



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

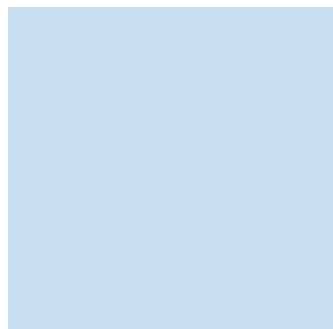


Landeshauptstadt Düsseldorf

Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Supermarkts im Nahversorgungszentrum
Kalkumer Straße/Ulmenstraße

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, September 2023 (3. überarbeiteter Entwurf,
Stand: 05.09.2023)



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung	1
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Bundesbaurechtliche Regelungen	3
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen	3
2.3	Kommunale Vorgaben	6
3	Standortbeschreibung und -bewertung	9
3.1	Makrostandort Düsseldorf	9
3.2	Mesostandort Düsseldorf-Derendorf/Unterrath	10
3.3	Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/ Ulmenstraße und Planstandort	12
4	Branchenentwicklungen, Leistungsfähigkeit und Nachfragepotenzial	15
4.1	Eckdaten des Lebensmitteleinzelhandels	15
4.2	Umsatz des erweiterten Rewe-Supermarkts	18
4.3	Einzugsgebiet des Rewe-Supermarkts	22
4.4	Aktuelles Nachfragevolumen	24
5	Wettbewerbssituation	26
5.1	Methodisches Vorgehen	26
5.2	Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
5.3	Wettbewerber im angrenzenden Raum	28
6	Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte	31
6.1	Annahmen und Berechnungsansatz	31
6.2	Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung der Rewe-Erweiterung und -Verlagerung	32
6.2.1	Effekte in Zone I des Einzugsgebiets	33

6.2.2	Effekte in Zone II des Einzugsgebiets	34
6.2.3	Effekte im weiteren Untersuchungsraum	37
6.3	Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung der geplanten kleinteilige Angebotsergänzungen	40
6.4	Perspektivische Betrachtung	41
7	Vereinbarkeit der Verlagerungs- und Erweiterungsplanung mit übergeordneten Vorgaben	44
7.1	Kompatibilität mit dem Rahmenplan Einzelhandel	44
7.2	Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes	44

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

In Grenzlage der Düsseldorfer Stadtteile Unterrath und Derendorf befindet sich ein großflächiger Rewe-Supermarkt mit einem angeschlossenen Getränkemarkt. Die Standorte liegen innerhalb des Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße/ Ulmenstraße, das auf Basis des Rahmenplans Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf (2016) als zentraler Versorgungsbereich beschlossen wurde.

Ein früherer, in der Nachbarschaft gelegener Baumarkt wurde geschlossen und abgerissen. Auch der Standort von Rewe präsentiert sich nicht wie für das Unternehmen üblich, sondern weist sowohl optisch/gestalterisch als auch funktional Defizite auf. Die Fa. Rewe plant deshalb einen Abriss und Neubau ihrer Filiale.

Dabei soll eine geringfügige Verlagerung des Supermarkts mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 1.550 m² auf zukünftig 2.000 m² vorgenommen werden. Angegliedert sind Flächen für kleinteilige Angebotsergänzungen vorgesehen. Projektiert wird ein Neubau auf der ehemaligen Baumarktfläche, unmittelbar nördlich angrenzend an den bisherigen Rewe-Standort. Parallel dazu verfolgt wird der Neubau des Gartenhallenbads Unterrath auf dem dann frei werdenden Rewe-Grundstück.

Im Jahr 2020 wurde unser Büro beauftragt, eine zweistufige Bewertung dieser Planung unter handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten vorzunehmen. Im Vordergrund der Bearbeitung steht die Beschäftigung mit den voraussichtlich zu erwartenden Wirkungen der Supermarktverlagerung und -erweiterung. Dabei ist zu würdigen, dass es sich nicht um die Neuansiedlung eines Supermarkts handelt, sondern um eine Erweiterung im Zuge eines Gebäudeneubaus, der sich nur wenige Meter vom derzeitigen Betriebsgrundstück entfernt befindet.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf erhofft sich von dem Vorhaben eine Impulssetzung für eine nutzungsstrukturelle und städtebauliche Aufwertung des Standortumfelds und damit für das Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße. Unsere Stellungnahme aus der ersten Bearbeitungsphase im November 2020, die u. a. für die frühzeitige Beteiligung des Bauleitplanverfahrens benötigt wurde, beinhaltet daher eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Vorhabenstandort sowie der nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Situation des Nahversorgungszentrums. Zudem erfolgten eine Empfehlung zur Dimensionierung des Vorhabens und eine Skizzierung der durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden Auswirkungen.

Auf dieser Grundlage wurden die Planungen weiterverfolgt und zunehmend konkretisiert. Für den nächsten Verfahrensschritt, die Änderung des Flächennutzungs- und die Aufstellung eines Bebauungsplans, ist eine vollständige städtebauliche Wirkungsanalyse vorzulegen, welche die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens und die Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen prüft. Im Anschluss daran erfolgt die Umsetzung. Der Baubeginn ist derzeit für das 1. Quartal 2024 vorgesehen, die Eröffnung im neuen Gebäude könnte somit im Jahr 2025 erfolgen.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse prüft die in Folge der Realisierung der Planung eintretenden Wettbewerbsveränderungen in der aktuellen Situation, da eine Prognose aller die Wirkungen beeinflussenden Faktoren in Teilen spekulativ und damit nicht belastbar wäre. Eine Annäherung an die Wirkungen, die im Eröffnungsjahr eintreten könnten, folgt aufbauend auf die Betrachtung der Wettbewerbswirkungen im Status quo unter Berücksichtigung bekannter Entwicklungstrends und Planungen.



2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

2.1 Bundesbaurechtliche Regelungen

Nach § 11 (3) BauNVO ist für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ab 1.200 m² Geschoss- bzw. 800 m² Verkaufsfläche die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. *(Gemäß der Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005) wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² als großflächig eingestuft.)*

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen

Am 13. Juli 2013 trat der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen. Am 25. Januar 2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und anschließend am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

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

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

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

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

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

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

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

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

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

Ziel 5 legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen,



wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Zusätzlich hat **Grundsatz 6** zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen gemäß **Ziel 7** vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen zu begrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen dabei auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

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

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

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

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

Zur Unterstützung der Umsetzung dieser Vorgaben trat der neue Einzelhandelserlass NRW Ende des Jahres 2021 in Kraft.

Alle Vorgaben der Landesplanung sowie die Erläuterungen des Einzelhandelserlasses wurden bei der Bearbeitung genauso berücksichtigt wie die erfolgte Rechtsprechung zu bearbeitungsrelevanten Aspekten.

2.3 Kommunale Vorgaben

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

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

Im Jahr 2014 waren in Düsseldorf insgesamt 1.062.046 m² Verkaufsfläche in 5.494 Einzelhandelsbetrieben (inkl. leerstehender Ladenlokale) erfasst worden. Die errechnete Einzelhandelszentralität von 121,3 weist auf eine überregionale Bedeutung Düsseldorfs als Einkaufsstadt hin. Um diese Positionierung zu stabilisieren bzw. auszubauen, werden folgende übergeordnete Zielsetzungen formuliert:

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



Die hier vorliegende Analyse ist inhaltlich dem dritten aufgeführten Ziel zuzuordnen, da sich die Untersuchung mit nahversorgungsrelevanten Angebotsergänzungen des kleinen Stadtteilzentrums Kalkumer Straße/Ulmenstraße beschäftigt.

Der wesentliche konzeptionelle Abschnitt folgt in **Teil B** des Rahmenplans, dem eigentlichen Einzelhandelskonzept. Dieses gliedert sich in die Darstellung der Düsseldorfer Sortimentsliste, die Zentrenhierarchie, das Nahversorgungskonzept, das Fachmarktkonzept und die Sonderstandorte. Alle zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmenplan durch ein Zentrenprofil beschrieben und bewertet.

Die Düsseldorfer Sortimentsliste gibt Auskunft darüber, welche Einzelhandels assortimente zentrenrelevant und demnach insbesondere auf Standorte in zentralen Versorgungsbereichen konzentriert bzw. zu konzentrieren sind sowie welche Sortimente als nicht zentrenrelevant eingestuft werden und folglich auch (großflächig) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche situiert und zulässig sind. Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden darüber hinaus nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt, die zum Zwecke der wohnungsnahen Versorgung grundsätzlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planerisch möglich sind. In der vorliegenden Analyse werden ausschließlich Einzelhandelsbetriebe thematisiert, deren Kernsortiment nahversorgungsrelevant ist. Sowohl beim Planvorhaben wie auch bei den Wettbewerbern handelt es sich ausschließlich um Lebensmittel-SB-Betriebe mit Angebotsschwerpunkten in den Sortimenten, die in der Düsseldorfer Liste mit „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerie, Körperpflege“ bezeichnet sind.

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

Bei der Verlagerung und Erweiterung des zur Diskussion stehenden Einzelhandelsbetriebs gilt es, die Zentrenhierarchie des Rahmenplans zu berücksichtigen, dies sowohl hinsichtlich des Einzugsgebiets für den Supermarkt als auch in Bezug auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor wesentlichen Beeinträchtigungen.

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

Im Rahmenplan Einzelhandel wird Nahversorgung als „wohnungsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Artikeln des periodischen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung von der Wohnung“ definiert. Die fußläufige Versorgung eines Haushalts gilt dann als gewährleistet, wenn innerhalb eines Radius von 500 m Luftlinie ein Lebensmittelangebot mit mindestens 100 m² Verkaufsfläche erreicht werden kann. Dabei wird angenommen, dass diese Distanz einem Fußweg von ca. 10 Minuten entspricht.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass der Einzelhandelserlass NRW 2021 auch andere Abgrenzungsmöglichkeiten für die wohnungsnahe Versorgung vorsieht.

Je nach Standort sind, vorbehaltlich einer detaillierten Einzelfallprüfung, verschiedene Betriebsformen und Einzugsbereiche der Nahversorgung vorgesehen. Für die Kategorien der D- und N-Zentren werden dabei Supermärkte und (Lebensmittel-)Discounter als größte zulässige Betriebstypen eingestuft, deren Dimensionierungen ausgerichtet sein sollten auf den Bedarf des zugehörigen Einzugsbereichs.

Für das Nahversorgungszentrum Ulmenstraße/Kalkumer Straße ergibt sich demnach eine grundsätzliche Standorteignung für den projektierten größeren Supermarkt, unter der Maßgabe, dass die Versorgungsfunktion auf den Bedarf des Einzugsbereichs ausgerichtet ist.

Im **Abschnitt C** des Rahmenplans Einzelhandel steht die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Fokus. Dabei werden regional- und landesplanerische Vorgaben skizziert; diese münden in planerische Handlungsempfehlungen sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung durch kooperative, privat unterstützte Modelle.

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



3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Düsseldorf

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

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

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

Prägend für die Lage der Stadt ist der Verlauf des Rheins. Seine Mäander bilden weitestgehend die westliche Stadtgrenze Düsseldorfs. Nur ein Stadtbezirk befindet sich linksrheinisch; neun Stadtbezirke liegen im rechtsrheinischen.

