



Stellungnahme zum veränderten
Sortiments- und Verkaufsflächen-
konzept eines IKEA Einrichtungs-
hauses und eines HOMEPARK in

WUPPERTAL

Auftraggeber: Stadt Wuppertal

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin
Monika Kollmar, Projektleiterin

Köln, November 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Aufgabenstellung / Hintergrund	1
2.	Bewertung der Sortiments- und Verkaufsflächenänderungen	3
2.1	Sportgroßgeräte / Sportartikel	3
2.2	Lebensmittel	5
2.3	Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst	5
2.4	Elektrowaren	6
3.	Abschließende Bemerkungen	7

1. Aufgabenstellung / Hintergrund

Im April 2012 hat die GMA, Köln, eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA Einrichtungshauses und eines HOMEPARK in Wuppertal vorgelegt. In diesem Gutachten wurde ein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept für das Einrichtungshaus und die Fachmärkte des HOMEPARK bewertet und aufgrund potenzieller negativer städtebaulicher Auswirkungen Empfehlungen zur Verkaufsflächenmodifikation respektive zur Verkaufsflächenreduzierung in einzelnen Sortimenten getroffen.

Die Stadt Wuppertal und der Vorhabenträger haben ihre Planungen den Empfehlungen der GMA angepasst; daraufhin hat die GMA im September 2012 die Auswirkungsanalyse modifiziert und entsprechende Änderungen gegenüber dem Konzept von April 2012 erläutert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Wuppertal im September 2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1136V „Dreigrenzen“ in Wuppertal-Nächstebreck im Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB offengelegt; es wurde ein fachmarktbezogenes Einkaufszentrum festgelegt. Das GMA-Gutachten, Stand September 2012, wurde den Unterlagen der Offenlage als Anlage beigefügt.

Zwischenzeitlich gab es eine Reihe von Gesprächen mit der Bezirksregierung Düsseldorf bzw. der Staatskanzlei in Düsseldorf zu den Übereinstimmungen des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012. Dabei stand insbesondere der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Gesamtvorhaben im Mittelpunkt der Diskussionen. Gemäß Ziel 5 des Entwurfs des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel darf in Sondergebieten nach § 11 Absatz 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen. Um diesem Wert von 10 % gemäß der im Entwurf des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel dargestellten Liste der innerstädtischen Leitsortimente zu entsprechen, haben die Stadt Wuppertal und IKEA das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept erneut angepasst. Nach dem Stand vom 08. November 2012 haben sich in folgenden Sortimenten Veränderungen ergeben:

Tabelle 1: Veränderungen des Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes des IKEA Einrichtungshauses und des HOMEPARK in Wuppertal – Stand: 08.11.2012

Sortiment	VK in m ² September 2012*	VK neu in m ² November 2012	Differenz in m ²	Zuordnung nach NRW-Leitsortimenten**
Sportgroßgeräte	2.200	2.600	+ 400	nicht zentrenrelevant
Sportartikel	1.800	1.400	- 400	zentrenrelevant
Lebensmittel	965	165	- 800	nahversorgungsrelevant
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst***	2.190	1.750	- 440	zentrenrelevant
Elektrowaren****	1.455	1.455	+ / - 0	1.155 m ² Großgeräte (nicht zentrenrelevant), 300 m ² sonstige Elektrowaren (zentrenrelevant)
<p>* Stand des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1136V „Dreigrenzen“ in der Offenlage von September 2012</p> <p>** Entwurf des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel</p> <p>*** Im Bebauungsplanentwurf, Stand September 2012, als „Hausrat, Kunst“ bezeichnet.</p> <p>**** keine Veränderungen der Verkaufsfläche, aber Präzisierung der Sortimente</p> <p>Quelle: GMA, November 2012, auf Basis der Angaben von IKEA</p>				

Damit wird die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 45.850 m² auf 44.610 m² reduziert (- 1.240 m²). Im Folgenden wird – bezogen auf diejenigen Sortimente, in denen sich Veränderungen der Verkaufsflächen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, Stand Offenlage September 2012, ergeben haben (vgl. Tabelle 1) – dargestellt, welche Auswirkungen dies im Hinblick auf die Ergebnisse des GMA-Gutachtens vom 05. September 2012 hat.

