

**Geplante Ansiedlung von Fachmärkten  
(Ansiedlung Lebensmitteldiscounter, Ansiedlung Bio-  
Lebensmittelmarkt, Verlagerung Zoofachmarkt)  
an der Hastener Str. 22-26 in Remscheid**

**- Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept  
der Stadt Remscheid -**

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Dortmund, den 07.06.2016



## 1 Ausgangslage/Zielstellung

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung von folgenden Fachmärkten am Standort Hastener Str. 22-26 in Remscheid:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>,
- Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts (denn's) mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> sowie
- Verlagerung des Zoofachmarkts Fressnapf vom Standort Elberfelder Straße 102 (bestehende GVKF rd. 1.050 m<sup>2</sup>; Planung 799 m<sup>2</sup> GVKF). Mit der Verlagerung des Zoofachmarkts geht entsprechend eine Verkaufsflächenreduzierung von rd. 250 m<sup>2</sup> einher.

Stadt + Handel hat in der Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dargestellt, dass durch die Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandssituation im ZVB Hasten oder anderen zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind.

Mit dieser Aussage ist noch keine entwicklungspolitische Einschätzung zum Vorhaben gemäß Einzelhandelskonzept verbunden. Das Einzelhandelskonzept benennt für Nahversorgungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unterschiedliche Prüfkriterien, die im Rahmen dieser Konformitätsprüfung für das Vorhaben bzw. dessen Bestandteile überprüft werden. Das Einzelhandelskonzept lässt einen Abwägungsspielraum für „nicht eindeutige“ Vorhaben zu.

*„Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ZVB und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam [...]“ (Stadt + Handel 2014: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, S. 104)*

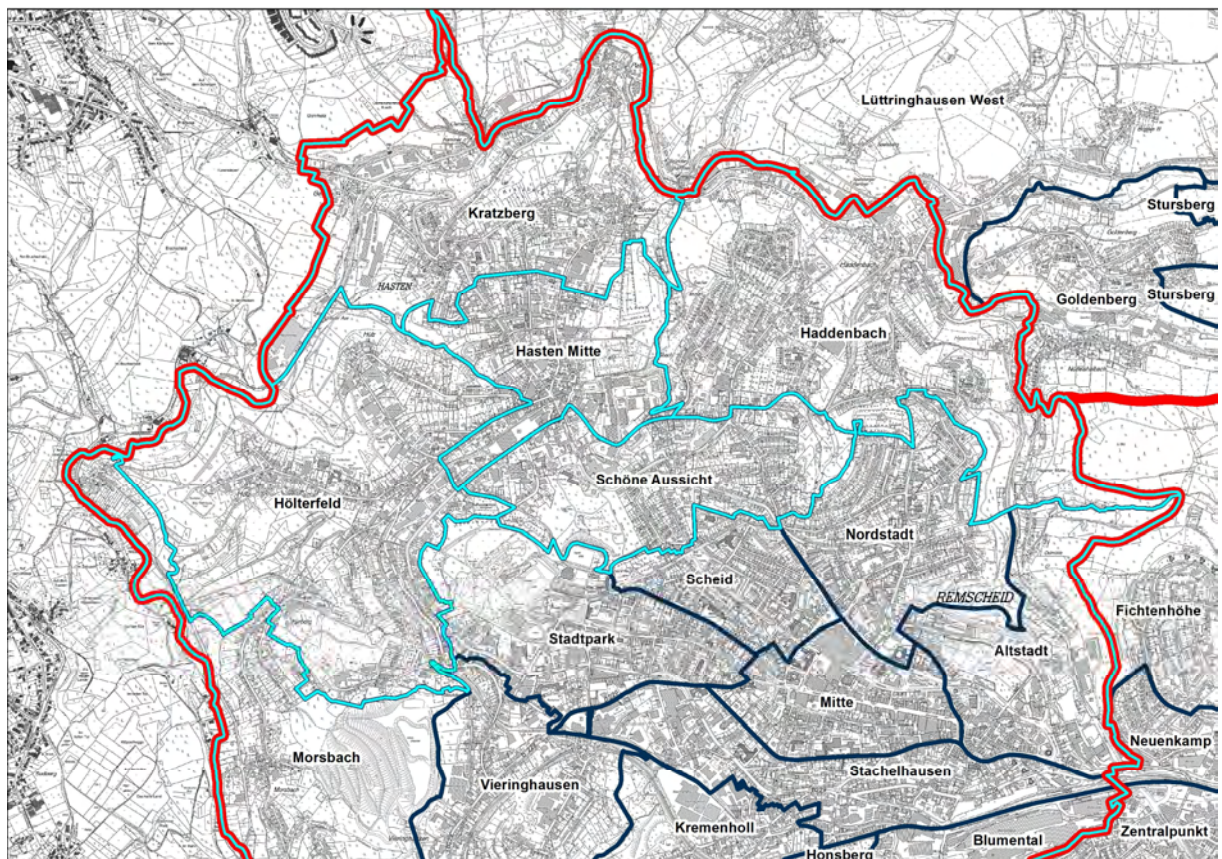
**Insbesondere bedingt die nicht eindeutige Ausgangssituation eine intensivere Abwägung im Hinblick auf Chancen und Risiken der Vorhaben. Dabei stehen der Beitrag zur Nahversorgung in Hasten sowie die Auswirkungen auf den ZVB im Fokus.** Auch bestehende Baurechte oder Verlagerungen sind in die Abwägung einzubeziehen.

