

Anlage [6]

[A-1] Stadt + Handel, Prognostizierte Zufahrtswege der Besucher des Designer Outlet Center Remscheid, Dortmund, 30.05.2014

Prognostizierte Zufahrtswege der Besucher des Designer Outlet Center Remscheid

Im Auftrag:

Stadt Remscheid

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Stefan Leister

Dortmund, 30. Mai 2014

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Für die Verkehrsplanung im Rahmen der Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) in Remscheid-Lennep stellt sich die Frage nach der großräumigen Kundenherkunft und darauf aufbauend nach den voraussichtlichen makroräumlichen Zufahrtswegen der potenziellen Besucher des DOC (Zufahrt über die A1 aus Richtung Norden, Zufahrt über die A1 aus Richtung Süden, Anfahrt über sonstige Zuwegungen). Das Planungsbüro Stadt + Handel wurde diesbezüglich gebeten, basierend auf den für die Verträglichkeitsanalyse gemachten Untersuchungen eine Abschätzung hinsichtlich der Kundenherkunftsverteilung vorzunehmen.

Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse, basierend auf einer Erhebung und Auswertung der Einzelhandelsbestandsstrukturen, einer Haushaltsbefragung im Untersuchungsraum und Angaben aus der Fachliteratur, ein Einzugsgebiet in drei Zonen und ein Vorhabenumsatz abgeleitet (vgl. Verträglichkeitsgutachten Kapitel 2.3 und 4.2). Über fachgutachterliche Annahmen zum durchschnittlichen Kundenbon im DOC Remscheid wurde daraus die Kundenzahl und darauf aufbauend die Besucherzahl ermittelt.

Das Einzugsgebiet wurde über Fahrtzeitdistanzen in drei großräumige Zuwegungszonen eingeteilt (BAB 1 aus Richtung Norden, BAB 1 aus Richtung Süden, sowie sonstige Anreisewege, insbesondere Bundesstraße 229). Jede Postleitzone¹ im Einzugsgebiet wurde strikt nach der kürzesten Fahrtzeit den jeweiligen Zuwegungszonen zugeteilt. Keine Berücksichtigung fanden möglicherweise davon abweichende Zufahrtsrouten, die beispielsweise aufgrund persönlicher Präferenzen genutzt werden oder um bestimmte Straßen zu vermeiden. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die direkten Zufahrtswege zum DOC entsprechend leistungsfähig ausgebaut werden, um Rückstaus und damit verbundenen Ausweichverkehr zu vermeiden.

Die daraus gewonnenen Daten zu den Zufahrtswegen der Besucher wurden mit der auf einem Gravitationsmodell basierenden Umsatzumverteilungsberechnung abgeglichen und konnten so plausibilisiert werden.

¹ Ermittelt wurde jeweils die schnellste Zuwegung gemessen vom Mittelpunkt der PLZ.

Prognose des Vorhabenumsatzes

Basierend auf Angaben zu bestehenden Factory und Designer Outlet Centern, der Wettbewerbssituation in Remscheid und den Umlandkommunen, sowie soziodemographischen Daten aus Fachliteratur und der Haushaltsbefragung im Untersuchungsraum (vgl. Verträglichkeitsgutachten Kapitel 2.4) kann ein sortimentspezifischer Vorhabenumsatz abgeleitet werden. Dieser stellt sich gemäß Verträglichkeitsgutachten wie folgt dar:

Tabelle 1: Prognostizierter Vorhabenumsatz des DOC Remscheid

Sortimentsgruppe	VKF in m ² (max.)	Flächen- produktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro (max.)
Bekleidung/ Wäsche	14.000	6.000 – 7.000	84,0 – 98,0
Schuhe/ Lederwaren	3.750	4.500 – 5.500	16,9 – 20,6
Sportartikel	2.000	5.000 – 6.000	10,0 – 12,0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3.000	3.000 – 4.000	9,0 – 12,0
Uhren/ Schmuck	800	10.000 – 12.000	8,0 – 9,6
Spielwaren/ Basteln	500	4.000 – 4.500	2,0 – 2,3
Sonstige Sortimente (z.B. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel)	1.300	5.000 – 6.000	6,5 – 7,8
Gesamt*	20.000	5.800 – 6.900	117,0 – 137,8

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage Angaben des Vorhabenträgers, Flächenproduktivität und Umsatzerwartung auf Basis aktueller Fachliteratur und Angaben aus vergleichbaren Projekten.

