



Stellungnahme zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in

DÜSSELDORF-Heerdt, Hansaallee / Böhlerstraße / Willstätterstraße

Auftraggeber: Stadt Düsseldorf

Projektleitung: Monika Kollmar, Dipl.-Geogr.

Projektbearbeitung: Beate Skupin, Dipl.-Geogr.

Köln, September 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kollmar'.

GMA
Beratung und Umsetzung

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 Internet: www.gma.biz

1. Aufgabenstellung

Im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt ist zwischen der Hansaallee, der Willstätterstraße und der Böhlerstraße¹ die Realisierung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen. Die Ansiedlung eines Supermarktes sowie eines Drogeriemarktes wurde im Vorfeld im Rahmen einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse (Mai 2013) untersucht und als verträglich eingeschätzt. Ergänzend dazu stehen im projektierten Nahversorgungszentrum weitere Flächen zu Verfügung, die sowohl für Einzelhandels- als auch für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe genutzt werden könnten. Im Rahmen vorliegender Stellungnahme soll zunächst eine mögliche Nutzungskonzeption für die verfügbaren Flächen erstellt werden. Dafür werden im Nachfolgenden zuerst die wesentlichen Entwicklungstrends in der Nahversorgung sowie Merkmale und Anforderungen an moderne, integrierte Nahversorgungszentren dargestellt.

Darüber hinaus soll eine Kurzbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zusätzlich zum Supermarkt und Drogeriemarkt bzw. alternativ zum Supermarkt erfolgen.

2. Entwicklung und Perspektiven der Nahversorgung

2.1 Bisherige Entwicklungen der Nahversorgung

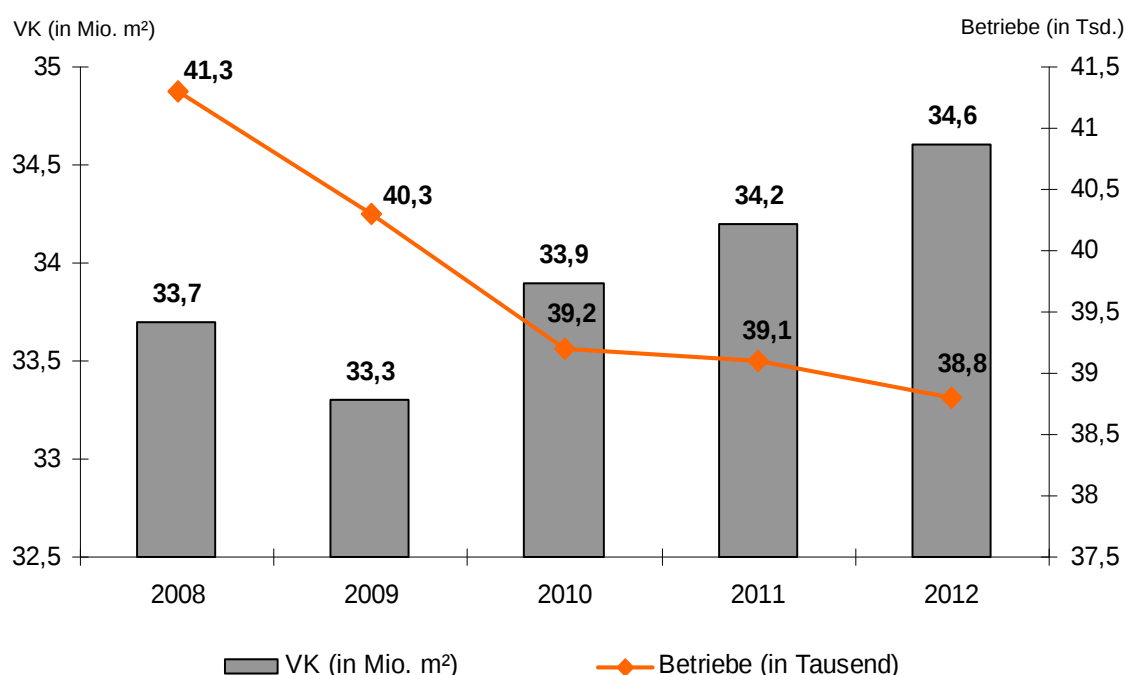
Seit einigen Jahren ist in der wohnungsnahen Versorgung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen, die mit den übergeordneten Trends der Einzelhandelsentwicklung korrespondiert.

