

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße, 42551 Velbert

erstellt für: HBB Gewerbebau GmbH
Brooktorkai 22, 20457 Hamburg

Projekt-Nr.: 106329

Hamburg, 12. Juni 2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	VORBEMERKUNG	1	
2	ZENTRENKONZEPT DER STADT VELBERT	3	
3	PROJEKTVORHABEN	10	
3.1	Ausgangssituation	10	
3.2	Projektplanung	11	
3.3	Mikrostandort des Vorhabens	13	
4	MARKTDATEN DES EINZELHANDELS- VORHABENS	16	
4.1	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	16	
4.2	Wettbewerbssituation	19	
4.3	Kaufkraftbindung – Ausgangssituation	22	
5	MARKTWIRKUNGEN	24	
5.1	Umsatzprognose	24	
5.2.	Städtebauliche Landesplanerische Einordnung und Bewertung des Vorhabens:		
	Verbrauchermarkt Sontumer Straße	27	
5.3	Wirkungsanalyse - Absatzwirtschaftliche Einordnung	29	
5.3.1	Kaufkraftbindung – Prognosesituation	29	
5.3.2	Wirkungen im Außenbereich	31	
5.3.3	Wirkungen auf Versorgungslagen in Velbert	31	
5.3.4	Umsatz mit Randsortimenten	33	
6	ERGEBNIS: WIRKUNGSANALYSE UND BEGRÜNDUNG FÜR NEBENZENTRUM SONTUMER STRASSE		34
7	NACHNUTZUNG DER BESTANDSIMMOBILIE IM APERIODISCHEN BEDARF		38
7.1	Einleitung		38
7.2	Flächenfestsetzungen		38
7.2.1	Innenstadtleitbranche Bekleidung		39
7.2.2	Innenstadtleitbranche Schuhe/Lederwaren		41
8	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE FÜR DIE NACHNUTZUNGSOPTIONEN		43
	Anhang: Marktverteilungsrechnungen		

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NVZ	Nahversorgungszentrum
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DOB	Damenoberbekleidung	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhause
FGZ	Fußgängerzone	SG	Samtgemeinde
FM	Fachmarkt	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsausgaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeug	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Die Stadt Velbert plant, das brachliegende Woeste-Areal an der Sontumer Straße einer großflächigen Einzelhandelsnutzung (Verbrauchermarkt mit 5.000 qm VKF) zuzuführen. Der im südöstlichen Siedlungsbereich von Velbert-Mitte gelegene Standortbereich ist im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum (NVZ) Süd/City-Park bzw. Sonderstandort City-Park eingestuft.

Der Standort übernimmt auf Grund der bestehenden Einheiten (Media Markt, Edeka Supermarkt, trinkgut) heute schon eine über die Nahversorgung der Bevölkerung hinausgehende Einzelhandelsfunktion. Diese verstärkt sich mit der Entwicklung des projektierten Verbrauchermarktes weiter, so dass der Versorgungsbereich als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion klassifiziert werden soll.

Die BulwienGesa AG wurde mit der Erstellung einer Marktanalyse beauftragt, die die Rahmenbedingungen und das funktional zuzuordnende Einzugsgebiet des möglichen Nebenzentrums ermittelt. Basierend auf Marktdaten und Bindungsstrukturen ist darzustellen, welche Auswirkungen sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie gem. LEPro NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf, Stand: 17.04.2012) – auf die bestehenden Velberter Versorgungszentren ergeben können.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit die Edeka-Bestandsimmobilie neben einer nach wie vor planungsrechtlichen Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit anderen Sortimenten/Einzelhandelsbranchen nachgenutzt werden kann. Dazu sind innenstadtrelevante Sortimente zu bewerten, die ggf. auch auf einer erweiterten Verkaufsfläche der Bestandsfläche angesiedelt werden könnten und den Lagebereich adäquat ergänzen.

Untersuchungsinhalt

Die beauftragte Marktanalyse stützt sich auf nachfolgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Darstellung der Bestandssituation im NVZ Süd/City-Park und seine Ergänzung durch das Planvorhaben. Bewertung des Projektes unter funktionalen Gesichtspunkten.
- Würdigung des Mikrostandortes; Darstellung der Verkehrerschließung (MIV und ÖPNV); fußläufige Siedlungsanbindung.
- Einordnung in das bestehende Handels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert. Projektierte Planungen in den Versorgungszentren werden mit ihrem Flächenumfang zuzüglich zur aktuellen Nutzungssituation dargestellt.
- Marktdaten des Projektes mit Abgrenzung eines standortbezogenen Einzugsgebietes und Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens im vorhabenrelevanten Kernsortiment "Periodischer Bedarf".
- Charakterisierung der projektrelevanten Einzelhandels- und Wettbewerbsstandorte im Umfeld, differenziert nach ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie städtebaulich integrierten bzw. nicht integrierten Lagen.
- Bewertung des Wettbewerbsbestandes im Einzugsgebiet unter Zuordnung zu den jeweiligen Versorgungsbereichen. Weitere Planungen für Lebensmittelmärkte werden, soweit sie mit Baurecht versehen sind oder dessen Schaffung eingeleitet ist und sofern sie öffentlich bekannt sind, berücksichtigt.

- Abbildung in einer lokalen Marktverteilung und Darstellung der gegenwärtigen Kaufkraftbindungen im prospektiven Einzugsgebiet in Form einer Modellrechnung für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf".
- Marktanalytisch abgeleitete Umsatzschätzung für das Neubauvorhaben, plausibilisiert durch eine Kaufkraftstrom-Modellrechnung unter Berücksichtigung des Weiterbetriebs des Bestandssupermarktes als Einkaufsstätte für den periodischen Bedarf.
- Wirkungsanalyse:
Das Projekt wird mit seiner Umsatzerwartung in die Ausgangslage der Kaufkraftstrom-Modellrechnung eingestellt und die davon ausgehenden marktanalytisch induzierten Umverteilungsquoten im Nahversorgungsnetz - insbesondere den betroffenen Nahversorgungsbereichen - abgeleitet.
- Bewertung der von dem Planvorhaben ausgehenden städtebaulichen Wechselwirkungen auf ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.
- Marktanalytischer Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen für innenstadtrelevante Sortimente als zusätzliche Nachnutzungsoptionen für die Supermarkt-Bestandsfläche.
- Begründung zur Festsetzung der Einzelhandelslage als Nebenzentrum mit ergänzendem Charakter im bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Bewertungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Velbert.
- BulwienGesa-Gutachten Nr. 104756/2010² zur Entwicklung eines großflächigen Edeka-Marktes am Standort Sontumer Straße zur Ablösung eines Bestandsmarktes mit ca. 850 qm Verkaufsfläche.
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt.

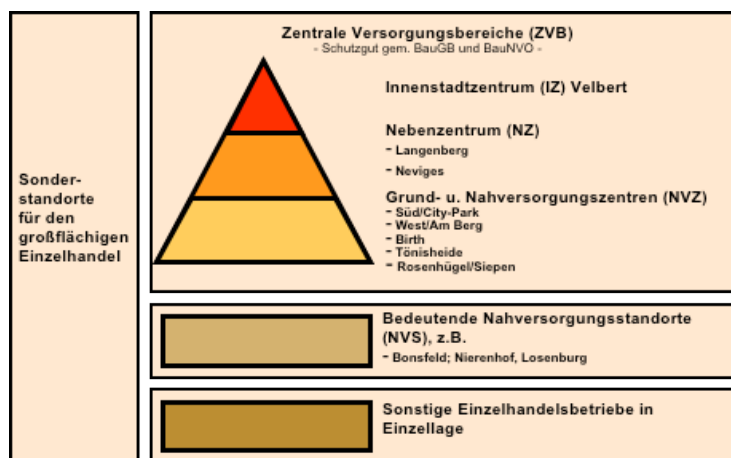
Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der BulwienGesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Stadt+Handel 2008 und Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt+Handel, 3.05.2012

² Markt- und Standortanalyse Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße in 42551 Velbert

2 ZENTRENKONZEPT DER STADT VELBERT

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgeschriebene Versorgungsstruktur in der als Mittelzentrum eingestuften Stadt Velbert ist, u. a. gestützt durch die städtische Siedlungsstruktur mit den Stadtteilen Velbert-Mitte, Langenberg und Neviges, dreigliedrig aufgebaut. Gemäß ihrer hierarchischen Bedeutung sind die Innenstadt Velbert als Hauptzentrum, die Stadtteile Langenberg und Neviges als Nebenzentren (NZ) und fünf Nahversorgungszentren (NVZ) angeführt, so dass insgesamt acht Einzelhandelslagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert sind, ergänzt um weitere Nahversorgungsstandorte (NVS).



Quelle: Stadt + Handel, Dortmund; geändert durch Stadt Velbert

Die einzelnen Versorgungsbereiche werden nachfolgend in Anlehnung an das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert dargestellt.

Innenstadtzentrum Velbert-Mitte

Das Innenstadtzentrum ist das Hauptversorgungszentrum im Stadtgebiet mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet. Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher i. S. von § 24a Abs. 2 LEPro NRW³ die Gesamtstadt zuzuordnen. Es erstreckt sich entlang der Friedrichstraße, die im Abschnitt zwischen der Sternberg- und Grünstraße als Fußgängerzone (ca. 800 m) gestaltet ist. Angrenzende Randbereiche sind in die räumliche Abgrenzung einbezogen. Die Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße beträgt zwischen 900 m (südlicher Rand) und 2 km (nördlicher Rand).

Der Geschäftsbesatz ist meist beidseitig der Fußgängerzone angelegt und vereinzelt durch öffentliche Gebäude bzw. Plätze und Straßen durchbrochen.

Die Angebotsstruktur ist abwechslungsreich mit einer Vielzahl von Branchen, Betriebstypen und unterschiedlichen Betriebsgrößen. Lt. aktualisierten Erhebungen⁴ sind im Innenstadtzentrum von Velbert rd. 27.500 qm Einzelhandelsverkaufsfläche vorhanden.

Großflächige standortprägende Einheiten sind durch die Schließung von Hertie (ca. 6.800 qm) nur noch in Form eines Woolworth Kleinverkaufshauses sowie Fachmärkten vertreten.

In diesem Flächenrahmen enthalten ist das Kaufland SB-Warenhaus, das seinen Betrieb im November 2011 aufgenommen hat. Das Objekt besetzt innerhalb der Zentrumsabgrenzung eine südliche Randlage, ist aber über die Friedrichstraße angebunden. Mit der Entwicklung des

³ Dem § 24a des LEPro NRW wurde zwar der Zielcharakter aberkannt, weshalb die Rechtswirksamkeit des § 24a LEPro NRW am 31.12.2011 erloschen ist, jedoch kann es weiterhin als Argumentations- und Bewertungshilfe - insbesondere in Verbindung mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert aus dem Jahr 2008 - für die Abwägung landesplanerischer Belange herangezogen werden.

⁴ Vgl. Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt + Handel 2012, S. 10 ff.

ca. 5.000 qm großen Objektes konnte der eingetretene Flächenrückgang nahezu kompensiert werden.

Vershoben hat sich allerdings die Angebotsausrichtung auf den periodischen Bedarfsbereich⁵, der nunmehr auf knapp 10.000 qm Verkaufsfläche angewachsen ist, während die aperiodisch nachgefragten Warengruppen im Versorgungszentrum nur mäßig repräsentiert sind.

Deshalb wird mittelfristig eine weitere Aufwertung des Innenstadtzentrums angestrebt. Dazu wird am Standort Europaplatz (Viereck der Straßen Oststr. / Bahnhofstr. / Friedrichstr. / Kolpingstr.) im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums das Einkaufszentrum Velbert mit rd. 19.000 qm Verkaufsfläche entwickelt werden. Nach der vorläufigen Nutzungsidee⁶ sollen rd. 2.500 qm (inkl. Kleinhandel) der Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf entfallen, während sich die verbleibenden ca. 17.400 qm auf die zentrenrelevanten Warengruppen (u. a. Bekleidung, Schuhe; je nach Szenario zwischen 9.700 und 11.300 qm) aufteilen. Durch das Zusammenspiel dieses in Planung befindlichen Einkaufszentrums mit dem Kaufland SB-Warenhaus im südlichen Bereich der Fußgängerzone kann sich für das Innenstadtzentrum eine bipolare Knochenstruktur ergeben, wodurch die Friedrichstraße zwischen diesen beiden Polen durch die zu erwartende Erhöhung der Kunden- und Besucherfrequenzen profitieren dürfte.

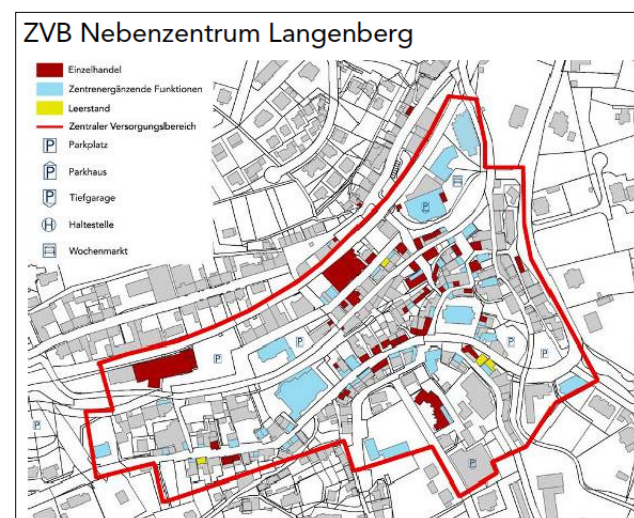
Mit der absehbaren Weiterentwicklung verstärkt das Innenstadtzentrum Velbert seine Marktbedeutung erheblich. Die aktive Verkaufsfläche kann bis auf ca. 45.000 qm anwachsen, so dass - über das eigene Stadtgebiet hinaus - die angrenzenden Nachbargemeinden dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind und Velbert seine mittelzentrale Funktion ausfüllen kann.

⁵ Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (inkl. freiverkäuflichen Arzneimitteln), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung.

⁶ Vgl. Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt + Handel, 2012, S. 39.

Nebenzentrum Langenberg

Der Stadtteil Velbert-Langenberg liegt östlich von Velbert-Mitte abgesetzt im Talgrund. Hauptversorgungsbereich ist das im historischen Ortskern definierte Nebenzentrum, das durch die Hauptstraße und den Bahnkörper eingegrenzt wird. Seine Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße beträgt gut 7 km.



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 48.

Der Geschäftsbesatz ist relativ aufgelockert im Lagebereich angesiedelt und überwiegend kleinflächig strukturiert.

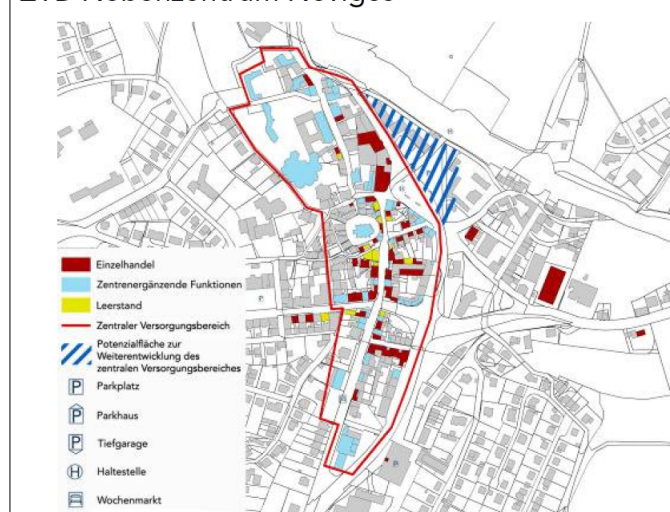
Es handelt es um ein typisches Nahversorgungsangebot, das hauptsächlich im periodischen Bedarfsbereich agiert, jedoch auch kleinflächige Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs umfasst. Hauptanbieter sind Rewe und Netto, die um Lebensmittel-Handwerksbetriebe u. ä. ergänzt werden.

Das Nebenzentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Langenberg mit aktuell rd. 15.840 Einwohnern.

Nebenzentrum Neviges

Der Stadtteil Neviges schließt sich südlich von Velbert-Mitte an und ist ein bekannter Wallfahrtsstandort mit entsprechendem Tourismus. Seine Bebauung ist auf den Talgrund (Kernort) und den Höhenrücken (Tönisheide) verteilt. Hinsichtlich seiner Einzelhandelsbedeutung verfügt Neviges über keine große gesamtstädtische Relevanz, sondern übernimmt eine lokale Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk. Seine Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße beträgt gut 5 km.

ZVB Nebenzentrum Neviges



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 52.

Der historische Ortskern mit Kirche und Wallfahrtsbereich und seiner eingeeengten, kleinteiligen Bebauung bildet innerhalb eines durch die Bernsau-/Lohbachstraße und Elberfelder Straße begrenzten Gebietes den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Neviges. Nördlich angrenzend ist zwischen der Bahnlinie und der Bernsaustraße eine zusätzliche Entwicklungsfläche ausgewiesen. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf dem im Stadtkern gelegenen nördlichen Abschnitt der als Fußgängerzone gestalteten Elberfelder Straße.

Vertreten sind überwiegend kleinflächig strukturierte Einheiten. Dominanter Anbieter im Versorgungsbereich ist ein Kaufpark Supermarkt mit ca. 1.300 qm (Parkplatz in Tiefgarage), der durch einen Rossmann Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Betriebe ergänzt wird. Der Angebotsschwerpunkt liegt im periodischen Bedarfsbereich, der u. a. von einem Wochenmarkt und dem Wallfahrtstourismus profitieren kann.

Das Nebenzentrum übernimmt im Sinne des LEPro NRW funktional die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Neviges mit aktuell rd. 19.000 Einwohnern.

