

**Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften**

Abteilung Stadtentwicklung und Rahmenplanung

Stadt Wuppertal  
Ressort 101.11  
44269 Wuppertal

Kontakt Herr Ammelt  
Gebäude Ludwigstraße 14  
Raum 215  
Telefon +49 (21 91) 16-3194  
Telefax +49 (21 91) 16-1 3370  
E-Mail Heinrich.Ammelt@remscheid.de  
Zeichen 0.12.1

Datum 25.05.2016

**Stellungnahme der Stadt Remscheid zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal für den Zentralen Versorgungsbereich Elberfeld**

Ihr Schreiben vom 22.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal, welche gemäß Ihrem Schreiben vom 22.04.2016 zugänglich gemacht worden ist, nehme ich hiermit Stellung. Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Haupt- und Finanz- und Beteiligungsausschusses der Stadt Remscheid.

Gegen die in Anlehnung an die §§ 2 bzw. 4 BauGB von der Stadt Wuppertal gewählte Form der Beteiligung bestehen ausdrücklich keine Einwendungen. Diese wird auch für geboten gehalten. Hieraus resultiert allerdings die Erwartung, dass die Stadt Remscheid im Falle von konzeptionellen Änderungen der als Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal erneut beteiligt wird und dass ein Abwägungsprozess stattfindet, dessen Ergebnis der Stadt Remscheid mitgeteilt wird.

Anlass und Ausgangspunkt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal ist, wie im Anschreiben und im Überprüfungsbericht benannt, das Vorhaben eines Factory Outlet Centers (FOC) u. a. auf dem Gelände eines vormals von der Post genutzten Gebäudes südlich der Bahntrasse, welches sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld befindet. Obwohl während der damaligen Bebauungsplanung eine andere Schlussfolgerung gezogen wurde, ist für das nördlich der Gleise gelegene Gebäude der ehem. Bundesbahndirektion für einen ersten Bauabschnitt im Geltungsbereich des BP 954 – Döppersberg –, mit Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Elberfeld, ein positiver Vorbescheid erteilt worden.

Die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Elberfeld ist aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation eine vorhabenbezogene Planung. Es wäre bei einer solchen vorhaben- und anlassbezogenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hilfreich und aus Sicht der Stadt Remscheid fachlich erforderlich gewesen, bereits eine vorhabenabhängige Auswirkungsanalyse vorzulegen. So entsteht der Eindruck, dass das FOC-Vorhaben deplatziert ist, die Stadt Wuppertal mit dem Vorhaben auch die eigene Innenstadt destabilisiert und keine angemessene Würdigung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden stattgefunden hat.

**Sprechzeiten:**

Mo. - Fr.: 8 – 12.00 Uhr  
Di.: 14 – 17.30 Uhr  
Do. 14 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Buslinien:**

260, 615, 651, 652,  
653, 654, 655, 657,  
658, 660, 664, 665,  
670, 672, 673, 675

**Bankverbindungen:**

Stadtsparkasse Remscheid  
IBAN: DE81 3405 0000 0000 0000 18  
BIC: WELADEDXXX

Postbank Köln  
IBAN: DE90 3701 0050 0016 0905 08  
BIC: PBNKDEFF

**Remscheid im Internet:**

[www.remscheid.de](http://www.remscheid.de)

**Bushaltestellen:**

Friedrich-Ebert-Platz

Wie der vorliegende Bericht darlegt, findet innerhalb des Hauptzentrums Elberfeld durch das FOC-Vorhaben und die damit beabsichtigte Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs eine deutliche einzelhandelsbezogene Schwerpunktverlagerung statt. Das in einem FOC zu erwartende Sortiment wird weitgehend komplett und ausdifferenziert derzeit noch in der Innenstadt nördlich der Wupper im Hauptzentrum Elberfeld angeboten.

Aufgrund der Tatsache, dass die südliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs bereits eine Schwerpunktverlagerung im Oberzentrum zur Folge hat, ist davon auszugehen, dass auch mit Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu rechnen ist.