Die Ursachen für die Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in Nahversorgungslagen sind vielfältig, lassen sich jedoch vereinfacht folgenden Faktoren zurechnen:

- Mobilitätsverhalten der Kunden
- Demografische Entwicklung
- Konzentrations- und Filialisierungstendenz der Unternehmen

¹ im Folgenden Standort Willstätterstraße genannt

- Gezielte Standortanforderungen der Betreiber (vgl. Tabelle 1)
- Größenstruktur von Lebensmittelmärkten (vgl. Abb. 1)
- Druck auf klassische Supermärkte durch discountierende Angebote
- Steigende Ansprüche der Verbraucher an die Standorte (z. B. Größe, Parkplatzangebot, Sauberkeit, Komfort etc.)
- Ausgabeverhalten der Bevölkerung.

Abbildung 1: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels


Quelle: GMA-Darstellung 2013 auf Basis von Angaben des EHI, handelsdaten aktuell, 2013

2.2 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und das Betriebstypen-netz

Als Folgen der Veränderung der Handelsstruktur und des Verbraucherverhaltens sind bundesweit derzeit folgende Trends festzustellen:

- Die Nahversorgung in Einzugsgebieten mit weniger als 4.000 – 6.000 Einwohnern gestaltet sich zunehmend schwieriger; dabei spielt es kaum eine Rolle, ob es sich um ländliche Bereiche oder Stadtteillagen handelt.

- Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Expansionsplanung auf wenige Standorte, wobei die Mindestanforderungen an die Standorteignung steigen, so dass eine Versorgung in „fußläufiger Entfernung“ nicht mehr flächendeckend realisiert werden kann.
- Aufgrund stagnierender Umsätze nimmt der Verdrängungswettbewerb zu. Insbesondere die kleineren, meist frischeorientierten Lebensmittel-SB-Märkte können dem Wettbewerb nicht mehr standhalten.
- Bundesweit sind Initiativen der Betreiber großer Lebensmittelketten zu beobachten, wieder mit kleineren Lebensmittelsupermärkten zu operieren (z. B. Rewe Citymarkt, Nahkauf); nach heutigem Stand beschränken sich diese Märkte auf hoch verdichtete Standorte in Großstädten / größeren Stadtteilzentren.

Analog zu anderen Branchen bzw. Betriebstypen des Einzelhandels sind auch für das **Ladenhandwerk** die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten.

Die Grundversorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, Blumen und Apothekenartikeln in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ist vielerorts nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich, so dass zunehmend weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte mit dem Pkw angefahren werden müssen.

Mit dem Rückzug des Handels aus Wohnlagen geraten auch konsumnahe Dienstleister unter Druck wie z. B. Friseure, Reinigungen, Kreditinstitute. Idealtypisch sind einem Nahversorgungszentrum nicht nur Angebote aus dem Lebensmittelbereich, sondern auch aus dem Konsumgüterbereich und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher ist die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität eines Geschäftszentrums.

3. Integrierte Nahversorgungszentren – Merkmale und Anforderungen

3.1 Angebote eines integrierten Nahversorgungszentrums

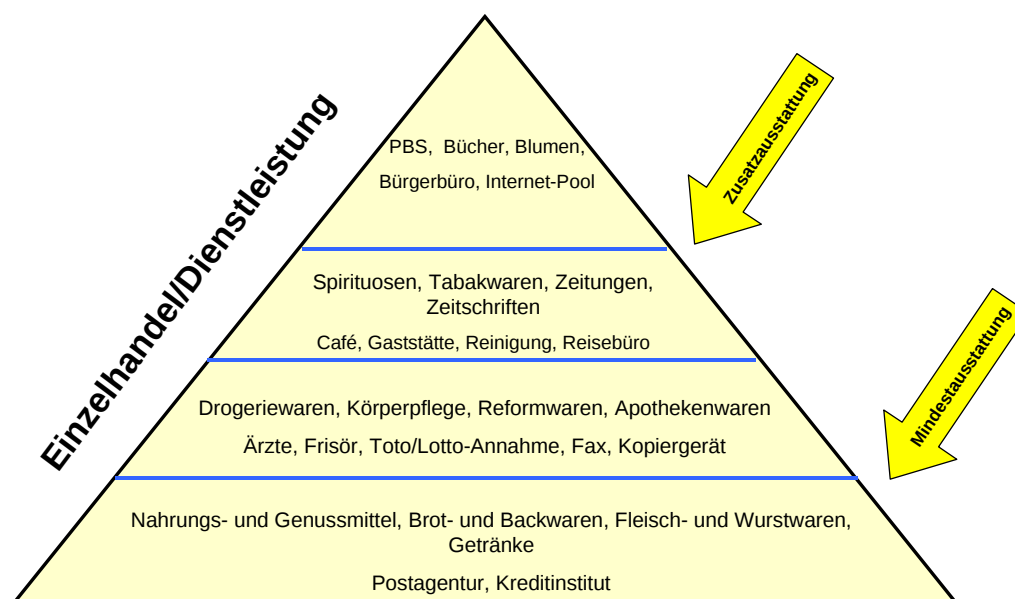
Zu den wesentlichen Angeboten eines attraktiven Nahversorgungszentrums zählt mehr als die reine Grundversorgung mit Lebensmitteln, Back- und Wurstwaren. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich sind erforderliche Angebote im Sinne eines vollständigen Nahversorgungsangebotes:

- Backwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Lebensmittel
- Zeitschriften, Schreibwaren
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Haushaltswaren
- Kleintextilien
- Blumen
- Apotheke.

Neben den Sortimenten des Einzelhandels übernehmen auch Dienstleistungsangebote wichtige Nahversorgungsfunktionen und dienen zur Abrundung eines Nahversorgungszentrums. Hierzu zählen u. a.:

- Frisör
- Reinigung
- Kreditinstitute
- Post
- etc.

Ergänzend können Angebote aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Verwaltungsstellen, aus dem gastronomischen Bereich sowie dem Bereich der medizinischen Versorgung (Ärzte, Zahnärzte) wesentliche Bestandteile eines integrierten Nahversorgungszentrums darstellen.

Abbildung 2: Angebote eines Nahversorgungszentrums

GMA-Darstellung 2013

3.2 Konventionelle Lebensmittelmärkte als Ankerbetriebe eines Nahversorgungszentrums

Zu den konventionellen, marktgängigen Lebensmittelmärkten zählen die klassischen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscountmärkte. Die Standort- und Immobilienanforderungen dieser Anbieter sind i. d. R. standardisiert:

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Lebensmittel-discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt
Verkaufsfläche	800 – 1.300 m ²	1.500- 2.500 m ²	> 2.500 m ²
Parkplätze	100	100	250
Grundstücksgröße	ab 5.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 8.000 m ²
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 5.000 EW	ab 15.000 EW
Quelle: GMA-Standortforschung 2013			

Konventionelle Konzepte sind i. d. R. ab einer Einwohnerzahl von ca. 5.000 Einwohnern tragfähig. Die Mindestverkaufsflächendimension liegt bei ca. 500 m² (nur im Bestand und in großstädtischen Lagen), im Neubau bei mindestens ca. 800 m² (Lebensmitteldiscounter) bzw. bei ca. 1.500 m² (Lebensmittelvollsortimenter).

4. Perspektiven für die Nahversorgung

Zusammenfassend lassen sich folgende Perspektiven der Nahversorgung festhalten:

- In immer mehr Gemeinden auf dem Land und auch in Stadtteilen größerer Städte wird es zukünftig keine Nahversorgung im bisher üblichen, konventionellen Sinne mehr geben.
- Alternative Konzepte haben nur dort eine Chance, wo kein Wettbewerb durch konventionellen Einzelhandel besteht. Häufig müssen alternative Konzepte durch die Kommune subventioniert werden. Nachteil ist ferner die nur eingeschränkte Versorgungsfunktion aufgrund der begrenzten Sortimentsauswahl.
- Kleinflächenkonzepte der großen Anbieter (z. B. Rewe, Edeka) sind nachhaltig nur in Großstädten umzusetzen.

Zur Einbindung des Lebensmitteleinzelhandels sind

- ein aktives Flächenmanagement seitens der Kommunen
- die Ausweisung von Entwicklungsflächen in zentralen Versorgungsbereichen oder in Schnittstellenlagen und
- Kooperations- und Konsenswille aller Akteure erforderlich.