* Die Gesamtsumme entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente, sondern dem aufgrund der Beschränkung auf 20.000 m² VKF maximal möglichen Gesamtumsatz.

Quelle: Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2014, Seite 53.

Insgesamt kann für das DOC Remscheid ein Umsatz von rd. 117,0 – rd. 137,8 Mio. Euro per anno prognostiziert werden².

² Alle im Folgenden angegebenen Umsatzangaben, Kaufkraftwerte etc. verstehen sich als Bruttowerte.

Über Besucher- und Haushaltsbefragungen hat Stadt + Handel die durchschnittlichen Ausgaben je Einkauf in bestehenden (Ochtrup) oder im Untersuchungsraum von geplanten (Remscheid, Duisburg) Factory/ Designer Outlet Centern ermittelt.

Tabelle 2: Angaben zu durchschnittlichen Ausgaben je Einkauf in einem Factory/ Designer Outlet Center

Standort	durchschnittliche Ausgaben je Einkauf in einem FOC/ DOC	Befragungsart
FOC Ochtrup	rd. 99 Euro	Passantenbefragung Ochtrup, Stadt + Handel 2013 ³
FOC Duisburg (Planung)	rd. 100 Euro	Haushaltsbefragung im Untersuchungsraum, Stadt + Handel 2009 ⁴
DOC Remscheid (Planung)	rd. 235 Euro	Haushaltsbefragung im Untersuchungsraum, Stadt + Handel 2013 ⁵

Quelle: Eigene Erhebungen Stadt + Handel.

Die durchschnittlichen Ausgaben der Befragten im Untersuchungsraum des DOC Remscheid dürften aus fachgutachterlicher Sicht deshalb so hoch sein, weil die Befragten im Untersuchungsraum aktuell einen weiten Weg zu einem FOC/ DOC-Standort zurücklegen müssen. Je weiter der Weg ist, den Kunden zu einem FOC/ DOC zurücklegen, desto höher fallen erfahrungsgemäß die durchschnittlichen Ausgaben je Einkauf aus.

Der **durchschnittliche Kundenbon** wird für diese Untersuchung in einer worst-case-Annahme mit **90 Euro** angenommen. Wie aus der Haushaltsbefragung im Untersuchungsraum des DOC Remscheid deutlich wird, ist dieser Kundenbon für das DOC Remscheid eher niedrig angesetzt.

Aus der Besucherbefragung im FOC Ochtrup (Stadt + Handel 2013) geht hervor, dass rd. 80 % der Besucher auch einen Einkauf getätigt haben (= Kunden). Zur Ermittlung der Besucherzahl müssen dementsprechend auch die Nicht-Kunden berücksichtigt werden, die das Outlet besucht haben, ohne einen Einkauf zu tätigen.

Es ist aus fachgutachterlicher Sicht anzunehmen, dass aufgrund der verkehrsgünstigen, zentralen Lage die Zahl der Nicht-Kunden im DOC Remscheid höher ausfallen wird. Im Sinne

³ Passantenbefragung von insgesamt rd. 600 Passanten an zwei Befragungsstandorten (jeweils rd. 300 vor dem FOC Ochtrup selbst, sowie am innerstädtischen Standort Weinerstraße) durch Mitarbeiter von Stadt + Handel. Befragungszeitraum April, bzw. Juli 2013.

⁴ Telefonische Befragung von rd. 1.000 Haushalten im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Duisburg im Auftrag von Stadt + Handel; Befragungszeitraum 33. – 36. KW 2008.

⁵ Telefonische Befragung von rd. 1.000 Haushalten im Auftrag von Stadt + Handel im Mai/ Juni 2013 im Untersuchungsraum für das DOC Remscheid. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes ist ebenso wie die Altersstruktur dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

einer worst-case-Betrachtung wird für die Verkehrsplanung mit einem Anteil der Nicht-Kunden von rd. 35 – 40 % gerechnet.

Bei dem angenommenen durchschnittlichen Kundenbon für das DOC Remscheid und unter Berücksichtigung der Nicht-Kunden, beträgt die Zahl der Besucher damit für das DOC per anno:

Tabelle 3: Ermittlung der Besucherzahl für das DOC Remscheid

Anzahl Kunden	
Umsatzprognose DOC (117,0 – 137,8 Mio. €) / Durchschnittsbon (90 €)	rd. 1,3 – 1,5 Mio. Kunden
Anzahl Nicht-Kunden	
Anteil Nicht-Kunden an der Besucherzahl (35 – 40 %)	rd. 0,7 – 1,0 Mio. Nicht-Kunden
Anzahl Besucher	
Anzahl Kunden + Anzahl Nicht-Kunden per anno	rd. 2,0 – 2,5 Mio. Besucher

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013.