Stadt + Handel wurde seitens der Stadt Remscheid angefragt eine **Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept und eine Chancen/Risiken Bewertung** für die oben genannten Planvorhaben durchzuführen. Dabei werden z.T. auch kumulative Bewertungen durchgeführt, da die Einzelvorhaben aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eindeutig als Standortagglomeration aufzufassen sind.

## 2 Relevante Rahmenbedingungen im Stadtteil

Im Hinblick auf die Bewertung des quantitativen, qualitativen und räumlichen Beitrages zur Versorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen ist zunächst ein belastbarer Bezugsraum abzugrenzen. Diesbezüglich ist relevant, dass nahezu die komplette Nahversorgung in den nördlichen Stadtteilen des Stadtbezirkes Alt-Remscheid im Ortsteil Hasten-Mitte verortet ist. Gemäß Einzelhandelskonzept übernimmt das nahe der Planfläche gelegene Stadtbezirkszentrum Hasten „hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirkes Alt-Remscheid“ (EHK Remscheid 2014, S. 78). Insofern ergibt sich der in der folgenden Abbildung dargestellte Bezugsraum für die weiteren Analysen:

**Abbildung 1: Funktionaler Bezugsraum für die weitergehenden Analysen**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

Diesbezüglich sind für Hasten folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

Die Einwohnerzahl stellt sich zum Stand 31.12.2015 wie folgt dar:

**Tabelle 1: Einwohner in den relevanten Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner
Haddenbach	3.354
Hasten Mitte	1.994
Hölterfeld	2.642
Schöne Aussicht	2.327
Kratzberg	2.075
<b>Gesamt</b>	<b>12.329</b>

Quelle: Stadt Remscheid 31.12.2015 online.

Die in den relevanten Sortimentsgruppen verfügbare Kaufkraft stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 2: Sortimentsbezogene Kaufkraft in den relevanten Stadtteilen**

Stadtteil	Sortimentsbezogenes Kaufkraftvolumen	
	Nahrungs- und Genussmittel	zoolg. Bedarf
Haddenbach	7,8	0,2
Hasten Mitte	4,7	0,1
Hölterfeld	6,2	0,1
Schöne Aussicht	5,5	0,1
Kratzberg	4,9	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>29,2</b>	<b>0,7</b>

Quelle: Stadt Remscheid 31.12.2015 online; IFH 2015.

Die Verkaufsflächenausstattung stellt sich im Untersuchungsraum wie folgt dar (Basis Einzelhandelskonzept unter Beachtung der Netto-Schließung im ZVB Hasten). Als größte Betriebe sind Aldi, Edeka und Lidl herauszustellen.

**Tabelle 3: Sortimentsbezogene Verkaufsfläche in den relevanten Stadtteilen**

Sortiment	Verkaufsfläche	
	Nahrungs- und Genussmittel	zoolg. Bedarf
Verkaufsfläche	4.100	< 100

Quelle: EHK Remscheid 2014 sowie eigene Überprüfung 2015.

Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Untersuchungsraum bei 0,33 m<sup>2</sup> VKF und damit recht deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,4 m<sup>2</sup>/pro Einwohner. Auf dieser Fläche werden folgende Umsätze erzielt:

**Tabelle 4: Sortimentsbezogene Umsätze in den relevanten Stadtteilen**

Sortiment	Umsatz	
	Nahrungs- und Genussmittel	zoolg. Bedarf
Umsatz	23,1	< 0,1

Quelle: EHK Remscheid 2014 sowie eigene Überprüfung 2015 und laufende Auswertung der Fachliteratur.

