



Positionspapier

zur geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses IKEA mit ergänzenden Fachmärkten („Homepark“) auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Beschreibung des Standortes und des Planvorhaben IKEA	3
2 Regionale Betroffenheit	4
3 Konfliktfelder	7
4 Fazit und Erwartungen	9

1. Beschreibung des Planvorhaben IKEA

Die IKEA Centre Group plant, in der Nähe des Autobahnknotens von A 1, A 43 und A 46 im Nordosten der Stadt Wuppertal (Fertighausausstellung im Stadtbezirk Oberbarmen) ein Einrichtungshaus mit angeschlossenem Fachmarktzentrum („Homepark“) zu entwickeln. Am Standort „Wuppertal Nord“ (Eichenhofer Weg/Schmiedestraße), vergleiche beigefügte Karte, sollen neben einem klassischen IKEA-Möbelmarkt auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen entstehen, es könnte sich dabei u. a. um ein Gartencenter, einen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik und einen Sportfachmarkt handeln; genauere Vorgaben seitens der Firma IKEA bzw. der Stadt Wuppertal sind jedoch noch nicht öffentlich gemacht worden.

Den vorliegenden Informationen zufolge werden das IKEA-Haus und der „Homepark“ jeweils rd. 25.000 m² Verkaufsfläche aufweisen, sodass die Gesamtverkaufsfläche bei rd. 50.000 m² liegen wird.

Ein IKEA-Haus mit dieser Verkaufsfläche realisiert in vergleichbaren Lagen (z. B. existiert in Köln eine derartige Einrichtung) im Durchschnitt rd. 75 Mio. € Umsatz pro Jahr, darunter in erheblichem Umfang auch mit zentrenrelevanten Randsortimenten wie insbesondere Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien. Auch das Fachmarktzentrum könnte großflächig zentrenrelevante Sortimente anbieten, darunter Unterhaltungselektronik und Sportartikel. Je nach Zusammensetzung sind auf Basis der vorgesehenen Verkaufsflächendimension des „Homeparks“ (rd. 25.000 m²) Gesamtumsätze von rd. 50 – 100 Mio. € pro Jahr zu erwarten; sie sind sehr stark von der gewählten Sortimentierung abhängig sind.

Der Standort ist als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Es handelt sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, auch fehlen für eine mögliche zukünftige Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich wesentliche Voraussetzungen.

Die Verkaufsflächendimension, der zu erwartende Umsatz und die zentrenrelevanten Anteile daran lassen das Vorhaben in Wettbewerb zu den umliegenden Innenstädten bzw. Nebenzentren des Ennepe-Ruhr-Kreises treten, aber auch der benachbarten bergischen Großstädte Remscheid und Solingen sowie der angrenzenden Kreise: des Oberbergischen Kreises und des Märkischen Kreises. Selbst für die Großstadt Hagen

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

sind Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Wuppertals, Barmen und Elberfeld, sowie auf die Nebenzentren der Stadt Wuppertal sind ebenfalls anzunehmen.

Bei Heranziehung vergleichbarer Konzepte von IKEA (z. B. Koblenz, Köln-Ossendorf, Lübeck) beträgt die erforderliche Flächengröße einschließlich Stellplätzen mind. 11 ha.

2. Regionale Betroffenheit

- Die neun Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises¹ begreifen sich als attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität. Die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr und die unmittelbare Nachbarschaft zum Bergischen Städtedreieck sind seit jeher im Bewusstsein verwurzelt und finden bei allen Planungen von Wirtschafts- und Verkehrsstrukturen Berücksichtigung. Von daher wird das Planvorhaben durchaus als regionales Projekt verstanden, das den Ennepe-Ruhr-Kreis trotz seiner Lage auf dem Gebiet der Stadt Wuppertal unmittelbar betrifft.
- Der geplante Standort liegt an der Grenze zweier Regierungsbezirke (Düsseldorf und Arnsberg) und auch an der Grenze zweier Industrie- und Handelskammern (SIHK und IHK für die Städte Wuppertal, Remscheid und Solingen); mindestens noch eine weitere IHK (IHK zu Bochum im mittleren Ruhrgebiet) wird durch die Ausstrahlungen einer möglichen IKEA-Ansiedlung – egal ob mit oder ohne ergänzendem Homepark – betroffen sein. Auch der RVR in seiner Eigenschaft als Regionalplanungsträger ist zumindest für die Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises betroffen. Wie aus der beigefügten Karte ersichtlich, liegen die Hauptversorgungsbereiche von Sprockhövel-Haßlinghausen, Sprockhövel-Niedersprockhövel, Gevelsberg, Schwelm und Ennepetal (Milspe und Voerde) gleich weit entfernt bzw. wesentlich näher am geplanten Standort als einer der Hauptversorgungsbereiche von Wuppertal; Barmen und Elberfeld. Trotz der

¹ Breckerfeld, Ennepetal, Gevelsberg, Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter (Ruhr) und Witten

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

oberzentralen Funktion von Wuppertal darf die Wahrnehmung dieser Versorgungsaufgabe in diesem Bereich nicht so weit gehen, dass die mittelzentralen Aufgaben der angrenzenden Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises gefährdet werden.

