuppertal kritisch überprüft und im abschließenden Kapitel 5. schließlich Empfehlungen zur Ausgestaltung des Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeptes des DOC Remscheid gegeben, um städtebauliche Auswirkungen in Wuppertaler Zentren zu vermeiden.

2. Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2019

2.1 Untersuchungsobjekt DOC Remscheid

Gegenüber der Auswirkungsanalyse 2015 hat sich die Projektkonzeption Remscheid nicht geändert. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt max. 20.000 m², wobei für den Bebauungsplan ein Verkaufsflächenpool aufgestellt wird, der dem Betreiber innerhalb der projektierten Sortimente ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Vermietung erlaubt.

Die Flächenproduktivitäten werden im Gutachten Stadt + Handel 2019 umfassend hergeleitet (Kapitel 6. Umsatzprognose des Planvorhabens, Seite 45 – 55). Dabei werden insbesondere die Standortrahmenbedingungen des DOC Ochtrup und des potenziellen DOC Remscheid verglichen, die Marktpotenziale in den einzelnen Fahrzeitradien (bis 30 Minuten, 30 bis 60 Minuten, 60 bis 90 Minuten Zonen) gegenübergestellt und auch die Überschneidungen mit den entsprechenden Fahrzeitradien anderer FOC im Umfeld berücksichtigt. Im Endergebnis kommt Stadt + Handel zu einer Umsatzprognose für das DOC Remscheid, welche die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup 2016 zugrunde legt und hierauf noch 15 % aufaddiert.

In einem Vergleich der 2015 von Stadt + Handel im worst-case-Fall angesetzten Flächenproduktivitäten ist festzuhalten, dass für die Auswirkungsanalyse 2019 die Flächenproduktivitäten bei Bekleidung um 4 % und bei Uhren / Schmuck um 5 % gesenkt wurden. In den anderen Sortimenten Schuhe / Lederwaren (+ 40 %), Sportartikel (+ 44 %), GPK / Hausrat (+ 28 %) und Spiel-

waren (+ 88 %) mussten dagegen deutlich höhere Flächenproduktivitäten angesetzt werden, was den 2016 bereits kritisierten fehlenden worst-case in der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2015 widerspiegelt. Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass sich Stadt + Handel nun auch intensiv empirisch mit der Herleitung der Flächenproduktivitäten für das DOC Remscheid auseinandergesetzt hat. Allerdings erschließt sich nicht die Verringerung der Flächenproduktivitäten beim Hauptsortiment Bekleidung sowie bei Uhren / Schmuck. Hier ist der worst-case aus dem Jahr 2015 auch in diesen Sortimenten beizubehalten.

Die nachfolgende Tabelle 1 stellt die Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen des Vorhabens DOC Remscheid 2015 bzw. 2019 gegenüber.

Tabelle 1: Umsatzdarstellung (Prognose) nach Sortimenten

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² (max.)	Stadt + Handel 2015 (worst-case)		Stadt + Handel 2019 (worst-case)		Differenz 2019 – 2015
		Flächenproduktivität in € /m ² VK	max. Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in € /m ² VK	max. Umsatz in Mio. €	
Bekleidung	14.000	7.000	98,0	6.744	94,4	-4 %
Schuhe / Lederwaren	3.750	5.500	20,6	7.719	28,9	+ 40 %
Sportartikel	2.000	6.000	12,0	8.633	17,3	+ 44 %
GPK / Hausrat	2.500	4.000	10,0	5.103	12,8	+ 28 %
Spielwaren	500	4.500	2,3	8.478	4,2	+ 88 %
Uhren / Schmuck	800	12.000	9,6	11.361	9,1	-5 %
Haus-, Bett-, Tischwäsche	300	4.000	1,2	4.000	1,2	+ / - 0
sonstige Sortimente (z. B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Parfümerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel)	1.300	6.000	7,8	6.000	7,8	+ / - 0
Gesamt*	max. 20.000	max. 6.900	max. 137,8	max. 7.343	max. 146,9	

* Angabe Stadt + Handel 2109; Quelle: Stadt + Handel, Vergleichsband Tabelle 2; GMA-Berechnungen 2019

2.2 Untersuchungsraum und Angebotssituation

Als Untersuchungsraum, für den die potenziellen wettbewerblichen Wirkungen (Umsatzumverteilungswirkungen) und die daraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen detailliert ermittelt werden, wird ein 30 Minuten Fahrzeitradius um den Planstandort DOC Remscheid zugrunde gelegt. 2016 hat die GMA kritisiert, dass dieser 30 Minuten-Radius sehr unpräzise ermittelt war, teilweise nicht nachvollziehbar und eine Reihe von Standorten umfasste, die außerhalb eines 30 Minuten-Radius liegen.⁶

⁶ vgl. GMA 2016, Übersicht 1.

In der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2019 ist der 30 Minuten-Fahrzeitenradius nun mithilfe von drei unterschiedlichen Routenplanern abgegrenzt (2x Stadt + Handel, 1x Junker und Kruse) und wird kartografisch dargelegt. Einige Städte (Hilden, Mettmann, Monheim, Schwerte) sind komplett aus dem Untersuchungsraum herausgefallen, in einigen Städten in den Randbereichen des Einzugsgebietes sind einzelne Standortlagen nicht mehr berücksichtigt (z.B. in Bergisch-Gladbach, Bochum, Köln und Witten).

Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse 2015 von Stadt + Handel wurden insbesondere eine Reihe von Nahversorgungszentren in der Betrachtung außen vor gelassen. Diese zentralen Versorgungsbereiche sind i. d. R. durch den kurzfristigen Bedarf (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) geprägt und weisen keine Angebotsüberschneidungen mit einem Planvorhaben DOC Remscheid auf. Im Vergleich zur Untersuchung 2015, in der insgesamt 163 Einzelstandorte bewertet wurden, liegt die Anzahl der untersuchten Standorte nunmehr bei 126.

Nach eigenen Angaben hat Stadt + Handel im Untersuchungsraum die zentralen Versorgungsbereiche höherer Stufe (Hauptzentren, Nebenzentren, Stadtteilzentren) sowie die Sonderstandorte untersucht. Darüber hinaus wurden Standortlagen berücksichtigt, die einen Angebotsbestand über alle untersuchungsrelevanten Sortimente von mind. 400 m² Verkaufsfläche als Haupt- oder Kernsortiment einnahmen.

Es fällt weiter auf, dass Stadt + Handel 2019 der Elberfelder City vergleichsweise hohe Flächenleistungen im Sortiment Bekleidung zugeordnet hat. Dies war bereits 2015 der Fall und wurde damals 2016 auch von der GMA kritisiert. Während Stadt + Handel für die Elberfelder City 2015 (ohne FOC) noch einen Umsatz von 148,7 Mio. € annahm, wurde für 2019 ein Wert von 181,5 Mio. € angesetzt, von dem 27,8 Mio. € auf das FOC und 153,7 Mio. € auf die restliche Elberfelder City entfallen. Mithin wäre der Umsatz in der Elberfelder City (ohne FOC) von 2015 auf 2019 also um 5,0 Mio. € gestiegen, obwohl das FOC theoretisch hinzugetreten ist und erhebliche Umverteilungen auf die restliche Elberfelder City ausübte. Dies kann nicht durch die Ansiedlung von Primemark am Döppersberg ausgeglichen bzw. überkompensiert werden, der seinerseits ja auch erhebliche Umverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern der Elberfelder City ausübt. Zum Vergleich: Die BBE⁷ hat der Elberfelder City in ihrer Auswirkungsanalyse 2018 zum FOC Wuppertal einen Umsatz bei Bekleidung von 138,4 Mio. € zugeordnet. Dies erscheint aus Sicht der GMA auch realistischer, auch wenn man die im Einzelhandelskonzept 2015 durch die GMA ermittelten Umsatzleistungen weiter fortschreibt.

Mit Blick auf einen Markteintritt des DOC Remscheid im Prognosejahr 2022 werden im Rahmen einer dynamischen Wirkungsanalyse auch absehbare Veränderungen im relevanten Bestand durch Stadt + Handel 2019 berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Baustufe 1 des geplan-

⁷ BBE Handelsberatung Köln 2018: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) in der Stadt Wuppertal.

ten FOC in Wuppertal, aber auch die Ansiedlungen von Primemark in Wuppertal-Elberfeld, der Stadtgalerie Velbert, von TK Maxx im Hauptgeschäftsbereich Bochum oder von kik und Intersport im Hauptzentrum Solingen-Mitte. Darüber hinaus wurden bereits bekannte Schließungen (z. B. Galeria Kaufhof in Solingen, Intertoys in Remscheid) mit berücksichtigt. Nach eigener Angabe von Stadt + Handel wurden auch potenzielle Umsatzveränderungen innerhalb der Zentren durch die entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Schließungen bereits als Bestandsveränderungen mit bewertet. Unklar ist, weshalb die Planungen zur Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Hauptzentrum Bochum („Viktoria-Karree“) nicht mit in die Bewertung eingeflossen sind. Dieses Projekt ist bereits langjährig bekannt und vielfältig in der Presse dokumentiert.⁸

Für 2019 wird das FOC Wuppertal im 1. Bauabschnitt bereits als Bestand berücksichtigt, obwohl zum Bearbeitungszeitraum des Stadt + Handel-Gutachtens (2018 / 2019) absehbar war, dass dies 2019 noch nicht erfolgt sein kann. Ein Markteintritt des FOC in Wuppertal hätte somit frühestens zum Prognosezeitpunkt 2022 in die Berechnungen eingeführt werden dürfen; was wiederum Folgen für die Bestandsprognose 2022 an allen Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum gehabt hätte.

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn die Prämissen, die Stadt und Handel 2019 für die Umsatzprognose, wie sich der Einzelhandel in den Wuppertaler Zentren bzw. den sonstigen untersuchten Lagen im Untersuchungsraum zwischen 2019 und 2022 entwickeln, dargestellt würden.⁹

Bei der 1. Baustufe des FOC Wuppertal wurden folgende Verkaufsflächen, Umsätze und daraus ableitbare Flächenproduktivitäten als Bestand von Stadt + Handel zugrunde gelegt.¹⁰

⁸ Wie sich die exakte planungsrechtliche Situation darstellt, ist der GMA nicht bekannt. Auch Junker und Kruse 2019 hat dies nicht thematisiert. Im Endergebnis würde der Bestand im Hauptgeschäftszentrum Bochum damit ansteigen, was die Umverteilungswirkungen wiederum leicht senkt.

