



Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandels- nutzungen in

DÜSSELDORF-HEERDT, Willstätterstraße

Auftraggeber: Stadt Düsseldorf
Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin
Projektbearbeitung: Beate Skupin, Dipl.-Geogr.

Köln, Mai 2013



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

Vorbemerkung

Im Oktober 2012 beauftragte die Stadt Düsseldorf die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erstellung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartiers „Wohnen am Forum Oberkassel“ in Düsseldorf-Heerdt.

Für die Bearbeitung vorliegender Analyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie der Stadt Düsseldorf zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurden im Januar 2013 die strukturprägenden Anbieter im Umfeld erfasst und eine Besichtigung und Bewertung des Planstandortes sowie der wesentlichen Standortlagen in der Umgebung durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung wird auf Basis von BauGB und BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landes- und Regionalplanung erstellt. Die Analyse berücksichtigt alle wesentlichen Kriterien zur Beurteilung des Vorhabens und dient als Grundlage für das Bauleitplanverfahren Nr. 5078/029 „Hansaallee / Böhlerstraße“ und die 162. Änderung des Flächennutzungsplans. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im Mai 2013
SBE / WA / KO-aw

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Vorbemerkung

I.	Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	2
2.1	Regelungen des Baugesetzbuches	2
2.2	Regelungen der Baunutzungsverordnung	2
2.3	Landes- und Regionalplanung	3
3.	Betriebstypendefinition und ausgewählte Marktdaten	6
II.	Planvorhaben und Standortbewertung	8
1.	Daten zur Projektplanung	8
2.	Standortbeschreibung und -bewertung	9
2.1	Makrostandort Düsseldorf	9
2.2	Mikrostandort Willstätterstraße	11
III.	Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	14
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	14
2.	Projektrelevante Kaufkraft	15
3.	Projektrelevante Angebotssituation	16
4.	Bewertung der Angebotssituation	21
V.	Potenzial- und Auswirkungsanalyse	24
1.	Methodischer Ansatz	24
2.	Marktanteilkonzept und Umsatzpotenziale	24
3.	Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen	26
4.	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	28
5.	Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel 2007	32
6.	Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben	32
	Verzeichnisse	35

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten

1. Aufgabenstellung

Im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum sog. „Forum Oberkassel“¹ ein neues Wohnquartier entstehen². Im Zuge dieser Entwicklung sind auch Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Quartiers sowie der angrenzenden Wohngebiete vorgesehen. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließendes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept vorliegt, sollen im Rahmen einer Potenzialbetrachtung zunächst geeignete Einzelhandelsnutzungen ermittelt werden. Dabei steht v. a. die Fragestellung im Fokus, wie ein dauerhaft tragfähiges Nahversorgungszentrum entwickelt werden kann und welche Betriebe mit welcher Größenordnung dazu erforderlich sind.

Anschließend sind die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens zu analysieren. Insbesondere ist zu untersuchen, welche Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben auf die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Düsseldorf und des Umlandes ausgelöst werden können und welche versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung der Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Düsseldorf.

Das vorliegende Gutachten dient als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren Nr. 5078/029 „Hansaallee / Böhlerstraße“ und die 162. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsschritte geleistet:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen

¹ Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Projekt auf einem Gebiet von ca. 12 ha zwischen Hansaallee, Böhler- und Willstätterstraße, bei dem sowohl neue Büroflächen als auch ein Kino und gastronomische Nutzungen realisiert wurden.

² Das Projekt firmiert unter dem Titel „Wohnen am Forum Oberkassel“.

- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Düsseldorf und des Mikrostandortes Willstätterstraße
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der wesentlichen Angebotsstrukturen im Umfeld
- Ermittlung der Marktaberschöpfung und Ableitung wirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächengrößen
- Analyse der möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- Überprüfung des Vorhabens gemäß Landes- und Regionalplanung
- Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf.

2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) sowie die regional- und landesplanerischen Bestimmungen dar.

2.1 Regelungen des Baugesetzbuches

Die Gemeinden und Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind u. a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Satz 4 BauGB).

2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.¹ Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Im Rahmen vorliegender Analyse werden die im Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung** sowie die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Stadt Düsseldorf sowie im Umland überprüft.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Gegenwärtig liegt ein Entwurf des **Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**, Stand 17. April 2012, vor. Dieser legt in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sechs

¹ 1.200 m² Geschossfläche ist gleichbedeutend mit etwa 800 m² Verkaufsfläche. Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dar. Da es sich bei dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel um einen Entwurf handelt, sind die hier genannten Ziele der Raumordnung als in Aufstellung befindliche Ziele zu behandeln.

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Des Weiteren ist auf den **Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf** (GEP 99) hinzuweisen, welcher 1998 vom damaligen Bezirksplanungsrat Düsseldorf aufgestellt wurde. Als wesentliches Ziel, das im Hinblick auf das vorliegende Gutachten zu beachten ist, ist Ziel 4 (Kapitel 1 „Siedlungsraum“) zu nennen. Es legt Folgendes fest:

„Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.“

Da es sich um ein Nahversorgungsprojekt handelt, dessen Einzugsgebiet keinen Bezug zu den Mitgliedskommunen des **Regionalen Einzelhandelskonzeptes "Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf"** aufweist, ist ein regionales Abstimmungs- und Moderationsverfahren im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nach Aussagen der Stadt Düsseldorf nicht erforderlich.

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Aussagen des **Rahmenplans Einzelhandel** der Stadt Düsseldorf, welcher im Jahr 2007 erarbeitet und durch den Stadtrat beschlossen wurde, zu beachten¹. Das Konzept wird gegenwärtig aktualisiert.

3. Betriebstypendefinition und ausgewählte Marktdaten

Nachfolgenden werden die Definitionen für mögliche Betriebsformen kurz dargestellt².

Im **Lebensmitteleinzelhandel** wird u. a. zwischen den Betriebstypen Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und großer Supermarkt unterschieden.

„Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood-II-Artikel³ führt.“

„Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.“

„Ein **Lebensmitteldiscounter** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.“

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.100 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Hinzu kommen meist wöchentlich wechselnde Randsortimente (sog. „Aktionsware“), d. h. diese Sortimente werden nicht kontinuierlich geführt. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote aus dem Nichtle-

¹ vgl. Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007, Januar 2008.

² Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010, Köln, 2009

³ Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Es wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden (EHI, Handel aktuell 2009/2010, Köln, 2009).

bensmittel-Sektor mit einem Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Bei einem **Drogeriemarkt** handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der wie folgt definiert wird:¹

„Drogeriemarkt

Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege, Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die freiverkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, vor allem aus dem Biobereich.“

¹ Quelle: EHI: Handel aktuell 2009 / 2010

II. Planvorhaben und Standortbewertung

1. Daten zur Projektplanung

In direkter Nachbarschaft zum „Forum Oberkassel“ ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hier sind rd. 1.000 Wohneinheiten geplant. Zur (Nah-)Versorgung des Quartiers sowie der angrenzenden Wohngebiete sind Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächengröße und Betriebstyp im Rahmen des vorliegenden Berichtes ermittelt werden soll.

Zukünftig soll der Planstandort als Nahversorgungszentrum festgesetzt werden. Dementsprechend steht v. a. die Fragestellung im Fokus, wie ein dauerhaft tragfähiges Nahversorgungszentrum entwickelt werden kann und welche Betriebe mit welcher Größenordnung dazu erforderlich sind.

Auftragsgemäß ist ausschließlich die Ansiedlung **nahversorgungsrelevanter Sortimente** geplant. Gemäß des Einzelhandelkonzeptes der Stadt Düsseldorf handelt es sich dabei um folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf

Im Folgenden wird der Schwerpunkt auf **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren** gelegt, da diese erfahrungsgemäß die Ankermieter für ein Nahversorgungszentrum bilden. Die sonstigen Sortimente bzw. Nutzungen (z. B. Apotheke, Blumenanbieter, Kiosk) dienen v. a. der Abrundung des Angebots und werden daher lediglich in Dimensionierungen von rd. 30 – 50 m² VK realisiert. Bei diesen kleinteiligen Verkaufsflächengrößen liegen mögliche Auswirkungen in einer geringen absoluten sowie gutachterlich nicht nach-

weisbaren Größenordnung¹. Dementsprechend sind ausschließlich das Nahrungs- und Genussmittelsegment sowie der Drogeriesektor **prüfungsrelevant**.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Oberzentrum ausgewiesen und fungiert als Hauptgeschäftszentrum für den dicht besiedelten Rhein-Ruhr-Raum. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Mittelzentren Ratingen, Mettmann, Erkrath, Hilden, Langenfeld, Monheim, Dormagen, Neuss und Meerbusch. Darüber hinaus grenzt Düsseldorf in nördliche Richtung an das Oberzentrum Duisburg an. Demnach ist die Landeshauptstadt intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt.

Im Stadtgebiet von Düsseldorf leben derzeit ca. 592.400 Einwohner². Die Stadt gliedert sich in zehn Stadtbezirke, denen insgesamt 49 Stadtteile zugeordnet sind. In den projektrelevanten Stadtteilen Heerdt sowie Lörick sind Einwohnerzahlen von rd. 9.420 bzw. 7.550 Einwohnern³ festzustellen.

Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Düsseldorf eine steigende Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2020 ist ein Wachstum der Bevölkerung um rd. 18.170 Einwohner bzw. ca. 3,1 % zu erwarten⁴. Auch in den zurückliegenden zehn Jahren (2001 – 2011) war in der Stadt Düsseldorf bereits eine steigende Einwohnerentwicklung von rd. 21.630 Einwohnern bzw. ca. 3,8 % zu beobachten.

¹ Der Bereich Tiernahrung / zoologischer Bedarf wird verstärkt in mittel- und großflächigen Betriebseinheiten realisiert. Auftragsgemäß wird die Ansiedlung eines Zoofachmarktes am Planstandort jedoch nicht geprüft. Teilsortimente werden auch von Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten vorgehalten.

² Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 31.12.2011.

³ Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Statistik und Wahlen, Stand: 31.12.2011.

⁴ Quelle: Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Basisjahr 2008.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Düsseldorf an das überregionale Straßenverkehrsnetz wird insbesondere durch die Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 3, A 44, A 46, A 52 und A 59 sichergestellt und ist insgesamt als gut zu bewerten. Für die regionale verkehrliche Anbindung des Stadtgebietes stellen die das Stadtgebiet kreuzende B 1, B 7, B 8, B 228 und B 326 die wesentlichen Verkehrsträger dar. Ergänzt wird das innerstädtische Straßenverkehrsnetz durch weitere Landes- und Kreisstraßen. Insgesamt ist das innerörtliche Straßenverkehrsnetz als leistungsfähig einzustufen. An das Schienennetz der Deutsche Bahn AG ist die Stadt Düsseldorf ebenfalls angeschlossen. Zudem verkehren im Stadtgebiet mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Düsseldorf sind durch einen positiven Saldo gekennzeichnet. Die Stadt weist mit 227.860 Einpendlern und 67.210 Auspendlern einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf¹, was die Bedeutung der Stadt als Arbeitsstandort in der Region widerspiegelt.

Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Düsseldorf² wurden 46 zentrale Versorgungsbereiche definiert, die sich wie folgt aufteilen:

- A-Zentrum bzw. Stadtzentrum Innenstadt West / Stadtmitte
- 3 B-Zentren bzw. Stadtbereichszentren Nordstraße, Bilker Bahnhof / Friedrichstraße Süd, Benrather Marktplatz
- 14 C-Zentren bzw. große Stadtteilzentren
- 9 D-Zentren bzw. kleine Stadtteilzentren
- 19 Nahversorgungszentren.

Bei den projektrelevanten zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um das **große Stadtteilzentrum Luegallee** und das **kleine Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz**. Im Zuge der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes soll auch der Planstandort als Nahversorgungszentrum festgesetzt werden.

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kennzahlen der Beschäftigungsstatistik, Stand: 30.06.2011

² vgl. Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007, Januar 2008.