Das Amt für Statistik und Wahlen veröffentlichte zum 31. Dezember 2021 eine Einwohnerzahl von rund 643.753 (Stadt Düsseldorf Stand 31.12.2021) für die Landeshauptstadt, die sich administrativ unterhalb der Ebene der Stadtbezirke in 50 Stadtteile gliedert. Die Einwohnerdaten lassen dabei eine Konzentration im Südwesten des Stadtgebiets erkennen, in denen nahezu ein Drittel der gesamten Bewohnerschaft lebt.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Düsseldorf

Jahr	Einwohner:innen	2011 = 100 %
2011	590.667	100
2012	593.057	100,4
2013	597.102	101,1
2014	603.210	102,1
2015	628.437	106,4
2016	635.704	107,6
2017	639.407	108,3
2018	642.304	108,7
2019	645.923	109,4
2020	644.280	109,1
2021	643.753	109,0

Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand: 31.12.2021; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Düsseldorf nimmt seit Jahren und Jahrzehnten stetig zu. In den letzten zwei Jahren ist allerdings ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation zu beobachten.

3.2 Mesostandort Düsseldorf-Derendorf/Unterrath

Der Planstandort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Kalkumer Straße/ Ulmenstraße, das mit dem Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf (2016) als zentraler Versorgungsbereich beschlossen wurde. Dieser erstreckt sich vom Stadtteil Derendorf in Stadtbezirk 1 entlang der Ulmenstraße bis in den Stadtteil Unterrath in Stadtbezirk 6.

Unterrath und Derendorf werden in Uhrzeigerrichtung zunächst von weiteren Stadtteilen des Stadtbezirks 6 und 1 sowie im Nordwesten von den Stadtteilen Stockum und Lohausen des Stadtbezirks 5 umgeben.

Laut Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf leben in Stadtbezirk 1 zum Jahresende 2021 ca. 86.000 Einwohner:innen, davon 20.665 Einwohner:innen im Stadtteil Derendorf. Bei einer Fläche von 11,31 km² ergibt sich für den Stadtbezirk 1 eine Bevölkerungsdichte von ca. 7.604 Einwohner:innen/km². Seit 2010 weist der Stadtbezirk 1 insgesamt einen Bevölkerungsanstieg von 9,6 % auf, der Anstieg im Stadtteil Derendorf fällt dabei mit 5,8 % unterdurchschnittlich aus.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Düsseldorf nach Stadtteilen

	Einwohner	Einwohnerentwicklung	Einwohnerprognose
	2021	2010 = 100 %	2019 – 2035
Düsseldorf (gesamt)	643.753	107,3	+ 8,8 %
Stadtbezirk 1	85.996	109,6	
davon Stadtteil Derendorf	20.665	105,8	+ 11,4 %
Stadtbezirk 6	66.957	111,4	
davon Stadtteil Unterrath	21.962	105,1	+ 0,7 %

Quelle: Einwohner(-entwicklung): Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand: 31.12.2021; Einwohnerprognose: Landeshauptstadt Düsseldorf 2021; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23



Im Stadtbezirk 6 sind rund 66.955 Einwohner:innen wohnhaft. Auch hier hat die Bevölkerung in den letzten elf Jahren um rund 11 % zugenommen, davon im Stadtteil Unterrath um rund 5,1 %. Mit einer Fläche des Stadtbezirks von 19,65 km² ergibt sich eine deutlich geringere Bevölkerungsdichte als in Stadtbezirk 1, die bei rund 3.407 Einwohner:innen/km² liegt.

Die eigene Bevölkerungsprognose des Amts für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf prognostiziert in Bezug auf das Basisjahr 2019 bis zum Jahr 2035 eine Wachstumsrate der Gesamtbevölkerung von ca. + 8,8 % auf 702.500 Einwohner:innen. Für den Stadtteil Derendorf wird bis 2035 eine Bevölkerungszunahme auf ca. 23.120 (+ 11,4 %) prognostiziert. Die Anzahl der Einwohner:innen im Stadtteil Unterrath erhöht sich in diesem Zeitraum lediglich um ca. 0,7 %.

Während der Stadtteil Unterrath primär als Wohnstandort einzuordnen ist, weist Derendorf eine altindustrielle Prägung auf, die heute noch durch eine Mischung von ehemaligen Werkswohnungen und Arbeitsstätten erkennbar ist. Für den Stadtteil wird eine Dreiteilung deutlich: Der nordöstliche Teil wird durch Gewerbeflächen bestimmt, während der westliche Teil nördlich der hier zusammengeführten Bundesstraßen B 1/7/8 von der ausgedehnten Fläche des „Nordfriedhofs Düsseldorf“ geprägt wird. Südlich der Bundesstraße dominiert die Wohnfunktion.

Die äußere Erschließung der beiden Stadtteile sichern die benannten Bundesstraßen sowie die A 44 im Norden. Im Innern kreuzen sich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kalkumer Straße/Ulmenstraße sowie die Ost-/West-Trasse Thewissenweg/An der Piwipp auf Höhe des Planstandorts.

Für die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist der Verlauf der Straßenbahnlinien 705 und 707 entlang von Kalkumer Straße/Ulmenstraße von zentraler Bedeutung; hier finden sich auch Buslinien, die die nordöstlich angrenzenden Wohngebiete anbinden.

3.3 Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße und Planstandort

Das als zentraler Versorgungsbereich im Düsseldorfer Rahmenplan Einzelhandel eingestufte Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße erstreckt sich vom Süden der Kalkumer Straße über den Kreuzungsbereich mit Unterrather Straße/An der Piwipp bis in den Norden der Ulmenstraße.

Die Bebauungsstruktur ist dabei unterschiedlich: während entlang der Kalkumer Straße kleinteilige Bebauung und kleinteilige Nutzungen vorzufinden sind, ist der Teil des zentralen Versorgungsbereichs, der sich östlich der Ulmenstraße anschließt, durch den ehemaligen Baumarkt und das Bestandsgebäude von Rewe durch größere Betriebseinheiten geprägt.

Östlich dieser Betriebsgelände schließen sich weitere größere Einzelhandelbetriebe an, die jedoch aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und Orientierung der Eingangsbereiche weder fußläufig mit dem zentralen Versorgungsbereich verbunden sind noch eine sonstige städtebaulich-funktionale Verbindung erkennen lassen. Auch perspektivisch wird eine solche Eingliederung dieses Standorts nicht gesehen. Der aktuell gültige Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf ordnet diesen Bereich als Sonderstandort ein; im Zuge der Überarbeitung des Rahmenplans wird diese Zuordnung entfallen, da der Standort nicht gesichert werden soll.

Denn: Durch die Ausstattung dieses Bereichs mit je einem Lebensmitteldiscounter, einem Zoo- und einem Getränkemarkt ergibt sich eine Wettbewerbssituation für vergleichbare oder kleinere Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Kalkumer Straße/Ulmenstraße, die eine Ansiedlung oder Weiterführung von nahen Einzelhandelsbetrieben beeinträchtigt.

Wie in der Kartierung der Abbildung 1 erkennbar, weisen die Erdgeschosse der Immobilien innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Zentrenprägende Einzelhandels- und Komplementärnutzungen werden von Wohnungen im Erdgeschoss ergänzt. Fünf Ladenlokale standen zum Zeitpunkt der Erhebung leer. Neben Leerständen und wenigen Mindernutzungen sind mit einer Apotheke, Metzgerei, Textilreinigung, Reisebüro und Schneiderei zahlreiche publikumsorientierte Angebote vorhanden, die die Nahversorgungsfunktion eines kleinen zentralen Versorgungsbereichs stützen, jedoch die Frequenz eines Magnetbetriebes benötigen, um eine Tragfähigkeit zu erreichen.



Abbildung 1: Planstandort und Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße



Quelle: Kartengrundlage: *openstreetmap.de*; Darstellung und Erhebung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich im Süden des Nahversorgungszentrums an der Kreuzung von Ulmenstraße und An der Piwipp. Bislang belegt Rewe eine Immobilie südlich der heutigen Brachfläche des ehemaligen Baumarkts. Vorgesehen ist nun eine Verlagerung in einen Neubau mit Gebäudekanten entlang der beiden Straßen. Die Stellflächen befinden sich rückwärtig, sodass der Markt primär fußläufig zu erreichen ist. Der Bereich des Altstandorts wird nach dem Abriss des Gebäudes künftig durch das ebenfalls verlagerte Unterrather Gartenhallenbad belegt, dessen rückwärtige Stellflächen an die des Supermarkts angrenzen. Die Zufahrt erfolgt voraussichtlich von der Ulmenstraße. Die aktuell nördlich der Kreuzung gelegene Straßenbahnhaltestelle „An der Piwipp“ wird künftig südlich der Kreuzung etwa auf Höhe des fußläufigen Zugangs zum Eingang des Hallenbads, zu den Stellflächen und zu einem zu den Stellplätzen ausgerichteten Eingang des Supermarkts platziert.

Ein weiterer, für die Erreichbarkeit von der Straßenbahnhaltestelle und dem sich anschließenden nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs bedeutsamer Eingang ist zur Ulmenstraße ausgerichtet – mit unmittelbarem Sichtbezug zur Straßenbahnhaltestelle. Die Planung stellt somit sicher, dass sich Gebäude und Eingang des Supermarkts stärker der Kreuzung nähern, sodass sich die funktionale Anbindung an die Bestandslage des zentralen Versorgungsbereichs im Vergleich mit der Bestandssituation deutlich verbessert.

Zusammen mit dem Gartenhallenbad, das eine weitaus stärkere räumliche Ausstrahlung in das Stadtgebiet entfaltet, wird der erweiterte und zeitgemäß gestaltete Supermarkt Frequenzen auslösen, von denen die weiter nördlichen kleinteiligen Angebote des Nahversorgungszentrums profitieren können. Es ist davon auszugehen, dass auch die Leerstände im Kreuzungsbereich belegt werden, wenn dem nicht immobilienwirtschaftliche Gründe entgegenstehen. Allerdings setzen solche Synergieeffekte auch eine adäquate Gestaltung der Kreuzung voraus.

Zudem ist für die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung – und dies wurde bei der Projektplanung berücksichtigt, dass bei der Rewe-Planung wie auch im Eingangsbereich des Gartenhallenbads auf eine Vielzahl kleinteiliger Nutzungen verzichtet wird. Denn auch dadurch hätte sich eine intensivere Wettbewerbssituation für die Bestandsbetriebe ergeben, deren Marktchancen durch den räumlichen Abstand und die zum Teil in die Jahre gekommenen Gestaltungen beeinträchtigt sind.

Die Rewe-Planung sieht eine deutlich untergeordnete Fläche – nämlich maximal ca. 300 m² Verkaufsfläche – für kleinteilige Angebotsergänzungen vor. Je Nutzung ist eine Maximalgröße von ca. 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Folgende Nutzungen sollen durch die Bauleitplanung ergänzt werden können:

- Bäckereien
- Blumenläden
- Lotto-/Toto-Geschäfte/Kioske
- Feinkostgeschäfte
- Metzgereien

Bei den Bäckereien wäre beispielsweise die Weiterführung des bestehenden Konzessionärs auf einer erweiterten Fläche möglich, ggf. auch über die zulässige Verkaufsfläche hinausgehend mit Flächen für gastronomische Nutzungen vorstellbar.



