



Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Einzelhandelskonzept Stadt Remscheid und zur Verträglichkeitsanalyse Designer-Outlet-Center in Remscheid

Die Stadt Remscheid lässt zurzeit durch das Büro Stadt + Handel ein Einzelhandelskonzept (Stand November 2013) erstellen. Da in Remscheid ein Designer-Outlet-Center (DOC) geplant ist, was einen deutlich größeren Einzugsradius als ein klassisches Einzelhandelsvorhaben aufweist, wurde auch die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme bis zum 14.02.2014 gebeten. Eine Verlängerung bis zum 24.02.2014 wurde auf Nachfrage hin gewährt.

Die Verträglichkeitsanalyse zum DOC (Stand Januar 2014) ist am 07.02.2014 bei der Stadt eingegangen und wird ebenfalls im Rahmen der Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

Ein DOC verfügt über einen Kerneinzugsbereich von rund einer halben Stunde (Zone I). Innerhalb dieser Zeit kann das geplante DOC in Remscheid-Lennep aus dem nördlichen Stadtgebiet Bergisch Gladbachs, inklusive dem zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte, erreicht werden. Daher wurden vorwiegend diese Bereiche in der Verträglichkeitsanalyse untersucht. Ebenfalls in die Analyse einbezogen wurden das Nebenzentrum Bensberg sowie verschiedene kleine Einzelhandelslagen mit Sortimenten, die im DOC angeboten werden sollen.

Da sich allgemein die Angebotssituation in Nahversorgungszentren und in kleineren Zentren mit überwiegender Nahversorgungsfunktion kaum mit den Angeboten im DOC überschneiden, wurden potenzielle Auswirkungen auf diese nicht analysiert. In Bergisch Gladbach wurden demnach die Auswirkungen auf das Nebenzentrum Refrath und die Nahversorgungszentren nicht untersucht.

Neben der Zone I ist das Einzugsgebiet des DOC weiter unterteilt in die Zonen II (bis 60 Minuten Fahrzeit) - dies betrifft das restliche Stadtgebiet von Bergisch Gladbach - und III (bis 90 Minuten Fahrzeit). Aufgrund der weiträumigen Verbreitung der Umsatzumverteilung in den Zonen II und III und des Streuumsatzes geht das Verträglichkeitsgutachten dort nicht von relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen könnten. Begründet wird dies mit der Analyse anderer Factory-Outlet-Center, die gezeigt haben, dass aus dem Kerneinzugsbereich (Zone I) Factory-Outlet-Center rund 20 bis 40 Prozent ihres Umsatzes generieren. Stadt + Handel geht von einem Umsatzanteil aus Zone I von 35 Prozent aus, wonach rund 65 Prozent des Umsatzes von Personen generiert würden, die weiter als eine halbe Stunde vom DOC entfernt wohnen.

Um die größten Auswirkungen herauszustellen, wird in der Verträglichkeitsanalyse mit einem worst-case-Ansatz von 50 Prozent Umsatz aus der Zone I gerechnet.

Dass das DOC perspektivisch gesehen nicht größer wird als aktuell geplant, soll dadurch erreicht werden, dass der geplante Parkplatz des DOC nicht mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lennep aufgenommen wird.

Nach dem derzeitigen Flächenkonzept des Vorhabenträgers sollen auf maximal 20.000 qm Verkaufsfläche nachstehende Sortimente angeboten werden (bei den Verkaufsflächenangaben handelt es sich um die jeweils maximale Verkaufsflächengröße je Sortiment):

Sortiment	Verkaufsfläche
Bekleidung/Wäsche	14.000 qm
Schuhe/Lederwaren	3.750 qm
Sportartikel (ohne Fahrräder)	2.000 qm
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires/Geschenkartikel	3.000 qm
Uhren/Schmuck	800 qm
Spielwaren	500 qm
Sonstige Sortimente (z. B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel)	1.300 qm

In der Stadt Remscheid wird laut dem Einzelhandelskonzept eine Zielzentralität von 100 Prozent angestrebt. Die Zielzentralitäten in Remscheid für die im DOC beabsichtigten Warengruppen liegen, mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren/Basten/Hobby/Musikinstrumente, bereits aktuell deutlich über 100 Prozent. Das weist darauf hin, dass diese Warengruppen bereits aktuell Kaufkraft aus anderen Kommunen abziehen.