⁹ So wie zum Beispiel BBE in der Auswirkungsanalyse 2018 zum FOC in Wuppertal, Tabelle 10, Seite 49.

¹⁰ Die exakte Quelle für das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept sowie die angesetzten Flächenproduktivitäten werden bei Stadt + Handel nicht genannt. Die Daten scheinen sich aber an das BBE-Gutachten von 2016 zur FOC-Ansiedlung in Wuppertal zum 1. Bauabschnitt anzulehnen.

Tabelle 2: Verkaufsflächen, Umsätze und Flächenproduktivitäten des FOC Wuppertal (1. Bauabschnitt) – Ansatz von Stadt + Handel 2019

Sortiment	VK in m ²	Umsatz 2019 in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ² VK	Umsatzprognose 2022 in Mio. €
Bekleidung	5.100	27,8	5.450	26,9
Schuhe / Lederwaren	1.100	5,4	4.900	5,2
Sportartikel	1.500	7,6	5.070	7,1
GPK / Hausrat	400	1,6	4.000	1,6
Spielwaren	-	-	-	-
Uhren / Schmuck	100	0,8	8.000	0,8
Summe	8.200	43,2	5.670	41,6

GMA-Zusammenstellung 2019 auf Basis von Stadt + Handel 2019.

2.3 Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum – Kalibrierung des Umverteilungsmodells

In Kapitel 7 „Auswirkungsanalyse“ ermittelt Stadt + Handel 2019 die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens DOC Remscheid im Rahmen eines Umsatzumverteilungsmodells und ordnet diese Auswirkungen in Hinblick auf die möglichen städtebaulichen Auswirkungen ein. Da in den entsprechenden Tabellen 12 – 17 (Stadt + Handel 2019) bezogen auf die einzelnen Sortimente jeweils nur diejenigen Standortlagen ausgewiesen werden, in denen nach eigenen Angaben mindestens 0,05 Mio. € umverteilt werden, ergibt sich kein einheitliches Bild für die einzelnen Städte. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie sich die Auswirkungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten in Wuppertal darstellen, da es – über die mit mehr als 0,05 Mio. € betroffenen Lagen hinaus – am Ende jeder sortimentsbezogenen Tabelle nur eine Kategorie „sonstige Lagen im Untersuchungsraum“ gibt, in der die übrigen umzuverteilenden Umsätze zusammengefasst sind. Dies ist eine insgesamt intransparente Darstellung, welche der in Kap. 5.3 von Stadt + Handel 2019 detailliert dargestellten Angebotssituation entgegenläuft.

2.3.1 Anteil des im Untersuchungsraum umverteilten Umsatzes

Eine der wesentlichen „Stellschrauben“ bei der Ermittlung von wettbewerblichen Auswirkungen im Rahmen einer städtebaulichen und baurechtlichen Auswirkungsanalyse ist die Frage des umzuverteilenden Umsatzes. Hier hat Stadt + Handel in der Auswirkungsanalyse 2019 insgesamt 45 % des in der jeweiligen Branche zu erwartenden Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt; in der Auswirkungsanalyse 2015 waren es noch 50 %.

Im nun aktuellen Gutachten 2019 hat Stadt + Handel die Begründung für den Anteil von 45 % sehr ausführlich dargelegt (Stadt + Handel 2019, Kapitel 5.2, Seiten 26 – 30). Dabei wurden – auf unterschiedliche empirische Art und Weise – die Kunden- und Umsatzherkunft bei FOCs in Deutschland abgeleitet, als Vergleichsstandorte wurden die Standorte von McArthur Glen DOC

Ochtrup, DOC Berlin (Wustermark), DOC Neumünster und DOC Wolfsburg herangezogen. Darüber hinaus wurden die durchschnittlichen Gesamtausgaben je Kunde in den DOC Ochtrup und Wolfsburg als Referenzwerte herangezogen; hierzu gibt es Untersuchungen aus den Jahren 2010 (Dr. Acocella zu DOC Wolfsburg) und 2018 (Kundenbefragungen im DOC Ochtrup). Da in allen Fällen der Anteil der Kunden aus dem 30 Minuten-Radius deutlich geringer ist als 50 %, wurde für das DOC Remscheid ein Kundenanteil aus dieser Zone von 40 % als realistisch gesehen und im Sinne eines worst-case Ansatzes max. 45 % angesetzt (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 28). Dies entspricht fast exakt dem Kundenanteil in der 30 –Minuten-Zone um das DOC Ochtrup (44 %), wobei im Rahmen des Monitoring zum DOC Ochtrup im Oktober 2018 von Seiten Junker und Kruse ein Kundenanteil von 50 % aus dem 30 Minuten-Isochrone ermittelt wurde.¹¹