Es ergeben sich folgende Zentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relation) für den Untersuchungsraum:

**Tabelle 5: Sortimentsbezogene Zentralitäten in den relevanten Stadtteilen**

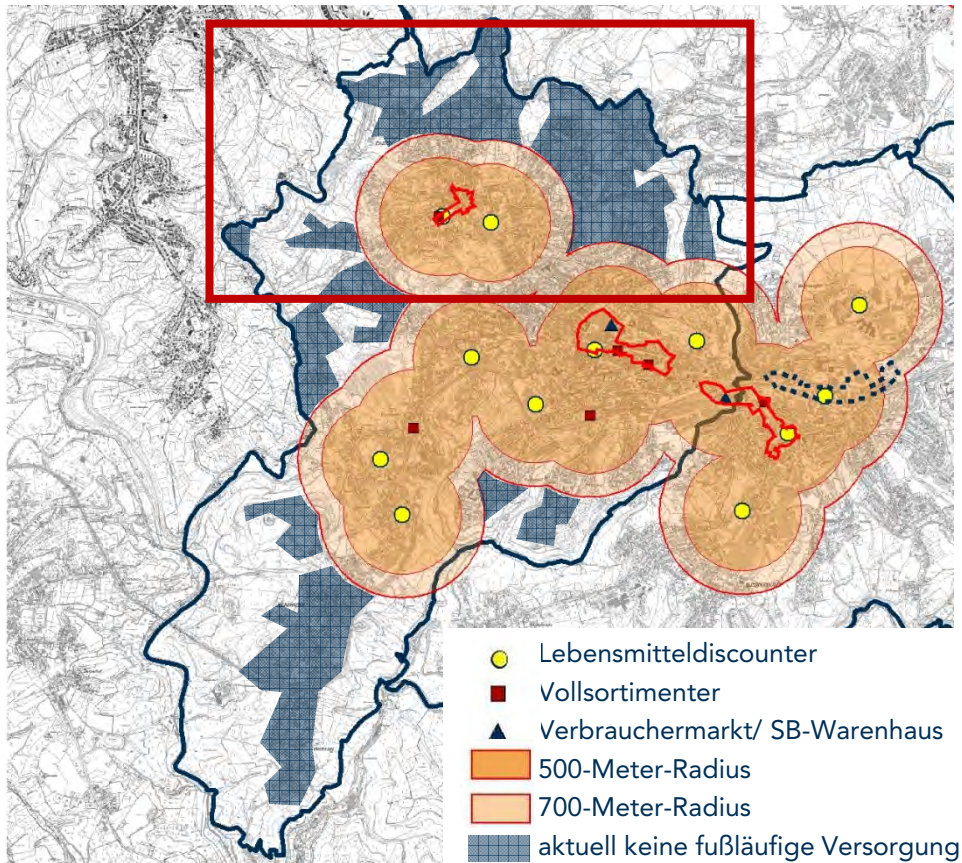
Sortiment	Zentralitätswerte	
	Nahrungs- und Genussmittel	zoolg. Bedarf
Zentralität	79 %	~ 10 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel.

Dies verdeutlicht, dass derzeit rd. 6 Mio. Euro an Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtbezirkbereich abfließen. Im Bereich zoologischer Artikel fließt der ganz überwiegende Anteil der Kaufkraft aus dem Stadtbezirkbereich ab (mehr als 0,6 Mio. Euro). Dies begründet sich primär in dem Nicht-Vorhandensein eines Zoofachmarktes im Stadtbezirkbereich.

Aus räumlicher Sicht ist auf die Verortung der größeren Lebensmittelmärkte im Kernbereich des Untersuchungsraumes hinzuweisen. Die Randbereiche des nördlichen Bereiches des Stadtbezirks Mitte (insb. Hölterfeld, Kratzberg, Haddenbach) werden durch die Anbieter im ZVB Hasten bzw. den nahegelegenen Aldi Markt mitversorgt.

Abbildung 2: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Alt-Remscheid



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2013 bis 05/2013; Kartengrundlage: Stadt Remscheid.

## 2.1 Vorhabenbeschreibung/Umsatzerwartung

Folgende Annahmen und Rahmenbedingungen sind dem Gutachten zur Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vom 18.12.2015 entnommen (S. 10 ff.):

*„Gemäß Angaben des Vorhabenträgers ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> (positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor), die Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts (denn's) mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> (positiver Bauvorbescheid für anderen Standort liegt bereits vor) sowie die Verlagerung des Zoofachmarkts Fressnapf vom Standort Elberfelder Straße 102 geplant. Im Zuge der Verlagerung des Zoofachmarkts wird dieser die Verkaufsfläche von bisher rd. 1.050 m<sup>2</sup> GVKF auf künftig 799 m<sup>2</sup> GVKF reduzieren. Die absehbare Umsatzsteigerung des Fressnapf Zoofachmarkts (vgl. Tabelle 3) wird demnach insbesondere durch die am Vorhabenstandort verbesserten Standortqualitäten bedingt werden (vgl. dazu auch Kapitel 2).*

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich folgendermaßen dar (vgl. nachfolgende Tabelle):