Nahversorgungszentrum Süd/City-Park - Sonderstandort

Das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park ist dem südlichen Wohngebiet von Velbert-Mitte zugeordnet. Der Versorgungsbereich gruppiert sich straßenbegleitend entlang der Friedrich- und Berliner-/Nevigeser Straße. Das Einzelhandelsangebot ist primär auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (Edeka-Supermarkt, Kleinflächen) ausgerichtet.

Ein ebenfalls am Standort etablierter Elektrofachmarkt (ca. 3.000 qm) mit einem Getränkemarkt (1.000 qm) im Untergeschoss sind dem unmittelbar angrenzenden Sonderstandort City-Park zuzuordnen.

Obwohl beide Bereiche funktional unterschiedlich bewertet sind, bilden sie heute schon mit ihrem Flächenrahmen (> 5.000 qm) eine in sich geschlossene Versorgungseinheit⁷. Insbesondere das gemeinsam zu nutzende Stellplatzangebot ermöglicht Frequenzübernahmen und Kopplungskäufe.

Gemäß Einzelhandelskonzept übernimmt das Nahversorgungszentrum mit dem Edeka Supermarkt als Ankerbetrieb eine lokale Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadtbezirke 123, 124, 125 sowie der Hälfte des Bezirkes 121 mit zusammen rd. 6.250 Einwohnern.

ZVB Nahversorgungszentrum Süd/ City-Park



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 114.

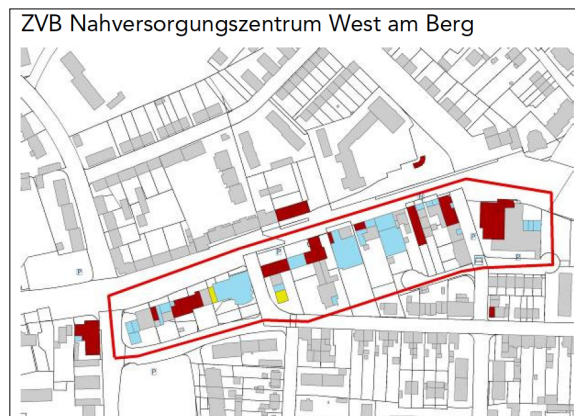
Der den Sonderstandort prägende Elektrofachmarkt weist einen gesamtstädtischen, über den des Nahversorgungszentrums hinausreichenden Einzugsbereich auf, weshalb das Nahversorgungsangebot von Kopplungskäufen profitieren dürfte.

⁷ Die Elektrofachmarktimmoblie des Sonderstandortes und die des Edeka Supermarktes ergänzt um das angrenzende Büro- und Geschäftshaus gehören einem Eigentümer, weshalb diese Objekte aus Eigentümersicht eine Versorgungseinheit (überlappendes Stellplatzangebot) bilden.

Wie bereits schon im bestehenden Einzelhandelskonzept diskutiert wurde, soll der im Nahversorgungszentrum etablierte kleinflächige Edeka-Supermarkt verlagert und als E-Center (Verbrauchermarkt) neu positioniert werden. Das damit verbundene Ziel⁸ der Stadt Velbert besteht in einer Stärkung und Aufwertung der Nahversorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereiches, dem u. a. durch die Beibehaltung der "Altfläche" als EH-Verkaufsfläche Nachdruck verliehen wird.

Nahversorgungszentrum West/Am Berg - Sonderstandort Heiligenhauser Straße

Der Nahversorgungsbereich erstreckt sich zwischen Post- und Ernst-Moritz-Arndt-Straße entlang der Heiligenhauser Straße. Der Geschäftsbesatz sowie die zentrenergänzenden Funktionen sind auf die südliche Straßenseite begrenzt und ausschließlich kleinteilig strukturiert. Die vorhandene Verkaufsfläche ist wenig umfangreich und unterliegt zunehmenden Erosionen. Das Nahversorgungszentrum liegt in rd. 3 km Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße.



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 57 + S.113.

⁸ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 135.

Eine neu entwickelte Angebotskombination aus Aldi und Denn's Bio Markt schließt am östlichen Rand und auf der nördlichen Straßenseite unmittelbar an den Versorgungsbereich an. Die Angebotskombination betreibt rd. 1.400 qm Verkaufsfläche und ist trotz unzureichender Einbindung noch dem Nahversorgungsbereich zuzuschlagen.

Im weiteren Verlauf der Heiligenhauser Straße folgt ein rd. 1.800 qm VKF messender, als schützenswert eingestufte Kaufpark in städtebaulich integrierter Lage.

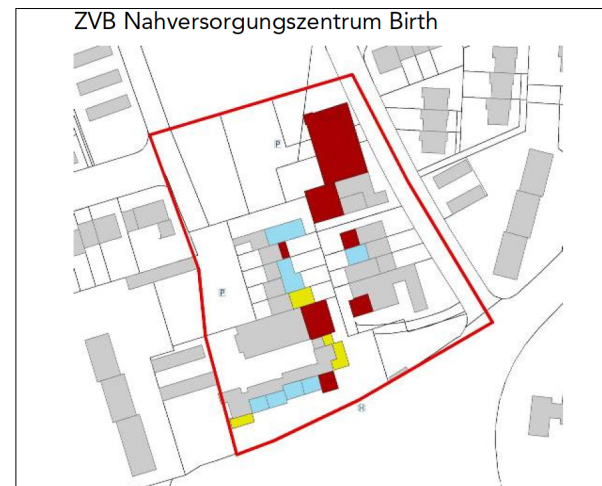
Weiter westlich schließt sich der Sonderstandort im Gewerbegebiet Heiligenhauser Straße an. Es handelt sich um ein gewerblich geprägtes Gebiet, das durch die Heiligenhauser Straße eine verkehrsorientierte Lagequalität mit Ausfallstraßencharakter erhält. Insbesondere um die Anschlussstelle Heiligenhaus/Hetterscheidt hat sich der Angebotsschwerpunkt etabliert. Das Möbelhaus Rehmann stellt die Hauptfläche, während sich im Bereich der Hebbelstraße mehrere Fachmärkte mit Flächen bis 800 qm etabliert haben. Darunter befinden sich Lebensmitteldiscountmärkte (Lidl, Penny) sowie der Drogeriemarkt, Dänisches Bettenlager, Kik und Fressnapf.

Der Versorgungsschwerpunkt des NVZ West/Am Berg liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch einen verhältnismäßig großen Anteil an Verkaufsflächen des lang- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Dem Versorgungsbereich werden im Sinne des LEPro NRW funktional die Stadtteile Velbert-West mit rd. 14.600 Einwohnern zugeordnet.

Nahversorgungszentrum Birth

Dem Siedlungsgebiet Birth ist ein Nahversorgungszentrum zugeordnet. Es liegt am Birther Kreisel, über den die Hauptzufahrt zum Siedlungsgebiet erfolgt. Das Nahversorgungszentrum liegt in rd. 3,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße.

Das Versorgungsangebot besteht aus wenigen Ladenlokalen, die an dem zentralen Platz zusammengefasst sind. Die Anbieter betreiben rd. 1.500 qm Verkaufsfläche und agieren als Nahversorger fast ausschließlich im periodischen Bedarfsbereich. Das NVZ übernimmt eine lokale Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Birth, dem funktional im Sinne des LEPro NRW rd. 6.100 Einwohner zugeordnet sind.

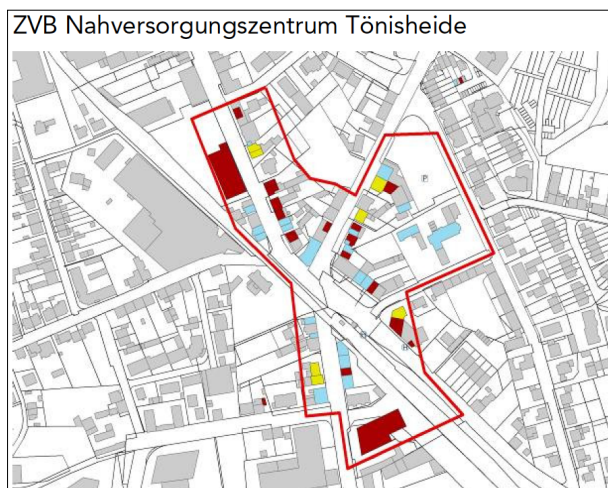


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 58 + S. 113.

Mit rd. 825 qm Verkaufsfläche ist ein Edeka-Supermarkt der flächengrößte Anbieter. Weiterer Kleinhandel ergänzt das örtliche Angebot. Der im NVZ Birth angesiedelte Schlecker Drogeriemarkt soll im Rahmen des anhängigen Insolvenzverfahrens geschlossen werden (Angaben Schlecker, Stand: 13.03.2012).

Nahversorgungszentrum Tönisheide

Der Siedlungsbereich Tönisheide, dem Stadtteil Neviges zugehörig, grenzt auf nahezu identischem Höhengniveau südlich an Velbert-Mitte an. Im Kreuzungsbereich Nevigeser-, Kuhlendahler- und Wülfrather Straße ist ein Nahversorgungszentrum definiert. Seine Entfernung zum Vorhabenstandort Sontumer Straße beträgt rd. 2,5 km.



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 60 + S. 113.

Der Einzelhandelsbesatz ist aufgelockert im Kreuzungsumfeld angesiedelt. Angebotsschwerpunkt ist der periodische Bedarfsbereich, der mit Aldi (ca. 700 qm) und Netto (ca. 800 qm) zwei discountierende Vertriebstypen als nördliche und südliche Magnetbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums vorhält.

Entsprechend liegt der Versorgungsschwerpunkt des NVZ Tönisheide im kurzfristigen Bedarfsbereich, der nur um wenige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ergänzt wird. Dem Versorgungsbereich wird im Sinne des LEPro NRW funktional der Stadtteil Tönisheide mit rd. 5.800 Einwohnern zugeordnet.

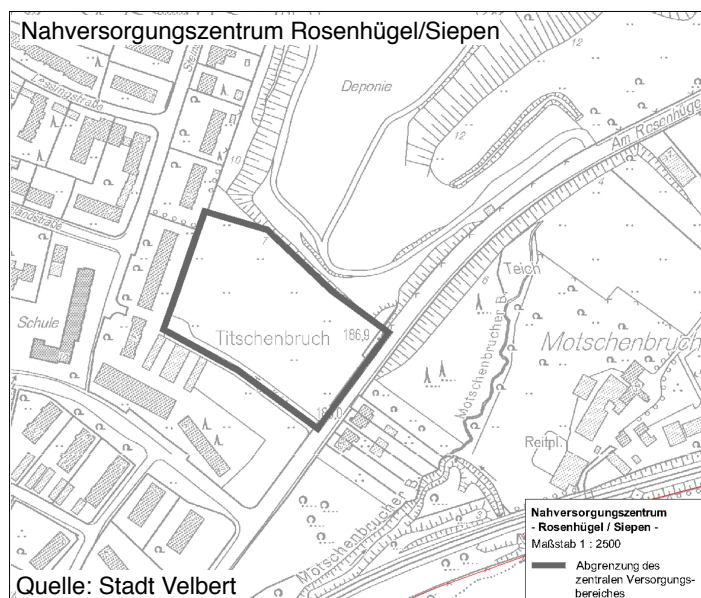
Nahversorgungszentrum Rosenhügel/Siepen

Gemäß Vorlagen Nr. 191/2008 wurde als 1. Änderung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert der Beschluss gefasst, den Lagebereich Rosenhügel/Siepen als zentralen Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Rosenhügel/Siepen" festzuschreiben.

Der zentrale Versorgungsbereich „Rosenhügel/Siepen“ bezieht sich nicht auf ein bestehendes Nahversorgungszentrum, sondern ist als konzeptioneller Versorgungsbereich anzusehen. Der Versorgungsbereich umfasst den Einzelhandelsstandort, der im Bebauungsplanverfahren Nr. 459.01 – mittlerer Siebeneicker Straße – 1. Änderung entwickelt wurde. An diesem Standort befindet sich damit ein Nahversorgungszentrum, das jedoch die bereits bestehende Versorgungszeile an der Hohenbruchstraße nicht mit einbezieht.

Die Verkaufsfläche in diesem Versorgungsbereich wird auf insgesamt 2.100 qm beschränkt, davon werden maximal 160 qm für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen.

Die bestehende Einzelhandelsnutzung an der Hohenbruchstraße werden als nahversorgungsrelevante Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches fortgeführt. Sie unterstützen die wohnortnahe Grundversorgung.



Durch die Ausweisung des Nahversorgungszentrums „Rosenhügel/Siepen“ verfügt der Stadtbezirk Velbert-Nevig es insgesamt über ein Nebenzentrum und zwei Nahversorgungszentren. Funktional werden dem Nahversorgungszentrum Rosenhügel/Siepen im Sinne des LEPro NRW die statistischen Bezirke 318 und 319 mit ca. 6.200 Einwohnern zugeordnet.

Fazit

Mit der dreistufigen Versorgungsstruktur besteht in der Stadt Velbert eine ausgewogene Einzelhandelsangebotsstruktur, in der das innerstädtische Hauptzentrum dominiert.

Neben- und Nahversorgungszentren sind fast ausschließlich auf die Deckung des periodischen Bedarfs ausgerichtet, lediglich in den Sonderstandorten werden in größerem Umfang auch mittel- und langfristige Bedarfe vorgehalten. Laut bestehendem Einzelhandelskonzept sind die Sonderflächen primär zu Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Verbrauchermarktes ergänzt um komplementäre periodische Anbieter im Nahversorgungszentrum Süd/City-Park wird das Flächenangebot des bisher bestehenden Nahversorgungszentrums Süd/City-Park erweitert. Es wird daher geprüft, den Standort Süd zum Nebenzentrum aufzuwerten und die Festsetzung dieses Vorhabens mit der Verträglichkeit dieser Neuentwicklung zu verbinden.

3 PROJEKTVORHABEN

3.1 Ausgangssituation

Das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park ist dem südlichen Wohngebiet von Velbert-Mitte mit den Stadtbezirken 123, 124, 125 sowie der Hälfte des Bezirkes 121, zusammen rd. 6.250 Einwohner, zugeordnet. Der Versorgungsbereich gruppiert sich straßenbegleitend entlang der Friedrichs- und Berliner-/Nevigeser Straße. Das Einzelhandelsangebot ist primär auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet und mit Ausnahme eines Edeka-Supermarktes kleinflächig strukturiert.

Gemäß Einzelhandelskonzept weist das NVZ Süd eine Verkaufsfläche von maximal rd. 1.500 qm auf. Davon entfallen rd. 850 qm auf den derzeit agierenden Hauptanbieter Edeka-Supermarkt. Die weiteren Verkaufsflächen verteilen sich auf wenige kleinflächig strukturierte Anbieter innerhalb des Nahversorgungsbereiches (zwei Bäcker, kleinere Facheinzelhandelsbetriebe z. B. Bekleidung sowie Autozubehörhandel Rosenthal).

Ergänzt wird die Flächenausstattung des NVZ Süd durch die sich nördlich anschließenden Betriebe eines 3.000 qm VKF⁹ großen Elektro- und rd. 1.000 qm VKF großen Getränkefachmarktes, die den Sonderstandort City-Park bilden.

Beide Standortbereiche sind zwar funktional unterschiedlich bewertet, bilden aber eine in sich geschlossene Versorgungseinheit mit zusammen rd. 5.400 qm Verkaufsfläche¹⁰, die sich auf 15 Einzelbetriebe verteilt. Die unmittelbare Verbindung wird insbesondere durch den ge-

⁹ davon in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Computer, Elektrogeräte, Telekommunikation und Unterhaltungselektronik ca. 2.500 qm VKF

¹⁰ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 67.

meinsam zu nutzenden Stellplatz zwischen den jeweiligen Funktionseinheiten begründet. Obwohl der Supermarkt einen deutlich kleineren Verflechtungsraum ansprechen kann, profitiert er über Kopplungskäufe von dem größeren, stadtweiten Marktgebiet des benachbarten Elektrofachmarktes.

Im Einzelnen weist das Nahversorgungszentrum Süd inkl. der Flächen des Sondergebiets City-Park die nachfolgende Ausstattung auf:

Tabelle 1: Flächenaufstellung NVZ Süd/City-Park			
Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche qm	Umsatz in Mio. Euro	Einstufung gem. "Velberter Liste"
Nahrungs- und Genussmittel*	1.850	8,1	zentren/nahvers.
Drogeriewaren	50	0,2	zentren/nahvers.
PBS/Zeitung/Zeitschriften/Bücher	< 50	0,1	zentren/nahvers.
Bekleidung	< 50	0,1	zentrenrelevant
Schuhe/Lederwaren	-	-	zentrenrelevant
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	< 50	< 0,1	zentrenrelevant
Spielwaren/Basteln/Hobby	< 50	< 0,1	zentrenrelevant
Bettwaren	-	-	zentrenrelevant
Sportart./Fahrräder/Camping	-	-	zentrenrelevant
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	800	2,4	nicht zentrenrelev.
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2.150	12,9	zentrenrelevant
Uhren	-	-	zentrenrelevant
Autozubehör	350	0,6	nicht zentrenrelev.
Summe	5.700	24,5	

* Umsatzschätzung BulwienGesa 2012

Abkürzungshinweis:

- zentrenrelevant zentrenrelevantes Sortiment gem. "Velberter Liste"
- zentren/nahvers. zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment
- nicht zentrenrelev. nicht zentrenrelevantes Sortiment

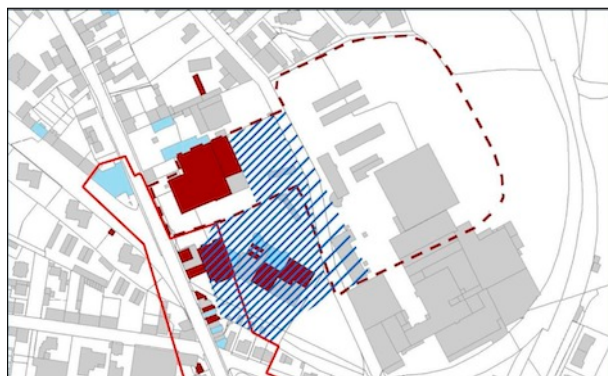
Quelle: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt + Handel 2012, S. 25-28 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 124-126.