Ein im Untersuchungsraum umzuverteilender Umsatzanteil von 45 % kann nicht als worst-case gesehen werden. Bei einem FOC, das in weiter Entfernung von anderen FOCs liegt, ist ein Anteil von 50 % des Planumsatzes, der innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird, durchaus als realitätsnaher worst-case zu sehen (wie von Stadt + Handel 2015 ja auch angesetzt). Allerdings ist dieser Wert in der aktuellen Modellrechnung von Stadt + Handel 2019 deutlich zu niedrig, da ein wesentlicher Aspekt unberücksichtigt bleibt: Die Wettbewerbssituation zum FOC Wuppertal.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse 2019 wird der 1. Bauabschnitt des FOC Wuppertal als Angebotsbestand bewertet. Dies bezieht sich sowohl auf die Herleitung der Flächenproduktivitäten durch Stadt + Handel (siehe Ausführungen unter 2.1 sowie Stadt + Handel 2019, Kapitel 6.) als auch auf die Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte nach Lagen innerhalb des Untersuchungsraums (vgl. Stadt + Handel 2019, Kapitel 7). Diese unmittelbare Nähe zu einem betriebs- typengleichen Angebotsformat FOC ist bei keinem der Referenz-FOC in Deutschland vorhanden. Dies alleine spricht bereits für eine deutlich höhere Umverteilung im 30 Minuten- Untersuchungsraum, als bei anderen Factory Outlet Centern.¹²

Die Vorgehensweise von Stadt + Handel 2019 führt somit zu einer Abschwächung der Auswirkungen innerhalb des Untersuchungsraums, insbesondere bei denjenigen Sortimenten (Bekleidung, Uhren / Schmuck), in denen die Flächenproduktivitäten gegenüber 2015 auch noch gesenkt wurden. Aufgrund der speziellen Situation mit zwei nahe beieinander gelegenen FOC-

¹¹ vgl. Stadt + Handel 2019, Seite 26.

¹² Im Oktober 2015 hat Stadt + Handel auf Anforderung der Bezirksregierung Düsseldorf eine Stellungnahme zu den summierten Auswirkungen der FOC-Planung in Wuppertal und der DOC-Planung in Remscheid vorgelegt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die beiden Vorhaben unter der Prämisse eines ungefähr zeitgleichen Markteintritts gegenseitig kannibalisieren; in den Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Sportartikel hätte demnach das FOC Wuppertal im 1. Bauabschnitt jeweils eine rd. 20 % geringere Umsatzerwartung als bei einer alleinigen Betrachtung. Dies macht zwischen 1,0 Mio. € (Schuhe / Lederwaren) und 7,0 Mio. € (Bekleidung) erhebliche Umsatzanteile aus, die – bei der nun vorliegenden Prämisse des FOC Wuppertal im Bestand – innerhalb des Untersuchungsraums bereits umverteilt werden müssten. Auch dies zeigt, dass Stadt + Handel 2019 mit dem Umsatzanteil von 45 % einen deutlich zu niedrigen Ansatz gewählt hat.

Standorten ist ein Anteil der Umsatzumverteilung von 55 – 60 % im Untersuchungsraum als realitätsnaher worst-case zu sehen.

Damit würden sich auch die entsprechenden Umverteilungswirkungen im Raum ändern (zwischen 22 % und 33 % mehr Umsatz, der im Untersuchungsraum umverteilt würde). Tabelle 3 stellt die innerhalb des Untersuchungsraums umzuverteilenden Umsätze im Planfall A (FOC Wuppertal als Bestandsstandort) des Rechenmodells von Stadt + Handel und der GMA gegenüber.

Tabelle 3: Umsatzumverteilung in Mio. € im Untersuchungsraum 2019

Sortiment	Stadt + Handel 2019 (45 %)	GMA 2019 (55 %)	GMA 2019 (60 %)
Bekleidung	42,5	53,9*	58,8*
Schuhe / Lederwaren	13,0	15,9	17,3
Sportartikel	7,8	9,5	10,4
GPK / Hausrat	5,7	7,0	7,7
Spielwaren	1,9	2,3	2,5
Uhren / Schmuck	4,1	5,3*	5,8*
Summe**	--		

* GMA hat in diesen Sortimenten mit den Flächenproduktivitäten von Stadt + Handel 2015 als worst-case gerechnet (Bekleidung: 7.000 € je m² Verkaufsfläche; Uhren / Schmuck: 12.000 € je m² Verkaufsfläche)

**Kein Summenausweis wegen Flächenpool-Festsetzung im B-Plan.

GMA-Berechnungen und -Zusammenstellung 2019 auf Basis von Stadt + Handel 2015 und 2019.

2.3.2 Kalibrierung des Umverteilungsmodells: Gewichtung der einzelnen Standortlagen

Eine der wesentlichen Kritikpunkte der GMA-Stellungnahme 2016 an der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2015 war eine unklare Gewichtung der einzelnen Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums. So wurden aus Sicht der GMA Standortlagen, die relativ nahe am Planstandort Remscheid liegen, verhältnismäßig gering gewichtet, während Standortlagen am Rande des Untersuchungsraums (z. B. Hauptzentrum Bergisch Gladbach, Innenstadt Bochum) vergleichsweise stark gewichtet wurden. Hier ist Stadt + Handel mittlerweile etwas differenzierter, dennoch fällt auf, dass insbesondere innerstädtische Zentren wie Solingen oder Wuppertal-Barmen in einigen Sortimenten „heruntergewichtet“ werden, während z. T. weiter entfernte Zentren – z. B. in Bergisch-Gladbach – „hochgewichtet“ werden. Auch sind die Gewichtungsunterschiede in den einzelnen Sortimenten erheblich.

