

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes am Standort
Meerbusch, Hessenweg

erstellt im Auftrag der
KUBUS GmbH, Bocholt

Auftr.-Nr.: 2010/16789

durch die

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Köln, im Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	2
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.2 Methodische Vorgehensweise	3
2 Standortbewertung	4
2.1 Makrostandort Meerbusch	4
2.2 Mikrostandort Hessenweg, Meerbusch-Büderich	6
3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens	8
3.1 Wettbewerbssituation	8
3.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes	11
4 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen	13
4.1 Nachfragevolumen und derzeitige Kaufkraftbindung	13
4.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
4.3 Umsatzumverteilungseffekte	17
4.4 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	19
4.5 Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch	20
5 Fazit	22

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1	Einwohnerzahlen der Stadt Meerbusch nach Stadtteilen	4
Abbildung 2:	Lage der Stadt Meerbusch und zentralörtliche Gliederung	5
Abbildung 3:	Mikrostandort des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes	7
Abbildung 4:	Wettbewerbssituation	12
Abbildung 5	Relevantes Nachfragevolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ¹⁾	13
Abbildung 6:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet	14
Abbildung 7:	Prognoseumsatz des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes und Marktaberschöpfung im Einzugsgebiet	16
Abbildung 8:	Prognostizierte Umsatzumlenkungen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes	18

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die KUBUS GmbH, Bocholt plant am Hessenweg in Meerbusch-Büderich den Neubau eines PENNY Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem, selbständig agierendem Backshop. Die Verkaufsfläche des Discounters soll max. 799 m² betragen. Zusätzlich soll in einem Anbau mit eigenem Zugang und ohne Verbindung zum Discounter eine Bäckerei errichtet werden. Die Verkaufsfläche des geplanten Backshops wird mit ca. 40 m² angegeben.

Der Projektstandort befindet sich im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festsetzt. Aufgrund der zu unterstellenden, über die gebietsbezogene Versorgung im Sinne von § 4 BauNVO hinausgehenden Versorgungsfunktion des geplanten Discounters ist eine solche Planung unter den derzeitigen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten nicht genehmigungsfähig.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll deshalb über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Meerbusch-Büderich, Hessenweg“ erfolgen. Obwohl der Markt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreitet, sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch sowie den angrenzenden Kommunen und die wohnungsnahе Versorgung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, das Planvorhaben unter Berücksichtigung des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch einer Verträglichkeitsanalyse zu unterziehen. Zum einen gilt es, die Planung auf ihre Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen. Zum anderen sind die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu ermitteln und zu bewerten.

Die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung, Köln wurde im April 2010 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Standortsituation und zu den Lagebeziehungen des Mikrostandorts,
- Erhebung der relevanten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im engeren und erweiterten Standortumfeld. Hierzu gehören Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkte, Getränkemärkte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger).
- Daten der BBE Marktforschung, z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben,
- relevante sekundärstatistische Daten, z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Meerbusch und Neuss, Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch
- Erfahrungswerte der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

2 Standortbewertung

2.1 Makrostandort Meerbusch

Die Stadt Meerbusch liegt im Kreis Neuss und übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone von Düsseldorf. Die Stadt steht in intensiven Wettbewerbsbeziehungen zu den direkt benachbarten Oberzentren Düsseldorf und Krefeld sowie Mittelzentren Neuss und Kaarst.

Das Stadtgebiet Meerbusch gliedert sich in acht Stadtteile, wobei Büderich (ca. 21.600 Einwohner) und Osterath (ca. 12.600 Einwohner) die Einwohnerschwerpunkte darstellen. Insgesamt leben in der Stadt Meerbusch aktuell ca. 55.300 Einwohner.¹

Stadtteilzentren mit einem über die Nahversorgung hinausreichenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sind in den Stadtteilen Büderich im Süden, Osterath im Westen und Lank-Latum im Norden der Stadt gegeben. Aufgrund der stadtgeschichtlichen Entwicklung mit einem Zusammenschluss vormals selbständiger Gemeinden im Jahr 1969 weist die Stadt eine mehrpolige Siedlungsstruktur auf, ohne dass eine geschichtlich gewachsene Stadtmittelpunkt besteht.

