

DOC Remscheid: Stellungnahmen der Stadt Hückeswagen

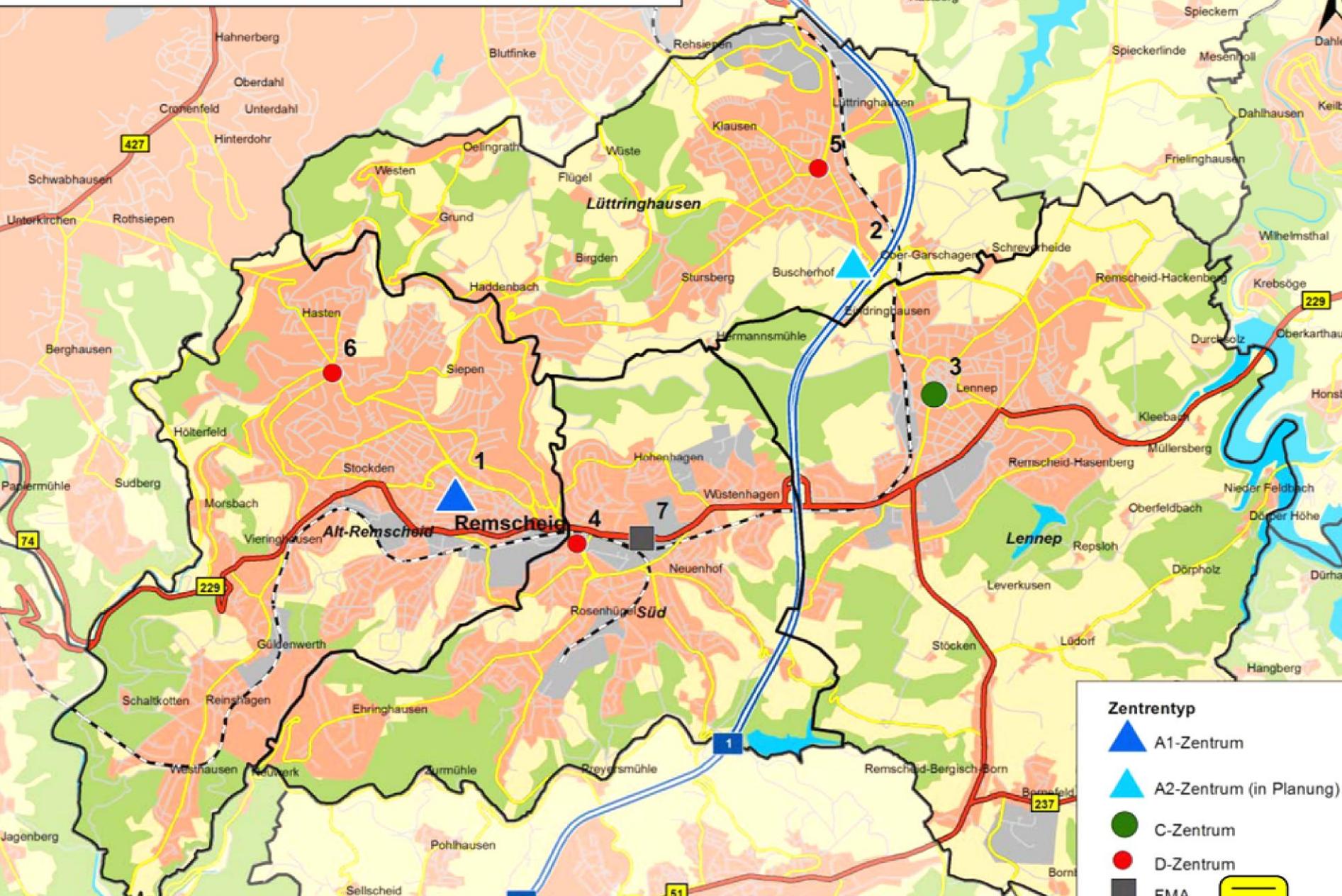
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung,
Wirtschaftsförderung und Umwelt

30.08.2012

1. Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept

Auszüge aus den Gutachten
sind *kursiv* dargestellt!