4 Branchenentwicklungen, Leistungsfähigkeit und Nachfragepotenzial

4.1 Eckdaten des Lebensmitteleinzelhandels

Der Handelsverband Deutschland unterscheidet im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betriebstypen. Der bestehende Rewe-Markt in Grenzlage der Düsseldorfer Stadtteile Unterrath und Derendorf ist sowohl mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.550 m² als auch bei einer Erweiterung auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche als Supermarkt einzustufen, da Supermärkte als Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m² Verkaufsfläche belegen können.

Nach der Betriebstypenklassifizierung des EHI Retail Institutes werden Supermärkte von den großen Supermärkten unterschieden. Diese werden – die Betriebstypendynamik im Einzelhandel berücksichtigend – seit dem Jahr 2007 vom HDE gesondert geführt. Große Supermärkte sind über eine Verkaufsfläche von 2.500 m² bis 5.000 m² definiert.

Lebensmitteldiscounter sind dagegen Einzelhandelsgeschäfte, die üblicherweise eine Verkaufsfläche von weniger als 1.000 m² aufweisen, „ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II“ führen. Nachgefragt werden heute in der Regel von den Betreibern Verkaufsflächen von mindestens ca. 1.200 m². Die gestiegenen Flächenansprüche werden u. a. mit der Einführung von Pfand- und Backautomaten sowie breiteren Gängen und einer niedrigeren Regalhöhe begründet; der Einkauf soll an Qualität und Komfort gewinnen. Eine Erweiterung des Sortiments erfolgt nach Auskunft der Betreiber dagegen nicht.

Auch von Supermarkt-Betreibern wird mit vergleichbaren Argumenten mehr Verkaufsfläche beansprucht. Die neuen Flächenkonzepte werden bei Neuansiedlungen, aber auch bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Filialnetzes gefordert.

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Betriebstypen bietet sich ein Vergleich der durchschnittlichen Artikelzahl an, die für das Jahr 2016 vom EHI Retail Institute (letztmalige Veröffentlichung) wie folgt dargestellt wird. Demnach werden in Supermärkten durchschnittlich 11.830 Artikel angeboten, in Discountern dagegen nur 2.295. Die Artikelzahlen der Supermärkte werden nur von den größer dimensionierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels übertroffen, wie z. B. großen Supermärkten und SB-Warenhäusern.

Bereits ohne eine Betrachtung der Aufgliederung der Artikelzahlen für die einzelnen Warenbereiche wird damit deutlich, dass durch die Lebensmittelvollsortimenter eine umfassendere Versorgung wahrgenommen werden kann. Dies ist insbesondere dann bedeutsam, wenn keine Einzelhandelsagglomerationen – z. B. in Form zentraler Versorgungsbereiche – vorliegen, sondern die Grundversorgung eines bestimmten Siedlungsbereichs vorwiegend über einen Lebensmittel-SB-Betrieb gewährleistet werden soll. Zumindest bis in die zweite Hälfte der 2000er-Jahre war ein wachsender Marktanteil der Lebensmitteldiscounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar, der mit gleichzeitigen Bedeutungsverlusten der Lebensmittelvollsortimenter verbunden war.

Tabelle 3: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)¹

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

1) letztes Datum der Veröffentlichung

Quelle: Daten: www.handelsdaten.de; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

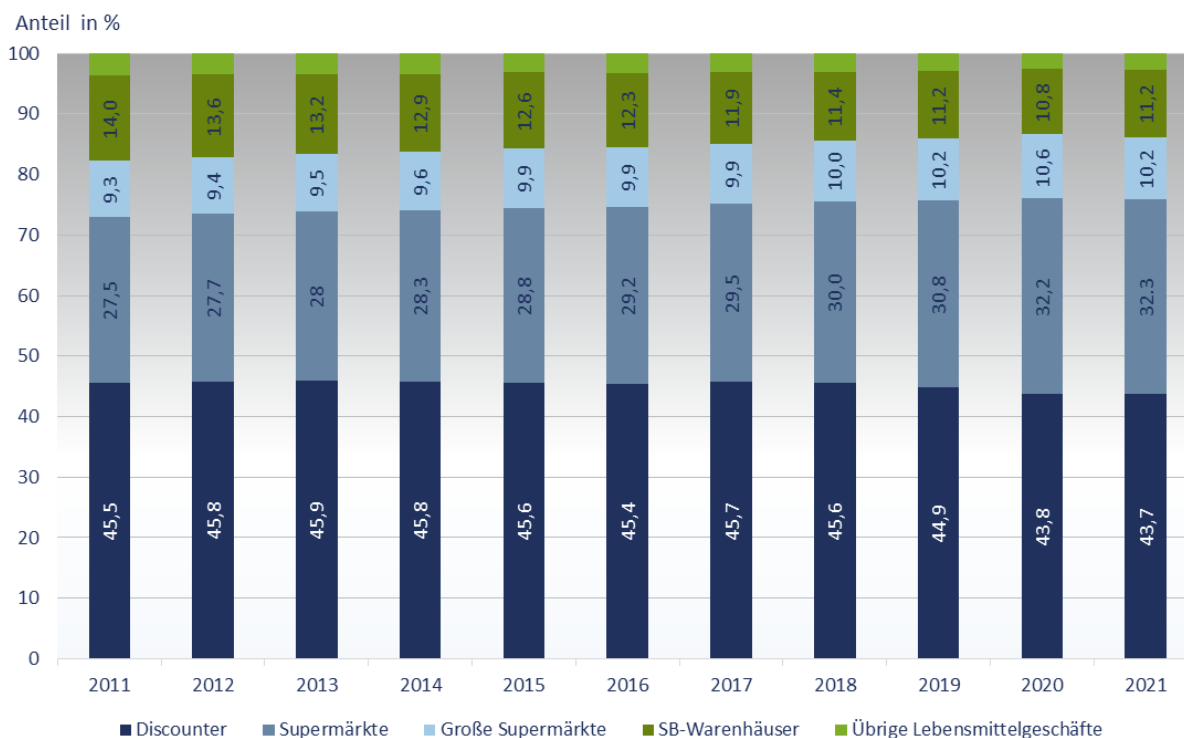
In den vergangenen Jahren zeichnete sich eine Umkehrung des Trends ab, sowohl was die Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel als auch die Flächenkonzeption der Lebensmitteldiscounter betrifft. Nachvollziehbar ist, dass insbesondere die Supermärkte und die großen Supermärkte seit 2010 an Marktbedeutung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



Es ist noch offen, ob die gegenwärtige, durch Pandemie, Energiekrise sowie Inflation geprägte wirtschaftliche und soziale Lage wieder dazu führen wird, dass der Betriebstyp des preisorientierten Lebensmitteldiscounters an Bedeutung gewinnen wird – zu Lasten der Supermärkte und insbesondere der spezialisierten Bio- und Frischeanbieter. Erste Daten deuten darauf hin; umfassende Kennziffern für das Jahr 2022 liegen jedoch noch nicht vor.

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

Abbildung 2: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Daten: EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2022; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Deutliche Unterschiede ergeben sich für die verschiedenen Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern und -discountern hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die in der Regel über den Umsatz/m² Verkaufsfläche ausgewiesen wird.

Im Retail Estate Report 2022/2023 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, der teilweise auch vom EHI Retail Institute auf der Plattform www.handelsdaten.de zitiert wird, werden die betreiberbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen von Lebensmittel-SB-Betrieben veröffentlicht. (Die Wertermittlung erfolgte durch die Gesellschaft für Konsumforschung GfK auf Datenbasis von TradeDimensions.)

Demnach wird die mit Abstand größte Flächenproduktivität durch den Anbieter Lidl mit durchschnittlich rund 9.320 EUR brutto/m² Verkaufsfläche generiert, gefolgt von Aldi Süd mit durchschnittlich rund 8.380 EUR/m² Verkaufsfläche.

Tabelle 4: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte

Betrieb	Betriebstyp	Ø-Verkaufsfläche in m ²	Ø-Flächenproduktivität in EUR	Ø-Umsatz Filiale in Mio. EUR
Aldi Nord	Lebensmitteldiscounter	934	6.450	6,6
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	1.006	8.380	8,5
Lidl	Lebensmitteldiscounter	926	9.320	9,2
Netto	Lebensmitteldiscounter	807	4.700	3,8
Norma	Lebensmitteldiscounter	752	4.070	3,1
Penny	Lebensmitteldiscounter	735	5.590	4,1
Edeka	Lebensmittelvollsortimenter	1.293	5.130	6,6
Rewe	Lebensmittelvollsortimenter	1.533	4.390	6,3

Quelle: Daten Bundesdurchschnitt Hahn Retail Report 2022/2023; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

4.2 Umsatz des erweiterten Rewe-Supermarkts

Die Projektplanung sieht vor, den vorhandenen Rewe Supermarkt auf das benachbarte Areal zu verlagern und im Zuge dieses Standortwechsels zu vergrößern. Auch für den bestehenden Konzessionär, eine Bäckerei, besteht die Möglichkeit einer Verlagerung, ergänzend oder alternativ zu weiteren festgelegten kleinteiligen Betriebstypen.



Bei der Prüfung der Wirkungen, die diese Verlagerungen, Erweiterungen und Ansiedlungen im Wettbewerb und auf die Standorte auslösen, unterscheiden wir zwischen einer differenzierten Untersuchung für den großflächigen Supermarkt und einer eher qualitativ ausgerichteten Bewertung der kleineren Betriebstypen, sodass die Art der Bearbeitung jeweils der Bedeutung angemessen ist. Die Ausführungen zum kleinteiligen Einzelhandel finden sich in Abschnitt 6.3.

Der Rewe Supermarkt wird von aktuell 1.550 m² auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche erweitern. Neben dem Kernsortiment der Nahrungs- und Genussmittel, das künftig nicht mehr auf 1.550 m² Verkaufsfläche, sondern auf maximal 1.700 m² Verkaufsfläche präsentiert werden kann, werden weitere Sortimente auf maximal 300 m² Verkaufsfläche geführt. Für die Belegung dieser Fläche sehen die Festsetzungen eine gewisse Flexibilität vor: Jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche stehen für Drogeriewaren/verwandte Sortimente und sonstige Randsortimente zur Verfügung. Nach den Festsetzungen soll im Bereich der Drogeriewaren neben den nach Düsseldorfer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogerie, Körperpflege und Pharmazeutika auch das zentrenrelevante Sortiment der Parfümerie- und Kosmetikartikel (nachfolgend als „Drogeriewaren“ zusammengefasst) zulässig sein. Diese Möglichkeit zur produktbezogenen Ausweitung ist für den Standort in einem Nahversorgungszentrum sowohl betriebswirtschaftlich als auch aus Verbraucher:innensicht sinnvoll, weil fehlende Angebote im kleinteiligen Einzelhandel durch die Platzierungen im Supermarkt ausgeglichen werden könnten.

Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten kann unter Berücksichtigung der besonderen standort-, markt-, sowie potenzielseitigen Rahmenbedingungen eine Einschätzung des künftigen Umsatzes durch die Verlagerung und Erweiterung der Rewe-Filiale erfolgen, die dann in die Prüfung handelswirtschaftlicher und städtebaulicher Wirkungen einfließt.

Die durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers Rewe wird im Retail Estate Report 2022/2023 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG mit rund 4.390 EUR/m² Verkaufsfläche beziffert.