Für das DOC Remscheid ist damit unter den oben angegebenen Prämissen ein Besucheraufkommen von **rd. 2,0 – 2,5 Mio. Personen** per anno anzunehmen.

Dieser Wert deckt sich mit Angaben zu anderen FOC/ DOC-Standorten aus Presse- und Unternehmensveröffentlichungen, die überwiegend zwischen 1,5 und 3,0 Mio. Besuchern pro Jahr variieren.

Tabelle 4: Besucherzahlen bestehender FOC-/ DOC-Standorte

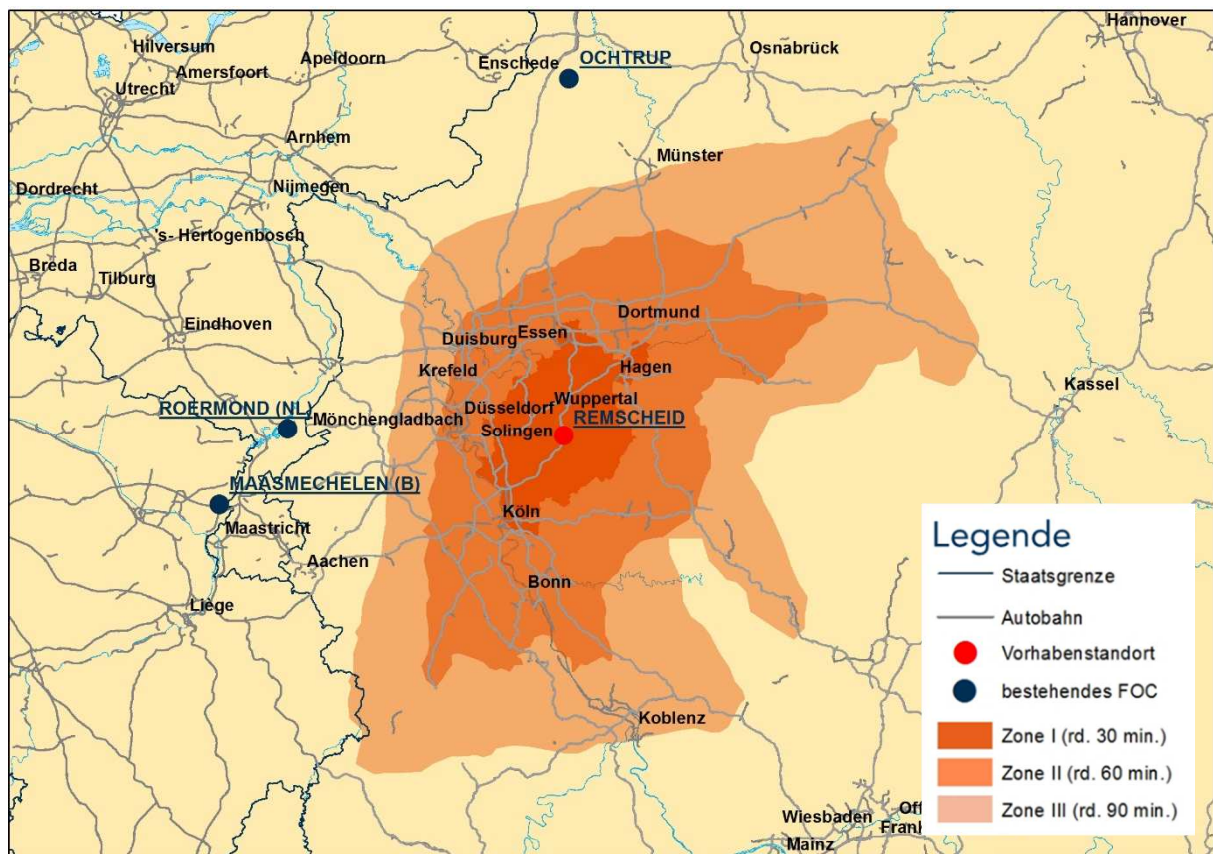
FOC/ DOC – Standort	Angaben zur Besucherzahl
Berlin	rd. 1,0 Mio.
Ingolstadt	rd. 1,5 Mio.
Metzingen	2,5 – 3,0 Mio.
Neumünster	rd. 2,0 Mio.
Ochtrup	rd. 2,0 Mio.
Roppenheim	rd. 1,5 Mio.
Soltau	rd. 1,5 Mi.
Wertheim	1,5 – 2,0 Mio.
Wustermark	rd. 1,5 Mio.
Zweibrücken	3,0 – 3,5 Mio.