Zentren- und Standortstruktur Remscheid



Zentrentyp

-  A1-Zentrum
-  A2-Zentrum (in Planung)
-  C-Zentrum
-  D-Zentrum
-  FMA

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept RS, Stand Juni 2012, Dr. Lademann & Partner S. 65

A2-Zentrum DOC (in Planung)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept RS, Stand Juni 2012, Dr. Lademann & Partner S. 72

DOC als zentraler Versorgungsbereich



Auszug S. 71:

„Am Standort Blume ist die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers geplant.

Das Vorhaben könnte dazu beitragen, den Einzelhandelsstandort Remscheid aufzuwerten.

Das Gesamtvorhaben erfüllt die notwendigen Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen soll der Standortbereich daher als zweites Hauptzentrum entwickelt werden.“

Eckpunkte des Vorhabens



„Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild:

perspektivisch Planung eines kompakten Gebäudekörpers mit mehr als 100 kleinstflächigen Einheiten im Stil einer bergischen Kleinstadt (Village-Typ)

Siedlungsstrukturen/Nutzungen im direkten Umfeld:

Gehöft, mehretagige Wohnnutzungen, Wiesen, Hügel, Hotel/Restaurant Fischer; großflächiger Einzelhandel (Aldi, Garten-Center)

Erreichbarkeit ÖPNV: *zwei Bushaltestellen fußläufig erreichbar; Errichtung eines Bahnhalt punkts in Planung*

Fußläufige Erreichbarkeit: *Aufgrund der Lage zwischen zwei Siedlungsschwerpunkten gegeben*

Aufenthaltsqualität: *perspektivisch Planung von Platzsituationen und städtebaulich attraktiver Stadtsilhouette > hoch*

Magnetbetriebe/Ankernutzungen: *Perspektivisch insb. modische Fachgeschäfte mit hochwertigen Outletangeboten*

EH-Verkaufsfläche (2012): *perspektivisch 20.000 qm VKF, davon max. 14.000 qm Bekleidung*

Angebotsspezialisierung/-Wertigkeit:

DOC = Anspruch eines besonders hohen Anteils von Outlet Stores mit Marken aus dem Premiumsegment

Struktur des Einzelhandels: *Höherwertiger Einzelhandel, Schwerpunkt Bekleidung, Schuhe, Lederwaren*

Ergänzende Nutzungen: *Zentrentypische Nutzungen, Gastronomie, (Touristen-)Information, etc.*

Konkurrenz mit anderen Standorten:

andere Outletstandorte (u.a. FOC Duisburg), Innenstädte und EKZ von Remscheid und der Umlandstädte

Potenzialflächen *Teilbereich des GE Blume als ZVB in Planung“ (Tabellarische Einschätzung S. 71)*

Kernpunkte der Stellungnahme



- Stärkung des A1-Zentrums würde begrüßt werden, um frühere Einkaufszentralität wiederzubeleben
- A2-Zentrum rückt deutlich an die Hückerwagener Innenstadt heran ggü. RS-Zentrum (A1) – von 15 km auf 12 km
- dies kann überproportional negative Auswirkungen auf den Hückerwagener Einzelhandel verursachen
- und die ohnehin geringe Zentralität Hückerwagens als Grundzentrum weiter schwächen.
- Weitere Untersuchungen werden gefordert.
- Beabsichtigte Entwicklung zum zentralitätserzeugenden Standort A2 wird als nicht unproblematisch eingeschätzt, mit nicht absehbaren Folgen für Hückerwagen
- Synergieeffekte im touristischen Bereich werden angezweifelt

2. Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Auszüge aus den Gutachten
sind *kursiv* dargestellt!

