



**Landeshauptstadt Düsseldorf**  
Empfehlungen zu städtebaulich verträglichen  
Einzelhandelsergänzungen im Nahversorgungszentrum  
Münsterstraße/Vogelsanger Weg

**Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**  
**Dipl.-Geogr. Timo Grebe**

Köln, Juli 2019



**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

**Stadt- und Regionalplanung**

**Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
1.1	Gutachterverfahren „Beiderseits Vogelsanger Weg“	1
1.2	Nahversorgungszentrum Münsterstraße/ Vogelsanger Weg	2
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Bundesbaurechtliche Regelungen	4
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen	4
2.3	Kommunale Vorgaben	6
2.4	Marktstruktur Lebensmittel-SB-Betriebe	9
2.5	Marktstruktur Drogeriemärkte	11
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>14</b>
3.1	Makrostandort Düsseldorf	14
3.2	Mesostandort Düsseldorf-Mörsenbroich	14
3.3	Mikrostandort	15
<b>4</b>	<b>Potenzialanalyse</b>	<b>18</b>
4.1	Einzugsgebiet	18
4.2	Aktuelles Nachfragevolumen	19
4.3	Marktanteile und Umsatzerwartung	21
4.4	Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche	23
4.5	Prüfinhalte der Wirkungsanalyse: Betriebstypen, Betreiber und Verkaufsfläche	24
<b>5</b>	<b>Wettbewerbssituation</b>	<b>26</b>
5.1	Methodische Vorgehensweise	26
5.2	Wettbewerbssituation des Lebensmitteleinzelhandels	26
<b>6</b>	<b>Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte</b>	<b>30</b>
6.1	Annahmen und Berechnungsansatz	30
6.2	Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung im Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“	32
6.2.1	Effekte im Einzugsgebiet	32
6.2.2	Effekte im Untersuchungsraum	34
6.3	Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung im Szenario „realistische Entwicklung“	37
6.4	Schlussfolgerungen	40

<b>7</b>	<b>Kompatibilität mit übergeordneten Vorgaben</b>	<b>41</b>
7.1	Kompatibilität mit dem Rahmenplan Einzelhandel	41
7.2	Kompatibilität mit den Vorgaben des Landes	41
<b>8</b>	<b>Empfehlungen für weitere Angebotsergänzungen</b>	<b>43</b>
8.1	Grundsätzliche Rahmenbedingungen	43
8.2	Auswahl möglicher Betriebstypen und Größenordnungen	44
8.3	Kaufkraftpotenziale	44
8.4	Marktanteile und Verkaufsflächen	44
8.5	Zusammenfassende Bewertung	45
8.6	Schlussfolgerungen	46
<b>9</b>	<b>Bewertung und Umsetzungsempfehlungen</b>	<b>47</b>
<b>10</b>	<b>Ergänzende Betrachtung: Atypik</b>	<b>48</b>

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 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

Im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2018 das Gutachten „Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Erweiterung von Lebensmittel-SB-Betrieben im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg“ vorgelegt.

Ziel der Untersuchung war es, unter Berücksichtigung des unter Punkt 1.1 erläuterten Gutachterverfahrens „Beiderseits Vogelsanger Weg“, gleichermaßen verträgliche wie tragfähige Dimensionierungen der damals ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe Rewe, Aldi und Netto zu ermitteln. Des Weiteren sollten zusätzliche Optionen für die nutzungsstrukturelle Aufwertung der Münsterstraße aufgezeigt werden. Die Münsterstraße ist innerhalb des Nahversorgungszentrums die Lage, die ursprünglich einen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufwies, durch rückwärtige größere Betriebseinheiten ergänzt wurde und in der Folge an Angebotsqualität eingebüßt hat.

Mittlerweile haben sich einerseits die städtebaulichen Vorstellungen zur Qualifizierung und Umstrukturierung des Standorts konkretisiert, andererseits erfolgten sowohl am Standort (Schließung der Filiale von Rewe) als auch im Umfeld wettbewerbsrelevante Handelsentwicklungen.

Im Mai 2019 hat uns die Landeshauptstadt Düsseldorf folglich erneut beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg anzufertigen. Dabei handelt es sich nicht nur um eine Aktualisierung der Ausführungen aus dem Jahr 2018, sondern es wurde ein leicht modifiziertes Arbeitsprogramm abgestimmt: Ausgehend von einer Aktualisierung der Potenzialanalyse für die Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg (unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf) sollen tragfähige Dimensionierungen von nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben definiert und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit überprüft werden.

Ergänzend werden Aussagen zu den Entwicklungspotenzialen von Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen Sortimenten erwartet sowie daraus resultierende Anpassungsbedarfe des Rahmenplans Einzelhandel zum zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße/Vogelsanger Weg in Bezug auf Zentrenhierarchie und Zentrenabgrenzung.

### 1.1 Gutachterverfahren „Beiderseits Vogelsanger Weg“

Die Landeshauptstadt Düsseldorf registriert in den vergangenen Jahrzehnten einen stetigen Einwohnerzuwachs auf rund 642.300 Einwohner im Jahr 2018. Damit einher geht ein erhöhter Wohnraumbedarf.

Unter der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit bislang un bebauten Flächen in den Außenbereichen wird der Fokus im Rahmen der zusätzlichen Wohnraumschaffung auf die Entwicklung/Umwidmung innerstädtischer Flächen gelegt, die bislang weniger für eine Wohnbebauung geeignet erschienen. Dies gilt u. a. für das Areal im Stadtteil Mörsebroich, das durch den nördlichen Zubringer im Südwesten, die Münsterstraße im Westen und durch die gewerbliche Bebauung am Vogelsanger Weg im Norden begrenzt wird und etwa 27 ha umfasst.

Unter dem Titel „Beiderseits Vogelsanger Weg“ wurde am 9. November 2016 das zweistufige Gutachterverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts in Gang gesetzt mit dem Ziel, die langfristige Entwicklung des Plangebiets zu einem urbanen Mischgebiet zu initiieren, in dem Wohnquartiere neben bestehenden Gewerbe- und Büronutzungen etabliert werden sollen. Dabei sollten die konkurrierenden Nutzungen jedoch nur in der Art „durchgemischt“ werden, dass ein verträgliches Nebeneinander zu erwarten stünde.

Im Februar 2017 wurde schließlich der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros REICHER HAASE ASSOZIIERTE als Sieger des Wettbewerbs ermittelt.

Der strategische Ansatz der Architekten sieht vor, die vorhandenen Strukturen des Quartiers zu nutzen und darauf aufbauend eine individuelle Entwicklung zu ermöglichen. Es können drei Entwicklungsbereiche unterschieden werden. Die vornehmlich kleinteilige Parzellenstruktur aus Wohnen, Versorgung und Arbeiten entlang der Münsterstraße soll im rückwärtigen Bereich der Straße fortgeführt und verdichtet werden.

Westlich davon, im zentralen Bereich des Plangebiets bilden nach Ansicht der Architekten einzelne Grundstücke derzeit eigenständige Cluster. Ziel ist die Zusammenfügung zu einem „Cluster-Feld“, dessen „Versorgungsader“ durch den Vogelsanger Weg gebildet wird. Vom Vogelsanger Weg wird eine stichartige Erschließung vorgesehen. Zwischen den Clustern sind „grüne Fugen“ vorgesehen, die auch eine Vernetzung zum rückwärtigen Grün-/Freiraum gewährleisten sollen.

Abbildung 1: Plangebiet „Beiderseits Vogelsanger Weg“



Quelle: <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/projekte/qualitaetssichernde-verfahren/gutachter-verfahren-beiderseits-vogelsanger-weg.html>

Für jedes Cluster sollen eine grüne Vorzone, ein Gewerbehof im vorderen Bereich und ein Wohnhof im hinteren Bereich ergänzt werden. Schließlich ist ganz im Süden des Quartiers ein neuer städtebaulicher Auftakt vorgesehen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist die Ausrichtung der einzelnen Parzellen (Cluster) maßgeblich. So sehen die Architekten eine Nutzung für Gewerbe/Büro/Dienstleistung an den zum Vogelsanger Weg orientierten Parzellen vor, während die dem Grünraum zugewandten Teile der Parzellen primär als Wohnbereiche eingeplant sind. Auch hier sollen jedoch „punktuell“ aktive Erdgeschossnutzungen eingestreut werden.

## 1.2 Nahversorgungszentrum Münsterstraße/ Vogelsanger Weg

Weitestgehend innerhalb des Plangebiets gelegen ist das durch den Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf ausgewiesene Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg. Der Bereich an der Münsterstraße ist darüber hinaus als erster Entwicklungsbereich innerhalb des Gesamtprojekts bestimmt worden.

Bereits im Rahmenplan Einzelhandel 2016 wurde ein hoher Handlungsdruck zur städtebaulichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums erkannt. Dieser bestätigte sich im Rahmen des Gutachterverfahrens und ist Ausgangspunkt der Beauftragung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durch die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Der Rahmenplan Einzelhandel sieht fünf Hierarchiestufen zentraler Versorgungsbereiche vor; Nahversorgungszentren bilden die niedrigste Stufe. Im Rahmenplan Einzelhandel finden sich Vorgaben für idealtypische Einzugsbereiche, Branchenmix, Sortimente, Ankerbetriebe und Betriebstypen der verschiedenen Hierarchiestufen.

Für das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg ergibt sich demnach, dass die Versorgungsfunktion maximal auf den Stadtteil Mörnsbroich ausgerichtet ist und sowohl der Einzelhandels- als auch der ergänzende Dienstleistungsbesatz (z. B. Post Bank, Friseur) vornehmlich auf die Nahversorgung ausgerichtet sind. Als mögli-



che Betriebstypen werden je nach Bevölkerungsdichte und Einzugsbereich die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter/Supermärkte, Lebensmittelhandwerksbetriebe, Convenience-Stores, Kioske und Drogerien vorgeschlagen.

Hieraus resultieren bereits Hinweise auf größere Betriebseinheiten, die mit den Regelungen des Rahmenplans Einzelhandel vereinbar sind: Dies sind Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte, deren derzeitige typische Wettbewerbsstrukturen im Folgenden erläutert werden. Alle anderen genannten Betriebe sind in der Regel deutlich kleiner und weniger wettbewerbswirksam; zudem orientieren sie ihre Standortwahl oftmals an den oben genannten Ankerbetrieben.

## 2 Rahmenbedingungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten in Deutschland dar.

### 2.1 Bundesbaurechtliche Regelungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschoss- bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) (*gemäß der Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005) wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> als großflächig eingestuft*) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken.

### 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31. Dezember 2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sieben Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Am 25. Januar 2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht. Dieser ist gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Gemäß **Ziel 1** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**Ziel 2** legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an Standorten in bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 zu Ziel 2 zu entnehmen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsorti-



menten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach **Ziel 3** dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß **Grundsatz 4** soll bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**Ziel 5** legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Zusätzlich hat **Grundsatz 6** zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen gemäß **Ziel 7** vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von

zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen dabei auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Nach **Ziel 8** haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind gemäß **Grundsatz 9** bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Schließlich sind gemäß **Ziel 10** Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Für das Vorhaben sind die Ziele und Grundsätze relevant, die sich mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment beschäftigen: dies sind die Ziele 1, 2 und 3.

### 2.3 Kommunale Vorgaben

Am 7. Juli 2016 ist die Fortschreibung des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen worden. Darin wurden die Ziele der Einzelhandelsentwicklung auf Basis einer Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Jahr 2014 gegenüber dem Vorläuferkonzept – dem Rahmenplan Einzelhandel aus dem Jahr 2007 – aktualisiert.

Teil des politischen Beschlusses sind auch die abgewogenen, im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Anregungen der politischen Beratung und Gremien, der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Umlandgemeinden.

Der Rahmenplan wird in die Abschnitte A bis D gegliedert. In **Teil A** findet sich eine Analyse der allgemeinen Entwicklungstendenzen des Einzelhandels und der spezifischen Situation in Düsseldorf in einer sowohl quantitativen als auch qualitativen Darstellung.

Im Jahr 2014 wurden in Düsseldorf insgesamt 1.062.046 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 5.494 Einzelhandelsbetrieben (inkl. leerstehender Ladenlokale) erfasst. Die errechnete Einzelhandelszentralität von 121,3 weist auf eine überregionale Bedeutung Düsseldorfs als Einkaufsstadt hin. Um diese Positionierung zu stabilisieren bzw. auszubauen, werden folgende übergeordnete Zielsetzungen formuliert:

- Stärkung der oberzentralen Funktion Düsseldorfs zur Deckung des spezialisierten, höheren Bedarfs
- Stärkung der Stadtteilzentren als Versorgungsschwerpunkte
- Sicherung einer weitgehend auf die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren ausgerichteten wohnungsnahen Grundversorgung
- Ergänzung der Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in erster Linie an ausgewählten Fachmarktstandorten

Die hier vorliegende Analyse ist inhaltlich dem dritten aufgeführten Ziel zuzuordnen, da sich die Untersuchung mit nahversorgungsrelevanten Angebotsergänzungen des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg beschäftigt.

Der wesentliche konzeptionelle Abschnitt folgt in **Teil B** des Rahmenplans, dem eigentlichen Einzelhandelskonzept. Dieses gliedert sich in die Darstellung der Düsseldorfer Sortimentsliste, die Zentrenhierarchie, das Nahversorgungskonzept, das Fach-

marktkonzept und die Sonderstandorte. Alle zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmenplan durch ein Zentrenprofil beschrieben und bewertet.

Die Düsseldorfer Sortimentsliste (Abbildung 3) gibt Auskunft darüber, welche Einzelhandelssortimente zentrenrelevant und demnach insbesondere auf Standorte in zentralen Versorgungsbereichen konzentriert bzw. zu konzentrieren sind sowie welche Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft werden und folglich auch (großflächig) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche situiert und zulässig sind. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden darüber hinaus nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt, die zum Zwecke der wohnungsnahen Versorgung grundsätzlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planerisch gewünscht werden. In der vorliegenden Analyse werden ausschließlich Einzelhandelsbetriebe thematisiert, deren Kernsortiment nahversorgungsrelevant ist.

Die Düsseldorfer Zentrenhierarchie unterscheidet insgesamt 49 zentrale Versorgungsbereiche der Kategorien Stadtzentrum (A), Stadtbereichszentrum (B), großes Stadtteilzentrum (C), kleines Stadtteilzentrum (D) und Nahversorgungszentrum (N). Das Düsseldorfer Hauptzentrum, bestehend aus den Teilbereichen West (historische Altstadt) und Ost (Hauptgeschäftsbereich), ist der größte und bedeutendste Einzelhandelsstandort der Landeshauptstadt und besitzt eine überregionale Ausstrahlungskraft.

Bei der Zielsetzung der städtebaulichen und handelswirtschaftlichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg gilt es, die Zentrenhierarchie des Rahmenplans zu berücksichtigen, dies sowohl hinsichtlich des Einzugsgebiets der thematisierten Betriebe als auch in Bezug auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor wesentlichen Beeinträchtigungen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird auch die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten, Fachmarktstandorten und weiteren Sonderstandorten aufgezeigt. Für die hier im Mittelpunkt der Betrachtung stehenden Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, insbesondere für Lebensmittel-SB-Betriebe, übernehmen die Regelungen zu den Nahversorgungsstandorten eine wichtige Bedeutung.



Im Rahmenplan Einzelhandel wird Nahversorgung als „wohnungsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Artikeln des periodischen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung von der Wohnung“ definiert. Die fußläufige Versorgung eines Haushalts gilt dann als gewährleistet, wenn innerhalb eines Radius von 500 m Luftlinie ein Lebensmittelangebot mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflä-

che erreicht werden kann. Dabei wird angenommen, dass diese Distanz einem Fußweg von ca. 10 Minuten entspricht.

Je nach Standort sind, vorbehaltlich einer detaillierten Einzelfallprüfung, verschiedene Betriebsformen und Einzugsbereiche der Nahversorgung vorgesehen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Betriebe, Standorte, Versorgungsfunktion der Nahversorgung (gemäß Rahmenplan Einzelhandel)

Tabelle 7: Betriebsformen der Nahversorgung und Nahversorgungsstandorte	
Zentrenstufe	Größter zulässiger Betriebstyp
A-Zentrum Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warenhaus, Einkaufszentrum</li> </ul>
B-Zentrum Stadtbereichszentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SB-Warenhaus,</li> <li>• Nahversorgung in den übrigen Zentren darf nicht gefährdet werden</li> </ul>
C-Zentrum Großes Stadtteilzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleines SB-Warenhaus oder großer Supermarkt,</li> <li>• Beschränkung auf den Einzugsbereich des Zentrums,</li> <li>• Funktionsfähigkeit sonstiger erforderlicher Nahversorgungseinrichtungen darf nicht gefährdet werden</li> </ul>
D-Zentrum Kleines Stadtteilzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkt,</li> <li>• Discounter,</li> <li>• Beschränkung auf den Bedarf des zugehörigen Einzugsbereichs</li> </ul>
N-Zentrum Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supermarkt,</li> <li>• Discounter,</li> <li>• Beschränkung auf den Bedarf des zugehörigen Einzugsbereichs</li> </ul>
Lage außerhalb eines Zentrums	
Nahversorgungsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachbarschaftsläden (in der Regel max. 400 m<sup>2</sup> VK),</li> <li>• ausnahmsweise Supermarkt oder Discounter,</li> <li>• Beschränkung auf den fußläufigen Einzugsbereich,</li> <li>• keine Gefährdung der Zentren</li> </ul>
Streulage: Integrierte Lage in einem Wohnsiedlungsbereich	
Streulage: Nicht integrierte Lage im Gewerbe- / Industriegebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Lage ist in der Regel für alle Typen von Lebensmittelläden auszuschließen.</li> <li>• Ausnahmen für Getränkemärkte sind möglich, wenn im Zentrum keine „lärmtoleranten“ Standorte vorhanden sind. Im Einzelfall können auch Kioske zugelassen werden, wenn die Versorgung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht auf andere Weise verbessert werden kann.</li> </ul>

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf: Rahmenplan Einzelhandel 2016

Für das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg ergibt sich demnach eine grundsätzliche Standorteignung für Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter (und Drogeriemärkte), deren Versorgungsfunktion sich auf den Bedarf des zugehörigen Einzugsbereichs beschränkt.

Im **Abschnitt C** steht die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Fokus. Dabei werden regional- und landesplanerische Vorgaben skizziert; diese münden in planerische Handlungsempfehlungen sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Einzelhandelsent-

wicklung durch kooperative, privat unterstützte Modelle.

Legitimiert durch die bundesrechtlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO werden auch Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten gestellt, die zur Prüfung schädlicher Auswirkungen/ nicht nur unwesentlicher Auswirkungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe anzufertigen sind. Diesen Regelungen trägt das vorliegende Gutachten Rechnung.