Sortiment	Zielzentralität
Bekleidung	144 Prozent
Schuhe/Lederwaren	105 Prozent
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	108 Prozent
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör	160 Prozent
Uhren/Schmuck	105 Prozent
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	57 Prozent

Der Gutachter kommt im Einzelhandelskonzept zu dem Resultat, dass bei einer deutlichen Überschreitung der Zielzentralität ein ruinöser Wettbewerb mit gegebenenfalls städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Remscheider Zentrenstruktur resultiert. Auf die Folgen anderer Zentren außerhalb Remscheids geht er in Bezug auf die Zielzentralität nicht ein.

Die Realisierung des DOC würde zu einem verstärkten Kaufkraftabfluss aus anderen Kommunen führen. Wie viel Kaufkraft aus Bergisch Gladbach bereits aktuell nach Remscheid abfließt, wird in den Gutachten nicht ermittelt. Wie hoch die Zielzentralitäten in Remscheid nach der Realisierung des DOC wären, wurde ebenfalls nicht untersucht, da nur das Vorhaben an sich betrachtet wurde.

Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsprognosen für Remscheid von einem Einwohnerrückgang von minus neun bis minus elf Prozent ausgehen. Dies bedeutet wiederum, dass künftig die Kaufkraft in verstärktem Rahmen aus anderen Kommunen kommen muss, wenn das Projekt rentabel sein soll.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt für Bergisch Gladbach zu folgenden prozentualen Umsatzumverteilungen durch das DOC:

Sortiment	Umsatzumverteilung in Prozent	
	Stadtmitte	Bensberg
Bekleidung	5 – 6	ca. 2
Schuhe/Lederwaren	ca. 3	–
Sportartikel	7 – 8	7 – 8
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör	3 – 4	3 – 4
Uhren/Schmuck	3 – 4	ca. 3
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	–	–

Für die sonstigen Sortimente (z. B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel) werden die Umsatzumverteilungen nicht in Prozent ermittelt, da die maximale Flächengröße dieser Sortimente generell sehr gering ist.

Laut Stadt + Handel können Umsatzumverteilungen ab sieben Prozent ein funktions- und leistungsfähiges Zentrum gefährden. Obwohl für das Sortiment Sportartikel eine Umsatzumverteilung von sieben bis acht Prozent im worst-case-Ansatz prognostiziert wird, kommt der Gutachter in der Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für Stadtmitte und Bensberg ergeben. Dies führt der Gutachter darauf zurück, dass sowohl Intersport Haeger in Bensberg als auch Intersport Sport4you in Stadtmitte aufgrund ihrer Fach- und Beratungskompetenz, Serviceorientierung und Lage insgesamt gut aufgestellt sind.

Darüber hinaus kommt der Gutachter zu der Erkenntnis, dass auch die in Bergisch Gladbach geplanten Vorhaben, wie beispielsweise die so genannte Marktgalerie in Bensberg, nicht gefährdet sind. Dies begründet er auch damit, dass die Vorhaben trotz der Kenntnis über die DOC Planung in Remscheid weiter vorangetrieben werden.

Dieser Annahme kann nicht zugestimmt werden, da die meisten Planungen in Bergisch Gladbach weiter vorangeschritten sind. Der Rohbau des Gebäudes Schloßstraße 18 - 18c in Bensberg steht, das Gebäude Laurentiuseck ist noch dieses Jahr bezugsfertig, der Neubau der Kreissparkasse in Stadtmitte ist im Bau und für die Marktgalerie besteht mittlerweile Baurecht. Ob und in welcher Größenordnung das DOC in Remscheid kommen wird, ist hingegen noch nicht sicher.