3 Fachgutachten



1. Verkehrsuntersuchung durch Brilon Bondzio Weiser
keine Hinweise in der Stellungnahme der Stadt
2. Auswirkungenanalyse (Ersteinschätzung) zur möglichen Realisierung eines Designer Outlet Centers durch ecostra GmbH, Wiesbaden
3. Die Stadt Remscheid als Standort für ein Designer-Outlet-Center – Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Dr. Lademann & Partner, Hamburg

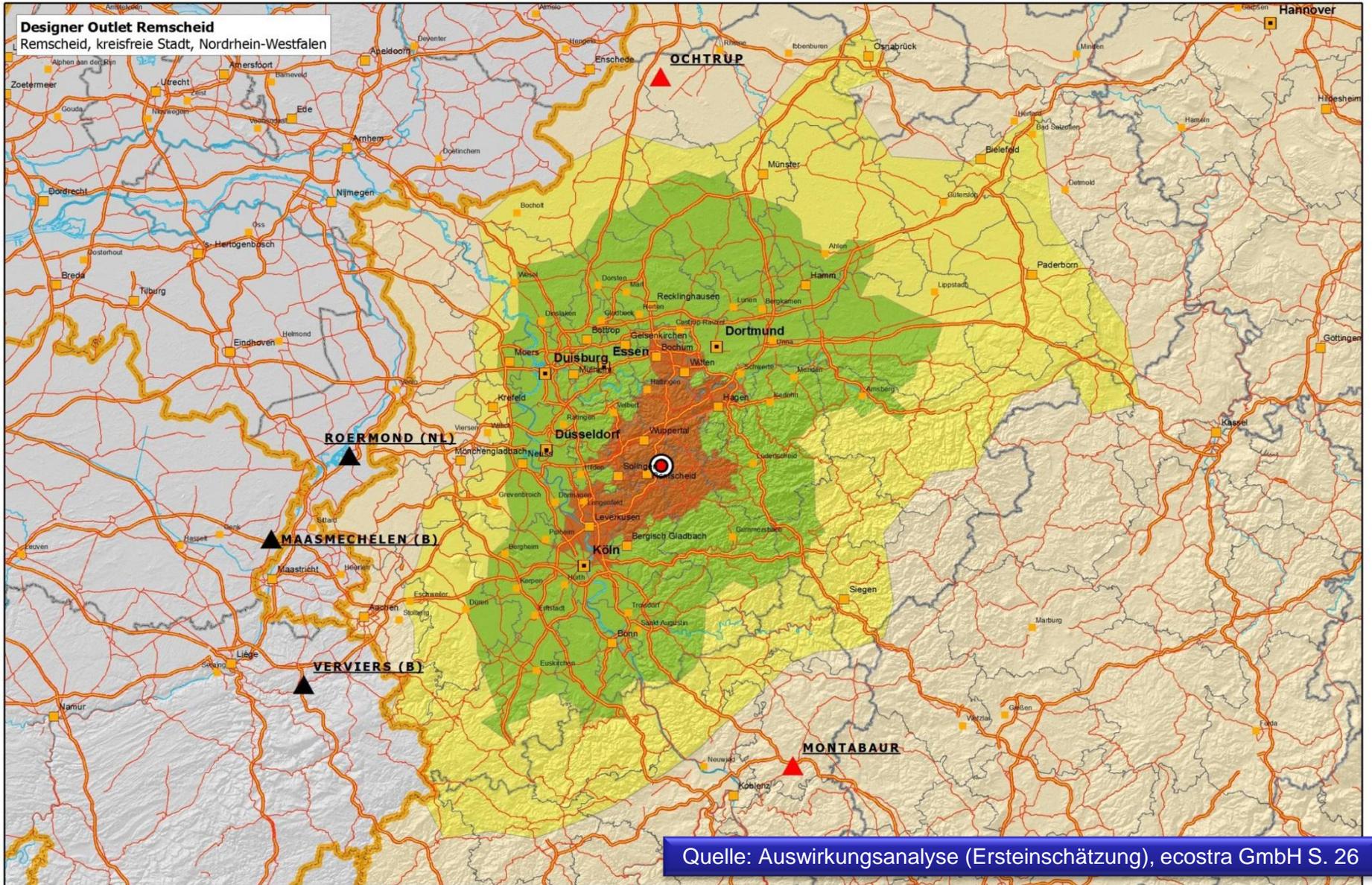
Ersteinschätzung ecostra (1)



- In der Auswirkungsanalyse werden nur Mittel- und Oberzentren betrachtet.
- Grundzentren wie Hückeswagen werden nur namentlich erwähnt.
- Eine Begründung dafür wird nicht geliefert.
- Daher keine bewertbare Grundlage für eine Stellungnahme der Stadt Hückeswagen

