



# Landeshauptstadt Düsseldorf Stellungnahme zur Aktualität des Verträglichkeitsgutachtens „Quartier Westfalenstraße“ vom Januar 2011





# **Landeshauptstadt Düsseldorf Stellungnahme zur Aktualität des Verträglichkeitsgutachtens „Quartier Westfalenstraße“ vom Januar 2011**

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Felix Stiepel

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	AUSGANGSSITUATION UND BEARBEITUNGSANSATZ	2
2	VERÄNDERUNG DER RAHMENDATEN	2
3	VERÄNDERUNGEN IM WETTBEWERB, ANPASSUNG DER BERECHNUNGEN UND DER AUSSAGEN ZUR VERTRÄGLICHKEIT	4
3.1	Vorgehensweise, methodischer Ansatz	4
3.2	Großer Supermarkt	4
3.3	Elektrofachmarkt	8
3.4	Bekleidungsfachmarkt	11
3.5	Schuhfachmarkt	14

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Tendenziell veränderte Umsatzumverteilungseffekte des Großen Supermarktes	7
Tabelle 2	Tendenziell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Elektrowaren	10
Tabelle 3	Tendenziell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Bekleidung	13
Tabelle 4	Tendenziell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Schuhe/Lederwaren	15

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

## 1 Ausgangssituation und Bearbeitungsansatz

Die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH plant im Düsseldorfer Stadtteil Rath am Standort Westfalenstraße das „Quartier Westfalenstraße“ mit einem kleineren Einkaufszentrum und ergänzenden Wohnnutzungen. Das Einkaufszentrum soll in seiner Gesamtverkaufsfläche 5.000 qm nicht überschreiten. Als Magnetbetrieb ist ein Großer Supermarkt mit maximal ca. 3.500 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Um eine möglichst hohe Flexibilität in der Vermarktung der Restfläche von ca. 1.500 qm zu erhalten, stehen optional eine Reihe von Einzelhandelsnutzungen in Form von Fachmärkten zur Diskussion. Im Rahmen eines ersten handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens für das Quartier Westfalenstraße, welches im Januar 2011 vorgelegt wurde, waren neben dem Großen Supermarkt bereits folgende Betriebstypen geprüft und als verträglich befunden worden:

- Ein Elektrofachmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche
- Ein Textilfachmarkt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche
- Ein Schuhfachmarkt mit max. 450 qm Verkaufsfläche

Diese Bewertung gründete sich auf die seinerzeit erfasste Wettbewerbssituation. Im Rahmen einer kurzen Stellungnahme, welche die zwischenzeitlich erfolgten Wettbewerbsveränderungen an den damals ermittelten wichtigsten Wettbewerbsstandorten einbezieht, wird nun geprüft, ob die Verträglichkeit auch weiterhin gegeben ist. Die Vor-Ort-Recherchen wurden im Januar 2014 durchgeführt; sie werden in Verbindung mit der Betrachtung veränderter Rahmendaten zusammengefasst dargestellt und bewertet. Nicht vorgesehen waren vollständige Neuberechnungen, sodass die damaligen Ergebnisse zur Verträglichkeit auch die Grundlagen der Bearbeitung bilden.

## 2 Veränderung der Rahmendaten

Grundsätzliche Veränderungen der Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet des Vorhabens haben nicht stattgefunden (z. B. Veränderungen der Siedlungs- oder Verkehrsinfrastruktur). Auch bei der Wettbewerbssituation zeichnen sich keine gravierenden Entwicklungen ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets, die sich auch aus der administrativen Zuordnung des Planstandortes im C-Zentrum Westfalenstraße ergibt, wird daher beibehalten. Aufgrund von leichten Bevölkerungszuwächsen in der Stadt Düsseldorf wie im Stadtbezirk 6 hat sich jedoch die Einwohnerzahl innerhalb des Einzugsgebiets positiv entwickelt. Im gesamten Stadtbezirk 6, dem auch der Stadtteil Rath zugeordnet ist, stieg die Einwohnerzahl zwischen den Referenzjahren 2008 und 2012 um ca. 1,2 %. Im Stadtteil Rath betrug der Bevölkerungszuwachs ca. 1,5 % (ca. 290 Einwoh-

*Planvorhaben*

*Einzugsgebiet und Bevölkerung*

ner). Insgesamt sind daher für das Einzugsgebiet folgende aktualisierte Einwohnerzahlen anzusetzen:

- Zone 1: ca. 8.910 Einwohner (ehemals 8.800 Einwohner)  
(Nahbereich, fußläufiges Einzugsgebiet)
- Zone 2: ca. 33.540 Einwohner (ehemals 33.130 Einwohner)  
(restl. Stadtteil Rath, östlicher Bereich der Stadtteile Lichtenbroich und Unterrath sowie Stadtteil Mörsenbroich)
- Zone 3: ca. 17.110 Einwohner (ehemals 16.900 Einwohner)  
(westliche Bereiche der Stadtteile Lichtenbroich und Unterrath).