Das Gros der Sortimentsausstattung ist gem. "Velberter Liste" dem zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortiment zuzurechnen.

Bezogen auf die Fristigkeit weist der Lagebereich hinsichtlich seiner Verkaufsflächenausstattung folgende Struktur auf:

- Nahrungs- und Genussmittel 31 %
- Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich 3 %
- Mittelfristiger Bedarfsbereich 7 %
- Langfristiger Bedarfsbereich 59 %

Das nachfolgende Bild zeigt den aktuellen Stand und die jeweilige Abgrenzung des Versorgungsgebiets mit dem deklarierten Nahversorgungsbereich (rot umrandetes Gebiet) und dem sich nördlich anschließenden Elektrofachmarkt als Sondergebiet sowie der sich nach Osten erstreckenden Ergänzungsflächen.



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Endbericht, Stadt + Handel 2008, S. 114.

3.2 Projektplanung

Der projektierte Verbrauchermarkt ist auf der als Woeste-Areal bezeichneten Industriebrache an der Sontumer Straße vorgesehen.

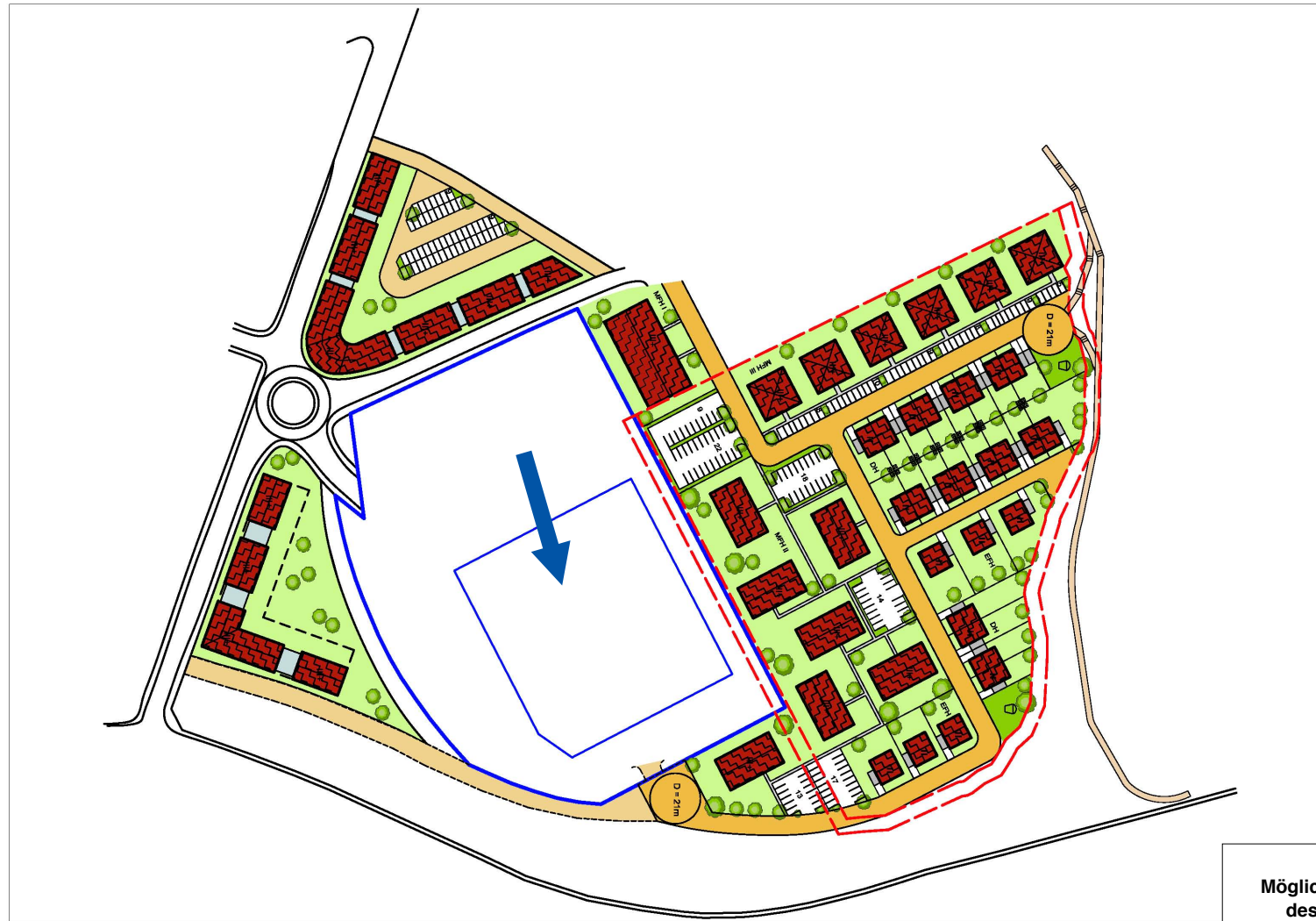
Laut bestehenden Planungen sollen auf dem Areal ein Verbrauchermarkt und Wohnnutzungen entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben bietet eine Nutzfläche von 7.500 qm. Aus der Gesamtfläche ergibt sich nach Abzug der betriebsbedingten Neben- und Sozialräume eine Verkaufsfläche von rd. 5.000 qm.

Erste grobe Nutzungsvorstellungen beinhalten nachfolgende Vertriebskomponenten:

Tabelle 2: Vertriebskomponenten des Einzelhandelsvorhabens

Komponente	Verkaufsfläche
Edeka Verbrauchermarkt (E-Center)	3.300 qm
Getränkemarkt	600 qm
Drogeriemarkt	600 qm
Shopzone (inkl. Verkehrsfläche)	500 qm
Vorhaben insgesamt	5.000 qm

Belegt werden soll der südliche, an die Sontumer Straße angrenzende Grundstücksteil, während der verbleibende nördliche Teil Wohnnutzungen, bestehend aus Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau, zugeführt werden soll. Damit wandelt sich der Standort des bestehenden NVZ Süd/City-Park von einer teilintegrierten zu einer künftig integrierten Lage innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches.



Mögliche Objektsituation
des Planvorhabens

Hinsichtlich der warengruppenbezogenen Verkaufsflächennutzung ist von folgender branchenüblichen Dimensionierung des Einzelhandelsvorhabens auszugehen:

Tabelle 3: Verkaufsflächen nach Warengruppen				
	Periodischer Bedarf	Aperiodischer Bedarf	Dienstleist./Gastronomie	Gesamt
	Fläche in qm			
Lebensmittel-Verbrauchermarkt	2.800	500		3.300
Getränkemarkt	550	50		600
Drogeriemarkt	550	50		600
Ladenzone (beispielhafter Besatz)				
Bäcker/Café	25		75	100
Tabak/Zeitschriften	15			15
Ausländische Spezialitäten	10			10
Blumen/Pflanzen		30		30
Schuh-/Schlüsseldienst			15	15
Friseur			70	70
Reisebüro			30	30
VKF nach Warengruppen	3.950	630	190	4.770
Verkehrsflächen				230

(Verkehrsfläche beinhaltet auch die Stellflächen für Einkaufswagen, Sitzflächen Café etc.).

Bei branchenüblicher Nutzung werden knapp 80 % der Verkaufsfläche mit periodisch nachgefragten Warengruppen bestückt; auf den aperiodisch nachgefragten Sektor (Randsortimente) entfallen gut 12 % und die Segmente Dienstleistung und Gastronomie sind mit 3 bis 4 % berücksichtigt. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt bei knapp 5 % der Verkaufsfläche.

Arrondiert wird das Verkaufsflächenangebot am Standort durch rd. 330 PKW-Stellplätze, die dem Eingangsbereich vorgelagert angeordnet werden und den Nutzern gemeinsam zur Verfügung stehen. Die Belieferung des Einzelhandelsvorhabens erfolgt von einer den Kundenstellplätzen abgewandten Seite.

3.3 Mikrostandort des Vorhabens

Bestandssituation

Hauptversorger im NVZ Süd/City-Park ist ein Edeka Supermarkt. Dieser ist östlich der Berliner Straße unmittelbar hinter der über einen Kreisverkehr liegenden Grundstückszufahrt angeordnet.

Schräg gegenüber liegend befindet sich der Elektrofachmarkt Media Markt mit seinem zentralen Zu- und Ausgang. Der vergleichsweise schmale Zwischenraum nimmt die gemeinsam genutzten PKW-Stellplätze auf. Die PKW-Stellfläche fällt nicht nur in nordöstlicher Richtung ab, sondern dehnt sich im Zuschnitt entlang den Nebengebäuden (Autozubehörhandel) auch nach Süden aus. Das Geländegefälle und die zunehmende Entfernung beeinträchtigen die Anbindung an die bestehenden Verkaufseinheiten.

Der im Untergeschoss des Elektrofachmarktes eingerichtete Getränkemarkt verfügt über ebenerdig vorgelagerte Stellplätze. Der Niveauunterschied zwischen beiden Bereichen ist über eine Schrägabfahrt zu überwinden. Des Weiteren wird am nördlichen Grundstücksrand eine Waschstraße betrieben.

Die gut angebundenen und unmittelbar ebenerdig zugeordneten Stellplätze sind in ihrer Anzahl deutlich begrenzt und unterdimensioniert. Eindeutige Zuordnungen zu den einzelnen Betrieben bestehen nicht.

Der Edeka Supermarkt agiert auf einer rechtwinkelig geschnittenen Verkaufsfläche. Obwohl der Zuschnitt als idealtypisch zu bezeichnen ist, reichen die Rahmenbedingungen für einen vollsortierten und leistungsstarken Supermarkt bei weitem nicht mehr aus. Die eigengenutzte Verkaufsfläche beträgt rd. 850 qm, ergänzt um eine im Eingangsbereich angeordnete Kleinfläche für einen Bäckereibetrieb.

Lage

Der Standort Sontumer Straße befindet sich innerhalb des bestehenden NVZ Süd/City-Park im südöstlichen Wohngebiet von Velbert-Mitte, im Mittel rd. 900 m vom Velberter Innenstadtzentrum entfernt.

Umfeld

Das direkte Standortumfeld weist eine ältere und teilweise verdichtete Bebauung mit Wohngebäuden auf. Diese sind den statistischen Bezirken 123 und 124 zugeordnet. An ihren äußeren Rändern werden die bewohnten Siedlungsteile durch Gewerbeareale (Alte Gießerei/Sontumer Straße bzw. Industriebrache) eingegrenzt. Die Nutzungssituation der gewerblichen Flächen ist durch teilweise aufgelassene und nicht mehr genutzte Fabrikationshallen geprägt. Ein rund 30.000 qm großer Grundstücksanteil dieses ehemaligen Industrieareals wird künftig durch Wohnbebauung nachgenutzt, so dass sich ein nutzungsgleicher Übergang zu den sich nordwestlich anschließenden Wohngebieten von Velbert-Mitte ergibt, welche den Einwohnerschwerpunkt der Stadt ausbilden.

Im südöstlichen Anschluss reicht die Bebauung von Neviges-Tönisheide bis an Velbert-Mitte heran. Der angrenzende Gewerbebereich und die Wohngebiete des Stadtteils Tönisheide weisen ein weitgehend identisches Höhenniveau zum Standort auf.

Verkehrsanbindung

Der Versorgungsbereich ist über die Berliner Straße (L 74) und Friedrichstraße mit Zufahrt über einen Kreisverkehr erschlossen.

Die Berliner Straße (Durchgangsstraße) ist der Hauptverkehrsträger im Standortbereich. Etwa 200 m vorgelagert zum Standort ist sie mit einem weiteren Hauptverkehrsträger im Stadtgebiet Velbert, der B 227 (Rheinlandstraße), verknüpft.

Die Bestandsfläche als auch die Grundstücksfläche des Planungsvorhabens grenzen jeweils an die Sontumer Straße an. Über die jeweiligen Anbindungen zur Sontumer Straße ist eine interne Verbindung beider Standortbereiche hergestellt, so dass die Voraussetzungen für einen Nutzungsverbund gegeben sind.

Als Erschließungsträger hat die Sontumer Straße noch keine Bedeutung. Sie ist zweispurig ausgebaut und bis zum Standort des Elektrofachmarktes gegenläufig zu befahren. Derzeit ist keine nennenswerte Verkehrsfrequenz festzustellen, da sie hauptsächlich der Erschließung des teilweise brachliegenden Gewerbegebietes dient. Der Abschnitt bis zur Langenberger Straße ist als Einbahnstraße in südöstliche Richtung ausgelegt.

Mit der projektierten Entwicklung des Woeste-Areals verbessert sich auch die Verkehrslage im Standortumfeld. Der unmittelbar vorgelagerte Kreuzungsbereich mit der Schmalenhofer Straße wird zu einem Kreisverkehr ausgebaut. In diesem Zusammenhang wird auch die Sontumer Straße entsprechend ertüchtigt.

Beide Maßnahmen tragen zu einer deutlichen Optimierung der Erreichbarkeit des Lagebereiches bei. Die projektierte Osttangente, die nördlich des Standortes parallel zur Bahnlinie die Schmalenhofer Straße mit der Langenberger Straße verbindet und am Anschlussknoten zur A 535 enden soll, bleibt dabei unberücksichtigt, da ihre Realisierung gegenwärtig noch nicht gesichert ist. Langfristig können sich dadurch die möglichen Bezüge zum nordöstlichen Siedlungsbereich von Velbert weiter verbessern.

ÖPNV

Der Standort ist in das örtliche ÖPNV-Verkehrsnetz mit mehreren Haltestellen im Bereich der Hauptverkehrsachsen integriert. Diese sind den Wohngebieten zugeordnet und setzen sich auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung etwas vom Untersuchungsstandort ab.

Fazit

Der Projektstandort des Einzelhandelsvorhabens kann die heute schon zum Standortbereich bestehende Einkaufsorientierung nutzen und verstärken. Der Standortverbund und mögliche Kopplungskäufe werden durch die interne Verbindung beider Stellplatzanlagen gefördert.

Darüber hinaus wird die gesamte Standortlage künftig über ein leistungsfähiges Verkehrsnetz erschlossen. Bestehende Schwächen im unmittelbaren Nahbereich werden durch die projektierten Entwicklungsmaßnahmen (Kreisverkehr Schmalenhofer Straße, Osttangente) sofort bzw. langfristig abgebaut.

4 MARKTDATEN DES EINZELHANDELS- VORHABENS

4.1 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Abgrenzung und Zonierung

Die Abgrenzung des standort- und projektrelevanten Einzugsgebietes erfolgt im Wesentlichen auf Grund folgender Kriterien:

- Topografische Gegebenheiten des Bergischen Landes,
- Ausrichtung des lokalen und regionalen Verkehrsnetzes,
- Einfluss und Ausstrahlung bestehender und neu entstandener Betriebe bzw. Versorgungszentren,
- Zumutbare Zeit-Wege-Distanzen (für den Typ des Edeka-Centers im Allgemeinen 15 bis 20 Minuten),
- Die Attraktivität und Zugkraft eines modern konzipierten Verbrauchermarktes, der einen kleinflächigen Bestandsbetrieb ersetzt.

Das auf Basis der Faktoren bzw. Faktorenbündeln abgegrenzte Kerneinzugsgebiet des Projektes umfasst über 53.700 Einwohner aus dem mittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld. Zum Marktgebiet gerechnet sind weite Teile von Velbert-Mitte und der angrenzende Stadtteil Neviges. Über das Kerneinzugsgebiet hinaus sind sporadische Zuflüsse aus dem restlichen Stadtgebiet Velbert durch die Kombination mit Media Markt obligatorisch.