Das abgegrenzte Einzugsgebiet (B) eines geplanten DOC am Planstandort **Remscheid**

- unter Berücksichtigung von in Betrieb sowie im Bau befindlichen Wettbewerbsstandorten -



Untergliederung des Einzugsgebietes:

- Zone I: Naheinzugsgebiet
- Zone II: mittleres Einzugsgebiet
- Zone III: Ferneinzugsgebiet

- Planstandort
- ▲ FOC - Wettbewerbsstandorte (in Betrieb)
- ▲ FOC - im Bau oder fortgeschrittenes Planungsstadium; Realisierung wahrscheinlich

- Landesgrenze
- regionale Grenze
- Kreisgrenze
- Autobahn
- Bundesstraße

- > 500.000
- 100.001 - 500.000
- 50.001 - 100.000



Ersteinschätzung ecostra (2)



- Prognose: 33 % Umsatz werden durch Kunden der Zone 1 (auch Hückeswagen) erbracht (bis 30 Min. Pkw-Anfahrt)
- Einschätzung der Stadt: Wert ist zu gering. Erfahrungsgemäß über 40 %, realistisch um 50 %

zum Gutachten

„Die Stadt Remscheid als Standort für ein Designer-Outlet-Center – Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens“ von Dr. Lademann & Partner, Hamburg



Steckbrief
Hückeswagen

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hückeswagen		
Grunddaten Gesamtstadt		
Einwohnerzahl Gesamtstadt (01.01.2011):	15.643	
Zentralörtliche Einstufung:	Grundzentrum	
Zentralitätskennziffer (GfK 2011):	62,1	
Siedlungsstruktur:	dispers	
Einzelhandelsstruktur:	Funktionsgemäß vorwiegend kurzfristiger Bedarf, Innenstadt einziger zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet.	
Einzelhandelsbedeutung/-ausstrahlung:	lokal	
Entfernung zum Vorhabenstandort in km:	10,4	
Einzelhandelsstruktur Zentraler Versorgungsbereich		
Vorhabenrelevante Sortimente	vorhabenrel. Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €
Bekleidung, Wäsche	2.000	5,3
Schuhe, Lederwaren	200	0,6
GPK / Hausrat etc.	500	1,1
Spielwaren (ohne Hobby etc.)	200	0,5
Sportartikel (ohne Fahrräder / Camping)	0	0,0
Uhren / Schmuck	200	0,6
Summe vorhabenrel. Sortimente	2.100	8,0
Leerstand	100	
Vorhabenrel. Magnetbetriebe	Hauptsortiment	
KiK	Bekleidung	
Takko	Bekleidung	
Stilmix	Hausrat	
Toppreis	Hausrat	
Spielwaren & Lederwaren Heinhaus	Spielwaren	
Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs:	Funktionsgerecht Sortimentsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf; Leerstände vorhanden, die nach den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts nicht wieder belegt werden sollen.	
Bewertung der Stabilität des Zentralen Versorgungsbereichs:	weitestgehend stabil	

monozentrisch

Magnetbetriebe: ein wichtiger Betreiber fehlt, Stilmix nur Hausrat, Mode im selben Ladenlokal nicht erwähnt

Stabilität zu generalisierende Einstufung als „stabil“, etliche Sortimente wenig stabil