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet ca. 59.560 Einwohner. Dies entspricht einer zwischenzeitlichen Bevölkerungszunahme von ca. 730 Einwohnern.

Als Grundlage für die Berechnung der untersuchungsrelevanten Kaufkraft wird weiterhin eine ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland von ca. 5.320 EUR angesetzt<sup>1</sup>. Gemeinsam mit der Kaufkraftkennziffer für die Stadt Düsseldorf ergibt sich hieraus das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotential. Die Kaufkraftkennziffer ist seit dem Referenzjahr für die Wirkungsanalyse (2009) von 114 auf 120,9 im Jahr 2012 gestiegen<sup>2</sup>. Aus der Erhöhung der Kaufkraftkennziffer und der Erhöhung der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet ergibt sich demzufolge ein geringer Anstieg des untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotentials. Für den Großen Supermarkt hat sich die Kaufkraft im Einzugsgebiet von ca. 208,5 Mio. EUR auf ca. 223,9 Mio. EUR erhöht (+ ca. 15,4 Mio. EUR). Dieser Wert setzt sich zusammen aus einem Anteil für Food-Sortimente von ca. 130,3 Mio. EUR (ehemals ca. 121,4 Mio. EUR) sowie einem Anteil für Nonfood-Sortimente von ca. 93,6 Mio. EUR (ehemals ca. 87,1 Mio. EUR). Für den Elektrofachmarkt ergibt sich inzwischen ein Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet von ca. 34,2 Mio. EUR (vormals rund 31,9 Mio. EUR), für den Textilfachmarkt wird ein Kaufkraftpotential von nunmehr 31,0 Mio. EUR angesetzt (ca. 28,8 Mio. EUR). Für den Schuhfachmarkt ergibt sich ein aktuelles Kaufkraftpotential von ca. 10,1 Mio. EUR (früher rund 9,4 Mio. EUR).

*untersuchungsrelevante Kaufkraft*

Wie aufgezeigt, ergibt sich sowohl durch die Zunahme der Bevölkerung im Einzugsgebiet als auch durch die Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Düsseldorf seit der Berichtslegung ein leichter Anstieg der untersuchungsrelevanten Kaufkraft von ca. 1,1 %. Dies bedeutet, dass im Einzugsgebiet inzwischen eine höhere Kaufkraft für das Vorhaben potentiell zur Verfügung steht. Für die wettbewerbsrelevanten Betriebe im Untersuchungsgebiet kann

*Fazit*

<sup>1</sup> Quelle: Eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK/Gesellschaft für Konsumforschung, Bruchsal,

<sup>2</sup> Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal,

daher angenommen werden, dass – eine ähnliche Wettbewerbssituation vorausgesetzt – derzeit geringfügig höhere Umsatzleistungen generiert werden. Dieser Anstieg dürfte sich jedoch vor dem Hintergrund einer Erhöhung der untersuchungsrelevanten Kaufkraft von 1,1 % auf einem niedrigen Niveau bewegen.

### **3 Veränderungen im Wettbewerb, Anpassung der Berechnungen und der Aussagen zur Verträglichkeit**

#### **3.1 Vorgehensweise, methodischer Ansatz**

Im handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten für das Quartier Westfalenstraße waren unterschiedliche Belegungsvarianten geprüft worden, die sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 3.500 qm für den Großen Supermarkt eröffnen. Dabei wurden für jede Variante im Hinblick auf die Verkaufsflächenproduktivität (= Umsatz je qm Verkaufsfläche) ein sog. Moderate Case (= mittlere Leistungsfähigkeit) und ein Worst Case (= hohe Leistungsfähigkeit) unterschieden.

Die hier vorzunehmende Aktualisierung setzt auf der Ebene der einzelnen Betriebstypen an, geht hier von der damals als verträglich befundenen Verkaufsflächengröße aus und prüft die ebenfalls vorliegende Worst Case-Flächenleistung, die mit maximalen Wettbewerbswirkungen verbunden ist.

In die Berechnung eingestellt werden dann die erfassten Wettbewerbsveränderungen, und es wird kontrolliert, ob der veränderte Einzelhandelsbesatz zu einer anderen Bewertung der Verträglichkeit führt. Die Betrachtung der Wettbewerbsstandorte orientiert sich an der im Gutachten erfolgten Systematik. Betrachtet werden

- Ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 6, unter besonderer Berücksichtigung des C-Zentrums Westfalenstraße
- Sonstige Standorte im Stadtbezirk 6 zusammengefasst, da es sich um Standorte handelt, die keinen Schutzstatus geltend machen können
- Sonstige Standorte im weiteren Untersuchungsgebiet, zu denen neben der Düsseldorfer Innenstadt auch ausgewählte Wettbewerbsstandorte in der Nachbarkommune Ratingen zählen.