Zum „Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal“, GMA, 04.04.2016 bestehen im Einzelnen folgende Anregungen:

- Auf Seite 5 wird als Folge der Aufgabenteilung der beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen eine z. T. vergleichsweise deutlich niedrigere Einzelhandelszentralität benannt, als diese in anderen Oberzentren feststellbar ist. Als Belege dafür, dass für die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe und Sport im Jahr 2014 nur eine Zentralität von 112 ermittelt worden ist, werden u. a. die Einzelhandelsangebote auch im benachbarten Mittelzentrum Remscheid (u. a. Allee-Center) benannt. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Kunden aus Remscheid sowie aus der südlich und östlich gelegenen Umgebung Remscheids (nördlich und westlich befinden sich Wuppertal und Solingen), sofern sie nicht Remscheid besuchen, vielfach direkt in die großen Oberzentren der Rheinschiene - darunter insbesondere Düsseldorf und Köln - pendeln. Die Attraktivität der Rheinschiene auf der einen Seite und einzelner, im Vergleich zu Wuppertal gleichfalls deutlich größerer Oberzentren des Ruhrgebietes auf der anderen Seite, sowie als dritter Faktor die bereits ursächlich benannte interne Dualität Elberfeld-Barmen dürften die Hauptgründe für eine als zu gering wahrgenommene Zentralität sein. Konkurrierende Remscheider Einzelhandelsangebote jedenfalls können dafür allein aufgrund des Verhältnisses der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in den beiden Städten zueinander nicht als verantwortlich benannt werden.
- Der auf den Seiten 10 ff. dargestellte Überblick über den Betriebstyp „Factory Outlet Center (FOC) in Deutschland“ legt eine andere Schlussfolgerung dar, als sie für den vorgesehenen FOC-Standort in Wuppertal getroffen wird.
  - „Anders als sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe suchen FOC aber nicht die Nähe bestehender Einzelhandelsagglomerationen (dagegen aber durchaus die Nähe von Freizeitzentren).“ So wird die „direkte Auseinandersetzung mit dem Facheinzelhandel in größeren Städten bzw. Agglomerationen [...] meist vermieden“, „da sie auch nicht im Interesse der Hersteller (als potenzielle Mieter in einem FOC) liegt. Deshalb kommen vorzugsweise kleinere und mittlere Städte im weiteren Umfeld von Ballungsräumen in Betracht. In wenigen Fällen werden auch Standorte in Großstädten bevorzugt (Ingolstadt, Wolfsburg).“
  - „Eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit ist unbedingt erforderlich, da sich das Einzugsgebiet gegenüber anderen Einzelhandelsbetrieben auf deutlich größere Distanzen erstreckt und das Besucherverhalten in hohem Maße autoorientiert ist.“
  - „Oftmals werden touristische Potenziale von Freizeiteinrichtungen am Standort oder im näheren Umfeld aufgegriffen. Aus diesem Grund suchen Factory-Outlet-Center die Nähe stark frequentierter touristischer Einrichtungen (z. B. Freizeitparks) bzw. Räume mit ausgeprägter touristischer Positionierung“ (je S. 12).

Es stellt sich die Frage, ob die unmittelbare Konkurrenz der nördlich angrenzenden Innenstadt, die atypische Verkehrseinbindung des FOC-Vorhabens – die hervorragende ÖPNV-Einbindung ist letztlich nicht maßgeblich, ergänzend S. 57 f. - und das eher in die FOC-Landschaft passende Designer Outlet Center in Remscheid das Vorhaben letztlich unrentabel machen. So hat der FOC-Investor nach Kenntnis der Stadt Remscheid bislang noch keinen Stellplatznachweis vorgelegt, obwohl für die Immobilie der ehemaligen Bundesbahndirektion bereits am 18.06.2015 ein Vorbescheid für eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> erteilt worden ist.