zur Charakterisierung
Siehe nächste Folie

Tabelle 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hückeswagen

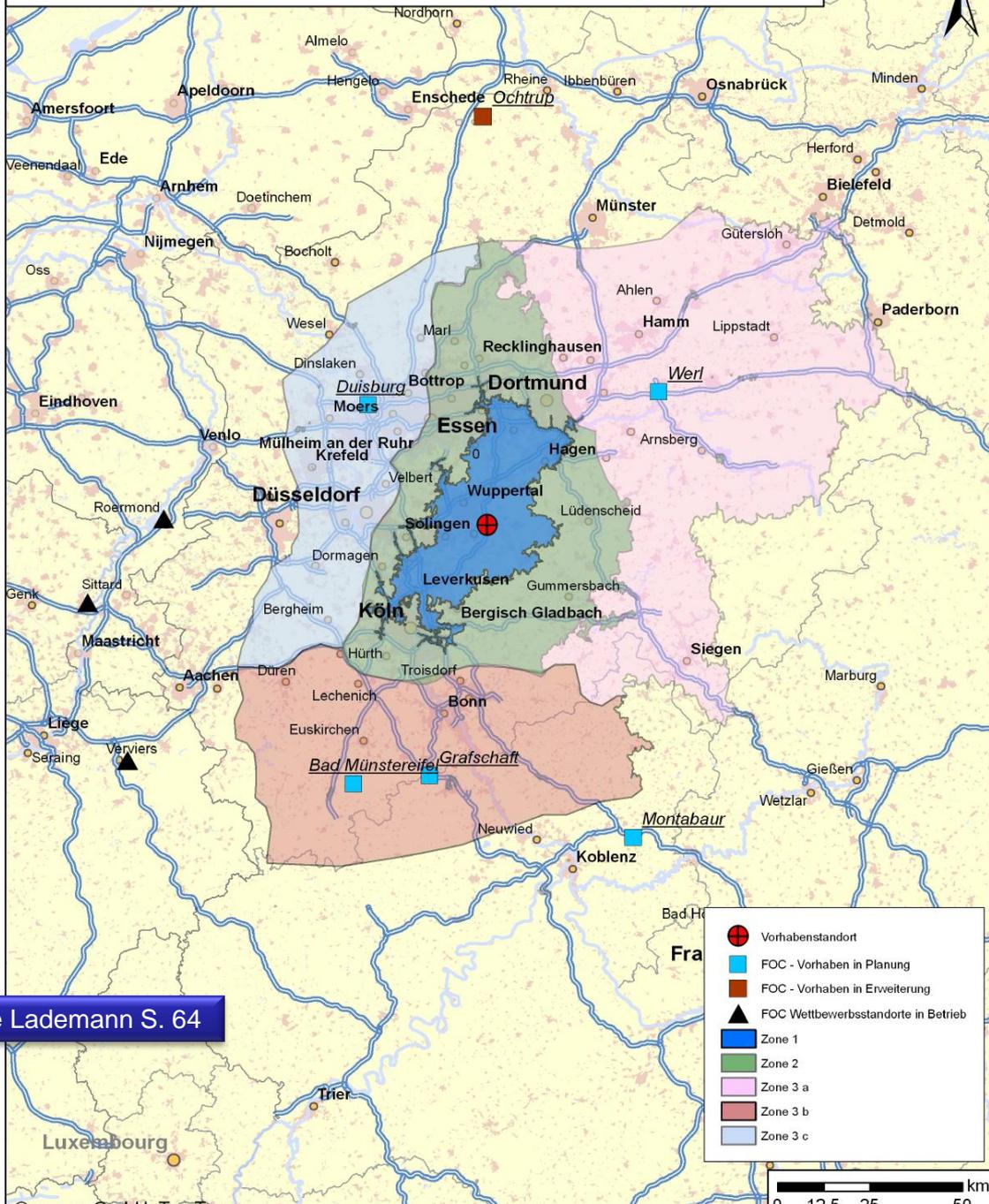
„Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs:
Funktionsgerecht. Sortimentsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf
Leerstände vorhanden, die nach den Empfehlungen des kommunalen
Einzelhandelskonzepts **nicht wieder belegt** werden sollen.“
(Lademann S. 43)

Statt dessen im Einzelhandelskonzept Hückerwagen:

„In diesem Zusammenhang sollten einige **Leerstände**, v. a. in der
Altstadt und Angebotsdefizite zum Erhalt und zur Stärkung des
zentralen Versorgungsbereichs **abgebaut werden**.“ (Dr. Jansen S. 69).

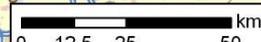
Gutachter gibt das Gegenteil dessen wieder, was im
Einzelhandelskonzept Hückerwagen steht.