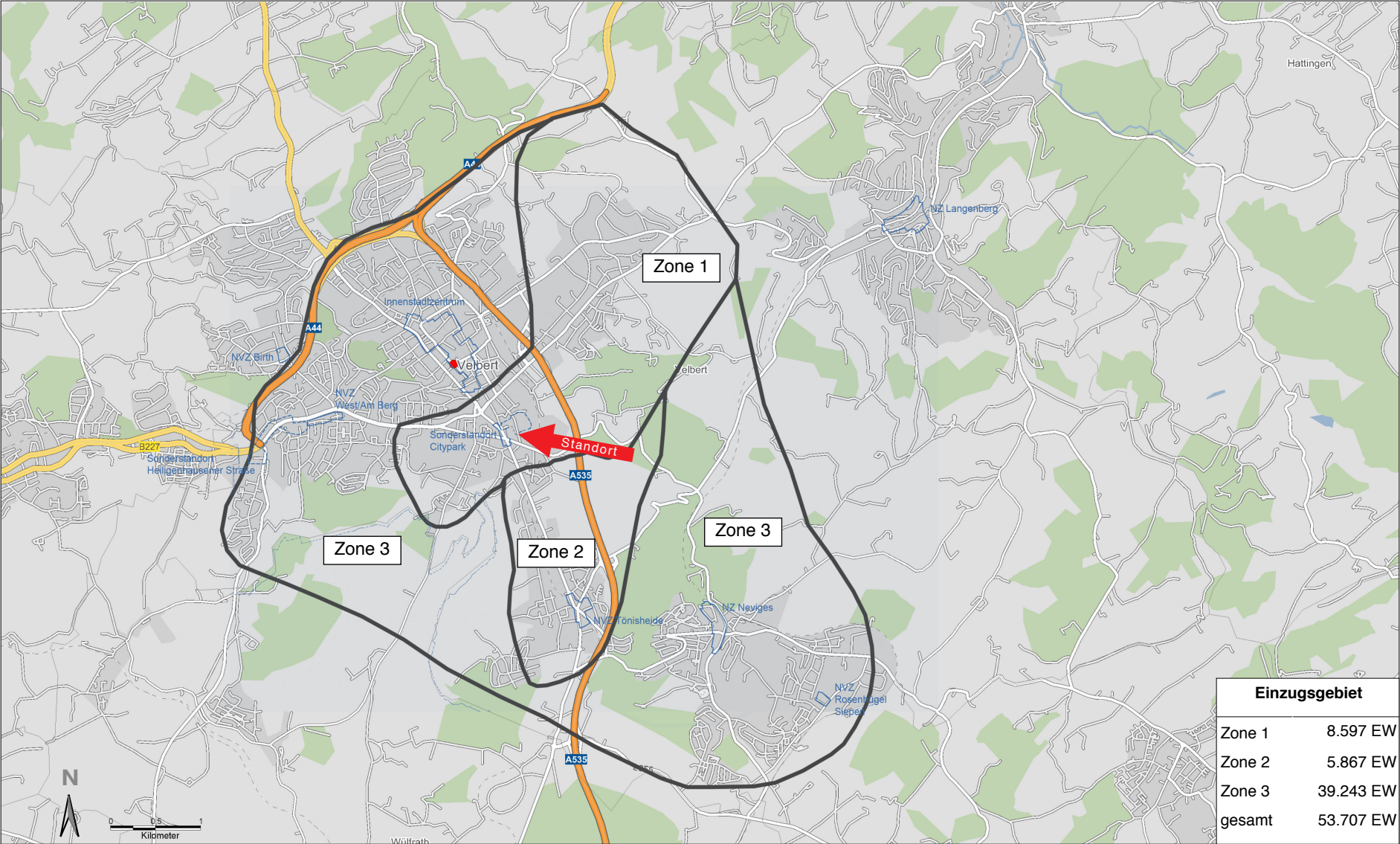
Absatzwirtschaftlich ist das Einzugsgebiet in 3 Marktzonen mit unterschiedlich intensiver Bindungsmöglichkeit zu unterteilen.

Von folgender Gliederung wird ausgegangen:

- Zone 1 (= Versorgungsbereich):
Erfasst das den Standort umgebende Siedlungsgebiet in der Zuordnung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Kap. 2) bestehend aus den statistischen Bezirken 123, 124 und 125 und die Hälfte des Bezirkes 121, ergänzt um die im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch keinem Nahversorgungszentrum zugewiesenen Bezirken 106, 107, 113, 114, 115, 120 (25 %) und der übrigen Hälfte des Bezirkes 121. Diese Zone 1 gibt den Versorgungsbereich im Sinne des LEPro NRW mit rd. 8.600 Einwohnern¹¹ wieder.
- Zone 2:
Die Marktzone 2 mit 5.867 Personen erfasst den südöstlich vorgelagerten Stadtteil Neviges-Tönisheide, der eine nahezu identische Höhenlage aufweist und über die Nevigeser bzw. Langenberger Straße unmittelbar mit dem Standort verbunden ist.
- Zone 3:
In der Marktzone 3 sind knapp 39.243 Einwohner zusammengefasst. Diese leben in Velbert-Mitte, wobei die A 44 den äußeren Begrenzungsrahmen bildet. Des Weiteren ist der Teilort Neviges (ohne Tönisheide) dem Verflechtungsgebiet zugeordnet.

Das Verflechtungsgebiet des Standortes Sontumer Straße stützt sich auf ein Gebiet mit einer maximalen Entfernung von rd. 5 km. Weitere Gebiete werden über externe Zuflüsse berücksichtigt, die durch die Nachbarschaft zum Elektrofachmarkt Media Markt mit einem überdurchschnittlichen Anteil zu berücksichtigen sind.

¹¹ Stand 31.12.2011, Stadt Velbert



Kaufkraft und Nachfragevolumen

Zur Ermittlung der relevanten Nachfragevolumina werden die sortimentsspezifischen BulwienGesa-Verbrauchsausgabensätze je Einwohner zu Grunde gelegt.

Diese belaufen sich im Bundesdurchschnitt im periodischen Bedarf auf 2.255 Euro pro Einwohner im Jahr.¹²

Der durchschnittliche Ausgabenwert wird unter Beachtung des jeweiligen gebietsspezifischen Einkommens- und Kaufkraftniveaus an die örtliche Situation angepasst. Zur Anwendung kommen die Kaufkraftkennziffern der MB-Research-Nürnberg auf Basis der Postleitzahlen, die eine stadtinterne unterschiedliche Gewichtung ermöglichen. Der Index liegt mit Werten für Velbert von 106,2 (PLZ 42551), 106,4 (PLZ 42553) und 100,1 (PLZ 42549) leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Gewichtet mit der Nachfrageelastizität ergibt sich im definierten Marktgebiet (Einzugsgebiet über alle drei Marktzone) im periodischen Bedarf ein jahresdurchschnittlicher Verbrauchsausgabenwert von ca. 2.283 Euro pro Einwohner.

Hochgerechnet mit den im Marktgebiet ermittelten Einwohnern leitet sich ein Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf von knapp 122,6 Mio. Euro p. a. her.

Tabelle 4: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2012					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2011	Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausg.- Volumen Tsd. € p. a.	Verteilung %
Zone 1 max. 1 km	Stadtbezirke 106,107,113, 114, 115,120 (25 %), 121, 123,124,125	8.597	2.295	19.726	16,1
Zone 2 max. 1,7 km	Stadtbezirke 304 - 308,315,316	5.867	2.296	13.469	11,0
Zone 3 max. 7 km	Stadtbezirke 110,111, 116 - 120 (75 %), 122, 126,127, 301 - 303, 309, 311 - 314, 317 -320	39.243	2.278	89.412	72,9
EZG	Alle Marktzone	53.707	2.283	122.607	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2011/12):		2.255	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,28	
Kaufkraftkennziffer (Ø BRD =100)	Zone 1:	106	2.295 €/Ew. p. a.		
	Zone 2:	106	2.296 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	104	2.278 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Fazit

Innerhalb des definierten Einzugsgebietes ist im periodischen Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von gut 123 Mio. Euro ermittelt.

¹² Apotheken nur anteilig mit ihren freiverkäuflichen Artikeln und Drogeriesortimenten

4.2 Wettbewerbssituation

Vorbemerkung:

Die Angaben zur Wettbewerbssituation basieren auf den Erhebungen und Ausführungen des 2010 vorgelegten Gutachtens (Nr. 104765; zwischenzeitlich eingetretene Wettbewerbsentwicklungen wurden mit den jeweiligen Verkaufsflächen und Umsätzen sowie den wahrscheinlichen Verteilungswirkungen berücksichtigt).

Nachfolgend dargestellt werden die Anbieter innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, die jeweils den definierten Marktzonen und den darin enthaltenen Versorgungsbereichen (innerhalb der bezeichneten Lageabgrenzungen) zugeordnet sind. Außerhalb der Versorgungsbereiche bestehende Betriebe werden nach integrierten bzw. nicht integrierten Lagen eingestuft.

Marktzone 1

– NVZ Süd/City-Park

Das Nahversorgungszentrum Süd/City-Park inkl. Sonderstandort hat nur wenige Anbieter, die im periodischen Bedarfsbereich agieren. Die gesamte Verkaufsfläche umfasst rd. 1.900 qm und setzt sich aus nachfolgenden Betrieben zusammen:

- Edeka Supermarkt 850 qm
- Fachhandel¹³ 1.050 qm

Außerhalb des Nahversorgungszentrums sind weitere Betriebe platziert. Diese agieren auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 qm und in nachfolgender Zusammensetzung:

- Aldi 700 qm
- Klein- und Fachhandel 1.200 qm

Die Fachmärkte (Fressnapf, Schlecker) der Fach- und handwerksorientierte Handel agieren in der Marktzone 1 auf einem Flächenrahmen von rd. 1.200 qm.

Marktzone 2

– NVZ Tönisheide

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Neviges-Tönisheide ist im Kreuzungsbereich der Nevigeser- und Kuhlendahler-/Wülfrather Straße gelegen. Der Handelsbesatz agiert überwiegend im periodischen Bedarfsbereich, der mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm präsent ist. Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- Aldi 700 qm
- Netto 700 qm
- Hauptanbieter 1.400 qm

Der Fach- (u. a. Drogerie Schlecker) und Kleinhandel ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 qm vertreten.

¹³ Getränkemarkt 1.000 qm; Bäcker 50 qm

Marktzone 3

– Innenstadtzentrum

Innerhalb des definierten Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum hat sich die mit periodischem Bedarf bestückte Verkaufsfläche deutlich vergrößert. Am Standort Kleestraße hat ein Kaufland SB-Warenhaus (ca. 5.000 qm, davon ca. 3.200 qm periodischer Bedarf) seinen Betrieb aufgenommen. Damit hat sich der aktive Verkaufsflächenrahmen auf rd. 9.800 qm erhöht und setzt sich aus nachfolgenden Betrieben zusammen:

• Kaufland	3.200 qm (nur periodischer Bedarf)
• Aldi	1.000 qm
• Rewe	1.000 qm
• Edeka	<u>1.400 qm</u>
Hauptanbieter	6.600 qm

Auf Fachmärkte (Drogeriemärkte), fach- und handwerksorientierten Handel sowie Sonderformen entfallen rd. 3.200 qm VKF.

Perspektivisch wird sich der Verkaufsflächenrahmen im Innenstadtzentrum von Velbert weiter erhöhen. Im projektierten Einkaufszentrum ist in der periodisch nachgefragten Warengruppe eine Verkaufsfläche¹⁴ von ca. 2.500 qm angedacht. Rechnerisch und ohne Kompensation von Bestandsbetrieben kann sich somit die Verkaufsfläche im periodischen Segment bis auf ca. 12.300 qm erhöhen.

¹⁴ Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das Marktzentrum, Stadt + Handel 2012: Zusammensetzung ist wegen differierender Warengruppenzugehörigkeit angepasst: NuG 1.200 qm, Drogerie 1.000 qm, Zoologischer Bedarf 200 qm, Zeitung/Zeitschriften 100 qm, vgl. S. 39

Innerhalb der an den Zentrumsbereich anschließenden Teile der Innenstadt sind weitere Betriebe mit der Ausrichtung periodischer Bedarf existent. Verstreut um die Innenstadt sind im periodischen Segment insgesamt knapp 3.000 qm Verkaufsfläche in Betrieb. Der Flächenrahmen setzt sich aus nachfolgenden Betrieben zusammen:

• Penny	770 qm
• Lidl	<u>750 qm</u>
Hauptanbieter	1.520 qm

Die zusammengefassten Fachmärkte (Getränkemarkt), der Fach- und handwerksorientierten Handel sind mit 1.400 qm Verkaufsfläche berücksichtigt.

– Nahversorgungszentrum West/Am Berg

Das Nahversorgungszentrum West/Am Berg hat einen kleinflächigen Bestand der entlang der südlichen Heiligenhauser Straße erstreckt und keine Entwicklungsperspektiven bietet. Deshalb ist die außerhalb des NVZ gelegene Entwicklung Aldi/Denn's Biomarkt dem Versorgungsbereich zugeschlagen. Dadurch werden im NVZ ca. 1.700 qm Verkaufsfläche mit folgender Aufteilung betrieben.

• Aldi	800 qm
• Denn's Bio	<u>500 qm</u>
Hauptanbieter	1.300 qm

Der im NVZ vorhandene Klein- und Fachhandel umfasst ca. 400 qm Verkaufsfläche.

– Sonderstandort Heiligenhauser Straße

Am Sonderstandort Heiligenhauser Straße summiert sich die mit periodischen Bedarfsgütern bestückte Verkaufsfläche auf ca. 2.400 qm. Als Hauptanbieter sind vertreten:

• Lidl	700 qm
• Penny	700 qm
Hauptanbieter	1.400 qm

Darüber hinaus sind die Fachmärkte dm-Drogeriemarkt, Futterhaus und weitere Kleinflächen mit ca. 1.000 qm in Betrieb.

Ohne unmittelbare Zuordnung sind im Bereich Velbert-Mitte nochmals ca. 2.200 qm in integrierten Lagen registriert. Der Löwenanteil der Verkaufsfläche entfällt auf Kaufpark (1.800 qm, davon 1.600 qm periodischer Bedarf), der in integrierter Lage in der Heidestraße für die direkt angrenzenden Wohngebiete einziger, fußläufig erreichbarer Nahversorger ist. Fachmärkte (Lebensmittel, Drogerie) sowie Kleinflächen sind mit rd. 600 qm vertreten.

– Nebenzentrum Neviges

Das Nebenzentrum Neviges weist im periodischen Bedarfsbereich ein nur mäßig entwickeltes und teilweise mit Strukturmängeln behaftetes Angebot auf. Insgesamt ist ein Flächenrahmen mit ca. 2.000 qm aktiv, der sich aus den Anbietern

• Kaufpark	1.250 qm
------------	----------

und Fach- und Kleinbetrieben mit ca. 800 qm zusammensetzt.

– NVZ Rosenhügel/Siepen

Den Angebotsschwerpunkt im NVZ bildet eine aus Aldi/Edeka bestehende Betriebskombination am Siedlungsrand in städtebaulich nicht integrierter Lage. Unter Einbezug des traditionellen Versorgungsbereichs an der Hohenbruchstraße werden im NVZ ca. 2.100 qm Verkaufsfläche betrieben. Davon entfallen auf:

• Aldi	800 qm
• Edeka	1.300 qm
Hauptanbieter	2.100 qm

– Neviges, ohne Zuordnung zu einem Versorgungsbereich

Ohne Zuordnung zu einem Versorgungsbereich sind im Kernort Neviges weitere rd. 2.000 qm Verkaufsfläche vorhanden. Diese verteilen sich auf

• Lidl	700 qm
--------	--------

sowie 2 Getränkefachmärkte und Kleinhandel mit zusammen rd. 1.350 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich.

4.3 Kaufkraftbindung – Ausgangssituation

Nach den Umsatzbewertungen der im Marktgebiet etablierten Versorgungseinheiten ist von einer Kaufkraftbindung von rd. 90,7 % des im Marktgebiet ansässigen Nachfragevolumens im periodischen Bedarf auszugehen.

Hinzu kommt, dass die kontinuierlichen Einwohnerverluste das im periodischen Segment vorhandene Nachfragepotenzial leicht¹⁵ abgesenkt haben.

Die im Kerneinzugsgebiet ermittelte Bindungsquote korrespondiert mit einem Umsatzvolumen von knapp 111,3 Mio. Euro. Weitere ca. 24,4 Mio. Euro fließen aus dem nicht erfassten Stadtgebiet Velbert bzw. aus den angrenzenden Umlandkommunen dem untersuchungsrelevanten Marktgebiet zu. Diese Zuflussquote erreicht rd. 18,0 % des ausgewiesenen Umsatzes. Angesichts der in Velbert-Mitte nicht erfassten rd. 14.000 Ew. (32,0 Mio. Euro, Eigenbindung ca. 30 %), sowie Velbert-Langenberg rd. 15.840 Ew. (36 Mio. Euro, Eigenbindung ca. 68 %) wird deutlich, dass es sich um eine realitätsnahe Einschätzung handelt.

Die Bindungsspreizung innerhalb der Marktzonen dürfte sich nur geringfügig unterscheiden. Nach unseren Berechnungen schwanken die Werte lediglich zwischen 90 - 91 %, d. h. aber auch, dass gut 11,3 Mio. Euro Nachfragevolumen im periodischen Bedarf aus dem untersuchungsrelevanten Marktgebiet abfließen.

Nachstehende Tabelle gibt die Kaufkraftbindung in den einzelnen Marktzonen synoptisch - jeweils bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet - wieder:

¹⁵ -2,3 Mio. Euro gegenüber Gutachten Nr. 104765

**Tabelle 5: Vereinfachte Kaufkraftbilanz Ausgangssituation
Periodischer Bedarf**

	Nachfrage- volumen aus/von	Kaufkraft- bindung im EZG	Gebundener Umsatz	Umsatz stammt aus
Marktzone	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Spalte/Rechengang	(1)	(2)	(3)=1x2/100	(4)=(3)/Σ 3/100
Zone 1	19,7	90,0	17,8	13,1
Zone 2	13,5	90,8	12,2	9,0
Zone 3	89,4	90,9	81,3	59,9
Summe Einzugsgebiet	122,6	90,7	111,3	82,0
Externer Zufluss in das Einzugsgebiet			24,4	18,0
Umsatz im Einzugsgebiet			135,6	100,0

Quelle: BulwienGesa eigene Berechnungen

Bedeutendster Versorgungsbereich ist das Innenstadtzentrum von Velbert, das zukünftig (inkl. Einkaufszentrum) über 50 Mio. Euro (= 37,3 % des Umsatzes) im periodischen Bedarfsbereich auf sich vereinigen dürfte. Alle anderen analysierten Versorgungsbereiche sind dem Innenstadtzentrum deutlich nachgeordnet, wie nachfolgende Verteilungsrechnung verdeutlicht.