- Zum analytischen Teil auf den Seiten 16ff. wird hier zum einen die Anregung vorgebracht, dass Teilbereiche der Wuppertaler Innenstadt durch ein großes FOC deutlich und nach Auffassung der Stadt Remscheid insgesamt nachteilig betroffen sein würden. Dies wird aus Zusammenfassung der Kurzeinschätzungen auf den Seiten 61 ff. so nicht erkenntlich. Durch die Laufwegeanalysen auf den Seiten 35 ff. wird deutlich, dass insbesondere der Standort südlich der Gleisanlagen (FOC-

Erweiterungsvorhaben BP 1220V) von der Elberfelder Innenstadt räumlich-funktional separiert ist. „Auch ohne die Entwicklung eines FOC am Standort Döppersberg ist zu erwarten, dass sich aufgrund der Neuentwicklungen im Bereich des Hauptbahnhofs (Geschäftshaus, Geschäftsbrücke) die Laufwege deutlich verändern und nach Süden verlagern werden. Dies gilt umso mehr, wenn neben den bereits in Bau befindlichen Neuentwicklungen ein FOC am Standort Döppersberg hinzutritt. Damit verbunden ist die Gefahr, dass v. a. die westlichen und nördlichen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs Elberfeld zukünftig von weniger Innenstadtbesuchern aufgesucht werden“ (S. 44).

- Als städtebauliche Begründung für ein FOC-Vorhaben kann der Markenbesatz im zentralen Versorgungsbereich angesichts der Kürze von Markenzyklen nur eine Hilfsgröße sein. Der tatsächlich zu erreichende Markenbesatz ist letztendlich kaum zu steuern, so dass die Darstellung der optimalen Markenanteile (S. 77) nur eine Wunschvorstellung darstellt, aber keine beeinflussbare planerische Zielgröße.
- Bestehende Versorgungslücken z. B. im Premium-Segment international bekannter Top-Marken bzw. insgesamt in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport in Wuppertal sollten nach Auffassung der Stadt Remscheid in den vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkten der Hauptzentren geschlossen bzw. ergänzt werden, und nicht durch ein eigenständiges, zusätzliches und separates FOC neue Konkurrenzlagen herbeigeführt werden.
- Zur Schlussfolgerung des letzten Absatzes auf Seite 63 bzw. des ersten Absatzes auf Seite 64 zum Markenbesatz und dessen Ausrichtung in den nächstgelegenen FOC ist anzumerken, dass das Remscheider Designer Outlet Center als gesetzt in die Betrachtung einbezogen werden muss.
- Die Immobilien- und Standortbewertung auf Seite 64 des Gutachtens, zeigen die Risiken des geplanten Vorhabens auf. Die Erkenntnisse aus dieser Bewertung müssen angemessene Berücksichtigung bei den weiteren Entscheidungen finden.
- Da die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches „in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden müssen“ (Seite 67), ist auch zu verifizieren, ob eine Erweiterung wie gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 1220V vorgesehen überhaupt zulässig ist. Die Schlussfolgerung auf Seite 72, dass die „Integration des ehemaligen Postareals in den zentralen Versorgungsbereich [...] nur im Falle einer Erweiterung des Factory Outlet Centers“ erfolgen sollte und der „alleinigen Nutzung des ehemaligen Postareals als Standort für ein FOC – oder ein anderes Handelsobjekt – [...] eine klare Absage zu erteilen“ (je Seite 72) ist, ist nach dem Dafürhalten der Stadt Remscheid eine deutliche Warnung und ein starkes Argument gegen eine einzelhandelsbezogene Aktivierung des ehemaligen Postareals auch durch eine FOC-Erweiterung, da eine Standorteignung per se nicht gegeben ist. Die Schlussfolgerung, dass die Ausrichtung der Eingänge des FOC sowohl in der ehem. Bundesbahndirektion als auch in der ehem. Post „zur Innenstadt auf den Bahnhofsvorplatz hin erfolgen [sollte, A.d.V.], um die Abwendung des FOC von der Innenstadt zu verhindern“ (Seite 72), nimmt dagegen den Charakter einer Notmaßnahme ein.