Im Gutachten wird, wie oben bereits erwähnt, nur die Umsatzumverteilung im Kerneinzugsbereich (Zone I) bewertet. Da aber das übrige Stadtgebiet von Bergisch Gladbach innerhalb der Zone II liegt, wird es wahrscheinlich zu höheren Umsatzumverteilungen kommen, als die oben angegebenen. Ob diese dann zu einer Gefährdung der Zentren in Bergisch Gladbach führt, lässt sich nicht abschätzen.

Daher plädiert die Stadt Bergisch Gladbach für eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche für Sportartikel von derzeit 2.000 qm auf eine Größenordnung, bei der für diese Warengruppe definitiv negative Auswirkungen in Bergisch Gladbach ausgeschlossen werden können.

Es ist zudem zu befürchten, dass die Kaufkraft der Konsumenten aus Kommunen um Bergisch Gladbach herum nicht mehr nach Bergisch Gladbach fließt, sondern vom DOC abgezogen wird. Dadurch wird zum einen die Versorgungsfunktion Bergisch Gladbachs als Mittelzentrum eingeschränkt, zum anderen kann das auch negative städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel und die zentrale Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach bedeuten, da sich die Umsatzumverteilungsquote insgesamt weiter erhöht.

Mag ein einzelnes DOC noch in seiner Wirkung begrenzt sein, so wird die Vielzahl der in der Planung befindlichen DOC's (Remscheid, Bad Münstereifel, Duisburg, Königswinter, Werl, Wuppertal) – soweit sie realisiert werden – wahrscheinlich kumulative Effekte haben. Zusammengenommen werden sie durchaus negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in der Region haben.

Im Einzelhandelskonzept heißt es, dass das Zentrum Lennep als Nebenzentrum mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC ausgewiesen wird, es soll jedoch kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt werden. Die Verträglichkeitsanalyse zeigt jedoch auf, dass durch das DOC deutliche Umsatzumverteilungen innerhalb von Remscheid, vor allem aus dem Innenstadtzentrum zu erwarten sind.

Die Ballung von Marken Anbietern an einem Ort führt zu einem Wettbewerbsvorteil, den andere Zentren in diesem Umfang nicht anbieten können. Gekoppelt mit den niedrigeren Preisen, die in der Regel 30 bis 70 Prozent unter denen klassischer Einzelhandelsbetriebe liegen, steigt der Anreiz zum Einkaufen ins DOC zu fahren, nicht nur aus anderen Kommunen, sondern auch innerhalb von Remscheid.

Zudem gibt der Konsument im Schnitt mehr Geld bei einem Einkauf in einem Outlet-Center aus, womit auch mehr Waren erworben werden, als bei einem Einkauf in einem klassischen Geschäft. Das führt voraussichtlich dazu, dass die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen - auch im erweiterten Umkreis um das DOC - zurückgeht, da insgesamt weniger Einkäufe notwendig werden. Insgesamt würde das auch dazu führen, dass sonstige Dienstleistungen in den zentralen Versorgungsbereichen weniger nachgefragt werden, was insgesamt die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit und -vielfalt gefährdet. Daher sollten zusätzliche Anreize ins DOC zu fahren, wie beispielsweise Verweilat-

mosphäre, kostenlose Parkplätze oder ausgedehntere Öffnungszeiten, auf ein Minimum reduziert werden.

Dass sonstige Anreize entgegen der Darstellung in den Gutachten durchaus von Outlet-Centern geboten werden, zeigen beispielsweise die Outlet-Center in Maasmechelen Village oder Roermond. Diese Center bieten Gemütlichkeit und gastronomische Angebote, laden zum Verweilen ein und auch Beratung wird entgegen der Darstellung des Gutachters durchaus angeboten.

Alles in Allem wird das Vorhaben DOC im Remscheid-Lennep von der Stadt Bergisch Gladbach kritisch gesehen, da die Auswirkungen nur schwer abschätzbar sind. Es wird erwartet, dass mindestens die Fläche für die Sortimentsgruppe Sportartikel reduziert und die sonstigen Anreize des DOC so weit begrenzt werden, dass das DOC in der Kundenwahrnehmung nicht in Konkurrenz zu den gewachsenen Stadtzentren in der Region geriert.