Abbildung 1 Einwohnerzahlen der Stadt Meerbusch nach Stadtteilen

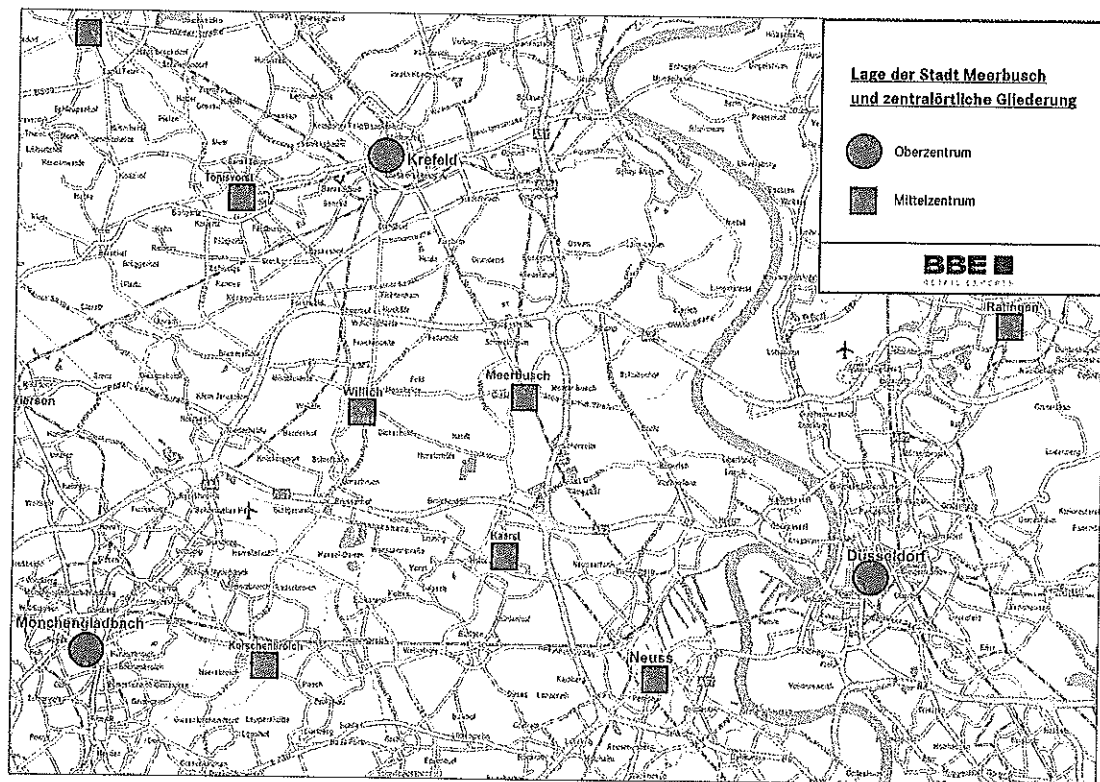
Stadtteile	Einwohner	
	abs.	in %
Büderich	21.565	39
Ilverich	666	1
Langst-Kierst	1.007	2
Lank-Latum	9.747	18
Nierst	1.407	3
Ossum-Bösinghoven	2.258	4
Osterath	12.613	23
Strümp	6.009	11
Stadt Meerbusch gesamt	55.272	100

Quelle: Stadt Meerbusch, Februar 2010 (Hauptwohnsitze)
 Rundungsdifferenzen möglich

¹ Quelle: Stadt Meerbusch, Stand 28.02.2010 (Hauptwohnsitze)

Die Stadt Meerbusch weist mit den Autobahnen 57, 52 und 44, die das Stadtgebiet durchqueren, eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraßen 9 und 222 verbinden Meerbusch mit den benachbarten Großstädten Düsseldorf und Krefeld. Damit weist die Stadt eine hohe Verkehrsgunst auf. Der öffentliche Personenverkehr wird über Regionalbahntrasse Neuss – Krefeld mit Haltepunkt in Meerbusch-Osterath, über die U-Bahntrasse Düsseldorf – Krefeld und über zahlreiche Buslinien im Stadtgebiet sicher gestellt.

Abbildung 2: Lage der Stadt Meerbusch und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