**Tabelle 6: Flächenprogramm des Vorhabens**

Sortimente	VKF in m <sup>2</sup> Bestand	VKF in m <sup>2</sup> Planung	Differenz
<b>Lebensmitteldiscounter (Netto)<sup>1</sup></b>			
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	-	687	+ 687
Zoologischer Bedarf	-	16	+ 16
Sonstige Sortimente	-	96	+ 96
<b>Bio-Lebensmittelmarkt (denn's)</b>			
Nahrungs- und Genussmittel (insb. Getränke)	-	585	+ 585
Sonstige Sortimente	-	65	+ 65
<b>Zoofachmarkt (Fressnapf)</b>			
Zoologischer Bedarf	1.050	799	- 251
<b>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)</b>	-	<b>1.272</b>	<b>+ 1.272</b>
<b>Gesamt Zoologischer Bedarf</b>	<b>1.050</b>	<b>815</b>	<b>- 235</b>
<b>Gesamt Sonstige Sortimente</b>	-	<b>161</b>	<b>+ 161</b>
<b>Gesamt*</b>	<b>1.050</b>	<b>2.248</b>	<b>+ 1.198</b>

Quelle: Stadt + Handel 2015: Geplante Ansiedlung von Fachmärkten (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter, Ansiedlung Bio-Lebensmittelmarkt, Verlagerung Zoo-Fachmarkt) an der Hastener Str. 22-26 in Remscheid – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB; \*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wie in Tabelle 6 dargestellt, ergibt sich für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 1.272 m<sup>2</sup>. Für das untersuchungsrelevante Sortiment zoologischer Bedarf ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 815 m<sup>2</sup> bzw. aufgrund der Verkaufsflächenreduzierung des verlagernden Fressnapf Zoofachmarkt insgesamt eine VKF-Reduzierung von 235 m<sup>2</sup> VKF in diesem Sortiment.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen<sup>2</sup> sowie unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Remscheid bzw.

<sup>1</sup> Eine Betriebsaufgabe des Netto-City im SBZ Hasten ist im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes im Zuge des Planvorhabens zu erwarten. Die Realisierung des Planvorhabens ermöglicht entsprechend die Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes.



den Vorhabenstandort können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Netto-Lebensmitteldiscountern liegt in einer Höhe von rd. 4.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von denn's Bio-Lebensmittelmärkten liegt in einer Höhe von rd. 4.220 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Fressnapf-Zoofachmärkten liegt in einer Höhe von rd. 2.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF p.a. unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 580 m<sup>2</sup>.
- Durch das Vorhaben entsteht perspektivisch ein attraktiver und angebotsseitig diversifizierter Standort. Die Lage des Standorts ist aufgrund der durchmischten Nutzungsstruktur im direkten und weiteren Umfeld als städtebaulich teilintegriert zu bewerten.
- Die Wettbewerbsstrukturen (insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) im Standortumfeld sind als ausgeprägt und konkurrenzstark zu bewerten. Außerdem ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet eine Discountorientierung festzustellen.
- Im Untersuchungsraum ist derzeit kein Bio-Lebensmittelmarkt angesiedelt. Innerhalb des Untersuchungsraums existiert neben dem Verlagerungsbetrieb Fressnapf kein weiterer Zoofachmarkt.
- Im direkten Standortumfeld ist mit dem Stadtbezirkszentrum Hasten ein attraktiver Nahversorgungsstandort verortet, der eine moderne und umfassende Angebotsstruktur vorhält.
- Das Kaufkraftniveau im Standortumfeld ist als durchschnittlich einzuordnen.
- Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist als gut zu bezeichnen.

Für das Vorhaben ergibt sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen eine durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität, woraus die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze resultieren:

---

<sup>2</sup> Statistik-Portal handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

**Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Vorhabens**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF		Umsatzschätzung in Mio. Euro p.a.* (Differenz)	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung
<b>Lebensmitteldiscounter (Netto) (799 m<sup>2</sup> VKF)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	-	4.100 – 4.300	-	2,8 – 3,0
Zoologischer Bedarf			-	~ 0,1
Sonstige Sortimente			-	~0,4
<b>Bio-Lebensmittelmarkt (denn's) (650 m<sup>2</sup> VKF)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	-	4.400 – 4.600	-	2,6 – 2,7
Sonstige Sortimente			-	~ 0,3
<b>Zoofachmarkt (Fressnapf) (Bestand 1.050 m<sup>2</sup>; Planung: 799 m<sup>2</sup> VKF)</b>				
Zoologischer Bedarf	~ 1.400	1.800 – 2.000	~ 1,5	1,4 – 1,6 (+0,1)
<b>Gesamt** Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)</b>			-	5,4 – 5,7
<b>Gesamt** Zoologischer Bedarf</b>			1,5	1,5 – 1,7 (+0,2)
<b>Gesamt** Sonstige Sortimente</b>			-	~ 0,7
<b>Gesamt***</b>			1,5	7,5 – 8,0 (+6,0 – 6,5)