Hier ergibt sich kein klares Bild über alle Sortimente hinweg.¹³

Wie bereits 2016 von der GMA moniert, werden die Umverteilungswirkungen gerade im Bereich Bekleidung, aber auch bei Sportartikeln, sehr stark im Untersuchungsraum gestreut, während z. B. die Auswirkungen im Bereich Schuhe / Lederwaren deutlich stärker auf Standorte in Wuppertal konzentriert sind.

- / So nimmt das Hauptzentrum Elberfeld-City (ohne FOC) im Untersuchungsraum einen Umsatzanteil von ca. 14 % ein. Bei der Umsatzumverteilung wird der Standort jedoch nur mit 16 % gewichtet.
- / Bei Sportartikeln weist das Hauptzentrum Elberfeld-City rd. 10 % des Umsatzes im gesamten Untersuchungsraum auf; bei der Umsatzumverteilung wird der zentrale Versorgungsbereich jedoch auch nur mit knapp 13 % gewichtet.
- / Umgekehrt nimmt die Elberfelder City bei Schuhen / Lederwaren einen Umsatzanteil von knapp 13 % im gesamten Untersuchungsraum ein; bei der Umsatzumverteilung wird die Standortlage mit 21 % gewichtet.

Dieser sehr uneinheitliche Umgang mit den Hauptsortimenten des DOC Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sport ist nicht nachvollziehbar. Aus gutachterlicher Sicht müsste das Hauptzentrum Elberfeld-City bei Bekleidung und Sportartikeln – ähnlich wie bei Schuhen / Lederwaren – deutlich höher gewichtet werden, als dies bisher der Fall ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum bei Bekleidung die beiden Haupteinkaufslagen im relativ weit entfernten Bochum (Innenstadt, Ruhrpark) mit höheren Umsatzverlusten bei Bekleidung zu rechnen haben (ca. 9,4 Mio. €) als das Hauptzentrum Elberfeld inkl. FOC Wuppertal mit zusammen ca. 9,2 Mio. €.

Auch mit Blick auf das Hauptzentrum Barmen ist das Umverteilungsmodell von Stadt + Handel 2019 kritisch zu sehen. Das Hauptzentrum Barmen wird im Umsatzumverteilungsmodell durchgängig als kaum betroffen gesehen. Die weiter entfernt liegende Innenstadt Bergisch-Gladbach wird dagegen in fast allen untersuchten Sortimenten als stärker betroffen gewichtet als es ihrem Umsatzanteil im gesamten Untersuchungsraum entspricht.

¹³ Der Begriff „hochgewichtet“ meint in diesem Fall, dass eine Standortlage stärker in der Umsatzumverteilung betroffen ist als es der Umsatzanteil innerhalb des Untersuchungsraums aufzeigt. Heruntergewichtet meint, dass eine Standortlage weniger stark in der Umverteilung betroffen ist, als ihr Anteil am Umsatz innerhalb des Untersuchungsraums abbildet. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich korrekt, da im Rahmen eines Umsatzumverteilungsmodells i. d. R. weiter entfernt gelegene Standortlagen weniger stark betroffen sind als näher zum Planstandort befindliche Standortlagen. Darüber hinaus wird in eine solche Gewichtung auch immer der qualitative Angebotsbestand berücksichtigt. So sollten im Rahmen einer FOC-Betrachtung die Standortlagen stärker betroffen sein, die auch eine qualitative Angebotsüberschneidung (z. B. über Markenangebote) mit einem FOC aufweisen und Standortlagen, die stark durch niedrigpreisige Fachmarktangebote geprägt sind, weniger stark betroffen sind. Dies lässt sich im Rahmen der Angebotsanalyse von Stadt + Handel jedoch nicht nachvollziehen, da die in den Anhangsbänden dargelegten detaillierten Betrachtungen der Angebotsituation in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen lediglich auf die jeweilige Verkaufsfläche innerhalb der Zentren abzielt.

2.4 Fazit

In der Zusammenschau der Eingangsprämissen in das Umverteilungsmodell von Stadt + Handel 2019 lassen sich folgende wesentliche Veränderungen gegenüber der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 2015 zusammenfassen:

- Die Umsatzwerte für das Planobjekt DOC Remscheid (Planumsatz) wurden verändert: Bei Bekleidung und Uhren / Schmuck wurden die Flächenproduktivitäten leicht gesenkt, hieraus ergibt sich ein geringerer Planumsatz und eine geringere Umverteilung absolut innerhalb des Untersuchungsraums. Damit wird vom worst-case 2015 abgewichen; die damaligen Flächenproduktivitäten sind in diesem Sinne jedoch beizubehalten. In den restlichen Sortimenten wurden die Umsätze im Vergleich zu 2015 deutlich angehoben; hieraus ergeben sich ein höherer Planumsatz und höhere Umsatzumverteilungswirkungen absolut im Untersuchungsraum.
- Im Vergleich zu 2015 hat Stadt + Handel 2019 nur noch 45 % des Planumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt, 2015 waren es noch 50 %. Dies führt 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 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 augenscheinlich 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 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 Prog-