- Das Vorhaben betrifft die gesamte Region und ist aus regionaler Perspektive zu bewerten; es existiert jedoch nur in Teilräumen eine regionale Zusammenarbeit; diese endet an der jeweiligen Regierungsbezirksgrenze.



Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

- Acht Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises haben ihre Einzelhandels- und Zentrenkonzepte in den vergangenen Jahren erstmalig aufgestellt oder aktualisiert. Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander erreichen zwar auch die Mittelzentren unter ihnen kaum überörtliche Einzugsgebiete, dennoch streben alle Kommunen zumindest eine ausreichende und qualifizierte Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren aller Bedarfsstufen an. Weiterhin sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente soweit möglich auf dafür geeignete zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden, um die Funktionsfähigkeit dieser Standorte zu sichern. Eine mehr als unwesentliche Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben zu Lasten dieser Standorte würde die politisch verankerten Entwicklungsziele aller Kommunen im Ennepe-Ruhr-Kreis in Frage stellen und kann daher nicht hingenommen werden.
- Aus Sicht des Ennepe-Ruhr-Kreises darf es bei der Beurteilung möglicher Zielkonflikte oder Gefährdungen nicht allein um die Auswirkungen auf vorhandene Anbieter gehen, vielmehr sind auch die Perspektiven zum Ausbau der Zentren und zur Attraktivierung der Innenstädte zu berücksichtigen. Mindestens in den größeren Innenstädten des Kreises müssen Betrieb und ggf. Neuansiedlung auch großflächiger Fachmärkte z. B. der Branchen Unterhaltungselektronik und Sport möglich bleiben. Alle Städte haben ein berechtigtes Interesse an einem möglichst breiten Branchenmix in ihren Haupt- und Nebenzentren, der nicht durch das Planvorhaben in Frage gestellt werden darf. Dazu zählen ausdrücklich auch Sortimente wie Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien, mit denen ein branchentypisches IKEA-Möbelhaus üblicherweise ein Drittel seines Gesamtumsatzes tätigt².
- In einigen Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises können Kauf- und Warenhäuser, innerstädtische Einkaufszentren oder einzelne größere innerstädtische Anbieter als „standortrelevant“ eingestuft werden. Würden sie durch das Planvorhaben gefährdet, müsste ein „Dominoeffekt“ auf gesamte Einkaufslagen oder sogar Innenstädte befürchtet werden. Hierzu zählen insbesondere das „Reschop-Carré“ in

² Dipl.-Ing. Kruse, Büro Junker & Kruse, Dortmund, Vortrag am 13.07.2010 bei der Veranstaltung der SIHK in Gevelsberg, IKEA kommt?!

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

Hattingen, die Stadtgalerie und das Warenhaus Kaufhof in Witten, das Ruhrtal Center in Wetter, der Elektrofachmarkt Expert in Gevelsberg, sowie Schuhmoden Geller in Sprockhövel. Hinzu kommt das Planvorhaben „Ruhr-Aue“ auf dem Westfalia-Gelände in Herdecke und die Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes in Ennepetal-Milspe. Der Ennepe-Ruhr-Kreis erwartet, dass die Stadt Wuppertal die funktionale Bedeutung dieser Anbieter berücksichtigt und keine Verkaufsflächen im Planvorhaben zulässt, die deren Fortbestand gefährden könnten.

- Der durchschnittliche Umsatz eines IKEA-Möbelhauses von ca. 75 Mio. € verteilt sich nach einschlägiger Expertenmeinung³ auf das Kernsortiment mit ca. 66 % und das ikeatypische Randsortiment mit ca. 33%; was ca. 25 Mio. € Umsatz entsprechen würde. Damit würde bereits das Randsortiment des IKEA-Möbelhauses den Umsatz übersteigen, der in diesen Segmenten in den umliegenden Mittelzentren Sprockhövel, Schwelm und Gevelsberg insgesamt erzielt wird. Bei Heranziehung der jeweiligen Einzelhandelsgutachten ergibt sich in diesen Städten aktuell in der Addition ein Umsatz von lediglich 18,7 Mio € in diesem Sortimentsbereich. Dies allein zeigt die Dimension der Betroffenheit insbesondere des südlichen Ennepe-Ruhr-Kreises, da hier mit erheblichen Umsatzverlagerungen und Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist. Das Wegbrechen der Umsätze wird allerdings nicht nur die angegebenen Sortimente betreffen, sondern weitreichendere Auswirkungen sind infolge der Kleinteiligkeit und der räumlichen Nähe des Einzelhandelsangebotes mehr als wahrscheinlich. Damit würde die landesplanerische Vorgabe der mittelzentralen Aufgabenwahrnehmung in Teilen des Ennepe-Ruhr-Kreises konterkariert.
- Ähnliches wird – wenngleich in anderen, weiteren Sortimentsbereichen, bei Umsetzung des Homepark-Konzeptes zu erwarten sein.
- Die Stadt Wuppertal lässt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und ggf. die Nahversorgung gegenwärtig gutachterlich untersuchen. Dabei konnte vermutlich bislang kein abschließendes