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2013 auf Basis von Angaben aus Presse- und Unternehmensveröffentlichungen (u.a. Wirtschaftswoche, Die Welt, Reutlinger General-Anzeiger, Münstersche Zeitung, Pressestelle FOC Ochtrup, Stern, Neinver Deutschland).

Voraussichtliches Einzugsgebiet des Designer Outlet Centers Remscheid

Basierend auf dem Sortimentskonzept des Vorhabenträgers, der Erhebung der Strukturen des Einzelhandelsbestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Remscheid und den Umlandkommunen durch Stadt + Handel sowie unter Berücksichtigung bestehender FOC-/ DOC-Wettbewerbsstandorte konnte ein Einzugsgebiet für das DOC Remscheid prognostiziert werden (vgl. Verträglichkeitsgutachten Kapitel 2.3).

Abbildung 1: Prognostiziertes Einzugsgebiet für das DOC Remscheid



Quelle: Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2014, Seite 16.

Die Ermittlung des Einzugsgebietes basiert auf einem modifizierten Fahrtzeitdistanzmodell mit einer maximalen Ausdehnung von bis zu 30 Minuten (Zone I), bis zu 60 Minuten (Zone II), bzw. bis zu 90 Minuten (Zone III). Unter Berücksichtigung der Attraktivität des Vorhabenstandortes und des Einzelhandelsbestandes in den Umlandkommunen wurden diese Zonen angepasst. Bestehende Wettbewerbsstandorte (insbesondere andere Factory Outlet Center) führten zu einer geringeren Dimensionierung des Einzugsgebietes. So ist die Ausdehnung in Richtung Westen aufgrund der Outlet-Standorte in Roermond und Maasmechelen auf rd. 60 Minuten Fahrtfernung begrenzt, während das Einzugsgebiet z.B. in Richtung Nordosten

die volle Ausdehnung von rd. 90 Minuten Fahrtfernung erreicht⁶. Die Dimensionierung des Einzugsgebietes deckt sich damit im Wesentlichen mit den Berechnungen der Büros Dr. Lademann und Partner, sowie ecostra für die zuvor diskutierten DOC-Standorte in Remscheid.

Geplante FOC-Standorte (z.B. Montabaur, Bad Münstereifel) wurden aufgrund der noch unbekanntenen Auswirkungen im Sinne einer worst case Annahme für das Vorhaben nicht berücksichtigt. Da sich diese geplanten Wettbewerbsstandorte zudem am Rande der Zone II bzw. Zone III befinden, sind Auswirkungen auf die Verteilung der Besucherherkunft marginal.

Die mit zunehmender Entfernung abnehmende Einkaufswahrscheinlichkeit, sowie die Einzelhandelsbestandsstrukturen in den Kommunen des Einzugsgebietes werden über unterschiedliche Zonierungen des Einzugsgebiets berücksichtigt, denen folgende Marktanteile zugeordnet sind (vgl. Verträglichkeitsgutachten Kapitel 5.4.3):

Tabelle 5: Umsatzpotenzial, angenommene Umsätze und Marktanteil in den Zonen des Einzugsgebietes

	Zone I	Zone II	Zone III	außerhalb des Einzugsgebietes („Streuumsatz“)	Summe
Einwohner (in Mio.)	2,3	7,7	4,8		14,8
Umsatzpotenzial in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)	2.190,7	7.172,1	4.327,5		13.690,3
Umsatzanteil (in %)	35	35	20	10	100
Umsatz (in Mio. Euro)	40,9 – 48,2	40,9 – 48,2	23,4 – 27,5	11,7 – 13,8	117,0 – 137,8
Marktanteil (in %)	1,9 – 2,2	0,6 – 0,7	0,5 – 0,6		0,9 – 1,0

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014; Datengrundlage IfH Köln 2013 (Umsatzpotenzial), IT.NRW (Einwohnerzahlen); abweichende Werte rundungsbedingt.

Quelle: Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2014, Seite 101.