noseumsätze 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 nachfolgende Tabelle 4 stellt die Umsatzumverteilungswirkungen im Hauptzentrum Elberfeld differenziert nach Sortimenten und Standortlagen innerhalb des Hauptzentrums dar und stellt die Berechnungen von Stadt + Handel 2019 den Modellrechnungen von GMA gegenüber. Die Prämissen, welche die GMA im Vergleich zu Stadt + Handel 2019 im Sinne eines worst-case angepasst hat, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- /// Für Bekleidung und Uhren / Schmuck wurden die Flächenproduktivitäten von Stadt + Handel 2015 angesetzt (Bekleidung: 7.000 € je m² Verkaufsfläche, Uhren / Schmuck: 12.000 € je m² Verkaufsfläche). Dadurch erhöht sich die Umsatzerwartung in diesen Sortimenten gegenüber Stadt + Handel 2019.
- /// Der Anteil des Planumsatzes, der innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird, wird in zwei Stufen (55 % und 60 %) geprüft, wobei aus GMA-Sicht der letztgenannte Wert vor dem Hintergrund der Modellannahme eines bestehenden FOC in Wuppertal als Wettbewerbsstandort der realistischste ist (realitätsnaher worst-case).
- /// Innerhalb des Untersuchungsraums werden die Gewichtungsfaktoren der Elberfelder City (ohne Standort FOC) ebenfalls im Sinne eines worst-case angepasst. Hier hat Stadt + Handel bei Bekleidung und Sportartikeln eine relativ breite Streuung innerhalb des Untersuchungsraums vorgenommen. Die GMA hat die Gewichtung bei Bekleidung und Sportartikeln nun analog zur Gewichtung des Sortiments Schuhe / Lederwaren in der Elberfelder City angepasst.
- /// Der Standort FOC wird entsprechend der Gewichtung in der Modellrechnung von Stadt + Handel 2019 einbezogen. Da Stadt + Handel für die Sortimente GPK / Hausrat, Spielwaren und Uhren / Schmuck keine Umverteilungswirkungen gegenüber dem FOC am Döppersberg ausweist, werden diese Sortimente in den GMA-Berechnungen auch nur für die Elberfelder City betrachtet.
- /// Als Bestandsumsätze wurden die Werte von Stadt + Handel für das Prognosejahr 2022 zugrunde gelegt, die gerade bei Bekleidung aus GMA-Sicht in der Elberfelder City jedoch etwas zu hoch sind (vgl. Kap. 2.2).

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 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, also mit dem 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.

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 dieser Modellbetrachtung (Planfall A) als Bestand als wesentlicher Magnetbetrieb des Hauptzentrums Elberfeld zu bewerten. Daher sind diese Auswirkungen im Weiteren auch bei der Frage nach den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

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).

3. Planfall B: 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 (ehemalige Bundesbahndirektion) ist die Umsetzung dieses Projektes mittlerweile anzuzweifeln. Vor diesem Hintergrund soll die GMA eine Modellrechnung aufbauen, wie sich die Umverteilungswirkungen im Untersuchungsraum darstellen, falls kein FOC in Wuppertal angesiedelt wird.

Bei einer solchen Betrachtung müssen einige Prämissen gegenüber der Modellrechnung von Stadt + Handel 2019 geändert werden:

- /// Die Bestandsumsätze der Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum werden leicht erhöht. Der Umsatz, den Stadt + Handel dem FOC in Wuppertal zugeordnet hat (vgl. Tabelle 2), wird zu 50 % auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsraums verteilt¹⁴. Damit werden die Umsatzumverteilungseffekte durch ein FOC in Wuppertal sozusagen rückabgebildet.
- /// Innerhalb des Untersuchungsraums fällt somit ein Untersuchungsstandort (FOC 1. Bauabschnitt im Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld) weg, d. h. der gesamte umzuverteilende Umsatz wird auf die restlichen Standorte im Untersuchungsraum verteilt.
- /// Als umzuverteilender Umsatzanteil innerhalb des Untersuchungsraums wird ein Anteil von 50 % der zu erwartenden Umsätze zugrunde gelegt, wie dies auch im Gutachten Stadt + Handel 2015 erfolgte.¹⁵
- /// Die nachfolgenden Berechnungen 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.

Die nachfolgende Tabelle 5 stellt die Umverteilungswirkungen in diesem Planfall B (Auswirkungen durch das DOC Remscheid ohne FOC Wuppertal als Bestand) dem Planfall A (Auswirkungen durch das DOC Remscheid inkl. FOC Wuppertal als Bestand) in den beiden Wuppertaler Hauptzentren Elberfeld und Barmen gegenüber.

¹⁴ Damit wird unterstellt, dass 50 % der Umsatzerwartung für das FOC Wuppertal (Döppersberg) außerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam werden. Dies entspricht auch dem Kundenanteil, den BBE in der Auswirkungsanalyse 2018 für den 1. Bauabschnitt des FOC Wuppertal (Döppersberg) unterstellt (BBE 2018, Seiten 45 / 46).

¹⁵ Da bei diesem Planfall davon ausgegangen wird, dass kein weiteres FOC im näheren Umfeld des Planstandortes in Remscheid vorhanden ist, wird auch ein geringerer Anteil der Umverteilung im Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Der Anteil von 50 %, den Stadt + Handel 2015 angesetzt hat, wird als realistischer worst-case gesehen, da zwar kein FOC im näheren Umfeld vorhanden ist, insgesamt die Wettbewerbssituation im unmittelbaren Umfeld von Remscheid (u. a. durch Wuppertal und Solingen, aber auch Remscheid selbst) deutlich intensiver sind als am Referenzstandort Ochtrup.

