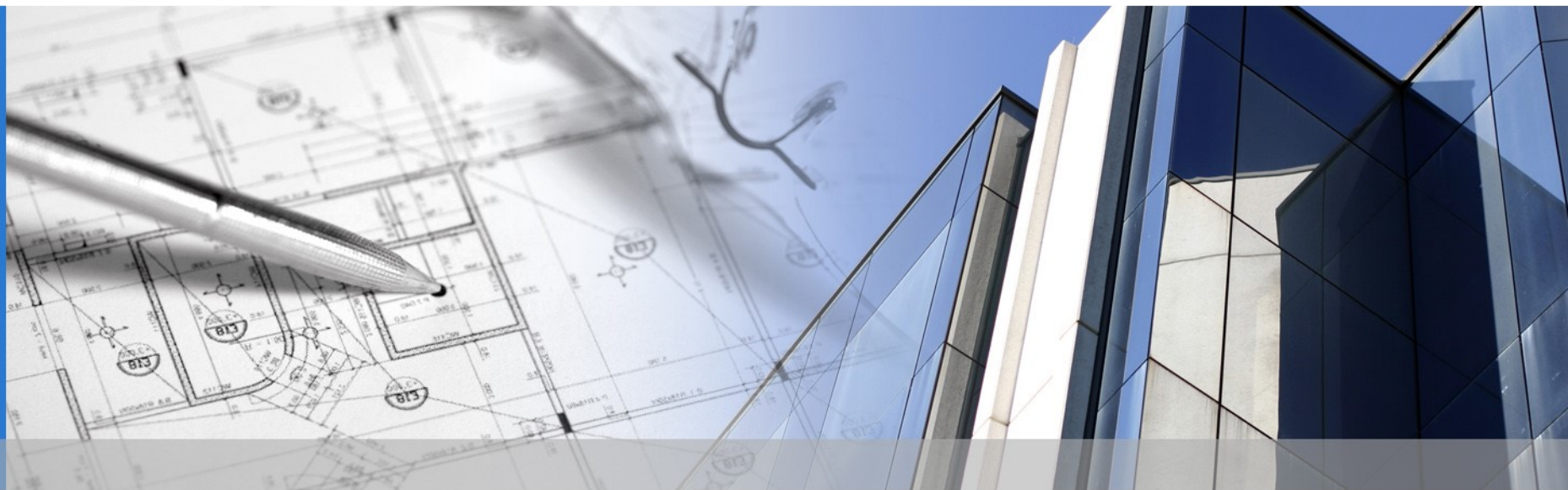




Fachdienst

Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

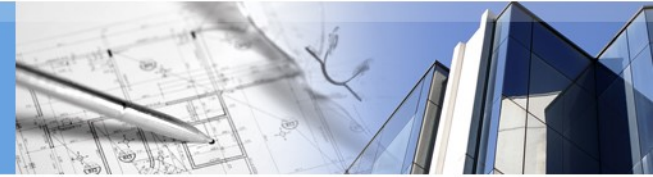
Outlet Remscheid – Verträglichkeitsuntersuchung (Arbeitsstand)