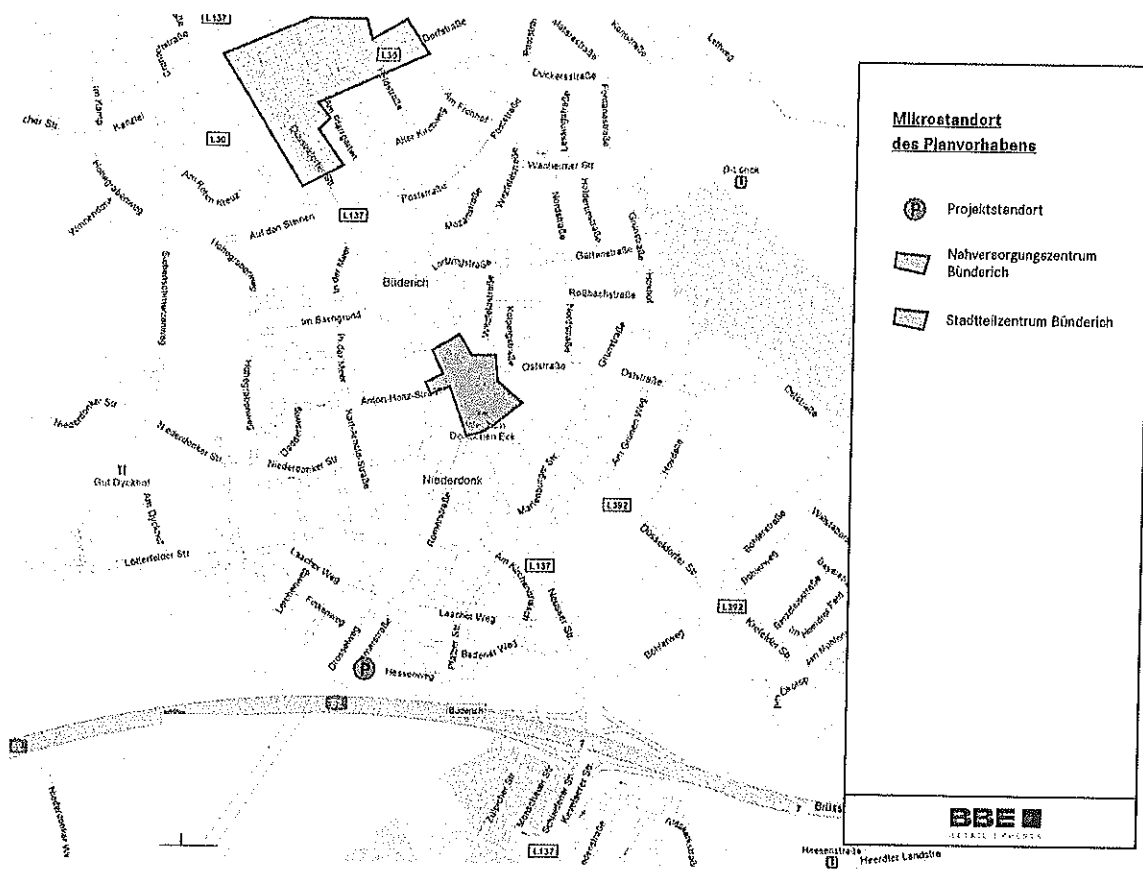
2.2 Mikrostandort Hessenweg, Meerbusch-Büderich

Das Planareal des geplanten Discountmarktes liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zur Neusser und Düsseldorfer Stadtgrenze. Die Umfeldnutzungen sind nördlich des Planstandortes durch verdichtete Wohnstrukturen im Geschosswohnungsbau geprägt. Entlang des Hessenwegs sind parallel zur Autobahntrasse der A 52 gewerbliche Nutzungen ansässig (u.a. Aldi Lebensmitteldiscountmarkt, Christ Küchentechnik, Motorengeräte Missing, Reuscher Autoteile und Kfz-Meisterbetrieb Geib).

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Römerstraße, die als Verbindungsachse zwischen der Düsseldorfer Straße (Bundesstraße 9) und der südlich angrenzenden Stadt Neuss (Stadtteil Vogelsang) fungiert. Im Kreuzungsbereich Römerstraße / Laacher Weg besteht ein Haltepunkt der Buslinie 830, im Bereich der Autobahnunterführung ein weiterer der Buslinie 828. Der Planstandort verfügt damit über eine gute Verkehrsanbindung.

Das brachliegende Plangrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Um Planungsrecht für das Planvorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Abbildung 3: Mikrostandort des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes



Quelle: Eigene Darstellung

3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

3.1 Wettbewerbssituation

Im direkten Standortumfeld des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes im **Stadtteil Büberich** finden sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine ALDI-Filiale mit ca. 800 m² VKF, die derzeit umgebaut wird. Der Betrieb ist an einem isolierten Standort am Rande der Siedlungsstruktur ansässig und dient somit der wohnungsnahen Grundversorgung im südlichen Stadtteil Büberich.

Das nächst gelegene Geschäftszentrum ist am Standort „**Deutsches Eck**“ vorhanden. Magnetfunktionen übernimmt ein Edeka Supermarkt (ca. 1.150 m² VKF inkl. Konzessionäre Bäcker, Kiosk). Im nahversorgungsrelevanten Angebot sind darüber hinaus zwei Feinkostanbieter, eine Bäckerei, eine Confiterie, ein Drogeriemarkt und eine Apotheke ansässig. In Ergänzung weist der Geschäftsbereich kleinstrukturierte Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsangebotes (u. a. Boutiquen, Buchhandlung, Optiker, Einrichtungszubehör) sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf. In dem im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens abgegrenzten Nahversorgungszentrum Deutsches Eck sind 32 Einzelhandelsbetriebe und ca. 2.500 m² Verkaufsfläche ansässig.²

Nördlich angrenzend an den bestehenden Geschäftsbesatz wird derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus an der Düsseldorf Straße gebaut, das nutzungsstrukturell und städtebaulich den bestehenden zentralen Versorgungsbereich ergänzen soll. Neben medizinischen Dienstleistungen ist die Ansiedlung eines Biomarktes (ca. 799 m²) und zwei kleinerer Geschäftseinheiten geplant.³