5. Idealtypische Konzeption eines Nahversorgungszentrums

Ein wirtschaftlich tragfähiges, modernes Nahversorgungszentrum in integrierter Lage, das einen Einzugsbereich von mindestens 5.000 Einwohnern versorgt, umfasst idealerweise folgende Angebotsbausteine, die dem zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen sind:

Nahrungs- und Genussmittel:

- Lebensmittelsupermarkt: ca. 1.200 – 1.500 m² VK
und / oder
- Lebensmitteldiscounter: ca. 800 – 1.000 m² VK
- Getränkemarkt: ca. 300 – 400 m² VK
- ergänzende Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger)

sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel:

- Drogeriemarkt: ab ca. 600 m² VK¹
- Zeitungen / Zeitschriften, Toto-Lotto (Fachgeschäft), Kiosk
- Schreibwaren
- Apotheke
- Blumengeschäft

ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandel:

- Haushaltswarenanbieter / Nonfooddiscounter
- Textilanbieter

Dienstleistungen, soziale Infrastruktur:

- Dienstleistungsangebote wie Kreditinstitut, Post, Reinigung, Frisör.

In gewachsenen / größeren Zentren sind i. d. R. auch folgende Nutzungen Bestandteil eines Nahversorgungszentrums:

¹ Seit der Insolvenz von Schlecker wesentliche national tätige Filialen wie dm / Rossmann ab 600 m².

- Angebote der öffentlichen Verwaltung, Bürgerbüro
- Kindergarten, Kinderhort, Schule
- Ärzte, Zahnärzte.

In Abhängigkeit der Einwohnerzahl und der bestehenden Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet kann die Gesamtverkaufsflächendimension zwischen ca. 2.500 – 4.000 m² variieren.

6. Mögliche Angebote im Nahversorgungszentrum Hansaallee / Böhlerstraße

Im Zuge des Rahmenplans Einzelhandel aus dem Jahre 2007 wurde für die Stadt Düsseldorf eine ortsspezifische Sortimentsliste¹ entwickelt, welche sowohl die derzeitige räumliche Verteilung als auch die Entwicklungsperspektiven und Zielsetzungen für die Zentren berücksichtigt. Als **nahversorgungsrelevante Sortimente** wurden dabei eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Drogerie, Körperpflege (Drogerie-, Wasch- und Putzmittel)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Zur Sicherung und Stärkung der Versorgungszentren ist lt. Rahmenplan eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorzunehmen. Es wird der Ausschluss von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche empfohlen.

Entsprechend den o. g. Ausführungen (vgl. 5. Idealtypische Konzeption eines Nahversorgungszentrums) ist im projektierten Nahversorgungszentrum zunächst die Realisierung

¹ Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel, 2007.

eines **Lebensmittelmarktes** zu empfehlen. Dieser stellt – in der Regel – den wesentlichen Magnetbetrieb eines Nahversorgungszentrums dar und gewährleistet eine entsprechende Frequentierung der Lage. Im Rahmen der vorangegangenen GMA-Potenzial- und Auswirkungsanalyse¹ wurde im Nahrungs- und Genussmittelsegment mithilfe des Marktanteilkonzeptes ein Umsatzpotenzial für den Standort Willstätterstraße in Höhe von ca. 5,7 Mio. € ermittelt. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotssituation wurde – unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Flächenproduktivität – die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 1.500 m² VK empfohlen. Darüber hinaus konnte im Drogeriesektor anhand der Zentralitätskennziffer Versorgungsdefizite im Düsseldorfer Stadtteil Lörick lokalisiert werden, welche im Zuge einer Projektrealisierung gemindert werden könnten. Demnach konnte in diesem Sortiment ein Potenzial von rd. 2,0 Mio. € errechnet werden. Folglich wurde – ergänzend zum Supermarkt - außerdem die Realisierung eines **Drogeriemarktes** mit rd. 600 m² VK angeregt.

Um ein modernes, integriertes Nahversorgungszentrum zu konzipieren, sollte das Nahversorgungszentrum – über die o. g. Ankermieter hinaus – eine zentrumsspezifische Nutzungsstruktur aufweisen. Dies ist insbesondere aufgrund der geplanten Einstufung des Zentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Folglich wäre eine Arrondierung mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zu empfehlen. Erfahrungsgemäß werden die Angebotsstrukturen eines Supermarktes durch eine **Bäckerei** ergänzt, die sich in der Regel im Vorkassenbereich des Marktes befindet. Außerdem ist die Realisierung einer **Apotheke** zu befürworten, die eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße von rd. 50 – 100 m² umfasst. Weiterhin ist auch die Ansiedlung eines **Blumengeschäftes** mit rd. 30 – 50 m² Verkaufsfläche und eines **Geschäftes für Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, eines Kiosks** mit rd. 20 – 40 m² Verkaufsfläche darstellbar.