Abbildung 3: Düsseldorfer Sortimentsliste (gem. Rahmenplan Einzelhandel)

Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen und Zeitschriften	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	
2.1 Persönlicher Bedarf	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren	4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäunen und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	5. Möbel
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen
2.3 Freizeit und sonstiger Bedarf	6. Fahrzeuge und Fahrräder
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf: Rahmenplan Einzelhandel 2016



## 2.4 Marktstruktur Lebensmittel-SB-Betriebe

Der Handelsverband Deutschland unterscheidet im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betriebstypen. Für mögliche Ansiedlungen im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg stehen nach gutachterlicher Einschätzung sowie unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel die Betriebstypen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters zur Diskussion, da die Standortrahmenbedingungen, insbesondere die geringe Bevölkerungsdichte im Umfeld, keine Realisierungschancen für größere oder spezialisierte Lebensmittel-SB-Betriebskonzepte eröffnen.

Als Supermärkte werden Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bezeichnet. Nach Ermittlungen des EHI Retail Institutes führten Supermärkte im Jahr 2013 (letztmalige Veröffentlichung) durchschnittlich 11.600 Artikel.

Nach der Betriebstypenklassifizierung des EHI Retail Institutes werden Supermärkte von den großen Supermärkten unterschieden. Diese werden – die Betriebstypendynamik im Einzelhandel berücksichtigend – seit dem Jahr 2007 vom HDE gesondert geführt. Große Supermärkte werden über eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> definiert.

Lebensmitteldiscounter sind dagegen Einzelhandelsgeschäfte, die üblicherweise eine Verkaufsfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen, „ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II“ führen. Nachgefragt werden heute in der Regel von den Betreibern Verkaufsflächen von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die gestiegenen Flächenansprüche werden u. a. mit der Einführung von Pfand- und Backautomaten sowie breiteren Gängen und einer niedrigeren Regalhöhe begründet; der Einkauf soll an Qualität und Komfort gewinnen. Eine Erweiterung des Sortiments erfolgt nach Auskunft der Betreiber dagegen nicht. Auch von Supermarkt-Betreibern wird mit vergleichbaren Argumenten mehr Verkaufsfläche beansprucht. Die neuen Flä-

chenkonzepte werden bei Neuansiedlungen, aber auch bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Filialnetzes gefordert.

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Betriebstypen bietet sich ein Vergleich der durchschnittlichen Artikelzahl an, die für das Jahr 2016 vom EHI Retail Institute dargestellt wird. Demnach werden in Supermärkten durchschnittlich 11.830 Artikel angeboten, in Discountern dagegen nur 2.295. Die Artikelzahlen der Supermärkte werden nur von den größer dimensionierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels übertroffen.

Bereits ohne eine Betrachtung der Aufgliederung der Artikelzahlen für die einzelnen Warenbereiche wird damit deutlich, dass durch die Lebensmittelvollsortimenter eine umfassendere Versorgung wahrgenommen werden kann. Dies ist insbesondere dann bedeutsam, wenn keine Einzelhandelsagglomerationen – z. B. in Form zentraler Versorgungsbereiche – vorliegen, sondern die Grundversorgung eines bestimmten Siedlungsbereichs vorwiegend über einen Lebensmittel-SB-Betrieb gewährleistet werden soll.

Zumindest bis in die zweite Hälfte der 2000er Jahre war ein wachsender Marktanteil der Lebensmitteldiscounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar, der mit gleichzeitigen Bedeutungsverlusten der Lebensmittelvollsortimenter verbunden war.

In den vergangenen Jahren zeichnete sich jedoch eine Umkehrung des Trends ab, sowohl was die Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel als auch die Flächenkonzeption der Lebensmitteldiscounter betrifft. Nachvollziehbar ist, dass insbesondere die Supermärkte und die großen Supermärkte seit 2010 an Marktbedeutung gewinnen. Verändertes Verbraucherverhalten im Sinne bewusster Ernährung und Frischeorientierung sowie wachsendes Interesse an Convenience-Produkten sind nur zwei Facetten einer Entwicklung, die die ausschließliche Preisorientierung der Discounter vermehrt unter Druck setzen.

Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)

Betriebstyp	LEH-Discounter	Supermärkte	große Supermärkte	SB-Warenhäuser
<b>Warenbereich</b>				
Frischwaren	640	2.650	4.360	4.410
Tiefkühlkost/Eis	155	585	850	880
Trockensortiment	960	5.760	10.520	11.180
Nonfood I	265	2.030	4.825	7.900
Nonfood II	275	805	4.450	24.500
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>11.830</b>	<b>25.005</b>	<b>48.870</b>

Quelle: Daten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Abbildung 4: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019, Daten: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019

Anhand betrieblicher Kennziffern lassen sich nicht nur Rückschlüsse auf die Versorgungsbedeutung eines Betriebstyps ziehen, sondern auch auf die Frequenzeffekte, die sich für das Standortumfeld ergeben. Diese fallen für Supermärkte in der Tendenz höher aus als für Discounter, sodass dieser Betriebstyp den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in gewachsenen Versorgungslagen stärker unterstützen kann.

Deutliche Unterschiede ergeben sich für die verschiedenen Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die in der Regel per Umsatz/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen wird.

Im Retail Estate Report 2018/2019 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, der teilweise auch vom EHI Retail Institute auf der Plattform [\[daten.de\]\(http://www.handelsdaten.de\) zitiert wird, werden die betreiberbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen von Lebensmittel-SB-Betrieben \(und Drogeriemärkten, siehe Abschnitt 2.5\) veröffentlicht \(\*die Wertermittlung erfolgte durch die Gesellschaft für Konsumforschung GfK auf Datenbasis von TradeDimensions\*\).](http://www.handels-</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

Demnach wird die mit Abstand größte Flächenproduktivität durch den Anbieter Aldi-Süd mit durchschnittlich rund 10.350 EUR brutto/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche generiert, gefolgt von Lidl mit durchschnittlich rund 7.400 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auffällig ist, dass – wie zuvor dargelegt – zwar eine größere Versorgungsbedeutung von Lebensmittelvollsortimentern ausgeht, deren Leistungsfähigkeit aber unter der für die meisten Lebensmitteldiscounter angenommenen Leistungsfähigkeit liegt.



Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte

Betrieb	Betriebstyp	Ø-Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Ø-Flächenproduktivität in EUR	Ø-Umsatz Filiale in Mio. EUR
Aldi Nord	Lebensmitteldiscounter	860	6.650	5,7
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	850	10.350	8,8
Lidl	Lebensmitteldiscounter	870	7.400	6,4
Netto	Lebensmitteldiscounter	780	4.250	3,3
Norma	Lebensmitteldiscounter	720	3.570	2,6
Penny	Lebensmitteldiscounter	720	5.090	3,7
Edeka	Lebensmittelvollsortimenter	1.230	4.480	5,5
Rewe	Lebensmittelvollsortimenter	1.490	4.010	6,0

Quelle: Daten Bundesdurchschnitt Hahn Retail Report 2018/2019; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

## 2.5 Marktstruktur Drogeriemärkte

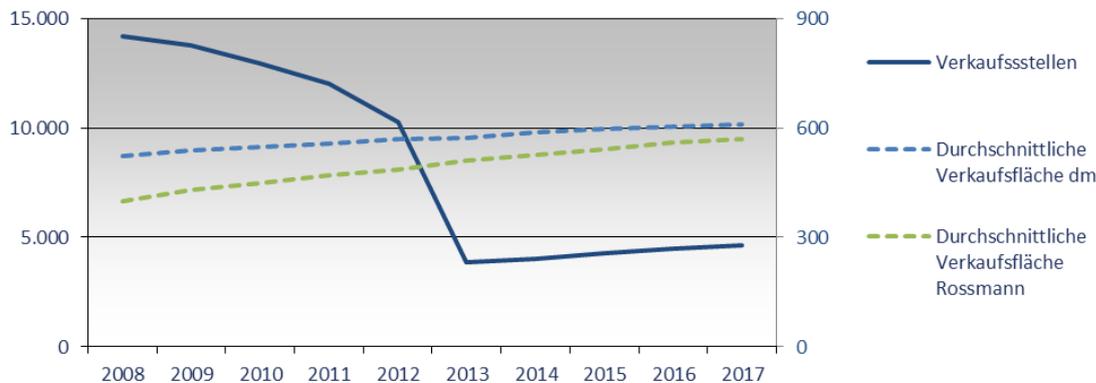
Laut Definition handelt es sich bei einem Drogeriemarkt um einen Einzelhandelsbetrieb mittlerer Betriebsgröße in Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel. Ein Großteil der angebotenen Sortimente gehört zum Handel mit Waren des täglichen Bedarfs (Fast Moving Consumer Goods, kurz: FMCG-Handel). Es handelt sich dabei um Produkte, die meist günstig sind, schnell gekauft und innerhalb weniger Tagen oder Wochen verbraucht werden – wie auch Lebensmittel.

Die marktprägenden Anbieter von Drogeriewaren sind die Drogeriefachmärkte dm, Rossmann und Müller. Eine vorwiegend regionale Präsenz weist das Unternehmen Budnikowsky in Norddeutschland auf. Unter dem Namen „DroNova“ besteht zudem ein Zusammenschluss von inhabergeführten Drogeriemärkten. Es gibt derzeit keine weiteren Drogeriefachmärkte mit bundesweiter oder verstärkter regionaler Bedeutung. In der Stadt Düsseldorf sind aktuell Filialen der drei marktführenden Betreiber dm, Rossmann und Müller ansässig.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 lag der Umsatzanteil der Drogeriemärkte am bundesweiten Einzelhandel mit Drogeriewaren bei 47 %. Entsprechend werden rd. 53 % des Umsatzes durch andere Betriebsformen generiert. Zu diesen gehören neben Parfümereien und Warenhäusern insbesondere branchenfremde Anbieter wie Lebensmittel-SB-Betriebe (vgl. EHI Handelsdaten 2017).

Seit der Insolvenz des ehemals größten deutschen Drogeriehandelsunternehmens Schlecker im Jahr 2012 hat sich auf dem deutschen Markt eine bedeutende Verschiebung der Marktanteile ergeben. Neben der bundesweiten Betrachtung ist für die Versorgungssituation in Teilräumen zu beachten, dass die Schließung der Schleckerfilialen in Kleinstädten und B-Einkaufslagen vielerorts Versorgungslücken ausgelöst hat, die an einigen Standorten jedoch durch Angebote und Angebotsergänzungen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels aufgefangen werden konnten. An Standorten, an denen Schlecker-Märkte in der Vergangenheit das einzige Versorgungsangebot darstellten, brach die Nahversorgung durch die Schließung jedoch vollständig weg. Lediglich ein Teil der profitablen Schlecker-Filialen sowie der Filialen der Schlecker-Tochter „Ihr Platz“ wurde von den Mitbewerbern dm und Rossmann übernommen.

Abbildung 5: Entwicklung der Zahl der Drogeriemärkte insgesamt und der Verkaufsfläche der beiden Marktführer



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI Handelsdaten aktuell 2018, Angaben für den deutschen Markt

Der zuletzt von dm erreichte Gesamtumsatz in Deutschland betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 rund 7,8 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Umsatzplus zum Vorjahr von ca. 3 %. Mit ca. 6,4 Mrd. EUR Gesamtumsatz belegt der Betreiber Rossmann Platz 2, kann jedoch mit knapp 2.100 Märkten ein dichteres Standortnetz vorweisen als sein Hauptkonkurrent mit rund 1.900 Filialen. Deutlich geringere Umsätze und entsprechend auch Marktanteile weisen die Anbieter Müller und Budnikowsky auf. Das sogenannte „Müller-Erlebniskaufhaus“, das im Unterschied zu den beiden Marktführern eigene Abteilungen mit Parfümerie, Schreib-, Spiel- und Elektrowaren standortbezogen ergänzt, ist derzeit an rund 530 Standorten in Deutschland vertreten. Mit einem Umsatz von rd. 3,0 Mrd. EUR ist die Handelsbedeutung jedoch im direkten Vergleich geringer. Auch die Kennwerte des lokalen Anbieters Budnikowsky weisen mit derzeit rund 180 Filialen und einem Gesamtumsatz von ca. 0,5 Mrd. EUR auf eine eher geringe Handelsbedeutung hin (vgl. Geschäftsberichte dm, Rossmann, Müller und Budnikowsky; EHI Handelsdaten aktuell 2017 und 2018, Hahn Retail Estate Report 2018/2019).

Hinsichtlich der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der Betriebe stellt sich das Verhältnis der vier führenden Betreiber ausgeglichener dar, wenn gleich auch hier die Marktführungsposition von dm mit durchschnittlich rund 6.720 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Rossmann mit durchschnittlich ca. 5.390 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersichtlich wird. Die Vergleichswerte von Müller und Budnikowsky liegen bei rund 4.490 EUR/m<sup>2</sup> bzw. ca. 5.290 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auch wenn Drogeriefachmärkte gerne Standortkooperationen mit Lebensmittel-SB-Betrieben eingehen, erhöhen letztere durch Preisaktionen und Handelskooperationen zunehmend den Wettbewerbsdruck. So berichtete die Lebensmittelzeitung Anfang März 2018 von einer Verschärfung der Preispositionierung des Unternehmens Aldi bei Marken-Drogeriewaren: Die Angebote für Markenprodukte unterboten im Aktionsgeschäft die bereits niedrigen Aktionspreise von Rossmann und Müller. Bereits im Winter 2017/2018 wurde vom „Preiskrieg“ gegen dm und Rossmann berichtet. So baute der Lebensmitteldiscounter den Vertrieb der Kosmetiklinie Nivea gezielt mit Sonderrabatten aus (vgl. Lebensmittelzeitung, 02.03.2018 und 29.12.2017).

Zudem lassen sich weitere Marktveränderungen beobachten: Der Unternehmensverbund Edeka ging Anfang des Jahres mit dem in Norddeutschland agierenden Drogeriemarktbetreiber Budnikowsky eine Kooperation ein und prüft den möglichen Aufbau eines weiteren bundesweiten Drogeriemarkt-Standortnetzes unter dem Namen „budni“. Budnikowsky kann im Gegenzug Lebensmittel und weitere Sortimente über Edeka beziehen (vgl. Lebensmittelzeitung, 02.03.2018).

Als weiterer Wettbewerber positioniert sich der Onlinehändler Amazon und plant ein Basissortiment an Drogerie-Eigenmarken, verhandelt aber gleichzeitig mit dem stationären Handel über die Belieferung mit diesen Eigenmarken (vgl. Lebensmittelzeitung, 26.05.2017). Auch Zalando hat Anfang des Jahres 2018 seinen eigenen Online Beauty-Shop mit einem Angebot an Kosmetik, Haut- und Haarpflege-



produkten sowie Parfüms eröffnet (vgl. *Lebensmittelzeitung*, 20.10.2017). Der verschärfte Wettbewerb aus dem Internet ist möglicherweise eine Reaktion auf den Ausbau von Onlineaktivitäten der etablierten stationären Händler. Diese ergänzen ihren Cross- und Multichannel-Vertrieb um eigene Onlineshops, die neben Versandhandel auch Filialabholung ermöglichen.

## 3 Standortbeschreibung

### 3.1 Makrostandort Düsseldorf

Die kreisfreie Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Westen des Landes Nordrhein-Westfalen und ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Die landesplanerisch als Oberzentrum eingestufte Stadt grenzt u. a. an die Städte Duisburg, Ratingen, Hilden, Langenfeld, Dormagen und Neuss.

Die Stadt ist eingebunden in die nordrhein-westfälische Metropolregion Rhein-Ruhr, ein dicht besiedeltes System aus benachbarten Großstädten. Dies sind im Umfeld von Düsseldorf zum Beispiel Duisburg, Essen, Wuppertal und Köln.

Prägend für die Lage der Stadt ist der Verlauf des Rheins. Seine Mäander bilden weitestgehend die westliche Stadtgrenze Düsseldorfs. Nur der Stadtbezirk 4 mit den Stadtteilen Heerdt, Oberkassel, Niederkassel und Lörick befindet sich linksrheinisch; die Stadtteile Heerdt und Lörick grenzen westlich an Meerbusch und Neuss. Über fünf Rheinbrücken innerhalb des Stadtgebiets wird die Landeshauptstadt mit dem westlichen Umland verknüpft.

Das Amt für Statistik und Wahlen veröffentlichte zum 31. Dezember 2018 eine Einwohnerzahl von rund 642.304 für die Landeshauptstadt, die sich administrativ in zehn Stadtbezirke und 50 Stadtteile gliedert. Die Einwohnerdaten lassen dabei eine Konzentration in den südwestlichen Stadtbezirken 3 und 9 erkennen, in denen nahezu ein Drittel der gesamten Bewohnerschaft lebt.

Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Düsseldorf nimmt seit Jahren und Jahrzehnten stetig zu. Insbesondere in den letzten zehn Jahren ist dabei eine deutlich stärkere Wachstumsdynamik festzustellen.

Die Gemeindemodellrechnung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) prognostiziert auch zukünftig eine intensive Wachstumsdynamik in der Düsseldorfer Bevölkerung. Hieraus ergeben sich verstärkt Anforderungen für die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Immobilienwirt-

schaft, da schon seit einigen Jahren eine Knappheit an Wohnraum erkannt wurde, der aktuell mit einem Ausbau der Wohnbautätigkeit begegnet wird.

Seit einigen Jahren prognostiziert das Landesamt für Statistik Wanderungsgewinne für Düsseldorf, gleichzeitig wird derzeit auch ein natürliches Bevölkerungswachstum datiert, sodass die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt zunimmt. Kaum abzusehen ist derzeit, mit welcher Intensität die Düsseldorfer Bevölkerung zunehmen wird; sicher ist jedoch, dass der Düsseldorfer Einzelhandel Entwicklungsimpulse durch einen Anstieg des Nachfragevolumens erfahren wird.

### 3.2 Mesostandort Düsseldorf-Mörsenbroich

Der Stadtteil Düsseldorf-Mörsenbroich befindet sich innerhalb des Stadtbezirks 6, der sich nordwestlich der Düsseldorfer Innenstadt befindet und durch die Stadt Ratingen begrenzt wird.

Innerhalb des Stadtbezirks 6 grenzt Mörsenbroich an die beiden Stadtteile Rath und Unterrath. Des Weiteren liegen gemeinsame Grenzen mit den Stadtteilen Derendorf (Stadtbezirk 1), Düsseldorf (Stadtbezirk 2) und Grafenberg (Stadtbezirk 7) vor.