Die vorhabenbezogene Umsatzeinschätzung erfolgt jeweils unter Einbeziehung der betriebsseitigen Attraktivität sowie der beschriebenen Standortbedingungen. Darüber hinaus wird ein „Worst-case“-Ansatz berücksichtigt. Damit wird für das Vorhaben nach der Realisierung eine maximale Attraktivität und Leistungsfähigkeit unterstellt.

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Supermarkt bereits aktuell eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielt, weil mit Ausnahme des Kaufland-SB-Warenhauses alle nächstgelegenen Wettbewerber dem Betriebstyp des Discounters zuzuordnen sind. Auch im Hinblick auf die Umsatzperspektiven kann von günstigen Rahmenbedingungen ausgegangen werden: beide nächstgelegenen Stadtteilzentren sind mit Rewe-Supermärkten ausgestattet, zwei kleinere Edeka-Supermärkte erfüllen primär wohnungsnahe Versorgungsaufgaben.

Als relevante Wettbewerbsveränderung sind die Ansiedlung eines Biomarkts des Betreibers Alnatura südlich und die Ansiedlung einer Aldi-Filiale im Westen bekannt. Alnatura dürfte dabei tendenziell stärkere Wirkungen haben auf die Umsatztätigkeit der Rewe-Planung, da sich der neue Aldi-Standort voraussichtlich eher zu Lasten der benachbarten Aldi Filiale An der Piwipp entwickeln wird.

Tabelle 5: Eckdaten des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens Supermarkt

Betrieb	VKF in m ²	VKF in m ²	Umsatz in Mio. EUR/m ² VKF	Umsatz in Mio. EUR/m ² VKF	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR Differenz/ Prüfgröße
	Aktuell	In Planung	Aktuell	In Planung	Aktuell	In Planung	
Rewe Supermarkt, davon	1.550	2.000	4.800	5.400	7,4	10,8	3,4
Nahrungs- und Genussmittel	1.355	1.700	4.800	5.400	6,5	9,2	2,7
Sonstige Sortimente*, davon	195	300	4.800	5.400	0,9	1,6	0,7
Drogeriewaren, Körperpflege, Pharmazeutika, Parfümerie- und Kosmetikartikel	120	200					
Sonstige Randsortimente	75	200					

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23,

* Verkaufsflächenobergrenzen sehen in der Planung bei der Belegung mit sonstigen Sortimenten eine gewisse Flexibilität vor, so dass der Ziel- und Umsatzzuwachs nicht die Summe, sondern nur die maximal möglichen Teilbeträge darstellen.



Die Leistungsfähigkeit des Bestandsmarkts wird daher mit einer Flächenproduktivität von 4.800 EUR/m² Verkaufsfläche eingeschätzt, ein Wert, der ca. 9 % über dem bundesweiten Durchschnittsumsatz liegt. Perspektivisch dürfte sich der Umsatz wie ausgeführt weiter erhöhen, die angesetzte Flächenproduktivität von 5.400 EUR/m² Verkaufsfläche entspricht einer positiven Abweichung vom Durchschnitt der Rewe-Filialen um 23 %.

Für das Erweiterungsvorhaben der Fa. Rewe fließt nur der Umsatz in die Betrachtung der Wirkungen ein, der zusätzlich zur gegenwärtigen Situation generiert wird. Der Bestandsumsatz hat sich dagegen bereits am Markt niedergeschlagen und führt nicht zu weiteren Wettbewerbswirkungen. Für die Berechnungen ist daher der Zusatzumsatz von rund 3,4 Mio. EUR entscheidend. Davon entfallen 2,7 Mio. EUR auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und rund 0,7 Mio. EUR auf Randsortimente. Es wird davon ausgegangen, dass die Randsortimente ebenfalls eine hohe Leistungsfähigkeit entfalten, weil sich die Auswahl und Zusammensetzung dieser Sortimente an der jeweiligen Wettbewerbssituation orientiert.

Die Marktwirkungen werden sich auch bei den Randsortimenten in erster Linie auf die Hauptwettbewerber aus dem Lebensmittel-SB-Einzelhandel richten, daher wird auf eine Differenzierung der Umverteilungsrechnung nach den beiden Sortimentsgruppen verzichtet.

Nachrichtlich wird darauf verwiesen, dass der Markt während der Bauphase in einer Übergangsform (z. B. Zelt, Container) weitergeführt werden soll, sodass zumindest ein Teil des Bestandsumsatzes konstant gebunden wird. Erfahrungsgemäß orientieren sich auch die Kunden, die während der Bauphase andere Einkaufsorte aufsuchen, nach Realisierung eines neuen attraktiveren Markts wieder auf ihre gewohnte Einkaufsstätte. Im Rahmen eines realitätsnahen Worst-case-Szenarios in dieser Analyse zu Marktwirkungen wird somit darauf verzichtet, einem während der Bauphase gestiegenen Umsatz der Wettbewerbsbetriebe höhere Umverteilungseffekte durch die Rückkehr von Stammkunden an den gewohnten Einkaufsort auszuweisen, da zwar beide Werte (Umsatz und Umsatzrückgang) nominal steigen, aber unverändert in den hier errechneten und dargestellten Umverteilungsanteilen wären.

4.3 Einzugsgebiet des Rewe-Supermarkts

Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets für das Planvorhaben gibt den Raum wieder, in dem Kund:innen den Rewe-Supermarkt bereits aktuell und auch künftig regelmäßig aufsuchen werden. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets basiert insbesondere auf folgenden Aspekten:

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

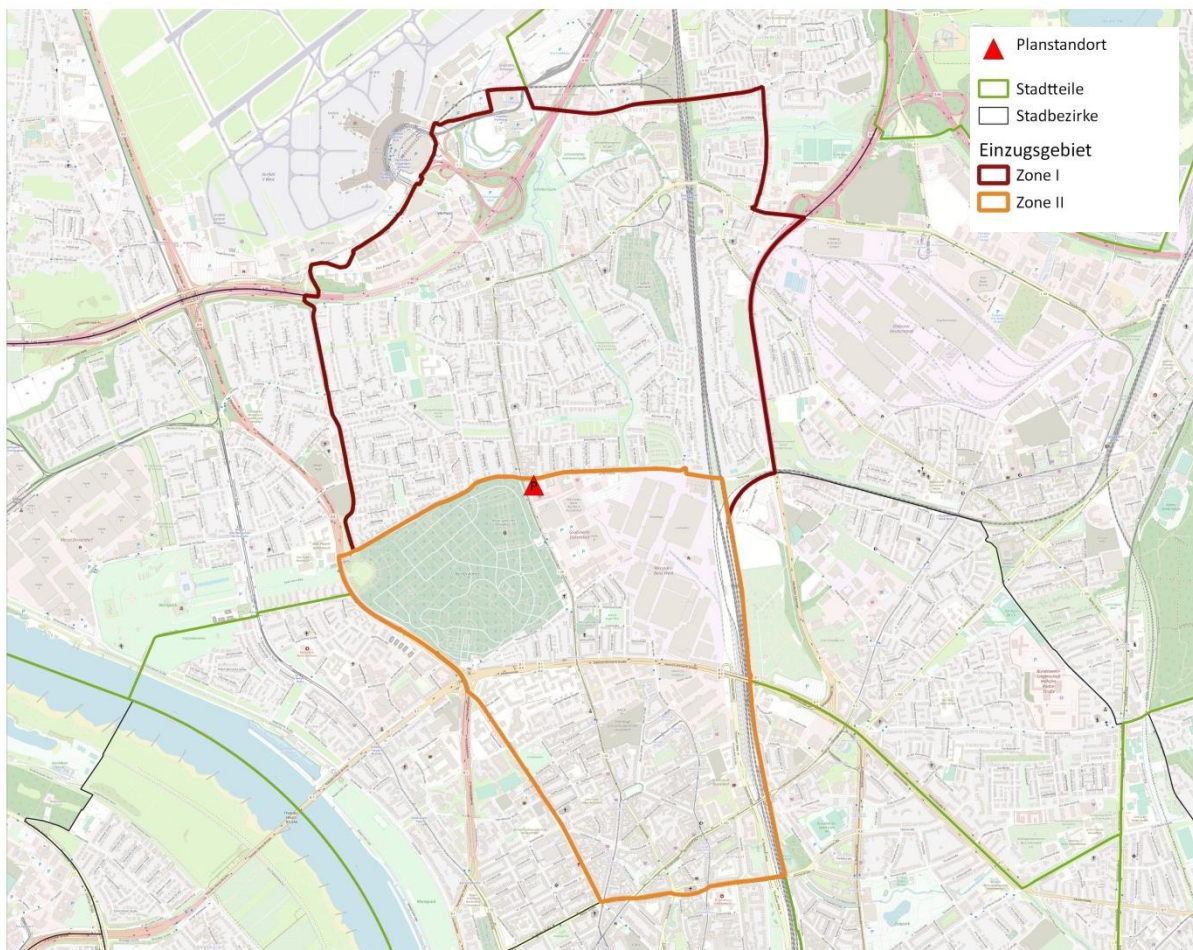
Grundsätzlich ist für das Vorhaben eine nachlassende Anbindungsintensität der Bewohner:innen bei zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort anzunehmen, unabhängig von Stadt und Stadtteil/Bezirk. Damit ergäbe sich (unter Ausklammerung der Wettbewerbssituation) theoretisch eine radiale Zonierung des Einzugsgebiets um den Vorhabenstandort, die durch die Führung der Straßen modifiziert wird.

Trotz der Grenzlage der beiden Stadtteile Unterrath und Derendorf sind die Versorgungsaufgaben des Rewe-Supermarkts und der kleinteiligen Angebote im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße primär auf den Stadtteil Unterrath bezogen, dessen Wohngebiete nördlich angrenzen, während die Siedlungsbereiche des Stadtteils Derendorf durch den Nordfriedhof und das Gewerbegebiet deutlich weiter entfernt liegen. Auch im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf wird dies so bewertet. Die trotz dieser Barrieren vorgenommene Zuordnung des Stadtteils Derendorf als Zone II des Einzugsgebiets gründet sich darauf, dass der Betriebstyp des Supermarkts dort an mehreren Standorten und durch unterschiedliche Betreiber zwar vertreten ist, diese Märkte allerdings nicht adäquat dimensioniert und auch nicht zeitgemäß gestaltet sind. Die Anbindungsintensität von Zone II ist jedoch im Vergleich mit der in Zone I geringer ausgeprägt, zum einen wegen dieser Zäsuren zwischen Wohn- und Einkaufsstätte, zum anderen wegen der im Vergleich mit Zone I gegebenen Wettbewerbssituation mit Supermärkten als systemgleiche Anbieter.

Für das so definierte Einzugsgebiet ist folgende Einwohnerzahl anzusetzen: Im Stadtteil Unterrath sind derzeit rund 21.960 Einwohner:innen wohnhaft, im Stadtteil Derendorf sind es 20.665 Einwohner:innen.