Das Sortiment **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel** ist ebenfalls dem nahversorgungsrelevanten Segment zuzuordnen. Demnach wäre auch die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes möglich. Aus Gutachtersicht stellt ein Tierfachmarkt unter nutzungsstrukturellen Gesichtspunkten jedoch keine optimale Ergänzung der geplanten Nutzungen dar. Insbesondere die geringe Frequentierung und die ausgeprägte Autokundenorientierung dieser Märkte sind kritisch zu bewerten. Alternativ wäre die Ansiedlung eines Fachmarktes

¹ GMA; Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Düsseldorf-Heerdt, Willstätterstraße, Mai 2013.

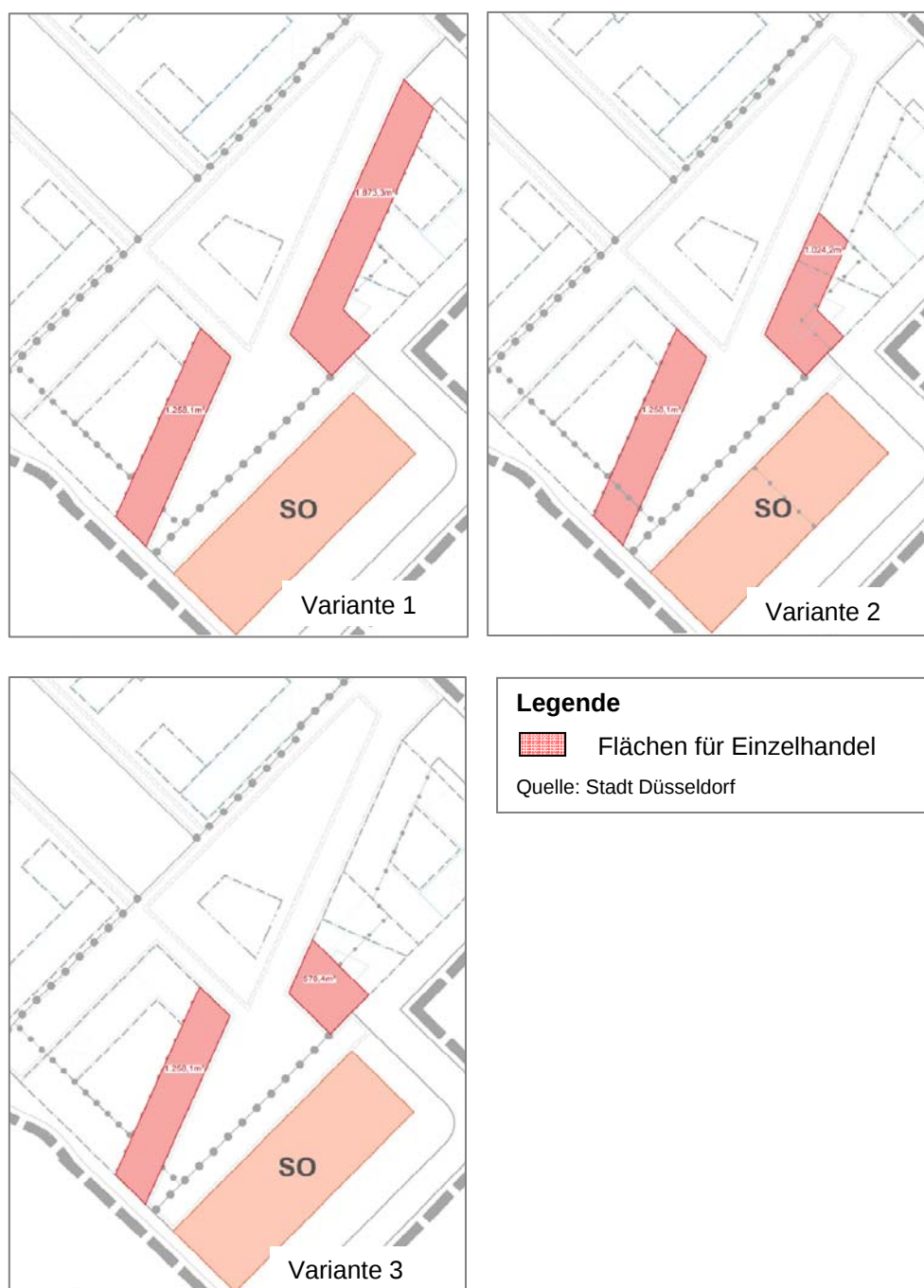
aus dem zentrenrelevanten Segment anzuregen. Grundsätzlich ist in Nahversorgungszentren lt. Rahmenplan Einzelhandel ausschließlich die Realisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente zulässig. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe des Nahversorgungszentrums („Wohnen am Forum Oberkassel“) und der damit verbundenen Kaufkraftpotenziale könnte ein Fachmarkt aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich als weiterer Ankermieter für das Nahversorgungszentrum fungieren. Hier ist v. a. auf einen kleinflächigen **Bekleidungsfachmarkt** mit einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 200 – 400 m² (z. B. Ernsting's family) zu verweisen. Auch die Ansiedlung eines Anbieters aus dem Bereich **Haushaltswaren / Geschenkartikel / Nonfood-discounter** wäre darstellbar. Die Verkaufsflächengrößen bewegen sich in diesem Segment erfahrungsgemäß ebenfalls zwischen rd. 200 – 400 m².