2. Bewertung der Sortiments- und Verkaufsflächenänderungen

2.1 Sportgroßgeräte / Sportartikel

Im projektierten Vorhaben ist u. a. ein großflächiger Sportfachmarkt vorgesehen. Auf Grundlage der GMA-Empfehlungen wurde hier im Bebauungsplanentwurf vom September 2012 eine Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder) von 2.200 m² vorgesehen; für kleinteilige Sportartikel sowie Sporttextilien / Sportschuhe waren 1.800 m² geplant. Mit der vorliegenden Verkaufsflächenmodifikation sollen bei den nicht zentrenrelevanten Sportgroßgeräten 400 m² hinzukommen, so dass hier die Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment bei 2.600 m² liegt. Im Gegenzug hierzu sollen bei Sportartikeln 400 m² reduziert werden, so dass hier eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² bei zentrenrelevanten Sportartikeln und -textilien / -schuhen verbleibt.

Im Hinblick auf die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sportgroßgeräten** sind derzeit im Einzugsgebiet nur geringe Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden. Diese beziehen sich ganz überwiegend auf Kleinstflächen bei Sportkaufhäusern und Sportfachmärkten (z. B. Intersport-Händler), auf denen großmaßstäbliche Fitnessgeräte, Ergometer u. ä. geführt werden. Diese sind jedoch minimal und deutlich nachrangig in Bezug auf die Kernsortimente der Sporttextilien, Schuhe und kleinteiligen Sportartikeln wie Bälle, Schwimmbehör u. ä. Darüber hinaus sind in einigen zentralen Versorgungsbereichen noch vereinzelte Anbieter von Reitsportbedarf ansässig, der ebenfalls zu den nicht zentrenrelevanten Sportsortimenten gehört.

Aufgrund der äußerst geringen Verkaufsflächen und nur vereinzelt Anbietern konnten bereits im September 2012 bezüglich 2.200 m² Verkaufsfläche in diesem Sortiment keine wettbewerblichen Auswirkungen quantifiziert werden; angesichts der geringen Bedeutung als Randsortiment in den meisten Sportfachmärkten und Sporthäusern ist jedoch hier nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Diese Aussage gilt auch für eine Verkaufsfläche von 2.600 m² im Planvorhaben.

Angesichts der Wettbewerbssituation im weiteren Umland ist festzuhalten, dass in Wuppertal und im Einzugsgebiet ein klares Angebotsdefizit besteht und Kaufkraftströme von Standorten mit größeren Anbietern dieser Sortimente (z. B. Dortmund mit zwei Decathlon-Standorten) wieder in das Einzugsgebiet zurückgelenkt werden können.

- Bei **zentrenrelevanten Sportartikeln, Sporttextilien und -schuhen** ist eine Reduzierung von weiteren 400 m² VK im Planvorhaben als positiv für die zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu bewerten. Dies entspricht einer Verkaufsflächenreduzierung um rd. 22 % gegenüber den Flächen im Bebauungsplanentwurf vom September 2012. Dementsprechend sind auch niedrigere Umverteilungswerte in zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet zu ermitteln.

Im GMA-Gutachten von September 2012 sind in Anhangstabelle A 6 die Umverteilungswirkungen bei Sportartikeln mit 1.800 m² VK – bezogen auf die Hauptzentren in den Zonen I und II des Einzugsgebietes – dargestellt. Die höchsten Umverteilungsquoten, bei 1.800 m² VK bei Sportartikeln lagen bei 9 – 10 % in Wuppertal-Elberfeld, Remscheid, Solingen sowie mit 10 % in Velbert. Bei einer Reduzierung um fast 22 % der Verkaufsfläche in diesem Sortiment sind somit entsprechend auch deutlich niedrigere Umverteilungsquoten von maximal 7 – 8 % in den genannten zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Hieraus lassen sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ableiten.

2.2 Lebensmittel

In der Projektkonzeption von September 2012, war neben dem sog. „Schweden-Shop“ des IKEA Einrichtungshauses auch ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VK geplant. In diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment wurde nunmehr auf den Discounter verzichtet, so dass ca. 165 m² VK für Lebensmittel verbleiben. Diese werden sich auf den „Schweden-Shop“ beziehen und umfassen somit ein sehr spezielles Lebensmittelsortiment, das nicht ansatzweise dem Vollsortiment eines Supermarktes oder auch den Angeboten eines Lebensmitteldiscounters entspricht. Angesichts der speziellen Sortimentsausrichtung, der geringen Verkaufsfläche und der typischen Mitnahmeeffekte, in deren Rahmen diese Sortimente durch IKEA-Kunden gekauft werden, können hieraus keine quantifizierbaren Umverteilungswirkungen ermittelt werden. Dies hängt auch damit zusammen, dass ein Teil des Umsatzes im „Schweden-Shop“ am geplanten Standort Wuppertal durch Kunden erzielt wird, die vorher zu anderen IKEA Einrichtungshäusern, z. B. nach Düsseldorf, Dortmund oder Köln, gefahren sind. Damit sind in einem gewissen Rahmen auch Umverteilungswirkungen bei anderen IKEA-Einrichtungshäusern zu erwarten.