Präsentation im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit

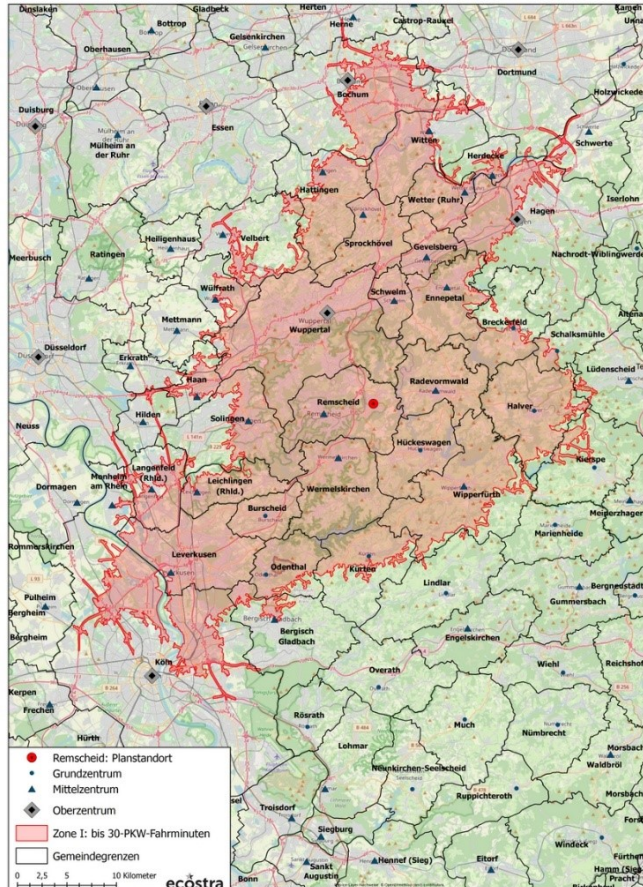
der Stadt Wuppertal, 30.10.2025

UNSER
REMSCHIED
UNSERE STADT

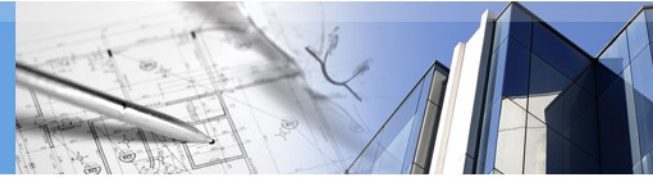
Vorgehensweise bei der Auswirkungsanalyse zum Outlet Center Remscheid



Zentrale Orte innerhalb eines 30-PKW-Fahrminutenradius um den Planstandort in Remscheid

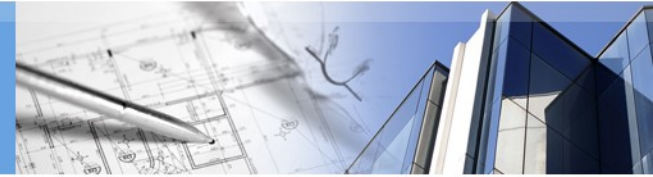


- Vollerhebung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet der Standortkommune Remscheid
 - EH-Erhebung im ZVB Innenstadt von 4 OZ, 19 MZ und 6 GZ innerhalb eines 30 min PKW-Fahrzeitradius sowie im Ruhr Park Bochum
 - Selektive EH-Erhebung in weiteren ZVB dieser Städte, sofern diese ein relevantes marken-orientiertes Warenangebot bereithalten
 - Qualitative Begehung weiterer ZVB und sonstiger Einzelhandelslagen innerhalb und außerhalb des 30 min PKW-Fahrzeitradius
 - Grundsätzlich wurden qualitative Beschreibungen und Bewertungen aller untersuchten Lagen vorgenommen
 - Experteninterviews mit IHK in Wuppertal und Handelsverband NRW
- ➔ **Festlegung des Untersuchungsumfangs erfolgte in Abstimmung mit dem AK REHK und der BZ Düsseldorf**



- Schritt 1: Outlet Remscheid mit insgesamt ca. 18.000 m² VK
 - a) Ermittlungen der möglichen Auswirkungen für ein Center mit realitätsnaher Flächenkonzeption (modellhafte Sortimentszusammensetzung)
 - b) Umsatzumverteilungen bei Ausnutzung der sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (B-Plan-Festsetzungen)
- Schritt 2: Auf Veranlassung des Investors ergänzende Analyse zu den möglichen Auswirkungen durch ein auf ca. 15.000 m² VK reduziertes Outlet Remscheid
 - a) realitätsnaher Flächenkonzeption (modellhafte Sortimentszusammensetzung)
 - b) Ausnutzen der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen (B-Plan-Festsetzungen)
- Beide Untersuchungsschritte und Variantenberechnungen sind in der ecostra-Auswirkungsanalyse vollständig enthalten
- Die nachfolgenden Ausführungen fokussieren sich v.a. auf das geplante Outlet Remscheid mit einer verringerten Gesamt-VK von ca. 15.000 m², welches Gegenstand des laufenden Genehmigungsverfahrens ist
- Sofern zielführend und hilfreich, werden jedoch auch die entsprechenden Daten der ursprünglichen Projektplanung mit insgesamt ca. 18.000 m² VK gegenübergestellt