Mörsenbroich ist bekannt für das „Mörsenbroicher Ei“, das umgangssprachlich einen der meist befahrenen Verkehrsknotenpunkte der Landeshauptstadt Düsseldorf beschreibt. An zwei Teilkreuzungen trifft hier eine Vielzahl von Straßen aus verschiedenen Himmelsrichtungen aufeinander; drei davon sind Bundesstraßen. Diese Straßen sind schließlich auch für die Erreichbarkeit des Stadtteils verantwortlich. Hervorzuheben sind

- die Bundesstraße 1, die über die Theodor-Heuss-Brücke das rechtsrheinische Düsseldorf erreicht, Mörsenbroich aus westlicher Richtung anbindet und dann als „Nördlicher Zubringer“ in Nord-Süd-Ausrichtung durch den westlichen Bereich des Stadtteils führt und in die Autobahn A 52 mündet,
- die Bundesstraße 8, die von Mörsenbroich aus in südliche Richtung und folgend halbringför-



- mig um die innenstadtnahen Stadtteile Düsseldorf verläuft sowie
- die Bundesstraße 7, die an der südlichen Stadtteilgrenze Mörsenbroichs eine wichtige West-Ost-Verknüpfung bildet.

Für die innere Erschließung des Stadtteils sind des Weiteren die Straßen Münsterstraße, Sankt-Franziskus-Straße und Mörsenbroicher Weg von Bedeutung. Vom „Mörsenbroicher Ei“ im Süden des Stadtteils binden sie die Siedlungsbereiche des Stadtteils als Hauptverkehrsstraßen an.

Auch mit dem ÖPNV weist Mörsenbroich eine hervorragende Erreichbarkeit auf, die neben den ergänzenden Busverbindungen insbesondere durch die Anknüpfungen an S-, Straßen- und U-Bahn hergestellt wird. Die S-Bahn-Linie 6 zwischen Essen und Köln-Nippes hat einen Haltepunkt am Bahnhof Rath, der sich auf der nördlichen Stadtteilgrenze Mörsenbroichs (zum Stadtteil Rath) befindet. Die U-Bahn-/Straßenbahn-Linien U 71 und 701 führen entlang der Münsterstraße quer durch den Stadtteil mit Haltepunkten innerhalb des Stadtteils an den Standorten Heinrichstraße, Haeselerstraße und Am Schein. An der östlichen Grenze des Stadtteils führt des Weiteren die Stadtbahn U 72 entlang.

Nach Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf wies Mörsenbroich zum 31. Dezember 2018 18.126 Einwohner auf. Gegenüber den Durchschnittswerten auf Stadtbezirks- und Stadtebene wird die Sozialstruktur durch geringfügig höhere Anteile von Ausländer/-innen und Personen mit Migrationshintergrund geprägt. Darüber hinaus ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre höher, während der Anteil der über 65-Jährigen unter den Vergleichswerten liegt. Außerdem auffällig ist der hinsichtlich der Wohnsituation höhere Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2,03 Personen. Die Arbeitslosigkeit (8,6 %) entspricht hingegen dem Durchschnittswert.

### 3.3 Mikrostandort

Das Planareal „Beiderseits Vogelsanger Weg“ wurde bereits in der Einleitung des Gutachtens skizziert. Die hier folgende Beschreibung des Mikrostandorts konzentriert sich auf den Bereich, der zukünftig Standort der Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs sein soll. Ansässig sind dort bereits

Filialen der Anbieter Aldi und Netto, deren Immobilien Teil der städtebaulichen Maßnahmen sein bzw. erweitert werden könnten. Nicht mehr existent ist ein Rewe-Supermarkt; die zur Münsterstraße orientierte Teilfläche wird derzeit durch einen kleinen türkischen Supermarkt belegt.

Das Nahversorgungszentrum bildet einen östlichen Teilbereich des Planareals, der innerhalb der Gesamtmaßnahme in zeitlicher Hinsicht als erstes eine städtebauliche Umstrukturierung erfahren soll. Ebenfalls thematisiert wird dabei die Münsterstraße, die neben dem Vogelsanger Weg das Planareal anbindet und derzeit Standort der (wenigen) kleinteiligen Versorgungseinrichtungen ist. Diese sind in Ergänzung der zwei Lebensmittel-SB-Betriebe auch maßgeblich für die Einstufung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf. Einen Überblick über die grundsätzliche Nutzungsverteilung gibt Abbildung 6.

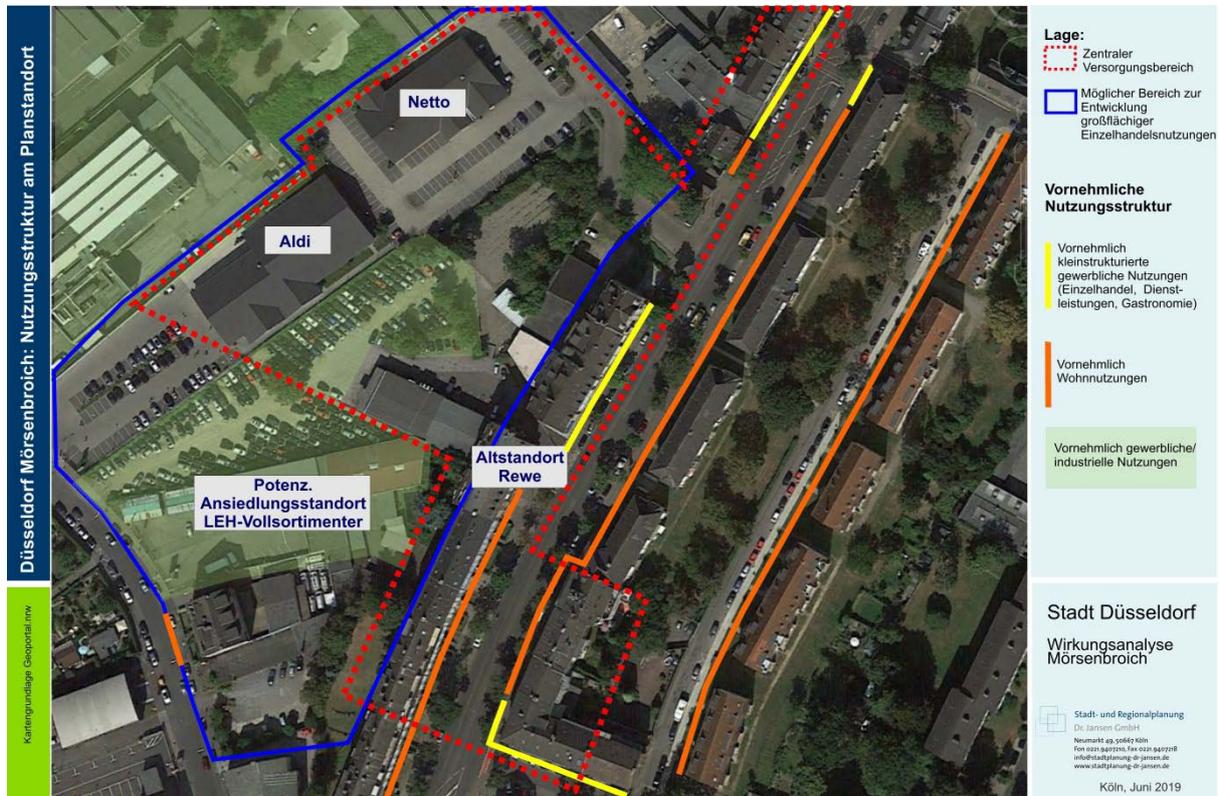
Demnach kann das Gebiet in Abschnitte einer vornehmlich kleinstrukturierten gewerblichen Nutzungsstruktur, Wohnbereiche und gewerbe-/industriengebietstypische Nutzungen gegliedert werden. Deutlich wird, dass die Standorte der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe am Rande der gewerbe- und industriengebietstypischen Nutzungen situiert sind. Gleiches gilt für den zur Diskussion stehenden Ansiedlungsstandort für einen großflächigen Supermarkt.

Für die in der vorliegenden Analyse im Fokus stehenden Magnetbetriebe der Nahversorgung ist nicht ein konkreter Planstandort zu nennen, sondern es wird die städtebauliche Umstrukturierung benachbarter Parzellen diskutiert, die rückwärtig der Münsterstraße gelegen nur teilweise dem Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg zuzuordnen sind.

Auch mögliche Erweiterungen von Netto und Aldi sind nicht zwangsläufig an die derzeitigen Betriebsimmobilien gekoppelt; ebenfalls möglich sind kleinräumige Verlagerungen im Zusammenhang mit dem Bau neuer Handelsimmobilien.

Entsprechend wird im Folgenden als Ansiedlungsstandort der Magnetbetriebe ein Gebiet betrachtet, dass in Abbildung 6 in seiner ungefähren Ausdehnung kenntlich gemacht wird.

Abbildung 6: Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg



Quelle: Kartengrundlage: googleearth Pro, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Die Anbieter Aldi und Netto liegen rückwärtig der Münsterstraße und weisen die funktionale eingeschossige Architektur von Lebensmitteldiscountern inklusive großer vorgelagerter Parkplätze auf. Die Erschließung von Aldi erfolgt über den Vogelsanger Weg, Netto ist über die Münsterstraße anfahrbar.

Abbildung 7: Aldi Süd im Nahversorgungszentrum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 8: Netto im Nahversorgungszentrum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dagegen ist ein türkischer Supermarkt (auf einer Teilfläche des ehemaligen Rewe-Supermarkts) von der Münsterstraße aus erschlossen und in die mehrgeschossige Bebauung eingebunden. Mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Abschnitte wird die Münsterstraße, auch in den Erdgeschossen, durch Wohnnutzungen dominiert.



Abbildung 9: Türkischer Supermarkt im Nahversorgungszentrum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In direkter nördlicher Nachbarschaft des Rewe-Supermarkts finden sich einige kleinteilige gewerbliche Nutzungen: Ein Blumengeschäft, ein Sanitäts-haus und ein Kiosk sind als Einzelhandelsnutzungen einzustufen und werden durch einen „PC-Notdienst“ und einen Friseurbetrieb arrondiert.

Etwas weiter nördlich folgen auf der gleichen Straßenseite mehrere Ladenlokale im Erdgeschoss. Nachdem beispielsweise ein Schlecker-Drogerie-markt, eine Bäckerei und ein Gastronomiebetrieb geschlossen wurden, gehen jedoch heute keine Versorgungsfunktionen mehr von diesem Standort aus.

Etwa gegenüber von diesem Bereich ist eine Apotheke ansässig (jedoch nicht innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums); am südlichen Ende des Nahversorgungszentrums im Kreuzungsbereich von Münsterstraße und Haeselerstraße sind weitere Ladenlokale in den Erdgeschossen der Immobilien verortet. In der Münsterstraße werden diese von einer Kneipe sowie durch das leerstehende Ladenlokal der Sparkasse belegt. In der Haeselerstraße ist ein Kiosk/Getränkeverkauf ansässig.

Abbildung 10: Ladenlokale und Wohnhäuser in der Münsterstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Erschließung des rückwärtig der Münsterstraße gelegenen Areals, das für großflächige Einzelhandelsnutzungen zur Diskussion steht, erfolgt derzeit über die Münsterstraße, die einen Zugang zur ehemaligen Rewe-Immobilie sowie die Einfahrt zum rückwärtig gelegenen Netto-Lebensmitteldiscounter bietet, sowie den Vogelsanger Weg, von dem aus der Parkplatz und der Eingang von Aldi zugänglich sind. Zwischen den beiden Lebensmitteldiscountern ist eine Fußwegeverbindung angelegt. Die Münsterstraße ist von dort entweder entlang der Einfahrt von Netto oder über den Aldi-Parkplatz und Vogelsanger Weg fußläufig erreichbar.

## 4 Potenzialanalyse

Ziel der Potenzialanalyse ist es zu prüfen, welche Betriebsgrößen sich für die Ansiedlung/Erweiterung von Lebensmittel-SB-Betrieben und eines Drogeriemarkts unter Berücksichtigung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg ergeben. Hierfür ist zunächst zu klären, aus welchen Stadtbereichen die künftigen Kunden stammen werden, wie hoch die in diesem Gebiet zur Verfügung stehende Kaufkraft ist und welcher Anteil dieser Kaufkraft durch für Nahversorgung geeignete Betriebstypen gebunden werden kann.

### 4.1 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets für die potenziellen Einzelhandelsnutzungen gibt den Raum wieder, in dem Kunden diese voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets basiert insbesondere auf folgenden Aspekten:

- Zeit-Distanz-Werte
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Vorhaben
- Verkehrsinfrastrukturelle Situation
- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation

Grundsätzlich ist für die Einzelhandelsentwicklungen am Standort Münsterstraße/Vogelsanger Weg eine nachlassende Anbindungsintensität der Bewohner bei zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und potenziellem Realisierungsstandort anzunehmen, unabhängig von Stadt und Stadtteil. Damit ergäbe sich (unter Ausklammerung der Wettbewerbssituation) theoretisch eine radiale Zonierung des Einzugsgebiets um das zur Rede stehende Nahversorgungszentrum, die durch die Führung der Verkehrswege modifiziert wird.

Darüber hinaus finden bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets die Funktionszuweisungen innerhalb des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf Berücksichtigung.

Der für Einzelhandelsansiedlungen zur Diskussion stehende Bereich ist größtenteils dem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg zuzuordnen und auch in räumlicher Hinsicht, bezogen auf den Stadtteil Mörsenbroich, als zentraler Standort zu bezeichnen. Unter Einbeziehung eines weiteren Lebensmittel-SB-Betriebs im Stadtteil Mörsenbroich (siehe Beschreibung der Wettbewerbssituation in Kapitel 5) kommt dem Nahversorgungszentrum grundsätzlich die Aufgabe zu, die Stadtteilbevölkerung von rund 18.125 Einwohnern zu versorgen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Stadtteils nicht für die gesamte Bewohnerschaft im Stadtteil Mörsenbroich eine gleichwertige Nahversorgung durch die potenziellen Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden kann. In Anlehnung an die Ausführungen im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgt somit eine Differenzierung der Einwohnerschaft, deren Wohnsitz nicht weiter als 500 m vom potenziellen Entwicklungsstandort entfernt ist, da hier auch von fußläufigen Einkaufsbeziehungen auszugehen ist. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ermittelt insgesamt eine Einwohnerschaft von 9.900 Einwohnern innerhalb eines Radius von 500 m (ausgehend von einem geographischen Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums). Innerhalb dieses Versorgungsradius, der die Gemarkung des Stadtteils Mörsenbroich nicht überschreitet, wird die Bevölkerung am intensivsten an die Nahversorgungsbetriebe angebunden sein, sodass hier das Kerneinzugsgebiet erwartet wird.

Ergänzend wird als zweite Zone, mit einer etwas geringeren Anbindungsintensität der Bevölkerung, der restliche Siedlungsbereichs Mörsenbroichs mit rund 8.225 Einwohnern abgegrenzt.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass im Zuge der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Aufwertung des Quartiers auch aus den benachbarten Stadtteilen Kunden zu erwarten sind, dies begünstigt durch die hervorragende verkehrliche Anbindung über die Münsterstraße, den nördlichen Zubringer und die Heinrichstraße sowie die Haltestelle Haeselerstraße der Rheinbahn.



Alle Stadtteile, die eine gemeinsame Grenze mit Mörsenbroich besitzen, gehören demnach zwar nicht zum Einzugsgebiet der potenziellen Einzelhandelsnutzungen, werden als Untersuchungsraum

jedoch im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung und der Berechnung der Wettbewerbseffekte sowie Bewertung möglicher städtebaulicher Wirkungen berücksichtigt.

Abbildung 11: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage: Geoportal der Landeshauptstadt Düsseldorf, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

#### 4.2 Aktuelles Nachfragevolumen

Die Kaufkraft ist wichtiger Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für eine Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2018 in

Landeshauptstadt Düsseldorf – Empfehlungen zu städtebaulich verträglichen Einzelhandelsergänzungen im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg

Deutschland pro Kopf ca. 5.895 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- sowie Genussmittel einerseits und Nichtlebensmittel andererseits entfallen mit etwa 2.180 EUR ungefähr 37 % auf Lebensmittel und mit circa 3.715 EUR etwa 63 % auf Nonfood-Angebote.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 115,3 und liegt damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente bzw. die zunächst zur Diskussion ste-

henden Betriebstypen abzustimmen. Dabei stehen – angelehnt an die Regelungen für Nahversorgungszentren des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf – Lebensmittel-SB-Betriebe, dabei Differenzierung von Lebensmittelvollsortimentern (1.) und Lebensmitteldiscountern (2.), sowie Drogeriemärkte (3.) mit ihren nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Fokus.

Für die folgende Prüfung der Tragfähigkeit aller drei Betriebstypen wird demnach primär auf folgende Sortimente und Pro-Kopf-Ausgaben abgestellt:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.180 EUR
- Drogeriewaren ca. 245 EUR
- Zoobedarf/Tiernahrung ca. 52 EUR

Dabei ist zu beachten, dass in allen drei Betriebstypen in der Regel neben den genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Food- und Nonfood-I-Sortimente“) auch ein Verkaufsflächenanteil durch Nonfood-II-Sortimente (inkl. Aktionswaren) belegt wird. Dazu zählen beispielsweise Schreib-, Haushalts-, Spielwaren, Bekleidung, Sportartikel oder Elektrowaren. Diese stehen jedoch nicht im Fokus der vorliegenden Analyse. Mögliche Entwicklungspotenziale in Sortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, werden in Kapitel 8 skizziert.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante warengruppenspezifische Kaufkraft

Zone Einzugsgebiet	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Zoobedarf	Summe
Zone 1: 9.900 Einwohner im 500-m-Radius	24,9	2,8	0,6	28,3
Zone 2: 8.225 Einwohner im übrigen Siedlungsgebiet des Stadtteils Mörsenbroich	20,6	2,3	0,5	23,4
<b>Summe Einzugsgebiet</b>	<b>45,5</b>	<b>5,1</b>	<b>1,1</b>	<b>51,7</b>

Quelle: Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018, Einwohner der Landeshauptstadt Düsseldorf am 31.12.2018; Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Auf Grundlage der vorstehenden Daten lässt sich für die aktuelle Bevölkerungszahl im Kerneinzugsgebiet ein vorhaben- und nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von 51,7 Mio. EUR ermitteln, davon etwa 55 % innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 500 m und rund 45 % im weiteren Siedlungsbereich des Stadtteils Mörsenbroich. Ca. 45,5 Mio. EUR sind insgesamt der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, rund 5,1 Mio. EUR den Drogeriewaren und etwa 1,1 Mio. EUR dem Zoobedarf.

### Perspektivisches Nachfragevolumen

Mit der Realisierung geplanter Wohnbauentwicklungen innerhalb des Entwicklungsgebiets „Beiderseits Vogelsanger Weg“ werden in den nächsten Jahren voraussichtlich weitere rund 800 Wohneinheiten entstehen, die nahezu vollständig innerhalb des Kerneinzugsgebiets, das heißt in einer Entfernung von maximal 500 m zu den möglichen Magnetbetrieben der Nahversorgung, positioniert werden.