Der vorgelegte Bericht zur Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wuppertal leitet die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Elberfeld ausschließlich aus einer Analyse von Parametern der Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Wuppertal ab. Dies entspricht prinzipiell der Feststellung des Einzelhandelskonzeptes, dass sich die Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels im Wesentlichen auf das Stadtgebiet selbst bezieht (EHK Wuppertal, S. 61). Da mit der Planung des FOC u.a. eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität vor allem im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport verfolgt wird, ist damit eine stärkere Orientierung auf das außerhalb der Stadtgrenzen liegende Marktgebiet verbunden. Insofern wäre die Einbeziehung der Angebots- und Nachfragesituation im gesamten oberzentralen Verflechtungsraum in die Analyse und die Entwicklungsstrategie folgerichtig.

In diesem Zusammenhang verweise ich grundsätzlich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remscheid, welches der Rat am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat und bitte darum, daraus erwachsende Erfordernisse zu beachten. Zusätzlich sollten die absehbar in Kraft gelangenden Bauleitplanungen für ein Designer Outlet Center im zentralen Ver-

sorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/DOC Lennep - BP 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep sowie die betreffende 5. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet werden. Unterlagen zu diesen Planungen sind unter [www.remscheid.de](http://www.remscheid.de) abrufbar.

Grundsätzlich möchte die Stadt Remscheid feststellen, dass raumwirksame Planungen und Vorhaben mit der Dimensionierung eines FOC auch auf der Ebene der konzeptionellen Vorbereitung ohne Grundinformationen zu bestimmten absatzwirtschaftlichen Aspekten nicht hinreichend bewertet werden können. Zwar ist die Analyse der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen nach Aussage der vorliegenden Untersuchung ausdrücklich nicht Auftragsgegenstand, jedoch könnte die verfahrensparelle Darlegung auch der regionalen Auswirkungen des geplanten FOC hier Abhilfe schaffen. Die Tatsache, dass diese Auswirkungsanalyse nicht beauftragt wurde, macht deren Nichtvorliegen methodisch nicht richtiger. Vielmehr belegen die Notwendigkeit der Einbeziehung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen in die Beurteilung der geplanten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches jedenfalls bereits die Ergebnisse der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers in Wuppertal“ (GMA 2015). Nach dem dort untersuchten Szenario II (FOC in der ehemaligen Bundesbahndirektion mit 10.000 m<sup>2</sup> VKF sowie weitere Einzelhandelsnutzungen am Döppersberg mit ca. 6.670 m<sup>2</sup> VKF) ist bezogen auf das Hauptzentrum Remscheid in der Sortimentsgruppe Bekleidung eine Umsatzverteilungsquote von 6 – 7 % zu erwarten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Umsatzverteilungsquote bei Realisierung eines FOC in der nun geplanten Größe von 30.000 m<sup>2</sup> VKF und der weiteren Einzelhandelsflächen am Döppersberg die Schwelle schädlicher Auswirkungen für das Hauptzentrum Remscheid mit hoher Wahrscheinlichkeit übersteigen würde.

Ich behalte mir daher vor, im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Bauleitplanung für den mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschriebenen Erweiterungsbereich zu der dann vorzulegenden Auswirkungsanalyse Stellung zu nehmen und dann ggf. nochmals auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bezug zu nehmen.

Im Hinblick auf die Ziele der Bauleitplanung möchte ich nicht zuletzt aufgrund der Belange der Stadt Remscheid die im Bericht benannten Voraussetzungen zur Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld berücksichtigt wissen. Insbesondere sollten im möglichen Bebauungsplanverfahren alle zu Gebote stehenden planungsrechtlichen Instrumente genutzt werden, die bei einem möglichen Scheitern des FOC-Vorhabens eine anderweitige beliebige Einzelhandelsnutzung am Standort ausschließen können.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass aus Sicht der Stadt Remscheid auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung noch keine abschließende Beschlussfassung über Änderung des Einzelhandelskonzeptes möglich ist. Um eine fachlich qualifizierte und methodisch nachvollziehbare Grundlage für eine solche Entscheidung vorliegen zu haben, wäre eine wesentlich differenziertere Untersuchung der Auswirkungen auf alle von der Planung betroffenen zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Burkhard Mast-Weisz  
Oberbürgermeister