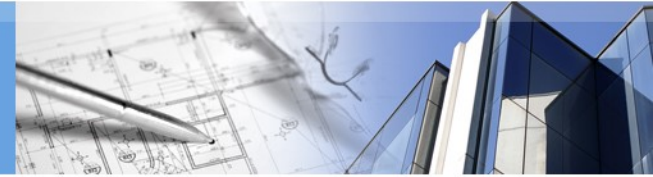
Outlet Remscheid mit ca. 15000 m² Gesamt-VK



- Festsetzungen im B-Plan (Sortimentsbezogene Flächenkorridore)
 - max. 12.500 m² VK für (Sport-) Bekleidung
 - max. 1.800 m² VK für (Sport-) Schuhe & Lederwaren
 - max. 2.200 m² VK für Sonstige Sortimente
- Modellhafte Flächen- und Nutzungskonzeption in der Auswirkungsanalyse:

• (Sport-) Bekleidung	=	ca. 11.600 m ² VK	= ca. 77 %
• (Sport-) Schuhe & Lederwaren	=	ca. 1.600 m ² VK	= ca. 11 %
• Sonstige Sortimente	=	ca. 1.800 m ² VK	= ca. 12 %
Insgesamt	=	ca. 15.000 m ² VK	= ca. 100 %

Kernsortiment		Bisher VK	Neu VK	Veränderung
• (Sport-) Bekleidung	=	ca. 13.500 m ²	ca. 11.600 m ²	ca. -14 %
• (Sport-) Schuhe & Lederw.	=	ca. 2.160 m ²	ca. 1.600 m ²	ca. -26 %
• Sonstige Sortimente	=	ca. 2.340 m ²	ca. 1.800 m ²	ca. -23 %
• Insgesamt	=	ca. 18.000 m²	ca. 15.000 m²	ca. -17 %



1. Betriebliche Sicht

- Sehr hohe Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet
- Entspannte Wettbewerbssituation durch Outlet Center im näheren Umfeld; intensive Wettbewerbsverflechtungen mit DOC Roermond
- Gute großräumige PKW-Erreichbarkeit, aber gewisse Einschränkungen in der kleinräumigen Verkehrserschließung

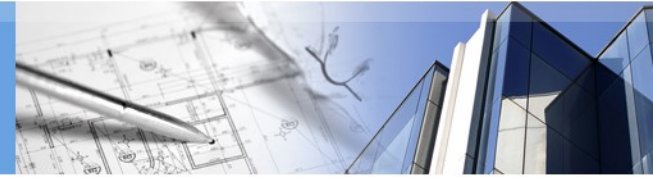
2. Städtebauliche Sicht

- Integrierte Lage innerhalb des ZVB Remscheid-Lennep und angrenzend an den historischen Ortskern; ÖPNV-Anbindung vorhanden
- Mögliche Impulsfunktion für den Ortskern von Lennep