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2018 der Landeshauptstadt Düsseldorf leben innerhalb des Stadtbezirks 6, zu dem der Stadtteil Mörsenbroich gehört, je Wohneinheit durchschnittlich 2,0 Personen (zum Vergleich Gesamtstadt = 1,8). Langfristig ist damit von einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung und einer entsprechenden Zunahme des Nachfragevolumens auszugehen.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Realisierung der Einzelhandels-Nahversorgungsvorhaben zeitlich vor der Wohnbauentwicklung stattfindet. Zudem ist nicht absehbar, in welchem Maße die Besiedlung der neuen Wohneinheiten aus stadtteilinternen Umzügen oder externen Zuzügen resultiert – und dann zu einem Einwohner- und Kaufkraftzuwachs im Nahbereich führen würde. Folglich wird der perspektivisch zu erwartende Anstieg des Nachfragevolumens nicht im Rahmen der sich anschließenden Potenzialberechnungen angesetzt, sollte jedoch bei der grundsätzlichen Bewertung potenzieller Einzelhandelsentwicklungen Berücksichtigung finden.



### 4.3 Marktanteile und Umsatzerwartung

Im nächsten Schritt wird im Rahmen der Potenzialberechnung geklärt, welcher Umfang an Nahversorgungsangeboten am Standort Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg aufgrund der im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft tragfähig ist.

Dabei werden in den beiden Zonen zunächst maximal erreichbare Marktanteile angesetzt, die durch die genannte Betriebskombination am Standort Münsterstraße/Vogelsanger Weg in den im Fokus stehenden nahversorgungsrelevanten Warengruppen erreicht werden können. Hierzu werden die gutachterlichen Annahmen getroffen, dass in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in der Zone 1, dem fußläufigen Einzugsgebiet, maximal ca. 60 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft gebunden werden kann. In Zone 2 schwächt sich die Bindungsquote ab und bewegt sich auf einem Niveau von rund 40 %. Für

Zoobedarf werden in den beiden Zonen mit ca. 40 % und ca. 30 % geringere Werte erreicht. Dies vor dem Hintergrund, dass in diesem Verfahrensschritt der Prüfung mit dem Rahmenplan vereinbar Betriebsstypen kein Fachanbieter mit Zoobedarf zur Diskussion steht, sondern das Angebot überwiegend aus Tiernahrung besteht und ausschließlich als Randsortiment in Lebensmittel-SB-Betrieben und im Drogeriemarkt angeboten wird. In Ergänzung ist die Aktionsware bei Lebensmitteldiscountern zu beachten.

Die Berechnung zeigt, dass sich aus diesen angesetzten maximalen Bindungsquoten eine potenzielle Gesamtumsatzleistung der Betriebe von rund 26,2 Mio. EUR ergibt. Diese bezieht sich auf die betrachteten drei nahversorgungsrelevanten Warengruppen; die Umsätze mit sonstigen Warengruppen sind nicht inkludiert. Dies wird bei der Ermittlung tragfähiger Betriebsgrößen zum Abschluss der Potenzialanalyse noch einmal aufgegriffen.

Tabelle 4: Maximale Marktanteile für Nahversorgung im Einzugsgebiet

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR		Maximale Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet (= Marktanteil)					
	in Zone 1	in Zone 2	in Zone 1		in Zone 2		Summe	
			in %	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel	24,9	20,6	60,0	14,9	40,0	8,2	50,9	23,2
Drogeriewaren	2,8	2,3	60,0	1,7	40,0	0,9	50,9	2,6
Zoobedarf	0,6	0,5	40,0	0,25	30,0	0,15	35,5	0,4
<b>Summe</b>	<b>28,1</b>	<b>23,3</b>	<b>59,6</b>	<b>16,9</b>	<b>39,8</b>	<b>9,3</b>	<b>50,6</b>	<b>26,2</b>

Quelle: Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Im nächsten Berechnungsschritt gilt es, die durch die Betriebskombinationen insgesamt erreichbaren Marktanteile bzw. Umsatzerwartungen den jeweiligen Betriebstypen zuzuordnen. Hierbei lassen sich Annahmen treffen, die auf den betriebstypenbedingten Unterschieden beruhen, z. B. Artikelzahlen, Sortimentsanteile. Ob sich diese Marktanteile tatsächlich realisieren lassen, hängt von der spezifischen Leistungsfähigkeit der jeweils am Standort vertretenen Betreiber und der Wettbewerbssituation ab. Diese umfasst zum einen die Konstellation von Betreibern im Nahversorgungszentrum Münsterstraße und zum anderen die im Wettbewerb

stehenden übrigen Standorte vergleichbarer Betriebstypen. Die in diesem Bearbeitungsschritt getroffenen Annahmen zur Verteilung auf die Betriebstypen und die sich so ergebenden monetären Ergebnisse sind Tabelle 5 zu entnehmen und wie folgt zusammenzufassen:

Im Vergleich mit den Lebensmitteldiscountern bieten **Vollsortimenter** deutlich höhere Artikelzahlen an und erreichen so die höchsten Marktanteile, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln. Auch das Drogeriewarensortiment ist stärker vertreten als im Lebensmitteldiscounter, während das

Angebot an Zoobedarf (schwerpunktmäßig Tiernahrung) schwächer ausgeprägt ist und sich nicht gravierend von den Angeboten in den beiden anderen Betriebstypen der Nahversorgung unterscheidet. Die angesetzten warengruppenspezifischen maximalen Marktanteile für einen Lebensmittelvollsortimenter ergeben eine Umsatzleistung von rund 12,0 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Der Großteil davon ist mit etwa 11,6 Mio. EUR Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen, rund 0,3 Mio. EUR entfallen auf Drogeriewaren und ca. 0,1 Mio. EUR auf Zoobedarf.

Der Betriebstyp des **Lebensmitteldiscounters** erreicht somit bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren leicht geringere Bindungsquoten als der Lebensmittelvollsortimenter. Die Umsatzerwartungen belaufen sich auf ca. 10,0 Mio. EUR bei Nahrungs- und Genussmitteln, rund 0,1 Mio. EUR bei Drogeriewaren und etwa 0,2 Mio. EUR bei Zoobedarf. Daraus resultiert insgesamt ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von ca. 10,3 Mio. EUR.

Durch den Sortimentsschwerpunkt bei Drogeriewaren hebt sich der **Drogeriemarkt** von den Lebensmittel-SB-Betrieben ab und erreicht dort auch den höchsten Marktanteil. Nahrungs- und Genussmittel

werden als Randsortiment geführt, Zoobedarf wiederum wird in einem Umfang präsentiert, der sich nicht wesentlich von den beiden anderen Betriebstypen unterscheidet. Die Annahmen zur Aufteilung lassen insgesamt einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 2,8 Mio. EUR für einen Drogeriemarkt erwarten, davon ca. 2,1 Mio. EUR für Drogeriewaren, ca. 0,6 Mio. EUR für Nahrungs- und Genussmittel und rund 0,1 Mio. EUR für Zoobedarf.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass an einem Nahversorgungsstandort, an dem mindestens zwei der hier zur Diskussion stehenden Betriebstypen vertreten sind, auch ausreichende Frequenz für **weitere kleinteilige Anbieter** besteht, sodass insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) oder mit Spezialangeboten (z. B. Bio-/Reformwaren, Obst/Gemüse, Getränke/Wein, Tabak) vertreten sind und einen Teil der Kaufkraft binden. Die aufgezeigten Marktanteile und Umsatzerwartungen für die geprüften Betriebstypen sind insofern als Maximalwerte zu betrachten; dies zeigt sich auch an den Umsatzanteilen der drei nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die üblicherweise in einem anderen Verhältnis zueinander stehen.

Tabelle 5: Maximale betriebstypenspezifische Marktanteile im Einzugsgebiet (in %)

Betriebstyp/ Warengruppe	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Zoobedarf		Summe
	in %	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Lebensmittel- vollsortimenter	50	11,6	12	0,3	30,0	0,1	12,0
Lebensmittel discounter	45	10,0	8	0,1	40,0	0,2	10,3
Drogeriemarkt	3	0,6	80	2,1	30,0	0,1	2,8
Sonstige Betriebstypen	5	1,0	-	-	-	-	1,0
<b>Summe</b>	<b>100,0</b>	<b>23,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>	<b>0,4</b>	<b>26,2</b>

Quelle: Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



#### 4.4 Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche

Als letzter Berechnungsschritt sind aus den errechneten warengruppen- und betriebstypenspezifischen Marktanteilen und Umsatzerwartungen mögliche Dimensionierungen der Betriebstypen für die gewünschte Standortkonstellation herzuleiten.

Diese Berechnung basiert zunächst auf den zuvor dargestellten Umsätzen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, berücksichtigt jedoch, dass alle drei Betriebstypen auch Umsatz- und Flächenanteile für weitere Sortimente vorsehen. So ist davon auszugehen, dass die in Tabelle 5 errechneten nahversorgungsrelevanten Umsätze bei Lebensmittelvollsortimentern zu 90 % bis 95 % des Gesamtumsatzes beitragen. Mit zunehmender Betriebsgröße

gewinnt das nicht nahversorgungsrelevante Sortiment bei den Vollsortimentern an Bedeutung. Bei Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten liegen die Anteile sonstiger Sortimente noch höher als bei den hier angesetzten Supermärkten. Bei der Ermittlung der tragfähigen Gesamtfläche gilt es folglich auch die Verkaufsfläche zu beachten, auf der Umsatz mit weiteren Sortimenten erzielt wird.

Die nachfolgend verwendeten Daten zu Betriebstypen und Betreibern beziehen sich auf die bereits in den Kapiteln 2.4 und 2.5 der vorliegenden Analyse zitierten Daten, die durch die Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG im Retail Estate Report 2018/2019 veröffentlicht wurden.

Tabelle 6: Tragfähige betriebstypenspezifische Verkaufsflächen

Betriebstyp/ Warengruppe	Umsatz Food/ Nonfood I		Umsatz insgesamt		Umsatz in EUR/m <sup>2</sup> VKF		Verkaufsfläche	
	in %	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR	Min.	Max.	Min.	Max.
Lebensmittelvollsortimenter	90 – 95	12,0	100	13,0	4.010	4.480	2.896	3.235
Lebensmitteldiscounter	80 – 85	10,3	100	12,5	4.250	10.350	1.206	2.938
Drogeriemarkt	70 -75	2,8	100	3,9	5.290	6.720	575	730
<b>Summe</b>	<b>85,9</b>	<b>25,2</b>	<b>100</b>	<b>29,3</b>	-	-	<b>4.677</b>	<b>6.903</b>

Quelle: Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Ausgehend von der zur Verfügung stehenden Kaufkraft und einem auf Nahversorgung ausgerichteten Marktanteil im Einzugsgebiet konnten in Kapitel 4.3 Umsätze mit Food/Nonfood I von ca. 2,8 Mio. EUR für den Drogeriemarkt, ca. 10,3 Mio. EUR für Lebensmitteldiscounter und ca. 12,0 Mio. EUR für Lebensmittelvollsortimenter ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der übrigen Sortimente ergeben sich Umsatzpotenziale von ca. 3,9 Mio. EUR für den Drogeriemarkt, ca. 12,5 Mio. EUR für Lebensmitteldiscounter und ca. 13,0 Mio. EUR für Lebensmittelvollsortimenter.

Diese Umsatzgrößen ermöglichen unter Einbeziehung der durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenleistungen die Ermittlung von tragfähigen Verkaufsflächen, deren Dimensionierung jedoch nach Betriebstypen und Betreibern stark schwankt.

- Die Leistungsfähigkeit von Lebensmittelvollsortimentern, derzeit nur durch die Betreiber Edeka und Rewe präsentiert, liegt nach den Veröffentlichungen zwischen durchschnittlich 4.010 EUR und 4.480 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei einem Gesamtumsatz von 13,0 Mio. EUR errechnet sich eine tragfähige Verkaufsfläche von ca. 2.900 bis zu rund 3.250 m<sup>2</sup>.
- Lebensmitteldiscounter werden hingegen durch sehr unterschiedliche Leistungsfähigkeiten der Betreiber geprägt. Bei Flächenleistungen zwischen 4.250 EUR und 10.350 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergeben sich gleichermaßen große Spannen bei den tragfähigen Verkaufsflächendimensionierungen, die sich zwischen rund 1.200 und 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen. Die Betrachtung konzentriert sich hier auf die beiden ansässigen Betreiber Netto und Aldi, deren durchschnittliche Flächenprodukti-

vitäten im Betriebstypenvergleich das untere bzw. obere Ende der Skala belegen.

- Eine tragfähige Umsatzleistung von rund 3,9 Mio. EUR ermöglicht bei Flächenleistungen der Drogeriemarktbetreiber zwischen 5.290 EUR und 6.270 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den zu prüfenden Standort Betriebsgrößen zwischen ca. 600 und 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Betrachtet werden hier die Betreiber Budni, dm und Rossmann. Drogeriemärkte der Fa. Müller weisen i. d. R. deutlich höhere Verkaufsflächen und ein breites und großdimensioniertes Randsortiment auf.

#### 4.5 Prüfinhalte der Wirkungsanalyse: Betriebstypen, Betreiber und Verkaufsfläche

Aus den vorstehenden Berechnungen lassen sich verschiedene Kombinationen von großflächigen Betriebstypen, Betreibern und Verkaufsfläche ableiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters bereits durch die Filialen von Aldi und Netto innerhalb des Nahversorgungszentrums vertreten ist. Beide Betriebe wünschen Erweiterungen ihrer Verkaufsflächen. So wird davon ausgegangen, dass die Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale für Bestandserweiterungen, nicht aber für eine weitere Ansiedlung vorgesehen werden. Bei dem Betriebstyp des Lebensmittelvollsortimenters hingegen wäre eine Ansiedlung erforderlich. Derzeit kommen dafür in der Landeshauptstadt Düsseldorf nur die beiden Betreiber Edeka und Rewe in Frage.

Mit Blick auf diese Voraussetzungen werden nachfolgend zwei Szenarien entwickelt, die von unterschiedlichen Prämissen ausgehen:

Für das **erste Szenario** wird eine maximale Ausschöpfung der tragfähigen Verkaufsflächen und Umsätze der großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebe angesetzt. Dies bedeutet, dass Größenordnungen für die Betriebskonzepte zu Grunde gelegt werden, die die aktuelle Konstellation – mit Präsenz zweier Lebensmitteldiscounter – berücksichtigen, die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch begrenzt werden durch das Kaufkraftvolumen. Auch die Größenordnung des neuen Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenters orientiert sich an den realistischen Marktanteilen im abgegrenzten Einzugsgebiet.

Mit diesem Szenario einher geht die Zielvorstellung, die Dimensionierungen für großflächige nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe des Einzelhandels so auszulegen, dass weder Kaufkraft aus (an das Einzugsgebiet) angrenzenden Siedlungsbereichen abgezogen wird, noch Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in einer Größenordnung erfolgen, die eine nicht angepasste Nahversorgungsstruktur signalisieren.

Fraglich ist allerdings, ob dieses Szenario realisierbar ist. Für den Lebensmittelvollsortimenter ist anzunehmen, dass die mögliche Dimensionierung von 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgegriffen wird, zumal die Standortkonstellation mit zwei Lebensmitteldiscountern (und evtl. einem Drogeriemarkt) Synergien erwarten lässt. Die vorgeschlagenen Dimensionierungen der Lebensmitteldiscounter hingegen werden vermutlich den Erwartungen der Betreiber nicht gerecht und decken möglicherweise auch nicht den mit einem Umbau entstehenden Aufwand.

Eine realistische Entwicklungsvariante wird daher mit dem **zweiten Szenario** vorgelegt. Hier wird unterstellt, dass Ansiedlungen und Erweiterungen bei leistungsfähigen Betreibern nur dann erfolgen, wenn zeitgemäße Marktkonzepte realisiert werden können. Dieses Szenario geht daher davon aus, dass die beiden Lebensmitteldiscounter größere Betriebseinheiten realisieren als vorgeschlagen. In Kenntnis der Vergrößerungspläne der Lebensmitteldiscounter sieht dieses Szenario eine tendenzielle Verringerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters vor. Eine weitere Verringerung oder der Verzicht auf den Vollsortimenter zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter hingegen wird als nicht zielführend erachtet, wenn die Aufwertung eines Nahversorgungsstandorts zur Diskussion steht.

Für die folgende Wirkungsanalyse ist vorwegzunehmen, dass für die thematisierten Betriebserweiterungen (Aldi Süd und Netto) jeweils nur der zusätzlich zur gegenwärtigen Situation generierte Umsatz in die Berechnungen und Bewertungen einfließt. Der Umsatz auf den bestehenden Flächen gilt bereits als marktetabliert. Bei den im Rahmen der Potenzialanalyse durchgeführten Berechnungen wurde dagegen stets der gesamte Betrieb in den Fokus genommen.



Tabelle 7: Entwicklungsszenarien im Vergleich

Szenario	Betriebstyp/ Betreiber	Verkaufs- fläche	erwarteter Umsatz/m <sup>2</sup> Verkaufs- fläche max.	erwarteter Umsatz in Mio. EUR max. (insgesamt)	erwarteter Umsatz in Mio. EUR max. (Nahversorgung)
Szenario 1/ Orientierung an Tragfähigkeit	Lebensmittelvollsortimenter	2.900	4.300	12,50	11,4
	Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter	850	10.350	8,8	7,3
	Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter	850	4.250	3,6	3,1
	Drogeriemarkt	600	6.000	3,6	3,0
<b>Summe Szenario 1</b>		<b>5.200</b>	<b>5.477</b>	<b>28,5</b>	<b>24,7</b>
Szenario 2/ realistische Entwicklung	Lebensmittelvollsortimenter	2.500	4.300	10,8	9,8
	Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter	1.200	10.350	12,4	10,3
	Erweiterung Netto Lebensmitteldiscounter	1.000	4.250	4,3	3,6
	Drogeriemarkt	700	6.000	4,2	3,4
<b>Summe Szenario 2</b>		<b>5.400</b>	<b>5.856</b>	<b>31,6</b>	<b>28,0</b>

Anm.: Die Flächenproduktivitäten für die Betriebstypen, für die der mögliche Betreiber nicht bekannt ist, wurden als Durchschnittswert der marktführenden Betreiber dargestellt (bei Lebensmittelvollsortimentern Edeka und Rewe, bei Drogeriemärkten dm und Rossmann). Hierdurch ergeben sich kleine rechnerische Abweichungen hinsichtlich des betriebsbezogenen Zielumsatzes zu den Berechnungen in der Potenzialanalyse, siehe hierzu auch Abschnitt 6.1.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Die folgende städtebauliche Wirkungsanalyse wird im Sinne der Regelungen des § 11 (3) BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze des LEP NRW in Abschnitt 6.5 nur für die Einzelhandelsbetriebe vorgenommen, die eine Großflächigkeit erreichen, die ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> angenommen wird. Für kleinere Betriebe ist eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung nicht möglich.

