

Verträglichkeitsanalyse für ein DOC in Remscheid

- Vergleichsband-Langfassung:
Vergleich der Ergebnisse im
VG 2015 und VG 2019

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 28. Februar 2019

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Stadt Remscheid
Ludwigstraße 14
42853 Remscheid

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890

Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646

Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262

Fax: +49 721 14512263

Markt 9

04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942

Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

STADT+HANDEL

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	_____	i
1	Einleitung _____	1
2	Vergleich der Eingangsparameter _____	2
2.1	Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Standorte _____	2
2.2	Umsatzprognose des Planvorhabens _____	6
2.3	Umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum _____	9
3	Vergleich der Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten _____	
	Sortimenten _____	14
4	Bewertung der Gültigkeit der Städtebauliche Einordnung der _____	
	absatzwirtschaftlichen Auswirkungen _____	25
5	Fazit _____	28
Anhang	_____	I
Abbildungsverzeichnis	_____	I
Tabellenverzeichnis	_____	I

1 Einleitung

In diesem Band werden die wesentlichen Unterschiede zwischen der Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines DOC in Remscheid 2019 und den, dem Bebauungsplan Nr. 657 zugrunde liegenden Gutachten aus dem Jahr 2015¹ dargestellt. Hinsichtlich der Ausführungen in der kumulierten Analyse 2015 ist festzuhalten, dass zum damaligen Bearbeitungszeitpunkt von einem hohen Maß an einer zeitlichen Umsetzungsparallelität der beiden Vorhaben ausgegangen werden musste. Angesichts der vorangeschrittenen Planung im Ansiedlungsbereich (Döppersberg) wurde die 1. Baustufe des FOC Wuppertal nunmehr als perspektivisch bereits marktwirksamer Bestand eingestellt und die Wirkungen im Raum im VG 2019 bereits berücksichtigt. Somit sind die methodischen Ansätze unterschiedlich und die Berechnungsergebnisse nicht direkt vergleichbar.

In diesem Rahmen werden insbesondere folgende Aspekte aufgegriffen und miteinander verglichen:

Eingangsparameter

- Untersuchungsraum und die damit im Zusammenhang stehenden untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen;
- Umsatzprognose für das DOC Remscheid;
- Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum (insb. unter Berücksichtigung des aktualisierten Zuschnitts).

Umsatzumverteilungen

- Vergleich der Umsatzumverteilungen des VG 2015 und des VG 2019;
- Ergänzender Vergleich der Umsatzumverteilungen der kumulierten Analyse 2015 mit dem VG 2019;

Städtebauliche Einordnung und Bewertung

- Bewertung der Gültigkeit der städtebaulichen Einordnung im VG 2015 und kumulierter Analyse 2015 sowie Darstellung neuer bewertungsrelevanter Lagen.

Die aufgeführten Aspekte stellen Auszüge aus den Hauptband dar und sind ohne diesen unvollständig.

¹ Stadt + Handel (2015): Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid, Dortmund. Im Folgenden als **VG Stadt + Handel 2015** bezeichnet und Stadt + Handel (2015): Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen). (folgend als **kumulierte Analyse 2015** benannt)

2 Vergleich der Eingangsparameter

In diesem Kapitel werden die im VG 2015 bzw. in der kumulierten Analyse 2015 (hier Umsatzumverteilungen) zu Grunde gelegten Eingangsparameter mit den in der aktuellen Verträglichkeitsanalyse (VG 2019) aktualisierten Eingangsparametern verglichen.

2.1 Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Standorte

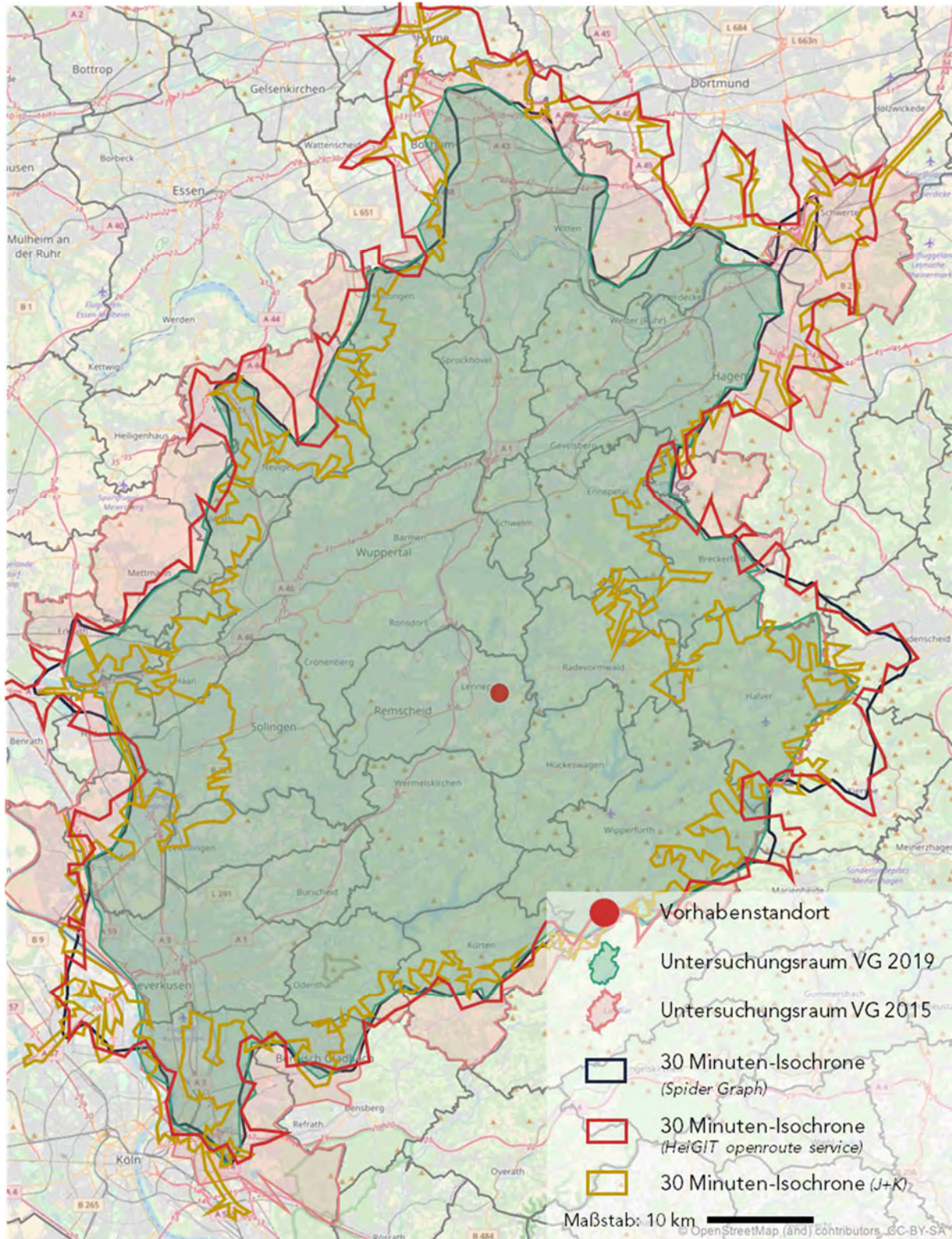
Unter Würdigung der im Zuge des Normenkontrollverfahrens angeführten Kritikpunkte hinsichtlich der konkreten Abgrenzung des Untersuchungsraums wurde die Abgrenzung für diese Verträglichkeitsanalyse nochmals eingehend überprüft. Zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes hat Stadt + Handel unterschiedliche Routing-Tools² verwendet und darauf basierend eine 30 Minuten-Isochrone dargestellt³ (s. folgende Abbildung). Grundsätzlich ist eine hohe Korrelation der Routing-Tools festzustellen. Unterschiede ergeben sich insbesondere im Zuge der Fahrzeit-Kalibrierung für Autobahnen (s. Hauptband).

Die Untersuchungsräume stellen sich im Vergleich zwischen dem VG 2015 und dem VG 2019 wie folgt dar:

² Geofabrik (2018): Spidergraph; HeiGIT openroute service 2018; Junker und Kruse 2018.