2.2 Mikrostandort Willstätterstraße

Das Plangebiet für das städtebauliche Projekt „Wohnen am Forum Oberkassel“ liegt im westlichen Stadtgebiet von Düsseldorf und ist dem Stadtteil Heerdt zugeordnet. Das Gelände ist zwischen der Willstätterstraße, Schiessstraße und Hansaallee eingebettet; in südlicher Richtung grenzt das Areal an das Stadtgebiet von Meerbusch an. Gegenwärtig stellt das Gelände größtenteils eine Gewerbebrache dar.

Der konkrete Standort für die projektierten Einzelhandelsbetriebe befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes und wird in südlicher Richtung durch die Willstätterstraße erschlossen (vgl. hierzu Karte 1). Nähere Informationen zur Einsehbarkeit, Parkierung etc. liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Das Standortumfeld soll zukünftig v. a. durch Wohnnutzungen geprägt werden, ergänzend sind außerdem Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetriebe vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Willstätter Straße ist auf mehrere Bürogebäude sowie den Gewerbebetrieb „Naumann Stahl“ hinzuweisen. Rund 400 m südöstlich des Planstandortes befindet sich ein real SB-Warenhaus.

Die ÖPNV-Anbindung wird gegenwärtig durch die Bushaltestelle Willstätter Straße gesichert, die sich in unmittelbarer Nähe zum Planstandort befinden. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die Willstätter Straße ermöglicht die Anbindung an die Hansaallee sowie an die Pariser Straße. Darüber hinaus soll die Böhlerstraße, die das Planareal in westliche Richtung begrenzt, im Zuge von Ausbaumaßnahmen an die Autobahnauffahrt Büberich angebunden werden¹.

Der Planstandort ist aktuell keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Im Zuge einer Projektrealisierung soll der Standort jedoch als Nahversorgungszentrum festgesetzt werden. Da im direkten Standortumfeld Wohngebäude realisiert werden sollen, wird es sich zukünftig auch um einen siedlungsräumlich integrierten Standort mit fußläufiger Versorgungsfunktion handeln. Darüber hinaus liegt der Planstandort an einer geplanten Verbindungsachse zwischen der Willstätterstraße und der Hansaallee.

¹ lt. Angaben der Stadt Düsseldorf

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

- + Anbindung an das ÖPNV-Netz
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit
- + Lage innerhalb eines projektierten Nahversorgungszentrums
- + räumliche und funktionale Zuordnung zu zukünftig geplanten Wohngebieten

Negative Standortfaktoren:

- Wettbewerbsdruck durch ein real SB-Warenhaus im Umfeld.

Aus **betrieblicher Sicht** ist der Standort an der Willstätterstraße gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet. Insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz sind positiv zu bewerten.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass sich der Planstandort innerhalb eines projektierten Nahversorgungszentrums befindet. Der Standort ist an zukünftig geplante Wohnbebauung angeschlossen, so dass ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial im Umfeld besteht.

Karte 1: Lage des Planstandortes und aktuelle Entwicklungen



III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- projektrelevante Einzelhandelsausstattung in Düsseldorf-Heerdt und im Umfeld
- Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- topografische und naturräumliche Gegebenheiten
- siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Insgesamt werden für das abgegrenzte Einzugsgebiet ca. 11.920 Einwohner zu Grunde gelegt¹. Davon entfallen rd. 2.370 Einwohner an den nördlichen Teil des Stadtteils Heerdt, der aufgrund der räumlichen Nähe dem Einzugsgebiet zuzuordnen ist. Darüber hinaus umfasst das Einzugsgebiet auch das projektierte Neubaugebiet „Wohnen am Forum Oberkassel“. Hier sind rd. 1.000 Wohneinheiten geplant. Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland² ist somit eine Gesamteinwohnerzahl von rd. 2.000 Personen anzusetzen. Des Weiteren ist vor dem Hintergrund der vergleichsweise schwach ausgeprägten Angebotssituation der Stadtteil Lörick (rd. 7.550 Einwohner) dem Einzugsgebiet zuzurechnen (vgl. hierzu Karte 2).

Aus gutachterlicher Sicht ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nahversorgungsfunktion möglicher Nutzungen eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes v. a. infolge

¹ Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Düsseldorf, Stand: 31.12.2012 bzw. 31.12.2011

² Aktuell beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland rd. 2,02 Personen. vgl. hierzu www.destatis.de

der verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbsüberschneidungen mit Konkurrenzstandorten nicht abzuleiten. So grenzen die Stadtteilzentren Nikolaus-Knopp-Platz und Luegallee das Einzugsgebiet v. a. in südlicher und östlicher Richtung ein. Des Weiteren wird das Einzugsgebiet im Westen durch das Stadtteilzentrum Meerbusch-Büderich begrenzt. Hier ist außerdem auf die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Böhler-Areal hinzuweisen¹. In nördlicher Richtung stellt der Rhein eine naturräumliche Grenze dar.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Planareals und der benachbarten gewerbliche Nutzungen ist in gewissem Umfang auch von Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs auszugehen (z. B. Pendler, Berufstätige). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **ca. € 5.349²**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

- | | |
|------------------------------|--------------|
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel | ca. € 1.810 |
| ▪ Nichtlebensmittel | ca. € 3.539. |

Auftragsgemäß sind für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie der Drogeriesektor relevant.

¹ Auf dem sog. Böhler-Areal in Meerbusch (westlich der Böhler-Straße) ist gegenwärtig die Ansiedlung einer Wohnsiedlung geplant, die durch weitere Nutzungen ergänzt werden soll. Konkrete Angaben zur Planung liegen aktuell nicht vor.

² Quelle: GMA

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen.¹

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches projektrelevantes Einzelhandelskaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt **ca. 29,6 Mio. €**.

Dieses verteilt sich wie folgt auf die projektrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel: ca. 24,6 Mio. €
- Drogeriewaren: ca. 5,0 Mio. €

3. Projektrelevante Angebotssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte im Januar 2013 eine aktuelle Erfassung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie im Umfeld. In den Düsseldorfer Stadtteilen Heerdt und Lörick sowie in Meerbusch-Büderich wurde dabei eine Vollerhebung aller Anbieter der projektrelevanten Sortimente durchgeführt. Darüber hinaus wurden in der näheren Umgebung die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Discounter sowie Drogeriemärkte erfasst. Im **Einzugsgebiet** sind folgende wesentliche Lebensmittelmärkte ansässig:

¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2012. Für die Stadt Düsseldorf liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 114,0 (Bundesdurchschnitt 100,0).