Abbildung 3: Einzugsgebiet des Rewe-Supermarkts



Quelle: Kartengrundlage: *openstreetmap.de*, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

4.4 Aktuelles Nachfragevolumen

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

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2021 in Deutschland pro Kopf ca. 6.640 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits sowie Nichtlebensmittel andererseits entfallen mit etwa 2.495 EUR ungefähr 38 % auf Lebensmittel und mit ca. 4.145 EUR etwa 62 % auf Nonfood-Angebote.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente bzw. die zur Diskussion stehenden Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte abzustimmen. Dies sind:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.495 EUR
- Drogeriewaren/verwandte Sortimente ca. 344 EUR
- Sonstige Sortimente ca. 245 EUR

Bei den sonstigen Sortimenten ist zu berücksichtigen, dass diese zum einen im Standardsortiment von Supermärkten (und anderen sog. Vollsortimentern) und Lebensmitteldiscountern, zum anderen als Aktionswaren geführt werden. Dabei ist die Bedeutung von Nonfood-Aktionsware bei Supermärkten deutlich geringer als beim Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters. Im Vergleich mit den beiden Hauptwarengruppen und in der weiteren Aufgliederung nach Sortimenten handelt es sich um deutlich untergeordnete Flächen und Umsätze, und sie stehen daher nicht im Fokus der vorliegenden Analyse.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 115,8 und liegt damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt.



Tabelle 6: Pro-Kopf-Ausgaben nach Betriebstypen

Zone Einzugsgebiet/EW	Nachfragevolumen in Mio. EUR Nahrungs- und Genussmittel	Nachfragevolumen in Mio. EUR Drogeriewaren	Nachfragevolumen in Mio. EUR Sonstige Sortimente	Nachfragevolumen in Mio. EUR Gesamt
Zone I: Stadtteil Unterrath mit rd. 21.960 EW	63,4	8,7	6,2	78,3
Zone II: Stadtteil Derendorf mit rd. 20.665 EW	59,7	8,2	5,9	73,8
Summe	123,1	16,9	12,1	152,1

Quelle: Kaufkraftkennziffern von MB Research 2019; Einwohner der Landeshauptstadt Düsseldorf am 31.12.2021; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Auf Grundlage der vorstehenden Daten lässt sich für die aktuelle Bevölkerungszahl im Kerneinzugsgebiet, dem Stadtteil Unterrath, ein vorhabenrelevantes Nachfragevolumen von 78,3 Mio. EUR ermitteln. In der zweiten Zone des Einzugsgebiets, dem Stadtteil Derendorf, ergibt sich ein Nachfragevolumen von rund 73,8 Mio. EUR.

Im Abgleich mit der Umsatzerwartung des erweiterten und verlagerten Supermarkts, die bei ca. 10,8 Mio. EUR liegt, zeigt sich somit auch perspektivisch keine dominierende Marktposition.

5 Wettbewerbssituation

5.1 Methodisches Vorgehen

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation in Düsseldorf basiert auf einer von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2022 aktualisierten Erhebung.

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

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

Alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden auf Basis branchen- und marktüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Lage und Sichtbarkeit des Standorts, Sortimentsstruktur/-tiefe, Innen- und Außengestaltung, Parkplatzsituation, Kundenfrequenzen) bewertet. Zudem wurde im Hinblick auf einen „Worst-case-Ansatz“ ausgeschlossen, dass eine Überschätzung der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorgenommen wird.

Das Untersuchungsgebiet geht über das zuvor definierte Einzugsgebiet hinaus. Während bei der Darstellung des Einzugsgebiets die Wohnstandorte der Kund:innen im Mittelpunkt der Betrachtung stehen, beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem sich der gesamte oder überwiegende Teil der durch das geprüfte Vorhaben induzierten Wettbewerbseffekte niederschlagen wird.



So werden über das Einzugsgebiet hinaus Einzelhandelsstandorte in angrenzenden Teilen von Stockum, Golzheim, Rath und Mörsenbroich einbezogen, da hier weitere wichtige Wettbewerber ansässig sind.

5.2 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im Kerneinzugsgebiet des Vorhabenbetriebs, dem **Stadtteil Unterrath**, sind drei Betriebe als wettbewerbsrelevant hervorzuheben, die alle dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich um einen Penny Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße, der ca. 1 km nördlich des Verlagerungsstandorts ansässig ist. Zudem sind zwei Netto-Filialen im nördlichen Unterrath platziert, davon befindet sich eine im N-Zentrum Unterrather Straße und eine weitere („Netto City“) in integrierter Lage zugeordnet zu einem Wohngebiet nahe der Grenze zum Stadtteil Rath. Die Lebensmitteldiscounter in den zentralen Versorgungsbereichen sind dort die jeweils einzigen größeren Lebensmittel-SB-Betriebe und erfüllen Magnetfunktionen für den umgebenden kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsbesatz, dabei wird der Penny-Standort gestärkt und ergänzt um einen nahegelegenen Drogeriemarkt des Betreibers Rossmann.

Die Gesamtverkaufsfläche der untersuchungsrelevanten Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Unterrath beträgt rund 1.750 m², davon entfällt ein Großteil auf das Nahrungs- und Genussmittelangebot.

Wie der Planstandort ist auch der in Nähe, jedoch in nicht integrierter Lage befindliche Lebensmitteldiscounter Aldi an der Piwipp dem **Stadtteil Derendorf** und damit der Zone II des Einzugsgebiets zugeordnet. Weiter südlich und damit in die Wohngebiete des Stadtteils eingegliedert sind weitere Wettbewerbsbetriebe unterschiedlichen Standortkategorien zugeordnet:

- Das Kaufland-SB-Warenhaus bildet zusammen mit weiteren Fachgeschäften und -märkten das „Forum Derendorf“, das im Düsseldorfer Rahmenplan Einzelhandel als D-Zentrum Professor-Neyses-Platz bezeichnet wird, und das als Ergänzung zum großen Stadtteilzentrum Münsterstraße/Rather Straße fungieren soll. Das SB-Warenhaus sichert als Magnetbetrieb die Funktionsfähigkeit des D-Zentrums.
- Das C-Zentrum Münsterstraße/Rather Straße weist ein umfassendes Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, aber auch wichtige Ergänzungen des Nonfood-Handels auf. Untersuchungsrelevant sind wiederum die Lebensmittel-SB-Betriebe, davon ein Rewe Supermarkt mit unzureichender Pkw-Erreichbarkeit und jeweils ein Lebensmitteldiscounter der Betreiber Aldi Süd und Netto. Der Rewe Supermarkt ist dabei der Frequenzbringer im in die Jahre gekommenen Münstercenter, Netto auf unzureichender Fläche in die

Bebauung entlang der Münsterstraße integriert, während Aldi durch eine bauliche Ergänzung eher zeitgemäß auftreten kann.

- Mit zwei kleineren Märkten von Netto City und Edeka werden die Nahversorgungsfunktionen dieses C-Zentrums an integrierten Standorten im südlichen Derendorf ergänzt.

Beeinflusst durch das SB-Warenhaus belegen diese Wettbewerbsbetriebe im Stadtteil Derendorf insgesamt rund 10.630 m² Verkaufsfläche, davon ca. 9.400 m² Verkaufsfläche in den beiden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

5.3 Wettbewerber im angrenzenden Raum

Aufgrund der fehlenden Ausstattung des Stadtteils Unterrath, dem Kerneinzugsgebiet des bestehenden und verlagerungswilligen Rewe Supermarkts, mit alternativen Vollsortimentern dürften Bewohner:innen sich zum Einkauf auch in den östlich angrenzenden **Stadtteil Rath** orientieren. Hier sind im großen Stadtteilzentrum Westfalenstraße zwei leistungsstarke Rewe-Filialen vertreten, eine an einem langjährig etablierten Standort und eine weitere im neu errichteten Westfalen-Center. Je eine Filiale der Betreiber Aldi Süd und Netto ergänzen das Discountangebot des C-Zentrums.

Filialen beider Betreiber prägen auch das Nahversorgungsangebot im weiter südwestlich und damit Richtung Derendorf platzierten D-Zentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg, während weiter nordwestlich zwei Filialen der Betreiber Lidl und Netto dezentrale Standorte belegen.

Östlich der Stadtteile Derendorf und Rath sind in Richtung Rhein nur zwei Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben als wettbewerbsrelevant einzustufen. Es handelt sich um einen Edeka Supermarkt im **Stadtteil Golzheim** und eine kleinere Aldi-Filiale im **Stadtteil Stockum**. Beide sind wohnungsnah angesiedelt, jedoch nicht in zentrale Versorgungsbereiche eingebunden.

Insgesamt belegen die genannten Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten angrenzend zum Einzugsgebiet des Rewe Markts Ulmenstraße/An der Piwipp eine Verkaufsfläche von 12.150 m².

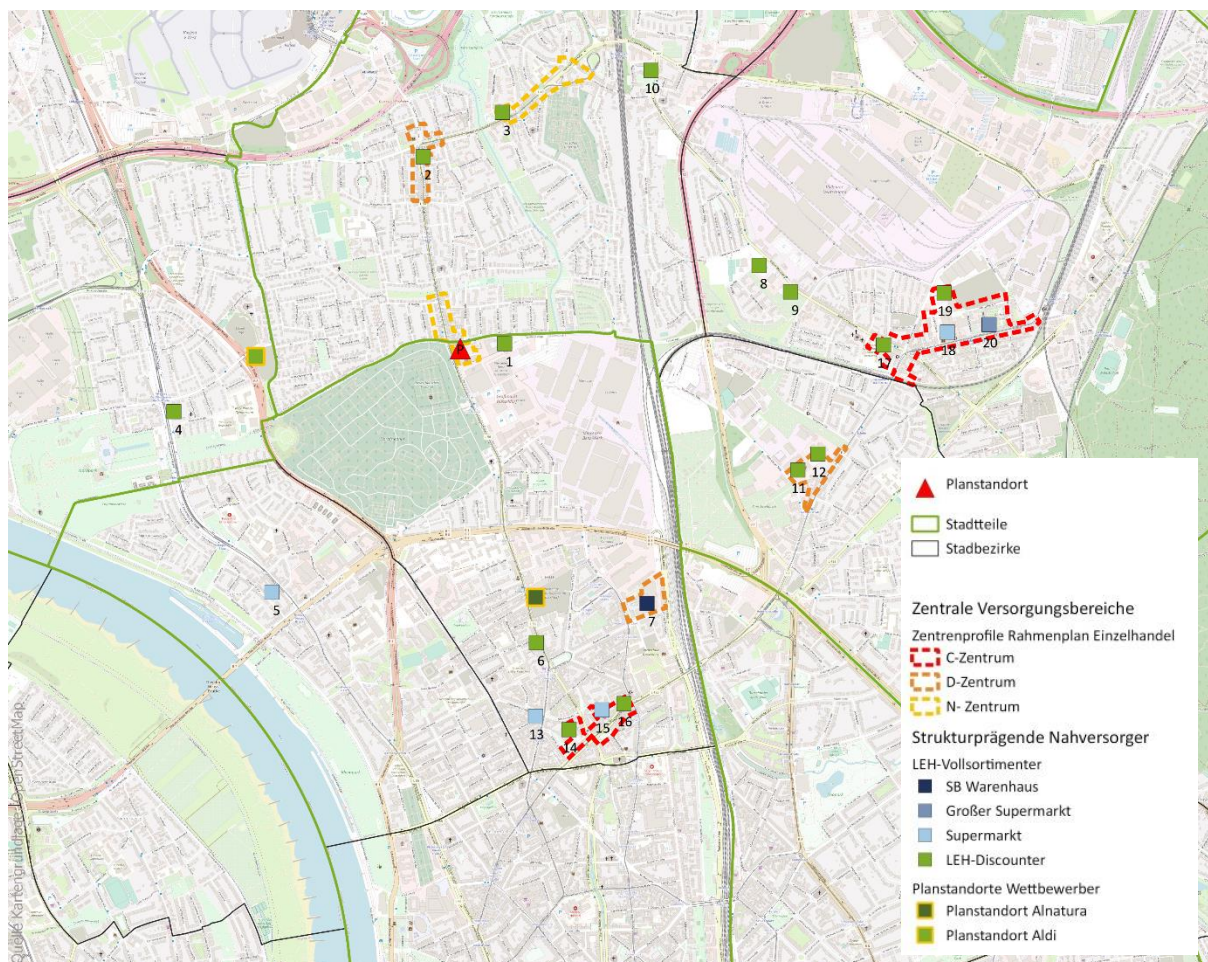
Auffällig ist, dass der Lebensmitteldiscounter-Betreiber Netto insgesamt sieben Mal vertreten ist, während Aldi Süd fünf Filialstandorte belegt und Penny und Lidl jeweils einen Standort im Untersuchungsraum des Verlagerungsvorhabens betreiben. Bei den Vollsortimentern zeigen sich ebenfalls Auffälligkeiten: Rewe präsentiert sich an den beiden Standorten im C-Zentrum Westfalenstraße mit Betriebsgrößen von rund 2.500 und 3.500 m² Verkaufsfläche umfassend, im C-Zentrum Münsterstraße/Rather Straße hingegen im Vergleich