³ Jeweils ohne Berücksichtigung der Verkehrssituation. Dies korreliert mit der im weiteren Verlauf verwendeten 30 Minuten Isochrone um das DOC Ochtrup. Damit ist eine Vergleichbarkeit der Datengrundlagen sichergestellt.

Abbildung 1: Vergleich des Untersuchungsraumes im VG 2019 mit dem Untersuchungsraum im VG 2015 (inkl. Fahrzeitisochronen)



Quelle: Eigene Darstellung. OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

STADT+HANDEL

Hinsichtlich des gewählten Untersuchungsraumes ist folgendes festzuhalten:

- Es wird ersichtlich, dass die Ergebnisse gem. HeiGIT openroute service 2018 den ganz überwiegenden Anteil der im VG Stadt + Handel 2015 einbezogenen Standorte (mit Ausnahme von Kölner Stadtbereichen, jedoch teilweise auch darüber hinaus, wie bspw. Herne) ebenfalls mit einfasst. Insofern bestätigt dieser Routenplaner im Wesentlichen die Abgrenzung des Untersuchungsraums aus dem VG Stadt + Handel 2015.
- Der Untersuchungsraum wurde unter Beachtung der unterschiedlichen Ergebnisse der Routingtools im Sinne einer defensiven Annahme an den enger gefassten 30 Minuten-Isochronen orientiert (hier: zzgl. Hauptgeschäftsbereich Bochum aber ohne Schwerte und westrheinische Gebiete).
- In diesem Zusammenhang wurde keine kommunal- sondern eine gebietscharfe Abgrenzung des Untersuchungsraumes vorgenommen. Dadurch erfolgt eine gebietscharfe Darstellung des relevanten Kaufkraftvolumens sowie der Angebots-situation.
- Erfasst wurden:
 - Der komplette Bestand in den Haupt- und Randsortimenten der jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimente in ausgewählten zentralen Versorgungsbereichen (höherer Kategorie: z. Bsp. Hauptzentren, Innenstadtzentren, Stadtteilzentren, Nebenzentren) sowie zusätzlich auch in Sonderstandorten.
 - Strukturprägende Anbieter mit einem untersuchungsrelevanten Sortiment als Hauptsortiment und mind. 400 m² Gesamtverkaufsfläche oder mind. 400 m² untersuchungsrelevanter sortimentspezifischer Verkaufsfläche im Randsortiment außerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen höherer Hierarchiestufe/Sonderstandorten.
- Im Vergleich zum VG Stadt + Handel 2015 entfallen u. a. folgende nennenswerte Angebotsstandorte:
 - mehrere Standorte in Bergisch Gladbach, Bochum und Erkrath;
 - Köln BZ Kalk (zzgl. weiterer Standorte), HZ Hilden, IZ Monheim, Hauptgeschäftsbereich Mettmann;
 - alle Standorte in Schwerte und im östlichen Wittener Stadtgebiet.
- Im VG 2019 wurden insgesamt 126 Standortlagen in die Analyse aufgenommen. Im Vergleich zum VG 2015 (163 Standortlagen) sind demnach 37 Standorte im Zuge der Neuabgrenzung des Untersuchungsraumes und angesichts der gewählten Methodik entfallen.

Hinsichtlich der erfassten Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ist folgendes festzustellen:

STADT+HANDEL

Tabelle 1: Vergleich der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Sortimente	VG 2015 <i>Erhebung 2013 in m²</i>	VG 2019 <i>Erhebung 2018 in m²</i>	Differenz <i>in m²</i>
Bekleidung	418.150	369.100	- 49.050
Schuhe/Lederwaren	94.050	78.750	- 15.300
Sportartikel	23.550	24.200	+ 650
GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	90.300	78.600	- 11.700
Spielwaren	36.750	28.800	- 7.950
Uhren/Schmuck	18.750	15.550	- 3.200
Gesamt*	681.550	595.000	- 86.550

Quelle: Eigene Bestandserfassung 05-12/2013 und 03-04/2018; Werte auf 50 m² gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

- Insgesamt ist demnach im aktualisierten Untersuchungsraum eine um rd. 86.550 m² verringerte sortimentspezifische Verkaufsfläche erfasst worden.
- Ergänzend ist anzumerken, dass sich die verfügbare Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in den letzten Jahren tendenziell reduziert hat (insb. Einfluss des Onlinehandels). In diesem Zusammenhang wurden situativ im VG 2019 die Bestandsumsätze der einzelnen Lagen angepasst.
- Lediglich im Sortiment Sportartikel ist insgesamt eine leicht höhere sortimentspezifische Verkaufsfläche festzustellen. Dies lässt sich wie folgt begründen:
 - Die damals erfassten Strukturen haben weitestgehend auch in der aktuellen Bestandserfassung noch Bestand (mit Ausnahme den entfallenen Standortbereichen NZ Bensberg in Bergisch Gladbach und dem Hauptzentrum in Hilden).
 - Ergänzend wurde eine nennenswerte Anzahl an neuen (eröffneten) Bestandsstrukturen erfasst (u. a. Eröffnung Decathlon in Wuppertal und Berücksichtigung der 1. Baustufe des FOC Wuppertal, Erweiterung/Verlagerungen Intersport (u. a. Solingen, Velbert, Wermelskirchen), Eröffnung Hudora in Remscheid sowie Pferdesportmarkt in Leichlingen).

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass im Zuge des VG 2019 ein enger gefasster Untersuchungsraum gewählt wurde, welcher insgesamt – unter Berücksichtigung der Erfassungsmethodik – geringere sortimentspezifische Verkaufsflächen aufweist (mit Ausnahme des Sortiments Sportartikel).

STADT+HANDEL

2.2 Umsatzprognose des Planvorhabens

Aus Basis der Umsatzzahlen des DOC Ochtrup (Echtzahlen) sowie einer Bewertung der Wettbewerbsintensität im Vergleich zwischen DOC Remscheid sowie DOC Ochtrup wurde im Hauptband die Umsatzprognose für das DOC Remscheid abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten im DOC Ochtrup für das Geschäftsjahr 2016 betragen:
 - Bekleidung: 5.864 Euro/m² VKF;
 - Schuhe: 6.712 Euro/m² VKF bzw. Lederwaren: 6.390 Euro/m² VKF. Für den Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren wird angesichts der zu erwartenden Sortimentierung (deutlich höherer Anteil Schuhe) sowie i. S. eines Worst Case der obere Wert (6.712 Euro/m² VKF) zu Grunde gelegt.
 - Sportartikel: 7.507 Euro/m² VKF⁴;
 - GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf: 4.437 Euro/m² VKF;
 - Spielwaren: 7.372 Euro/m² VKF;
 - Uhren/Schmuck: 9.879 Euro/m² VKF.
- Gemäß Angaben des Betreibers betrug die Steigerung des Gesamtumsatzes von 2015 auf 2016 noch rd. 12,2 % und von 2016 auf 2017 rd. 6,3 %. Dieser relativ hohe Zuwachs in diesen beiden Jahren resultiert nach den Angaben des Betreibers überwiegend aus der Übernahme durch McArthurGlen und der damit einhergehenden Anpassung des Mieterbesatzes. Danach war ein deutliches Abflachen der Steigerungsrate festzustellen.
- Das Umsatzwachstum von 09/2017 auf 08/2018 betrug rd. 1,0 % und zeigt an, dass es sich bei der Umsatzsteigerung von 2015 auf 2017 tatsächlich um einen Einmaleffekt handelt.

Die potenzielle Leistungsfähigkeit eines DOC wird neben den betreiberbezogenen Spezifika insbesondere durch die Standortrahmenbedingungen sowie das Wettbewerbsumfeld bestimmt. Folgend werden die entsprechenden Rahmenbedingungen für das DOC Ochtrup und das geplante DOC Remscheid im knappen Umfang verglichen:

⁴ In diesem Sortiment wird auf die im Hauptband beschriebene, vorgenommene enge Abgrenzung des Sortiments hingewiesen. Beim DOC Ochtrup wurde dieses Sortiment methodisch weiter gefasst und umfasst teilweise auch Artikel, die seitens Stadt + Handel in der Erhebungssystematik als Freizeitbekleidung bzw. Freizeitschuhe aufgefasst wurden. Diese wurden den entsprechenden Sortimenten (Bekleidung bzw. Schuhe/Lederwaren) zugeordnet.