Quelle: Stadt + Handel 2015: Geplante Ansiedlung von Fachmärkten (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter, Ansiedlung Bio-Lebensmittelmarkt, Verlagerung Zoo-Fachmarkt) an der Hastener Str. 22-26 in Remscheid – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB; \*auf 0,1 Mio. Euro p.a. gerundet; \*\*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.“

(Stadt + Handel 2015: Geplante Ansiedlung von Fachmärkten (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter, Ansiedlung Bio-Lebensmittelmarkt, Verlagerung Zoo-Fachmarkt) an der Hastener Str. 22-26 in Remscheid – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB)

### 3 Konformitätsprüfung

#### 3.1 Prüfkriterien des Einzelhandelskonzept

In der Konformitätsprüfung sind folgende Prüfschritte abzuarbeiten:

Abbildung 3: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

<p><b>1. Prüfschritt:</b></p> <p><b>35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich des Vorhabens</b></p>
<p><b>2. Prüfschritt:</b></p> <p><b>keine mehr als unwesentliche (&gt;10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Radius der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche</b></p>
<p><b>3. Prüfschritt:</b></p> <p><b>Optimierung der fußläufigen Nahversorgung</b></p>
<p><b>4. Prüfschritt:</b></p> <p><b>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung</b></p>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Diese werden im Einzelhandelskonzept wie folgt erläutert:

**„1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens**

- *Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.*
- *Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) oder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen.*
- *Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungs-räumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.*

- Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft:  
*Für Remscheid wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Remscheider Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung, der Topographie und der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten.*
- Abgrenzung des Nahbereichs des Vorhabens:  
*Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der Nahbereich ist im Einzelfall zwingend unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden.*
- *Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.*

## **2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

- *Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 500 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 500 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotentials im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche weniger als 10 % durch die Nahbereichsüberschneidung reduziert.*
- *Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung der Bewertung der wettbewerblichen Gegebenheiten erforderlich.*

### 3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- *In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Nahbereich (hier i. d. R. 500 – 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.*
- *Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.*

### 4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

*Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).*

*Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).*

- *Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.*
- *Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswir-*

*kungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.*

*Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.*

*Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.“ (Stadt + Handel 2014: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, S. 103ff.)*

Die Einordnung ergibt folgendes Ergebnis:

### **a. Prüfschritt 1: Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich (hier 700 Meter-Radius)**

Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil und der somit guten Erreichbarkeit kann der siedlungsstrukturell ableitbare Nahbereich etwa dem 700 Meter Radius gleichgesetzt werden (entspricht bis zu 1.000 Meter fußläufiger Strecke<sup>3</sup>). Für diesen Bereich ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

**Tabelle 6: Sortimentsbezogene Kaufkraft im 700 Meter-Radius**

Einwohner	Sortimentsbezogene Kaufkraft	
	Nahrungs- und Genussmittel	zoolg. Bedarf
~ 6.380	15,0	0,4

Quelle: IT.NRW 2016; Geobasis NRW 2016; GeoBasis-DE/BKG 2016; IFH 2015.

<sup>3</sup> Entspricht auch dem im Einzelhandelserlass NRW benannten Nahbereich von Nahversorgungsvorhaben

Es ergeben sich folgende Kaufkraftabschöpfungswerte:

**Tabelle 7: Sortiment- bzw. vorhabenbezogene Abschöpfungsquoten im 700-Meter Radius**

Prüfkriterium 1	Zoofachmarkt	Biomarkt	Netto
Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich	max. 400 %	max. 18 %	max. 20 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2016; Geobasis NRW 2016; GeoBasis-DE/BKG 2016; IFH 2015 sowie laufende Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.

Es zeigt sich, dass der Prüfschritt für die geplanten Lebensmittelmärkte eingehalten wird. Sogar in der Kumulation beider Märkte ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung von nur max. 38 %, die sich im unteren Bereich der im EHK Remscheid 2014 benannten Spannweite (35 % bis 50 %) bewegt.

Der Zoofachmarkt überschreitet die Schwelle von 35 bis 50 % deutlich. Für diesen Markt ist allerdings anzumerken, dass er aufgrund eines regelmäßig über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Versorgungsradius regelmäßig eine sehr große Einwohnerzahl benötigt. Insofern ist das im Einzelhandelskonzept benannte Prüfschema für diesen Markt kaum realitätsnah anwendbar. Im speziellen Fall ist insbesondere auch die angestrebte Verlagerung zu beachten.

Abschließend ist für Prüfschritt 1 darauf hinzuweisen, dass bei allen Vorhaben der zentrenrelevante Anteil bei < 10 % liegt und diese Vorgabe somit erfüllt ist.