Ergänzend können Dienstleister (z. B. Kreditinstitute, Friseure) sowie Angebote der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten), aus dem gastronomischen Bereich und der medizinischen Versorgung (Ärzte, Zahnärzte) den Einzelhandelsstandort funktional abrunden.

7. Qualitative Einschätzung der drei möglichen Flächenvarianten

Die in der GMA-Potenzial- und Auswirkungsanalyse¹ ermittelte Märkte (Lebensmittelvollsortimenter / Drogeriemarkt) sollen planungsrechtlich im Rahmen einer Sondergebietsausweisung „Nahversorgungszentrum“ (vgl. Bebauungsplanvorentwurf „Hansaallee / Böhlerstraße“) festgesetzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet ist außerdem ein Mischgebiet vorgesehen. Hier sind sowohl Einzelhandel und Gastronomie als auch Dienstleistungen geplant. Für die Einzelhandelsbetriebe sind gegenwärtig drei Flächen-Varianten denkbar, die unterschiedliche Gesamtgrößen aufweisen. **Variante 1** sieht eine Gesamtfläche von rd. 3.131 m² vor, die Gesamtfläche in **Variante 2** beläuft sich auf rd. 2.282 m² und der **Variante 3** sind rd. 1.836 m² Fläche (vgl. Abb. 3) zuzuordnen.

¹ GMA; Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Düsseldorf-Heerd, Willstätterstraße, Mai 2013.

Abbildung 3: Flächenvarianten 1 – 3

Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das projektierte Nahversorgungszentrum in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Kino und einen gastronomischen Betrieb angrenzt. Um die Frequentierung dieses Bereiches auch für das Nahversorgungszentrum nutzen zu können, ist entlang der Verbindungsachse zwischen der Willstätterstraße und der Hansaallee ein möglichst durchgehender Besatz an verschiedenen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) anzustreben (vgl. Abb. 3). Die

dadurch bedingte funktionale Verflechtung zwischen den Standorten wäre auch hinsichtlich möglicher Synergieeffekte positiv zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wäre demnach insbesondere die Flächen-Variante 1 zu befürworten, die entlang der gesamten Achse die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Mit einer Ausdehnung von rd. 3.131 m² handelt es sich dabei um die größte Flächenvariante.

Unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten möglichen Angebotsstrukturen für das Nahversorgungszentrum ist jedoch zu konstatieren, dass sich die Gesamtfläche der dargelegten Einzelhandelsbetriebe lediglich auf insgesamt rd. 1.200 – 1.300 m² beläuft. Dementsprechend wäre unter versorgungsstrukturellen Aspekten die kleinste Flächen-Variante (Nr. 3, rd. 1.836 m²) zu bevorzugen, die aus gutachterlicher Sicht der Einstufung des Standortes als Nahversorgungszentrum am ehesten entspricht und mit Nutzungen aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gefüllt werden kann.