Tabelle 6: Ausgangslage: Marktverteilung nach Versorgungsbereichen

Teilraum /Standortbereich	Periodischer Bedarf			Raum- leistung Euro /qm
	VKF qm	Umsatzpotenzial Mio. Euro	%	
Hauptanbieter	850	6,0	4,4 %	7.059
Kleinhandel	1.050	2,3	1,7 %	2.143
NVZ Süd/City-Park	1.900	8,3	6,1 %	4.342
Integrierte Lagen	1.900	5,9	4,4 %	3.105
(a) Marktzone 1	3.800	14,2	10,4 %	3.724
Hauptanbieter	1.400	7,0	5,2 %	5.000
Kleinhandel	600	2,9	2,1 %	4.750
(b) Marktzone 2 NVZ Neviges -Tönisheide	2.000	9,9	7,3 %	4.925
Hauptanbieter Mitte	6.600	38,1	28,1 %	5.773
Kleinhandel Mitte	3.200	12,5	9,2 %	3.897
Zentrum	9.800	50,6	37,3 %	5.160
Integrierte Lagen-Zentrum	2.920	11,4	8,4 %	3.887
Innenstadt	12.720	61,9	45,7 %	4.868
NVZ West/Berg	1.700	8,3	6,1 %	4.882
FMZ Sonderstandort	2.400	9,8	7,2 %	4.083
Integrierte Lagen-Mitte	2.200	6,5	4,8 %	2.955
Velbert-Mitte	19.020	86,5	63,8 %	4.549
Hauptanbieter-Neviges	1.250	5,0	3,7 %	4.000
Kleinhandel	800	3,2	2,4 %	4.000
NZ Neviges	2.050	8,2	6,0 %	4.000
Hauptanbieter	1.900	9,5	7,0 %	5.000
Kleinhandel	300	1,1	0,8 %	3.700
NVZ Rosenhügel	2.200	10,6	7,8 %	4.823
Integrierte Lagen-Neviges	2.050	6,3	4,6 %	3.073
Neviges-Kernort	6.300	25,1	18,5 %	3.986
(c) Marktzone 3	25.320	111,6	82,3 %	4.409
Marktgebiet insgesamt (a+b+c)	31.120	135,6	100,0 %	4.358

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Fazit

Die im abgegrenzten Marktgebiet im periodischer Bedarf etablierten Anbieter realisieren nach unseren Bewertungen ein jährliches Umsatzvolumen von 135,6 Mio. Euro.

Etwa 111 Mio. Euro rekrutieren sich aus dem Nachfragepotenzial des abgegrenzten Gebietes, während rd. 24,4 Mio. Euro aus dem restlichen Stadtgebiet bzw. dem weiteren Umland zufließen (vgl. Tabelle 5).

Bezogen auf das im Marktgebiet berechnete Nachfragevolumen ist von einer durchschnittlichen Bindungsquote von ca. 90,7 % auszugehen. Neuobjekte können daher einen Teil ihres Umsatzes über Rückführung entgangener Nachfrage generieren und müssen einen weiteren Umsatzanteil durch Umleitung von Nachfrageströmen innerhalb des Marktgebietes gewinnen.

5 MARKTWIRKUNGEN

5.1 Umsatzprognose

Die Ableitung des projektbezogenen Zielumsatzes erfolgt vor dem Hintergrund der dargestellten Markt- und Rahmendaten des definierten Marktgebietes, den bestehenden Bindungsstrukturen und den Projektnutzungsvorgaben. Mit der Projektdimensionierung ist annahmegemäß ein moderner, auf Frischekompetenz abgestellter Marktauftritt der im Einzelhandelsvorhaben angesiedelten Betriebe verbunden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die heutige Edeka-Supermarktfäche (Bestandsmarkt) auch künftig mit rd. 850 qm VKF für Waren des periodischen Bedarfs in Nachbarschaft eines neuen E-Centers weiterbetrieben wird.

In der marktanalytisch abgeleiteten Prognoserechnung (vgl. Tab. 7) wurde ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 16,4 Mio. Euro im Jahr ermittelt. Der Gesamtumsatz splittet sich mit ca. 14,8 Mio. Euro p.a. auf den periodischen Bedarfsbereich und mit rd. 1,6 Mio. Euro p.a. auf die aperiodisch nachgefragte Warengruppe auf.

Bezogen auf das im Einzugsgebiet vorhandene Nachfragevolumen im periodischen Bedarf ist eine durchschnittliche Kaufkraftabschöpfung von 12,1 % erforderlich.

Innerhalb der Marktzone 1 übernehmen der künftige Verbrauchermarkt und die Bestandsfläche gemeinsam eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion. Mit dem Flächen- und Sortimentszuwachs wird ein weiterer Ausbau der Nahversorgungsfunktion auf eine Bindungsquote von 31 % des Nachfragevolumens ermöglicht, da zukünftig Einkaufsfahrten zu alternativen, großflächigen Versorgungseinrichtungen redu-

ziert werden können. Unter dieser Voraussetzung stammen gut 6,1 Mio. Euro aus dem angrenzenden Nahgebiet.

Die Marktzone 2 ist direkt an den Standort angebunden und verfügt lediglich über Versorger aus dem Discountsegment, die jedoch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept die wesentliche Versorgung des Versorgungsbereiches übernehmen. Gleichwohl werden Bewohner der Marktzone 2 heute leistungsfähige, alternative Anbieter anderer Betriebstypen (Supermarkt, Verbrauchermarkt) in anderen Stadtteilen, z. B. Velbert-Mitte, aufsuchen. Hier vorhandene Anbieter wie Kaufland oder Rewe profitieren von diesem Einkaufsverhalten. Künftig kann die heute nur schwach ausgeprägte Orientierung zum Untersuchungsstandort geändert und ausgebaut werden, da mit dem neuen Verbrauchermarkt und den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben im Einzelhandelsvorhaben selbst und im Standortumfeld Einkaufsfahrten in das Zentrum reduziert werden können.

Die durchsetzungsfähige Bindungsquote ist auf 12,5 % des Nachfragevolumens einzuschätzen. Die Umsatzerwartung aus der Marktzone beläuft sich auf gut 1,7 Mio. Euro.

Die Marktzone 3 ist sehr ausgeprägt besetzt und hat mit Kaufland einen vergleichbar strukturierten Anbieter. Die objektspezifische Kaufkraftabschöpfung ist deshalb auf 6,0 % des Nachfragevolumens zu reduzieren. Bei einem Nachfragepotenzial von über 89 Mio. Euro ergibt sich eine Umsatzerwartung von fast 5,4 Mio. Euro.

Des Weiteren werden noch externe sporadische Kaufkraftzuflüsse berücksichtigt. Diese sind am Untersuchungsstandort deutlich überdurchschnittlich anzusetzen, da die Nachbarschaftslage zum Media Elektrofachmarkt die Standortbedeutung erheblich verstärkt.

Media Markt spricht als leistungsfähiger Elektrofachmarkt einen über das Verbrauchermarkt-Marktgebiet und das Stadtgebiet Velbert hinausgehenden Verflechtungsraum an. Die damit verbundenen Einkaufskäufe sind mit rd. 11 % des Lebensmittelumsatzes als externer Kaufkraftzufluss berücksichtigt.

Tabelle 7: Umsatzschätzung						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	8.597	19.726	31,0	6.115	41,3	37,2
2	5.867	13.469	12,5	1.684	11,4	10,3
3	39.243	89.412	6,0	5.409	36,5	32,9
EZG	53.707	122.607	10,8	13.207	89,1	80,4
plus externer Zufluss				1.616	10,9	9,8
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				14.823	100,0	90,3
zzgl. Gebrauchsgüter				1.600		9,7
Gesamtumsatz p. a.				16.423		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Verbrauchermarkt	13.223	3.300	4.007			
Getränkemarkt	800	600	1.333			
Drogeriemarkt	2.100	600	3.500			
Shopzone (Bäcker ohne Imbiss)	300	50	6.000			
Gesamtprojekt	16.423	4.550	3.609			

Im aperiodischen Bedarfsbereich ist ein Umsatzvolumen von rd. 1,6 Mio. Euro zu erwarten. Das Gros des Umsatzes wird im Verbrauchermarkt getätigt (ca. 1,5 Mio. Euro), da sowohl der Getränke- als auch der Drogeriemarkt nur geringe Flächenanteile für das Ergänzungssortiment vorhalten.

Das berechnete Umsatzvolumen des periodischen Bedarfs mit insgesamt 14,8 Mio. Euro ist auf die Nutzer des Einzelhandelsobjektes in nachfolgender Aufteilung aufzugliedern:

– Verbrauchermarkt	11,7 Mio. Euro
– Getränkemarkt	0,8 Mio. Euro
– Drogeriemarkt	2,0 Mio. Euro
– Konzessionäre	0,3 Mio. Euro

Der separat angeführte Verbraucher- und Getränkemarkt kann auch aus einer Hand bewirtschaftet werden.

Die objektspezifische Flächenleistung variiert bei den angesetzten, einzelnen Betriebsgrößen in einer Bandbreite von gut 1.300 Euro/qm (Getränkemarkt) bis zu 6.000 Euro/qm (Bäcker - nur Handel), im Objektdurchschnitt werden gut 3.600 Euro/qm erreicht.

Der Verbrauchermarkt liegt mit gut 4.000 Euro/qm auf dem Niveau von großen Supermärkten vom Typ Rewe Center, E-Center oder V-Markt, die Raumleistungen zwischen 3.300 Euro/qm und 4.070 Euro/qm Verkaufsfläche erzielen¹⁶. Wird einzig die Raumleistung des Verbrauchermarkts auf den periodischen Bedarf bezogen (11,7 Mio. Euro Umsatz p.a. auf 2.800 qm VKF), so beträgt die Raumleistung 4.187 Euro/qm Verkaufsfläche. Sie liegt damit rd. 400 Euro/qm unterhalb der Raumleistung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von Vel-

¹⁶ Quelle: Trade Dimensions, Top-Firmen 2012

bert gem. Einzelhandelskonzept Velbert 2008. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Raumleistung für den Betriebstyp großer Supermarkt (2.500 bis 4.000 qm VKF) gem. EHI Retail Institute in den Jahren von 2008 bis 2010 um rd. 5 % abgenommen hat. Auch wurde seit 2008 mit Kaufland ein großflächiger Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel neu eröffnet, so dass sich die im Jahr 2008 für Velbert ermittelte Raumleistung unter das Niveau von 4.600 Euro/qm Verkaufsfläche abgesenkt haben dürfte.

Für den Drogeriemarkt wird mit 3.500 Euro/qm¹⁷ Verkaufsfläche mittleren Raumleistung von Drogeriemärkten angenommen, die als moderat einzustufen ist und einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb signalisiert.

Fazit

Das Planvorhaben Sontumer Straße ergänzt eine Supermarktkfläche im Nahversorgungszentrum Süd/City-Park, die mit 850 qm Verkaufsfläche für einen zeitgemäßen Betrieb eines Supermarktes als unterdimensioniert zu bezeichnen ist. Lt. Planungsunterlagen wird ein Einzelhandelsobjekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 qm angestrebt, in dem neben einen modernen Verbrauchermarkt (3.300 qm) auch ein Getränke- und Drogeriemarkt sowie ergänzende kleinflächige Shopflächen vorgesehen sind.

Für dieses Einzelhandelsvorhaben wird ein Umsatz von 14,8 Mio. Euro p.a im periodischen Bedarfssegment prognostiziert, der sich gemeinsam mit dem Umsatz des Bestandsmarktes - aufgrund der neuen Wettbewerbssituation zum künftigen Verbrauchermarkt ist davon aus-

zugehen, dass ein nachfolgender Betreiber im Segment periodischer Bedarf einen gegenüber heute niedrigeren Umsatz von rd. 3,4 Mio. Euro p.a. (Raumleistung 4.000 Euro/qm VKF¹⁸) erzielt - zu einem Gesamtumsatz von 18,2 Mio. Euro p.a. addiert.

Insgesamt entsteht damit am Standort ein vielfältiges Angebot im Segment periodischer Bedarf, das sich einem mittleren Umsatzspektrum für dieses Angebotssegment bewegt.

¹⁷ Vgl. Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt + Handel, 2012, S. 38.

¹⁸ Zur Orientierung: Gemäß EHI Retail Institute lag die Flächenproduktivität im deutschen Lebensmitteleinzelhandel über alle Betriebsformen für das Jahr bei 3.935 Euro/qm. Die höchste Flächenproduktivität wurde im Jahr 2007 mit 4.046 Euro/qm VKF erzielt. Innerhalb des deutschen Lebensmitteleinzelhandels gibt es jedoch sowohl zwischen den Betriebsformen als auch innerhalb einer Betriebsform erhebliche Leistungsunterschiede zwischen den Anbietern. Innerhalb der Betriebsform Discount variieren bspw. die Raumleistungen von Aldi-Süd (7.769 Euro/qm VKF), über Lidl bzw. Aldi-Nord (beide rd. 5.330 Euro/qm VKF) und Penny (3.938 Euro/qm) bis 3.557 Euro/qm VKF für Netto (Edeka) als schwächstem Anbieter.

5.2. Städtebauliche Landesplanerische Einordnung und Bewertung des Vorhabens: Verbrauchermarkt Sontumer Straße

Während der Bearbeitung des hier vorliegenden Gutachtens haben sich mit der Vorlage des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel am 17.04.2012, als Reaktion auf die Erklärung der Nichtigkeit des § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro NRW durch das Verfassungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW), die Ziele zur städtebaulich landesplanerischen Einordnung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen sehr dynamisch verändert. Bis zum 31.12.2011 waren die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen in drei verschiedenen Planwerken geregelt, wobei sich die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen einzig in § 24a LEPro NRW - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory Outlet Centern - befand. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Erklärung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen, womit das o.g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte.

In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht - wie vorher - zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplans, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vor-

gezogene landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Ein entsprechender Entwurf wurde am 17.04.2012 vom Landeskabinett beschlossen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze befinden sich damit in Aufstellung und sind als sonstig Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der jetzt vorliegende Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält insgesamt neun Ziele und Grundsätze. Im Rahmen der Abwägung des hier vorliegenden Vorhabens sind die folgenden Ziele zu berücksichtigen:¹⁹

1 Ziel Standort 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: Standort nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem

¹⁹ Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Entwurf, Stand 17.04.2012, S. 6.

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."

Das Vorhaben ist durch seine Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd/City-Park kongruent zu den Zielen 1 und 2 des Entwurfs des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: 17.4.2012).

Wie nachfolgend in Kapitel 5.3 dargelegt wird, werden zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Velbert selbst und Umlandgemeinden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot), so dass das Vorhaben auch als kongruent zu Ziel 3 des Entwurfs des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: 17.4.2012) eingestuft werden kann.

5.3 Wirkungsanalyse - Absatzwirtschaftliche Einordnung

Methodische Vorbemerkung

In der folgenden Wirkungsanalyse wird marktanalytisch abgeleitet, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Versorgungsbereiche und integrierte Wohngebietslagen innerhalb und außerhalb des Marktgebietes entwickeln kann.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Ausgangssituation und die sich bei der prognostizierten Umsatzzusammensetzung ergebenden Veränderungen. Diese setzen sich aus nachfolgenden Effekten zusammen:

- Umverteilungswirkungen gegenüber dem Wettbewerb im definierten Einzugsgebiet
- Neubindung von Kaufkraft im Einzugsgebiet durch Verminderung von Kaufkraftabflüssen bzw. Erhöhung externer Kaufkraftzuflüsse

Des Weiteren erfolgt eine überschlägige wirkungsanalytische Auseinandersetzung mit dem durch den Randsortimentsumsatz des Vorhabens ausgelösten Effekten. Die ermittelten Werte werden nach relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien bewertet.

5.3.1 Kaufkraftbindung – Prognosesituation

Die Projektentwicklung führt nach unseren Untersuchungsergebnissen zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindungssituation im Marktgebiet. In der Ausgangssituation ist ein Bindungswert von rd. 90,7 % des Nachfragevolumens für den periodischen Bedarf ermittelt. Nach unserer Modellrechnung erhöht sich die Kaufkraftbindung durch den Verbrauchermarkt auf zukünftig ca. 92,7 %.

Aus der Neubindung von ca. 2,0 Prozentpunkte generiert sich ein Umsatzanteil von gut 2,3 Mio. Euro.

Darüber hinaus ist ein externer Kaufkraftzufluss in das Marktgebiet von gut 25,5 Mio. Euro im Jahr berücksichtigt, d. h. ein Anstieg um 1,1 Mio. Euro gegenüber der Ausgangssituation. Der Zufluss rekrutiert sich aus dem nicht erfassten Stadtgebiet Velbert sowie angrenzenden Nachbarkommunen. Das Neubindungsvolumen seither abfließender Kaufkraft erreicht - bezogen auf die Gesamtstadt Velbert - knapp 3,5 Mio. Euro.²⁰

²⁰ Gebundener Umsatz in Ausgangssituation über alle drei Marktzone beträgt 135,6 Mio. Euro (vgl. Tabelle 6), gebundener Umsatz über alle drei Marktzone nach Projektrealisierung (Prognosesituation) beträgt 139,1 Mio. Euro (vgl. Tabelle 8; Differenz + 3,5 Mio. Euro = Neubindung im periodischen Bedarf)

Tabelle 8: Vereinfachte Kaufkraftbilanz EZG Prognosesituation
Periodischer Bedarf

Marktzone	Nachfragevolumen p. a. aus/von (Mio. Euro)	Kaufkraft- bindung %	Gebundener Umsatz p. a. (Mio. Euro)	Umsatz stammt aus %
Spalte/Rechengang	(1)	(2)	(3)=1x2/100	(4)=(3)/Σ 3/100
Zone 1	19,7	92,5 %	18,2	13,1 %
Zone 2	13,5	93,2 %	12,6	9,0 %
Zone 3	89,4	92,6 %	82,8	59,6 %
Einzugsgebiet ges.	122,6	92,7 %	113,6	81,7 %
Externer Zufluss in das Marktgebiet			25,5	18,3 %
Umsatz im Einzugsgebiet			139,1	100,0 %

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Nach den Ableitungen und Berechnungen kann der zu bewertende Lebensmittelverbrauchermarkt nachfolgende Umsatzzusammensetzung nach Einzugsgebietszonen erwarten:

Tabelle 9: Umsatzrekrutierung
Projekt Sontumer Straße - Periodischer Bedarf

Projektumsatz (periodischer Bedarf) durch:	Mio. Euro	Anteil
A Neubindung, davon	3,5	23,3 %
– Zone 1	0,5	3,3 %
– Zone 2	0,3	2,2 %
– Zone 3	1,5	10,3 %
– Erhöhung externer Zuflüsse	1,1	7,5 %
B Umverteilung gesamt, davon	11,4	77,0 %
– Zone 1	3,4	23,1 %
– Zone 2	0,7	4,4 %
– Zone 3	7,3	49,1 %
Projektumsatz gesamt (A+B)	14,8	100,0 %

Quelle: Berechnungen BulwienGesa Rundungsdifferenzen möglich

5.3.2 Wirkungen im Außenbereich

Für das abgegrenzte Marktgebiet leitet sich ein Neubindungsvolumen von rd. 3,5 Mio. Euro²¹ her. Nach den Bewertungen rekrutiert sich knapp ein Drittel (1,2 Mio. Euro²²) aus dem nicht durch die Marktzonen 1 bis 3 erfassten Stadtgebiet von Velbert. Bezogen auf das in den dortigen Versorgungsbereichen und Wohnlagen gebundene Umsatzvolumen von knapp 34,0 Mio. Euro im periodischen Bedarf, ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilung von lediglich 3,3 %, die keine raumordnerischen und städtebaulichen Veränderungen auslöst.