STADT+HANDEL

Umfeld/Zentrennähe

- Beide Standorte befinden sich direkt im städtebaulich-funktionalen Anschluss zu einem Zentrum einer Stadt/einem Stadtteil mit rd. 20.000 bzw. 25.000 Einwohnern.

Mesoräumliche Anbindung

- Beide DOC sind über gut ausgebaute Bundes- bzw. Landstraßen zu erreichen (DOC Ochtrup: u.a. B 403/L 510, DOC Remscheid: u.a. B 229, B 51).

Makroräumliche Anbindung

- Beide DOC sind über nahegelegene Autobahnen in etwa vergleichbarer Entfernung zur nächsten Anschlussstelle zu erreichen (DOC Ochtrup: rd. 8 Minuten von der Anschlussstelle Ochtrup-Nord der BAB 31), DOC Remscheid: rd. 6 Minuten von den Anschlussstellen Remscheid und Remscheid-Lennep von der BAB 1).

Konzept/Bekanntheitsgrad

- Beide DOC verfolgen ein Village-Konzept. Das DOC Ochtrup ist das einzige FOC in Form eines Village-Typs in NRW. Diese Alleinstellung wird das DOC Remscheid nach Markteintritt nachvollziehbarerweise nicht aufweisen können.

Die Standortrahmenbedingungen der DOC in Ochtrup und in Remscheid sind etwa vergleichbar. Das DOC Ochtrup verfügt über den Vorteil bereits langjährig am Markt etabliert zu sein und das einzige „echte“ Factory Outlet Center in NRW zu sein. Insofern ist die Ausgangslage für das DOC Ochtrup als etwas günstiger einzuschätzen als die des DOC Remscheid.

Vorstehend wurden die relevanten Parameter zur Ableitung der Flächenproduktivität des DOC Remscheid dargestellt und bewertet.

- Für das DOC Ochtrup liegen sortimentsbezogene Echtzahlen aus dem Jahre 2016 vor. Seitdem ist der Umsatz um weitere 7,4 % angestiegen. Der Anstieg verläuft jedoch nicht linear sondern in 2018 in stark abgeschwächter Form.
- Die relevanten Standortrahmenbedingungen des DOC Ochtrup mit dem DOC Remscheid sind demnach etwa vergleichbar.
- Die DOC Ochtrup und Remscheid verfügen unter Beachtung der Wettbewerbsintensität über ein nahezu vergleichbares bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial. Es ist davon auszugehen, dass die Wettbewerbsintensität im klassischen Einzelhandelsbereich insbesondere innerhalb der näheren Fahrzeitisochronen im Umfeld des DOC

STADT+HANDEL

Remscheid gegenüber dem DOC Ochtrup ausgeprägter sind⁵ (durch die Ausklammerung dieses Aspektes in den weiteren Berechnungen werden die Planumsätze des DOC Remscheid eher überschätzt).

Die jeweilige sortimentspezifische Flächenproduktivität für das DOC Remscheid wird für den Prognosezeitraum (Ende 2022) mit einem im Vergleich zu den Echtzahlen vom DOC Ochtrup 2016 um 15 % erhöhten Wert prognostiziert. Eine im Verträglichkeitsgutachten für das DOC Ochtrup angenommene Erhöhung um 20 % ist angesichts der „abflachenden“ Umsatzwachse sowie sich der weiterhin eher restriktiv auswirkenden Kaufkraftentwicklung für den stationären Einzelhandel (s.o.) nicht zu erwarten.

Die Flächenproduktivitäten für das Sortiment Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie die sonstigen Sortimente wird aus dem VG Stadt + Handel 2015 übernommen (hier: der obere Spannweitenwert).

Im Vergleich zu der Prognose im VG 2015 ergeben sich demnach die in der folgenden Tabelle dargestellten sortimentspezifischen Unterschiede:

⁵ Bspw. zu benennen: Düsseldorf, Köln, Essen, Bochum, Dortmund

STADT+HANDEL

Tabelle 2: Umsatzdarstellung (Prognose) nach Sortimenten

Sortimente	VG 2015 (Worst Case)		kumulierte Analyse 2015 (Worst Case)		VG 2019 (Worst Case)	
	Flächen- produktiv- ität in Euro/m ² VKF	max. Um- satz in Mio. Euro	Flächen- produktiv- ität in Euro/m ² VKF	max. Um- satz in Mio. Euro	Flächen- produktiv- ität in Euro/m ² VKF	max. Um- satz in Mio. Euro
Bekleidung	7.000	98,0	6.000	84,0	6.744	94,4
Schuhe/Lederwaren	5.500	20,6	4.500	16,9	7.719	28,9
Sportartikel	6.000	12,0	5.000	10,0	8.633	17,3
GPK/Hausrat/Wohneinrichtun- gsbedarf	4.000	10,0	4.000	10,0	5.103	12,8
Spielwaren	4.500	2,3	4.500	2,3	8.478	4,2
Uhren/Schmuck	12.000	9,6	12.000	9,6	11.361	9,1
Haus-/Bett-/Tischwäsche	4.000	1,2	4.000	1,2	4.000	1,2
sonstige Sortimente (z. B. Un- terhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Parfüme- rie-artikel, Nahrungs- und Genussmittel)	6.000	7,8	6.000	7,8	6.000	7,8
Gesamt	max. 6.900	max. 137,8	max. 6.000	max. 120,0	max. 7.343	max. 146,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: s. vorstehende Ausführungen; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

2.3 Umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum

Der innerhalb des Untersuchungsraumes umzuverteilende Umsatzanteil des Planvorhabens stellt einen wichtigen Eingangswert für die Modellberechnungen dar. Für eine möglichst belastbare Abschätzung hat Stadt + Handel für das VG 2019 primärstatistische Informationen zur Kundenherkunft betreibergleicher DOC in Deutschland sowie dem DOW Wolfsburg ausgewertet. Bzgl. der Methodik ist auf folgendes hinzuweisen:

- Die Informationen (mit Ausnahme des DOW Wolfsburg) wurden seitens McArthurGlen zur Verfügung gestellt.
- Als Vergleichsbasis dient in allen Fällen eine 30 Minuten-Isochrone, welche für alle FOC/DOC auf der gleichen Methodik fußt (Ausnahme des DOW Wolfsburg).
- Die Erfassungsmethodik der Kundenherkunft unterscheidet sich. In diesem Zusammenhang wurden seitens Stadt + Handel soweit erforderlich Annahmen getroffen um eine bestmögliche Vergleichbarkeit untereinander herzustellen. (mit Ausnahme des DOW Wolfsburg)

DOC Ochtrup

- Durchführung einer Kundenbefragung (10. - 15. August 2018⁶) seitens des Betreibers im DOC Ochtrup.
 - Insgesamt 962 befragte Personen (nach Herkunft: innerhalb oder außerhalb der 30 Minuten-Isochrone).
 - Im Ergebnis der Befragung beträgt der Kundenanteil von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone rd. 44 %.
- Seitens Junker und Kruse wurde unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Kundenherkunftszahlen (im Zuge des Monitoring: September 2018, Stellungnahme Junker + Kruse 29.10.2018) ein Kundenanteil von rd. 50 % aus der 30 Minuten-Isochrone festgestellt.
- Ergänzend gaben bei der vorgenannten Kundenbefragung 891 Personen hinsichtlich der Gesamtausgaben im DOC Ochtrup (Ausgabenkategorien) Auskunft. So beträgt das Ausgabevolumen differenziert nach der Kundenherkunft:
 - von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone: Ø rd. 93 Euro/Kunde;
 - von außerhalb der 30 Minuten-Isochrone: Ø rd. 120 Euro/Kunde.
- Eine Befragung in der Ferienzeit spricht für einen höheren Anteil der Kunden von außerhalb der 30 Minuten Isochrone, gleichzeitig ist auf die gegenläufigen Aspekte der seit mehreren Jahren sinkenden Kundenanteile von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone (vgl. VG Junker und Kruse 2017, S. 45), die geringe Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup und die damit einhergehende geringere Strahlkraft des DOC (im Vergleich zu Remscheid) hinzuweisen.