³ Dipl.-Ing. Kruse, Büro Junker & Kruse, Dortmund, Vortrag bei der Veranstaltung der SIHK, Hagen, in Gevelsberg am 13.07.2010, IKEA kommt?!

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept für den Homepark zugrunde gelegt werden, weil noch nicht alle vorgesehenen Fachmarktnutzungen geklärt sind. Das Gutachten soll bis Ende des Jahres 2010 vorliegen; durch die Information in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal am 03.11.2010 wurde dieser Zeitpunkt auf April 2011 verschoben.

3. Konfliktfelder

- Es ist zu befürchten, dass die Aktivitäten des Landes und der EN-Kommunen zur Attraktivierung ihrer Innenstädte durch die geplante IKEA-Ansiedlung konterkariert werden. Insbesondere in den Innenstädten von Wetter/Ruhr, Hattingen, Gevelsberg, und Herdecke, aber auch in den Hauptversorgungsbereichen von Ennepetal und Sprockhövel wurden in den letzten Jahren erhebliche öffentliche Investitionen getätigt; allein die für die Innenstadtentwicklung in Alt-Wetter sind bisher weit über 10 Mio. € an Städtebauförderungsmitteln verausgabt worden. Die Attraktivierung der Innenstädte ist auch immer im Kontext mit ihrer Angebotsvielfalt zu sehen; Aufenthaltsqualität ohne ein attraktives Waren- und Dienstleistungsangebot wird weder durch den Handel und die Gastronomie nachgefragt noch durch Bürger angenommen.
- Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme werden zu erheblichen Belastungen des regionalen Straßennetzes führen. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastungen droht auf den Straßen der Städte Schwelm und Sprockhövel zumindest zeitweise eine erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. Die ehemaligen Bundesstraße B 51 (heute L 58) – die schon heute bei Bedarfsumleitungen bei Störungen auf den BAB völlig überlastet ist – wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur schwerlich aufnehmen können (und schon gar nicht bei Sonderaktionen wie verkaufsoffenen Sonntagen bzw. an Wochenenden). Wenn jedoch – wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Wuppertal am 03.11.2010 ausgeführt – in einem zweistufigen Verkehrskonzept die Verkehrsströme (es wurde die Zahl von 16.000 Kfz-Bewegungen täglich genannt) nur auf dem Wuppertaler Stadtgebiet betrachtet werden, fehlt dieser Vorgehensweise jeder regionale Bezug.

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

- Wohnortnahe Versorgung erhält vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen einen neuen Stellenwert. Da das Warenangebot allen Schichten der Bevölkerung zugänglich sein soll, ist darauf zu achten, dass immobile oder bewegungseingeschränkte Teile der Bevölkerung sich entsprechend versorgen können. Dies ist bei einer ausschließlichen Erreichbarkeit durch PKW jedoch nicht gegeben. Wohnortnahe Versorgung bedeutet nicht zwangsläufig ausschließliche Nahversorgung durch Lebensmittelanbieter. Die Anforderungen des demografischen Wandels werden auch vor Segmenten, die gegenwärtig sehr stark auf den PKW ausgerichtet sind, nicht Halt machen. Inwieweit der Standort der Mobilität und dem Einkaufsverhalten bei geändertem Altersaufbau entgegenkommt, ist zumindest fraglich.
- Bei der Diskussion um Arbeitsplätze handelt es sich – aller Voraussicht nach – nur um einen Umverteilungsprozess, der auch zu Lasten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus Einzelhandelsbetrieben des Ennepe-Ruhr-Kreises geht. Denn durch die Ansiedlung werden etwa 400 Arbeitsplätze geschaffen. Bereits jetzt sind auf dem Standort der Fertighausausstellung 200 Arbeitsplätze vorhanden. Bei einer Gegenüberstellung zur heutigen Ausgangsbasis ist bei fast allen IKEA Standorten ein Abbau von Arbeitsplätzen an anderer Stelle festzustellen, wobei vielfach qualifizierte Arbeitsplätze durch Aushilfstätigkeiten bzw. Anlernertätigkeiten ersetzt werden. Je größer die Fläche eines Einzelhandelsstandortes, je mehr Automatisierung kann eingesetzt werden und je geringer ist der erforderliche Einsatz von Mitarbeitern.
- Wegen der zu erwartenden Schwächung von Einzelhandelsstandorten und des Widerspruchs zum gerade beschlossenen Zentrenkonzept der Stadt Bochum hat der Rat der Stadt Bochum bereits in 2008 eine vergleichbare IKEA-Ansiedlung an der A 43 (Harpener Hellweg) abgelehnt. In der einschlägigen Beschlussvorlage der Verwaltung wird ausgeführt, dass bei einer Homepark-Ansiedlung (in geringerer Dimension als in Wuppertal geplant) allein 8 – 9 Mio. € aus dem Bereich zentrenrelevanter Sortimente in Richtung IKEA /Homepark umverteilt worden wären, und damit nicht mehr dem Bochumer Einzelhandel zur Verfügung gestanden hätten. Der Ennepe-Ruhr-Kreis erwartet für seine Städte Umverteilungseffekte zumindest in der vorgenannten Größenordnung. Damit würden das geplante Vorhaben zahlreiche