#### **3.2 Großer Supermarkt**

Der Große Supermarkt war 2011 in einer Größenordnung von maximal 3.500 qm Verkaufsfläche geprüft worden, wobei eine maximale Flächenleistung von ca. 4.400 qm EUR/qm Verkaufsfläche unterstellt wurde. Damit ergab sich eine Umsatzleistung von ca. 15,7 Mio. EUR, von der ca. 12,0 Mio. EUR auf Nahrungs- und Genussmittel und



ca. 3,7 Mio. EUR auf Nonfood-Sortimente entfielen. Berechnet und kommentiert wurden die Umverteilungseffekte, die durch die Verschärfung der Wettbewerbssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln erwartet werden, somit der Planumsatz von ca. 12,0 Mio. EUR.

Folgende Wettbewerbsveränderungen sind im Januar 2014 festzustellen:

Im C-Zentrum Westfalenstraße hat die Gesamtverkaufsfläche von Betrieben mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um insgesamt ca. 1.200 qm abgenommen. Neben Betreiberwechseln bei kleinstrukturierten Anbietern ergeben sich größere Veränderungen der Gesamtverkaufsfläche im C-Zentrum durch die Schließung zweier Getränkemarkte mit jeweils ca. 650 qm und ca. 440 qm Verkaufsfläche. Im Falle des erstgenannten Getränkemarktes wurde als Nachnutzung zwischenzeitlich ein Schuhfachmarkt realisiert, das andere Gebäude wurde abgerissen.

*C-Zentrum Westfalenstraße*

Die Verkaufsfläche im D-Zentrum Kalkumer Straße hat sich in der Zwischenzeit um ca. 75 qm reduziert, verursacht durch die Schließung mehrerer kleinerer Lebensmittelanbieter bzw. Bäckereien.

*D-Zentrum Kalkumer Straße*

In den Nahversorgungszentren Lichtenbroich und Münsterstraße ist eine leichte Abnahme der Verkaufsfläche von jeweils ca. 70 qm bzw. ca. 20 qm festzustellen. Im N-Zentrum Unterrather Straße hat es hingegen einen Anstieg der Verkaufsfläche um ca. 300 qm gegeben. Verantwortlich für die Abnahme der Verkaufsfläche in den beiden erstgenannten Nahversorgungszentren sind wie auch im D-Zentrum Kalkumer Straße die Betriebsaufgaben mehrerer kleinerer Backwarenanbieter. Die Erhöhung der Verkaufsfläche im N-Zentrum Unterrather Straße ergibt sich durch die Verlagerung und Vergrößerung eines Netto-Lebensmittel-Discounters (vermutlich im Zuge der Übernahme der Plus-Discounters erfolgt) und die Vergrößerung eines Kaiser's Supermarktes am Standort.

*Nahversorgungszentren im Stadtbezirk 6*

Eine deutlich positive Verkaufsflächenentwicklung von wettbewerbsrelevanten Betrieben ist an sonstigen Standorten im Stadtbezirk außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu beobachten. Hier wurde eine Zunahme der Verkaufsfläche um knapp 2.000 qm festgestellt. Neben mehreren Bestandsveränderungen von überwiegend kleinteilig strukturierten Betrieben kann ein Großteil der Verkaufsflächenerhöhung auf die Eröffnung von zwei Lebensmitteldiscountern in Mörsenbroich und Unterrath sowie die Eröffnung eines Getränkemarktes im Stadtteil Unterrath zurückgeführt werden.

*sonstige Standorte im Stadtbezirk 6*

Außerhalb des Stadtbezirks 6 wurden die wichtigsten Standorte von SB-Warenhäusern in Ratingen und Düsseldorf bei der Wettbewerbsanalyse berücksichtigt. Bei der Aktualisierung der Bestandserhebungen wurden an diesen Standorten keine wesentlichen Veränderungen festgestellt.

*Standorte außerhalb des Einzugsgebiets*

Fazit: Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsraum folgt bundesweiten Tendenzen. Bei den Lebensmittel-SB-Betrieben werden neue und leistungsfähige Standorte ergänzt und Standorte mit unzureichenden Standortbedingungen aufgegeben. Fast alle ehemaligen Plus-Discounter wurden nach der Übernahme durch Netto zunächst weiter betrieben. Bei den Getränkemarkten nimmt die Unternehmenskonzentration zu, auch die durchschnittliche Betriebsgröße der Märkte steigt. In der Summe ist im Untersuchungsraum ein Verkaufsflächenzuwachs festzustellen, der sich als Saldo von Abgängen in zentralen Versorgungsbereichen (Ausnahme: N-Zentrum Unterrather Straße) und Zuwächsen an den sonstigen Standorten ergibt.