unterdurchschnittlich attraktiv, während der Wettbewerber Edeka in Derendorf und Golzheim wohnungsnah auf kleineren Verkaufsflächen aktiv ist.

Kaufland befindet sich zwar ebenfalls in integrierter Lage, entfaltet an diesem Standort jedoch nur eine begrenzte Außenwirkung.

Die Wettbewerbsanalyse weist somit bereits darauf hin, dass sich die Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten am Planstandort vermutlich stark auf die eigenen Filialen im C-Zentrum Westfalenstraße auswirken werden.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmap.de; Darstellung und Erhebung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Als Wettbewerbsplanungen sind die Ansiedlung einer Aldi-Filiale in Golzheim am Standort Deiker Höfe (Eröffnung 2023/2024) und die Ansiedlung eines Alnatura Biomarkts auf dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne am Standort Ulmer Höh´ in 2025 bekannt.

Tabelle 7: Hauptwettbewerber im Überblick (Lebensmittel-SB-Betriebe)

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²
	Gesamt	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Sonstige Sortimente
In Zone 1 des Einzugsgebiets (Stadtteil Unterrath)	1.750	1.590	120	40
D-Zentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße	480	450	30	-
N-Zentrum Unterrather Straße	680	600	50	30
Integrierte Lage	590	540	40	10
In Zone 2 des Einzugsgebiets (Stadtteile Derendorf)	10.630	8.745	660	1.195
C-Zentrum Münsterstraße/Rather Straße	2.760	2.320	160	280
D- Zentrum Professor-Neyses-Platz	5.830	4.785	350	665
Integrierte Lage	840	780	60	-
Nicht integrierte Lage	1.200	860	90	250
Innerhalb des weiteren Untersuchungsraums (Teile von Stockum, Golzheim, Rath)	12.150	10.830	510	810
C-Zentrum Westfalenstraße	7.900	7.130	280	490
D-Zentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg	1.490	1.250	80	160
Integrierte Lage	1.280	1.170	80	30
Nicht integrierte Lage	1.480	1.280	70	130
Summe	24.530	21.615	1.290	2.045

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23



6 Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte

6.1 Annahmen und Berechnungsansatz

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) der Einzelhandelsentwicklungen dargestellt. Als Eingangsgröße dient der voraussichtlich zusätzlich (gegenüber der Bestandssituation) generierte Umsatz, differenziert nach Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren/verwandte Sortimente und sonstige (Rand-) Sortimente.

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

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

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass die Wettbewerber, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Verlagerungsbetrieb aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Die größten Überschneidungen liegen zunächst bei Einzelhandelsbetrieben des gleichen Unternehmens vor (hier Rewe), des Weiteren des gleichen Betriebstyps Supermarkt, nachgeordnet bei sonstigen Betriebstypen des Lebensmittelsektors wie Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhaus.
- Grundsätzlich ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen werden.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich entsprechend auf die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Ausklammerung sonstiger Betriebe aus den Sortimentsbereichen Food I (Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelspezialanbieter, Getränkemärkte etc.) und Nonfood I (Parfümerien, Apotheken etc.) soll einer Atomisierung der Effekte, d. h. einer Streuung geringer Umsatzumverteilungen an einer Vielzahl von Standorten vorbeugen, ohne dass dort städtebauliche Effekte abzuleiten sind. Sie stellen somit für die Hauptwettbewerber dar, in welcher Höhe durch die Realisierung der Erweiterung Umsatzverluste ausgelöst werden.

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

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

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

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Nicht-Erreichen einer Umsatzumverteilung von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können, gleichzeitig aber Umsatzumverteilungen kleiner 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen.

6.2 Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung der Rewe-Erweiterung und -Verlagerung

Bei der Berechnung und Darstellung der handelswirtschaftlichen Effekte der Rewe-Erweiterung und -Verlagerung stellen folgende Annahmen ein Worst-case-Szenario sicher:

- Für die Planung zur Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Supermarkts wird eine Umsatzerhöhung von rund 3,4 Mio. EUR in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen eingestellt. Dieser Wert ist als maximale Umsatzerhöhung einzustufen.
- Die Umsatzumverteilung erfolgt nahezu ausschließlich gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern aus dem Lebensmittel-SB-Einzelhandel.
- Der Umsatz dieser Wettbewerber wurde realistisch eingeschätzt, in der Tendenz jedoch eher unter- als überbewertet.



6.2.1 Effekte in Zone I des Einzugsgebiets

Im Stadtteil Unterrath, der als Zone I des Einzugsgebiets eingeordnet wurde, sind Wettbewerbsbetriebe in drei Standortlagen betroffen. Es handelt sich dabei um das nördlich des Rewe-Standorts befindliche D-Zentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße, das östlich davon positionierte N-Zentrum Unterrather Straße und einen noch weiter östlich in Nähe der Stadtteilgrenze zu Rath gelegenen Solitärstandort, der in Wohnsiedlungsbereiche integriert ist. Die Wettbewerbswirkungen an diesen Standorten richten sich schwerpunktmäßig auf je einen Lebensmitteldiscounter.

Im D-Zentrum Kalkumer Straße/Unterrather Straße sind für den Lebensmitteldiscounter Penny dabei mit einer Umverteilung von ca. 9,3 % die stärksten Effekte zu erwarten. Der absolute Betrag von ca. 0,25 Mio. EUR dürfte jedoch zu kompensieren sein, zumal sich der Standort in Nähe einer kleiner Rossmann Drogeriemarkt-Filiale befindet, somit von Verbundeffekten profitiert. Diese Standortkonstellation lässt erwarten, dass Penny am Standort trotz der Umsatzrückgänge weitergeführt wird und auch die Frequenzverluste nicht zu spürbaren Beeinträchtigungen kleinteiliger Anbieter in diesem kleinen attraktiven D-Zentrum führen werden. Neben dem Besatz und der Dichte der Versorgungseinrichtungen in dieser Einzelhandelslage trägt auch die Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche dazu bei, dass sich die Marktwirkungen der Rewe-Verlagerung und Erweiterung nicht über die benannte Größenordnung hinaus ausdehnen werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch den Umzug des Hallenbads perspektivisch eine Entwicklungsfläche frei wird, die zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs genutzt werden kann.

Mit gleichem Betrag, jedoch geringfügig verringertem prozentualen Anteil dürfte auch der Netto-Lebensmitteldiscounter im N-Zentrum Unterrather Straße von der Wettbewerbsintensivierung durch die Realisierung der Rewe-Projektplanung betroffen werden. Wiederum scheinen Höhe und Stärke der Umverteilungswirkung kompensationsfähig. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die Dichte des Netto-Filialnetzes in weiten Teilen des Düsseldorfer Stadtgebiets.

Die in der Unterrather Straße ansässige Filiale ist von der östlich nächstgelegenen an einem integrierten Standort nur ca. 800 bis 900 Meter entfernt, sodass bereits zwischen den Netto-Standorten ein enger Wettbewerbsbezug besteht. Dieser Standort ist – auch durch die trennende Wirkung der Bahntrassen bzw. Überführungen – voraussichtlich in weitaus geringerem Maße von der durch das Rewe-Vorhaben verursachten Wettbewerbsintensivierung betroffen, der Umsatzrückgang wird in nicht nachweisbarer Größenordnung liegen.

Tabelle 8: Voraussichtliche Marktwirkungen in Zone I des Einzugsgebiets (Stadtteil Unterrath)

Branche		Zone I Gesamt	D-Zentrum Kalkumer Straße/ Unterrather Straße	N-Zentrum Unterrather Straße	Integrierte Lage
Gesamt	Umsatz in EUR	8,6	2,7	3,2	2,8
Gesamt	UV in %	-	9,3	7,8	-
Gesamt	UV in EUR	0,5	0,25	0,25	-
NuG	Umsatz in EUR	7,9	2,5	2,8	2,5
NuG	UV in %	5,1	8,0	7,0	-
NuG	UV in EUR	0,4	0,2	0,2	-
Sonstige Sortimente	Umsatz in EUR	0,7	0,2	0,4	0,2
Sonstige Sortimente	UV in %	-	25,0	12,5	-
Sonstige Sortimente	UV in EUR	0,1	0,05	0,05	-

Anmerkungen: NuG = Nahrungs- und Genussmittel, Drog = Drogeriewaren, UV = Umsatzumverteilung, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Damit sind für die Wettbewerbslagen in der Zone I des Einzugsgebiets, die voraussichtlich am stärksten von der Wettbewerbsintensivierung betroffen sein werden, keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2 Effekte in Zone II des Einzugsgebiets

Da in Zone II des Einzugsgebiets, dem Stadtteil Derendorf, die Wettbewerbssituation stärker ausgeprägt ist als im Stadtteil Unterrath, sind hier auch die höheren absoluten Umverteilungswirkungen zu erwarten. Sie verteilen sich dabei auf mehrere Standortlagen und eine höhere Zahl von Betrieben, sodass die Effekte auf den Einzelbetrieb bezogen geringer ausfallen.