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

Einzelhandelsbetriebe zumindest im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis in ihrer Existenz bedrohen und die Versorgungsfunktion der vorhandenen Mittelzentren erheblich schwächen.

4. Fazit und Erwartungen

- Die geplante IKEA Ansiedlung am Standort Wuppertal Nord wird nach jetzigem Kenntnisstand die Entwicklung und Stabilisierung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erheblich beeinträchtigen.
- Der Ennepe-Ruhr-Kreis und seine einzelnen Gemeinden stellen sich einem Planvorhaben am Standort Wuppertal Nord grundsätzlich entgegen, solange seine regionale Verträglichkeit nicht nachgewiesen ist.
- Der Ennepe-Ruhr-Kreis erwartet , dass er von der Stadt Wuppertal frühzeitig und intensiv in den Planungs- und Entscheidungsprozess eingebunden wird und dass von dem Vorhaben Abstand genommen wird, wenn es nicht regional konsensfähig und verträglich ist.
- Von Seiten der Stadt Wuppertal wird gegenüber dem Ennepe-Ruhr-Kreis und seinen Gemeinden Transparenz im Hinblick auf die für die Bewertung erforderlichen Fakten und Informationen erwartet.
- Der Ennepe-Ruhr-Kreis geht davon aus, dass er von der Stadt Wuppertal über vorliegende (Zwischen-)Ergebnisse informiert und am sich ergebenden Diskussionsprozess unmittelbar beteiligt wird. Hierzu erwartet er eine Einladung zu Sitzungen des Regionalen Arbeitskreises zum REHK (regionalen Einzelhandelskonzept Bergisches Land), bei denen die Beratung des Planvorhabens auf der Tagesordnung steht. Sollten seitens des Investors wesentliche Konkretisierungen oder Änderungen des Betreiberkonzeptes und damit der Verkaufsflächen- und Sortimentszusammensetzung vorgenommen werden, sollte die Stadt Wuppertal den Ennepe-Ruhr-Kreis unmittelbar informieren. Weiterhin geht der Ennepe-Ruhr-Kreis davon aus, dass der Stand der erforderlichen Anpassung des Vorhabens an Vorgaben der Bezirksregierung Düsseldorf als

Planvorhaben IKEA auf dem Grundstück der Fertighausausstellung in Wuppertal

zuständige Regionalplanungsbehörde dem Ennepe-Ruhr-Kreis regelmäßig mitgeteilt wird.

- Die in den kommunalen Einzelhandelskonzepten der Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises verankerten Zielsetzungen dürfen nicht gefährdet werden.
- Der Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Standortes für die Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses mit den IKEA-typischen Randsortimenten ist durch die Stadt Wuppertal zweifelsfrei zu erbringen. Aufgrund der Dimension des Vorhabens und der Nähe zu den Innenstädten des Ennepe-Ruhr-Kreises ist durchaus zu erwarten, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen für insbesondere Hausrat, Porzellan/Glas, Keramik sowie Haus- und Heimtextilien städtebaulich unverträglich sind. Der Ennepe-Ruhr-Kreis und seine Gemeinden erwarten eine verträgliche Dimensionierung des Möbelhauses mit einer erheblichen Beschränkung des ikeatypischen Randsortiments, um die zu befürchtenden Umsatzeinbußen und Kaufkraftabflüsse auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
- Sofern die Ansiedlung eines Homeparks weiter verfolgt werden sollte, sind dort keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten z. B. der Unterhaltungselektronik oder des Sporteinzelhandels anzusiedeln.
- Die verkehrlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Gemeinden sind bereits im Planungsstadium entsprechend zu untersuchen und zu berücksichtigen.