Gleichwohl wird der Umverteilungsschlüssel – bezogen auf Stadtbezirk und angrenzende Bereiche – beibehalten, da insbesondere bei Lebensmitteln als Angebotsbereich des periodischen Bedarfs eine hohe Orientierung auf den wohnungsnahen Einkauf besteht. Auch weiterhin wird somit etwa die Hälfte des Planumsatzes an Standorten außerhalb des Stadtbezirks umverteilt. Betroffen sind größere Lebensmittel-SB-Märkte, die den Betriebstypen Großer Supermarkt oder SB-Warenhaus zuzuordnen sind, da diese aufgrund der hohen Angebotsüberschneidungen in verstärktem Wettbewerb mit dem Ansiedlungsvorhaben stehen.

Innerhalb des Stadtbezirks lassen die erfolgten Angebotsveränderungen auch leicht veränderte Umverteilungseffekte erwarten: Die Umverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen dürften sich absolut und relativ etwas verringern, während die Wettbewerbsverschärfung an den sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6 zunehmen wird. Davon betroffen sind neue und leistungsfähige Märkte, die eventuelle Umsatzrückgänge auffangen können.

Die Umverteilungsquoten erreichen in der Worst Case-Betrachtung im C-Zentrum Westfalenstraße mit ca. 11,5 bis maximalen 14 % den höchsten Wert für einen zentralen Versorgungsbereich. Funktionsverluste wären jedoch auch beim Ausscheiden eines Wettbewerbers nicht zu erwarten, da die Versorgungsaufgaben und Frequenz erzeugenden Wirkungen vom Ansiedlungsvorhaben übernommen werden könnten. Die Umverteilungseffekte an den sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6 nehmen zwar ein quantitativ höheres Ausmaß an, liegen jedoch in der Gesamtbetrachtung noch in einer Größenordnung, die Betriebsaufgaben und daraus eventuell resultierende Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung nicht erwarten lassen.



Tabelle 1 Tendenzuell veränderte Umsatzumverteilungseffekte des Großen Supermarktes

Umverteilung ...	Berechnung 2010			Bestandsveränderungen		tendenzielle Änderung in Berechnung		
	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR	2013/2014 in qm		Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 6, davon	44,7	9 – 10	4,3			40,4	8 - 9	3,3 – 3,8
<i>C-Zentrum Westfalenstraße</i>	24,7	13	3,2	-1.075		19,9	11,5 – 14	2,3 – 2,8
<i>D-Zentrum Kalkumer Straße</i>	10,9	5 – 6	0,6	-1.210	-75	10,6	5 – 6	0,6
<i>N-Zentrum Lichtenbroich</i>	3,3	5	0,2		-70	3,0	6 – 7	0,2
<i>N-Zentrum Münster Straße</i>	2,3	5	0,1		-20	2,3	5	0,1
<i>N-Zentrum Unterrather Straße</i>	3,5	5	0,2		+300	4,7	6	0,3
an sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6	23,2	6 – 7	1,5			31,0	6,5 – 8	2,0 – 2,5
im weiteren Untersuchungsgebiet*	./.	./.	6,2	+1.980	./.	./.	./.	6,2
<b>Summe</b>	./.	./.	12,0		<b>+905</b>	./.	./.	12,0

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010/ 2014 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

\* Betrachtet wurden Standorte von SB-Warenhäusern im Stadtgebiet von Düsseldorf und Ratingen (Kaufland in Düsseldorf-Derendorf sowie die SB-Warenhäuser Real und Ratio in Ratingen)

Damit kann auch bei einer leicht veränderten Wettbewerbssituation im Lebensmittelsektor davon ausgegangen werden, dass die im Verträglichkeitsgutachten aus dem Januar 2011 aufgezeigten handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen weiterhin Gültigkeit haben.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Zuwachs an Einwohnern und Kaufkraft im Stadtbezirk 6 insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln dazu beitragen dürfte, dass aktuell eher höhere Raumleistungen und Umsätze bei den Lebensmittel-SB-Betrieben erzielt werden, sodass die aufgezeigte Berechnung in jedem Fall den Worst Case abbildet.

### 3.3 Elektrofachmarkt

Der Elektrofachmarkt war 2011 in einer Größenordnung von maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geprüft worden, wobei eine maximale Flächenleistung von ca. 5.500 qm EUR/qm Verkaufsfläche unterstellt wurde. Damit ergab sich eine Umsatzleistung von maximal ca. 8,2 Mio. EUR, deren Marktwirkungen berechnet und kommentiert wurden.