Etwa 2,3 Mio. Euro des Neubindungsvolumens stammen aus seither abfließender Velberter Kaufkraft zu Versorgungsbereichen in das angrenzende Umland. Betroffen werden, entsprechend den Pendlerstrukturen eine Vielzahl von Versorgungsbereichen des angrenzenden Umlandes, so dass bei dem ermittelten Neubindungsvolumen keine Umsatzumverteilung mit städtebaulicher Relevanz nachweisbar sind. Würde beispielsweise das gesamte Neubindungsvolumen der abfließenden Velberter Kaufkraft von 2,3 Mio. Euro ausschließlich in den ZVB und Sondergebieten der Städte Wülfrath und Heiligenhaus rekrutiert, so wären in Abhängigkeit des Lagebereichs Umsatzumverteilungsquoten von 2 bis 4 % zu erwarten und bewegen sich innerhalb städtebaulich vertretbarer Rahmen.

²¹ vgl. Fußnote S. 29

²² vgl. Tabelle 9, Zeile: "Erhöhung externer Zuflüsse"

5.3.3 Wirkungen auf Versorgungslagen in Velbert

Entwicklungen in der Marktzone 1

Die Nahversorgung wird durch das großflächige Projekt erheblich verbessert. Das Umsatzvolumen erhöht sich im Bereich des projektierten Nebenzentrums von seiner derzeitigen Höhe (ca. 8,3 Mio. Euro) auf zukünftig ca. 20,4 Mio. Euro²³.

Veränderungen innerhalb des bestehenden Angebotes sind in Form von Umsatzverlagerungen berücksichtigt. Die heute am Standort etablierten Betriebe geben nach den Bewertungen rd. 2,7 Mio. Euro ihres Umsatzes an das Neuobjekt ab, was knapp einem Drittel ihres Bestandsatzes entspricht. Obwohl die Umverteilungswirkung gegenüber dem bestehenden Supermarkt sehr ausgeprägt ist, bleiben auch zukünftig die wirtschaftlichen Betriebsvoraussetzungen erhalten. Die Flächenleistung reduziert sich gegenüber dem heute sehr hohen Niveau auf künftig rd. 4.000 Euro/qm und lässt damit weiterhin einen wirtschaftlichen Betrieb zu.

Für die angrenzenden und innerhalb der Marktzone 1 gelegenen integrierten (Kleinhandel NVZ Süd) bzw. nicht integrierten Wohnlagen wurde eine Umsatzumverteilung von 0,7 Mio. Euro ermittelt. Bezogen auf den Ausgangsumsatz ergibt sich eine Umverteilungswirkung von insgesamt ca. 12,3 %.

Hauptbetroffener ist der im Gewerbegebiet am Stadtrand betriebene Aldi, dessen Standort als nicht mehr integriert zu bewerten ist. Die gegenüber ihm verschärft eintretende Wettbewerbswirkung ist aufgrund der Standortsituation städtebaulich vernachlässigbar.

²³ vgl. Tabelle 10, Zeile: "NVZ Süd/City-Park"

Entwicklungen in der Marktzone 2

Die Marktzone 2 umfasst den Stadtteil Neviges-Tönisheide, dessen Versorgung durch das Nahversorgungszentrum am Standort Nevigeser-/Kuhlendahler- und Wülfrather Straße gesichert wird. Als prägende Einheiten sind die Discountmärkte Aldi und Netto vertreten, während frischeorientierte Vollsortimenter fehlen, weshalb Lebensmittelanbieter anderer Versorgungsbereiche von Bewohnern dieses Lagebereiches aufgesucht werden.

Die Discounter agieren bei einem begrenzten Sortiment sehr preisbont und unterscheiden sich damit in ihrer Kundenstruktur von einem frischeorientierten Anbieter deutlich. Marktanalytisch führt die unterschiedliche Schwerpunktsetzung zu einer Begrenzung der Marktwirkungen. Das ermittelt Umverteilungsvolumen von knapp 0,7 Mio. Euro entspricht einem prozentualen Rückgang um 6,6 %²⁴. Gefährdungen in der Bestandssituation sind aus der Prognose nicht zu erkennen.

Entwicklungen in der Marktzone 3

Innerhalb der Marktzone 3 ist das Innenstadtzentrum von Velbert der dominierende Versorgungsbereich, da neben den Bestandsbetrieben auch die Entwicklung des Einkaufszentrums (ca. 2.500 qm VKF im periodischen Bedarf) zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus hat sich mit dem Kaufland SB-Warenhaus die Angebotssituation erst jüngst deutlich verbessert.

In der Ausgangssituation ist im Innenstadtzentrum ein gebundenes Umsatzvolumen von gut 50 Mio. Euro anzusetzen.

Nach der marktanalytischen Einschätzung entwickelt das Untersuchungsobjekt Wettbewerbswirkungen gegenüber dem im Mittel ca. 900 m entfernt vorgelagerten Zentrum, hier primär gegenüber Kaufland. Dafür sprechen eine gleichwertige Dimensionierung sowie günstige Verkehrsanbindungen und Stellplatzangebote.

In den Berechnungen wurde ein Umverteilungsvolumen von knapp 3,3 Mio. Euro abgeleitet, woraus sich ein rechnerischer Rückgang um durchschnittlich 6,5 %²⁵ ergibt. Damit bleiben die Belastungen deutlich unterhalb des städtebaulich und raumordnerisch als Orientierungswert angenommenen Schwellenwert von 10 %.

Die integrierten Lagebereiche in der Innenstadt werden rechnerisch mit ca. 1,15 Mio. Euro (= 10,1 %) betroffen, was dazu führt, dass sich für die gesamte Innenstadt eine Umverteilungsquote von durchschnittlich 7,2 % ergibt.

Innerhalb des Bezirkes Velbert-Mitte werden das Nahversorgungszentrum West/Am Berg, der Sonderstandort Heiligenhauser Straße sowie weitere in integrierten Lagen ansässige Betriebe analysiert. Die ausschließlich auf die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete ausgerichteten Betriebe werden durch die Objektentwicklung am Standort Sontumer Straße nur mäßig tangiert. Die berechneten Umverteilungsquoten variieren mit geringen Abweichungen jeweils um 5 % des Bestandsumsatzes.

Im Kernort Neviges ist das Nebenzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Rosenhügel/Siepen von den Objektentwicklungen jeweils geringfügig tangiert. Die berechneten Umverteilungsvolumina erreichen jeweils knapp 447 bzw. 575 Tsd. Euro, die bezogen auf die Ausgangssumsätze zu Umverteilungsquoten von 5,4 % führen. Mit rd.

²⁴ vgl. Tabelle 10, Zeile "(b) Marktzone 2 ..."

²⁵ vgl. Tabelle 10, Zeile "Zentrum"

8,6 % Umverteilung werden die bestehenden, etablierten Anbieter in den nicht integrierten Lagen in Neviges stärker belastet. Werden alle Versorgungsbereiche und integrierten Lagen im Kernort Neviges zusammengefasst betrachtet, bewegt sich die durchschnittliche Umverteilungsquote mit ca. 6,2 % in einem noch vertretbaren Rahmen.

Die nachfolgende Tabelle 10 zeigt die im Untersuchungsraum zu erwartenden Veränderungen nach Versorgungsbereichen auf:

Tabelle 10: Umverteilung im Periodischen Bedarf - Projekt Sontumer Straße				
Teilraum /Standortbereich	Umsatz IST	Umsatz Prognose	Umsatz- umverteilung	
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Hauptanbieter	6,0	3,4	-2,6	-43,3
Untersuchungsobjekt		14,8	14,8	
Kleinhandel	2,3	2,2	-0,1	-4,5
NVZ Süd/City-Park	8,3	20,4	12,1	146,9
Integrierte Lagen	5,9	5,2	-0,7	-12,3
(a) Marktzone 1	14,2	25,5	11,4	80,6
Hauptanbieter	7,0	6,5	-0,5	-6,9
Kleinhandel	2,9	2,7	-0,2	-6,1
(b) Marktzone 2 NVZ Neviges -Tönisheide	9,9	9,2	-0,7	-6,6
Hauptanbieter Mitte	38,1	35,5	-2,6	-6,7
Kleinhandel Mitte	12,5	11,7	-0,8	-6,1
Zentrum	50,6	47,3	-3,3	-6,5
Integrierte Lagen-Zentrum	11,4	10,2	-1,2	-10,1
Innenstadt	61,9	57,5	-4,5	-7,2
NVZ West/Berg	8,3	7,9	-0,4	-4,5
FMZ Sonderstandort	9,8	9,3	-0,5	-5,4
Integrierte Lagen-Mitte	6,5	6,1	-0,4	-5,6
Velbert-Mitte	86,5	80,8	-5,7	-6,6
Hauptanbieter-Neviges	5,0	4,7	-0,3	-5,2
Kleinhandel	3,2	3,0	-0,2	-5,8
NZ Neviges	8,2	7,8	-0,4	-5,4
Hauptanbieter	9,5	9,0	-0,5	-5,0
Kleinhandel	1,1	1,0	-0,1	-9,0
NVZ Rosenhügel	10,6	10,0	-0,6	-5,4
Integrierte Lagen-Neviges	6,3	5,8	-0,5	-8,6
Neviges-Kernort	25,1	23,6	-1,6	-6,2
(c) Marktzone 3	111,6	104,3	-7,3	-6,5
Marktgebiet insgesamt (a+b+c)	135,6	139,1	3,5	2,6

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

5.3.4 Umsatz mit Randsortimenten

Entsprechend der Prognoserechnung kann das Projekt am Standort Sontumer Straße im aperiodisch nachgefragten Warenssegment auf ca. 630 qm Verkaufsfläche ein jährliches Umsatzvolumen von rd. 1,6 Mio. Euro erreichen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Mitnahme- und Aktionsartikel aus den Warengruppen Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bastelbedarf, Glühbirnen, Kleintextilien, Schreib-/Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Aktionswaren und Blumen.

Angesichts der begrenzten Umsatzhöhe sind marktanalytisch schädigende Wirkungen aus den Nonfood-Randsortimenten auf die Versorgungszentren auszuschließen. Bezogen auf das im Marktgebiet vorhandene Nachfragepotenzial für den aperiodisch nachgefragten Bedarfsbereich in Höhe von ca. 129 Mio. Euro errechnet sich der prognostizierte Umsatz bei einem Abschöpfungsanteil von letztlich unbedeutenden rd. 1,2 %.

Belastet werden in erster Linie artidentische Anbieter und Discounter, die weitgehend vergleichbare Randsortimente bzw. Postenwaren im Sortiment führen. Zentrenbezogene Fachmärkte und Fachgeschäfte unterscheiden sich in ihrer Sortimentszusammensetzung erheblich. Sie fixieren sich auf sowohl breit als auch tief gegliederte, mittlere bis hochwertige Sortimente, während die Lebensmittelmärkte das untere Genre am Preiseinstieg führen. Die fehlende Vergleichbarkeit bei Qualität und Preis schützt vor direkten Wettbewerbswirkungen. Von der "zentrenrelevanten" Nonfood-VKF - gehen bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 13 % der entstehenden Gesamtverkaufsfläche keine nachweisbaren negativen Wirkungen auf das örtlich vertretene Angebot aus.

6 ERGEBNIS: WIRKUNGSANALYSE UND BEGRÜNDUNG FÜR NEBENZENTRUM SONTUMER STRASSE

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum Süd/City-Park bzw. Sonderstandort City-Park bewertete und am südöstlichen Siedlungsrand von Velbert-Mitte gelegene Versorgungsbereich soll durch einen Verbrauchermarkt ergänzt und im Angebot erweitert werden.

Mit der am Standort Sontumer Straße projektierten Handelsentwicklung ist eine Aufwertung des Versorgungsbereiches zum Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion angestrebt. Vor diesem Hintergrund ist die Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungen zu untersuchen.

Dem bestehenden Supermarkt-Objekt mit 850 qm Verkaufsfläche wird Bestandsschutz gewährt. Dieser Bestandsschutz liegt darin begründet, mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts, ein Nebenzentrum von hoher Attraktivität zu entwickeln. Die damit verbundene Aufwertung des gesamten Lagebereichs wird diesen Einzelhandelsstandort des heutigen Nahversorgungszentrum Süd/City-Park auch für andere Einzelhandelsbetriebe - sowohl aus dem periodischen Angebotsbereich als auch dem aperiodischen - attraktiv machen und somit für sie als Standort Frage kommen.

Das bisher als Begrenzungsfaktor wirkende geringe Stellplatzangebot kann durch die Neuansiedlung entkrampft werden, wodurch der Bestandmarkt weiterhin für eher frequenzgenerierende Einzelhandelsformate wie Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe vom Typ Lebensmittel-discounter, Bio-Discount oder ethnische Lebensmittelanbieter in Frage kommen wird.

Der neue Verbrauchermarkt wiederum trägt den sich wandelnden Standort- und Flächenanforderungen im Lebensmittelvollsortiment Rechnung. Dies betrifft die Größe der Verkaufsfläche, den Zuschnitt der Ladenflächen und die notwendigen Nebenflächen. Diese Entwicklung resultiert v. a. aus notwendigen Veränderungen des Sortimentes, die mit einer deutlichen Erhöhung der Artikelzahlen sowie einer veränderten und anspruchsvolleren Warenpräsentation verbunden sind.

Den festzustellende Veränderung in der Flächenanforderung ist dabei eine Reaktion bzw. Antwort auf das Verbraucherverhalten. Die Kunden erwarten einerseits sehr preiswerte Waren und zum anderen eine große Angebotsvielfalt mit einem tiefen und breit gefächerten Lebensmittelssortiment, umfangreiche Frischwarenbereiche und die Vorhaltung von Convenience-Produkten.

Hinzu kommt, dass die starke Expansion der Lebensmitteldiscounter dazu führt, dass der Lebensmittelvollsortimenter, um wettbewerbsfähig zu sein, auch eine adäquate Produktpalette für den preisorientierten Kunden anbieten muss. Darüber hinaus ist eine weitere Abgrenzung zum Discounter nur über eine Sortimentsdifferenzierung möglich, nicht aber über den Preis. Der kontinuierliche Ausbau der Frischabteilungen wie Obst und Gemüse, Fleisch, Wurst, Fisch und Molkereiprodukte ist erforderlich, um sich gegenüber dem Discountsegment klar abzugrenzen.

Insgesamt ist die in einem typischen Vollsortimenter geführte Artikelzahl in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Ursächlich hierfür sind neben vertrieblichen Aspekten folgende Trends und Entwicklungen:

- Ein globalisierter Verbraucheranspruch für Lebensmittel, hervorgerufen einerseits durch Tourismus und andererseits durch zunehmende Internationalisierung der Bevölkerung. Vollsortimenter

führen mittlerweile ein breites Sortiment an türkischen, griechischen, polnischen, amerikanischen und russischen Produkten neben seit langem üblichen Produkten aus Italien, Spanien und Asien.

- Kontinuierliche Produktinnovationen der Industrie als Reaktion auf die Wünsche der Konsumenten, die zu einem überproportionalen Artikelwachstum innerhalb aller Fachabteilungen führt. Besonders stark ausgeprägt ist dies bei Molkereiprodukten mit den Sortimentsausprägungen: Low-Fat, Laktosefrei, ohne Zucker, Sojaprodukte, probiotische Produkte, etc.
- Veränderungen innerhalb unserer Gesellschaft führen dazu, dass der Vollsortimenter neben dem üblichen Sortiment zunehmend neue Trends aktivieren muss. Die Zeitersparnis bei der Zubereitung von Produkten wird für Singlehaushalte und berufstätige Paare immer wichtiger. Gefordert werden Convenience-Artikel, die frisch, vielfältig und ansprechend sind. Dazu benötigt der Vollsortimenter ebenfalls mehr Kühl- und Vorbereitungsflächen.

Die Gestaltung der Märkte, die Regalierungssysteme und notwendigen Verkehrswege haben sich ebenfalls erheblich geändert:

- Die für die Kunden einsehbaren Vorbereitungsflächen innerhalb der Verkaufsflächen haben deutlich zugenommen. Dies ist notwendig, um Vertrauen zu schaffen und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und um die Nachfrage nach Convenience-Produkten bedienen zu können.
- Um den Anforderungen des demografischen Wandels (Zunahme der Senioren) im Vollsortiment gerecht zu werden, werden Generationenmärkte gebaut.