DOC Berlin (Wustermark)

- Erfassung der Kunden im Guest Service Center (Stand: 2018 (bis August)).
- Abgleich der Kundenherkunft mit der 30 Minuten-Isochrone.
- Im Ergebnis beträgt der Kundenanteil von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone rd. 26 %.

DOC Neumünster

- Erfassung der KFZ-Kennzeichen (2 x wöchentlich) seitens des Betreibers (Anteile in Schleswig-Holstein innerhalb einer 30 Minuten-Isochrone, Stand: 03-08/2018).

⁶ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Kundenbefragung Sommerferien in NRW waren.

STADT+HANDEL

- Verschneidung auf Basis der 30 Minuten-Isochrone, da Einwohnerschwerpunkte im Vergleich zum KFZ-Kennzeichen-Gebiet teilweise außerhalb der Isochrone liegen (hier insb. Rendsburg, Plön und Kiel).
- Gewichtung der Kundenanteile im jeweiligen KFZ-Kennzeichen-Gebiet auf Basis der Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2015).
- Im Ergebnis beträgt der Kundenanteil von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone rd. 23 %.

DOC Wolfsburg

- Rückgriff auf die Kundenherkunftsanalyse von Dr. Acocella 2010 sowie die Aussagen zum Durchschnittsbon (Passantenbefragung) (vgl. Dr. Acocella 2010, S. 14):
 - von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone: Ø rd. 98 Euro/Kunde;
 - von außerhalb der 30 Minuten-Isochrone: Ø rd. 128 Euro/Kunde.
- Im Ergebnis beträgt der Kundenanteil von innerhalb der 30 Minuten-Isochrone rd. 41 %.

Zusammenfassend lassen sich die Kundenanteile der untersuchten FOC/DOC unter Berücksichtigung der Einwohner in der 30 Minuten-Isochrone wie folgt darstellen (i. S. der Vergleichbarkeit: Einwohnerbasis vom 31.12.2015):

Tabelle 3: Kundenherkunft der untersuchten FOC/DOC

FOC/DOC	Einwohnerzahl in der 30 Minuten-Isochrone	Einwohneranteil in der 30 Minuten-Isochrone (bezogen auf eine 90 Minuten-Isochrone)	Kundenanteil in der 30 Minuten-Isochrone
DOC Berlin (Wustermark) (16.500 m ² GVKF)	1.021.490	18,3 %	25,7 %
DOC Neumünster (20.000 m ² GVKF)	352.645	7,3 %	22,6 %
DOC Ochtrup (11.500 m ² GVKF)	495.492	4,7 %	44,2 %
DOC Wolfsburg (Zum Zeitpunkt der Befragung: 10.000 m ² GVKF)	484.333	13,2 %	41,0 %
DOC Remscheid (Planung: 20.000 m ² GVKF)	1.868.895	11,8 %	?

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohner IfH 2017 (Stand: 31.12.2015) und Angaben des Betreibers zur Kundenherkunft (u. a. Befragung im DOC Ochtrup 08/2018) bzw. Dr. Acocella 2010 und eigene Annahmen; VKF: ecostra 2009/2018 sowie Junker und Kruse 2017.

Auf Basis der vorstehenden Kundenanteile lassen sich folgende Ableitungen/Analogien zum Planvorhaben DOC Remscheid treffen:

STADT+HANDEL

- Alle untersuchten Standorte verfügen im Vergleich zum Planstandort des DOC Remscheid über weniger Einwohner in der 30 Minuten-Isochrone. Hinsichtlich des Einwohneranteils in der 30 Minuten-Isochrone (bezogen auf das gesamte Einwohnerpotenzial in einer 90 Minuten-Isochrone) ist das geplante DOC Remscheid am ehesten mit dem DOC Berlin (Wustermark) und dem DOC Wolfsburg vergleichbar, bzgl. der Gesamteinwohnerzahl in der 30 Minuten-Isochrone am ehesten mit dem DOC Berlin (Wustermark).
- Die Wettbewerbsintensitäten in der 30 Minuten-Isochrone sind an den vorgenannten Standorten deutlich geringer, so dass die „gewichtete“ Einwohnerzahl zumindest von Berlin und Remscheid etwa vergleichbar sein dürften. Hinsichtlich der Wettbewerbsintensität sei insbesondere auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 des Hauptbandes hingewiesen.
- **Für Remscheid wird hinsichtlich des Kundenanteils ein Wert von 40 % (aus dem Untersuchungsraum) auf Basis dieser Ergebnisse als realistisch angesehen. Im Sinne eines Worst Case werden max. 45 % angesetzt.** Dabei ist zu berücksichtigen, dass wie bereits vorstehend beschrieben wurde: der Hauptgeschäftsbereich Bochum mit im Untersuchungsraum inkludiert ist. Diesem Umstand wird in der Folge Rechnung getragen.

Auf Basis der abgeschätzten Kundenherkunft wird im Folgenden die Umsatzherkunft abgeleitet. In diesem Zusammenhang kann auf die Werte zu den durchschnittlichen Gesamtausgaben von Kunden aus den Befragungen im DOC Ochtrup bzw. DOC Wolfsburg zurückgegriffen werden.

Tabelle 4: Durchschnittliche Gesamtausgaben je Kunde

FOC/DOC	durchschnittliche Gesamtausgaben der Kunden von <u>innerhalb</u> der 30 Minuten-Isochrone	Durchschnittliche Gesamtausgaben der Kunden von <u>außerhalb</u> der 30 Minuten-Isochrone
DOC Ochtrup	93 Euro	120 Euro
DOC Wolfsburg	98 Euro	128 Euro

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Kundenbefragung im DOC Ochtrup (08/2018) sowie Dr. Acocella 2010; Werte gerundet.

- Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Ausgaben pro Kunde lässt sich bei einem Kundenanteil von 45 % rechnerisch ein Umsatzanteil von rd. 34,0 bis 38,7 % für das DOC Remscheid aus der 30-Minuten-Isochrone ableiten.⁷

⁷ Beispielformel: $Umsatzherkunft = \frac{(Kundenanteil_{30Minuten} * \bar{\text{Ausgaben}}_{30Minuten})}{((Kundenanteil_{30Minuten} * \bar{\text{Ausgaben}}_{30Minuten}) + (Kundenanteil_{au\ddot{a}}herhalb * \bar{\text{Ausgaben}}_{au\ddot{a}}herhalb))}$.

STADT+HANDEL

- Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Falle des DOC Remscheid der Hauptgeschäftsbereich Bochum leicht außerhalb der 30 Minuten-Isochrone (modifizierter Untersuchungsraum, s. Abbildung 1) verortet ist. Die 30 Minuten-Isochrone umfasst jedoch Teilbereiche der Stadt Bochum und reicht bis zum Hauptgeschäftsbereich heran. Ergänzend ist anzumerken, dass es sich um einen in nördlicher Richtung befindlichen wesentlichen Angebotsstandort handelt (Erreichbarkeit über BAB 1 und BAB 43), welcher eine eindeutige Versorgungsbeziehung für wesentliche Teilbereiche innerhalb der 30 Minuten-Isochrone aufweist. Aus diesem Grund wird der Hauptgeschäftsbereich Bochum mitberücksichtigt.

In diesem Zusammenhang gilt es die Umsatzherkunft aus der 30 Minuten-Isochrone analog zur Hinzunahme des Hauptgeschäftsbereiches Bochum zu erhöhen, um dieser Modifikation gerecht zu werden:

- Die Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung im Hauptgeschäftsbereich Bochum weist einen Anteil von 9,3 % an der Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum auf.
- Unter ergänzender Berücksichtigung dieses Sachverhalts lässt sich ein rechnerischer **Umsatzanteil von rd. 37,1 % bis 42,3 %** für den seitens von Stadt + Handel abgeleiteten Untersuchungsraum ermitteln (Erhöhung des ermittelten Umsatzanteils von rd. 34,0 % bis 38,7 % (ohne Hauptgeschäftsbereich Bochum) um 9,3 %).
- Ergänzend wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes eine erhöhte Umsatzherkunft von 45 % des Vorhabenumsatzes aus dem Untersuchungsraum angesetzt. Das heißt es wird ein höherer Umsatzanteil – als hier rechnerisch ermittelt wurde – umverteilungsrelevant für die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Somit ist von einem maximalen Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum i. H. v. 42,3 % auszugehen. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case werden in dieser Verträglichkeitsanalyse 45 % des Vorhabenumsatzes auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilt.