Folgende Wettbewerbsveränderungen sind im Januar 2014 festzustellen:

Im C-Zentrum Westfalenstraße hat sich die Verkaufsfläche von Betrieben mit einem Sortimentsschwerpunkt im Bereich Elektrowaren um ca. 270 qm auf nun ca. 70 qm reduziert. Für diese Verkaufsflächenentwicklung ist die Geschäftsaufgabe von zwei kleineren Elektrowarengeschäften sowie einem Telekommunikationsanbieter verantwortlich. Zur Zeit der Erhebung wurden lediglich zwei verbliebene Telekommunikationsanbieter vor Ort erfasst. Damit reduzieren sich die möglichen Angebotsüberschneidungen zu einem Elektrofachmarkt deutlich.

*C-Zentrum Westfalenstraße*

Im D-Zentrum Kalkumer Straße hat sich ebenfalls die Verkaufsfläche von ehemals ca. 80 qm auf heute ca. 30 qm reduziert, verursacht durch die Betriebsaufgabe zweier Elektrowarenfachgeschäfte.

*D-Zentrum Kalkumer Straße*

Auch in den übrigen Nahversorgungszentren ist die ohnehin geringe Verkaufsflächenausstattung weiter gesunken. Im N-Zentrum Münsterstraße verringerte sich die Verkaufsfläche um ca. 80 qm auf nunmehr ca. 20 qm durch die Schließung eines Elektrowarenfachgeschäfts. Ähnliches gilt für das N-Zentrum Unterrather Straße, in dem drei vergleichbare Betriebe von der Schließung betroffen waren, sodass nun kein Angebot mehr besteht (ca. -240 qm). Im N-Zentrum Lichtenbroich wurde bereits zum Zeitpunkt der ersten Erhebung kein wettbewerbsrelevanter Betrieb festgestellt.

*Nahversorgungszentren im Stadtbezirk 6*

Auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hat sich der Bestand weiter ausgedünnt. Hier reduzierte sich die

*sonstige Standorte im Stadtbezirk 6*

wettbewerbsrelevante Verkaufsfläche um insgesamt 70 qm von ehemals ca. 130 auf heute 60 qm, verursacht durch die Schließung von drei kleinteilig strukturierten Fachbetrieben.

Aufgrund des schwach ausgeprägten Wettbewerbs im Einzugsgebiet wurden bei der Untersuchung für den Elektrofachmarkt weitere Fachmarktstandorte in Düsseldorf und Ratingen in die Wettbewerbsanalyse mit eingeschlossen. Trotz der zwischenzeitlichen Schließung eines Elektrofachmarkts in Düsseldorf (ProMarkt mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche) hat sich durch die Vergrößerung zweier Wettbewerbsbetriebe in der Düsseldorfer Stadtmitte (Saturn) und im Stadtteil Flingern (Media Markt) die wettbewerbsrelevante Verkaufsfläche der wenigen betrachteten Betriebe außerhalb des Stadtbezirks 6 um insgesamt ca. 2.850 qm auf ca. 18.830 qm erhöht.

*Standorte außerhalb des Einzugsgebiets*

Fazit: Damit zeichnen sich auch bei der Marktentwicklung bei Elektrowaren im Untersuchungsraum die bundesweiten Tendenzen ab. Die Standortexpansion ist vielerorts gebremst durch das dynamische Wachstum des online-Handels in diesem Segment. Unrentable Standorte werden geschlossen, bestehende, gut funktionierende hingegen häufig erweitert. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere der Ausbau des Saturn-Standortes an der Königsallee zu werten, des mit Abstand größten Anbieters von Elektrowaren in der Düsseldorfer Innenstadt.

Aufgrund des kaum noch vorhandenen Angebotes im Stadtbezirk 6 dürfte sich auch die Umverteilung zu Lasten von Anbietern außerhalb des Stadtbezirks erhöhen. Dort wurden als wichtigste Wettbewerber neben dem benannten innerstädtischen Saturn die Elektrofachmärkte Saturn/Flingern Süd, Media Markt/Flingern, Media Markt/Bilk und Euronics/Ratingen benannt. Der Umsatz dieser Märkte kann mit mindestens ca. 125 Mio. EUR angesetzt werden, sodass sich eine Umverteilung von ca. 6-7 % ergäbe, wenn sich die Wettbewerbsverschärfung ausschließlich auf diese Anbieter richten würde.

Damit kann auch bei einer leicht veränderten Wettbewerbssituation bei Elektrowaren davon ausgegangen werden, dass die im Verträglichkeitsgutachten aus dem Januar 2011 aufgezeigten handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen weiterhin Gültigkeit haben.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Zuwachs an Einwohnern und Kaufkraft im Stadtbezirk 6 auch bei Elektrowaren zu einer Stabilisierung des Nachfragepotentials geführt hat, die vor dem Hintergrund der gravierenden Umstrukturierungen am Markt keinen Erhalt der dort in der Vergangenheit ansässigen kleinstrukturierten Elektrofachgeschäfte sicherstellen konnte.