Darunter ist zu verstehen,

- dass die Verkehrsflächen (Kundenlaufwege) deutlich verbreitert worden sind²⁶;
 - dass die Regalhöhen abgesenkt (um eine bessere Übersicht zu erlangen) und
 - im Markt Ruhezonen geschaffen werden.
 - Es gibt heute schon Märkte, die an zahlreichen Regalflächen Sehhilfen für die Kunden angebracht haben.
- Es werden Verkostungsbereiche installiert. Diese steigern innerhalb des Marktes das Einkaufserlebnis und geben dem Kunden die Möglichkeit, neue Produkte zu probieren und kennen zu lernen. Durch Gastronomie und Showküchen werden dem Kunden Impulse für den Einkauf gegeben. Der Kunde kann an der Zubereitung der Produkte aktiv teilnehmen und den richtigen Umgang mit diesen erlernen.

Vor diesem Hintergrund bleibt nach unserer marktanalytischen Bewertung einzig die ins Auge gefasste Verlagerung als sinnvolle Entwicklung, um ein attraktives Lebensmittelangebot am Standort langfristig zu sichern und die wohnortnahe Versorgung perspektivisch aufrechtzuerhalten.

Das Einzelhandelsprojekt erhält eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 qm. Lt. Nutzungsvorgaben ist eine gemischte Nutzung angedacht, in der ein großflächiger Verbrauchermarkt die Ankerfunktion übernimmt. Ergänzt wird er durch einen Getränke- und Drogeriefachmarkt (je ca. 600 qm) sowie um eine Shopzone. Verbraucher- und Getränkefachmarkt können auch aus einer Hand betrieben werden.

²⁶ was auch anderen Personengruppen mit Handicaps oder Familien mit Kleinkindern (Kinderwagen) zu Gute kommt.

Die Weiterentwicklung des Standortes ist unter marktanalytischen Gesichtspunkten sinnvoll und geboten, denn

- das bestehende Altobjekt kann die Flächenanforderungen eines modernen und zukunftsfähig ausgestatteten Verbrauchermarktes nicht erfüllen;
- die unzureichende Dimensionierung führt nicht nur zu Sortimentsbegrenzungen sondern auch zu einer engen und unübersichtlichen Raumbelastung;
- die Marktstellung am Standort ist durch die aktuellen Wettbewerbsentwicklung (Kaufland) in Velbert gefährdet;
- die projektierte Weiterentwicklung in der Velberter Innenstadt wirkt sich ohne die Ablösung und Verlagerung negativ auf die Nahversorgungsfunktion des Standortes aus;
- die in Verbindung mit Media Markt und den anderen Märkten knappe Stellplatzsituation und die dadurch hervorgerufenen Verkehrsbelastungen werden durch die Aufgliederung entspannt.

Die marktanalytische Bewertung des geplanten Neuobjektes verdeutlicht, dass das Projekt neben dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld weite Teile von Velbert-Mitte als Kerneinzugsgebiet anspricht. Gewichtet nach der örtlichen Einkommens- und Kaufkraftsituation verfügen die innerhalb des abgegrenzten Gebiet ansässigen rd. 53.707 Einwohner im periodischen Bedarfsbereich über ein Nachfragevolumen von rd. 123 Mio. Euro im Jahr.

Unter Berücksichtigung des im Stadtzentrum projektierten Einkaufszentrums (Einkaufszentrum) ist innerhalb des Marktgebietes eine gut ausgeprägte Versorgungssituation festzustellen, die etwa 114 Mio. Euro oder 92,7 % des Nachfragevolumens bindet. Weitere ca. 25,5 Mio. Euro fließen aus nicht erfassten städtischen Gebieten bzw. angrenzenden Umlandkommunen zu. Der Zufluss ist überwiegend (zu ca. 80 %) in das innerstädtische Hauptzentrum orientiert, das im periodischen Segment ein Umsatzvolumen von rd. 47 Mio. Euro p. a. realisieren kann.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Marktdaten kann das Untersuchungsobjekt ein Gesamtumsatzvolumen von rd. 16,4 Mio. Euro p. a. durchsetzen. Davon entfallen auf den Verbrauchermarkt 13,2 Mio. Euro, den Getränkefachmarkt 0,8 Mio. Euro, den Drogeriefachmarkt 2,1 Mio. Euro und die Shopzone 0,3 Mio. Euro.

Untergliedert nach Warengruppen ist im periodischen Bedarfsbereich von 14,0 Mio. Euro und im aperiodisch nachgefragten Sortiment von 1,6 Mio. Euro auszugehen, die sich zusätzlich zum Bestandsmarkt (künftig 3,4 Mio. Euro im periodischen Segment) ergeben.

Der aus dem Marktgebiet gebundene Umsatz ist durch das im zugeordneten Stadtgebiet (Zone 1) ermittelte Nachfragevolumen (19,7 Mio. Euro p. a.) abgedeckt. In Anlehnung an den ehemals geltenden § 24a (1) LEPro NRW, sinngemäß wiedergegeben im Einzelhandelserlass, kann demzufolge "im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung vorliegt".

Diese These wird durch die marktanalytische Bewertung bestätigt. Mit der projektierten Angebotsentwicklung kann im definierten Marktgebiet eine Kaufkraftneubindung von 3,5 Mio. Euro durchgesetzt werden.

Etwa ein Drittel stammt aus dem nicht erfassten Stadtgebiet Velbert und zwei Drittel aus seither abfließender Kaufkraft.

Schädigende Wirkungen auf einzelne Versorgungsbereiche können nicht ausfindig gemacht werden. Bezogen auf das Bindungsvolumen im Marktgebiet (135,6 Mio. Euro) leitet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 8,3 % des Bestandsumsatzes ab. Damit wird ein Umverteilungswert ermittelt, der unter städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien noch als unkritisch einzustufen ist.

In Bezug auf die einzelnen, innerhalb des Marktgebietes gelegenen Versorgungsbereiche lassen sich nur geringe Abweichungen feststellen.

Der bestehende Nahversorgungsbereich Süd/Citypark wird mit 32,7 % deutlich tangiert. Trotzdem bleibt bei der erreichten ausgeprägten Marktstellung und des damit verbundenen heutigen hohen Umsatzniveaus eine wirtschaftliche tragfähige Betriebssituation erhalten.

Auch der im unmittelbare Umfeld an einem nicht integrierten Standort angesiedelte Aldi muss stärkere Umverteilungswerte hinnehmen.

Die im Marktgebiet liegenden städtischen Versorgungsbereiche werden meist unterhalb des Durchschnittswerts belastet.

Für das vorgelagerte Innenstadtzentrum sind 6,5 % ermittelt, während der Umverteilungswert für die gesamte Innenstadt (inkl. integrierte Wohnlage) auf 7,2 % ansteigt.

Die ausschließlich wohngebietsbezogenen Versorgungslagen innerhalb des Marktgebietes werden durchschnittlich mit Verteilungsquoten um 5 % belastet.

Insgesamt bleiben die marktanalytisch abgeleiteten Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der nach den städtebaulichen und landesplanerischen Kriterien die bestehenden Versorgungsstrukturen gefährden und regulierende Eingriffe notwendig machen würde. Insofern sind die Voraussetzungen für die Aufwertung und zukünftige Einstufung als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion als gegeben zu bewerten.

Marktanalytisch sprechen insbesondere nachfolgende Fakten für eine Aufwertung:

- Die am Standort zukünftig aktive Gesamtverkaufsfläche (> 10.000 qm) ist in ihrer Zusammensetzung und Struktur nicht an der Nahversorgung orientiert.
- Die Aufwertung zum Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion vollzieht die Marktbedeutung des Elektrofachmarktes für das Stadt- und Marktgebiet Velbert nach.
- Der Elektrofachmarkt hat eine ausgeprägte Ergänzungsfunktion für die nur ca. 900 m entfernte Innenstadt.
- Ausschließlich auf Nahversorgung ausgerichtete Betriebe in integrierter Lage werden aufgrund ihrer engen Kundenbindung nur geringfügig tangiert und in ihrer Existenz nicht gefährdet.
- Das Nebenzentrum sichert für das südliche Stadtgebiet und den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Neviges eine adäquate und modern strukturiertes Lebensmittelangebot, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen des Nebenzentrums Neviges und das Nahversorgungszentrum Tönisheide nachhaltig zu schädigen.

7 NACHNUTZUNG DER BESTANDSIMMOBILIE IM APERIODISCHEN BEDARF

7.1 Einleitung

Der Bestandsmarkt, der heute durch einen Edeka-Supermarkt genutzt wird, verfügt über aktuell 850 qm Verkaufsfläche. Diese Fläche kann weiterhin - und das unterstellt die zuvor dargelegte Wirkungsanalyse - als Einzelhandelsverkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs genutzt werden. Insofern genießt diese Fläche Bestandsschutz.

Der Eigentümer dieser Edeka-Bestandsfiliale plant die Erweiterung dieser Fläche zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsmarkt. Diese Erweiterung ist genehmigungsrechtlich neu zu bewerten, denn nur die Bestandsfläche hat einen Bestandsschutz. Auf die projektierte Erweiterungsfläche ist der Schutz bzw. die Nutzungsgenehmigung nicht übertragbar. Damit der Eigentümer der Bestandsimmobilie weiterhin seine Fläche mit leistungs- und standortgerechten Einzelhandelsnutzungen betreiben kann, gilt es festzusetzen, in welcher Größenordnung Sortimente/Warengruppen ergänzend oder alternativ zur Bestandsnutzung Waren des täglichen Bedarfs genehmigt werden können.

7.2 Flächenfestsetzungen

Unter den zentrenrelevanten Sortimenten gelten die Warengruppe Bekleidung und Schuhe/Lederwaren als die Innenstadtleitbranchen. Auf beide Warengruppen zusammen entfallen in deutschen Innenstädten im Regelfall rd. 50 % der innerstädtischen Einzelhandelsfläche.

Gemäß Einzelhandelskonzept des Jahres 2008 verfügte die Innenstadt Velbert im Jahr 2007 über 36.100 qm Verkaufsfläche. Darin enthalten war mit 6.800 qm Verkaufsfläche das geschlossene Hertie Warenhaus. Die Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren erzielten zusammen rd. 14.550 qm Verkaufsfläche, rd. 40 % der innerstädtischen Einzelhandelsflächen.

Mit dem geplanten Einkaufszentrum²⁷ in der Innenstadt Velbert ändert sich der Flächenrahmen des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt und speziell in der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Da jedoch insbesondere in der Warengruppe Modischer Bedarf (die Zusammenfassung der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) das Expansionstempo nach wie vor hoch und das Ansiedlungsinteresse gerade in etablierten Einzelhandelslagen hoch ist, sollen insbesondere diese beiden Warengruppen einer dezidierten Prüfung unterzogen werden, um etwaigen Ansiedlungsspielraum für den Standort NVZ Süd/City-Park - unter Berücksichtigung der Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums - marktanalytisch abzuleiten.

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente gem. Velberter Liste²⁸ sind auszuschließen und kommen für die potenzielle Nachnutzung bzw. Zusatznutzung der Bestandsimmobilie bzw. einer erweiterten Immobilie nicht in Frage, da negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Velbert zu befürchten sind.

²⁷ Vgl. Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum in Velbert, Stadt+Handel, 3.05.2012

²⁸ Velberter Liste gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Stadt+Handel 2008, S. 122 - 124

7.2.1 Innenstadtleitbranche Bekleidung

Für die Warengruppen Bekleidung steht folgendes Nachfragepotenzial zur Verfügung.

Nachfragevolumen im Einzugsgebiet NZ Süd/City-Park				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	Zone 1 Nahbereich	Zone 2 Mittel- bereich	Zone 3 Mittel- bereich	Einzugs- gebiet gesamt
Einwohner	8.597	5.867	39.243	53.707
Kaufkraftindex (BRD-West = 100)	106,2	106,4	103,7	104,3
Bekleidung (ohne Sportbekl.)*	4,6	3,1	20,1	27,8

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

* gemäß Velberter Liste zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

** Auflistung der marktanalytisch relevanten Warengruppen

In der Warengruppe Bekleidung (ohne Sporttextilien) zeichnet sich in Velbert eine deutliche Angebotsverbesserung ab. Das als innerstädtische Entwicklungsmaßnahme geplante Einkaufszentrum ist mit einer Gesamtfläche von ca. 20.000 qm projektiert. Auf den Angebotschwerpunkt Bekleidung kann nach den Empfehlungen des Verträglichkeitsgutachtens eine Verkaufsfläche von 8.000 qm als zusätzliche Verkaufsfläche (bei Verlagerung von Bestandsanbietern auch mehr) entfallen.

Das erzielbare Umsatzvolumen wird in einer Bandbreite von ca. 23 bis 27 Mio. Euro p. a. prognostiziert. Verbunden ist seine Entwicklung mit einer Steigerung des sortimentspezifischen Umsatzvolumens in Velbert auf jährlich ca. 53 - 58 Mio. Euro. Neben einer deutlichen Kaufkraftneubindung resultieren auch Umsatzanteile aus Umverteilung.

Die Innenstadt erfährt eine ausgeprägte Kompetenzsteigerung, die sich in einem zukünftigen Umsatzvolumen in einer Bandbreite von rd. 49 - 54 Mio. Euro äußert.

Eine mögliche Angebotsausweitung im Nebenzentrum Süd/City-Park würde die Umverteilungssituation weiter verändern. Die an dem verkehrsorientierten, fachmarkttypischen Standort zu erwartenden Vertriebstypen agieren überwiegend preisbetont und im unteren Genre. Mit ihrer Angebotsform setzen sie auf Mitnahmeeffekte aus dem funktional zuzuordnenden Marktgebiet. Das Umsatzvolumen ergibt sich weitgehend über Verdrängung gegenüber dem Bestand, Neubindungen sind nach der Angebotsausweitung im Stadtzentrum nicht mehr zu generieren.

Für den Angebotstyp sind in einer zu unterstellenden Worst-case-Situation Flächenleistungen von maximal rd. 2.200 Euro anzusetzen. Aus der möglichen Flächendimensionierung und der zu erwartenden Auslastung errechnet sich ein theoretischer Zielumsatz von ca. 5,5 Mio. Euro im Jahr.

Ins Verhältnis zum prognostizierten und in Velbert zukünftig hochgerechneten Umsatzvolumen von rd. 53,5 - 58,5 Mio. Euro wäre eine Umverteilungsquote von durchschnittlich rd. 10 % erforderlich. Damit bleibt die überschlägig berechnete Umverteilungsquote zwar exakt auf dem Niveau der häufig als Schwellenwert zur städtebaulichen Verträglichkeit verwendeten 10%-Grenze. Im städtebaulichen Kontext ist allerdings entscheidend, ob sich daraus wesentliche Störungen der Versorgungsfunktion ergeben können.

Störende Einflüsse sind bei einer insgesamt grenzwertigen und unterdurchschnittlichen Flächenauslastung in Velbert nicht von der Hand zu weisen. Nach den im Verträglichkeitsgutachten berechneten Prognosen

sen ist die Auslastungen in der betrachteten Branche mit ca. 2.600 bis 2.800 Euro/qm ermittelt. Treten Umverteilungen in einer Höhe von durchschnittlich 8 % auf, ist die Entwicklung als kontraproduktiv einzuschätzen. In der Folge sind Flächen- und Betreiberaufgaben sind auszuschließen, eine attraktive und dauerhafte Besetzung des projektierten Einkaufszentrums ist als gefährdet einzustufen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden massiven Flächenentwicklung in der Innenstadt von Velbert sind in der marktanalytischen Einschätzung Umverteilungsquoten bis durchschnittlich maximal 3 % als hinnehm- und vertretbar zu bezeichnen.

Ausgehend vom prognostizierten oberen Spannwert errechnet sich ein noch als verträglich zu bezeichnendes Umsatzvolumen von knapp

1,8 Mio. Euro, woraus sich ein maximaler Verkaufsflächenrahmen von 800 qm (2.200 Euro/qm) herleitet.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Rahmenbedingungen in Velbert zusammen und zeigt die Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche auf.

Wird der ausgewiesene Umsatz auf das im funktional zuzuordnenden Marktgebiet vorhandene Nachfragevolumen bezogen, ist eine durchschnittliche Kaufkraftabschöpfung von rd. 6,4 % erforderlich.

Obwohl die Zone 1 als Versorgungsbereich des projektierten Nebenzentrums zu eng gegriffen wäre, übersteigt das Vorhaben nicht die dort ansässige Kaufkraft. Gemäß Auslegung von Ziel 3 (Zentrelrele-

Textil/Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Hauptzentrum Velbert-Mitte	NVZ oder Lagen (int./nicht integr.) Rest V.-Mitte	Neben- zentrum V.-Langenberg	Neben- zentrum V.-Neviges	Lagen/ Restgebiete V.-Langenberg/ V.-Neviges	Stadt Velbert insgesamt
Einwohner mit Hauptwohnsitz per 12/2011						83.844
Verbrauchsausgaben pro Person in Euro						485
Kaufkraft jeweiliges Sortiment in Mio. Euro (Stadt Velbert)						43,1
Bestand/geplante VKF in qm	16.500	1.350	250	350	200	18.650
Umsatz Ist in Tsd. Euro	49.000 - 54.000	2.600	500	900	500	53.500 - 58.500
Raumleistung Euro pro qm VKF	2.970 - 3.270	1.926	2.000	2.571	2.500	2.870 - 3.140
Versorgungszentralität						124 - 136
Akzeptable Umverteilung durch Untersuchungsobjekt						
in %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
absolut in Tsd. Euro	1.470 - 1.620	78	15	27	15	1.609 - 1.759
Umsatz durch Umverteilung gegenüber den Besitzstrukturen der Stadt Velbert in Tsd. Euro:						1.609 - 1.759
Ø Flächenauslastung im projektierten Nebenzentrum in Euro/qm						2.200,0
Verträglicher Flächenrahmen in qm						730 - 800

vante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot) des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann demzufolge im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass keine schädigende Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt.