**b. Prüfschritt 2: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

Dieses Prüfkriterium ist nicht erfüllt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB Hasten (< 200 m) ist eine Lage außerhalb des im EHK Remscheid 2014 festgelegten ZVB zu attestieren, gleichzeitig ergibt sich durch die räumliche Nähe eine Überschneidung der Einzugsbereiche. Relativierend ist anzumerken, dass sich die geplanten Betriebsformate nicht oder nur bedingt mit denen im zentralen Versorgungsbereich überschneiden (da dort nicht vorhanden).

**c. Prüfschritt 3: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung**

Dieses Kriterium ist im Hinblick auf die Strukturen im Untersuchungsraum als erfüllt anzusehen. Eine flächendeckende Nahversorgung in den nördlichen Siedlungsbereichen des Stadtbezirks Mitte ist aktuell nicht vorhanden und konzeptionell auch nicht angestrebt:

*„Lediglich in Randbereichen des Hauptsiedlungsbereichs sind Gebiete vorhanden, in denen eine fußläufige Nahversorgung nicht gegeben ist. Die siedlungsräumlichen und*

*topographischen Gegebenheiten in Remscheid erschweren insgesamt die Realisierung einer flächendeckenden räumlichen Nahversorgung. Insbesondere in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen ist keine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts vorhanden. Es ist zu erwarten, dass die abgesetzteren Siedlungsbereiche z. T. durch die bestehenden Nahversorgungsstandorte, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, mitversorgt werden" (Stadt + Handel 2014: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, S.93)*

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere zu prüfen, ob die Vorhaben einen Beitrag zur Optimierung der Versorgungsqualität, insbesondere auch des Betriebstypenmix im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Mitte liefern. Dies ist bei allen Vorhaben der Fall, da es derzeit keinen Biomarkt und keinen Zoofachmarkt im hier relevanten Raum gibt und auch der Netto Markt als Softdiscounter nach der Standortaufgabe im ZVB Hasten nicht mehr im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Mitte vertreten ist.

#### **d. Prüfschritt 4: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Zu diesem Prüfkriterium wird auf die Ergebnisse des Gutachtens zur Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vom 18.12.2015 verwiesen. Hier wird eine Unschädlichkeit des Vorhabens belegt. Im Hinblick auf den Konformitätscheck zum Einzelhandelskonzept ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben Prüfschritt 4 nur dann vollumfänglich erfüllt, wenn für die in Rede stehenden Angebotsformate aktuell und absehbar keine Potenzialflächen im Stadtbezirkszentrum bereitgestellt werden können, da ansonsten die Entwicklungsperspektive des SBZ negativ tangiert würde. Nach Auskunft der Stadt sind entsprechende Flächen derzeit jedoch nicht erkennbar, so dass eine realistische Entwicklungsperspektive nicht gegeben ist und somit auch nicht gestört werden kann.



**e. Fazit zu den Prüfschritten**

Zusammenfassend ist festzustellen:

Prüfkriterien	Zoofachmarkt	Biomarkt	Netto
Kriterium 1: KK-Abschöpfung Nahbereich 35% bis 50%	nicht erfüllt (jedoch aufgrund Betriebstyp und Verlagerungsabsicht zu relativieren, s.u.)	erfüllt	erfüllt
Kriterium 2: Nähe zum ZVB	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt
Kriterium 3: Optimierung der fußläufigen Versorgung	unter Beachtung der Siedlungsstrukturen erfüllt	unter Beachtung der Siedlungsstrukturen erfüllt	unter Beachtung der Siedlungsstrukturen erfüllt
Kriterium 4: keine negativen Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung	erfüllt	erfüllt	erfüllt

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Für alle Märkte ist eine vollumfängliche Konformität zu den im Einzelhandelskonzept formulierten Prüfkriterien nicht gegeben. Dies begründet sich insbesondere in der Nähe zum ZVB, die eine Überschneidung der Einzugsbereiche der Vorhaben mit dem ZVB bedingt.

Dies führt nicht unmittelbar zu einer Nicht-Konformität zum Einzelhandelskonzept:

*„Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ZVB und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam [...]“ (Stadt + Handel 2014: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, S. 104)*

**Insbesondere bedingt die nicht eindeutige Ausgangssituation eine intensivere Abwägung im Hinblick auf Chancen und Risiken der Vorhaben. Dabei stehen der Beitrag zur Nahversorgung in Hasten sowie die Auswirkungen auf den ZVB im Fokus.**

Auch bestehende Baurechte oder Verlagerungen sind in die Abwägung einzubeziehen.