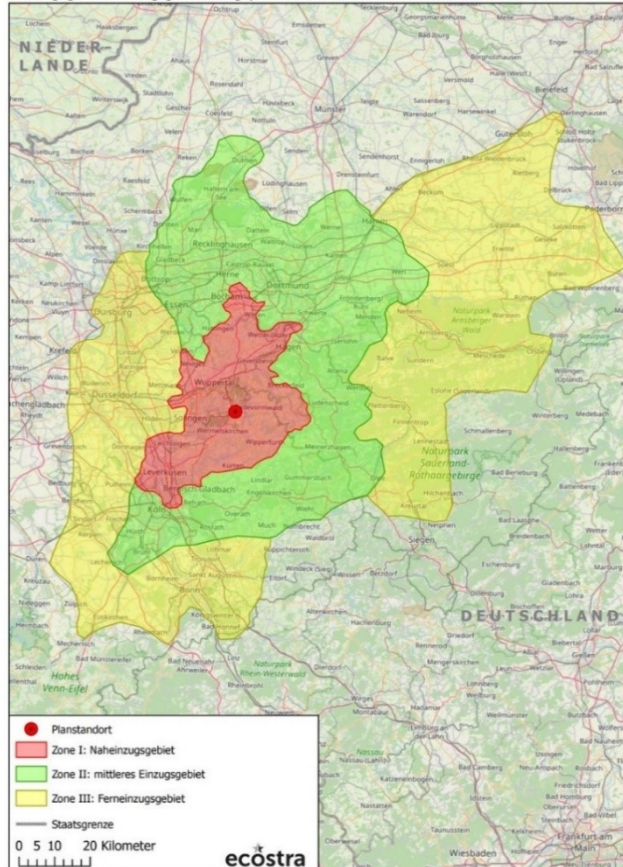
3. Raumordnerische Sicht

- Lage im ASB, wie es LEP und Regionalplan fordern

Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft



Das abgegrenzte Einzugsgebiet des geplanten Outlet Centers in Remscheid



Umfangreiche Stauchungen EZG: Zone I unverändert, erhebliche Wettbewerbswirkungen auf Zonen II und III im Norden, Westen und Süden durch Outlet Center in Roermond, Ochtrup und Montabaur

Bevölkerungspotenzial:

Zone I: ca. 2,2 Mio.

Zone II: ca. 4,8 Mio.

Zone III: ca. 4,3 Mio.

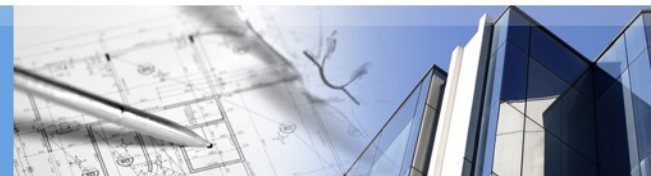
Zone I – III: ca. 11,2 Mio.

Kaufkraftpotenzial:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft = ca. **80,7 Mrd. €**

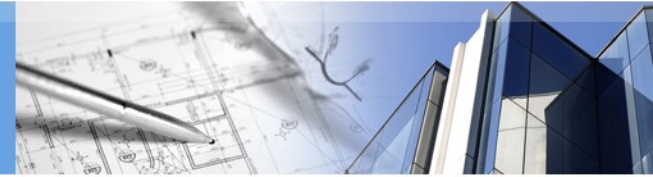
Projektrelevante Kaufkraft = ca. **18,1 Mrd. €**

Umsatzerwartung und -herkunft



- Umsatzerwartung von insgesamt ca. 127,8 Mio. €
 - Flächenproduktivität von ca. 8.520,-- € / m² VK; damit absolut oberer Wertansatz (S+H 2015: 5.800 – 6.900 € / m²; S+H 2019: 7.345 € / m²)
- | | | | | |
|---|---|-------------------------|-------------|------------------|
| • Zone I (Naheinzugsgebiet) | : | ca. 51,1 Mio. € | bzw. | ca. 40 % |
| • Zone II (mittleres Einzugsgebiet) | : | ca. 46,0 Mio. € | bzw. | ca. 36 % |
| • Zone III (Ferneinzugsgebiet) | : | ca. 12,8 Mio. € | bzw. | ca. 10 % |
| • Zonen I – III (Einzugsgebiet ges.) | : | ca. 109,9 Mio. € | bzw. | ca. 86 % |
| • Streuumsätze | : | ca. 17,9 Mio. € | bzw. | ca. 14 % |
| • Umsatz insgesamt | : | ca. 127,8 Mio. € | bzw. | ca. 100 % |
- Im Falle der ursprünglich projektierten ca. 18.000 m² VK wurde für das Outlet Remscheid ein Gesamtumsatz von ca. 151,0 Mio. € (= ca. +15 %) ermittelt, was einer Raumleistung von ca. 8.390 € / m² VK entspricht

Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld

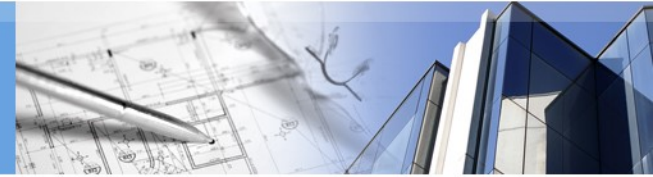


- Auswirkungen des Vorhabens – **Innenstadt**
 - Projektrelevanter Gesamtumsatz ca. 218,5 Mio. €
 - Gesamter Umsatzabzug von ca. 11,9 Mio. €
 - Ø Umsatzumverteilungsquote von ca. 5,5 %
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Umsatzrückgang ca. 10,0 – 10,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 7,1 %
 - (Sport-) Schuhe & Lederwaren
 - Umsatzrückgang ca. 0,6 – 0,7 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 6,1 %
 - Sonstige Sortimente
 - Umsatzrückgang ca. 1,2 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 1,8 %



Fazit: *Bezogen auf die Einkaufslagen im Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.*

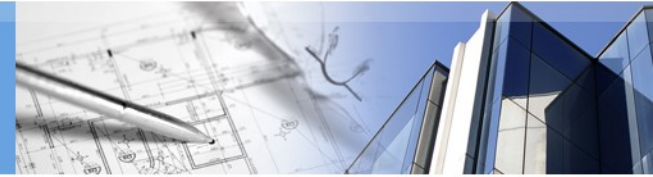
Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld – nach Schließung Galeria



- Nach Durchführung der Einzelhandelserhebung wurde im Januar 2024 das Galeria-Warenhaus am Neumarkt geschlossen:
 - Entfall von 13.100 m² VK, Umsatzschwerpunkt (Sport-) Bekleidung
 - Umsatz von ca. 24,0 Mio. €/a
- Weiterhin umfangreiches Bekleidungsangebot in Elberfeld
 - 50 % der bisherigen Umsätze verbleiben in Elberfeld
 - 50 % fließen an andere Einzelhandelsstandorte und Online-Handel ab
- Gesamtumsatz Bekleidung reduziert sich um 12,0 Mio. € auf 129,0 Mio. €
- Umverteilungsquote steigt um 0,6 % auf 7,7 %
- Die Auswirkungen auf Elberfeld sind gutachterlich weiterhin als verträglich zu bewerten
- Das Gutachten wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans angepasst

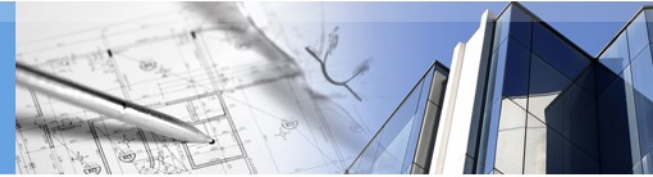


Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld – Standort P&C



- P&C ist ein Magnetbetrieb im Modesegment mit umfangreichem Markenangebot im mittleren bis gehobenen Preissegment
- Damit ergeben sich Wettbewerbsverflechtungen zum geplanten Outlet Remscheid
- Umverteilungsquote liegt in gewissem Maß oberhalb des Durchschnittswertes für das Hauptzentrum Elberfeld
- Wegen der großen Leistungsfähigkeit des Anbieters sollte der Umsatzabzug zu verkraften sein.
- Beispiele:
 - Homburg an der Saar - Zweibrücken Fashion Outlet
 - Halle an der Saale – Leipzig The Style Outlets Brehna
 - Bremen – Ochtum Park Outlet Center
 - Berlin-Spandau – Designer Outlet Berlin Wustermark
- Gleichzeitig dürfte P&C von der Schließung des Galeria-Standorts profitiert haben
- Ein nachhaltige Schädigung des P&C Standorts oder sogar Betriebsaufgabe durch das geplante Outlet Remscheid ist aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