3 Vergleich der Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

Die im VG 2015 bzw. VG 2019 ermittelten absatzwirtschaftliche Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum⁸ werden nachfolgend gegenübergestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die im Zuge des Normenkontrollverfahrens angesprochen Punkte im VG 2019 berücksichtigt wurden (u. a. Zuschnitt des Untersuchungsraumes, Auswahl der Standortlagen und Prognose der Flächenproduktivität).

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Marktveränderungen sind demnach teilweise Unterschiede bei den vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen festzustellen.

Angesichts der differenten Methodik:

- VG 2019: Berücksichtigung der 1. Baustufe FOC Wuppertal im Bestand und somit bereits berücksichtigte Wirkungen im Raum;
- Kumulative Analyse 2015: Parallelität des DOC Remscheid und der 1. Baustufe des FOC Wuppertal;

erfolgt der Vergleich der Umsatzumverteilungen nach Lage informatorisch.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass einige Lagen (bspw. Monheim, Mettmann, Hilden, insb. Köln-Kalk, Bergisch Gladbach-Bensberg und Sonderstandort Hannibal in Bochum) angesichts des Zuschnitts nicht im Untersuchungsraum des VG 2019 enthalten sind.

⁸ Es werden nur die Standorte und deren Umsatzumverteilungen dargestellt, für die sich Umsatzumverteilungen i. H. v. min. 0,05 Mio. Euro ergeben (mit Ausnahme ausgewählter Kommunen im Nahbereich: Hückeswagen, Radevormwald, Wermelskirchen, Wipperfürth). Standorte, für welche sich Umsatzumverteilungen von < 0,05 Mio. Euro ergeben, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

STADT+HANDEL

Bekleidung

Im Sortiment Bekleidung beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 42,5 Mio. Euro (VG 2015: rd. 49,0 Mio. Euro).

Tabelle 5: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)	Umsatzumverteilung (Worst Case)	Umsatzumverteilung (Worst Case)	Umsatzumverteilung (Worst Case)
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	2,8	6%	2,2	4%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	5,4	4%	4,7	4%
	SO Ruhrpark	3,5	3%	4,7	4%
Gevelsberg	HZ Gevelsberg (City)	0,1	1%	0,1	2%
Haan	Haaner Innenstadtzentrum	0,1	1%	< 0,1	1%
Hagen	HZ Innenstadt	4,6	4%	3,8	4%
	SO POCO (Am Ringhofen/Bechelstraße)	-	-	< 0,1	2%
Halver	Innenstadtzentrum	-	-	0,1	2%
Hattingen	HZ Innenstadt	0,7	3%	0,6	3%
Herdecke	HZ Innenstadt	0,3	2%	0,2	2%
Hückeswagen	HZ Innenstadt	0,1	3%	< 0,1	2%
Köln	BZ Mülheim	0,1	2%	0,1	2%
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	0,8	2%	0,6	2%
Leichlingen	HZ Leichlingen	0,1	2%	< 0,1	2%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	4,2	5%	3,7	5%
	SBZ Opladen	0,3	2%	0,3	2%
	SBZ Schlebusch	-	-	< 0,1	1%
Radevormwald	Innenstadt	0,3	7%	0,3	5%
Remscheid	Innenstadtzentrum	5,4	9%	4,3	8%
	SBZ DOC/Lennep	0,5	13%	0,2	9%
	SBZ Süd	0,2	3%	0,1	3%
Schwelm	IZ Schwelm	0,5	4%	0,3	4%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	2,3	4%	1,7	3%
	Besonderes STZ Ohligs	0,2	2%	0,1	1%
Sprockhövel	ZVB Sprockhövel Niedersprockhövel	-	-	< 0,1	1%
Velbert	IZ Velbert	1,0	4%	1,2	4%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	0,2	3%	0,2	3%
Wetter	Innenstadt Wetter	0,2	2%	< 0,1	1%
Wipperfürth	Innenstadt	0,1	2%	< 0,1	2%
Witten	HZ Innenstadt	1,7	4%	1,5	4%
Wülfrath	Innenstadt	-	-	< 0,1	1%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	0,7	3%	0,5	3%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	6,4	4%	6,9	5%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	2,3	9%
	SO Wicküler Park	0,1	2%	0,3	3%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		6,1	-	0,9	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		49,0	-	42,5	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Unter Berücksichtigung der neu gewonnen Erkenntnisse (Flächenproduktivität, umsatzumverteilungsrelevanter Anteil im Untersuchungsraum) sowie der aktualisierten engeren Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind insgesamt leicht geringere Intensitäten der Umsatzumverteilungen festzustellen.

STADT+HANDEL

- Ein gewisser umsatzumverteilungsrelevanter Anteil tangiert die 1. Baustufe des FOC Wuppertal, welche im VG 2015 noch nicht berücksichtigt wurde.
- Im Vergleich zum VG 2015 sind u. a. folgende relevante Lagen entfallen:
 - Hauptzentrum Hilden: max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 4 %;
 - Bezirkszentrum Kalk (Köln): max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %.
- Demnach entfällt im VG 2019 ein geringerer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).

STADT+HANDEL

Tabelle 6: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (VG 2019 vs. Kumulative Analyse 2015)

Kommune	Lage	kumulierte Analyse 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	2,9	6%	2,2	4%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	6,4	5%	4,7	4%
	SO Ruhrpark	4,0	4%	4,7	4%
Ennepetal	HZ Milspe (Innenstadt)	0,1	2%	-	-
Erkrath	HZ Innenstadt Alt-Erkrath	0,3	3%	-	-
Gevelsberg	HZ Gevelsberg (City)	0,2	2%	0,1	2%
Haan	Haaner Innenstadtzentrum	0,1	2%	< 0,1	1%
Hagen	HZ Innenstadt	5,3	4%	3,8	4%
	SBZ Haspe	0,1	2%	-	-
	SO Bathey	0,1	2%	-	-
	SO POCO (Am Ringhofen/Becheltstraße)	0,1	2%	< 0,1	2%
Halver	Innenstadtzentrum	-	-	0,1	2%
Hattingen	HZ Innenstadt	0,8	4%	0,6	3%
Herdecke	HZ Innenstadt	0,4	3%	0,2	2%
Hückeswagen	HZ Innenstadt	0,1	3%	< 0,1	2%
Köln	BZ Mülheim	0,1	2%	0,1	2%
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	1,1	3%	0,6	2%
Leichlingen	HZ Leichlingen	0,1	2%	< 0,1	2%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	4,8	5%	3,7	5%
	SBZ Opladen	0,3	3%	0,3	2%
	SBZ Schlebusch	0,1	1%	< 0,1	1%
Radevormwald	Innenstadt	0,4	8%	0,3	5%
Remscheid	Innenstadtzentrum	6,0	10%	4,3	8%
	SBZ DOC/Lennep	0,6	14%	0,2	9%
	SBZ Süd	0,2	3%	0,1	3%
Schwelm	IZ Schwelm	0,6	6%	0,3	4%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	3,2	5%	1,7	3%
	Besonderes STZ Ohligs	0,3	2%	0,1	1%
Sprockhövel	ZVB Sprockhövel Haßlinghausen	0,1	2%	-	-
	ZVB Sprockhövel Niedersprockhövel	0,1	2%	< 0,1	1%
Velbert	IZ Velbert	1,5	5%	1,2	4%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	0,2	3%	0,2	3%
	sonstige Lagen Wermelskirchen	0,1	3%	-	-
Wetter	Innenstadt Wetter	0,2	2%	< 0,1	1%
Wipperfürth	Innenstadt	0,1	2%	< 0,1	2%
Witten	HZ Innenstadt	1,9	4%	1,5	4%
Wülfrath	Innenstadt	0,1	1%	< 0,1	1%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	1,0	5%	0,5	3%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	10,5	7%	6,9	5%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	2,3	9%
	NZ Cronenberg	0,1	2%	-	-
	NZ Ronsdorf	0,1	3%	-	-
	NZ Vohwinkel	0,1	2%	-	-
	NZ Wuppertal-Oberbarmen	0,1	3%	-	-
SO Wicküler Park	0,3	5%	0,3	3%	
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		5,8	-	0,9	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		61,0	-	42,5	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und kumulative Analyse 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

STADT+HANDEL

Schuhe/Lederwaren

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 13,0 Mio. Euro (VG 2015: rd. 10,3 Mio. Euro).