Insofern wird der Betriebstyp des Drogeriemarkts nicht hinsichtlich seiner Wirkungen überprüft. Auf Basis der Potenzialanalyse wird der Landeshauptstadt Düsseldorf empfohlen, die bauleitplanerische Zulässigkeit eines großflächigen Drogeriemarkts nicht herzustellen. Die Marktpotenziale stellen vielmehr eine maßstäbliche Größenordnung von max. 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar.

## 5 Wettbewerbssituation

### 5.1 Methodische Vorgehensweise

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation in Düsseldorf basiert auf einer von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai 2018 durchgeführten sowie im Mai 2019 aktualisierten Erhebung.

Als Wettbewerber für die zur Diskussion stehenden Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe einzustufen, in denen vergleichbare Sortimente angeboten werden. Aufgrund der Flächengrößen, der Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sich die Wirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern dass die Anbieter des gleichen Betriebstyps von Wettbewerbswirkungen stärker betroffen sein werden. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass bei deren Analyse auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln abzustellen ist. Dies sind Lebensmittel-SB-Betriebe, unterschieden nach Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern (dazu gehören: Supermärkte, große Supermärkte, SB-Warenhäuser u. a.).

Um eine „Atomisierung“ der Effekte zu vermeiden, wurden Einzelhandelsbetriebe, die primär Sortimentsüberschneidungen mit den Nonfood-Sortimenten der geprüften Betriebe aufweisen, im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung nicht berücksichtigt. Auf einzelne Wettbewerbsbetriebe bezogen verursacht die Erweiterung/Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Betrieben am Planstandort voraussichtlich lediglich Effekte unterhalb einer messbaren und quantitativ darstellbaren Größe.

Alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden auf Basis branchen- und marktüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Lage und Sichtbarkeit des Standorts, Sortimentsstruktur/-tiefe, Innen- und Außengestaltung, Parkplatzsituation, Kundenfrequenzen) bewertet.

Zudem wurde im Hinblick auf einen „Worst-case-Ansatz“ ausgeschlossen, dass eine Überschätzung der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorgenommen wird (vgl. hierzu Kapitel 4.3 zur Umsatzeinschätzung).

Das Untersuchungsgebiet geht über das zuvor definierte Einzugsgebiet hinaus. Während bei der Darstellung des Einzugsgebiets die Wohnstandorte der Kunden im Fokus der Betrachtung stehen, beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, innerhalb dessen sich der gesamte oder überwiegende Teil der durch die geprüften Vorhaben induzierten Wettbewerbseffekte niederschlagen wird.

So werden über das Einzugsgebiet hinaus auch die Lebensmittel-SB-Betriebe in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen, die sich in den direkt benachbarten Stadtteilen Rath, Unterrath, Derendorf, Düsseldorf und Grafenberg befinden.

### 5.2 Wettbewerbssituation des Lebensmitteleinzelhandels

Im **Einzugsgebiet** der Vorhabenbetriebe und -standorte für Lebensmittel-SB-Betriebe befindet sich außer diesen Betrieben ein weiterer Rewe-Lebensmittelvollsortimenter. Dieser wurde erst im Frühjahr 2018 am südöstlichen Rand des Stadtteils angesiedelt. Außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gelegen orientiert sich seine Versorgungsfunktion an der Nachfrage im fußläufigen Einzugsbereich. Seine Ansiedlung geht auch auf eine intensive Wohnbauentwicklung im Standortumfeld in der jüngeren Vergangenheit zurück.

Im nordöstlich an Mörsenbroich angrenzenden **Stadtteil Rath** sind an verschiedenen Standorten Lebensmittel-SB-Betriebe ansässig. Ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und jeweils ein Netto und ein Aldi Süd Lebensmitteldiscounter befinden sich innerhalb des großen Stadtteilzentrums Westfalenstraße und verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.345 m<sup>2</sup>.

Der zentrale Versorgungsbereich Westfalenstraße ist nicht nur in Bezug auf den Stadtteil Mörsenbroich, sondern auch im gesamten Stadtbezirk 6 das einzige große Stadtteilzentrum und somit der wichtigste integrierte Versorgungsstandort des Stadtbezirks. Seine Angebotssituation geht demnach deut-



lich über die Nahversorgung hinaus. Sowohl entlang der gewachsenen Einkaufslage der Westfalenstraße als auch am Standort In den Diken, einem nachträglich entwickelten Fachmarktstandort rückwärtig der Westfalenstraße, wird das Nahversorgungsangebot durch Angebote des aperiodischen Bedarfs ergänzt. Durch die derzeit in Bau befindliche Ergänzung des Stadtteilzentrums durch weitere, teilweise großflächige Einzelhandelsbetriebe wird die Angebots- und Versorgungsqualität stabilisiert bzw. ausgebaut. Ebenfalls innerhalb des Stadtteils Rath befinden sich drei weitere Lebensmitteldiscounter der Betreiber Lidl, Netto und Penny mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.260 m<sup>2</sup>. Während Lidl und Netto benachbarte Standorte in einer Pkw-orientierten Lage am Rande eines Gewerbegebiets belegen, befindet sich Penny am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rath. In der jüngeren Vergangenheit ist im Umfeld des oben genannten großen Stadtteilzentrums der Russische Supermarkt „Continent“ eröffnet worden. Dieser wird aufgrund seiner Größe von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie des Warensortiments ebenfalls bei der Wettbewerbsbetrachtung berücksichtigt, auch wenn es sich nicht um einen Lebensmittel-SB-Betrieb im klassischen Sinne handelt.

Im **Stadtteil Unterrath** ist insgesamt auf eine Verkaufsfläche von rund 3.015 m<sup>2</sup> in den vier Lebensmitteldiscountern Netto (zwei Standorte), Penny und Aldi hinzuweisen. Der Standort einer Netto-Filiale ist dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Unterrather Straße zuzuordnen; Penny ist innerhalb des kleinen Stadtteilzentrums Kalkumer Straße/Unterrather Straße ansässig. Entsprechend ihrer Funktionsausweisung übernehmen diese zentralen Versorgungsbereiche wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Unterrath und werden jeweils primär durch Angebote des periodischen Bedarfs geprägt.

Der **Stadtteil Derendorf** weist sowohl die höchste Standortdichte von zentralen Versorgungsbereichen als auch von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb des Untersuchungsraums auf.

Die höchste hierarchische Zuordnung der zentralen Versorgungsbereiche ist dem großen Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße zugewiesen. Dabei befindet sich der Großteil des zugehörigen Einzelhandels – so auch die drei Lebensmittel-SB-Betriebe

Rewe, Aldi und Netto – auf der nördlichen Seite der vielbefahrenen Münsterstraße. Insgesamt verfügen die drei genannten Betriebe über eine Verkaufsfläche von rund 2.560 m<sup>2</sup> und werden durch weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs ergänzt.

Weniger als gewachsene Einkaufslage denn als geplant entwickelter Versorgungsstandort stellt sich das kleine Stadtteilzentrum Professor-Neyses-Platz dar. Als Magnetbetrieb fungiert hier das einzige SB-Warenhaus des Untersuchungsraums, ein Betrieb des Betreibers Kaufland mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Teilweise innerhalb Derendorfs, zu anderen Teilen dem Stadtteil Unterrath zugehörig ist zudem das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße anzuführen, dessen Angebotssituation maßgeblich durch einen großflächigen Rewe-Vollsortimenter geprägt wird.

Im **Stadtteil Düsseldorf** sind insgesamt sieben Lebensmittel-SB-Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.500 m<sup>2</sup> ansässig. Davon sind drei Lebensmittel-SB-Betriebe (Aldi und zweimal Rewe) dem zentralen Versorgungsbereich Rethelstraße zuzuordnen, dem in der Zentrenhierarchie die Versorgungsfunktion eines großen Stadtteilzentrums zukommt. Beidseits der Rethelstraße konzentrieren sich demnach nicht nur Angebote des periodischen Bedarfs, sondern auch weitere ergänzende Einzelhandelssortimente, die die Erfüllung der stadtteilweiten Versorgungsfunktion sicherstellen.

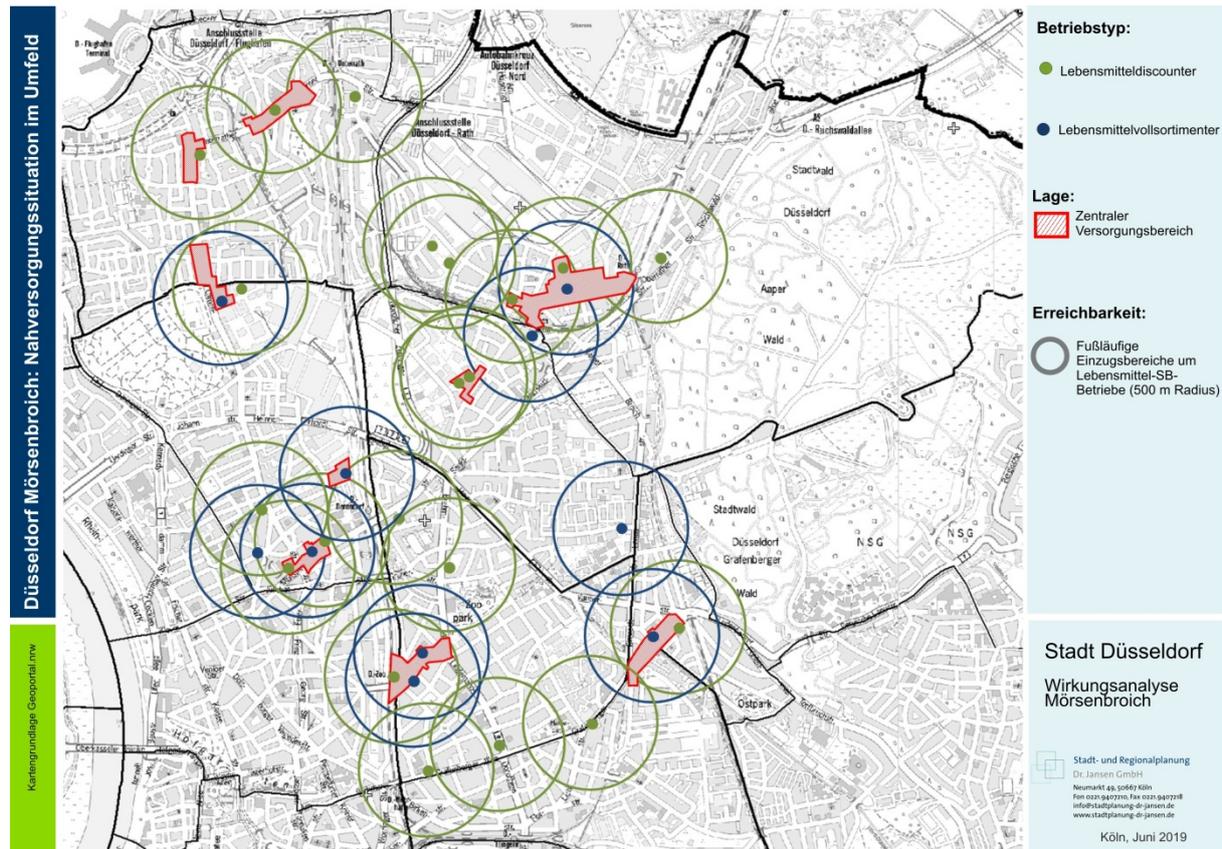
In jeweils städtebaulich integrierter Lage ist zudem auf vier Lebensmitteldiscounter der Betreiber Lidl und Netto (drei Standorte) mit insgesamt rund 2.575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzuweisen, welche die Versorgung mit Lebensmitteln auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wohnungsnah sicherstellen.

Schließlich sind ein Rewe-Supermarkt und Lebensmitteldiscounter der Betreiber Lidl und Netto im **Stadtteil Grafenberg** mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.860 m<sup>2</sup> ansässig. Dabei belegt Lidl einen siedlungsintegrierten Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die Betriebe von Rewe und Netto befinden sich innerhalb des kleinen Stadtteilzentrums Grafenberger Allee.

Inklusive der beiden für eine Erweiterung zur Diskussion stehenden Betriebe von Aldi und Netto sind im Untersuchungsraum 29 Lebensmittel-SB-Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 37.850 m<sup>2</sup> ansässig. Dabei sind zehn Betriebe und

rund 23.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortimentern zuzuordnen, etwa 13.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird durch 18 Lebensmitteldiscounter bewirtschaftet.

Abbildung 12: Wettbewerbssituation der Lebensmittel-SB-Betriebe im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage: Geoportal der Landeshauptstadt Düsseldorf, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 8: Wettbewerbssituation im Überblick (nur Lebensmittel-SB-Betriebe)

Lage	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz Food und Nonfood I in Mio. EUR
<b>Innerhalb des Einzugsgebiets<sup>1</sup></b>	<b>1</b>	<b>1.500</b>	<b>7,1</b>	<b>6,3</b>
Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	-	-	-	-
An wohnungsnahen/siedlungsintegrierten Standorten	1	1.500	7,1	6,3
An dezentralen Standorten	-	-	-	-
<b>Innerhalb des weiteren Untersuchungsgebiets</b>	<b>28</b>	<b>30.785</b>	<b>169,5</b>	<b>143,3</b>
Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	15	21.115	113,4	94,5
An wohnungsnahen/siedlungsintegrierten Standorten	10	6.915	35,5	30,8
An dezentralen Standorten	3	2.755	20,5	18,0
<b>Summe</b>	<b>29</b>	<b>32.285</b>	<b>176,5</b>	<b>149,7</b>

<sup>1</sup> inkl. der Erweiterungsbetriebe Aldi Süd und Netto

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019



Beim Blick auf die Betreiber und Betriebstypen der Lebensmittel-SB-Betriebe im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass hier ein Ungleichgewicht vorliegt:

Inklusive der beiden bereits im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg ansässigen Lebensmitteldiscounter befinden sich 31 Lebensmittel-SB-Betriebe im Untersuchungsgebiet. Zehn davon sind Lebensmittelvollsortimenter (ca. 32 %) mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 18.255 m<sup>2</sup> (ca. 54 %). Demgegenüber sind 21 Lebensmitteldiscounter (rund 68 %) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.495 m<sup>2</sup> (ca. 46 %) anzuführen. Die Diskrepanz zwischen Betriebsanteil und Flächenanteil der Betriebstypen resultiert insbesondere aus der Berücksichtigung des SB-Warenhauses bei den Lebensmittelvollsortimentern, das eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsfläche hat.

Mehr als die Hälfte aller Lebensmitteldiscounter geht auf den Anbieter Netto/Netto-City zurück. Dessen Filialnetz weist im Untersuchungsgebiet eine besondere Dichte auf, die u. a. auf die Übernahme einiger ehemaliger Standorte von Kaisers und Plus zurückzuführen ist. Bei Übernahmen von Kaisers ging damit auch ein Wechsel von Vollsortimenter zu Discounter einher.

Während Aldi mit weiteren fünf Filialen vertreten ist, sind die Lebensmitteldiscounter Penny und Lidl mit zwei bzw. drei Betrieben tendenziell unterrepräsentiert. Der Anbieter Norma ist nicht ansässig.

Noch dominanter ist die Wettbewerbsposition von Rewe im Hinblick auf die Lebensmittelvollsortimenter. Sieben der zehn Standorte werden durch Rewe/Rewe-City betrieben. Ein klassischer Supermarkt eines anderen Betreibers ist nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets situiert. Ein Kaufland-SB-Warenhaus sowie ein Edeka-Express (kleiner Nahversorger) stellen hier ebenso Sonderformate dar wie ein Russischer Supermarkt.

## 6 Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte

### 6.1 Annahmen und Berechnungsansatz

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) der Einzelhandelsentwicklungen – unterschieden nach den in Kapitel 4.5 definierten Szenarien – dargestellt. Als Eingangsgröße dient jeweils der voraussichtlich zusätzlich (gegenüber der Bestandssituation) generierte Umsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das heißt, für den Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter wird in Folge einer möglichen Ansiedlung der vollständige Umsatz in die Berechnung der handelswirtschaftlichen Effekte eingestellt, während bei den beiden Lebensmittel-discountern Aldi und Netto jeweils nur der Umsatz durch die mögliche Erweiterung untersuchungsrelevant ist (vgl. Tabelle 9)

Die sonstigen Umsätze (alle Sortimente außerhalb von Food und Nonfood I) der Wettbewerbsbetriebe werden in den Berechnungen und Darstellungen ausgeblendet.

Um unter aktuellen Gesichtspunkten den Worst-case abzubilden, wird in beiden Szenarien der nahversorgungsrelevante Umsatz vollständig in die Wirkungsbetrachtungen einbezogen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbauentwicklung im Plangebiet dazu führen wird, dass Teile der betrieblichen Umsätze aus der Bindung „neuer“ Kaufkraft im Einzugsgebiet resultieren werden.

Bei den Umsatzumverteilungsrechnungen werden folgende Kriterien für die Zuordnung von Auswirkungen berücksichtigt:

- Dimensionierung sowie Warenausrichtung des Wettbewerbsbetriebs
- Käuferpräferenzen
- Relevante lokale Einzelhandelsstrukturen sowie sonstige Rahmenbedingungen an den Wettbewerbsstandorten
- Distanzen zwischen den Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass die Wettbewerber, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit den potenziellen Ansiedlungsbetrieben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Die größten Überschneidungen liegen zunächst bei Einzelhandelsbetrieben des gleichen Unternehmens vor (hier Aldi Süd, Netto), des Weiteren des gleichen Betriebstyps. Der zukünftige Betreiber eines Lebensmittelvollsortimenters hingegen ist nicht bekannt. Hinsichtlich der Marktstrukturen ist von Edeka oder Rewe auszugehen. Demnach wurde in der Umsatzprognose auf eine Flächenproduktivität abgestellt, die den Mittelwert der beiden Betreiber Edeka und Rewe abbildet. Auch hinsichtlich der Wettbewerbssituation und der Umverteilungswirkungen wird kein bestimmter Betreiber vorausgesetzt.
- Grundsätzlich ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen werden.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich entsprechend auf die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Ausklammerung sonstiger Betriebe aus den Sortimentsbereichen Food I (Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelspezialanbieter, Getränkemärkte etc.) und Nonfood I (Drogeriemärkte, Parfümerien, Apotheken etc.) soll einer Atomisierung der Effekte, d. h. einer Streuung geringer Umsatzumverteilungen an einer Vielzahl von Standorten, ohne dass dort städtebauliche Effekte abzuleiten sind, vorbeugen.