Übersicht 1: Wesentliche Anbieter im Einzugsgebiet

Stadtteil	Betrieb	Straße	VK in m ²	Lagekategorie
Lörick ¹	Netto	Grevenbroicher Weg	550	integrierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
Heerdt	real	Schießstraße	6.400	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	Trinkgut	Heerdter Lohweg	1.000	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
GMA-Erhebung 01/2013				

Neben den o. g. strukturprägenden Lebensmittel- und Getränkemärkten sind im abgegrenzten Einzugsgebiet mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (sechs Bäckereien, eine Metzgerei) sowie zehn Spezialanbieter (u. a. kleinteilige Getränkeanbieter) ansässig. Im Einzugsgebiet sind gegenwärtig keine Drogeriemärkte vorhanden. Die Versorgung im Drogeriewarensegment wird ausschließlich durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter (v. a. real SB-Warenhaus) gewährleistet. **Außerhalb des Einzugsgebietes** sind in Düsseldorf folgende Anbieter von Relevanz für ein Vorhaben am Planstandort:

¹ An der Wickrather Straße in Düsseldorf-Lörick hat ein Kaiser's Supermarkt geschlossen. Die Nachfolgenutzung des Marktes ist gegenwärtig nicht geklärt, aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierung der Immobilie (rd. 600 m² VK) ist jedoch nicht von einer Nachnutzung als konventioneller Lebensmittelmarkt auszugehen. Dementsprechend liegt der vorliegenden Untersuchung die Annahme zugrunde, dass die Altimmobilie nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachbelegt wird.

Übersicht 2: Wesentliche Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes

Stadtteil	Betrieb	Straße	VK in m²	Lagekategorie
Heerdt	Aldi	Heerdter Land- straße	750	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	Netto	Heerdter Land- straße	750	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	Rindchen's Weinkontor	Heerdter Land- straße	250	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	Getränkestar	Pestalozzistraße	1.000	teilintegrierte Lage, außer- halb eines zentralen Ver- sorgungsbereiches
	Penny	Wiesenstraße	700	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
	Rossmann	Wiesenstraße	560	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
Oberkassel	Weindepot Lust 4 wine	Belsenplatz	400	integrierte Lage, innerhalb des Stadtteilzentrums Luegallee
	Netto	Belsenstraße	500	integrierte Lage, innerhalb des Stadtteilzentrums Luegallee
	Aldi	Hansaallee	350	integrierte Lage, innerhalb des Stadtteilzentrums Luegallee
	Kaiser's	Luegallee	200	integrierte Lage, innerhalb des Stadtteilzentrums Luegallee
Oberkassel	Rewe City	Luegallee	800	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Lueg- allee
	Rossmann	Luegallee	160	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Lueg- allee
	Kaiser's	Luegallee	220	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Lueg- allee
	Kaiser's	Oberkasseler Straße	600	integrierte Lage, außerhalb eines zentralen Versor- gungsbereiches
GMA-Erhebung 01/2013				

Gegenwärtig ist auf dem Entwicklungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel" (Belsenpark-Oberkassel) die Erweiterung des großen Stadtteilzentrums Luegallee vorgesehen. Dabei ist die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes mit rd. 850 m² VK, eines Bio-marktes mit rd. 590 m² VK sowie eines Rossmann Drogeriemarktes mit rd. 600 m² VK geplant. Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Realisierungsstandes des Vorhabens werden die projektierten Anbieter in die Berechnung miteinbezogen. **Außerhalb Düsseldorfs** ist in Meerbusch¹ auf folgende wesentliche Angebotsstrukturen hinzuweisen:

Übersicht 3: Wesentliche Anbieter in Meerbusch

Stadtteil	Betrieb	Straße	VK in m ²	VK in m ²
Büderich	Kaiser's	Dorfstraße	1.200	Integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	Netto	Dorfstraße	940	Integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	Rossmann	Dorfstraße	360	Integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	Denns Biola-den	Düsseldorfer Straße	420	Integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
Büderich	Edeka Nettersheim	Düsseldorfer Straße	1.100	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	Edeka Nettersheim	Düsseldorfer Straße	1.250	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	dm	Düsseldorfer Straße	380	integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich
	Aldi	Hessenweg	800	autokundenorientierte Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
GMA-Erhebung 01/2013				

Des Weiteren bestehen außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes einige kleinere Lebensmittelanbieter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

¹ Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch, Mai 2010.

Karte 2: Einzugsgebiet und wesentliche Anbieter



4. Bewertung der Angebotssituation

Die Verkaufsfläche im projektrelevanten Lebensmittelsegment¹ beläuft sich in den Düsseldorfer Stadtteilen Oberkassel, Lörick und Heerdt sowie in Meerbusch-Büderich auf insgesamt rd. 18.720 m², auf der ein Gesamtumsatz von derzeit rd. 67 – 68 Mio. € erwirtschaftet wird. Im Bereich der Drogeriewaren liegt die Verkaufsfläche aktuell bei rd. 2.460 m², der Gesamtumsatz beträgt ca. 13 – 14 Mio. €.

Das definierte Einzugsgebiet verfügt gegenwärtig über eine projektrelevante Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 5.050 m², auf diese entfällt ein Gesamtumsatz von ca. 14 – 15 Mio. €. Ein projektrelevanter Drogeriewarenanbieter ist im Einzugsgebiet nicht vorhanden. Die Versorgung in diesem Sortiment wird ausschließlich durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter (v. a. real SB-Warenhaus) gewährleistet. Der Umsatz im Drogeriewarensegment beträgt aktuell ca. 1,5 – 2,0 Mio. €. Darüber hinaus sind im abgegrenzten Einzugsgebiet mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (u. a. kleinteilige Getränkeanbieter) ansässig. Deren Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 410 m², der Gesamtumsatz liegt bei ca. 3,0 – 3,5 Mio. €.