Den größten Marktanteil wird das Vorhaben damit absehbar in den Kommunen in bis zu 30 Fahrminuten Entfernung erzielen. Die Marktanteile nehmen mit wachsender Entfernung zum Vorhabenstandort in Zone 2 und Zone 3 ab (vgl. Abbildung 1). Rd. 10 % des Umsatzes fließen dem Ansiedlungsvorhaben aus Gebieten außerhalb des Untersuchungsraumes zu (sog. ‚Streuumsatz‘ bspw. durch Tagesgäste, Shopping-Tourismus, etc.).

⁶ vgl. hierzu Verträglichkeitsgutachten Kapitel 2.3.

Anreiseweg der DOC-Besucher aus dem prognostizierten Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet ist, wie voranstehend ausgeführt, in drei Zonen zu unterteilen (vgl. Abbildung 1). Anhand dieser ist jedoch noch keine Aussage über den Anreiseweg zum DOC-Standort zu treffen.

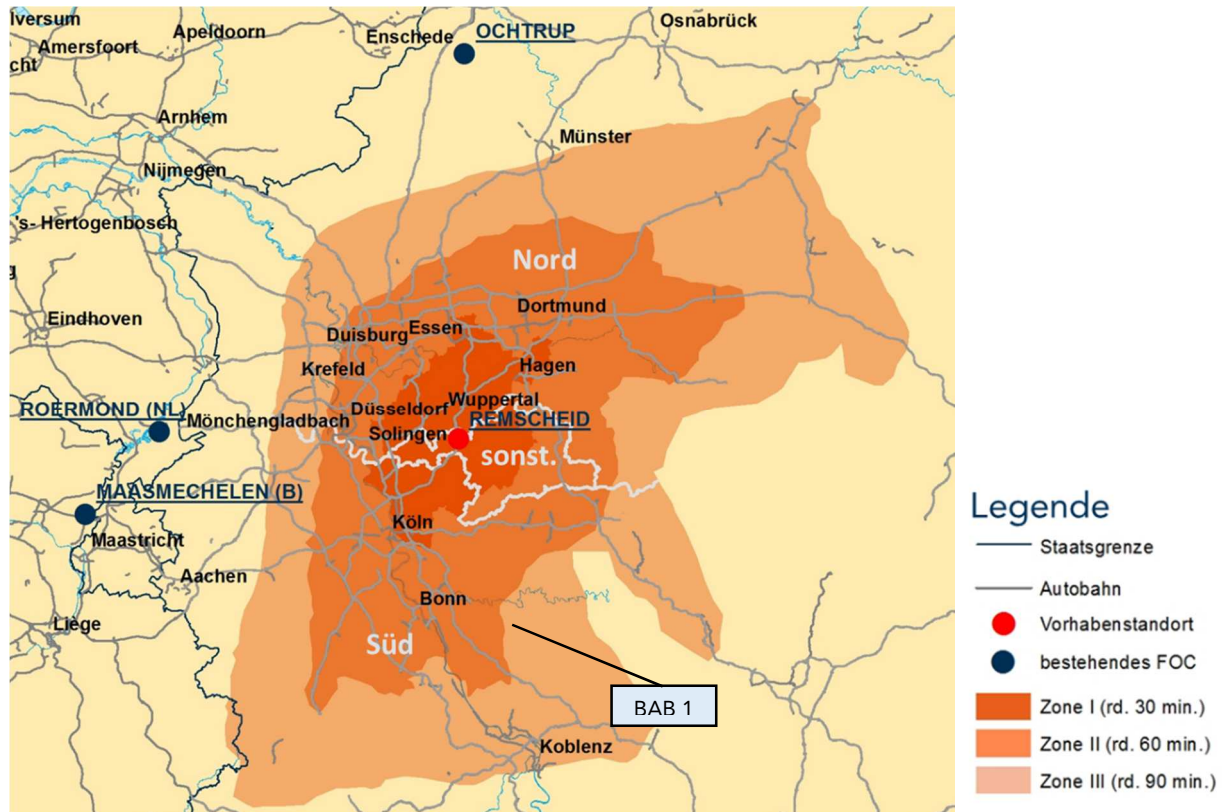
Um die Zuwegung zu berücksichtigen, wurde das Einzugsgebiet durch Stadt + Handel mit drei Zuwegungszonen überlagert (vgl. Abbildung 2). Die Zonierung ergab sich über die drei Hauptzufahrtswege zum DOC Remscheid (BAB 1 aus nördlicher Richtung, BAB 1 aus südlicher Richtung, sowie sonstige Zuwegungen, insbesondere über die Bundesstraße 229). Jeder Postleitzone wurde nach der jeweils kürzesten Fahrtzeit einer Zuwegungszone zugeteilt⁷⁷.