## 4 Vertiefende Chancen- und Risikobewertung

### 4.1 Biomarkt

Für den geplanten Biomarkt ergeben sich gemäß der obigen Prüfung und im Zusammenhang mit den strukturellen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum folgende Chancen:

- Der Markt dient (rechnerisch) auch im Zusammenspiel mit dem Netto-Markt der Nahversorgung (sehr geringe Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich).
- Der Markt wird im Zusammenspiel mit dem Netto Markt zu einer angemessenen Steigerung der Lebensmittelzentralität in Hasten beitragen. Gemäß der Berechnungen in der Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB aus Dezember 2015 wird der Umsatzzuwachs im o.d. Untersuchungsraum rd. 3 Mio. Euro betragen, so dass die Zentralität im Untersuchungsraum künftig bei rd. 90 % und damit in einem im Hinblick auf die Nahversorgung für einen eher abgesetzteren Stadtbereich angemessenen Bereich liegt. Das Vorhaben ist bedarfsgerecht dimensioniert.
- Der Angebotsmix im Untersuchungsraum wird verbessert, ein Biomarkt ist noch nicht im Stadtteil vorhanden.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand des ZVB Hasten zu erwarten (auch im Zusammenspiel mit dem geplanten Netto Markt).

Folgende Risiken sind zu benennen:

- Im Zusammenspiel mit Zoofachmarkt und dem Lebensmittel-Markt entsteht ein attraktiver Standortbereich außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.
- Die perspektivische Realisierungsmöglichkeit eines Biomarktes innerhalb des im EHK Remscheid 2014 abgegrenzten ZVB Hasten wird deutlich geschmälert. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Einschätzung der Stadt realistische Potenzialflächen für eine solche Entwicklung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches nicht erkennbar sind.

Da sich die Risiken ausschließlich auf die reduzierte Entwicklungsperspektive für den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Hasten beschränken, eine Ansiedlung eines Biomarktes jedoch aufgrund der nicht erkennbaren Potenzialflächen innerhalb des abgegrenzten ZVB derzeit nicht erkennbar ist, überwiegen die Chancen des Vorhabens „Biomarkt“ den Risiken.

## 4.2 Netto

Für den geplanten Netto-Markt ergeben sich gemäß der obigen Prüfung und im Zusammenhang mit den strukturellen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum folgende **Chancen**:

- Der Markt dient (rechnerisch) auch im Zusammenspiel mit dem Bio-Markt der Nahversorgung (sehr geringe Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich).
- Der Markt wird im Zusammenspiel mit dem Bio-Markt zu einer angemessenen Steigerung der Lebensmittelzentralität in Hasten beitragen. Gemäß der Berechnungen in der Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3 BauGB aus Dezember 2015 wird der Umsatzzuwachs im o.d. Untersuchungsraum rd. 3 Mio. Euro betragen, so dass die Zentralität im Untersuchungsraum künftig bei rd. 90% und damit in einem im Hinblick auf die Nahversorgung für einen eher abgesetzteren Stadtbereich angemessenen Bereich liegt. Das Vorhaben ist bedarfsgerecht dimensioniert.
- Der Angebotsmix im Untersuchungsraum wird verbessert, ein Softdiscounter ist nach der Aufgabe des Netto-Marktes im ZVB Hasten nicht im Stadtteil vorhanden.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand des ZVB Hasten zu erwarten (auch im Zusammenspiel mit dem geplanten Bio-Markt).

Folgende **Risiken** sind zu benennen:

- Im Zusammenspiel mit dem Zoofachmarkt und dem Bio-Markt entsteht ein attraktiver Standortbereich außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.
- Die perspektivische Realisierungsmöglichkeit eines Netto-Marktes innerhalb des im EHK Remscheid 2014 abgegrenzten ZVB Hasten wird deutlich geschmälert. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Einschätzung der Stadt realistische Potenzialflächen für eine solche Entwicklung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches nicht erkennbar sind (dies zeigt auch die Standortaufgabe des Netto im ZVB).

Da sich die Risiken ausschließlich auf die reduzierte Entwicklungsperspektive für den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Hasten beschränken, eine Ansiedlung eines Netto-Marktes jedoch aufgrund der nicht erkennbaren Potenzialflächen innerhalb des abgegrenzten ZVB derzeit nicht erkennbar ist, überwiegen die Chancen des Vorhabens „Netto-Markt“ den Risiken.

## 4.3 Zoofachmarkt

Für den geplanten Zoofachmarkt ergeben sich gemäß der obigen Prüfung und im Zusammenhang mit den strukturellen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sowie der angestrebten Verlagerung folgende **Chancen**:

- Es erfolgt eine Verbesserung des Angebotsmix, da ein Zoofachmarkt bisher nicht im Stadtteil vorhanden ist.
- Es erfolgt eine Steigerung der Zentralität in Hasten (aktuell nahezu kein Angebot, bis auf einige m<sup>2</sup> VKF im Edeka Getränke und Tierfutter). Das Maß der Zentralitätssteigerung ist gleichermaßen kritisch zu würdigen, daher wird dieser Punkt unter Risiken erneut aufgegriffen.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand des ZVB Hasten zu erwarten, da dort entsprechende Angebote nahezu nicht vorhanden sind (bzw. der Edeka Getränke und Tierfutter, der einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich Getränke aufweist und nur rd. 30 bis 40 m<sup>2</sup> VKF im Bereich Tierfutter verteilt auf ein Regal anbietet).