Die Auswirkungen auf das Hauptzentrum Wuppertal-Barmen

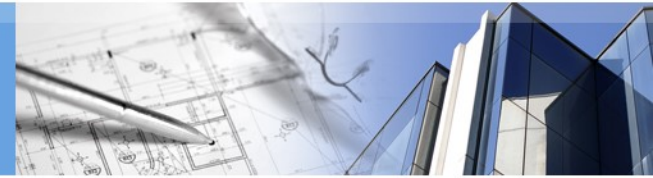


- Auswirkungen des Vorhabens – **Barmen**
 - Projektrelevanter Gesamtumsatz ca. 50,7 Mio. €
 - Gesamter Umsatzabzug von ca. 1,1 Mio. €
 - Ø Umsatzumverteilungsquote von ca. 2,0 %
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Umsatzrückgang ca. 0,7 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 3,2 %
 - (Sport-) Schuhe & Lederwaren
 - Umsatzrückgang ca. 0,1 – 0,2 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 4,2 %
 - Sonstige Sortimente
 - Umsatzrückgang ca. 0,1-0,2 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 0,7 %



Fazit: Bezogen auf die Einkaufslagen im Hauptzentrum Barmen in Wuppertal sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Nebenzentrum Wuppertal-Cronenberg



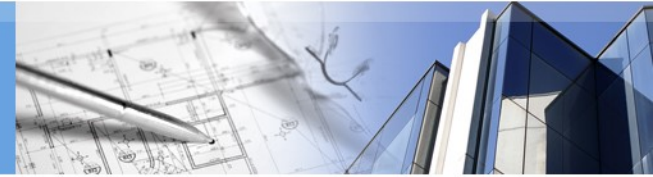
- Auswirkungen des Vorhabens – **Cronenberg**
 - Projektrelevanter Gesamtumsatz ca. 8,5 Mio. €
 - Gesamter Umsatzabzug von ca. 0,1 Mio. €
 - Ø Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,1 %
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Umsatzrückgang < 0,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote k.A.
 - (Sport-) Schuhe & Lederwaren
 - Umsatzrückgang < 0,1 €
 - Umsatzumverteilungsquote k.A.
 - Sonstige Sortimente
 - Umsatzrückgang < 0,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote k.A.



Fazit: *Bezogen auf die Einkaufslagen im Nebenzentrum Cronenberg in Wuppertal sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.*



Die Auswirkungen auf das Nebenzentrum Wuppertal-Ronsdorf



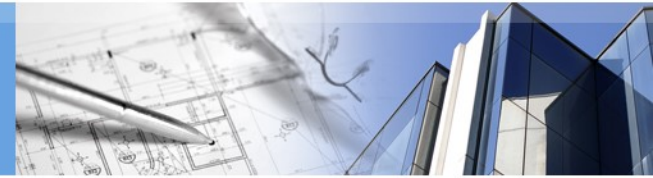
- Auswirkungen des Vorhabens – **Ronsdorf**
 - Projektrelevanter Gesamtumsatz ca. 10,4 Mio. €
 - Gesamter Umsatzabzug von ca. 0,2 Mio. €
 - Ø Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,9 %
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
 - Umsatzrückgang ca. 0,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote ca. 2,6 %
 - (Sport-) Schuhe & Lederwaren
 - Umsatzrückgang < 0,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote k.A.
 - Sonstige Sortimente
 - Umsatzrückgang < 0,1 Mio. €
 - Umsatzumverteilungsquote k.A.



Fazit: Bezogen auf die Einkaufslagen im Nebenzentrum Ronsdorf in Wuppertal sind die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht als verträglich zu bewerten.