Dabei ist zu beachten, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes ein Großteil der Steuerungsmöglichkeiten der Nutzungen wegfällt. Demnach sollte frühzeitig einer übermäßigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entgegen gewirkt werden, die die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches deutlich steigern könnten. Bei der Ausweisung eines größeren Mischgebietes könnte das Nahversorgungszentrum zunehmend in Konkurrenz zum Stadtteilzentrum Luegallee treten. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, ist aus Gutachtersicht die Flächen-Variante 3 (rd. 1.836 m²) zu empfehlen.

8. Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Ergänzend zum Supermarkt, dessen Ansiedlung im Rahmen der GMA-Potenzial- und Auswirkungsanalyse¹ empfohlen wurde, soll auftragsgemäß auch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Lebensmitteldiscounter) im projektierten Nahversorgungszentrum bewertet werden. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt, dem der Planstandort zugeordnet ist, im Nahrungs- und Genussmittelsegment gegenwärtig bereits eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität festzustellen

¹ GMA; Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Düsseldorf-Heerdt, Willstätterstraße, Mai 2013.

ist. Wesentliche zusätzliche Entwicklungspotenziale sind hier somit nicht zu ermitteln. In Lörick ist dagegen eine stark unterdurchschnittliche Versorgungssituation zu konstatieren, die durch einen Lebensmittelmarkt am Standort Willstätterstraße aufgrund der räumlichen Nähe aufgewertet werden könnte. Um die fußläufige Nahversorgung in Lörick zu verbessern, sieht die Stadt Düsseldorf hier mittel- bis langfristig die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes vor. Um diese Entwicklung gewährleisten zu können, darf die Kaufkraftabschöpfung aus diesem Stadtteil durch den Standort Willstätterstraße das im Rahmen des Marktanteilkonzeptes dargestellte Maß (20 – 25 %) jedoch nicht übersteigen. Das ermittelte Umsatzpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsegment in Höhe von rd. 5,7 Mio. € stellt somit bereits eine „Maximallösung“ für den Standort dar. Demnach ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes potenziellseitig nicht zu empfehlen.

Darüber hinaus ist im Rahmen vorliegender Stellungnahme zu untersuchen, inwiefern ein Lebensmitteldiscounter eine Alternative zum projektierten Supermarkt darstellt. Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird insbesondere quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter im Durchschnitt lediglich rd. 2.000 Artikel an¹. Dementsprechend stellen Supermärkte ein wesentlich umfangreicheres Angebot an Lebensmitteln zu Verfügung. Dies zeigt insbesondere im Bereich der Frischeabteilung sowie im Getränkesegment. Aufgrund dessen stellt ein Supermarkt aus Gutachtersicht einen wesentlich umfassenderen Nahversorger dar als ein Lebensmitteldiscounter.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der projektierte Lebensmittelmarkt insbesondere eine Aufwertung der Versorgungssituation im Düsseldorfer Stadtteil Lörick bewirken soll. Gegenwärtig ist hier am Grevenbroicher Weg bereits ein Netto Lebensmitteldiscounter ansässig, ein Lebensmittelvollsortimenter ist hier aktuell nicht vorhanden. Demnach stellt ein Supermarkt am Standort Willstätterstraße für den Stadtteil Lörick eine bessere Angebotsergänzung dar als ein Lebensmitteldiscounter.

¹ EHI, handelsdaten aktuell, 2007 / 2009

9. Fazit

Abschließend kann folgendes zusammengefasst werden:

- Im Nahversorgungszentrum Hansaallee / Böhlerstraße ist in Ergänzung zum projektierten Supermarkt und Drogeriemarkt die Ansiedlung von weiteren kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung (z. B. Bäckerei, Apotheke, Blumenhandel), ergänzt durch gewisse zentrenrelevante Angebote aus dem Nonfood-segment, zu empfehlen. Daneben sollten Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur, Finanzinstitut) und gastronomischen Einrichtungen angesiedelt werden.
- Die Einzelhandelsflächen sollten die kleinste Flächen-Variante (Nr. 3, rd. 1.836 m²) nicht übersteigen, um der Nahversorgungsbedeutung des Standortes gerecht zu werden und keine übermäßige Konkurrenz zu weiteren zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld auszuüben.
- Die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes zusätzlich zum Supermarkt ist unter Berücksichtigung der aktuellen Versorgungssituation und der Planungen Ansiedlung eines Marktes in Lörick nicht zu befürworten.
- Unter qualitativen Aspekten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Angebotes in Lörick stellt der projektierte Supermarkt eine deutlich bessere Lösung für den Standort Willstätterstraße dar.