Im weiteren Verlauf der **Düsseldorf Straße** nach Norden sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als Streubesatz prägend. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte Betriebe, die aufgrund der weiten räumlichen Auffächerung nur begrenzte Synergieeffekte aufweisen. Als einziger großflächiger Anbieter fungiert im Kreuzungsbereich Düsseldorf Straße / Lörzingstraße ein Edeka Supermarkt (ca. 1.350 m² VKF inkl. Bäcker und Blumengeschäft als Konzessionäre). Im direkten Umfeld sind neben einer Tankstelle, einem Juwelier und einem Lampenfachgeschäft nur Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieb ansässig, so dass

² Quelle: GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch, Juli 2009

³ Quelle: www.grundwest.de

auch im Zusammenwirken mit dem frequenzstarken Lebensmittel-SB-Markt nur geringe Verbundeffekte mit anderen Nutzungen initiiert werden.

Eine hohe Konzentration von Einzelhandels, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ist im Bereich **Dorfstraße** vorhanden. Als nahversorgungsbezogene Leitbetriebe fungieren ein Kaiser's Supermarkt (ca. 1.200 m² VKF) in Verbindung mit einem Netto Discountmarkt (ca. 1.000 m² VKF) und einem Rossmann Drogeriemarkt. Darüber hinaus sind zahlreiche Fachgeschäfte ansässig, die ein umfassendes Versorgungsangebot sicherstellen. Das nahversorgungsbezogene Angebot wird durch ein Reformhaus, drei Bäckereien, eine Confiserie, eine Metzgerei, zwei Parfümerien und zwei Apotheken abgerundet. Das durch die GMA abgegrenzte Stadtteilzentrum Büderich weist 58 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 6.300 m² Verkaufsfläche auf.

Nach der Vorstellung der Stadt Meerbusch soll der Bereich zwischen Deutschem Eck im Süden und Dorfstraße im Norden bis in Höhe der Kreuzung Brühler Weg als ein zentraler Versorgungsbereich definiert werden.

Nördlich grenzt an Büderich der **Stadtteil Strümp** mit einem Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich Xantener Straße / Buschstraße an, das 8 Einzelhandelsbetriebe mit knapp 700 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben umfasst. Außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in einem Wohngebiet ein Edeka Supermarkt (ca. 600 m² VKF), der schwierige bauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen aufweist.

Südlich grenzt an Büderich der **Düsseldorfer Stadtteil Heerdt** mit einem Nahversorgungszentrum im Bereich Nikolaus-Knopp-Platz an, das einen differenzierten kleinteiligen Einzelhandelsbesatz, aber keinen Lebensmittel-SB-Markt aufweist. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind am Standort Schießstraße ein Real SB-Warenhaus (ca. 6.100 m² VKF zzgl. Konzessionäre) sowie entlang der Heerdtter Landstraße die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi (ca. 750 m² VKF), Penny (ca. 700 m² VKF) und Plus (ca. 600 m² VKF zzgl. Konzessionäre) ansässig.

Die **Neusser Nordstadt** weist zwei Nebenzentren in den Bereichen Furth-Mitte / -Süd und Römerstraße sowie ein Nahversorgungszentrum im Bereich Furth-Nord auf. Die Ausstattung mit Lebensmittel-SB-Märkten bezieht sich auf einen Edeka Supermarkt (ca. 500 m² VKF) im zentralen Versorgungsbereich Furth-Nord, einen E aktiv-Markt (ca. 650 m² VKF), einen Plus Markt (ca. 650 m² VKF), einen ausländischen Lebensmittel-SB-Markt (ca. 500 m² VKF) und einen Norma Markt (ca. 350 m² VKF) im zentralen Versorgungsbereich Furth-Mitte / -Süd sowie

einen Hit Markt (ca. 3.650 m² VKF zzgl. Konzessionäre) und einen Netto Markt (ca. 600 m² VKF) im zentralen Versorgungsbereich Römerstraße.

Außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren der Neusser Nordstadt sind in Gewerbegebietslage an der Normannenstraße ein Aldi und ein Lidl (jeweils ca. 800 m² VKF) sowie an der Bataverstraße ein Real SB-Warenhaus (ca. 6.800 m² VKF zzgl. Konzessionäre) ansässig.

Letzterer befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m zum Planvorhaben am Hessenweg und dürfte neben dem am Planstandort ansässigen Aldi sowie den an der Düsseldorfer Straße vorhandenen Edeka Märkten am stärksten von Wettbewerbswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein.

3.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁴,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- die zentralörtliche Funktion des Stadtteils.

Für den vorliegenden Fall ist insbesondere der Faktor Wettbewerbssituation (im Discountsegment) sowie der akzeptierte Zeit-/ Wegeaufwand von Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, welches den Meerbuscher Stadtteil Büderich und den Neusser Stadtteil Vogelsang umfasst.