In der Hierarchie der Standortlagen am höchsten eingeordnet ist dabei das C-Zentrum Münsterstraße/Rather Straße, in dem sich drei Lebensmittelmärkte die Versorgungsaufgaben teilen. Der aufgrund des gleichen Betriebstyps wichtigste Wettbewerber in dieser Standortlage wird vom gleichen Betreiber geführt, sodass ausgeprägte Wettbewerbseffekte zu erwarten sind. Insbesondere Pkw-orientierte Kund:innen, die ein umfassendes und zeitgemäß präsentiertes Angebot schätzen, werden künftig von diesem Standort zumindest gelegentlich die erweiterte Filiale an der Kreuzung Ulmenstraße/An der Piwipp aufsuchen. Weniger stark betroffen sein dürften die beiden Lebensmitteldiscounter in diesem C-Zentrum, Aldi und Netto. Im Durchschnitt liegen die Wettbewerbseffekte in diesem Zentrum bei 4 bis 5 % der derzeitigen Umsatzleistung. Und auch wenn die Rewe-Filiale stärker betroffen sein wird, ist keinesfalls mit einer Aufgabe zu rechnen, da Rewe derzeit der einzige Supermarkt in dieser Lage ist. Die nächstgelegenen Standorte von Vollsortimentern, das sind Edeka in siedlungsintegrierter Lage und das Kaufland SB-Warenhaus im D-Zentrum Professor-Neyses-Platz, unterscheiden sich zudem durch deutlich kleinere und deutlich größere Betriebsgrößen, sodass die „typischen“ Supermarkt-Kund:innen trotz der unzureichenden Standortbedingungen eher auf die Rewe-Filiale ausgerichtet sein dürften.

Für das C-Zentrum Münsterstraße/Rather Straße gilt zudem, dass selbst ein Ausscheiden des Rewe Supermarkts keine städtebaulichen Effekte auslösen würde: die Versorgung mit Lebensmitteln wäre durch die verbleibenden Lebensmitteldiscounter gesichert, und die frei gezogene Rewe-Fläche würde aufgrund der Attraktivität der gesamten Standortlage vermutlich auch wieder belegt durch eine vielleicht nicht so starke, jedoch in jedem Fall frequenzfördernde Nutzung. Städtebauliche Wirkungen durch die Realisierung des Planvorhabens wären somit für diesen wichtigen Standortbereich keinesfalls zu erwarten.

Bei der Würdigung der Wirkungen auf das D-Zentrum Professor-Neyses-Platz ist zu berücksichtigen, dass der Betriebstyp des SB-Warenhauses eine weitaus stärkere räumliche Ausstrahlung erreicht, als diese für D-Zentren üblicherweise eingeplant wird. Der absolut hohe Umsatzverlust von ca. 0,35 Mio. EUR richtet sich durch die Alleinstellung von Kaufland als Lebensmittelanbieter in diesem Zentrum auch auf diesen Betrieb, kann jedoch aufgefangen werden, weil der Effekt nur rund 1 % des Gesamtumsatzes betrifft. Hier zeigt sich, dass gerade das ausgeprägte Nonfood-Sortiment dieses Betriebstyps eine gewisse Unabhängigkeit von Wettbewerbsverschärfungen durch andere Lebensmittelanbieter ermöglicht. Städtebauliche Wirkungen sind somit auch für diesen zentralen Versorgungsbereich nicht anzunehmen.

Tabelle 9: Voraussichtliche Marktwirkungen in Zone II des Einzugsgebiets (Stadtteil Derendorf)

Branche		Zone II Gesamt	C-Zent- rum Münster- straße/ Rather Straße	D-Zentrum Professor- Neyses- Platz	Inte- grierte Lage	Nicht inte- grierte Lage
Gesamt	Umsatz in EUR	62,1	18,6	29,0	3,8	10,8
Gesamt	UV in %		4,6	1,2	5,3	2,8
Gesamt	UV in EUR	1,7	0,85	0,35	0,2	0,3
NuG	Umsatz in EUR	50,4	15,2	23,9	3,5	7,7
NuG	UV in %	2,6	4,6	0,8	5,7	2,6
NuG	UV in EUR	1,3	0,7	0,2	0,2	0,2
Sonstige Sortimente	Umsatz in EUR	11,7	3,4	5,1	0,3	3,1
Sonstige Sortimente	UV in %		4,4	2,9	-	3,2
Sonstige Sortimente	UV in EUR	0,4	0,15	0,15	-	0,1

Anmerkungen: NuG = Nahrungs- und Genussmittel, Drog = Drogeriewaren, UV = Umsatzumverteilung, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Von den übrigen im Stadtteil Derendorf betroffenen Lebensmittelbetrieben kommt einem kleineren Edeka Supermarkt in integrierter Lage eine höhere Bedeutung zu, weil er die wohnungsnahen Nachfrage bedient. Auch wenn die absoluten Umsatzrückgänge mit 0,2 Mio. EUR im Vergleich zu anderen Wettbewerbern und Standortlagen gering ausfallen, richten sie sich auf ca. 5,3 % des Umsatzes. Gleichwohl dürfte diese Größenordnung aufzufangen sein, auch diesem Markt sichern ein dichtes Wohnumfeld und nahe Arbeitsplätze stabile Kundenbeziehungen.

Als städtebaulich nicht integriert sind eine weitere Netto-Filiale und die dem Standort des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens nahe gelegene Aldi-Filiale einzuordnen. Die Markteffekte für diese Betriebe belaufen sich durchschnittlich auf ca. 2,8 % des derzeitigen Umsatzes. Dabei dürfte die dem



Planvorhaben nahe gelegene Aldi-Filiale tendenziell stärker betroffen sein, jedoch nicht in ihrer Weiterführung beeinträchtigt werden, da sie durch den von einem Supermarkt abweichenden Betriebstyp auch andere Käuferbedarfe bedienen kann.

6.2.3 Effekte im weiteren Untersuchungsraum

Die bisher betrachteten Wettbewerber und Wettbewerbslagen befinden sich innerhalb der beiden Stadtteile, die dem Einzugsgebiet des Rewe Supermarkts zugeordnet werden. Diese Standorte liegen zum einen nördlich, zum anderen südlich des Planstandorts.

Der Verlauf der zentralen Erschließungsachsen innerhalb der beiden Stadtteile ermöglicht jedoch zudem die schnelle Erreichbarkeit von Wettbewerbsstandorten des Planvorhabens in den östlich und westlich angrenzenden Stadtteilen, sodass deren zum Planvorhaben nächstgelegene Siedlungsbereiche auch berücksichtigt wurden.

Das im Stadtteil Rath gelegene C-Zentrum Westfalenstraße dürfte von diesen weiteren Lagen am stärksten betroffen werden: Hier ist Rewe derzeit mit zwei größeren Supermärkten vertreten, sodass die Realisierung der Verlagerungs- und Erweiterungsplanung die Kund:innen „zurückholen“ kann, die aktuell von Betriebsgröße und Erscheinungsbild des Bestandsmarkts nicht angesprochen werden. Zudem bietet das C-Zentrum Westfalenstraße neben Filialen von Aldi und Netto zahlreiche Nonfood-Fachmärkte und Fachgeschäfte. Die Umsatzrückgänge belaufen sich über alle Hauptwettbewerber in diesem zentralen Versorgungsbereich auf 1,1 Mio. EUR; das entspricht durchschnittlich 2,6 % des derzeitigen Umsatzes. Auch wenn die beiden Rewe-Märkte von diesen Wirkungen deutlich stärker betroffen sein werden, dürfte die Aufgabe dieser heute vermutlich bereits unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht optimalen Doppellösung nicht durch die Stärkung des eigenen Filialnetzes an anderer Stelle ausgelöst werden. Auch ist darauf zu verweisen, dass die Schließung von einem der beiden Supermärkte nicht zu versorgungsstrukturellen Wirkungen führen würde, da drei weitere leistungsstarke Lebensmittelanbieter ein ausreichendes Angebot bereitstellen. Beide Supermärkte sind in kleinere Center eingebunden, die allerdings unterschiedliche immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen bieten: das Westfalencenter ist in die Jahre gekommen, das Rather Carrée ein neueres Einkaufszentrum. Gleichwohl könnten aufgegebene Flächen an beiden Standorten vermutlich schnell wieder belegt werden, auch mit frequenzstarken Nutzungen. Städtebauliche Wirkungen durch einen Leerstand oder Frequenzverluste in Folge einer Rewe-Standortaufgabe sind insofern auszuschließen.

In nicht integrierter Lage befinden sich im Stadtteil Rath zudem zwei weitere Discounterstandorte, von denen je einer durch Netto und Lidl betrieben wird. Es ist nicht zu erwarten, dass die Erweiterung und Verlagerung des Rewe-Supermarkts Ulmenstraße/An der Piwipp die Umsatztätigkeit dieser beiden Lebensmitteldiscounter in nennenswertem Umfang negativ verändert.

Südwestlich des C-Zentrums Westfalenstraße liegt das D-Zentrum Münsterstraße/Vogelsanger Weg im Stadtteil Mörsenbroich. Mit Aldi und Netto sind hier zwei Lebensmitteldiscounter ansässig, die aufgrund ihrer Entfernung und des Betriebstyps nicht in einer Größenordnung von der Wettbewerbsintensivierung betroffen werden, die darstellbar bzw. quantifizierbar wäre.

Tendenziell stärkere Wirkungen könnten sich hingegen auf zwei Märkte richten, die westlich des Planstandorts in den Stadtteilen Golzheim und Stockum ansässig sind. Der Edeka Supermarkt in Golzheim weist dabei aufgrund seiner Standortbedingungen eine stärkere Anfälligkeit für die von Rewe geplante Erweiterungsmaßnahme auf als der Aldi Lebensmitteldiscounter mit Betriebstypenabweichung. In der Summe sind die Wirkungen voraussichtlich allerdings gering und erreichen mit einem absoluten Betrag von 0,1 Mio. EUR nur ca. 1,4 % des von diesen Betrieben aktuell getätigten Umsatzes.



Tabelle 10: Voraussichtliche Marktwirkungen innerhalb des weiteren Untersuchungsraums (Teile von Stockum, Golzheim, Rath, Mörsenbroich)

Branche		Weiterer Untersuchungsraum Gesamt	C-Zentrum Westfalenstraße	D-Zentrum Münsterstraße/ Vogel-sanger Weg	Integrierte Lage	Nicht integrierte Lage
Gesamt	Umsatz in EUR	70,3	42,4	10	7,2	10,7
Gesamt	UV in %	-	2,6	-	1,4	-
Gesamt	UV in EUR	1,2	1,1	-	0,1	-
NuG	Umsatz in EUR	62,1	37,9	8,4	6,5	9,2
NuG	UV in %	1,6	2,4		1,5	-
NuG	UV in EUR	1	0,9		0,1	-
Sonstige Sortimente	Umsatz in EUR	8,2	4,5	1,6	0,7	1,5
Sonstige Sortimente	UV in %		4,4	-	-	-
Sonstige Sortimente	UV in EUR	0,2	0,2	-	-	-

Anmerkungen: NuG = Nahrungs- und Genussmittel, Drog = Drogeriewaren, UV = Umsatzumverteilung, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Städtebauliche Wirkungen in Folge der Realisierung der geplanten Rewe-Erweiterung und Verlagerung sind somit auch im weiteren Untersuchungsraum auszuschließen.