Tabelle 7: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,3	3%	0,6	6%
	sonstige Lagen Bergisch Gladbach	-	-	0,1	4%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,8	3%	1,1	5%
	STZ Große Voede	-	-	0,1	3%
	SO Ruhrpark	0,3	3%	0,8	5%
Gevelsberg	HZ Gevelsberg (City)	-	-	0,1	4%
Hagen	HZ Innenstadt	0,8	4%	1,0	5%
	SO real (Kabeler Straße)	-	-	< 0,1	3%
Hattingen	HZ Innenstadt	0,1	3%	0,2	5%
Herdecke	HZ Innenstadt	-	-	< 0,1	3%
Hückeswagen	HZ Innenstadt	-	-	< 0,1	4%
Köln	BZ Mülheim	0,2	3%	0,1	4%
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	0,1	2%	0,2	3%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	0,6	3%	1,1	5%
	SBZ Opladen	0,1	3%	0,1	4%
	SBZ Schlebusch	-	-	< 0,1	3%
Radevormwald	Innenstadt	0,1	4%	0,1	6%
Remscheid	Innenstadtzentrum	0,9	9%	0,9	12%
	SBZ Süd	0,3	7%	0,1	7%
	sonstige Lagen Remscheid	-	-	< 0,1	4%
Schwelm	IZ Schwelm	0,1	4%	0,1	5%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	1,0	8%	0,7	9%
Velbert	IZ Velbert	0,2	3%	0,4	5%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	-	-	< 0,1	4%
Wipperfürth	Innenstadt	0,1	4%	< 0,1	4%
Witten	HZ Innenstadt	0,2	3%	0,4	5%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	0,2	3%	0,2	5%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	2,5	8%	2,7	9%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	0,8	15%
	SO Wicküler Park	-	-	0,1	3%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		1,4	-	0,6	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		10,3	-	13,0	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im VG 2019 entfällt ein höherer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).
- In diesem Zusammenhang ist eine Intensivierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum festzustellen. Dabei sei auf die Ergebnisse der

STADT+HANDEL

städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen im folgenden Kapitel verweisen.

Tabelle 8: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren (VG 2019 vs. Kumulative Analyse 2015)

Kommune	Lage	kumulierte Analyse 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,3	4%	0,6	6%
	sonstige Lagen Bergisch Gladbach	0,1	3%	0,1	4%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,9	3%	1,1	5%
	STZ Große Voede	-	-	0,1	3%
	SO Ruhrpark	0,4	3%	0,8	5%
Gevelsberg	HZ Gevelsberg (City)	-	-	0,1	4%
Hagen	HZ Innenstadt	0,9	4%	1,0	5%
	SO real (Kabeler Straße)	-	-	< 0,1	3%
Hattingen	HZ Innenstadt	0,1	3%	0,2	5%
Herdecke	HZ Innenstadt	-	-	< 0,1	3%
Hückeswagen	HZ Innenstadt	-	-	< 0,1	4%
Köln	BZ Mülheim	0,2	3%	0,1	4%
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	0,1	2%	0,2	3%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	0,6	3%	1,1	5%
	SBZ Opladen	0,1	3%	0,1	4%
	SBZ Schlebusch	-	-	< 0,1	3%
Radevormwald	Innenstadt	0,1	6%	0,1	6%
Remscheid	Innenstadtzentrum	1,0	10%	0,9	12%
	SBZ Süd	0,4	9%	0,1	7%
	sonstige Lagen Remscheid	-	-	< 0,1	4%
Schwelm	IZ Schwelm	0,2	5%	0,1	5%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	1,1	9%	0,7	9%
Velbert	IZ Velbert	0,2	3%	0,4	5%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	-	-	< 0,1	4%
Wipperfürth	Innenstadt	0,1	4%	< 0,1	4%
Witten	HZ Innenstadt	0,2	3%	0,4	5%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	0,3	4%	0,2	5%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	3,2	10%	2,7	9%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	0,8	15%
	SO Wicküler Park	0,1	3%	0,1	3%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		1,5	-	0,6	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		12,1	-	13,0	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und kumulative Analyse 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

STADT+HANDEL

Sportartikel

Im Sortiment Sportartikel beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 7,8 Mio. Euro (VG 2015: rd. 6,0 Mio. Euro).

Tabelle 9: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,5	8%	0,3	9%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,4	6%	0,4	7%
	SO Ruhrpark	1,2	8%	1,4	9%
Haan	Haaner Innenstadtzentrum	0,2	8%	0,2	9%
Hagen	HZ Innenstadt	0,1	7%	< 0,1	8%
	SO B1 Discount Baumarkt/Podi	-	-	0,1	9%
	SO POCO (Am Ringhofen/Bechelstraße)	0,2	9%	0,2	10%
Köln	STZ Holweide-West	-	-	0,1	8%
Leichlingen	SO Reusrather Straße (Reitsportfachmarkt)	-	-	< 0,1	4%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	-	-	0,1	10%
Remscheid	Innenstadtzentrum	0,3	13%	0,3	16%
	SBZ Süd	0,4	16%	0,4	19%
	sonstige Lagen Remscheid	-	-	0,2	11%
Schwelm	IZ Schwelm	0,2	7%	< 0,1	8%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	0,1	8%	0,2	9%
Velbert	IZ Velbert	0,1	7%	0,2	8%
Wermelskirchen	sonstige Lagen Wermelskirchen	-	-	0,2	10%
Wipperfürth	Innenstadt	-	-	< 0,05	7%
Witten	HZ Innenstadt	0,2	8%	0,3	9%
Wuppertal	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	0,8	10%	1,0	13%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	1,5	21%
	SO Wicküler Park	-	-	0,3	10%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		1,3	-	0,3	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		6,0	-	7,8	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im VG 2019 entfällt ein höherer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Sportartikel bereits im VG 2015 relativ hohe Umsatzumverteilungen aufwies.
- In diesem Zusammenhang ist eine zusätzliche Intensivierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum festzustellen. Dabei sei auf die Ergebnisse der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen im folgenden Kapitel verwiesen.

STADT+HANDEL

Tabelle 10: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (VG 2019 vs. Kumulative Analyse 2015)

Kommune	Lage	kumulierte Analyse 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,5	8%	0,3	9%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,4	6%	0,4	7%
	SO Ruhrpark	1,4	9%	1,4	9%
Haan	Haaner Innenstadtzentrum	0,2	10%	0,2	9%
Hagen	HZ Innenstadt	0,1	8%	< 0,1	8%
	SO B1 Discount Baumarkt/Podi	-	-	0,1	9%
	SO POCO (Am Ringhofen/Becheltstraße)	0,2	11%	0,2	10%
Köln	STZ Holweide-West	-	-	0,1	8%
Langenfeld	sonstige Lagen	0,1	7%	-	-
Leichlingen	SO Reusrather Straße (Reitsportfachmar	-	-	< 0,1	4%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	-	-	0,1	10%
Remscheid	Innenstadtzentrum	0,3	14%	0,3	16%
	SBZ Süd	0,5	18%	0,4	19%
	sonstige Lagen Remscheid	-	-	0,2	11%
Schwelm	IZ Schwelm	0,2	9%	< 0,1	8%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	0,1	10%	0,2	9%
Velbert	IZ Velbert	0,2	8%	0,2	8%
Wermelskirchen	sonstige Lagen Wermelskirchen	-	-	0,2	10%
Wipperfürth	Innenstadt	-	-	< 0,05	7%
Witten	HZ Innenstadt	0,2	9%	0,3	9%
Wuppertal	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	1,4	17%	1,0	13%
	DOC Wuppertal - Baustufe 1	-	-	1,5	21%
	SO Wicküler Park	-	-	0,3	10%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		1,6	-	0,3	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		7,4	-	7,8	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und kumulative Analyse 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

STADT+HANDEL

GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

Im Sortiment GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 5,7 Mio. Euro (VG 2015: rd. 5,0 Mio. Euro).