Im Süden wird das Einzugsgebiet vor allem von den Wettbewerbern an den Standorten Neuss, Normannenstraße und Römerstraße sowie Düsseldorf, Heerdter Landstraße begrenzt. Für die Ausdehnung nach Norden stellt der Aldi Lebensmitteldiscountmarkt an einem verkehrsgünstigen Standort im Stadtteil Osterath einen begrenzenden Wettbewerbsstandort dar, so dass in Verbindung mit der räumlichen Ausdehnung von Büderich keine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktionen für das Planvorhaben zu erwarten sind.

In dem abgegrenzten Einzugsgebiet leben ca. 28.100 Einwohner⁵.

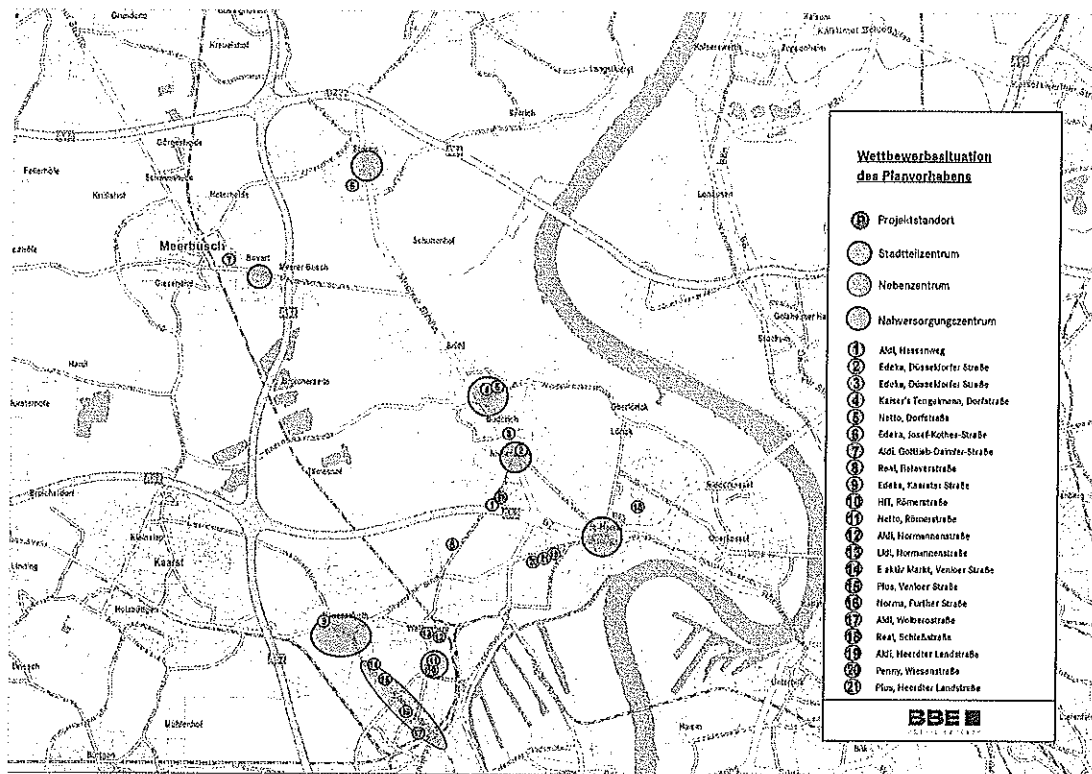
Die Lebensmittel-SB-Märkte verfügen im Einzugsgebiet über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.650 m², davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 8.100

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

⁵ Quelle: Stadt Meerbusch, Stand 28.02.2010 sowie Stadt Neuss, Stand 31.03.2010

m². Die genannten Betriebe generieren einen Umsatz in ihrem Kernsortiment von rd. 43,4 Mio. EUR.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung

4 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

4.1 Nachfragevolumen und derzeitige Kaufkraftbindung

Das potenziell zur Verfügung stehende Nachfragevolumen⁶ ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der branchenspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Auf Basis dieser Datengrundlagen errechnet sich für das abgegrenzte Einzugsgebiet ein Nachfragevolumen für das Nahrungs- und Genussmittelsortiment in Höhe von ca. 68,8 Mio. EUR. Auf Meerbusch-Büderich entfallen hiervon ca. 54,6 Mio. EUR, auf Neuss-Vogelsang ca. 14,2 Mio. EUR.

Abbildung 5 Relevantes Nachfragevolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel¹⁾

Stadtteile	Einwohner ¹⁾	Verbrauchsausgaben	Nachfragevolumen
		NUG ²⁾	
		In EUR	In Mio. EUR
Meerbusch-Büderich	21.565	2.531	54,6
Neuss-Vogelsang	6.557	2.171	14,2
Gesamt	28.122	2.446	68,8

¹⁾ Quelle: Städte Meerbusch und Neuss, Stand 2010

²⁾ Quelle: BBE-Marktforschung 2010, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel inkl. Ladenhandwerk.