Die Einwohner aus dem Bereich „Nord“ werden voraussichtlich die Bundesautobahnen nutzen, die aus nördlicher Richtung über die BAB 1 an das DOC herangeführt werden. Potenzielle Besucher aus dem Bereich „Süd“ werden absehbar über die BAB 1 aus Richtung Süden anreisen. Die Einwohner aus den westlich und östlich an den Vorhabenstandort angrenzenden Teilen des Einzugsgebietes nutzen voraussichtlich die B 229 aus westlicher oder östlicher Richtung oder sonstige Zufahrtswege.

Jeder Postleitzone sind damit ein Marktanteil, sowie eine Zuwegung eindeutig zugeordnet. Damit lassen sich die Einwohner in den Zuwegungszonen nach der Marktabschöpfung gewichten und aufsummieren.

⁷⁷ Die Zuordnung erfolgte auf Postleitzahlenebene und strikt nach der schnellsten Zuwegung. Diese wurde mittels verschiedener internetbasierter Routenplaner (Google Maps, Falk sowie ViaMichelin) ermittelt, bzw. gegengeprüft. Sofern Abweichungen vorhanden waren, wurde eine aus fachgutachterlicher Sicht plausible Zuordnung gewählt. Keine Berücksichtigung finden konnten möglicherweise davon abweichende Zufahrtsrouten, die beispielsweise aufgrund persönlicher Präferenzen genutzt werden oder um bestimmte Straßen zu vermeiden.

Abbildung 2: Einteilung des prognostizierten Einzugsgebietes nach Anreiseweg



Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2013.

Im Überblick stellt sich die Zuwegungssituation damit wie folgt dar:

Tabelle 6: Überblick über die Zufahrtswege der Einwohner des prognostizierten Einzugsgebietes des DOC Remscheid

Zuwegung	Einzugsbereich		Ø Marktanteil (in %, gemittelt)	Anteil der Kunden in %***
	Teilbereich	Einwohnerzahl im Teilbereich*		
A1 aus Richtung Norden	Zone I	1.300.000	2,0	61%
	Zone II	4.900.000	0,6	
	Zone III	3.000.000	0,6	
A1 aus Richtung Süden	Zone I	700.000	2,0	34%
	Zone II	2.700.000	0,6	
	Zone III	1.800.000	0,6	
B229 und sonstige Zufahrtswege	Zone I (sonstige)	300.000	2,0	5%
	Zone II (sonstige)	200.000	0,6	
	Zone III (sonstige)	0	0,6	
GESAMT**		14.800.000		100%

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2013 auf Basis eigener Berechnungen

* gerundet auf 100.000 Einwohner;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

*** gewichtet über Marktanteil (vgl. Tabelle 5).

Umgerechnet auf die prognostizierte Gesamtbesucherzahl von rd. 2,0 – 2,5 Mio. Besuchern pro Jahr ergeben sich somit folgende Werte:

- Besucher/ Jahr über A1 aus Richtung Norden: 1,2 – 1,5 Mio. Besucher
- Besucher/ Jahr über A1 aus Richtung Süden: 0,7 – 0,9 Mio. Besucher
- Besucher/ Jahr über sonstige Zufahrtswege: rd. 0,1 Mio. Besucher

Detailbetrachtung sonstiger Zufahrtswege

Stadt + Handel wurde gebeten, aufbauend auf diesen Ergebnissen die Herkunft der Besucher genauer abzuschätzen, die über die sonstigen Zufahrtswege anreisen. Hierfür wurden – analog zur oben dargestellten Methodik – die sonstigen Zufahrtswege nochmals in sechs Zufahrtswege unterteilt und den Einwohnern jeder Postleitzone dieses Gebietes der jeweils schnellste Zufahrtsweg zugewiesen.

Im Ergebnis werden

- rd. 13 % über die B51 von Süden (Bergisch Born),
- rd. 3 % über die L58 von Norden (Remscheid-Lüttringhausen),
- rd. 22 % über die B229 von Osten (Radevormwald),

- rd. 57 % über die B229 von Westen (Remscheid-Kernstadt) und
- rd. 6 % aus Lennep direkt anreisen.
- Die Zahl der über die L411 aus Richtung Norden (Wuppertal-Beyenburg) anreisenden Besucher bewegt sich hingegen in einem empirisch nicht messbaren Bereich.