Folgende **Risiken** sind zu benennen:

- Es ist darauf hinzuweisen, dass die Zentralitätssteigerung sehr deutlich ausfallen und diese im Untersuchungsraum künftig knapp 250 % betragen wird. Dies deutet auf perspektivische Zuflüsse aus anderen Stadtteilen hin.
- Allerdings ist diesbezüglich die geplante Verlagerung von der Elberfelder Straße zu würdigen. Auch dort befindet sich der Markt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, so dass die Lagequalität unverändert bleibt. Im Zuge der Verlagerung wird die Verkaufsfläche um 251 m<sup>2</sup> reduziert, der Umsatz wird etwa gleich bleiben. Eine Nachnutzung des Altstandortes ist aufgrund unzureichender Standortrahmenbedingungen und der sich durch das Planvorhaben intensivierenden Wettbewerbssituation nicht realistisch.
- Im Zusammenspiel mit dem Netto-Markt und dem Bio-Markt entsteht ein attraktiver Standortbereich außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.
- Die perspektivische Realisierungsmöglichkeit eines Zoofachmarktes innerhalb des im EHK Remscheid 2014 abgegrenzten ZVB Hasten wird deutlich geschmälert. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Einschätzung der Stadt realistische Potenzialflächen für eine solche Entwicklung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches nicht erkennbar sind.

## 5 Fazit

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung von folgenden Fachmärkten am Standort Hastener Str. 22-26 in Remscheid:

- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>
- Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarkts (denn's) mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup>
- Verlagerung des Zoofachmarkts Fressnapf vom Standort Elberfelder Straße 102 (bestehende GVKF rd. 1.050 m<sup>2</sup>; Planung 799 m<sup>2</sup> GVKF). Mit der Verlagerung des Zoofachmarkts geht entsprechend eine Verkaufsflächenreduzierung von rd. 250 m<sup>2</sup> einher.

Stadt + Handel wurde seitens der Stadt Remscheid angefragt eine **Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept und eine Chancen/Risiken Bewertung** für die oben genannten Planvorhaben durchzuführen. Dabei wurden z.T. auch kumulative Bewertungen durchgeführt, da die Einzelvorhaben aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eindeutig als Standortagglomeration aufzufassen sind.

Für die Planvorhaben wird ein überwiegender Anteil, jedoch nicht alle Prüfkriterien des EHK Remscheid 2014 erfüllt. Es ist somit auf Basis der Regelungen des Einzelhandelskonzepts zu bewerten. Das Einzelhandelskonzept sieht solche Fälle bewusst vor und eröffnet einen Abwägungsspielraum für „nicht eindeutige“ Vorhaben:

*„Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf ZVB und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam [...]“ (Stadt + Handel 2014: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, S. 104)*

**Insbesondere bedingt die nicht eindeutige Ausgangssituation eine intensivere Abwägung im Hinblick auf Chancen und Risiken der Vorhaben. Dabei stehen der Beitrag zur Nahversorgung in Hasten sowie die Auswirkungen auf den ZVB im Fokus.** Auch bestehende Baurechte oder Verlagerungen sind in die Abwägung einzubeziehen.

Stadt + Handel hat herausgestellt, dass für die Einzelvorhaben und auch in Bezug auf die gesamte Agglomeration deutliche Chancen im Hinblick auf die quantitative und qualitative Stadtteilversorgung vorliegen.

Folgende Risiken wurden benannt:

- Es entsteht ein attraktiver Standortbereich außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

- Die perspektivische Realisierungsmöglichkeit der am Planstandort vorgesehenen Angebotsformate innerhalb des im EHK Remscheid 2014 abgegrenzten ZVB Hasten wird deutlich geschmälert. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass auch nach Einschätzung der Stadt realistische Potenzialflächen für eine solche Entwicklung innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches nicht erkennbar sind.

Insbesondere aufgrund der nicht erkennbaren Realisierungsoptionen für die in Rede stehenden Angebotsformate im EHK Remscheid 2014 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich überwiegen aus fachlicher Sicht die mit dem Vorhaben einhergehenden Chancen. Es ist zu konstatieren, dass die Planfläche die Chance zur Etablierung von den ZVB und die Stadtbereichsversorgung sinnvoll ergänzender Einzelhandelsnutzungen bietet.