Tabelle 11: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,1	3%	0,2	5%
	sonstige Lagen Bergisch Gladbach	-	-	< 0,1	2%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,3	3%	0,3	5%
	SO Ruhrpark	0,2	3%	0,3	5%
	sonstige Lagen Bochum	-	-	< 0,1	3%
Haan	SO Gewerbepark Haan-Ost	0,3	4%	0,4	5%
Hagen	HZ Innenstadt	0,3	3%	0,4	5%
Hattingen	HZ Innenstadt	0,1	3%	0,1	3%
Hückeswagen	Hauptzentrum Innenstadt	-	-	< 0,05	3%
Köln	BZ Mülheim	0,1	3%	< 0,1	4%
Langenfeld	HZ Neue Stadtmitte	0,1	2%	0,1	3%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	0,2	4%	0,4	6%
	SBZ Opladen	-	-	0,1	3%
	SBZ Schlebusch	-	-	0,1	3%
Radevormwald	Innenstadt	-	-	< 0,1	5%
Remscheid	Innenstadtzentrum	0,3	6%	0,3	7%
	SBZ DOC/Lennep	0,1	9%	0,1	11%
	SO Neuenkamper Straße	0,1	6%	0,1	7%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	0,2	3%	0,2	4%
Sprockhövel	ZVB Sprockhövel Niedersprockhövel	-	-	< 0,1	3%
Velbert	IZ Velbert	-	-	< 0,1	4%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	-	-	< 0,05	2%
	sonstige Lagen Wermelskirchen	-	-	< 0,1	5%
Wipperfürth	Innenstadt	-	-	< 0,05	3%
Witten	HZ Innenstadt	0,1	3%	0,2	4%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	0,1	3%	0,2	4%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	0,4	3%	0,6	5%
	SO Eichenhofer Weg/Schmiedestraße	-	-	0,2	3%
	SO Otto-Hausmann-Ring	-	-	< 0,1	3%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		2,0	-	0,9	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		5,0	-	5,7	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im VG 2019 entfällt ein höherer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).
- Im Vergleich zum VG 2015 ist u. a. folgende relevante Lage entfallen:

STADT+HANDEL

- o Einzellage Ostermann: max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 %.

Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 1,9 Mio. Euro (VG 2015: rd. 1,1 Mio. Euro).

Tabelle 12: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,1	1%	0,2	3%
	SO Ruhrpark	0,2	1%	0,3	3%
Hagen	HZ Innenstadt	0,2	2%	0,2	3%
	SO POCO (Am Ringhofen/Becheltstraße)	0,1	2%	0,2	4%
Hückeswagen	Hauptzentrum Innenstadt	-	-	< 0,1	7%
Köln	STZ Holweide-West**	0,1	1%	-	-
Radevormwald	Innenstadt	-	-	< 0,05	1%
Remscheid	Innenstadtzentrum***	0,1	4%	< 0,1	8%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	-	-	< 0,05	1%
Wipperfürth	Innenstadt	-	-	< 0,05	< 1%
Wuppertal	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	0,3	3%	0,6	6%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		< 0,1	-	0,2	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		1,1	-	1,9	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Schließung toys'r'us; *** Schließung Intertoys.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im VG 2019 entfällt ein höherer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).

STADT+HANDEL

Uhren/Schmuck

Im Sortiment Uhren/Schmuck beträgt der für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevante Anteil im VG 2019 rd. 4,1 Mio. Euro (VG 2015: rd. 4,8 Mio. Euro).

Tabelle 13: Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Uhren/Schmuck (VG 2019 vs. VG 2015)

Kommune	Lage	VG 2015		VG 2019	
		Umsatzumverteilung (Worst Case)		Umsatzumverteilung (Worst Case)	
		in Mio. Euro	prozentual	in Mio. Euro	prozentual
Bergisch-Gladbach	HZ Stadtmitte	0,2	4%	0,2	4%
Bochum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	0,4	3%	0,4	3%
	SO Ruhrpark	0,2	3%	0,2	3%
Hagen	HZ Innenstadt	0,3	4%	0,4	4%
Hattingen	HZ Innenstadt	-	-	< 0,1	2%
Hückeswagen	Hauptzentrum Innenstadt	-	-	< 0,05	3%
Langenfeld	Hauptzentrum Neue Stadtmitte	0,1	2%	< 0,1	2%
Leverkusen	HZ City Leverkusen Wiesdorf	0,4	4%	0,4	4%
Radevormwald	Innenstadt	-	-	< 0,05	4%
Remscheid	Innenstadtzentrum	0,4	8%	0,3	9%
	SBZ DOC/Lennep	0,2	13%	< 0,1	11%
Solingen	HZ Solingen-Mitte	0,3	7%	0,3	6%
Velbert	IZ Velbert	0,1	2%	< 0,1	2%
Wermelskirchen	Innenstadt Wermelskirchen	0,1	4%	< 0,1	4%
Wipperfürth	Innenstadt	-	-	< 0,05	3%
Witten	HZ Innenstadt	0,2	3%	0,2	3%
Wuppertal	HZ Barmen (Bezirkszentrum)	0,1	3%	0,1	3%
	HZ Elberfeld (Innenstadtzentrum)	1,0	7%	0,9	7%
sonstige Lagen im Untersuchungsraum (teilweise im VG 2019 außerhalb des Untersuchungsraumes)		0,9	-	0,4	-
Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum gesamt*		4,8	-	4,1	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG 2019 (Hauptband) und VG 2015; Werte gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Im VG 2019 entfällt ein leicht geringerer umsatzumverteilungsrelevanter Anteil auf weniger Lagen (somit auch Verkaufsfläche), welche zudem aufgrund der Entwicklung im stationären Einzelhandel in diesem Sortiment teilweise geringere Bestandsumsätze aufweisen (s. Kapitel 2.1).
- Im Vergleich zum VG 2015 sind u. a. folgende relevante Lagen entfallen:
 - Hauptzentrum Hilden: max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 %;
 - Hauptgeschäftsbereich Mettmann: max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %;
 - Bezirkszentrum Kalk (Köln): max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %.

4 Bewertung der Gültigkeit der Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums und können einer Bewertung unterzogen werden.

In diesem Zusammenhang werden nachfolgend die Bewertungen im VG 2015 mit den Bewertungen des VG 2019 sortimentsweise miteinander verglichen.

Bekleidung

- Im Sortiment Bekleidung sind weitestgehend mit dem VG 2015 vergleichbare Umsatzumverteilungen festzustellen. Dies begründet sich insbesondere angesichts des leicht geringeren umsatzumverteilungsrelevanten Anteils sowie angesichts des nennenswerten Anteils für das FOC Wuppertal (1. Baustufe).
- Im VG 2019 (s. Hauptband) erfolgt eine dezidierte Bewertung für die Lage FOC Wuppertal (1. Baustufe), wenngleich anzumerken ist, dass diese innerhalb der Abgrenzungen des ZVB HZ Elberfeld verortet ist. Das HZ Elberfeld weist eine hohe Strahlkraft sowie Attraktivität auf. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf die gestiegene Verkaufsfläche im HZ Elberfeld hinzuweisen (insb. Entwicklung des Primark). Aufgrund dessen weist der ZVB eine gesteigerte Attraktivität auf und eine deutlich höhere Strahlkraft (im weiteren Umfeld einziger Primark). Im Zusammenhang mit der 1. Baustufe des FOC Wuppertal wird diese Angebotsvielfalt und Attraktivität zusätzlich gestärkt. Das HZ Elberfeld (inkl. FOC Wuppertal 1. Baustufe) wird demnach die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies gilt insbesondere auch angesichts der hohen Flächenproduktivitäten in FOC sowie des Anbieters Primark. Die Umsatzumverteilungen für das FOC Wuppertal (1. Baustufe) sind insbesondere auch auf sog. „Kannibalisierungseffekte“ der beiden Factory Outlet Center zurückzuführen.
- Angesichts der vergleichbaren Umsatzumverteilungen (monetär wie insb. auch prozentual) für die weiteren Lagen gelten die städtebaulichen Bewertungen im VG 2015 auch für das VG 2019. Das heißt es sind auch für die weiteren Lagen keine städtebaulich negativen Auswirkungen festzustellen.
- Diese Bewertung gilt auch im Hinblick auf die Ergebnisse der kumulierten Wirkungsanalyse 2015.