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

Sortiment	Hauptzentrum Barmen					
	Planfall A			Planfall B		
	Umsatz Bestand in Mio. €* €*	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €* €*	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Bekleidung	21,4	0,5 (1,4)	3 (6 – 7)	22,8	1,5	6 – 7
Schuhe / Lederwaren	4,3	0,2 (0,4)	5 (9 – 10)	4,6	0,4 – 0,5	9 – 10
Sportartikel	**	**	**	**	**	**

* 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

Es zeigen sich wesentlichen Unterschiede zwischen den betrachteten Szenarien von Stadt + Handel und GMA im Planfall A (siehe auch Tabelle 4). Bei Betrachtung von Planfall B (Ansiedlung DOC Remscheid ohne FOC Wuppertal im Bestand) sind die Auswirkungen gegenüber der Elberfelder City ähnlich hoch wie im Planfall A (GMA-Betrachtung).

Da im Planfall A das FOC Wuppertal in der ersten Ausbaustufe als Bestand innerhalb des gesamten Hauptzentrums Elberfeld berücksichtigt wurde, sind auch die Umverteilungswirkungen bei dieser Betrachtung (Hauptzentrum Elberfeld gesamt) in den wesentlichen Leitsortimenten sehr hoch. Dies betrifft insbesondere Sportartikel, aber auch Schuhe / Lederwaren. Die Gesamtbetrachtung im realitätsnahen worst-case-Szenario der GMA bei Bekleidung zeigt in dieser zusammengefassten Betrachtung 9 – 10 % Umverteilung gegenüber dem gesamten Hauptzentrum Elberfeld im Hauptsortiment Bekleidung; dies ist insbesondere auf die Umverteilungswirkungen gegenüber dem FOC zurückzuführen (vgl. Tabelle 4)¹⁶.

4. Einordnung wettbewerblicher Auswirkungen und mögliches „Umkippen“ in städtebauliche Auswirkungen

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. Dabei wird differenziert zwischen dem zentralen Versorgungsbereich City-Elberfeld und dem FOC Am Döppersberg (1. Bauabschnitt). Da in den Sortimenten Sportartikel und Schuhe / Lederwaren vergleichsweise hohe Umverteilungswirkungen ermittelt wurden, geht Stadt + Handel auf diese beiden Sortimente im Besonderen 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 Sortimente umfasst sind, 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 gewach-

¹⁶ Nach GMA-Einschätzungen hat Stadt + Handel den Umsatz bei Bekleidung 2019 in der Elberfelder City zu hoch angesetzt (vgl. Kap. 2.2). Würde man den BBE-Umsatz in Höhe von 138,4 Mio. € ansetzen, so ergäbe sich für das Hauptzentrum Elberfeld gesamt eine Umverteilungsquote von 10 – 11 %.

senen 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.

An dieser Stelle 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 (vgl. Tabelle 4). Demnach sind gerade bei den zentrenrelevanten Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel hohe Umverteilungswirkungen zwischen 9 % und 22 % 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.).

Schließlich ist im Planfall A auch das FOC am Döppersberg als ein wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Hauptzentrums Elberfeld zu werten, der durch das DOC Remscheid in seinen Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel erheblich betroffen wird. Die Umsatzrückgänge können in allen Hauptsortimenten im zweistelligen Bereich prognostiziert werden (vgl. Tabelle 4), wobei sowohl bei Schuhe / Lederwaren als auch bei Sportartikeln Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von 20 – 30 % möglich sind¹⁷. Als Teil des Haupt-

¹⁷ Dies korrespondiert im Übrigen auch mit den Ergebnissen der kumulativen Betrachtung des FOC Döppersberg und des DOC Remscheid durch Stadt + Handel 2015. Hier wurde für das FOC Döppersberg im Rahmen der gegenseitigen Kannibalisierung der beiden FOC eine um 20 % geringere Umsatzerwartung in den Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel prognostiziert, als bei einer alleinigen Betrachtung.

zentrums Elberfeld und als ein wesentlicher Magnetbetrieb im Rahmen der Betrachtung des Planfalls A sind auch hier städtebauliche Auswirkungen möglich. Diese spiegeln sich in erheblichen Frequenzrückgängen innerhalb der Immobilie wider, was zu Vermietungsproblemen insbesondere in ungünstigen Teillagen der Immobilie führen kann.

Die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen in einer nur ein 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 Gesamtstadt¹⁸.

Mit der möglichen Schwächung eines Teilraums innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches setzt sich Stadt + Handel 2019 überhaupt nicht auseinander. Städtebauliche Auswirkungen werden im Hauptzentrum Elberfeld grundsätzlich verneint.

5. Fazit

Mit Blick auf die voranstehenden Ausführungen zu den wettbewerblichen Wirkungen und insbesondere zur Möglichkeit des Umschlagens von wettbewerblichen in städtebauliche Auswirkungen in der Elberfelder City ist zu empfehlen, die Verkaufsflächen am Standort DOC Remscheid in den wesentlichen Sortimenten Sportartikel sowie Schuhe / Lederwaren, aber auch im Bekleidungsassortiment zu reduzieren. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Umverteilungsquoten und einem Maximalwert von 9 – 10 % Umverteilung in diesen innerstädtischen Leitsortimenten wären folgende Verkaufsflächengrößen für die Elberfelder City als verträglich zu sehen.¹⁹

¹⁸ Daten zum Umsatz im Bestand 2019 sowie zur Kaufkraft siehe Stadt + Handel 2019, Tabellen 5 und 6.