2.3 Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst

Die Auswirkungen von 2.190 m² VK im Bereich Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst¹ sind im GMA-Gutachten vom September 2012 in Anhangstabelle A 7 dargestellt. Hier wird deutlich, dass die Umverteilungswirkungen bei maximal 8 – 9 % im zentralen Versorgungsbereich Gevelsberg, bei 8 % im zentralen Versorgungsbereich Schwelm sowie bei 7 – 8 % in den zentralen Versorgungsbereichen von Wuppertal-Barmen sowie Sprockhövel-Niedersprockhövel liegen. Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche für Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst von 2.190 m² um 440 m² auf nunmehr 1.750 m² VK (- 20 %) reduzieren sich entsprechend die Umverteilungswirkungen und liegen dann bei maximal 7 % in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen.

Da im Gutachten vom September 2012 bereits dargelegt wurde, dass aus ermittelten Umverteilungswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versor-

¹ Im Bebauungsplanentwurf September 2012 als „Hausrat, Kunst“ bezeichnet.

gungsbereiche zu erwarten sind, gilt dieses umso mehr für eine reduzierte Verkaufsfläche bei Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst.

2.4 Elektrowaren

Im Bebauungsplanentwurf von September 2012 sind 1.455 m² für Elektrowaren allgemein aufgeführt, davon sollte maximal die Hälfte auf einzelne Untersortimente entfallen. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt auch im Konzept vom November 2012 mit 1.455 m² VK bestehen. Allerdings wurde das Sortiment dahingehend präzisiert, dass ca. 1.155 m² VK auf nicht zentrenrelevante Elektrogroßgeräte (z. B. Kühlschränke, Waschmaschinen, Herde) entfallen und rd. 300 m² VK auf sonstige zentrenrelevante Elektrowaren. Letztere sollen in einem Fachmarkt realisiert werden und nicht im IKEA Einrichtungshaus. Zu diesen sonstigen zentrenrelevanten Elektrowaren gehören z. B. Unterhaltungselektronik, PC, EDV und Zubehör, Telekommunikation, Daten-, Ton- und Bildträger sowie Klein elektrohaushaltsgeräte (z. B. Wasserkocher, Toaster etc.).

Im Gutachten vom September 2012 hat die GMA Elektrowaren im Gesamten beurteilt und kam bei einer Verkaufsfläche von 1.455 m² auf maximale Umverteilungsquoten in zentralen Versorgungsbereichen von 6 % in Sprockhövel-Niedersprockhövel und 5 % in Schwelm. Grundlage dieser Umverteilungsberechnung war ein Gesamtumsatz von rd. 7,3 Mio. €, d. h. es wurde eine Flächenproduktivität von rd. € 5.000 / m² VK zugrunde gelegt. Bei dem nunmehr vorliegenden Konzept mit einem sehr hohen Anteil an Elektrogroßgeräten, die i. d. R. eine deutlich niedrigere Flächenleistung je m² VK erzielen als z. B. Unterhaltungselektronik, Telekommunikation oder Computer ist somit davon auszugehen, dass der bisherige Umsatz von 7,3 Mio. € als „worst-case“ angesehen werden kann. Die Veränderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Definition von 1.155 m² VK für nicht zentrenrelevante Elektrogroßgeräte und maximal 300 m² VK für sonstige zentrenrelevante Elektrowaren führt somit nicht zu höheren Umverteilungsquoten als im GMA-Gutachten vom September 2012 ermittelt. Städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen sind somit nicht zu erwarten.

3. Abschließende Bemerkungen

Die vorliegende Modifizierung des Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeptes für das Vorhaben am Standort Wuppertal-Nächstebreck führt zu einer Reduzierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (- 1.640 m² VK).

Mit einer Verschiebung von rd. 400 m² bei kleinteiligen Sportartikeln (zentrenrelevant) zu nicht zentrenrelevanten Sportgroßgeräten ist eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens gegenüber dem Stand des Bebauungsplanentwurfs, Offenlage September 2012 (45.850 m²), um 1.240 m² auf insgesamt 44.610 m² VK verbunden. Die Auswirkungen bei zentrenrelevanten Sortimenten in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen in Wuppertal und im Umland reduzieren sich dementsprechend, negative städtebauliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.