Demnach resultieren durch das Vorhaben – analog zum VG 2015 und zum kumulierten VG 2015 – im Sortiment **Bekleidung** aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB im Untersuchungsraum.

STADT+HANDEL

Schuhe/Lederwaren

- Im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** sind im Worst Case im Vergleich mit dem VG 2015 höhere Umsatzumverteilungen festzustellen. Die Umsatzumverteilungen tangieren neben einer Intensivierung in den bereits im VG 2015 bewerteten Lagen insbesondere auch das FOC Wuppertal (1. Baustufe).
- In diesem Zusammenhang ist angesichts der hohen Synergieeffekte zum Sortiment Bekleidung eine analoge Bewertung festzustellen (s. vorstehende Ausführungen).
- In der städtebaulichen Bewertung im VG 2019 (Hauptband) erfolgten keine zum VG 2015 abweichenden Bewertungen. Dies begründet sich insbesondere im Zuge der im VG 2015 relativ geringen Umsatzumverteilungen, welche im Zuge der im VG 2019 ermittelten Intensivierung der Umsatzumverteilungen überwiegend weiterhin deutlich unter 10 % ausfallen (mit Ausnahme Remscheid und FOC Wuppertal).
- Für Solingen-Mitte wurde bereits im VG 2015 eine relativ hohe Umsatzumverteilung festgestellt. Im Zuge der in der Prognose berücksichtigten Schließung des Galeria Kaufhof wurden gewisse Kaufkraftpotenziale freigesetzt. Ergänzend stellt das Einkaufszentrum Hofgarten eine attraktive Einkaufsdestination dar (zentrale Lage innerhalb des Hauptzentrums).

Demnach resultieren durch das Vorhaben – analog zum VG 2015 – im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB im Untersuchungsraum.

Sportartikel

- Im Sortiment **Sportartikel** sind im Worst Case im Vergleich mit dem VG 2015 höhere Umsatzumverteilungen festzustellen. Die Umsatzumverteilungen tangieren neben einer Intensivierung in den bereits im VG 2015 bewerteten Lagen insbesondere auch das FOC Wuppertal (1. Baustufe).
- In diesem Zusammenhang ist angesichts der hohen Synergieeffekte zum Sortiment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren eine analoge Bewertung festzustellen (s. vorstehende Ausführungen).
- Ergänzend wird der Sortimentsbereich Sportartikel von Stadt + Handel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept sehr eng gefasst. So zählt beispielsweise die in einem Sportgeschäft angebotene Freizeitbekleidung nicht zum Sortimentsbereich Sportartikel, sondern zu Bekleidung. Daraus folgt, dass die sortimentspezifische Verkaufsfläche relativ gering ist. In der Praxis gibt es kaum reine Sportartikel-Händler, in der Regel bieten diese zumindest Sportartikel und Bekleidung an. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Sportgeschäften dürften damit unter den hier angegebenen Umsatzumverteilungswerten liegen.

STADT+HANDEL

- In diesem Zusammenhang wurden bereits im VG 2015 relativ hohe prozentuale Umsatzumverteilungen festgestellt. Diese lassen sich angesichts der vorstehenden Ausführungen relativieren.

Demnach resultieren durch das Vorhaben – analog zum VG 2015 – im Sortiment **Sportartikel** aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB im Untersuchungsraum.

GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Spielwaren und Uhren/Schmuck

- In diesen Sortimenten werden mit dem VG 2015 vergleichbaren Umsatzumverteilungen (monetär sowie prozentual) erreicht. Insbesondere angesichts der nicht mehr empirisch valide darstellbaren Umsatzumverteilungen für die 1. Baustufe des FOC Wuppertal ist in diesen Sortimenten eine hohe Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen des VG 2015 gegeben.

Demnach resultieren durch das Vorhaben – analog zum VG 2015 – in den Sortimenten **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, Spielwaren und Uhren/Schmuck** aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB im Untersuchungsraum.

STADT+HANDEL

5 Fazit

Das geplante Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep der Stadt Remscheid (20.000 m² GVKF) wurde hinsichtlich der Verträglichkeitsanalyse 2018 mit den Eingangsparametern und Ergebnissen des VG 2015 verglichen.

Diesbezüglich sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Standorte

- Im VG 2019 wurden insgesamt 126 Standortlagen in die Analyse aufgenommen. Im Vergleich zum VG 2015 (163 Standortlagen) sind demnach 37 Standorte im Zuge der Neuabgrenzung des Untersuchungsraumes und angesichts der gewählten Methodik entfallen.
- Es ist festzuhalten, dass im Zuge der Neuaufstellung des Gutachtens und i. S. eines Worst Case-Ansatzes ein enger gefasster Untersuchungsraum gewählt wurde, welcher insgesamt – unter Berücksichtigung der Erfassungsmethodik – geringere sortimentspezifische Verkaufsflächen aufweist.

Umsatzprognose

- In diesem Zusammenhang ist die damalige Prognose unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse (u. a. Echtzahlen) hinsichtlich des maximalen Gesamtumsatzes als grundsätzlich vergleichbar zu bewerten (+ 6,6 % bzw. + rd. 9,1 Mio. Euro). Unterschiede ergeben sich in den jeweiligen Sortimenten.
- Insbesondere in den Sortimenten **Schuhe/Lederwaren** sowie **Sportartikel** ist im VG 2019 ein höherer Umsatzanteil festzustellen.
- Das Hauptsortiment **Bekleidung** weist im Vergleich zum VG 2015 eine leicht reduzierte Umsatzprognose auf.

Für den Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatzanteil

- Den Worst Case Ansatz zu Grunde legend, werden auf Basis der analysierten Kundenbefragungen 45 % des Vorhabenumsatzes auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilt (VG 2015: 50 %). Angesichts des kleineren Untersuchungsraumes (insb. weniger Angebotsstrukturen) ist eine gewisse Vergleichbarkeit mit den Annahmen im VG 2015 gegeben.

Städtebauliche Einordnung

- Analog zum VG 2015 sind auch im VG 2019 keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die ZVB und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum festzustellen.
- Diese Einordnung gilt im Grundsatz auch gegenüber dem kumulierten VG 2015 (wenngleich die unterschiedliche Methodik einen direkten Vergleich der der städtebaulichen Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungsberechnungen nicht zulässt).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergleich des Untersuchungsraumes im VG 2019 mit _____
dem Untersuchungsraum im VG 2015 (inkl. Fahrzeitisochronen) ___ 3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vergleich der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen in __ den untersuchungsrelevanten Sortimenten _____	5
Tabelle 2:	Umsatzdarstellung (Prognose) nach Sortimenten _____	9
Tabelle 3:	Kundenherkunft der untersuchten FOC/DOC _____	11
Tabelle 4:	Durchschnittliche Gesamtausgaben je Kunde _____	12
Tabelle 5:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung _____ (VG 2019 vs. VG 2015) _____	15
Tabelle 6:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren (VG 2019 vs. VG 2015) _____	18
Tabelle 7:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel _____ (VG 2019 vs. VG 2015) _____	20
Tabelle 8:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment _____ GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf (VG 2019 vs. VG 2015) ___	22
Tabelle 9:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren _____ (VG 2019 vs. VG 2015) _____	23
Tabelle 10:	Vergleich Umsatzumverteilungen im Sortiment _____ Uhren/Schmuck (VG 2019 vs. VG 2015) _____	24