Tabelle 2 Tendenzuell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Elektrowaren

Umverteilung ...	Berechnung 2010			Bestandsveränderungen 2013/2014 in qm	tendenzielle Änderung in Berechnung		
	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR		Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 6, davon	2,8	9	0,3	-630	1,1	9	0,1
<i>C-Zentrum Westfalenstraße</i>	1,5	16 – 17	0,3	-270	0,8	12,5	< 0,1
<i>D-Zentrum Kalkumer Straße</i>	0,4	6	< 0,1	-40	0,1	6	< 0,1
<i>N-Zentrum Lichtenbroich</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Münster Straße</i>	0,4	4 – 5	< 0,1	-80	0,2	4 – 5	< 0,1
<i>N-Zentrum Unterrather Straße</i>	0,8	5 – 6	< 0,1	-240	-	-	-
an sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6	0,3	5	< 0,1	-70	0,2	5	< 0,1
im weiteren Unter- suchungsgebiet	./.	./.	7,9	+2.330	./.	./.	8,1
<b>Summe</b>	./.	./.	8,2	+1.630	./.	./.	8,2

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010/ 2014 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

\* betrachtet wurden Standorte von Elektrofachmärkten in Düsseldorf und Ratingen (zwei Saturn-Märkte in der Düsseldorfer Innenstadt, zwei Fachmärkte der Firma Media Markt in Düsseldorf sowie ein Fachmarkt der Firma Euronics in Ratingen)

### 3.4 Bekleidungsfachmarkt

Der Bekleidungsfachmarkt war 2011 in einer Größenordnung von maximal 1.500 qm Verkaufsfläche geprüft worden, wobei eine maximale Flächenleistung von ca. 3.000 qm EUR/qm Verkaufsfläche unterstellt wurde. Damit ergab sich eine Umsatzleistung von maximal ca. 4,5 Mio. EUR, die in die Umverteilungsrechnung eingestellt wurde.

Folgende Wettbewerbsveränderungen sind im Januar 2014 festzustellen:

Am Standort C-Zentrum Westfalenstraße wurde bei der Aktualisierung der Einzelhandelsstruktur eine Abnahme der Verkaufsfläche von ca. 570 qm festgestellt, die sich insbesondere auf die zwischenzeitliche Betriebsaufgabe von einzelnen Fachgeschäften sowie der Änderung der Sortimentsstruktur eines Sonderpostenanbieters am Standort zurückführen lässt.

*C-Zentrum Westfalenstraße*

Durch die Betriebsaufgabe von drei kleineren Fachgeschäften im D-Zentrum Kalkumer Straße hat sich der Verkaufsflächenbestand zwischenzeitlich auf null reduziert (ehemals 70 qm).

*D-Zentrum Kalkumer Straße*

Von den sonstigen Nahversorgungszentren im Stadtbezirk 6 waren 2010 lediglich im Nahversorgungszentrum Unterrather Straße wettbewerbsrelevante Betriebe erhoben worden (insgesamt ca. 60 qm). Der wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbestand hat sich hier seitdem nicht verändert.

*Nahversorgungszentren  
im Stadtbezirk 6*

Auch an sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hat sich der wettbewerbsrelevante Einzelhandelsbestand für den Bekleidungsfachmarkt leicht reduziert. Durch die Betriebsaufgabe von insgesamt drei Fachgeschäften ist die Verkaufsfläche hier von ehemals ca. 130 qm auf ca. 60 qm gesunken.

*sonstige Standorte im Stadtbezirk 6*

Bei den sonstigen Wettbewerbsstandorten im weiteren Untersuchungsgebiet war bereits in der damaligen Untersuchung ein besonderer Fokus auf die Ratinger Innenstadt gelegt worden. Hier übernimmt das Bekleidungssegment eine Schlüsselfunktion. Bei der Aktualisierung der Bestandsdaten wurde im Januar 2014 eine deutliche Reduzierung des Verkaufsflächenbestandes um insgesamt ca. 6.000 qm bei wettbewerbsrelevanten Betrieben festgestellt. Diese gravierende Flächenverringerung kann jedoch zum größten Teil auf den Abriss eines ehemals inhabergeführten Textilkaufhauses zurückgeführt werden (ca. 4.700 qm Verkaufsfläche). Derzeit erfolgt die Neubebauung des Standortes, angekündigt ist die Verlagerung und Erweiterung des C&A Hauses (von heute ca. 1.200 auf zukünftig ca. 3.500 qm Verkaufsfläche). Damit verringert sich die künftig an diesem Standort angebotene Verkaufsfläche, daraus sind jedoch nicht zwingend geringere Umsatzleistungen und Passantenfrequenzen abzuleiten. Noch offen ist allerdings, wie die heute