Im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** ist zunächst auf das real SB-Warenhaus hinzuweisen, das sich in rd. 400 m Entfernung zum Planstandort befindet und eine übergeordnete Versorgungsfunktion übernimmt. Aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet stellt das SB-Warenhaus einen rein autokundenorientierten Standort dar. Darüber hinaus ist auf den nahegelegenen Trinkgut Getränkemarkt hinzuweisen, welcher sich ebenfalls in Gewerbegebietslage befindet. Auch der Lebensmitteldiscounter Netto in Düsseldorf-Lörick stellt einen relevanten Anbieter dar. Der Markt liegt zwar außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, erfüllt jedoch eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind in der näheren Umgebung zehn Lebensmittelvollsortimenter, sieben Lebensmitteldiscounter sowie drei Getränkemarkte vorhanden, die v. a. die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche gewährleisten. Dreizehn Anbieter

¹ Lebensmittelmärkte, Getränkemarkte, Drogeriemärkte (ohne Lebensmittelhandwerk, Kiosk, etc.).

sind den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Düsseldorf und Meerbusch zuzuordnen, sieben Lebensmittelanbieter befinden sich außerhalb der Zentren.

Im **Drogeriewarenssektor** sind außerhalb des Einzugsgebietes fünf Drogeriemärkte vorhanden. Alle Anbieter sind einem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, lediglich der Rossmann Drogeriemarkt an der Wiesenstraße in Düsseldorf befindet sich an einem autokundenorientierten Standort.

Mögliche Ansätze zur Beurteilung eines Versorgungsstandortes stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft im Untersuchungsgebiet mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umfeld zu. Folglich bedeuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss, während Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss signalisieren.

Tabelle 1: Zentralitätskennziffern der projektrelevanten Sortimente

Stadtteil	Nahrungs-/ Genussmittel	Drogeriewaren
Heerdt	185	181
Lörick	25	5
GMA-Berechnungen 2013		

Im Düsseldorfer Stadtteil **Heerdt** weisen die untersuchungsrelevanten Sortimente überdurchschnittliche Zentralitätskennziffern auf. Es wird somit deutlich, dass Heerdt sowohl im Nahrungs- und Genussmittelsegment als auch bei Drogeriewaren Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen hat. Entwicklungspotenziale sind hier somit nicht zu ermitteln.

Die Zentralitätswerte im Stadtteil **Lörick** liegen im Nahrungs- und Genussmittelbereich bei 25 und im Drogeriewarenssegment bei 5. Somit ist hier eine stark unterdurchschnittliche Versorgungssituation festzustellen, die auf ausgeprägte Kaufkraftabflüsse an die umliegenden Stadtteile bzw. Städte schließen lässt.

Folglich deutet sich hier Nachholbedarf an, der im Zuge einer Projektrealisierung gemindert werden könnte¹. Der Planstandort ist zwar dem Stadtteil Heerdt zugeordnet, übernimmt aufgrund seiner Lage jedoch auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Lörick.

¹ Die Stadt Düsseldorf sieht in Lörick Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes, der v. a. der fußläufigen Nahversorgung dienen soll. Auch im Falle einer Projektrealisierung sind aus Gutachtersicht genügend Entwicklungspotenziale gegeben, um die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Dies ist u. a. mit den neuen Wohnquartiersentwicklungen im weiteren Umfeld des Planstandortes zu begründen.

V. Potenzial- und Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt kein abschließendes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept für das Planvorhaben vor, demnach werden im Rahmen einer Potenzialbetrachtung geeignete Einzelhandelsnutzungen ermittelt. Dabei wird zunächst mithilfe des **Marktanteilkonzeptes** die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet darstellt. Durch die so ermittelten Umsatzpotenziale können tragfähige Verkaufsflächengrößen für die projektrelevanten Sortimente abgeleitet werden. Im folgenden Schritt, dem sog. **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsatzpotenziale auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Marktanteilkonzept und Umsatzpotenziale

Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im übrigen Untersuchungsgebiet, ausgewählte Zeit-Distanzwerte, die Lage und das Standortumfeld (u. a. andere Einzelhandelsnutzungen) berücksichtigt. Darüber hinaus soll auch die Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (z. B. kleines Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz) gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Marktanteile und Umsatzpotenziale für den Standort, differenziert nach Sortimenten, als realistisch einzustufen:

Im Lebensmittelsegment ergibt sich ein Gesamtpotenzial von rd. 5,7 Mio. €; im Bereich der Drogeriewaren kann ein Potenzial von rd. 2,0 Mio. € errechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den ermittelten Potenzialen um das **Kernsortiment** möglicher Anbieter handelt. Sowohl Drogeriemärkte als auch Lebensmittelmärkte führen darüber hinaus sog. Randsortimente (u. a. Tchibo, Zeitschriften, Tierfutter, Haushaltswaren)¹, die bei einer Verkaufsflächenermittlung zuzurechnen sind.

¹ Die Randsortimente werden je Sortiment nur untergeordnete Verkaufsflächenanteile in Anspruch nehmen. In der Regel bewegen sich die Einzelverkaufsflächen deutlich unter 100 m² Verkaufsfläche, somit liegen mögliche wettbewerbliche Auswirkungen in einer geringen

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatzpotenziale des Planvorhabens

Daten	Einzugsgebiet			Streuumsatz		Gesamtumsatz*
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	24,6	20 – 25	5,1	0,6	10	5,7
Drogeriewaren	5,0	35 – 40	1,8	0,2	10	2,0
* Es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. GMA-Berechnungen 2013; ca.-Werte, gerundet						

Im Einzugsgebiet ist aktuell kein Supermarkt ansässig, demnach wäre am Planstandort die Ansiedlung eines **Supermarktes** zu empfehlen. Dieser könnte die Nahversorgungssituation im Vollsortiment nachhaltig verbessern, da sich das ansässige SB-Warenhaus an einem autokundenorientierten, dezentralen Standort befindet.

Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Flächenproduktivität für einen Lebensmittelvollsortimenter lässt sich für den projektierten Markt eine **Verkaufsflächengröße von rd. 1.500 m²** (inkl. rd. 10 % Randsortimente) ermitteln. Unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum real SB-Warenhaus ist aus Gutachtersicht darauf hinzuweisen, dass diese Verkaufsflächengröße die Wettbewerbsfähigkeit des projektierten Marktes gewährleisten könnte. Dies würde sich auch positiv auf das geplante Nahversorgungszentrum auswirken, da der projektierte Supermarkt hier als wesentlicher Magnetbetrieb fungieren könnte. Darüber hinaus entspricht diese Verkaufsflächendimensionierung den aktuellen Entwicklungstendenzen bei Lebensmittelvollsortimentern¹.

Im **Drogeriesegment** ist unter Ansetzung einer durchschnittlichen Flächenproduktivität für einen Drogeriemarkt eine Verkaufsflächendimensionierung von **rd. 600 m²** (inkl. rd. 30 % Randsortimente) darstellbar.

absoluten und gutachterlich nicht nachweisbaren Größenordnung. Im weiteren Verlauf vorliegender Analyse werden diese dementsprechend nicht weiter aufgeschlüsselt und berücksichtigt.

¹ Aktuell werden überwiegend Verkaufsflächengrößen ab ca. 1.200 m² realisiert. Lediglich in hochfrequentierten Lagen (z. B. in großen Stadtteilzentren) werden auch kleinere Supermärkte angesiedelt.

Wie bereits dargestellt, konnten anhand der Zentralitätskennziffern sowohl im Nahrungs- und Genussmittelsegment als auch im Bereich der Drogeriewaren Versorgungsdefizite im Düsseldorfer Stadtteil Lörick lokalisiert werden. Der Projektstandort ist dem Stadtteil Heerdt zugeordnet. Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Abgrenzung des Einzugsgebietes wäre durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes dennoch von einer Verbesserung der Versorgungssituation im Düsseldorf-Lörick auszugehen. Dies ist auch mit der hohen Ausstrahlung und Attraktivität des projektierten Verbundstandortes zu begründen.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuetaблиerung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld
- die aktuellen Kaufkraftströme im Umfeld.

In die Berechnung fließen damit die derzeitige Einzelhandelsausstattung konkurrierender Standorte (z. B. umliegende zentrale Versorgungsbereiche) als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmittelvollsortimentern und Drogeriemärkten erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Anbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, tendenziell stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt sind die durch die geplante Ansiedlung des Planvorhabens ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen wie folgt zu prognostizieren:

Tabelle 3: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

	Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet		Umsatzumverteilung in Düsseldorf und Meerbusch*		Umsatzumverteilung außerhalb		Umsatzumverteilung gesamt	
	in Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz in %	in Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz in %
Warengruppe								
Nahrungs- / Genussmittel	2,9	51	2,2	39	0,6	11	5,7	100
Drogeriewaren	0,4	20	1,3	65	0,3	15	2,0	100
* in Meerbusch-Büderich sowie in den Düsseldorfer Stadtteilen Heerdt (z. T.) und Oberkassel GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)								

Aufgrund der Nähe zum real SB-Warenhaus und der dadurch bedingten, ausgeprägten Wettbewerbsverflechtungen werden im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** mehr als die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes als Umsatzabzug gegenüber Betrieben im Ein-

zugsgebiet wirksam. Außerhalb des Einzugsgebietes werden in den Düsseldorfer Stadtteilen Heerdt (z. T.) und Oberkassel sowie in Meerbusch-Büderich rd. 39 % der Umsatzerwartung umverteilt. Unter Berücksichtigung der ausgeprägten Pendlerbeziehungen am Planstandort sowie des Neubesiedlung des geplanten Wohnquartiers ist außerhalb der o. g. Bereiche mit Umsatzrückgängen in Höhe von rd. 0,6 Mio. € zu rechnen.

Im Bereich **Drogeriewaren** werden innerhalb des Einzugsgebietes rd. 0,4 Mio. € umverteilt, was rd. 20 % der Umsatzerwartung des Planvorhabens im Drogeriesektor (inkl. Streuumsatz) entspricht. Mit rd. 1,3 Mio. € wird der Großteil des Umsatzes jedoch außerhalb des Einzugsgebietes in Düsseldorf und Meerbusch wettbewerbswirksam, was v. a. mit der ausgeprägten Angebotssituation zu begründen ist. Wie auch schon im Lebensmittelsegment geht darüber hinaus ein kleiner Teil des Umsatzes (rd. 15 %) zu Lasten der Drogerieanbieter außerhalb der Düsseldorfer Stadtteile Heerdt, Lörick und Oberkassel sowie Meerbusch-Büderich.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Im **Einzugsgebiet** ist durch die Ansiedlung des projektierten Supermarktes eine Umsatzumverteilung im **Lebensmittelsegment** von ca. 2,9 Mio. € zu erwarten, was bezogen auf die Umsatzleistung im Lebensmittelsegment einer Umverteilungsquote von ca. 20 % entspricht. Aufgrund der räumlichen Nähe wird davon v. a. das real SB-Warenhaus tangiert. Die Höhe der Umverteilung kann eine nachhaltige Schwächung des Marktes zur Folge haben, die ggf. auch in einer Betriebschließung münden kann. Da sich das SB-Warenhaus jedoch an einem dezentralen, autokundenorientierten Standort befindet, sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Bereich der **Drogeriewaren** sind im Einzugsgebiet Umsatzeinbußen i. H. v. rd. 0,4 Mio. € bzw. 23 – 24 % zu prognostizieren. Davon dürfte ebenfalls v. a. das SB-Warenhaus real betroffen sein. Die Umsatzrückgänge des Marktes würden sich somit nochmals erhöhen, so dass vor diesem Hintergrund eine Schließung des