Bei Gegenüberstellung des vorhandenen Nachfragevolumens und des derzeit generierten Lebensmittel-SB-Marktumsatzes im Kernsortiment ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation im abgegrenzten Einzugsgebiet von 63 % (siehe Abbildung 6). Dabei sind für Neuss-Vogelsang aufgrund des Real SB-Warenhauses per Saldo hohe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (Umsatz-Kaufkraft-Relation der Lebensmittel-SB-Märkte im Kernsortiment ca. 152 %), während für Meerbusch-Büderich per Saldo Kaufkraftabflüsse bestehen (Umsatz-Kaufkraft-Relation ca. 40 %). Die mangelnde Zahl der Anbieter im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Büderich und die ho-

⁶ Das angegebene Nachfragevolumen bezieht sich ausschließlich auf das Nahrungs- und Genussmittelsortiment inkl. Bäcker und Metzger. Pro-Kopf-Ausgabebeträge für das Non-Food-Sortiment sind hierin nicht enthalten, Stand: 2010

he Kaufkraftabflussquote verdeutlichen Angebotsdefizite im Nahversorgungsangebot in Meerbusch-Büderich. Gesamtstädtisch beläuft sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation unter Berücksichtigung auch der kleinteiligen Lebensmittelangebote in diesem Angebotssegment auf ca. 60 %, ⁷ so dass eine deutliche Unterversorgung mit Nahversorgungseinrichtungen in der Stadt Meerbusch festzustellen ist.

Abbildung 6: Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet

	Umsatz NUG	Kaufkraft NUG	Umsatz-Kaufkraft- Relation
Stadtteile	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %
Meerbusch-Büderich	21,8	54,6	40
Neuss-Vogelsang	21,6	14,2	152
Gesamt	43,4	68,8	63

Quelle: eigene Berechnungen
 Rundungsdifferenzen möglich

⁷ Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch, Juli 2009

4.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet und im Umfeld sowie der anzunehmenden Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung für den geplanten Discountmarkt anhand realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Untersuchungsgebietes ermittelt.

Demnach ist für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Hessenweg bei einer Verkaufsfläche von 799 m² ein Gesamtumsatz von ca. 4,3 Mio. EUR zu prognostizieren. Davon entfallen ca. 80 % bzw. ca. 3,4 Mio. EUR auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel. Ein Umsatz von voraussichtlich 0,9 Mio. EUR wird durch das Aktionswarensortiment erzielt. Da die Aktionsware häufig wechselt, ist eine Zuordnung der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere die Sortimentsbereiche

- Bekleidung/Textilien
- Schuhe/Lederwaren
- Papier/Schreibwaren/Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/Gartenbedarf

regelmäßig im Angebot zu finden sind.

Nach Berechnungen der Gutachter auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen ca. 6 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment Elektronik/Unterhaltungselektronik.

Bezogen auf den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Hessenweg wird der Textilumsatz eine Umsatzgrößenordnung von ca. 250.000 EUR p.a. erreichen, für das Elektronik-/Unterhaltungselektroniksegment liegt die Umsatzerwartung bei ca. 150.000 EUR p.a. Für die

sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1 %, so dass sich die Umsatzanteile je Sortiment auf ca. 20.000 - 40.000 EUR belaufen.

Bei einem Gesamtumsatz des Planvorhabens von ca. 4,3 Mio. EUR und einer geplanten Verkaufsfläche von 799 m² ergibt sich eine Raumleistung von ca. 5.400 EUR je m² VKF, so dass das Planobjekt eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann.⁸

**Abbildung 7: Prognoseumsatz des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes und Markt-
abschöpfung im Einzugsgebiet**

Kundenherkunft	Erwarteter Umsatz- anteil NUG	Kaufkraft NUG	Erwartete Kaufkraft- bindung NUG
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Meerbusch-Büderich	3,0	54,6	5,5
Neuss-Vogelsang	0,4	14,2	2,8
Einzugsgebiet gesamt	3,4	68,8	5,0

Quelle: eigene Berechnungen
 Rundungsdifferenzen möglich

Bezogen auf das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 68,8 Mio. EUR kann der geplante Lebensmitteldiscountmarkt ca. 5 % binden. Für den geplanten Backshop liegt die Umsatzerwartung bei ca. 0,2 Mio. EUR, so dass ein Marktanteil von zusätzlich ca. 0,3 % erreicht werden kann.

⁸ Lebensmitteldiscountmärkte erzielen durchschnittlich einen Umsatz von ca. 5.210 EUR je m² VKF (Quelle: EHI Handel aktuell 2009 / 2010).