Tabelle 9: Eingangsdaten der Wirkungsanalyse

Szenario	Betriebstyp/ Betreiber	Bestandsdaten				Daten Szenario				Delta Entwicklung		
		Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Flächenlei- stung in EUR/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz Nahversor- gung in Mio. EUR	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Flächenlei- stung in EUR/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz Nahversor- gung in Mio. EUR	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz Nahversor- gung in Mio. EUR
Szenario 1/ Orientierung an Tragfähig- keit	Lebensmittelvollsor- timeter	-	-	-	-	2.900	4.300	12,5	11,4	2.900	12,5	11,4
	Aldi Lebensmitteldis- counter	745	9.100	6,8	6,0	850	10.350	8,8	7,3	105	2,0	1,3
	Netto Lebens- mitteldiscounter	720	4.000	2,9	2,5	850	4.250	3,6	3,1	130	0,7	0,5
<b>Summe Szenario 1</b>		<b>1.465</b>	<b>6.621</b>	<b>9,7</b>	<b>8,5</b>	<b>4.600</b>	<b>5.413</b>	<b>24,9</b>	<b>21,8</b>	<b>3.135</b>	<b>15,2</b>	<b>13,2</b>
Szenario 2/ realistische Entwicklung	Lebensmittelvollsor- timeter	-	-	-	-	2.500	4.300	10,8	9,8	2.500	10,8	9,8
	Aldi Lebensmitteldis- counter	745	9.100	6,8	6,0	1.200	10.350	12,4	10,3	455	5,6	4,3
	Netto Lebens- mitteldiscounter	720	4.000	2,9	2,5	1.000	4.250	4,3	3,6	280	1,4	1,0
<b>Summe Szenario 2</b>		<b>1.465</b>	<b>6.621</b>	<b>9,7</b>	<b>8,5</b>	<b>4.700</b>	<b>5.830</b>	<b>27,4</b>	<b>23,7</b>	<b>3.235</b>	<b>17,7</b>	<b>15,2</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In einem weiteren Schritt der Begutachtung werden unter Würdigung der städtebaulichen Struktur und Vorprägung der von Umsatzumverteilungseffekten betroffenen integrierten Versorgungsstandorte Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher negativer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen gezogen.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung der zur Diskussion stehenden Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen ist die Frage, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Oftmals wird dabei die kritische Schwelle einer 10%-igen Umsatzumverteilung angenommen, ab der nicht unwesentliche, durch das Vorhaben induzierte Auswirkungen zu erwarten sind. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind (vgl. *OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)*).

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Nicht-Erreichen einer Umsatzumverteilung von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können, gleichzeitig aber Umsatzumverteilungen >10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

## **6.2 Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung im Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“**

Unter Berücksichtigung eines „Worst-case-Ansatzes“ wird für die Vorhabenplanung im Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“ ein Umsatz von rund 13,2 Mio. EUR in den Sortimentsbereichen Food und Nonfood-I (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zoobedarf) in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen eingestellt. Damit wird die Umsatzsumme berücksichtigt, die sich ergibt aus

- der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments mit rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- der Erweiterung der ansässigen Lebensmittel-discounter Aldi und Netto von rund 745 bzw. 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf jeweils 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Durch Ansatz dieser Verkaufsflächen und Umsätze wird die Handelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße/Vogelsanger Weg durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse abgeleitet. Rund 94 % des Umsatzes (ca. 12,4 Mio. EUR) resultieren aus Umsatzumverteilungen gegenüber dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Untersuchungsgebiets, und etwa 6 % bzw. 0,8 Mio. EUR werden an sonstigen Einzelhandelsstandorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt.

### **6.2.1 Effekte im Einzugsgebiet**

Im Stadtteil Mörsenbroich ist neben den Vorhabenbetrieben nur ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig. Am Standort Zur alten Kaserne übernimmt dieser wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für die Einwohnerschaft im Standortumfeld. Seine Eröffnung im Jahr 2018 ist unter Berücksichtigung des Nahversorgungskonzepts (Teil des Rahmenplans Einzelhandel) planmäßig von der Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützt worden.



Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatz in Mio. EUR Food/ Nonfood I	Umsatzumverteilung Food/ Nonfood I		Anteil am Vorhabenumsatz Food/ Nonfood I in %
		in %	in Mio. EUR	
<b>Innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen</b>	94,5	8,1	7,7	58,0
im großen Stadtteilzentrum Westfalenstraße (Rath)	23,1	8,8	2,0	15,3
im kleinen Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße (Unterrath)	2,5	6,8	0,2	1,3
im Nahversorgungszentrum Unterrather Straße (Unterrath)	2,0	5,1	0,1	0,8
im großen Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße (Derendorf)	13,6	11,9	1,6	12,3
im kleinen Stadtteilzentrum Professor-Neyses-Platz (Derendorf)	23,5	6,8	1,6	12,1
im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße (Derendorf/Unterrath)	8,5	7,1	0,6	4,5
im großen Stadtteilzentrum Rethelstraße (Düsseltal)	16,8	7,3	1,2	9,2
im kleinen Stadtteilzentrum Grafenberger Allee (Grafenberg)	4,6	7,4	0,3	2,6
<b>An siedlungsintegrierten/wohnungsnahen Standorten</b>	37,1	9,3	3,4	26,0
<b>An dezentralen Standorten</b>	18,0	7,2	1,3	9,9
Summe Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	149,7	8,3	12,4	93,9
An sonstigen Standorten			0,8	6,1

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte Szenario „realistische Entwicklung“

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatz in Mio. EUR Food/ Nonfood I	Umsatzumverteilung Food/ Nonfood I		Anteil am Vorhabenumsatz Food/ Nonfood I in %
		in %	in Mio. EUR	
<b>Innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen</b>	94,5	8,7	8,2	54,3
im großen Stadtteilzentrum Westfalenstraße (Rath)	23,1	9,6	2,2	14,5
im kleinen Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße (Unterrath)	2,5	8,7	0,2	1,4
im Nahversorgungszentrum Unterrather Straße (Unterrath)	2,0	9,4	0,2	1,2
im großen Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße (Derendorf)	13,6	12,7	1,7	11,4
im kleinen Stadtteilzentrum Professor-Neyses-Platz (Derendorf)	23,5	7,0	1,6	10,8
im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße (Derendorf/Unterrath)	8,5	6,0	0,5	3,4
im großen Stadtteilzentrum Rethelstraße (Düsseltal)	16,8	8,1	1,4	8,9
im kleinen Stadtteilzentrum Grafenberger Allee (Grafenberg)	4,6	8,5	0,4	2,5
<b>An siedlungsintegrierten/wohnungsnahen Standorten</b>	37,1	11,1	4,1	27,0
<b>An dezentralen Standorten</b>	18,0	10,9	2,0	13,0
Summe Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	149,7	9,5	14,3	94,1
An sonstigen Standorten			0,9	5,95,3

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Als moderner Rewe-Supermarkt steht der Betrieb grundsätzlich in einer intensiven Wettbewerbsbeziehung zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Das Ansiedlungsvorhaben würde die Dimensionierung des Supermarkts deutlich überschreiten und folglich eine andere Ausstrahlung ausüben.

Der Rewe-Supermarkt in der Straße Zur alten Kaserne ist freistehend und weist eine Vielzahl von betriebszugehörigen Pkw-Stellplätzen auf. Daraus resultiert eine hohe Leistungsfähigkeit des Standorts. Dennoch würde es zu einer Wettbewerbsauseinandersetzung kommen, die für den Supermarkt existenzgefährdende Ausmaße erreichen könnte. So werden maximale Umsatzumverteilungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR (ca. 14,2 %) erwartet.

Vermutet wird, dass daraus kein Marktaustritt zu folgern ist. Vielmehr stellt der Supermarkt in Mörsebroich einen der modernsten Rewe-Standorte im Untersuchungsgebiet dar, sodass mittelfristig Marktberäumigungsprozesse im Umfeld erwartet werden, die letztendlich die tragfähige Bewirtschaftung des Standorts unterstützen.

Auszuschließen ist eine Betriebsaufgabe und daraus resultierende Auswirkungen für die wohnungsnaher Versorgung im Umfeld jedoch nicht.

### 6.2.2 Effekte im Untersuchungsraum

Die voraussichtlichen wettbewerblichen Effekte sowie die Würdigung der daraus ggf. resultierenden städtebaulich relevanten Auswirkungen folgen je Stadtteil. Die Reihenfolge orientiert sich an der Intensität der zu erwartenden Effekte.

In **Düsseldorf-Rath** werden insgesamt Umsatzumverteilungen in Höhe von rund 3,6 Mio. EUR (ca. 9,7 %) wirksam, die sich auf die sechs ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe und einen regionalen Supermarkt (mit der Dimension eines Lebensmittel-SB-Betriebs) verteilen.

Von besonderer städtebaulicher Relevanz sind dabei die Wettbewerbseffekte gegenüber den innerhalb des **großen Stadtteilzentrums Westfalenstraße** ansässigen Betrieben Rewe, Aldi und Netto. Die Höhe der Wirkungen von insgesamt rund 2,0 (ca. 8,8 %) innerhalb des zentralen Ver-

sorgungsbereichs resultiert einerseits aus der Nähe zum Vorhabenstandort, ist insbesondere jedoch darauf zurückzuführen, dass dort die gleiche Betriebskombination aus Vollsortimenter und Discounter besteht. Intensiviert wird der Wettbewerbsdruck dadurch, dass die geprüfte Dimensionierung des Vollsortimenters deutlich über der des branchengleichen Anbieters im zentralen Versorgungsbereich Westfalenstraße liegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Wettbewerbseffekte den Marktaustritt eines einzelnen Betriebs bedingen. Standort und Marktauftritt des Netto-Lebensmitteldiscounters signalisieren eine starke Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen. Aus einer Betriebsaufgabe resultieren jedoch nicht zwangsläufig städtebauliche Auswirkungen: Einerseits ist eine Marktberäumigung der Standorte von Netto ohnehin zu erwarten, andererseits besteht trotzdem ein vielseitiges Nahversorgungsangebot für das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs. Eine Stärkung für den Standort ist auch durch die Ansiedlung eines weiteren Rewe-Supermarkts zu erwarten.

Zwar wird für den zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich im Rahmenplan Einzelhandel ein städtebaulicher Handlungsdruck erkannt, der jedoch nicht mit einer Vorschädigung im städtebaulichen Sinne gleichzusetzen ist. Grundsätzlich stellen sich die Einzelhandelsbetriebe leistungsfähig dar.

Intensive Wettbewerbseffekte werden auch für eine Filiale von Penny und den russischen Anbieter Continent erwartet. Beide belegen städtebaulich integrierte Standorte und ergänzen die wohnungsnaher Versorgung. Insbesondere für Continent ist in räumlicher Hinsicht ein Konflikt mit der durch den zentralen Versorgungsbereich Westfalenstraße übernommenen Nahversorgung erkennbar. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen jeweils bei rund 10 %. Beide Anbieter weisen jedoch gewissermaßen eine Sondersituation auf: Penny ist nur mit zwei Filialen im Untersuchungsgebiet vertreten, sodass trotz der Wettbewerbsintensivierung kein Marktaustritt des Betreibers zu befürchten steht. Gleiches gilt für Continent. Hier ist davon auszugehen, dass durch den Betreiber ohnehin eine gewisse „Testphase“ für dieses individuelle Konzept am Standort eingeplant ist. Dabei werden



sicherlich weitere Marktveränderungen (z. B. im angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Westfalenstraße) abzuwarten sein.

Für die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto am Standort Rather Kreuzweg bzw. Marler Straße, der als dezentral einzustufen ist, werden ebenfalls intensive Wettbewerbswirkungen erwartet. Dies gilt in besonderem Maße für Netto aufgrund des anbietergleichen Vorhabens am Standort Münsterstraße/Vogelsanger Weg. So ist anzunehmen, dass Umsatzumverteilungen bei Lidl bis zu 10 % in den Angebotsbereichen Food/Nonfood I nicht zu einer Existenzgefährdung führen werden, während für Netto bis zu fast 20 % Umsatzeinbußen erwartet werden. Diese stehen in einem engen Zusammenhang mit den ebenfalls hohen prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Netto-Filiale am Rande des zentralen Versorgungsbereichs: Letztlich wird erwartet, dass mittelfristig nicht beide Betriebe (belegen im Übrigen Standorte an derselben Straße) weitergeführt werden und so auch die Umsatzeinbußen des anderen Standorts aufgefangen werden. Zu betonen ist wiederum, dass selbst die Schließung beider Betriebe aufgrund der Lage und der übrigen quantitativ und qualitativ hochwertigen Nahversorgungssituation nicht zu städtebaulichen Auswirkungen führen würde.

In **Derendorf** werden Umsatzumverteilungen in drei zentralen Versorgungsbereichen sowie an zwei Standorten der wohnungsnahen Versorgung wirksam, die insgesamt maximal 4,1 Mio. EUR (8,4 %) erreichen.

Prozentual wird die höchste Wettbewerbsintensität dabei für das **große Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße** erwartet. Genauso wie in der Westfalenstraße besteht hier die gleiche Betriebskombination des Lebensmitteleinzelhandels wie am Vorhabenstandort projektiert. So werden Umsatzumverteilungen von rund 1,6 Mio. EUR prognostiziert, die sich auf rund 11,9 % des derzeitigen Umsatzes belaufen.

Auch hier wird für den zentralen Versorgungsbereich somit angenommen, dass die oftmals zitierte „kritische Schwelle“ von 10 % Umsatzumverteilung überschritten wird. Bei der Frage, ob aus den

wettbewerblichen Effekten auch städtebaulich relevante Auswirkungen resultieren, sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Der zentrale Versorgungsbereich weist im Vergleich zu den beiden nächsten großen Stadtteilzentren (Westfalenstraße und Rethelstraße) funktionale Defizite auf. Der Handelsbesatz ist weniger dicht und die Kundenfrequenz ist geringer. Leerstände unterbrechen die Nutzungsstruktur.
- Die Orientierung des Einzelhandels erfolgt entlang der Münsterstraße. Auch hier kann im Vergleich mit den beiden genannten großen Stadtteilzentren festgestellt werden, dass die Münsterstraße gegenüber Westfalen- und Rethelstraße eine wichtigere Verkehrsfunktion übernimmt. Dies zeigt sich auch in einem breiteren und für Fußgänger schwieriger zu überwindenden Straßenquerschnitt, der Synergien zwischen den Nutzungen beider Straßenseiten entgegensteht.
- Im direkten Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs herrscht eine dichte Wettbewerbssituation der Lebensmittel-SB-Betriebe vor. Insbesondere die räumliche Nähe von drei Netto-Standorten verdeutlicht die Wettbewerbsintensität.

Vor diesem Hintergrund wird gefolgert, dass der Marktaustritt einer der ansässigen Betriebe in Folge der Vorhabenrealisierung nicht auszuschließen ist. Sollte dabei einer der beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter betroffen sein, so wären die städtebaulichen Wirkungen nicht in dem Maße zu erkennen wie bei der Schließung des einzigen Supermarkts. Es ist jedoch zu betonen, dass ein möglicher Marktaustritt nicht ausschließlich auf die Wettbewerbsintensivierung am Standort Münsterstraße/Vogelsanger Weg zurückzuführen wäre, sondern auch ausgelöst werden könnte durch eine Bereinigung des Filialnetzes von Netto.

Marktbereinigungsprozesse innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Rather Straße werden somit angenommen, in deren Folge – für den unwahrscheinlichen Fall, dass der einzige Supermarkt schließen sollte – städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

In Derendorf sind zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die Umsatzumverteilungen im **Kleinen Stadtteilzentrum Professor-Neyses-Platz** werden mit rund 1,6 Mio. EUR prognostiziert. Dies beschreibt rund 6,8 % des derzeitigen vorhabenrelevanten Umsatzes des ansässigen Betreibers Kaufland-SB-Warenhaus. Daraus resultierende städtebauliche Effekte sind auszuschließen. Mit dem Markteintritt des Vollsortimenters würde neben Kaufland das größte Lebensmittelangebot im Untersuchungsgebiet vorgehalten. Kaufland hat als SB-Warenhaus grundsätzlich die Möglichkeit, bei den Verkaufsflächenanteilen von Food- und Nonfood-Sortimenten zu variieren und somit Umsatzrückgänge auszugleichen.

Im **Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße** sind die zu erwartenden Effekte (rund 0,6 Mio. EUR/ca. 7,1 %) rein wettbewerblicher Art. Ein Umschlagen in städtebaulich relevante Wirkungen ist auszuschließen.

Des Weiteren ist in Derendorf auf zwei Lebensmittel-SB-Betriebe zu verweisen, die sich an wohnungsnahen Standorten im direkten Standortumfeld des großen Stadtteilzentrums Münsterstraße/Rather Straße befinden. Die berechneten Umsatzumverteilungen für die Anbieter Edeka-Express und Netto-City betragen rund 9 %. Es ist nicht anzunehmen, dass aus dieser Wettbewerbsverschärfung betriebliche Reaktionen resultieren. Sollte einer der Anbieter wider Erwarten seinen Betrieb einstellen, wäre dies aus städtebaulicher Sicht keine relevante Beeinträchtigung: Beide Betriebe eignen sich aufgrund ihrer kleinen Betriebsstruktur nur als ergänzende wohnungsnaher Versorger. Die Hauptversorgungsfunktion geht bereits heute von den Betrieben des großen Stadtteilzentrums aus. Dieses würde sogar von einer (unwahrscheinlichen) Schließung profitieren.

Im Stadtteil **Unterrath** sind vier Wettbewerbsstandorte zu unterscheiden: Das Kleine Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße, das Nahversorgungszentrum Unterrather Straße sowie jeweils ein Lebensmittel-SB-Betrieb an einem wohnungsnahen und einem tendenziell dezentralen Standort. Das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße, das teilweise innerhalb des Stadtteils Unterrath liegt, wurde bereits bei der

Betrachtung des Stadtteils Derendorf berücksichtigt. Insgesamt wird für die vier Lebensmittel-SB-Betriebe eine Umsatzumverteilung von rund 0,8 Mio. EUR (ca. 4,7 %) angenommen.

Die Wettbewerbsauseinandersetzung für das **Kleine Stadtteilzentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße** (rund 0,2 Mio. EUR/ca. 6,8 %) bezieht sich insbesondere auf den Magnetbetrieb Penny. Eine daraus resultierende Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und somit städtebaulich relevante Wirkungen sind auszuschließen.