Auswirkungen unterschiedlicher Flächendimensionierungen des OC Remscheid

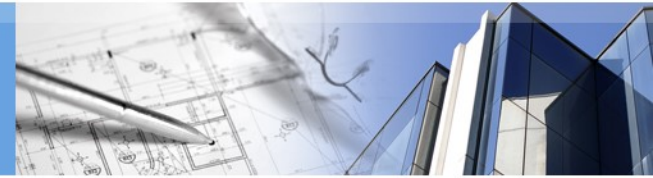


Tab. 57: Die Werte der Umsatzumverteilung gegenüber den am stärksten betroffenen ZVBs im Untersuchungsraum beim Planobjekt mit 18.000 und mit 15.000 m² VK im Vergleich

	(Sport-) Bekleidung		(Sport-) Schuhe & Lederwaren		Sonstiges		Insgesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilung ggü. Remscheid ZVB Innenstadt								
...bei ca. 18.000 m ² VK	3,4	7,0	0,3 – 0,4	7,8	0,3	1,2	4,0 – 4,1	5,3
...bei ca. 15.000 m ² VK	3,2	6,6	0,3	6,4	0,2 – 0,3	1,0	3,7	4,8
Umsatzumverteilung ggü. Wuppertal Hauptzentrum Elberfeld								
...bei ca. 18.000 m ² VK	10,8	7,7	0,8	7,5	1,4 – 1,5	2,2	13,0 – 13,1	6,0
...bei ca. 15.000 m ² VK	10,0 – 10,1	7,1	0,6 – 0,7	6,1	1,2	1,8	11,9	5,5
Umsatzumverteilung ggü. Solingen Hauptzentrum-Mitte								
...bei ca. 18.000 m ² VK	1,7	4,5	0,2 – 0,3	5,3	0,2	0,8	2,1 – 2,2	3,4
...bei ca. 15.000 m ² VK	1,6	4,2	0,2	4,4	0,1 – 0,2	0,7	1,9 – 2,0	3,1
Umsatzumverteilung ggü. Hagen ZVB Innenstadt								
...bei ca. 18.000 m ² VK	3,2	3,2	0,2 – 0,3	4,1	0,5	1,4	4,0	2,8
...bei ca. 15.000 m ² VK	3,0	3,0	0,2	3,4	0,4 – 0,5	1,2	3,6 – 3,7	2,6

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. rundungsbedingte Differenzen

Auswirkungen unterschiedlicher Flächendimensionierungen des OC Remscheid



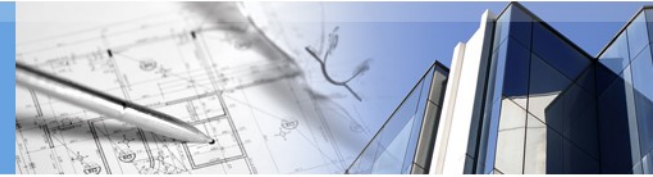
Tab. 59: Die Werte der Umsatzumverteilung gegenüber den am stärksten betroffenen ZVBs im Untersuchungsraum beim Planobjekt mit 18.000 und mit 15.000 m² VK bei Ausnutzung der jeweilig lt. B-Plan-Festsetzung möglichen maximalen Verkaufsflächenkorridore im Vergleich

	(Sport-) Bekleidung		(Sport-) Schuhe & Lederwaren		Sonstiges		Insgesamt*	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilung ggü. Remscheid ZVB Innenstadt								
...bei ca. 18.000 m ² VK	3,8	7,8	0,5	10,9	0,3	1,3	4,6	6,0
...bei ca. 15.000 m ² VK	3,4	7,1	0,3	7,2	0,3	1,3	4,0 – 4,1	5,3
Umsatzumverteilung ggü. Wuppertal Hauptzentrum Elberfeld								
...bei ca. 18.000 m ² VK	12,0	8,5	1,1	10,4	1,6	2,4	14,7	6,7
...bei ca. 15.000 m ² VK	10,8 – 10,9	7,7	0,7 – 0,8	6,9	1,5	2,2	13,1	6,0
Umsatzumverteilung ggü. Solingen Hauptzentrum-Mitte								
...bei ca. 18.000 m ² VK	1,9	5,0	0,4	7,4	0,2	0,9	2,4 – 2,5	3,8
...bei ca. 15.000 m ² VK	1,7	4,6	0,2 – 0,3	4,9	0,2	0,8	2,1 – 2,2	3,3
Umsatzumverteilung ggü. Hagen ZVB Innenstadt								
...bei ca. 18.000 m ² VK	3,6	3,6	0,4	5,7	0,5 – 0,6	1,5	4,5	3,2
...bei ca. 15.000 m ² VK	3,2 – 3,3	3,3	0,2 – 0,3	3,8	0,5 – 0,6	1,4	4,0	2,8