4.3 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe von Bedeutung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁹

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt wird aufgrund der vorhandenen Angebotssituation in erster Linie Wettbewerbswirkungen auf systemgleiche Anbieter ausüben, d. h. Betriebe mit vergleichbarer Marktpositionierung und Angebotsausrichtung. Als Hauptwettbewerber fungieren daher der benachbarte Aldi (Umsatzumverteilung ca. 0,5 Mio. EUR), das in dezentraler Lage auf Neusser Stadtgebiet befindliche Real SB-Warenhaus (ca. 1,0 Mio. EUR) sowie die Edeka Märkte an den Standorten Deutsches Eck und Düsseldorfer Straße (jeweils ca. 0,1 Mio. EUR). Die Umsatzumverteilung für die in den zentralen Versorgungsbereichen Meerbusch, Dorfstraße und Neuss, Furth-Nord gelegenen Lebensmittel-SB-Märkten sind aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation als marginal zu bewerten (siehe Abbildung 8).

Damit kann das Planobjekt voraussichtlich ca. 1,7 Mio. EUR seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen von Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes generieren. Die entspricht einer Umsatzreduzierung bei ansässigen Anbietern in Höhe von durchschnittlich rd. 4 %. Am stärksten betroffen dürfte dabei der benachbarte Aldi Markt mit einer Umverteilung von ca. 10 % seines derzeitigen Lebensmittelumsatzes sein. Für die sonstigen Lebensmittel-SB-Märkte in städtebaulich integrierter Lage (zentraler Versorgungsbereich / wohnungsnaher Standort) im Einzugsgebiet liegen die Umsatzverluste unter 3 %.

Durch Umsatzverlagerungen von Wettbewerbern aus den angrenzenden Stadtteilen Düsseldorf-Heerdt und Neuss-Weißenberg werden insgesamt ca. 1,7 Mio. EUR gewonnen. Die Umsatzverluste der ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte liegen dabei zwischen 4 und 7 % des derzeitigen Umsatzes. Damit würde insbesondere der Kaufkraftabfluss aus Meerbusch nach Düsseldorf und Neuss reduziert.

⁹ Dabei werden „Worst case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens (überdurchschnittliche Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnaher Standorte) getroffen.

Abbildung 8: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes

Umsatzherkunft	derzeitige Umsatz (NUG)	Umsatzverlagerung im Sortiment NUG	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Aldi, Hessenweg	5,2	0,5	10
Edeka, Deutsches Eck	3,6	0,1	2 – 3
Edeka, Düsseldorfer Straße	4,9	0,1	2
Kaiser´s, Dorfstraße	4,7	*	*
Netto, Dorfstraße	3,4	*	*
Real, Bataverstraße	19,9	1,0	5
Edeka, Kaarster Straße	1,7	*	*
Innerhalb des Einzugsgebietes	43,4	1,7	4
Neuss, Römerstraße	12,2	0,5	4
Neuss, Normannenstraße	8,7	0,5	6
Düsseldorf, Heerdter Landstraße	9,4	0,7	7
Außerhalb des Einzugsgebietes	30,3	1,7	6
Gesamt	73,7	3,4	5

* marginal

Quelle: eigene Berechnungen
 Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte ist keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der ansässigen Wettbewerber zu erwarten. Vielmehr wird der geplante Lebensmitteldiscountmarkt zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in südlichen Meerbuscher Stadtgebiet beitragen.

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt wird neben dem Kernsortiment der Nahrungs- und Genussmittel sonstige Sortimente (Aktionswaren bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente mit max. 10 % der Verkaufsfläche) führen, mit denen voraussichtlich ca. 0,9 Mio. EUR erzielt werden.

Für die regelmäßig wechselnden Aktionswaren ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von Discontern gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbe-

triebe sind dagegen nur in einem sehr geringem Maße durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe nicht gefährdet wird.

Für den geplanten selbständigen Backshop in einem Anbau des projektierten Gebäudekomplexes mit einem Planumsatz von ca. 0,2 Mio. EUR werden sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern von Backwaren im abgegrenzten Einzugsgebiet beziehen, so dass für einzelne Betriebe bzw. Standortbereiche keine existenzgefährdenden Auswirkungen zu erwarten sind.

4.4 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Hessenweg in Meerbusch-Büderich keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Stadt Meerbusch sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn in Folge der Ansiedlung bestehenden Einzelhandelsbetrieben, denen für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung zukommt, in ihrem Bestand gefährdet würden.

Hierzu kann festgestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen. Dies betrifft gleichermaßen die im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens vorgeschlagene Abgrenzung von zwei zentralen Versorgungsbereichen entlang der Düsseldorfer Straße (Nahversorgungszentrum Deutsches Eck und Nebenzentrum Düsseldorfer Straße / Venloer Straße / Dorfstraße) wie die Betrachtung dieses Bereiches als einen einheitlichen zentralen Versorgungsbereich. Die ansässigen Märkte (Edeka (2x), Kaiser's und Netto) zeichnen sich durch einen modernen, leistungsfähigen Marktauftritt aus. Die zu erwartenden Umsatzverluste sind als wirtschaftlich unbedeutend zu bewerten.