Tabelle 7: Überblick über die Zufahrtswege der Einwohner, die absehbar nicht über die Anschlussstellen der A1 anreisen

Detailbetrachtung sonstige Zufahrtswege	Einzugsbereich		Ø Marktanteil (in %, gemittelt)	Anteil der Kunden in %***
	Teilbereich	Einwohnerzahl im Teilbereich*		
B51 von Süden (Bergisch Born)	Zone I	40.000	2,0	13%
	Zone II	40.000	0,6	
L411 von Norden (Beyenburg)	Zone I	< 1.000	2,0	-
	Zone II	< 1.000	0,6	
L58 von Norden (Lüttringhausen)	Zone I	10.000	2,0	3%
	Zone II	< 1.000	0,6	
B229 von Osten (Radevormwald)	Zone I	50.000	2,0	22%
	Zone II	120.000	0,6	
B229 von Westen (Remscheid)	Zone I	220.000	2,0	57%
	Zone II	< 1.000	0,6	
Lennep (ohne Bundesstraße)	Zone I	20.000	2,0	6%
	Zone II	< 1.000	0,6	
GESAMT**		500.000		100%

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2014 auf Basis eigener Berechnungen

* gerundet auf 10.000 Einwohner;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

*** gewichtet über Marktanteil.

Bei einer Besucherzahl von rd. 0,1 Mio. Personen (s.o.) über sonstige Zufahrtswege sind folgende Besucherzahlen je Zufahrtsweg (B229 und sonstige Zufahrtswege) und per anno zu erwarten (gerundet auf 10.000 Personen):

- rd. 10.000 – 20.000 Besucher über die B51 aus Richtung Süden (Bergisch Born),
- < 10.000 Besucher über die L58 von Norden (Lüttringhausen),
- rd. 20.000 – 30.000 Besucher über die B229 aus Richtung Osten (Radevormwald),
- rd. 60.000 – 80.000 Besucher über die B229 aus Richtung Westen (RS-Kernstadt),
- rd. 10.000 Besucher aus Lennep.

Die Anzahl der Besucher, die über die L411 von Norden (Wuppertal-Beyenburg) anreisen, ist empirisch nicht nachweisbar.

Modifizierte Betrachtung L58 über Remscheid-Lüttringhausen (worst case)

Der ursprüngliche Auftrag dieser Ausarbeitung war die Ermittlung einer groben Richtungs- aufteilung der Kunden des DOC Remscheid (A1 aus Richtung Norden, A1 aus Richtung Süden, sonstige Zuwegungen). Diese erfolgte wie oben dargestellt auf Basis der Postleit- zonen. Aufgrund der Ermittlung der schnellsten Zuwegung auf PLZ-Ebene wurden Einwohner im südlichen Teil Wuppertals (insbesondere Ronsdorf) folgerichtig insgesamt der Zuwegung über die L419/ A1 zugeschlagen. Betrachtet man die Zuwegung jedoch auf Ebene der Wohn- siedlungsbereiche, nutzt ein Teil der Einwohner dieser Postleit- zonen jedoch die Zuwegung über die L58 (Lüttringhausen).

Die Zuwegung über die L58 (Lüttringhausen) stellt auch aus den folgenden Gründen einen Spezialfall dar:

- Diese Zuwegungszone weist aufgrund der Gegebenheiten des Verkehrsnetzes eine sehr geringe räumliche Ausdehnung auf. Die Einwohner wohnen durchschnittlich deutlich näher am DOC als die Einwohner der übrigen Zuwegungszonen, weshalb anzunehmen ist, dass einerseits der Marktanteil in dieser Zuwegungszone höher ist als im Durchschnitt von Zone I und zudem die Einwohner dieser Zone häufiger das DOC aufsuchen als im Durchschnitt von Zone I. Daher ist ein geringerer Durchschnittsbon zu erwarten.

Insofern werden im Rahmen dieser Betrachtung modifizierte Eingangsparameter gewählt. Die über die Ebene der Wohnsiedlungsbereiche hergeleitete Einwohnerzahl in dieser Zuwe- gungszone beträgt rd. 21.000 Personen.

Gemäß der Ermittlung der im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens durchgeführten Kauf- kraftstromumlenkung im Sortimentsbereich Bekleidung fließen aus diesen Gebieten zusätzlich rd. 0,7 Mio. Euro nach Lennep (Bestandsstrukturen Lennep zzgl. DOC, abzgl. Be- standsumsatz Bestandsstrukturen Lennep)⁸. Hochgerechnet sind dies über alle Sortimentsbereiche rd. 0,9 Mio. Euro⁹.