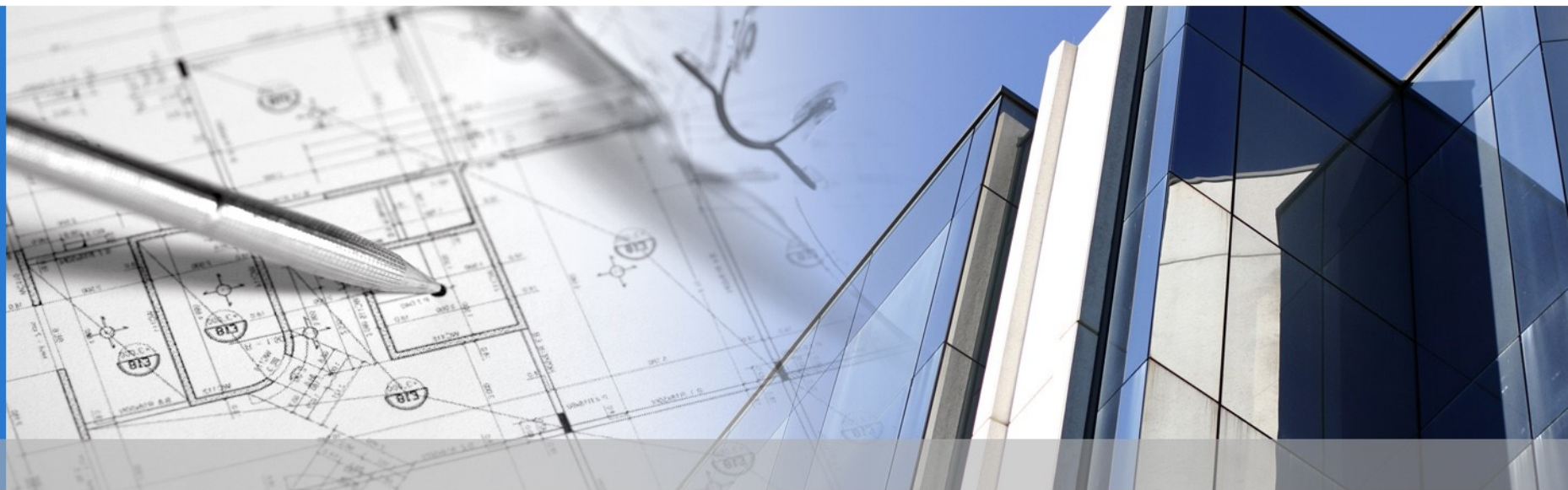
* = Bitte beachten! Bei dem Summenwert handelt es sich nur um einen rechnerischen Wert, da die gleichzeitige Ausschöpfung sämtlicher bei dem Planobjekt lt. B-Plan-Festsetzungen möglicher Flächenkorridore tatsächlich nicht möglich ist.

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. rundungsbedingte Differenzen

Umsatzumverteilungsquote Elberfeld nach Schließung Galeria:
Bekleidung: 8,4 % Gesamt: 6,3 %



In einem Fazit ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die Umsatzumverteilungswirkungen des Planvorhabens mit dem nun auf maximal 15.000 m² VK reduzierten Nutzungskonzept in verschiedenen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum ebenfalls spürbare Wettbewerbswirkungen entfalten, wobei auf den ZVB Innenstadt in Remscheid und das Hauptzentrum Elberfeld in Wuppertal die vergleichsweise höchsten Umverteilungsquoten entfallen. Bei allen anderen untersuchten Städten und Gemeinden bzw. deren ZVB bewegen sich die Umsatzabzüge in deutlich niedrigeren und somit durchwegs unproblematischen Größenordnungen. Insgesamt ist die Realisierung des Outlet Remscheid mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.000 m² und bei Beachtung des dargestellten Vorschlags für die B-Plan-Festsetzungen städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!