*Standorte außerhalb  
des Einzugsgebiets*

durch C&A belegte Verkaufsfläche künftig genutzt wird. Als weitere wichtige Bestandsveränderungen in der Ratinger Innenstadt ist auf Übernahme eines Takko-Standortes (ca. 650 qm) durch die Firma Aldi zu verweisen. In Ergänzung fand bei vielen Ladenlokalen ein Betreiberwechsel statt, der oft auch mit geringen Modifikationen der Verkaufsfläche oder Sortimentsveränderungen einherging. Wie bereits im Jahr 2010 stellt sich auch im Januar 2014 die Ratinger Innenstadt als ein vitaler und leistungsfähiger Einzelhandelsstandort dar.

Fazit: Auffällig ist weiterhin, dass von den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk 6 alleine das C-Zentrum Westfalenstraße einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz mit Bekleidung aufweist, der sich – analog zu den Entwicklungen bei Elektrowaren – rückläufig verändert hat. Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte bei Bekleidung sind weiterhin übergeordnete Stadtteilzentren und die Innenstädte von Düsseldorf und – nachgeordnet – Ratingen.

Aufgrund des verringerten Angebotes im Stadtbezirk werden sich die Umverteilungseffekte auch tendenziell stärker auf angrenzende Standorte richten.

Die Umverteilungsquote erreicht in der Worst Case-Betrachtung im C-Zentrum Westfalenstraße mit maximal 9 % einen höheren Wert. Funktionsverluste wären jedoch auch beim Ausscheiden eines Wettbewerbers nicht zu erwarten, da die Versorgungsaufgaben und Frequenz erzeugenden Wirkungen vom Ansiedlungsvorhaben übernommen werden könnten. Die Umverteilungseffekte an den sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6 lassen sich auch bei der veränderten Wettbewerbssituation nicht verlässlich quantifizieren.

Bei Bekleidung dürften daher primär die Innenstädte von Düsseldorf und Ratingen von Umverteilungseffekten betroffen sein. Für die Düsseldorfer Innenstadt kann dieser Verlust aufgrund des hohen dort realisierten Umsatzes nicht quantifiziert werden. Die Ratinger Innenstadt bietet auch in der aktuellen Umbauphase noch ca. 6.000 qm bekleidungsrelevanter Verkaufsfläche. Bei einer angesetzten Umsatzleistung von mindestens 15 Mio. EUR, die auf dieser Fläche erwirtschaftet wird, ergäbe sich im unrealistischen Fall, dass ca. ein Viertel des Planumsatzes zu Lasten der Wettbewerber in der Ratinger Innenstadt umverteilt würde, eine Quote von ca. 7 %. Weder die Höhe dieser Umverteilungsquote noch die aktuelle voraussichtliche zukünftige städtebauliche Situation der Ratinger Innenstadt lässt erwarten, dass dieser Umsatzverlust nicht durch die betroffenen Betriebe aufgefangen werden kann und sogar in städtebauliche Effekte umschlägt.

Damit kann auch bei einer leicht veränderten Wettbewerbssituation bei Bekleidung erwartet werden, dass die im Verträglichkeitsgutachten aus dem Januar 2011 aufgezeigten handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen weiterhin Gültigkeit haben.



Tabelle 3 Tendenzuell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Bekleidung

Umverteilung ...	Berechnung 2010			Bestandsveränderungen 2013/2014 in qm	tendenzielle Änderung in Berechnung		
	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR		Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 6, davon	4,4	9	0,4	-640	3,5	8 – 9	0,3
<i>C-Zentrum Westfalenstraße</i>	4,2	9 – 10	0,4	-570	3,3	9	0,3
<i>D-Zentrum Kalkumer Straße</i>	0,2	5 – 6	< 0,1	-70	-	-	-
<i>N-Zentrum Lichtenbroich</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Münster Straße</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Unterrather Straße</i>	0,2	4 – 5	< 0,1	-	0,2	4 – 5	< 0,1
an sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6	0,7	6	< 0,1	+115	0,9	6	< 0,1
im weiteren Untersuchungsgebiet*	./.	./.	4,1	-6.050	./.	./.	4,2
<b>Summe</b>	./.	./.	4,5	-6.575	./.	./.	4,5

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010/ 2014 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

\* betrachtet wurden Wettbewerbsbetriebe in der Ratinger Innenstadt

Nachrichtlich ist auch in diesem Segment auf den zwischenzeitlich erfolgten Kaufkraftzuwachs zu verweisen.