Anbieters nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das SB-Warenhaus aufgrund der räumlichen Nähe zum projektierten Neubaugebiet am „Forum Oberkassel“ auch von dem damit verbundenen erhöhten Kaufkraftpotenzial und Umsatzsteigerungen profitieren könnte¹.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist in **Düsseldorf** im **Lebensmittelsegment** mit einer Umsatzumverteilung von rd. 1,4 Mio. € bzw. 4 – 5 % zu rechnen. Die im **Stadtteilzentrum Luegallee** zu erwartenden Umsatzumverteilungen belaufen sich im Nahrungs- und Genussmittelsegment auf ca. 0,5 Mio. € bzw. 3 – 4 %. Begründet sind diese v. a. in der guten verkehrlichen Anbindung (Hansaallee) an den Planstandort. Angesichts der geringen absoluten Umverteilungen ist eine nachhaltige Schwächung der ansässigen Anbieter nicht zu erwarten. Demnach sind auch keine negativen Folgewirkungen abzuleiten. Gegenüber den Einzelhandelsangeboten an **sonstigen Standortlagen** sind bei Nahrungs- und Genussmitteln Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. € bzw. 6 % zu ermitteln, die v. a. die umliegenden Lebensmittelmärkte tangieren. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der ansässigen Anbieter ist nicht von einer Betriebsgefährdung der Märkte auszugehen. Im **Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz** sind gegenwärtig keine wesentlichen Lebensmittelmärkte ansässig. Demnach werden hier lediglich rechnerisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen ausgelöst.

Bei **Drogeriewaren** werden **außerhalb des Einzugsgebietes** in **Düsseldorf** insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 Mio. € bzw. rd. 11 – 12 % ausgelöst. Die stärksten Wettbewerbswirkungen (rd. 0,5 Mio. € bzw. 15 – 16 %) sind in den **sonstigen Standortlagen** zu erwarten. Hier ist v. a. auf den Rossmann Markt an der Wiesenstraße hinzuweisen. Die Umsatzrückgänge sind hier im Wesentlichen auf die vergleichbare Waren- und Sortimentsstruktur zum projektierten Drogeriemarkt zurückzuführen und liegen in einer bestandsgefährdenden Größenordnung. Der Anbieter befindet sich jedoch in einer Gewerbegebietslage, demnach können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind im **Stadtteilzentrum Luegallee** Umsatzumverteilungen i.

¹

In den vorliegenden Berechnungen des Marktanteilkonzeptes zur Ermittlung der Umsatz- erwartung wurde bereits das Kaufkraftpotenziale der künftigen Bewohner des Forums Oberkassel einbezogen (vgl. Kap. III,1). In Abhängigkeit von der zeitlichen Reihenfolge der Entwicklung der Wohn- und Einzelhandelsnutzungen können auch bestehende Betriebe von dem steigenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzial profitieren, d.h. die vorliegende Umverteilungsberechnung stellt den absoluten worst case dar.

H. v. ca. 0,3 Mio. € bzw. 8 – 9 % zu ermitteln, die sich in erster Linie auf den projektierten Rossmann Drogeriemarkt auf dem Entwicklungsgebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel" beziehen. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Leistungsfähigkeit des Anbieters sowie den Synergien mit den sonstigen, geplanten Einzelhandelsbetrieben ist jedoch nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung des Marktes auszugehen. Im **Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz** sind gegenwärtig keine Drogeriemärkte ansässig. Demnach werden hier lediglich rechnerisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen ausgelöst.

- Die Umsatzumverteilungen in **Meerbusch** liegen im **Lebensmittelsegment** bei rd. 0,8 Mio. € bzw. 3 – 4 %. Angesichts der Angebotsausstattung werden davon v. a. die Lebensmittelanbieter im **Stadtteilzentrum Buderich** (ca. 0,7 Mio. € bzw. 3 – 4 %) tangiert. Unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Umverteilungen sind nachhaltige Schwächungen der Märkte oder gar Betriebsschließungen auszuschließen. Für die **sonstigen, projektrelevanten Anbieter** sind lediglich geringfügige Umsatzrückgänge von rd. 0,1 Mio. € bzw. 2 – 3 % zu erwarten.

Im **Drogeriesektor** beläuft sich die Umsatzumverteilung in **Meerbusch** auf rd. 0,5 Mio. € bzw. 10 – 11 %. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Niederlörick Straße) und der aktuellen Angebotssituation dürfte davon mit einer Umsatzumverteilung von ca. 0,5 Mio. € bzw. 10 – 11 % insbesondere das **Stadtteilzentrum Buderich** betroffen sein. Die Umsatzrückgänge gehen v. a. zu Lasten des ansässigen Rossmann Drogeriemarktes. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Anbieters sowie der Synergieeffekte mit den sonstigen Einzelhandelsbetrieben ist jedoch nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung oder gar einer Betriebschließung auszugehen. Folglich können auch städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. In den **sonstigen Standortlagen** sind gegenwärtig keine Wettbewerber vorhanden, dementsprechend bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einer rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Größenordnung.

- Im Nahrungs- und Genussmittelsegment sowie bei Drogeriewaren wird ein Teil des Umsatzes als Umsatzabzug gegenüber Betrieben **außerhalb der Düsseldorfer Stadtteile Lörick, Heerdt und Oberkassel** sowie **Meerbusch-Buderich** wirksam. Dabei sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,6 Mio. € (Lebensmittel) bzw. 0,3 Mio. € (Drogerie) zu ermitteln, die sich in erster Linie auf die im Umland

ansässigen Lebensmittelvollsortimenter und Drogerieanbieter beziehen. Somit verteilen sich die Umsatzabzüge auf mehrere, leistungsfähige Anbieter.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Ansiedlung des **Lebensmittelvollsortimenters** insbesondere das nahegelegene SB-Warenhaus tangiert wird. Hier erreicht die Umsatzumverteilung eine bestandsgefährdende Größenordnung, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des ansässigen Marktes führen kann. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das geplante Neubaugebiet am „Forum Oberkassel“ auch zu Umsatzsteigerungen des SB-Warenhauses führen könnte. Dessen ungeachtet hätte der Wegfall dieses Anbieters weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen zur Folge, da sich der Anbieter an einem dezentralen, autokundenorientierten Standort befindet. Für die projektrelevanten Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes sind zwar z. T. wirtschaftliche Effekte der Ansiedlung zu ermitteln, von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen ist jedoch nicht auszugehen.