Prospektives Einzugsgebiet DOC Remscheid



	Vorhabenstandort
	FOC - Vorhaben in Planung
	FOC - Vorhaben in Erweiterung
	FOC Wettbewerbsstandorte in Betrieb
	Zone 1
	Zone 2
	Zone 3 a
	Zone 3 b
	Zone 3 c

Quelle: Auswirkungsanalyse Lademann S. 64



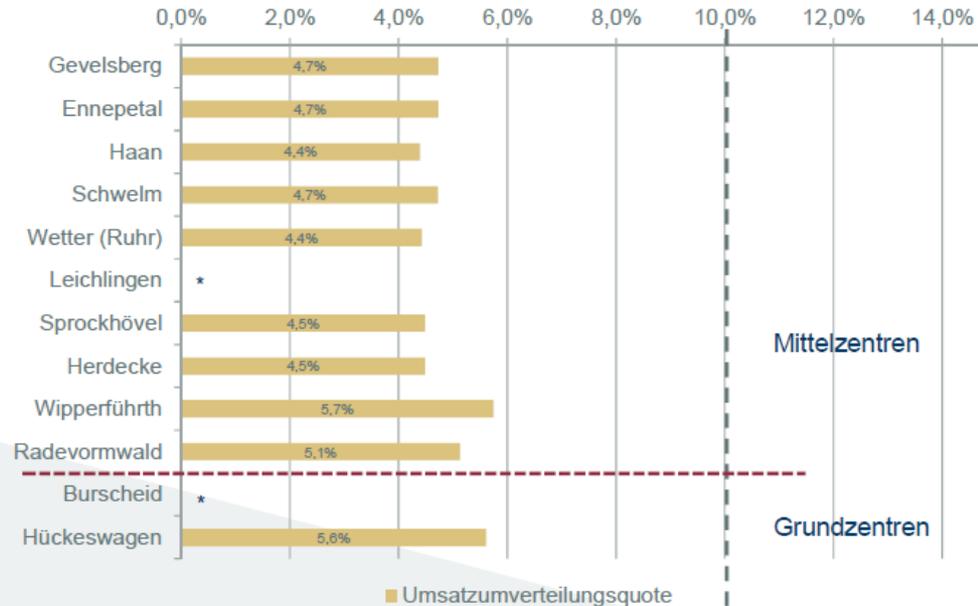
- Prognose: 40 % Umsatz werden durch Kunden der Zone 1 (auch Hückerwagen) erbracht (bis 30 Min. Pkw-Anfahrt)
- Einschätzung der Stadt:
7 %-Punkte mehr als ecostra,
Wert sicherlich an der Untergrenze

Quelle: Auswirkungsanalyse Lademann S. 73



Die Stadt Remscheid als Standort für ein DOC

Prospektive Umverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Wäsche II (worst-case)



Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

* Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. €.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

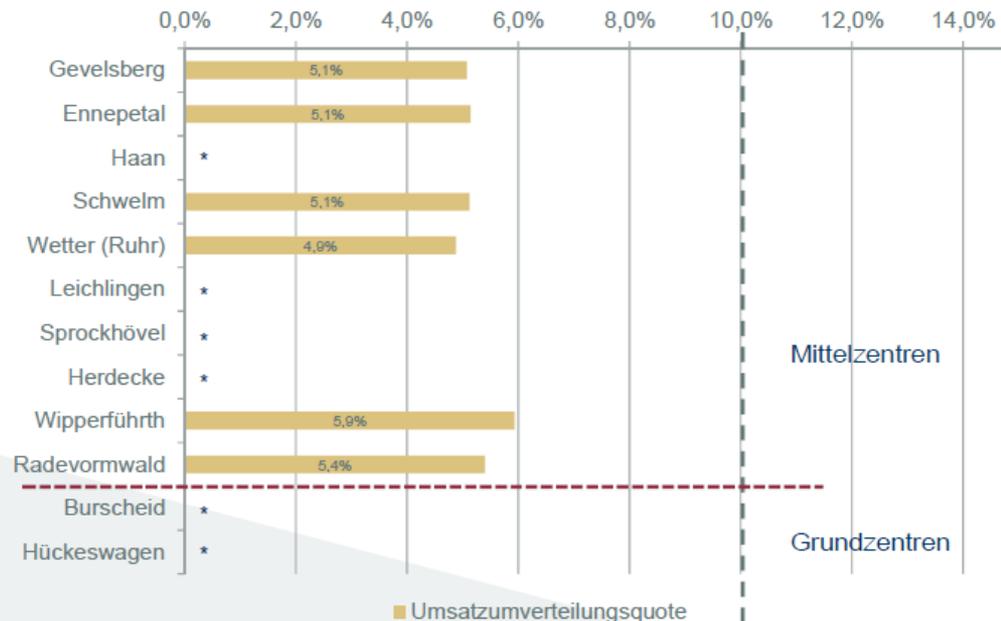
Abbildung 13: Umverteilungswirkungen bei Bekleidung II