¹⁹ Die Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsfläche im DOC Remscheid werden auf Basis einer Reduzierung der Umverteilungsquoten gegenüber dem Hauptzentrum Elberfeld-City in den Planfällen A und B (Mittelwertsbetrachtung) berechnet. Die aktuelle Genehmigungssituation für das FOC Wuppertal legt eigentlich nahe, die entsprechenden Umverteilungsquoten aus Planfall A (GMA-Berechnungen mit einem umzuverteilenden Umsatzanteil von 60 % im Untersuchungsraum) als Grundlage für die Rückrechnung der maximal zulässigen Umverteilungswirkungen zugrunde zu legen. Da es zum jetzigen Zeitpunkt jedoch auch sehr wahrscheinlich ist, dass das FOC Wuppertal am Döppersberg nicht umgesetzt wird, ist auch der Planfall B zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die GMA eine Mittelwertsbetrachtung, sodass das Rückrechnen der maximal zulässigen Umverteilungsquoten und der daraus abgeleiteten maximalen Verkaufsflächen für das DOC Remscheid auf Grundlage eines Mittelwerts von Planfall A und Planfall B basiert.

Tabelle 6: Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen im DOC Remscheid

	Umverteilungsquoten ggü dem Hauptzentrum Elberfeld gesamt		Reduzierung der Umverteilungsquoten ggü dem Hauptzentrum Elberfeld gesamt		geplante VK max. im DOC Remscheid	empfohlene VK max. im DOC Remscheid
	Planfall A	Planfall B	auf max. ... %	um ... %	in m ²	in m ²
Bekleidung	10 – 11 %**	8 – 9 %	9 – 10 %	10 %	14.000	12.500 – 12.700
Schuhe / Lederwaren	13 – 14 %	11 – 12 %	9 – 10 %	24 %	3.750	2.800 – 2.900
Sportartikel	25 – 26 %	19 %	9 – 10 %	43 %	2.000	800 – 900

* GMA-Berechnungen unter der Prämisse eines Umsatzanteils von 60 %, der im Untersuchungsraum umverteilt wird.

** Ausgehend von der ermittelten Umsatzumverteilungsquote unter Heranziehen der BBE-Bestandszahlen für Bekleidung (vgl. Fußnote 16)

Lesebeispiel: Bei Schuhe / Lederwaren liegen in den betrachteten Planfällen A und B Umverteilungsquoten von 13 – 14 % und 11 – 12 % vor (Mittelwert 12,5 %). Um den Maximalwert der Umverteilung von 9 – 10 % zu erreichen, ist eine Umsatzreduzierung um 24 % notwendig. Somit sollte im DOC Remscheid die geplante und geprüfte Verkaufsfläche von 3.750 m² auf 2.800 – 2.900 m² reduziert werden (3.750 m² x 76 % = 2.850 m²).

Neben der Frage möglicher wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen in den Wuppertaler Zentren sind bei der Bewertung des Vorhabens DOC Remscheid auch raumordnerische Aspekte zu berücksichtigen. Da sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, werden die wesentlichen Zielsetzungen des LEP NRW zunächst eingehalten. Es ist jedoch auch zu beachten, dass es sich bei dem Gesamtvorhaben um eine Planung in einem Nebenzentrum, also einem zentralen Versorgungsbereich niedrigerer Stufe, in einem Mittelzentrum handelt, das ein Hauptzentrum in einem benachbarten Oberzentrum stark tangiert. Vor diesem Hintergrund sind die gesamten Auswirkungen, die sich gegenüber dem Hauptzentrum Elberfeld des Oberzentrums Wuppertal ergeben, besonders kritisch zu sehen. Insbesondere die Umverteilungswirkungen bei den zentrenprägenden Sortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel, aber auch in den anderen geprüften Sortimenten sind in der Summe erheblich. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, auch mit Blick auf die Auswirkungen in den sonstigen Innenstädten der Region (gerade auch in den Hauptzentren Remscheid und Solingen), ob eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche DOC Remscheid nicht zielführend wäre.

Mit den hier getroffenen Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen in den wesentlichen Leitsortimenten der Innenstädten, die auch im geplanten DOC Remscheid die größten Verkaufsflächenanteile ausmachen werden, kann ein Konsens getroffen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen in der Elberfelder Innenstadt, aber auch in den Innenstädten der Umlandkommunen zu vermeiden.

Verzeichnisse

	Seite
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Umsatzdarstellung (Prognose) nach Sortimenten	6
Tabelle 2: Verkaufsflächen, Umsätze und Flächenproduktivitäten des FOC Wuppertal (1. Bauabschnitt) – Ansatz von Stadt + Handel 2019	9
Tabelle 3: Umsatzumverteilung in Mio. € im Untersuchungsraum 2019	11
Tabelle 4: Umsatzumverteilungswirkungen im Hauptzentrum Elberfeld nach Sortimenten und Standortlagen	16
Tabelle 5: Umverteilungswirkungen in den Hauptzentren Elberfeld und Barmen – Gegenüberstellung der Planfälle A und B	18
Tabelle 6: Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen im DOC Remscheid	22