6.3 Handelswirtschaftliche Effekte und städtebauliche Würdigung der geplanten kleinteilige Angebotsergänzungen

Mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans können einerseits unterschiedliche Betriebstypen angesiedelt werden, andererseits ist sowohl die jeweilige als auch die Gesamtdimensionierung für kleinteilige Nutzungen begrenzt. Als Gesamtverkaufsfläche stehen für diese Nutzungen 300 m² zur Verfügung, je Nutzung sind maximal 150 m² Verkaufsfläche möglich. Dabei ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans auch zulässig, dass sich mehrere Betriebe des gleichen Betriebstyps bzw. der gleichen Nutzungsart ansiedeln. Folgende Betriebstypen sind in Kombination oder alternativ möglich:

- Bäckereien
- Blumenläden
- Lotto-/Toto-Geschäfte/Kioske
- Feinkostgeschäfte
- Metzgereien

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wettbewerbsauseinandersetzung für neu angesiedelte Betriebe primär gegenüber Anbietern mit Überschneidungen im gleichen zentralen Versorgungsbereich ergibt.

Tabelle 11: Bestand im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße

Nutzung	Anzahl der Betriebe
Einzelhandel	7
Dienstleistung	11
Gastronomie u. Hotellerie	4
Leerstand	6
Summe	28

Quelle: Darstellung und Erhebung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren dort 22 gewerbliche Erdgeschossnutzungen in Betrieb, davon sieben als Einzelhandels-, elf als Dienstleistungs- und vier als Gastronomiebetriebe. Überschneidungen zu einem über die Festsetzungen perspektivisch anzusiedelnden Betrieb würden aktuell für einen Kiosk und die Metzgerei entstehen.

Für den bereits heute in der Konzessionärszone ansässigen Betriebstyp der Bäckerei verändern sich bei einer Weiterführung im verlagerten Gebäude die Wettbewerbsbezüge kaum: Die dort präsentierten Backwaren werden zu großen Teilen in Verbindung mit dem Lebensmittelkauf im Supermarkt getätigt, sodass



die durch die Rewe-Erweiterung veränderten Einkaufsorientierungen bei den Lebensmittelmärkten Folgewirkungen bei den jeweiligen Backwaren-Konzessionären oder den Backwaren-Anbietern in deren Nachbarschaft auslösen. Gravierende handelswirtschaftliche Effekte sind somit nicht zu erwarten, und selbst eine Betriebsaufgabe würde keine städtebauliche Relevanz erreichen, da die Versorgung der Bevölkerung weiterhin durch die größeren Lebensmittelmärkte wahrgenommen würde.

Durch die enge flächenmäßige Begrenzung möglicher Konzessionäre ist auch sichergestellt, dass weiterhin für ein Nahversorgungszentrum bedeutsame kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Immobilienbestand platziert werden. Zudem erreicht der künftig erweiterte und näher an die Kreuzung gerückte Supermarkt eine hohe Frequenz, die sich förderlich auswirken kann auf die Rentabilität neuer Nutzungen. Es dürfte dadurch auch gelingen, die überwiegend nahe der Kreuzung bestehenden Leerstände wieder zu belegen.

Es ist davon auszugehen, dass die Mieten der Rewe-Konzessionärsflächen wesentlich höher sind als im Bestand. Daher sind sowohl Verlagerungen bestehender Betriebe in die Konzessionärszone möglich – mit Blick auf höhere Frequenzen und Umsätze als auch Standortwechsel aus der Konzessionärszone in den Bestand nach Aufbau einer Stammkundschaft.

Auch wenn aktuell nach den geplanten Festsetzungen Wettbewerbsbezüge mit dem entstehen könnten, wäre ein Verzicht auf die Betriebstypen Kiosk und Metzgerei nicht zu empfehlen, da beide wesentliche Facetten des Nahversorgungsangebots abdecken. Sollten sie im Bestand nicht mehr existieren, wäre es wünschenswert, diese Betriebstypen anzusiedeln.

6.4 Perspektivische Betrachtung

Die Eröffnung des verlagerten und erweiterten Rewe-Supermarkts ist für das Jahr 2025 geplant. Bis dahin könnten folgende Veränderungen eintreten und sich mindernd oder verschärfend auf die ermittelten Wettbewerbsfolgen auswirken:

- Die **Einwohner- und Kaufkraftentwicklung** im Stadtteil Unterrath wird stagnierend verlaufen, sodass für die Zentren Kalkumer Straße/Unterrather Straße und Unterrather Straße keine positiven Impulse zu erwarten sind. Die im Stadtteil Derendorf steigenden Bevölkerungs- und Kaufkraftzahlen hingegen ermöglichen insbesondere im dortigen Einzelhandel zusätzliche Umsätze, sodass die errechneten Umverteilungsquoten keinesfalls überschritten werden.

- Insbesondere der Lebensmitteldiscounter Netto betreibt im Untersuchungsraum ein flächendeckendes Netz von Märkten. Nicht auszuschließen ist, dass bei nahe gelegenen Märkten im Zeitraum bis 2025 der **weniger profitable Standort geschlossen** wird – allerdings vermutlich nur dann, wenn die Folgenutzung durch einen Wettbewerber ausgeschlossen werden kann. Davon profitieren würde vermutlich nicht nur der verbleibende Standort, sondern auch Wettbewerber. In Folge würde sich eine Minderung der aufgezeigten Wettbewerbswirkungen des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens ergeben.
- Umgekehrt wird die Realisierung von **Ansiedlungsplanungen** zu einer Intensivierung des Wettbewerbs führen. Dies gilt weniger für die Ansiedlung von Aldi an den Deiker Höfen, da sich diese Maßnahme in erster Linie auf die nächstgelegenen Standorte des eigenen Filialnetzes auswirken wird. Stärkere Folgen sind zu erwarten bei der Realisierung der Alnatura-Ansiedlung in Derendorf, die sich nachteilig im Sinne verstärkter Wettbewerbseffekte für das C-Zentrum Rather Straße/Münsterstraße und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte in Derendorf auswirken könnte.
- Der **Onlinehandel** hat bei Lebensmitteln während der Pandemie an Marktanteilen gewonnen. Noch offen ist, ob sich dieser Trend wieder umkehrt oder verstärkt. Er ist allerdings immer noch deutlich niedriger als in anderen Einzelhandelsbranchen, und seine Wettbewerbswirkungen würden sich bei einem weiteren Anstieg der Marktbedeutung allerdings gleichmäßig auf alle hier einbezogenen Wettbewerber verteilen.

Abbildung 5: Perspektivische Einflussgrößen

Standort	Umsatz- umverteilung	Einwohner- entwicklung	Einzelhandels- relevante Kaufkraft	Filialnetz- bereinigung	Ansiedlungs- planungen	Online- Wettbewerb
D-Zentrum Kalkumer/ Unterrather Straße	0,25 Mio. € = 9,3 %	➡	➡	➡	➡	➡
N-Zentrum Unterrather Straße	0,25 Mio. € = 7,8 %	➡	➡	⬇	➡	➡
C-Zentrum Münsterstraße/ Rather Straße	0,85 Mio. € = 4,6 %	⬇	⬇	⬇	⬆	➡
Integrierte Lage Derendorf	0,2 Mio. € = 5,3 %	⬇	⬇	⬆	⬆	➡
C-Zentrum Westfalenstraße	1,1 Mio. € = 2,6 %	⬇	⬇	⬇	➡	➡

Anmerkungen: Grauer Pfeil = stagnierende Effekte, Grüner Pfeil = abschwächende Effekte, Roter Pfeil = verstärkende Effekte

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2022/23



Damit sind für die Wettbewerber des Planvorhabens, die integrierte Standorte im Stadtteil Derendorf belegen, sowohl positive als auch negative Veränderungen bei den ermittelten Umverteilungswirkungen möglich: Belastbar in die Abwägung einzustellen ist dabei der mindernde Effekt durch Bevölkerungs- und Kaufkraftzuwachs. Die verstärkte Wettbewerbssituation durch die Alnatura-Ansiedlung muss nicht zwangsläufig zu einer Verstärkung der Wirkung führen, sondern kann durch eigene Maßnahmen im Bereich des Sortiments, der Preisgestaltung, dem Marktauftritt oder im Marketing aufgefangen werden.

7 Vereinbarkeit der Verlagerungs- und Erweiterungsplanung mit übergeordneten Vorgaben

7.1 Kompatibilität mit dem Rahmenplan Einzelhandel

Im Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der jetzige Standort des Rewe-Markts dem Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße zugeordnet; auch der früher durch einen Baumarkt belegte Verlagerungsstandort befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs. Dem Supermarkt werden Magnetfunktionen für das Zentrum beigemessen, sein Erhalt und seine Stärkung werden als Planungsziele verfolgt, weitere wichtige Ziele sind die Wiedernutzung leerstehender Ladenlokale und die Aktivierung der Potenzialflächen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenplans stand die Verlagerung des Gartenhallenbads noch nicht zur Diskussion. Es ist davon auszugehen, dass dieses an alle Bevölkerungsgruppen gerichtete Freizeitangebot eine zusätzliche Frequenz für das Zentrum bewirkt – und damit die ausfallenden Kundenkontakte des aufgegebenen Baumarkts kompensiert. Gemeinsam mit einem erweiterten und zeitgemäß aufgestellten Supermarkt werden über alle Wochentage Frequenzen generiert, von denen auch kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen profitieren, wenn die projektierte Planung mit einem Eingang an der Ulmenstraße in Richtung der Bestandslage des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt wird.

Somit zeigt sich, dass die Erweiterung und Verlagerung des Rewe Supermarkts grundsätzlich mit den Entwicklungszielen des Rahmenplans Einzelhandel kompatibel ist. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums „Kalkumer Straße/ Ulmenstraße“ im Rahmenplan Einzelhandel sollte zudem parallel zum Bauleitplanverfahren geändert werden. Damit wird dem projektierten neuen Standort des Rewe-Supermarkts nördlich des jetzigen Standorts Rechnung getragen und der zentrale Versorgungsbereich entsprechend angepasst.

Der Der Rahmenplan Einzelhandel sollte insofern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angepasst werden.

7.2 Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes

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



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

Der Planstandort des Vorhabens ist im derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass die Planung dem Ziel 1 entspricht.

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

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

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

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

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kalkumer Straße/Ulmenstraße, sodass eine Kompatibilität der Planung mit Ziel 2 vorliegt.

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

Auch mit Ziel 3 liegt eine Übereinstimmung der Planung vor, da wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden können.

Abbildungen

Abbildung 1: Planstandort und Nutzungsstruktur im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/ Ulmenstraße	13
Abbildung 2: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	17
Abbildung 3: Einzugsgebiet des Rewe-Supermarkts	23
Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	29
Abbildung 5: Perspektivische Einflussgrößen	42



Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Düsseldorf	9
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Düsseldorf nach Stadtteilen	10
Tabelle 3: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016) ¹	16
Tabelle 4: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte	18
Tabelle 5: Eckdaten des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens Supermarkt	20
Tabelle 6: Pro-Kopf-Ausgaben nach Betriebstypen	25
Tabelle 7: Hauptwettbewerber im Überblick (Lebensmittel-SB-Betriebe)	30
Tabelle 8: Voraussichtliche Marktwirkungen in Zone I des Einzugsgebiets (Stadtteil Unterrath)	34
Tabelle 9: Voraussichtliche Marktwirkungen in Zone II des Einzugsgebiets (Stadtteil Derendorf)	36
Tabelle 10: Voraussichtliche Marktwirkungen innerhalb des weiteren Untersuchungsraums (Teile von Stockum, Golzheim, Rath, Mörsenbroich)	39
Tabelle 11: Bestand im Nahversorgungszentrum Kalkumer Straße/Ulmenstraße	40