Quelle: Auswirkungsanalyse Lademann S. 75



Die Stadt Remscheid als Standort für ein DOC

Prospektive Umverteilungswirkungen im Segment Schuhe/Lederwaren II (worst-case)



Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

* Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. €.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

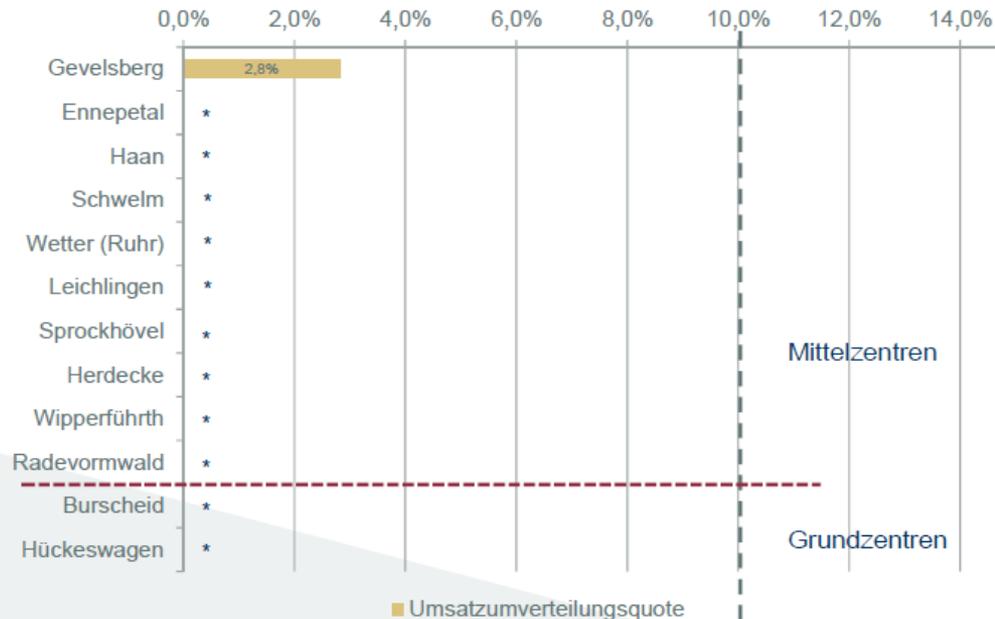
Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Quelle: Auswirkungsanalyse Lademann S. 83



Die Stadt Remscheid als Standort für ein DOC

Prospektive Umverteilungswirkungen im Segment Uhren/Schmuck II (worst-case)



Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

* Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar. Umsatzrückgänge <0,1 Mio. €.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Auswirkungsanalyse Lademann & P.