Geht man in einer worst case-Annahme davon aus, dass die Einwohner aus diesem Bereich häufiger das DOC aufsuchen als die übrigen Einwohner aus Zone I, sinkt der Durchschnit- bon für diese sehr nahe am DOC gelegenen Gebiete. Dieser wird für die Detailbetrachtung Lüttringhausen mit rd. 45 Euro angenommen, d.h. mit der Hälfte des im Übrigen angenom- menen durchschnittlichen Kundenbons. Damit würden aus diesem Gebiet rd. 21.000 Kunden/ Jahr zum DOC fahren. Analog zu den obigen Annahmen lassen sich diese im Rah- men dieser worst case-Betrachtung auf rd. 33.000 Besucher/ Jahr hochrechnen.

⁸ Basierend auf einem Umsatzanteil von 35 % (vgl. Tabelle 5).

⁹ Das im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse angewandte Gravitationsmodell berücksichtigt bei der Ermittlung der Kaufkraftstromumlenkung die relative Nähe des hier relevanten Gebietes zum DOC-Standort.

Unter Beachtung des vom Verkehrsplanungsbüro BBW hergeleiteten durchschnittlichen PKW-Besetzungsgrades von rd. 2,45 Personen, beträgt die Anzahl der PKW, die diese Strecke zusätzlich befahren rd. 13.600 PKW/ Jahr. Dies entspricht rd. 45 PKW je Öffnungstag (bei rd. 300 Öffnungstagen), bzw. rd. 4,5 PKW/ Stunde (bei rd. 10 Stunden Öffnungszeit). Unter Berücksichtigung der Hin- und Rückfahrten ergeben sich damit zusätzlich rd. 9 PKW pro Stunde.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass diese Betrachtung ergänzende worst case-Faktoren berücksichtigt. Nicht einbezogen ist u.a., dass

- unter den rd. 21.000 Einwohnern des Gebietes rd. 14.000 Einwohner Lüttringhausens sind, die bereits heute die L58 nutzen – es handelt sich demnach nur zu einem geringen Teil um „ortsfremde“, zusätzliche Nutzer der L58;
- aus Lüttringhausen und den übrigen Wohnsiedlungsbereichen dieses Zuwegungsgebietes bereits heute viele Einwohner die L58 in Lüttringhausen nutzen, u.a. zum Einkauf in Lennep – es ist daher zu erwarten, dass zumindest ein Teil dieser Fahrten nach Lennep mit einem Einkauf im DOC verbunden werden und damit bei diesen Fahrten kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren würde die Zahl der PKW, die über die L58 zum DOC Lennep fahren, weiter sinken.

Auch die worst case-Betrachtung bestätigt demnach das im Rahmen der obigen Betrachtung hergeleitete Ergebnis: Die durch das DOC induzierten zusätzlichen PKW-Frequenzen auf der L58 in Lüttringhausen erreichen auch in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Verkehrsgutachters keine relevanten Größenordnungen.

Zusammenfassung

Die Abschätzung der Besucherherkunft des Designer Outlet Centers Remscheid basiert

- auf der Umsatzprognose des DOC Remscheid,
- dem anzunehmenden durchschnittlichen Kundenbon,
- dem Einzugsgebiet und Marktanteilszonen des DOC Remscheid sowie
- den Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung über ein Gravitationsmodell für das DOC Remscheid.

Die Zuordnung der Einwohner zu den Zuwegungszonen erfolgte strikt nach der jeweils schnellsten Zuwegung. Keine Berücksichtigung finden konnten möglicherweise davon abweichende Zufahrtsrouten, die beispielsweise aufgrund persönlicher Präferenzen genutzt werden oder um bestimmte Straßen zu vermeiden. Es wurde zudem davon ausgegangen, dass die direkten Zufahrtswege zum DOC entsprechend leistungsfähig ausgebaut werden, um Rückstaus und damit verbundenen Ausweichverkehr zu vermeiden.

Basierend auf den genannten Eingangswerten werden voraussichtlich

- rd. 61 % der Besucher (rd. 1,2 – 1,5 Mio. Personen) über die BAB 1 aus Richtung Norden anreisen,
- rd. 34 % der Besucher (rd. 0,7 – 0,9 Mio. Personen) über die BAB 1 aus Richtung Süden,
- die übrigen rd. 5 % der Besucher (rd. 0,1 Mio. Besucher) nutzen zur Anfahrt des DOC die B 229 und sonstige Zufahrtswege.