7.2.2 Innenstadtleitbranche Schuhe/Lederwaren

Für die Warengruppen Schuhe/Lederwaren steht folgendes Nachfragepotenzial zur Verfügung.

Nachfragevolumen im Einzugsgebiet NZ Süd/City-Park				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	Zone 1 Nahbereich	Zone 2 Mittelbereich	Zone 3 Mittelbereich	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	8.597	5.867	39.243	53.707
Kaufkraftindex (BRD-West = 100)	106,2	106,4	103,7	104,3
Schuhe, Lederwaren*	0,9	0,6	4,1	5,7

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

* gemäß Velberter Liste zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

** Auflistung der marktanalytisch relevanten Warengruppen

Das Angebot in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren wird in der Innenstadt von Velbert ausgebaut, denn im Einkaufszentrum sollen ca. 1.700 qm mit Schuhen/Lederwaren belegt werden.

Das erzielbare Umsatzvolumen ist mit ca. 4,8 - 5,2 Mio. Euro prognostiziert. Verbunden ist seine Entwicklung mit einer Steigerung des sortimentsspezifisch gebundenen Umsatzvolumens in Velbert auf ca. 10,2 Mio. Euro. Neben einer deutlichen Kaufkraftneubindung müssen wesentliche Umsatzteile über Verdrängung gebunden werden. Hier von sind die im Stadtgebiet Velbert existenten Anbieter / Versorgungs-

bereiche in unterschiedlicher Intensität betroffen und in den zukünftig erreichbaren Umsatzvolumina (nachfolgende Tabelle) berücksichtigt.

Die Innenstadt erfährt eine ausgeprägte Kompetenzsteigerung, die zu einem zukünftigen Umsatzvolumen von max. rd. 8,3 Mio. Euro führt²⁹.

Eine mögliche Angebotsausweitung im Nebenzentrum Süd/City-Park würde sich die Umverteilungssituation erneut verschärfen. Die an dem verkehrsorientierten, fachmarkttypischen Standort zu erwartenden Vertriebstypen agieren überwiegend preisbetont und im unteren Genre.

Mit ihrer Angebotsform setzen sie auf Mitnahmeeffekte aus dem funktional zuzuordnenden Marktgebiet. Das Umsatzvolumen ergibt sich weitgehend über Verdrängung gegenüber dem Bestand; Neubindungen können sie kaum generieren.

Für den Angebotstyp sind in einer zu unterstellenden Worst-case-Situation Flächenleistungen von maximal rd. 1.500 Euro/qm anzusetzen. Auf Basis der möglichen Flächendimensionierung und der zu erwartenden Auslastung ergibt sich ein Modell-Zielumsatz von ca. 3,0 Mio. Euro im Jahr.

Ins Verhältnis zum prognostizierten und in Velbert zukünftig ermittelten Umsatzvolumen von rd. 10,2 Mio. Euro wäre eine Umverteilungsquote von durchschnittlich rd. 30 % zu erwarten. Diese übersteigt die überschlägig berechnete Umverteilungsquote die häufig als Schwellenwert zur städtebaulichen Verträglichkeit verwendete 10%-Grenze erheblich. Dadurch sind Schädigungen sowohl im Bestand als auch bei den Entwicklungsflächen anzunehmen.

²⁹ Markencheck zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtzentrum Velbert, Stadt + Handel, 3.04.2012
Städtebauliche und Landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum 'Marktzentrum' in Velbert, Stadt + Handel, 3.04.2012

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden massiven Flächenentwicklung in der Innenstadt von Velbert sind in der marktanalytischen Einschätzung Umverteilungsquoten bis durchschnittlich max. 5 % als hinnehm- und vertretbar zu bezeichnen. Ausgehend von dem in Velbert prognostizierten Umsatzvolumen leitet sich ein noch als verträglich zu bezeichnender Umsatz von gut 0,5 Mio. Euro her, woraus sich ein maximaler Verkaufsflächenrahmen von ca. 340 qm (1.500 Euro/qm) herleitet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Rahmenbedingungen in Velbert zusammen und zeigt die Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche auf.

Wird der ausgewiesene Umsatz auf das im funktional zuzuordnenden Marktgebiet vorhandene Nachfragevolumen von 5,7 Mio. Euro bezo-

gen, ist eine durchschnittliche Kaufkraftabschöpfung von rd. 9 % erforderlich.

Obwohl die Zone 1 als Versorgungsbereich des projektierten Nebenzentrums zu eng gegriffen wäre, übersteigt das Vorhaben nicht die dort ansässige Kaufkraft. Gemäß Auslegung von Ziel 3 (Zentrelrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot) des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann demzufolge im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass keine schädigende Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt.

Schuhe/Lederwaren	Hauptzentrum Velbert-Mitte	NVZ oder Lagen (int./nicht integr.) Rest V.-Mitte	Neben- zentrum V.-Langenberg	Neben- zentrum V.-Neviges	Lagen/ Restgebiete V.-Langenberg/ V.-Neviges	Stadt Velbert insgesamt
Einwohner mit Hauptwohnsitz per 12/2011						83.844
Verbrauchsausgaben pro Person in Euro						105
Kaufkraft jeweiliges Sortiment in Mio. Euro (Stadt Velbert)						8,8
Bestand/geplante VKF in qm	3.000	550	50	100	100	3.800
Umsatz Ist in Tsd. Euro	8.300	1.400	100	200	200	10.200
Raumleistung Euro pro qm VKF	2.767	2.545	2.000	2.000	2.000	2.684
Versorgungszentralität						116
Akzeptable Umverteilung durch Untersuchungsobjekt						
in %	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	
absolut in Tsd. Euro	415	70	5	10	10	510
Umsatz durch Umverteilung gegenüber den Besitzstrukturen der Stadt Velbert in Tsd. Euro:						510
Ø Flächenauslastung im projektierten Nebenzentrum in Euro/qm						1.500
Verträglicher Flächenrahmen in qm						340

8 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE FÜR DIE NACHNUTZUNGSOPTIONEN

Die Aufwertung und Zusammenfassung der Standortbereiche Nahversorgungszentrum Süd/City-Park bzw. Sonderstandort City-Park zu einem Nebenzentrum ist eine städtebauliche, sich an den Marktgegebenheiten orientierte Maßnahme.

Beide Lagebereiche sind heute schon als funktionale Einheit zu bewerten. Allerdings bieten die bestehenden Gebäude keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für moderne und zeitgemäß gestaltete Vertriebsformen.

Marktanalytisch ist die bauliche Erweiterung und Aufwertung zu einem Nebenzentrum mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert zu vereinbaren. Lt. Planungsunterlagen wird in Ergänzung zur bestehenden Supermarktfäche ein Einzelhandelsobjekt in künftig städtebaulich integrierter Lage auf dem Woeste-Areal realisiert. Das neue Einzelhandelsobjekt wird neben einem Verbrauchermarkt auch einen Getränke- und Drogeriemarkt sowie Shopflächen aufnehmen.

Die marktanalytische Verträglichkeitsprüfung baut auf den Ergebnissen des Gutachtens: "Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit für das geplante Einkaufszentrum 'Marktzentrum' in Velbert³⁰ auf und zeigt die ansiedlungsfähigen Verkaufsflächen innerhalb der Sortimente.

- Nahversorgungsbereich:
Als neu in den Markt eintretende Verkaufseinheiten und Verkaufsflächen wurden geprüft:

• Verbrauchermarkt	ca. 3.300 qm VKF
• Getränkemarkt	ca. 600 qm VKF
• Drogeriemarkt	ca. 600 qm VKF
• Shopflächen	ca. 500 qm VKF

Zusätzlich kann der im Nahversorgungszentrum vorhandene Bestandsmarkt als Lebensmitteleinzelhandelsmarkt auf der IST-Verkaufsfläche von 850 qm weiterbetrieben werden. Marktanalytisch wäre ein Weiterbetrieb der Fläche durch einen bisher in Velbert betriebenen Discounter, der seinen Bestandsstandort zu Gunsten des NVZ Süd/City-Park verlagert, zu begrüßen.

- Zentrenrelevante Sortimente (gem. Velberter Liste):
Sollte der Bestandsmarkt erweitert werden oder die Bestandsfiliale alternativ mit zentrenrelevanten Warengruppen bestückt werden, sind sämtliche zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, da negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Velbert zu befürchten sind.

Einzige Ausnahme davon stellen die beiden Innenstadtleitbranchen Bekleidung/Textil und Schuhe/Lederwaren dar. Für diese wurden folgenden Flächenobergrenzen als verträglich ermittelt:

• Textil/Bekleidung	ca. 800 qm VKF
• Schuhe/Lederwaren	ca. 340 qm VKF

Daraus resultiert ein weitreichender Spielraum zur Ausgestaltung des künftigen Nebenzentrums Süd/City-Park mit einem attraktiven Einzelhandelsbranchenmix.

³⁰ Stadt + Handel, 3.04.2012

ANHANG

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Velbert - Ausgangslage												
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen												
Standortbereich	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss		Umsatz in Velbert	
	Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB*		Tsd. € p. a.		Umsatz/Marktanteil Tsd. € p. a. %	
E-Supermarkt	5.227	26,5	269	2,0	179	0,2	5.676	4,6	324		6.000	3,5
Kleinhandel	2.071	10,5	28	0,2	94	0,1	2.193	1,8	57		2.250	1,3
NVZ Süd/Citypark	7.299	37,0	298	2,2	273	0,3	7.869	6,4	381		8.250	4,9
integrierte u. nicht int. Wohnlagen	4.241	21,5			1.341	1,5	5.582	4,6	318		5.900	3,5
Marktzone 1	11.540	58,5	298	2,2	1.614	1,8	13.451	11,0	699		14.150	8,4
Hauptanbieter Tönisheide			6.735	50,0			6.735	5,5	265		7.000	4,1
Kleinhandel Tönisheide			2.694	20,0			2.694	2,2	156		2.850	1,7
NVZ Neviges -Tönisheide Marktzone 2			9.429	70,0			9.429	7,7	421		9.850	5,8
Hauptanbieter Mitte	3.945	20,0	1.078	8,0	20.349	22,8	25.372	20,7	12.728		38.100	22,5
Kleinhandel-Mitte	993	5,0	269	2,0	8.047	9,0	9.310	7,6	3.160		12.470	7,4
Zentrum	4.938	25,0	1.347	10,0	28.396	31,8	34.682	28,3	15.888		50.570	29,9
Wohnlagen-Zentrum					8.671	9,7	8.671	7,1	2.679		11.350	6,7
Innenstadt	4.938	25,0	1.347	10,0	37.067	41,5	43.353	35,4	18.567		61.920	36,6
NVZ West/Berg	493	2,5			6.867	7,7	7.360	6,0	940		8.300	7,4
FMZ Sonderstandort	493	2,5	135	1,0	7.173	8,0	7.800	6,4	2.000		9.800	8,8
Wohnlagen-Mitte	290	1,5			6.035	6,8	6.326	5,2	174		6.500	3,8
Velbert Mitte	6.215	31,5	1.482	11,0	57.142	63,9	64.839	52,9	21.681		86.520	77,5
Hauptanbieter-Neviges			512	3,8	4.113	4,6	4.625	3,8	375		5.000	3,0
Kleinhandel			512	3,8	2.012	2,3	2.524	2,1	676		3.200	1,9
NZ Neviges			1.024	7,6	6.125	6,9	7.149	5,8	1.051		8.200	4,8
Hauptanbieter					9.129	10,2	9.129	7,2	371		9.500	5,6
Kleinhandel					1.095	1,2	1.095	0,9	15		1.110	0,7
NVZ Rosenhügel					10.224	11,4	10.224	8,3	386		10.610	6,3
Wohnlagen-Neviges					6.161	6,9	6.161	5,0	139		6.300	3,7
Neviges-Kernort			1.024	7,6	22.510	25,2	23.534	19,2	1.576		25.110	14,8
Marktzone 3	6.215	31,5	2.505	18,6	79.652	89,1	88.373	72,1	23.257		111.630	65,9
NVZ Birth									5.200		5.200	3,1
Wohnlagen									3.800		3.800	2,2
WG Velbert Nordwest									9.000		9.000	5,3
NZ Langenberg									10.000		10.000	5,9
NVZ Bonsfeld									2.350		2.350	1,4
NVZ Nierenhof									1.400		1.400	0,8
Wohnlagen Langenberg									11.000		11.000	6,5
Langenberg gesamt									24.750		24.750	14,6
Umsatz/KKB in XYZ	17.755	90,0	12.231	90,8	81.266	90,9	111.252	90,7	58.127		169.379	100,0
Regionale Abflüsse gesamt	1.971	10,0	1.238	9,2	8.145	9,1	11.354	9,3				
Ausgabenvolumen	19.726	100,0	13.469	100,0	89.412	100,0	122.607	100,0				
Quelle: Berechnungen BulwienGesa												

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Velbert - Prognose													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
Standortbereich	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz in Velbert		Veränderung zur Ausgangslage	
	Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. € p. a. %		Tsd. € p. a. %	
Supermarkt	1.973	10,0	337	2,5	894	1,0	3.203	2,6	197	3.400	2,0	-2.600	-43,3
Projekt	6.115	31,0	1.684	12,5	5.409	6,0	13.207	10,8	1.616	14.823	8,6		
Kleinhandel	1.973	10,0	28	0,2	98	0,1	2.099	1,7	51	2.150	1,3	-100	-4,5
NVZ Süd/Citypark	10.060	51,0	2.049	15,2	6.401	7,2	18.510	15,1	1.864	20.373	11,9	12.123	147,0
integrierte/ nicht int. Wohnlagen	3.626	18,4			1.252	1,4	4.877	4,0	299	5.176	3,0	-724	-12,3
Marktzone 1	13.686	68,5	2.049	15,2	7.653	8,6	23.387	19,1	2.163	25.550	14,9	11.400	80,6
Hauptanbieter			6.290	46,7			6.290	5,1	229	6.519	3,8	-480	-6,9
Kleinhandel			2.546	18,9			2.546	2,1	131	2.677	1,6	-173	-6,1
NVZ Neviges -Tönisheide Marktzone 2			8.836	65,6			8.836	7,2	360	9.196	5,4	-654	-6,6
Hauptanbieter Mitte	2.850	14,5	603	4,5	19.402	21,7	22.855	18,6	12.694	35.549	20,7	-2.550	-6,7
Kleinhandel-Mitte	789	4,0	199	1,5	7.574	8,5	8.562	7,0	3.149	11.711	6,8	-758	-6,1
Zentrum	3.639	18,5	802	6,0	26.976	30,2	31.418	25,6	15.843	47.261	27,5	-3.309	-6,5
Wohnlagen Zentrum					7.600	8,5	7.600	6,2	2.600	10.200	5,9	-1.150	-10,1
Innenstadt	3.639	18,5	802	6,0	34.576	38,7	39.018	31,8	18.443	57.461	33,5	-4.459	-7,2
NVZ West/Berg	373	1,9			6.625	7,4	6.998	5,7	931	7.929	4,6	-371	-4,5
FMZ Sonderstandort	373	1,9	88	0,7	6.862	7,7	7.323	6,0	1.944	9.267	5,4	-534	-5,4
Wohnlagen	176	0,9			5.812	6,5	5.987	4,9	151	6.138	3,6	-361	-5,6
Velbert Mitte	4.561	23,1	890	6,6	53.876	60,3	59.326	48,4	21.469	80.795	47,0	-5.725	-6,6
Hauptanbieter-Neviges			390	2,9	3.979	4,5	4.369	3,6	372	4.741	2,8	-259	-5,2
Kleinhandel			391	2,9	1.985	2,2	2.376	1,9	637	3.013	1,8	-187	-5,8
NZ Neviges			781	5,8	5.964	6,7	6.744	5,5	1.009	7.753	4,5	-447	-5,4
Hauptanbieter					8.673	9,7	8.673	7,2	352	9.025	5,3	-475	-5,0
Kleinhandel					997	1,1	997	0,8	13	1.010	0,6	-100	-9,0
NVZ Rosenhügel					9.670	10,8	9.670	7,9	365	10.035	5,8	-575	-5,4
nicht int. Lagen					5.633	6,3	5.633	4,6	128	5.761	3,4	-539	-8,6
Neviges			781	5,8	21.267	23,8	22.047	18,0	1.502	23.549	13,8	-1.561	-6,2
Marktzone 3	4.561	23,1	1.670	12,4	75.142	84,0	81.373	66,4	22.971	104.344	60,8	-7.285	-6,5
NVZ Birth									5.000	5.000	2,9	-200	-3,8
Wohnlagen									3.700	3.700	2,2	-100	-2,6
WG Velbert Nordwest									8.700	8.700	5,1	-300	-3,3
NZ Langenberg									9.800	9.800	5,7	-200	-2,0
NVZ Bonsfeld									2.250	2.250	1,3	-100	-4,3
NVZ Nierenhof									1.300	1.300	0,8	-100	-7,1
Wohnlagen									10.600	10.600	6,2	-400	-3,6
Langenberg gesamt									23.950	23.950	13,9	-800	-3,2
Umsatz/KKB in Velbert	18.246	92,5	12.555	93,2	82.795	92,6	113.596	92,7	58.144	171.740	100,0	2.361	1,4
Regionale Abflüsse gesamt	1.470	7,5	915	6,8	6.616	6,2	9.010	7,3					
Ausgabenvolumen	19.726	100,0	13.469	100,0	89.412	100,0	122.607	100,0					
Quelle: Berechnungen BulwienGesa													
KKB = Kaufkraftbindung													

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

KKB = Kaufkraftbindung

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Hamburg, der 12. Juni 2012