In dem Nebenzentrum Römerstraße auf Neusser Stadtgebiet sind ein Verbrauchermarkt und ein Discountmarkt ansässig, für die die zu erwartenden Umverteilungen ebenfalls keine Existenzgefährdung erwarten lassen. Für das Nahversorgungszentrum Furth-Nord sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Sonstige Wettbewerbsstandorte in Meerbusch oder den Nachbarkommunen befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Negative Auswirkungen hinsichtlich der **wohnungsnahen Versorgung** der Bevölkerung sind aus Sicht der Gutachter ebenfalls auszuschließen. Auch die prognostizierte Umsatzumverteilung für den benachbarten Aldi Markt lassen keine Existenzgefährdung erwarten.

Auch die **Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche** in der Stadt Meerbusch wird durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Dies gilt gleichermaßen für die projektierte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Büdericher Arkaden, Düsseldorfster Straße wie für mögliche Angebotserweiterungen im Bereich Dorfstraße / Dr.-Franz-Schütz-Platz. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 799 m² Verkaufsfläche das Entwicklungspotenzial zur Verbesserung der lebensmittelbezogenen Versorgung im südlichen Meerbuscher Stadtgebiet nicht ausschöpfen wird.

Der angegliederte Backshop ist als selbständiger Betrieb am Planstandort ebenfalls städtebaulich verträglich, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.5 Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch

Das Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch formuliert für die zentralen Versorgungsbereiche eine Vorrangstellung bei der Weiterentwicklung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Versorgungsstrukturen. Dies gilt insbesondere für den großflächigen Einzelhandel, da dieser Magnetfunktionen für den kleinteiligen Facheinzelhandel übernehmen kann.

Der Planstandort Hessenweg liegt ca. 750 m südlich des zentralen Versorgungsbereichs in Höhe Düsseldorfster Straße / Deutsches Eck. Damit werden keine Verbundeffekte mit dem Einzelhandel im Versorgungszentrum initiiert. Das Planvorhaben wird vielmehr wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für den südlichen Bereich des Stadtteils Büderich übernehmen. Mit dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscountmarkt ist der Standort bereits als ergänzende Nahversorgungslage eingeführt.

Da das Planvorhaben nicht großflächig ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind, ist das Planvorhaben grundsätzlich mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.

Die übergemeindliche Versorgungsfunktion für das angrenzende Neusser Stadtgebiet ist aufgrund der relativ großen Entfernung der Hauptsiedlungsflächen des Stadtteils Vogelsang als gering zu bewerten.

5 Fazit

- (1) Auf dem Grundstück Hessenweg in Meerbusch-Büderich ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² und eines separaten Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 40 m² geplant.
- (2) Der Standort liegt in einer südlichen Randlage zu den Büdericher Siedlungsflächen. Im direkter Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt, der wichtige Nahversorgungsfunktionen für die ansässige Bevölkerung übernimmt.
- (3) Die Stadt Meerbusch weist erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot auf. Wichtige ergänzende Versorgungsstandorte für die Büdericher Bevölkerung sind in der Neusser Nordstadt und im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt vorhanden. Vor dem Hintergrund der Standort- und Wettbewerbssituation umfasst das Einzugsgebiet des Planobjektes die Stadtteile Meerbusch-Büderich und Neuss-Vogelsang.
- (4) Im Einzugsgebiet leben rd. 28.100 Einwohner, die zusammen über ein Nachfragevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 68,8 Mio. EUR verfügen. Derzeit wird durch die ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte ein relevanter Umsatz von rd. 43,4 Mio. EUR generiert, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet mit 63 % per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse verdeutlicht.
- (5) Für das Planobjekt wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 4,3 Mio. € prognostiziert. Damit kann das Planvorhaben eine leicht über dem Discountmarkt-Durchschnitt liegende Raumleistung erzielen.
- (6) Als wesentliche Wettbewerber fungieren der benachbarte Aldi Markt sowie die in zentralen Versorgungsbereichen bzw. wohnungsnahen Standorten gelegenen Anbieter Edeka, Deutsches Eck und Düsseldorfer Straße, Kaiser's und Netto, Dorfstraße sowie das dezentral gelegene Real SB-Warenhaus auf Neusser Stadtgebiet. Darüber hinaus übernehmen die Einzelhandelsstandorte Neuss, Römerstraße und Normannenstraße sowie Düsseldorf-Heerdt wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen für die Büdericher Bevölkerung.
- (7) Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten.
- (8) Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch oder in Nachbarkommunen sind aus Sicht der Gutachter deshalb auszuschließen.

- (9) Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Verbraucher im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- (10) Das Planvorhaben ist aufgrund der geplanten Größenordnung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch vereinbar.

Köln, im Mai 2010

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG


i.V. Corinna Küpper

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erlaubt.