Die Umsatzumverteilungen im **zentralen Versorgungsbereich Unterrather Straße** werden mit etwa 5 % prognostiziert und betreffen einen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounter. Erzeugt werden so rein wettbewerbliche Effekte. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Lebensmitteldiscounter durch einen benachbarten Getränkemarkt ergänzt wird, dessen Verkaufsfläche und Umsatz jedoch nicht in die vorliegende Analyse eingeflossen sind. Der Getränkemarkt trägt einerseits bereits heute zur Umsatzgenerierung bei, andererseits werden durch die Verkaufsfläche des Getränkemarkts zukünftig ggf. auch Flächenerweiterungen des Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Auch am Standort Am Königshof ist eine Filiale von Netto ansässig; der Standort ist als wohnungsnah einzustufen. Die Höhe der prognostizierten Umsatzumverteilung von bis zu 9 % lässt in Anbetracht der Standortrahmenbedingungen nicht ausschließen, dass ein Marktaustritt erfolgt, auch wenn dies nicht wahrscheinlich ist. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des Filialnetzes von Netto wäre diese Marktentwicklung jedoch einerseits auch ohne die Erweiterungsvorhaben in Mörsenbroich zu erwarten, und zudem erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung. Vielmehr würde die Wettbewerbsintensität für den leistungsfähigeren Standort von Netto innerhalb des Nahversorgungszentrums Unterrather Straße minimiert und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs somit stabilisiert. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Standort Am Königshof könnte auch die wohnungsnaher Versorgungsfunktion teilweise kompensiert werden.



Rein wettbewerblicher Art sind die anzunehmenden Umsatzumverteilungen von maximal ca. 3,4 % für den am Standort An der Piwipp ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Ein Umschlagen in städtebauliche Wirkungen ist auszuschließen.

Im **Stadtteil Düsseldorf** befindet sich das große Stadtteilzentrum Rethelstraße, in dem zwei Rewe-Supermärkte und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig sind. So ist vorwegzunehmen, dass auch hier eine hohe Wettbewerbsintensität aufgrund der Betriebstypenkombination erwartet wird.

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich grundsätzlich leistungsfähig dar und weist eine hohe Kundenfrequenz auf. Relevante Defizite sind derzeit nicht erkennbar.

Für den zentralen Versorgungsbereich Rethelstraße betragen die Umsatzumverteilungen insgesamt rund 1,4 Mio. EUR bzw. etwa 8,1 %. Auszuschließen ist, dass hieraus Beeinträchtigungen resultieren, die einen Marktaustritt einer der Lebensmittel-SB-Betriebe forcieren würde. Fraglich ist jedoch ohnehin, ob die Fa. Rewe langfristig mit zwei nahezu gegenüberliegenden Filialen operieren wird, deren Angebotssituation sich nur unwesentlich unterscheidet.

Ob das räumliche Nebeneinander zweier Märkte von Rewe in Zukunft aufrechterhalten wird, bleibt abzuwarten, ist jedoch nicht im Kontext mit der Planung in Mörsenbroich zu beantworten. Gleichwohl wäre für dieses Szenario zu prognostizieren, dass die freiwerdende Flächen aufgrund der guten Rahmenbedingungen (großflächiges Ladenlokal, funktionierende Einkaufslage) zu Ansiedlungsbestrebungen sonstiger Anbieter des Lebensmittel-Einzelhandels führen würde.

Des Weiteren werden Wettbewerbseffekte für vier Lebensmittel-SB-Betriebe (Lidl/Buscherstraße, Netto/Brehmstraße, Lindemannstraße, Grafenberger Allee) an wohnungsnahen Versorgungsstandorten wirksam: Die berechneten Umsatzumverteilungen von rund 8,7 % für Lidl bzw. zwischen 5,6 % und 13,5 % für Netto zeigen auf, dass im Falle von Lidl keine betrieblichen Anpassungen in Folge der Wettbewerbsintensivierung zu erwarten wären, während die Schließung einer der Netto-Filialen möglich wäre. Dies hätte einerseits zur Folge, dass

die Rentabilität der weiteren Netto-Standorte stabilisiert werden könnte, standortbezogen jedoch die fußläufige Versorgungsmöglichkeit mit Lebensmitteln beeinträchtigt wird.

Schließlich ist auf die beiden Anbieter Rewe, Netto und Lidl im **Stadtteil Grafenberg** hinzuweisen, für die insgesamt eine Umsatzumverteilung von ca. 0,6 Mio. EUR bzw. ca. 6,3 % prognostiziert wird.

Rewe und Netto sind im kleinen Stadtteilzentrum Grafenberger Allee ansässig. Hier werden maximale Umsatzumverteilungen von 0,3 Mio. EUR bzw. ca. 7,4 % erwartet. Ein Umschlagen der handelswirtschaftlichen Effekte in städtebauliche Wirkungen ist nicht anzunehmen.

Ebenfalls keine Beeinträchtigungen städtebaulicher Art werden durch die Umsatzumverteilung in Höhe von rund 0,3 Mio. EUR bzw. ca. 5,5 % gegenüber dem Standort von Lidl erwartet.

### **6.3 Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung im Szenario „realistische Entwicklung“**

Unter Berücksichtigung eines „Worst-case-Ansatzes“ wird für die Vorhabenplanung im Szenario „realistische Entwicklung“ ein Umsatz von rund 15,2 Mio. EUR in den Sortimentsbereichen Food und Nonfood-I (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zoobedarf) in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen eingestellt. Damit wird die Umsatzsumme berücksichtigt, die sich ergibt aus

- der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters Aldi von rund 745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters Netto von rund 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch Ansatz dieser Verkaufsflächen und Umsätze wird insgesamt eine größere nahversorgungsrelevante Marktbedeutung der Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg erwartet.

Rund 94 % des Umsatzes (ca. 14,3 Mio. EUR) resultieren aus Umsatzumverteilungen gegenüber dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Untersuchungsgebiets, und etwa 6 % bzw. 0,9 Mio. EUR werden an sonstigen Einzelhandelsstandorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt.

Die städtebauliche Würdigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zeigt auf, dass an mehreren Standorten städtebauliche Wirkungen zwar nicht auszuschließen sind, jedoch nicht erwartet werden. Um eine bessere Vergleichbarkeit der beiden Szenarien herzustellen, wird für die städtebauliche Würdigung des Szenarios „realistische Entwicklung“ auf die relevanten Unterschiede zum zuvor detailliert dargestellten Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“ abgestellt. Dazu dient auch die vergleichende Matrix der Tabelle 12.

So ist zusammenfassend festzustellen, dass im Szenario „realistische Entwicklung“ an nahezu allen betrachteten Standorten etwas höhere handelswirtschaftliche Effekte erwartet werden als im Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“. Für beide Varianten gilt jedoch, dass nur an zwei Standorten städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Wirkungen nicht vollends ausgeschlossen werden können. Erwartet werden diese jedoch nicht. Es handelt sich dabei um den zentralen Versorgungsbereich Großes Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße sowie einen wohnungsnahen Ergänzungsstandort in Mörsenbroich:

- Im Großen Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße ist in beiden Szenarien die Schließung einer der Lebensmittel-SB-Betriebe nicht gänzlich auszuschließen. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass es sich dabei um den Rewe-Supermarkt handeln würde, würde die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt. Am ehesten wird jedoch eine Reaktion durch den Lebensmitteldiscounter Netto erwartet, was aufgrund der weiterhin bestehenden Versorgung im Bereich der Lebensmitteldiscounter nicht zu einer wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigung führen würde.
- Der Rewe-Supermarkt am Standort „Zur alten Kaserne“ übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil Mörsenbroich, die durch die Vorhabenplanung beeinträchtigt werden könnten. Angenommen wird jedoch, dass der Betrieb aufgrund seiner leistungsförderlichen Rahmenbedingungen trotz der prognostizierten Wettbewerbsbedingungen weitergeführt werden wird.



Tabelle 12: Vergleich handelswirtschaftlicher Effekte und städtebaulicher Wirkungen durch die beiden geprüften Ansiedlungsszenarien

Stadtteil	Lage	Szenario	Quote UUV	Wettbewerbliche Anpassung (Marktaustritt)		Städtebauliche/ versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung	
				möglich	erwartet	möglich	erwartet
Mörsenbroich	wohnungsnah	tragfähig	14,2	X		X	
		realistisch	12,3	X		X	
Rath	gr. STZ Westfalenstr.	tragfähig	8,8				
		realistisch	9,6	X			
	wohnungsnah	tragfähig	9,7	X			
		realistisch	12,7	X			
Derendorf	gr. STZ Münsterstr./ Rather Str.	tragfähig	11,9	X		X	
		realistisch	12,7	X		X	
	kl. STZ Prof.-Neyses-Platz	tragfähig	6,8				
		realistisch	7,0				
	NVZ Kalkumer Str./ Ulmenstr.	tragfähig	7,1				
		realistisch	6,0				
wohnungsnah	tragfähig	9,3					
	realistisch	11,1	X				
Unterrath	kl. STZ Kalkumer Str. / Unterrather Str.	tragfähig	6,8				
		realistisch	8,7				
	NVZ Unterrather Str.	tragfähig	5,1				
		realistisch	9,4				
wohnungsnah	tragfähig	8,6	X				
	realistisch	12,4		X			
Düsseltal	gr. STZ Rethelstraße	tragfähig	7,3				
		realistisch	8,1				
	wohnungsnah	tragfähig	8,0				
		realistisch	10,5	X			
Grafenberg	kl. STZ Grafenberger Allee	tragfähig	7,4				
		realistisch	8,5				
	wohnungsnah	tragfähig	5,5				
		realistisch	8,3				

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

#### 6.4 Schlussfolgerungen

Durch das Entwicklungsszenario „realistische Entwicklung“ gehen insgesamt rund 3,0 Mio. EUR mehr in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen ein als im Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“. Dies führt an fast allen Standorten zu einer stärkeren Wettbewerbsbetroffenheit. Eine Ausnahme bilden die Standorte, die ausschließlich von einem Lebensmittelvollsortimenter belegt werden, wie es beispielsweise am Standort Zur alten Kaserne/Mörsenbroich der Fall ist. So ist das Szenario „realistische Entwicklung“ zwar insgesamt umfangreicher, berücksichtigt aber für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eine geringere Verkaufsfläche als das Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“.

Trotz der leicht voneinander abweichenden standortbezogenen Umsatzumverteilungen kommt die städtebauliche Würdigung nahezu zu den gleichen Ergebnissen: An zwei Standorten, wie im vorherigen Abschnitt zusammengefasst, können städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Angenommen wird jedoch, dass die Effekte an allen Standorten rein wettbewerblicher Art sind. Dabei sind einzelne Standortschließungen und Marktberaumungsprozesse möglich, schlagen jedoch nicht in städtebauliche Wirkungen um.

So werden abschließend beide Szenarien als städtebaulich verträglich bewertet. Sie gehen jedoch mit einer intensiven Verschärfung der Wettbewerbssituation einher und können an einigen Standorten zu Anpassungen der Angebotsstruktur führen.



## 7 Kompatibilität mit übergeordneten Vorgaben

### 7.1 Kompatibilität mit dem Rahmenplan Einzelhandel

Im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf werden die Standorte der für eine Erweiterung zur Diskussion stehenden Lebensmittel-discounter Aldi und Netto dem Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg zugeordnet. Bereits im Hinblick auf die Bewertung des Nahversorgungszentrums im Rahmenplan zeigt sich, dass die Erweiterungen grundsätzlich mit den Entwicklungszielen kompatibel sind. So werden der Erhalt der Magnetbetriebe, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich und die gestalterische Aufwertung des Zentrums geplant.

Dagegen befindet sich der Standort, der sich für die Ansiedlung eines großflächigen und modernen Supermarkts eignet, nicht innerhalb des Nahversorgungszentrums, sondern direkt angrenzend.

Die folgende Bewertung greift die Bereitschaft der Landeshauptstadt Düsseldorf auf, die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums dann zu modifizieren, wenn der Nachweis einer verträglichen und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs unterstützenden Einzelhandelsergänzung erbracht wurde. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse der Potenzial- und Wirkungsanalyse wird der Landeshauptstadt Düsseldorf empfohlen, die Abgrenzung so zu ändern, dass sowohl die derzeitigen Standorte von Aldi und Netto als auch der potenzielle Ansiedlungsstandort integriert werden können.

Den Nahversorgungszentren wird im Rahmenplan ein Einzugsgebiet zugeordnet, das einen kleinen Stadtteil bzw. einen Teilbereich dessen umfasst. Mit rund 18.000 Einwohnern geht Mörsenbroich aber tatsächlich über die Größe eines kleinen Stadtteils hinaus; im Rahmenplan Einzelhandel werden rund 10.000 Einwohner als Referenzgröße angenommen. Das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg ist dennoch der einzige zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils. Seine Nahversorgungsfunktion wird durch einen weiteren Lebensmittel-SB-Betrieb innerhalb des Stadt-

teils ergänzt. Ebenfalls zur Versorgung der Mörsenbroicher Bevölkerung trägt das in der Nähe befindliche große Stadtteilzentrum Westfalenstraße im Stadtteil Rath bei.

Grundsätzlich geht der Einzugsbereich der potenziellen Einzelhandelsnutzungen und des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg nicht über den Stadtteil hinaus, sodass eine Übereinstimmung mit der entsprechenden Regelung des Rahmenplans vorliegt. Bezogen auf die Einzelhandelsbedeutung wird spätestens mit der Realisierung der diskutierten Vorhaben jedoch faktisch die Versorgungsqualität eines kleinen Stadtteilzentrums erreicht.

Folglich wird der Landeshauptstadt Düsseldorf neben einer modifizierten Abgrenzung ebenso empfohlen, die hierarchische Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs zu prüfen und ggf. aufzuwerten.

Entsprechend den Forderungen im Abschnitt „Verträglichkeitsgutachten“ des Rahmenplans konnte im vorliegenden Gutachten belegt werden, dass durch beide geprüften Entwicklungsszenarien keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Unter der Voraussetzung einer angepassten räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stehen die aufgezeigten Handlungsergänzungen beider Entwicklungsszenarien mit den vorhabenrelevanten Aussagen des Rahmenplan Einzelhandels der Landeshauptstadt Düsseldorf im Einklang.

### 7.2 Kompatibilität mit den Vorgaben des Landes

Zur Beurteilung des Vorhabens anhand der landesplanerischen Vorgaben ist auf die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Ziffer 6.5 des LEP NRW abzustellen. Die folgende Prüfung der Kompatibilität konzentriert sich aufgrund der Vorhabenstruktur auf die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3.

**Ziel 6.5-1:** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Planstandort der Vorhaben ist gemäß RPD (Regionalplan Düsseldorf) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass die Planung dem Ziel 1 entspricht.

**Ziel 6.5-2:** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dargestellt und festgesetzt werden

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen.

Ausnahmsweise dürfen Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- die Lage innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorausgesetzt befinden sich die zur Diskussion stehenden Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg, sodass eine Kompatibilität der Planung mit Ziel 2 vorliegt.

**Ziel 6.5-3:** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune und benachbarter Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auch mit Ziel 3 liegt eine Übereinstimmung der Planungen in Mörsenbroich vor. Wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnungsnahen Versorgung werden in beiden betrachteten Szenarien nicht angenommen.



## 8 Empfehlungen für weitere Angebotsergänzungen

### 8.1 Grundsätzliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufwertung des Gebiets „Beiderseits Vogelsanger Weg“ stellt sich die Frage, ob neben der Ansiedlung/Erweiterung der Lebensmittel-SB-Betriebe und der Potenziale zur Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarkts auch weitere Einzelhandels- und sonstige gewerbliche Nutzungen etabliert werden können, die ergänzend zur städtebaulichen Aufwertung eine Attraktivierung des Gebiets und stabile Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Mögliche neue Einzelhandelsnutzungen sind dabei grundsätzlich der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Münsterstraße/Vogelsanger Weg anzupassen. Demnach stehen die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste im Fokus der Überlegungen. Dies sind neben Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Zoobedarf auch Pharmazeutika/Reformwaren, (Schnitt-) Blumen sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Auch hinsichtlich möglicher Betriebstypen wird durch den Rahmenplan Einzelhandel ein Hinweis gegeben, welche Nutzungen entsprechend der Zentrenhierarchie der zentralen Versorgungsbereiche planerisch erwünscht und maßstäblich in einem Nahversorgungszentrum angesiedelt werden können. Außer den hier diskutierten Betriebstypen Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und Drogerien werden Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Convenience-Stores und Kioske genannt. Hinsichtlich der Nutzungen, die den Einzelhandel arrondieren, werden Dienstleistungen wie Post, Bank und Friseur als typisch für ein Nahversorgungszentrum angeführt.

Somit werden durch die vorliegende Analyse fast alle Betriebstypen thematisiert, die einerseits für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen und zudem mit der Kategorie des Nahversorgungszentrums vereinbar sind.

Aufgrund der Ergebnisse wurde allerdings die Empfehlung formuliert, eine neue Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs in der Düsseldorfer Zentrenhierarchie zu prüfen. Für diesen Fall kämen unter Berücksichtigung des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf weitere Einzelhandelsansiedlungen in Frage:

- In der nächsthöheren Stufe des kleinen Stadtteilzentrums werden beispielsweise ergänzend „Fachhandel und einzelne Fachmärkte“ als mögliche Betriebstypen genannt.
- Hinsichtlich der Einwohnerzahl von mehr als 18.000 wäre darüber hinaus möglicherweise konzeptkonform die Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs als großes Stadtteilzentrum zu prüfen: Für kleine Stadtteilzentren werden als idealtypische Einzugsbereiche kleine Stadteile bzw. rund 10.000 Einwohner angesetzt, für große Stadtteilzentren werden im Rahmenplan Einzelhandel Einzugsbereiche angesetzt, die einen Stadtbezirk oder großen Stadtteil umfassen bzw. rund 20.000 bis 60.000 Einwohner aufweisen. Ergänzend zu den Betriebstypen in Nahversorgungszentren und kleinen Stadtteilzentren werden Verbrauchermärkte, Textilfachmärkte und sonstige Fachmärkte als Einzelhandelsnutzungen genannt, deren Flächenkonzepte in der Regel über kleinteilige Nutzungen hinausgehen.

Kleinere Betriebseinheiten, wie zum Beispiel Blumengeschäfte, Buchläden, Apotheken, Optiker, Parfümerien etc. werden in den folgenden Ausführungen nicht betrachtet, weil sie planungsrechtlich in der Regel nicht den Steuerungsbedarf hervorrufen wie (großflächige) Fachmarkt-konzepte und grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen als erwünscht und städtebaulich verträglich einzu-stufen sind. Ebenso wie Dienstleistungen und Komplementärnutzungen wurden diese kleinteiligen Nutzungen in der im Jahr 2018 vorgelegten Analyse von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH thematisiert.