Im **Drogeriesektor** sind die höchsten Umverteilungsquoten in den sonstigen Standortlagen in Düsseldorf zu ermitteln. Hier ist v. a. auf den Rossmann Drogeriemarkt an der Wiesenstraße hinzuweisen. Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen kann ein Wegfall dieses Anbieters nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Gewerbegebietslage des Drogeriemarktes sind jedoch keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen abzuleiten. Darüber hinaus sind auch in Meerbusch-Büderich Umsatzumverteilungen zu konstatieren, die jedoch weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben. Des Weiteren geht ein Teil der Umsatzeinbußen zu Lasten des nahegelegenen real SB-Warenhauses, dessen Umsatzverluste sich somit nochmals erhöhen.

Abschließend ist damit festzustellen, dass bei Ansiedlung des Planvorhabens keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Aspekte „Versorgung der Bevölkerung“ und „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu erwarten sind¹.

¹ Die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteilzentrums Nikolaus-Knopp-Platz im Lebensmittel- und Drogeriesegment wird aktuell v. a. durch die dezentralen Einzelhandelsstrukturen an der Heerdtter Landstraße bzw. Wiesenstraße eingeschränkt, da hier eine deutliche Überschneidung der Einzugsbereiche anzunehmen ist. Mögliche Ansiedlungsvorhaben am Nikolaus-Knopp-Platz werden bei einer Realisierung des Planvorhabens nicht tangiert, da die projektierten Märkte überwiegend die Versorgung der nördlichen Teilbereiche von Heerdt sowie des Stadtteils Lörick gewährleisten.

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Rahmenplans Einzelhandel 2007

Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriemarkt sind dem nahversorgungsrelevanten Segment zuzuordnen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf sind sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Gegenwärtig ist am Planstandort die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums geplant. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden die größten zulässigen Betriebstypen für die unterschiedlichen Zentrentypen festgelegt. Für ein Nahversorgungszentrum wurde dabei für einen Supermarkt eine Größenbeschränkung von rd. 800 m² VK¹ bzw. bei hoher Bevölkerungsdichte eine Beschränkung von rd. 1.200 m² VK angesetzt. Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter übersteigt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² die vorgegebene Größenbeschränkung. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich das Planvorhaben in räumlicher Nähe zum real SB-Warenhaus (rd. 6.400 m² VK) befindet und somit intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt ist. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Supermarktes gewährleisten zu können, ist aus Gutachtersicht eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.500 m² zu empfehlen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Düsseldorf gegenwärtig aktualisiert wird. Die wesentlichen Inhalte des Konzeptes sind aktuell jedoch nicht bekannt.

6. Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben

Wie bereits in Kapitel I, 2 dargestellt, liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17. April 2012 vor. Die hier genannten Ziele der Raumordnung sind aufgrund des Entwurfscharakters als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ zu sehen.

¹ Aussagen zu Lebensmitteldiscountern werden nicht getroffen.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² ist der projektierte Supermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen¹. Demnach wird im Folgenden die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben geprüft:

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 1**, da es in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Bei den Kernsortimenten des Einzelhandelsvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) handelt es sich um zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente². Diese dürfen gemäß Landesentwicklungsplan ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Der Planstandort ist aktuell keinem definierten Zentrum zugeordnet, zukünftig soll hier jedoch ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Dementsprechend erfüllt das Planvorhaben die Vorgaben des **Ziels 2**.
- Das Vorhaben entspricht **Ziel 3** (Beeinträchtungsverbot), da im Zuge der Projektrealisierung keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu prognostizieren sind.
- Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Gegenwärtig ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Drogeriemarktes vorgesehen; somit ist das Planvorhaben als Einzelhandelsagglomeration zu bezeichnen. Wie bereits dargelegt wurde, wirkt sich das Planvorhaben nicht negativ auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Darüber hinaus soll am Projektstandort ein Nahversorgungszentrum festgesetzt werden. Abschließend entspricht das Planvorhaben den Aussagen des **Ziels 8**.
- Die Prüfung der **Ziele 4 und 5** sowie der Grundsätze **4, 6 und 9** entfällt, da sie für den vorliegenden Fall nicht relevant sind.

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

² Zuordnung gemäß Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Rahmenplan Einzelhandel 2007, Januar 2008.

Hinsichtlich der Prüfkriterien des **Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf** (GEP 99) ist das Planvorhaben folgendermaßen zu bewerten:

Gemäß Regionalplan dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in **Allgemeinen Siedlungsbereichen** geplant werden.

Das Planvorhaben befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt somit diese Vorgabe des Regionalplans.

Darüber hinaus entspricht ein Planvorhaben der **zentralörtlichen Versorgungsfunktion**, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Düsseldorf in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Oberzentrum ausgewiesen wurde. Demnach erfüllt die Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion. Anhand des Marktanteilkonzeptes wird deutlich, dass die projizierten Märkte einen Großteil (mindestens 90 %) der zu erwartenden Umsatzleistung im Einzugsgebiet erwirtschaften. Da das Einzugsgebiet ausschließlich Teilbereiche Düsseldorfs umfasst, entspricht das Planvorhaben dieser Vorgabe des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf.

Laut Regionalplan müssen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, den bauleitplanerisch dargestellten **Siedlungsschwerpunkten** räumlich und funktional zugeordnet sein.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Düsseldorf wurden Siedlungsschwerpunkte dargestellt. Der Planstandort ist jedoch keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, demnach erfüllt das Planvorhaben nicht diese Vorgabe des Regionalplans.

Verzeichnisse

	Seite
 Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des Planstandortes und aktuelle Entwicklungen	13
Karte 2: Einzugsgebiet und wesentliche Anbieter	20
 Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Zentralitätskennziffern der projektrelevanten Sortimente	22
Tabelle 2: Marktanteile und Umsatzpotenziale des Planvorhabens	25
Tabelle 3: Umsatzumverteilung des Planvorhabens	27
 Übersichtsverzeichnis	
Übersicht 1: Wesentliche Anbieter im Einzugsgebiet	17
Übersicht 2: Wesentliche Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes	18
Übersicht 3: Wesentliche Anbieter in Meerbusch	19