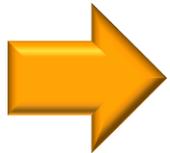
Prospektive Umverteilungsquoten auf die zentralen Versorgungsbereiche							
Zentraler Versorgungsbereich	Bekleidung, Wäsche	Schuhe, Lederwaren	GPK / Hausrat etc.	Spielwaren (ohne Hobby etc.)	Sportartikel (ohne Fahrräder / Camping)	Uhren / Schmuck	Ø
Innenstadt Remscheid	-5,3%	-5,4%	-5,4%	-2,8%	-8,9%	-3,2%	-5,2%
Innenstadt Bochum	-3,9%	-4,6%	-4,0%	*	-7,1%	*	-4,9%
Bochum-Wattenscheid	-4,1%	-4,6%	-4,1%	*	*	*	-4,3%
Innenstadt Burscheid	*	*	*	*	*	*	*
Innenstadt Ennepetal	-4,7%	*	-4,6%	*	*	*	-4,7%
Innenstadt Gevelsberg	-4,7%	-5,1%	-4,6%	*	*	-2,8%	-4,3%
Innenstadt Haan	-4,4%	*	*	*	-6,6%	*	-5,5%
Innenstadt Hagen	-4,6%	-5,0%	-4,5%	-2,7%	-7,4%	-2,8%	-4,5%
Innenstadt Hattingen	-4,2%	-4,7%	-4,3%	*	*	*	-4,4%
Innenstadt Herdecke	-4,5%	*	*	*	*	*	-4,5%
Innenstadt Hückerwagen	-5,6%	*	*	*	*	*	-5,6%
Innenstadt Langenfeld	-4,7%	-4,9%	-4,9%	*	-7,6%	*	-5,5%
Innenstadt Leichlingen	*	*	*	*	*	*	*
Innenstadt Leverkusen	-4,8%	-5,0%	-5,0%	*	-7,9%	-2,7%	-5,1%
Innenstadt Radevormwald	-5,1%	*	*	*	*	*	-5,1%
Innenstadt Schwelm	-4,7%	-5,1%	-4,6%	*	*	*	-4,8%
Innenstadt Solingen	-4,7%	-4,8%	-4,8%	*	-7,3%	-2,5%	-4,8%
Innenstadt Sprockhövel	-4,5%	*	*	*	*	*	-4,5%
Innenstadt Wermelskirchen	-5,3%	-5,5%	*	*	*	-3,3%	-4,7%
Innenstadt Wetter (Ruhr)	-4,4%	*	*	*	*	*	-4,4%
Innenstadt Wipperfürth	-5,7%	-5,9%	-5,7%	*	*	*	-5,8%
Innenstadt Witten	-4,1%	-4,7%	-4,2%	*	-7,2%	-2,7%	-4,6%
Wuppertal-Barmen	-4,5%	-4,8%	-4,5%	*	*	-2,5%	-4,1%
Wuppertal-Elberfeld	-4,4%	-4,5%	-4,4%	-2,1%	-6,6%	-2,3%	-4,0%
Ø	-4,7%	-5,0%	-4,6%	-2,5%	-7,4%	-2,8%	-4,5%

Quelle: Eigenen Berechnungen. *Umverteilungen unter 0,1 Mio. €, Quoten daher nicht darstellbar.

Quelle:
Auswirkungsanalyse
Lademann S. 85

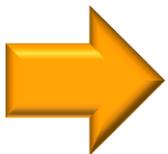
Tabelle 37: Übersicht der prospektiven Umverteilungsquoten

- Umverteilungsprognose nur für Sortiment Bekleidung / Wäsche (-5,6 %)
- Dieses Sortiment ist in Hückerwagen recht stabil, nicht vorgeschädigt.



keine zentrenchädigende Wirkung zu erwarten

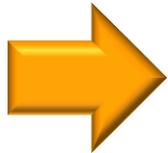
- Umverteilungsprognosen für alle anderen Sortimente nicht dargestellt.
- *„Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar. Umsatzrückgänge $< 0,1$ Mio. €“
(als Unterschrift unter Grafiken zu Umsatzverteilungen)*



keine hinreichende Aussage, nicht akzeptabel

- Vorgeschädigte Sortimente in Hückerwagen vorhanden, hierzu jedoch keine Umverteilungsprognosen
- Bei vorgeschädigten Sortimenten können Abflüsse von 5 – 6 % schädlich im Sinne des Planungsrechts sein.

keine hinreichende Aussage, nicht akzeptabel



Forderung der Stadt Hückeswagen:
entweder für diese Sortimente schädliche
Auswirkungen prognostizieren und damit das
Vorhaben insgesamt als unverträglich einstufen
oder weitere Untersuchungen durchführen und
die Ergebnisse erneut vorlegen.

Fazit zum FNP



Die vorliegenden Unterlagen sind nicht dazu geeignet, das Vorhaben ohne Anmeldung von Bedenken zu bewerten.

Es wird angeregt, die aufgeführten Punkte zu überarbeiten und zu ergänzen und eine erneute Beteiligung durchzuführen