## 8.2 Auswahl möglicher Betriebstypen und Größenordnungen

Im Hinblick auf die genannten Rahmenbedingungen können je nach hierarchischer Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg in erster Linie folgende Betriebstypen für eine Ansiedlung in Frage kommen:

- Getränkemarkt
- Zoofachmarkt
- Bekleidungsfachmarkt
- Schuhfachmarkt
- Nonfood-Discounter

Die Auswahl dieser Betriebstypen bzw. die Ausklammerung weiterer Fachmarktkonzepte erfolgt unter der Annahme, dass die betrieblichen Einzugsbereiche anderer Fachmärkte offensichtlich deutlich über den Stadtteil hinausgehen. Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Standortumfeld und deren Entwicklungsmöglichkeiten ist auf eine solche Ausstrahlung jedoch nicht abzielen. Als Beispiele seien hier Elektrofachmärkte, Fahrrad- oder Sportfachmärkte genannt, deren Verflechtungsbereiche den Stadtteil Mörsenbroich deutlich übersteigen würde.

## 8.3 Kaufkraftpotenziale

In Kapitel 4 wurde sowohl das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg abgegrenzt als auch das Nachfragenvolumen der Bevölkerung in den relevanten Sortimentsgruppen berechnet.

Für die Berechnung des Kaufkraftpotenzials für die ausgewählten Betriebstypen wird ausschließlich auf die jeweilig üblichen Kernsortimente abgestellt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Konzepte durch verschiedene Betreiber mit unterschiedlichen Flächen- und Sortimentskonzepten repräsentiert werden und in der vorliegenden Analyse auftragsgemäß nur die grundsätzlichen Ergänzungspotenziale durch Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße/Vogelsanger Weg diskutiert werden sollen.

Bei Ansatz von rund 18.125 Einwohnern in Mörsenbroich und einem Kaufkraftkoeffizienten von 115,3 zeigen sich folgende betriebstypenbezogene Kaufkraftpotenziale:

Tabelle 13: Betriebstypenbezogene Kaufkraftpotenziale im Stadtteil Mörsenbroich

Betriebstyp	Kernsortiment	Kaufkraft in Mio. EUR
Getränkemarkt	Getränke (i. d. R. nur Kistenware)	5,0
Zoofachmarkt	Zoobedarf	1,0
Bekleidungsfachmarkt	Bekleidung/Wäsche	8,7
Schuhfachmarkt	Schuhe	1,7
Multisortimenter/Nonfood-Discounter	Haushaltswaren	1,1

*Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018, Einwohner der Landeshauptstadt Düsseldorf am 31.12.2018; Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen*

## 8.4 Marktanteile und Verkaufsflächen

Ziel ist es folgend – ähnlich zum Vorgehen bei den Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten, aus den ermittelten Kaufkraftpotenzialen in Mörsenbroich betriebsbezogene Verkaufsflächendimensionierungen abzuleiten, für die voraussichtlich eine städtebauliche Verträglichkeit zu erwarten ist. Das heißt die Dimensionierung erfolgt unter der Annahme, dass keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch eine solche Ansiedlung zu erwarten wären. Diese Annahme ist selbstverständlich nicht gleichzusetzen mit den Ergebnissen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, die die städtebauliche Verträglichkeit im Falle eines konkreten Vorhabens untersucht. Ebenso wird bei der Ableitung der Dimensionierung der Rahmenplan Einzelhandel dahingehend berücksichtigt, dass das Kerneinzugsgebiet eines Vorhabens, auch noch auf Ebene der großen Stadtteilzentren, den Stadtteil nicht überschreiten soll.

Methodisch erfolgt die Ermittlung möglicher Verkaufsflächen über die Ansetzung maximaler Marktanteile im Einzugsbereich bzw. im Stadtteil Mörsenbroich. Diese werden wie folgt angesetzt:



Tabelle 14: Maximale betriebstypenbezogene Marktanteile im Stadtteil Mörsenbroich

Betriebstyp	Marktanteil in Mörsenbroich	
	in %	in Mio. EUR
Getränkemarkt	30	1,50
Zoofachmarkt	40	0,41
Bekleidungsfachmarkt	10	0,87
Schuhfachmarkt	10	0,17
Multisortimenter/ Nonfood- Discounter	20	0,34

*Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018, Einwohner der Landeshauptstadt Düsseldorf am 31.12.2018; Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen*

Schließlich sind die in Mörsenbroich zu erreichenden Marktanteile durch die Division mit der branchenüblichen betriebsbezogenen Flächenproduktivität in Verkaufsflächenkontingente umzurechnen. Die Berechnungen nehmen Bezug auf die Daten der Veröffentlichung „Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019“, erstellt im Auftrag des Baden-Württembergischen Industrie- und Einzelhandelskammertags, wurden jedoch durch die Gutachter im Hinblick auf die Standortrahmenbedingungen in Düsseldorf-Mörsenbroich modifiziert.

Tabelle 15: Mögliche Fachmarktdimensionierungen in Mörsenbroich

Betriebstyp	Ø-Flächenleistung	VKF in m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	1.800	835
Zoofachmarkt	1.600	260
Bekleidungsfachmarkt	1.800	480
Schuhfachmarkt	2.200	75
Multisortimenter/ Nonfood- Discounter	1.800	130

*Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018, Einwohner der Landeshauptstadt Düsseldorf am 31.12.2018; Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen*

## 8.5 Zusammenfassende Bewertung

Durch die vorstehenden Berechnungsergebnisse ergeben sich erste Hinweise, welche weiteren Fachmarktconzepte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg rechnerisch angesiedelt werden könnten, wenn eine hierarchische Aufwertung im Hinblick auf die Zentrenhierarchie erfolgen würde. Hier ist zu wiederholen, dass bereits über die möglichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsergänzungen, wie sie in beiden betrachteten Szenarien schließlich als städtebaulich verträglich bewertet wurden, die idealtypische Ausstattung eines Nahversorgungszentrums überschritten wird.

Bei den in Tabelle 15 ermittelten Verkaufsflächen-dimensionierungen ist zu beachten, dass diese berechnet wurden, ohne dass Kaufkraftzuflüsse von Kunden außerhalb Mörsenbroichs beachtet wurden; sie basieren ausschließlich auf den angesetzten Marktanteilen innerhalb des Stadtteils.

Insbesondere für Getränkemarkte (835 m<sup>2</sup>) zeigt sich eine Dimensionierung, die durch filialisierte Unternehmen nachgefragt wird. Als Beispiele sind hier Trink Gut, dursty, Getränke Hoffmann zu nennen. Auch eine rechnerisch mögliche Verkaufsfläche von rund 480 m<sup>2</sup> für einen Bekleidungsfachmarkt zeigt grundsätzlich eine Größenordnung auf, die durch die Betreiber nachgefragt werden könnte (z. B. Kik). Durch Ernesting's Family werden auch oftmals noch deutlich kleinere Flächen belegt.

Die berechneten Dimensionierungen für einen Zoofachmarkt (260 m<sup>2</sup>) und einen Multisortimenter/Nonfood-Discounter (130 m<sup>2</sup>) liegen dagegen unter den üblicherweise nachgefragten Verkaufsflächen durch die Betreiber. Dies gilt insbesondere für Zoofachmärkte, zum Beispiel repräsentiert von Fressnapf oder Zoo & Co. Auch die Multisortimenter/Nonfood-Discounter streben in der Regel deutlich größere Flächenentwicklungen an. Hier sind als typische Betreiber Kodi, Action und Tedi zu nennen.

Für die Ansiedlung eines Schuhfachmarkts wird keine Eignung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg erkannt.

## **8.6 Schlussfolgerungen**

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen auf, dass rechnerisch die Möglichkeit besteht, den zentralen Versorgungsbereich Münsterstraße/Vogelsanger Weg durch (wenige) Fachmarktkonzepte zu ergänzen.

Empfohlen wird der Landeshauptstadt Düsseldorf, mögliche Angebotsergänzungen im Rahmen einer Betrachtung der hierarchischen Einstufung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs Münsterstraße/Vogelsanger Weg als auch der zentralen Versorgungsbereiche im Standortumfeld zu beurteilen.

Aus Sicht der Gutachter sollten die Ansiedlungspotenziale von Fachmärkten mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten in erster Linie auf die großen Stadtteilzentren im Umfeld gelenkt werden.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die intensive Angebotsausweitung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im derzeitigen Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg zu Verdrängungseffekten in anderen zentralen Versorgungsbereichen – auch höherer Hierarchiestufen – führt.



## 9 Bewertung und Umsetzungsempfehlungen

Nach der Ermittlung potenzieller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsentwicklungen im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg auf Basis der zur Verfügung stehenden Kaufkraft (teilweise außerhalb der heutigen Abgrenzung) wurde im vorliegenden Gutachten die aktuelle Wettbewerbssituation für die potenziellen nahrungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe aufgezeigt, für die das Potenzial einer großflächigen Verkaufsfläche erkannt wurde. Die Wirkungsanalyse konzentriert sich demnach auf die Lebensmittel-SB-Betriebe. Die zu erwartenden handelswirtschaftlichen Effekte einer Einzelhandelsentwicklung wurden in zwei Szenarien aufgezeigt und dokumentieren eine intensive Wettbewerbsverschärfung, die auch zu Marktaustritten von Wettbewerbern führen könnte. Die Prüfung, ob durch diese Effekte ein Umschlagen in städtebaulich relevante Auswirkungen erwartet wird, kommt zu einem negativen Ergebnis: Weder werden wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche noch signifikante Störungen der wohnungsnahen Versorgung erkannt.

Zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs sind weitere Angebotsergänzungen denkbar, wie sie einerseits hinsichtlich eines Drogeriemarkts in der Potenzialanalyse sowie möglicher weiterer Fachmärkte in den weiterführenden Empfehlungen thematisiert werden, zudem aber schon in einem durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Sommer 2018 vorgelegten Gutachten skizziert wurden.

Empfohlen wird der Landeshauptstadt Düsseldorf, alle Angebotsergänzungen im Rahmen einer möglichen Anpassung der Zentrenhierarchie des Rahmenplans Einzelhandel zu prüfen. Für das Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg wird eine potenzielle und verträgliche Einzelhandelsentwicklung erwartet, die die idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums übersteigt. Bei einer möglichen Aufwertung ist jedoch stets auch die Funktions- und Aufgabenverteilung mit den zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld zu beachten.

Darüber hinaus sollte die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs – in Abhängigkeit der ggf. modifizierten Versorgungsfunktion – so angepasst werden, dass einerseits die hier geprüften Nahversorgungsangebote im Falle einer Realisierung eingefasst würden und auch sonstige Angebotsergänzungen bestenfalls in die Abgrenzung zu integrieren wären.

## 10 Ergänzende Betrachtung: Atypik

Im zweiten Abschnitt des vorliegenden Gutachtens wurden die Wirkungen von drei großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieben untersucht (in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Betriebsgrößen). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig nur in Kern- oder Sondergebieten im Sinne der §§ 7 und 11 BauNVO zulässig.

Möglich ist jedoch, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 6 a BauNVO intendiert.

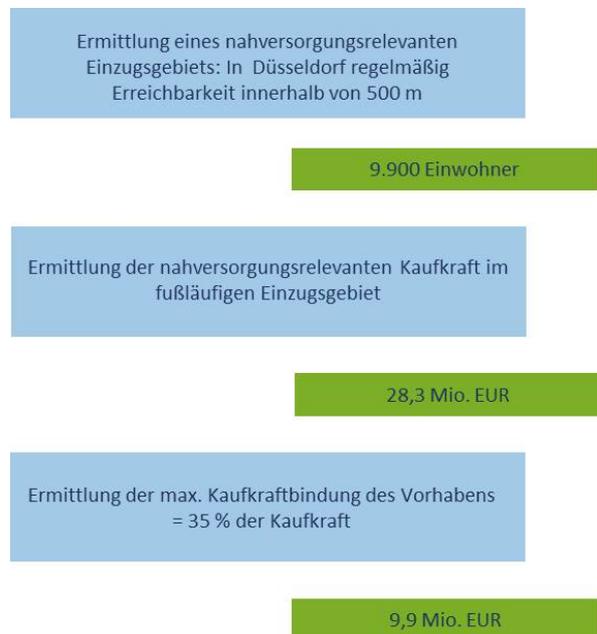
Für diesen Fall wäre eine sogenannte städtebauliche Atypik nachzuweisen, um auch großflächige Lebensmittel-SB-Betriebe genehmigen zu können. Eine städtebauliche Begründung der Atypik müsste im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Ein Bestandteil des Atypik-Nachweises ist die rechnerische Darstellung der verbrauchernahen Versorgungsfunktion des zu genehmigenden Vorhabens: Hierzu kann mittels einer Modellrechnung bereits ein Ausblick für die Einzelfallbetrachtung im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens hergestellt werden.

Dabei wird eine Regelung des Einzelhandelserlasses NRW aus dem Jahr 2008 herangezogen. Demnach ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn „... der voraussichtliche Gesamtumsatz ...“ des zur Diskussion stehenden Vorhabens „... 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt“.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf setzt als „Nahbereich“ einen fußläufigen Einzugsbereich mit einem Radius von 500 m um den Vorhabenstandort an. Für den Planstandort (hier angesetzt: geografischer Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums) sind so ca. 9.900 Einwohner im Nahbereich zu ermitteln. Argumente, von dem in Düsseldorf üblichen Radius abzuweichen, werden nicht erkannt.

Abbildung 13: Max. nahversorgungsrelevante Kaufkraftbindung im Sinne der „Atypik“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dieser Einwohnerschaft steht eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft von 28,3 Mio. EUR zur Verfügung; die maximale Abschöpfung von 35 % in Anlehnung an die Berechnungsmethode der Bezirksregierung Köln zeigt den maximalen Vorhabenumsatz von 9,9 Mio. EUR auf, um den Nachweis der verbrauchernahen Versorgung (als Teil der Atypikbetrachtung) zu erbringen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird über den Ansiedlungs-/Erweiterungswunsch eines konkreten Betreibers entschieden. Wie in dem vorliegenden Gutachten schon erwähnt unterscheidet sich die Leistungsfähigkeit (gemessen in Umsatz/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zwischen den Betreibern von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern deutlich.

In Tabelle 16 werden die aus einem maximalen Betriebsumsatz von 9,9 Mio. EUR genehmigungsfähigen betreiberbezogenen Verkaufsflächendimensionierungen berechnet. Die angesetzten Flächenproduktivitäten stammen aus dem Retail Estate Report 2018/2018 der Hahn AG (die Wertermittlung erfolgte durch die Gesellschaft für Konsumforschung GfK auf Datenbasis von TradeDimensions).



Die Ergebnisse zeigen deutliche Unterschiede der berechneten Dimensionen auf. Aldi-Süd weist bundesweit die höchste Leistungsfähigkeit auf und unterscheidet sich in dieser Hinsicht von vielen anderen Betreibern maßgeblich. So errechnet sich für die Aldi-Lebensmitteldiscounter unter Berücksichtigung

eines maximalen Umsatzes von rund 9,9 Mio. EUR eine Verkaufsfläche von etwa 960 m<sup>2</sup>, während für weniger leistungsstarke Anbieter eine Fläche bis zu rund 2.800 m<sup>2</sup> zu kalkulieren ist (Norma).

Tabelle 16: Betreiberspezifische Dimensionierungen im Sinne der „Atypik“ im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg

Betriebstyp/Unternehmen/Betreiber*	Ø Flächenproduktivität in EUR/ m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	max. Zielumsatz gem. „Atypik“ in Mio. EUR	max. Dimensionierung in m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>			
<b>Edeka</b>			
Edeka	4.480	9,9	2.209
E-Center	4.510	9,9	2.194
Marktkauf	4.170	9,9	2.373
<b>Rewe</b>			
Rewe	4.010	9,9	2.468
Rewe-Center	4.020	9,9	2.462
<b>Lebensmitteldiscounter</b>			
Aldi Süd	10.350	9,9	956
Lidl	7.400	9,9	1.337
Netto	4.250	9,9	2.328
Norma	3.570	9,9	2.772
Penny	5.090	9,9	1.944
<b>SB-Warenhäuser/ Sonstige</b>			
Globus	6.160	9,9	1.606
Kaufland	4.940	9,9	2.003
Real	4.240	9,9	2.334

\* Anm.: Auswahl der Betreiber erfolgt unter regionalen Gesichtspunkten, Betreiber ohne Standorte in der Region bleiben unberücksichtigt.

Quelle: Flächenproduktivitäten aus dem Retail Estate Report 2018/2018 der Hahn AG, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Köln, Juli 2019

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Alleinvertretungsberechtigter geschäftsführender Gesellschafter

ppa. Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta, Prokuristin

## Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet „Beiderseits Vogelsanger Weg“	2
Abbildung 2: Betriebe, Standorte, Versorgungsfunktion der Nahversorgung (gemäß Rahmenplan Einzelhandel)	7
Abbildung 3: Düsseldorfer Sortimentsliste (gem. Rahmenplan Einzelhandel)	8
Abbildung 4: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	10
Abbildung 5: Entwicklung der Zahl der Drogeriemärkte insgesamt und der Verkaufsfläche der beiden Marktführer	12
Abbildung 6: Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg	16
Abbildung 7: Aldi Süd im Nahversorgungszentrum	16
Abbildung 8: Netto im Nahversorgungszentrum	16
Abbildung 9: Türkischer Supermarkt im Nahversorgungszentrum	17
Abbildung 10: Ladenlokale und Wohnhäuser in der Münsterstraße	17
Abbildung 11: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	19
Abbildung 12: Wettbewerbssituation der Lebensmittel-SB-Betriebe im Untersuchungsraum	28
Abbildung 13: Max. nahversorgungsrelevante Kaufkraftbindung im Sinne der „Atypik“	48



## Tabellen

Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)	10
Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte	11
Tabelle 3: Untersuchungsrelevante warengruppenspezifische Kaufkraft	20
Tabelle 4: Maximale Marktanteile für Nahversorgung im Einzugsgebiet	21
Tabelle 5: Maximale betriebstypenspezifische Marktanteile im Einzugsgebiet (in %)	22
Tabelle 6: Tragfähige betriebstypenspezifische Verkaufsflächen	23
Tabelle 7: Entwicklungsszenarien im Vergleich	25
Tabelle 8: Wettbewerbssituation im Überblick (nur Lebensmittel-SB-Betriebe)	28
Tabelle 9: Eingangsdaten der Wirkungsanalyse	31
Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte Szenario „Orientierung an Tragfähigkeit“	33
Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte Szenario „realistische Entwicklung“	33
Tabelle 12: Vergleich handelswirtschaftlicher Effekte und städtebaulicher Wirkungen durch die beiden geprüften Ansiedlungsszenarien	39
Tabelle 13: Betriebstypenbezogene Kaufkraftpotenziale im Stadtteil Mörsenbroich	44
Tabelle 14: Maximale betriebstypenbezogene Marktanteile im Stadtteil Mörsenbroich	45
Tabelle 15: Mögliche Fachmarktdimensionierungen in Mörsenbroich	45
Tabelle 16: Betreiberspezifische Dimensionierungen im Sinne der „Atypik“ im Nahversorgungszentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg	49