### 3.5 Schuhfachmarkt

Der Schuhfachmarkt war 2011 als „kleinster“ möglicher Fachmarkt im Quartier Westfalenstraße in einer Größenordnung von maximal 450 qm Verkaufsfläche geprüft worden. Bei einer maximalen Flächenleistung von ca. 3.500 qm EUR/qm Verkaufsfläche ergab sich eine erwartete Umsatzleistung von maximal ca. 1,6 Mio. EUR.

Im Gegensatz zu den bereits betrachteten Nonfood-Branchen sind bei Schuhen positive Wettbewerbsveränderungen für den zentralen Versorgungsbereich Westfalenstraße im Januar 2014 festzustellen:

Hier hat sich das Verkaufsflächenangebot im Bereich Schuhe/ Lederwaren um ca. 370 qm am Standort Westfalenstraße leicht erhöht. Die eher qualitativ bedeutsame Veränderung des Betriebsbestandes durch die Schließung zweier Fachgeschäfte wird im Saldo durch die zwischenzeitliche Nachnutzung des ehemaligen Toom-Getränkemarktes durch einen Schuhfachmarkt aufgefangen. Damit ist das Angebot im C-Zentrum Westfalen durch zwei kleinere Schuhfachmärkte geprägt.

*C-Zentrum Westfalenstraße*

Wie auch zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurden in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk 6 keine weiteren wettbewerbsrelevanten Anbieter festgestellt.

*D-Zentrum Kalkumer Straße und N-Zentren*

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche hat sich durch einzelne Betriebsveränderungen die wettbewerbsrelevante Verkaufsflächenausstattung für den Schuhfachmarkt um ca. 110 qm weiter reduziert.

*weitere Standorte im Stadtbezirk 6*

Außerhalb des Einzugsgebiets wurden insbesondere in der Ratinger Innenstadt Wettbewerbsveränderungen festgestellt, die sich im Saldo auf ca. 345 qm Verkaufsfläche belaufen. Der gesamte Wettbewerbsbestand umfasst aktuell ca. 1.650 qm Verkaufsfläche.

*Standorte außerhalb des Einzugsgebiets*

Innerhalb des Stadtbezirks 6 lassen die erfolgten Angebotsveränderungen leicht modifizierte Umverteilungseffekte erwarten: Die Umverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen, hier nur im C-Zentrum Westfalenstraße, dürften sich absolut und relativ etwas erhöhen, während sich die Wettbewerbsverschärfung an den Standorten außerhalb des Stadtbezirks 6 reduziert.

Die Umverteilungsquote erreicht in der Worst Case-Betrachtung im C-Zentrum Westfalenstraße mit maximal ca. 12 % einen hohen Wert. Funktionsverluste wären jedoch auch beim Ausscheiden eines Wettbewerbers nicht zu erwarten, da die Versorgungsaufgaben und Frequenz erzeugenden Wirkungen vom Ansiedlungsvorhaben übernommen werden könnten.



Tabelle 4 Tendenzuell veränderte Umsatzumverteilungseffekte bei Schuhe/Lederwaren

Umverteilung ...	Berechnung 2010			Bestandsveränderungen 2013 / 2014 in qm	tendenzielle Änderung in Berechnung		
	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR		Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung in %	Umsatzumverteilung in Mio. EUR
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk 6, davon	2,4	8 – 9	0,2	+370	3,4	12	0,4
<i>C-Zentrum Westfalenstraße</i>	2,4	8 – 9	0,2	+370	3,4	12	0,4
<i>D-Zentrum Kalkumer Straße</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Lichtenbroich</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Münster Straße</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>N-Zentrum Unterrather Straße</i>	-	-	-	-	-	-	-
an sonstigen Standorten im Stadtbezirk 6	0,3	4 – 5	< 0,1	-110	0,2	4 -5	< 0,1
im weiteren Untersuchungsgebiet*	./.	./.	1,4	-345	./.	./.	1,2
<b>Summe</b>	./.	./.	1,6	-85	./.	./.	1,6

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010/ 2014 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

\* betrachtet wurden Wettbewerbsbetriebe in der Ratinger Innenstadt



Bezüglich der Auswirkungen des Planvorhabens im Segment der Schuhe/Lederwaren auf die Ratinger Innenstadt gelten die gleichen Aussagen wie für Bekleidung.

Somit ist mit Ausnahme des Standorts Westfalenstraße für alle übrigen betroffenen Standorte wiederum auf das Verträglichkeitsgutachten aus dem Januar 2011 und die dort aufgezeigten handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen zu verweisen.

Nachrichtlich ist auch bei Schuhe/Lederwaren auf die positive Rahmenbedingung des Kaufkraftzuwachses hinzuweisen.