



Einzelhandelsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Bahn- hofstraße / Ringstraße“ in Voerde

Auftraggeber: Stadt Voerde

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung
Kirsten Marwede, M. Sc.

Köln, am 19.04.2018,
modifiziert / ergänzt 14.12.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	5
2.1 Bauplanungsrecht	5
2.2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde	6
3. Standortbeschreibung und -bewertung	8
3.1 Makrostandort Voerde	8
3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße / Ringstraße	11
3.3 Standortbewertung	13
4. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials	13
4.1 Ergebnisse der Kundenwohnorterberhebung in den drei Lebensmittelmärkten	14
4.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes	19
5. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet	21
II. Darstellung und Bewertung der relevanten Angebotssituation in Voerde	22
1. Angebotssituation	22
2. Bewertung der räumlichen Versorgungssituation	24
3. Bewertung der quantitativen Versorgungssituation	26
4. Bewertung der qualitativen Versorgungssituation	27
5. Abschließende Bewertung der Versorgungsfunktion in der Stadt Voerde sowie der Versorgungssituation des Standortes Bahnhofstraße / Ringstraße	29
III. Beurteilung des Vorhabens	30
1. Methodischer Ansatz	30
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	30
3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen	31
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	34
IV. Abschließende Beurteilung und Empfehlung	38
Verzeichnisse	40
Anhang	41

I. Aufgabenstellung und Grundlagen

1. Aufgabenstellung

An der Bahnhofstraße im östlichen Kernstadtgebiet von Voerde (Niederrhein) befinden sich die Lebensmitteldiscounter Aldi Süd, Lidl und Netto. Im April 2018 hat die GMA eine Potenzialermittlung für die dort ansässigen Märkte durchgeführt. Im Nachgang hat sich die Stadt u. a. mit dem Anbieter Lidl auf eine Erweiterung geeinigt. Im Folgenden soll die Erweiterung aller Anbieter am Standort näher untersucht werden. Vorgesehen ist hierbei nach Angaben des Auftraggebers für die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl eine Erweiterung auf 1.200 m² und für den Lebensmitteldiscounter Netto auf 800 m² Verkaufsfläche.

Der Standort „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ ist lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde (Gutachten 2017) als integrierte Lage ausgewiesen, welche einen quantitativ bedeutsamen Versorgungsstandort im Lebensmittelsegment in Voerde darstellt. Aufgrund der Konzentration des Angebotes und der Nähe zur Innenstadt wird im Einzelhandelskonzept jedoch empfohlen, den Einzelhandelsbesatz zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12a „Kleingewerbegebiet Bahnhofstraße“ zu überplanen. Im Rahmen der B-Plan-Anpassung sind folgende Aspekte zu behandeln:

- /// Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation** im Lebensmitteleinzelhandel in Voerde unter räumlichen, quantitativen und qualitativen Aspekten
- /// Bewertung der Versorgungsfunktion in Voerde und der Versorgungsfunktion der Märkte** in der Bahnhofstraße; hierfür wurde eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt
- /// Prüfung der Verträglichkeit** nach Erweiterung der Lebensmittelmärkte für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und den Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße.

Die Untersuchung berücksichtigt damit alle wesentlichen Kriterien für eine Beurteilung der Vorhaben und dient als Grundlage zur weiteren Abstimmung.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel**
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Voerde und des Mikrostandortes Bahnhofstraße**

- /// Auswertung der Kundenwohnorterberhebung für die drei Lebensmittelmärkte
- /// Darstellung und Bewertung der relevanten Angebots- und Nachfragesituation in Voerde
- /// Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Erweiterung der Lebensmittelmärkte.

2. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

2.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

2.2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Voerde zum Einzelhandel zu berücksichtigen. Dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Voerde 2017¹ liegen folgende wesentliche städtebauliche Zielsetzungen zugrunde:

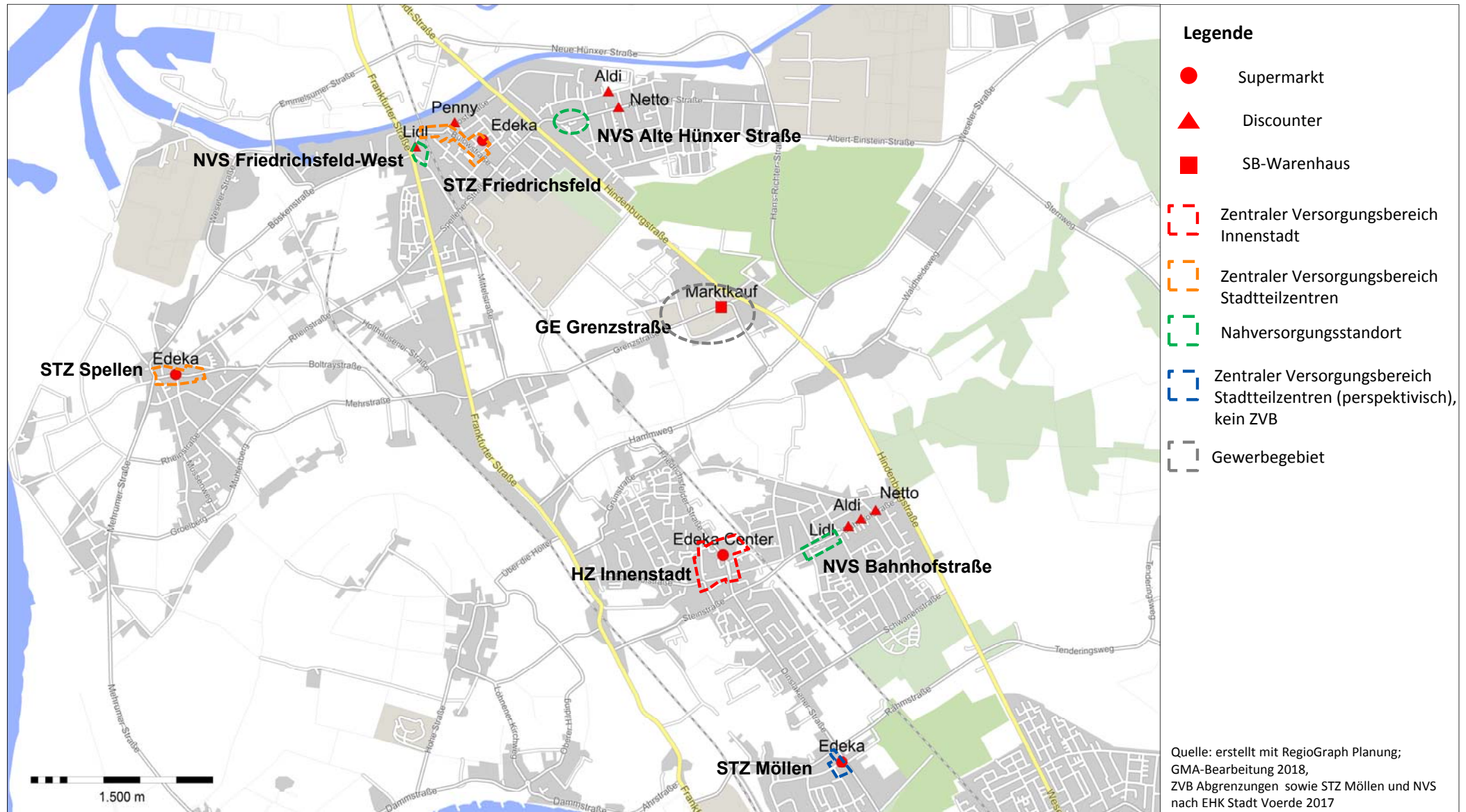
- /// Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Voerde als Mittelzentrum
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt von Voerde
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt der Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte
- /// Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- /// Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- /// Erhaltung und Stärkung der Identität der Voerder Innenstadt
- /// Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) / Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- /// Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die Zielsetzungen werden durch die Sortimentsliste und den Zentrenkonzept konkretisiert. Mit der Sortimentsliste werden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Mit dem Zentrenkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen und dezentralen Lagen erfolgen. Als zentrale Versorgungsbereiche ist die Innenstadt von Voerde und die Stadtteilzentren Friedrichsfeld und Spellen ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Stadtgebiet das perspektivische Stadtteilzentrum Möllen, das jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist auf die Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Friedrichsfeld-West und Alte Hünxer Straße sowie das Gewerbegebiet Grenzstraße hinzuweisen (vgl. Karte 1).

¹ Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Acocella, 2017

Karte 1: Zentren- und Standortstruktur



3. Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Voerde

Die am Niederrhein gelegene Stadt Voerde ist im Landesentwicklungsplan² als **Mittelzentrum** ausgewiesen und soll somit überörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen³. Voerde grenzt im Norden an das Mittelzentrum Wesel, im Westen an das Mittelzentrum Rheinberg, im Süden an das Mittelzentrum Dinslaken und im Osten an das Grundzentrum Hünxe. Voerde liegt im Nordwesten des Ruhrgebiets nur rd. 20 km von dem Oberzentrum Duisburg entfernt sowie rd. 35 km von dem Oberzentrum Essen entfernt. Voerde ist demnach starken Wettbewerbswirkungen mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren ausgesetzt.

Das Stadtgebiet ist ca. 53 km² groß und gliedert sich in 11 Stadtteile. Die Stadtmitte Voerde bildet mit ca. 16.000 Einwohnern den größten Stadtteil. Mit knapp 11.500 Einwohnern ist Friedrichsfeld der zweitgrößte Stadtteil, gefolgt von Spellen mit ca. 4.500 Einwohnern⁴. Mit seinen über 36.400 Einwohnern ist Voerde die fünftgrößte Stadt im Kreis Wesel. Im Zeitraum von 2012 – 2017 ist die **Bevölkerung** um - 1 % geschrumpft.⁵

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**⁶ am Arbeitsort betrug Mitte 2017 rd. 8.425 Personen. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler (ca. 10.330 Auspendler stehen ca. 5.640 Einpendlern gegenüber), was verdeutlicht, dass die Stadt Voerde v. a. als Wohnstandort geschätzt wird. Die Arbeitslosenquote liegt im Kreis Wesel bei ca. 7 % und damit unterhalb der des Regierungsbezirks Düsseldorf.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Voerde mit dem motorisierten Individualverkehr wird im Wesentlichen durch die Autobahnen A 3 (Emmerich - Nehaus am Inn), A 59 (Dinslaken - Bonn) und A 57 (Köln - Goch) sichergestellt. Darüber hinaus stellen die Bundesstraßen B 8 und B 58 wichtige regionale Verkehrsanbindungen für die Stadt Voerde dar. Den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt bilden die Bahnhöfe in Voerde und in Friedrichsfeld. Die Bahnhöfe werden vom Rhein-Express (RE 5) (Wesel – Koblenz), vom Rhein-IJssel-Express (RE 19) (Düsseldorf – Arnheim) sowie der Emscher-Niederrhein-Bahn (RB 35) (Wesel – Mönchengladbach) angefahren. Der Busverkehr wird durch die Niederrheinischen Verkehrsbetriebe und den VRR betrieben. Fünf Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und das Stadtgebiet mit dem Umland. Das Netz wird ergänzt durch einen Bürgerbus.

² LEP NRW 2016

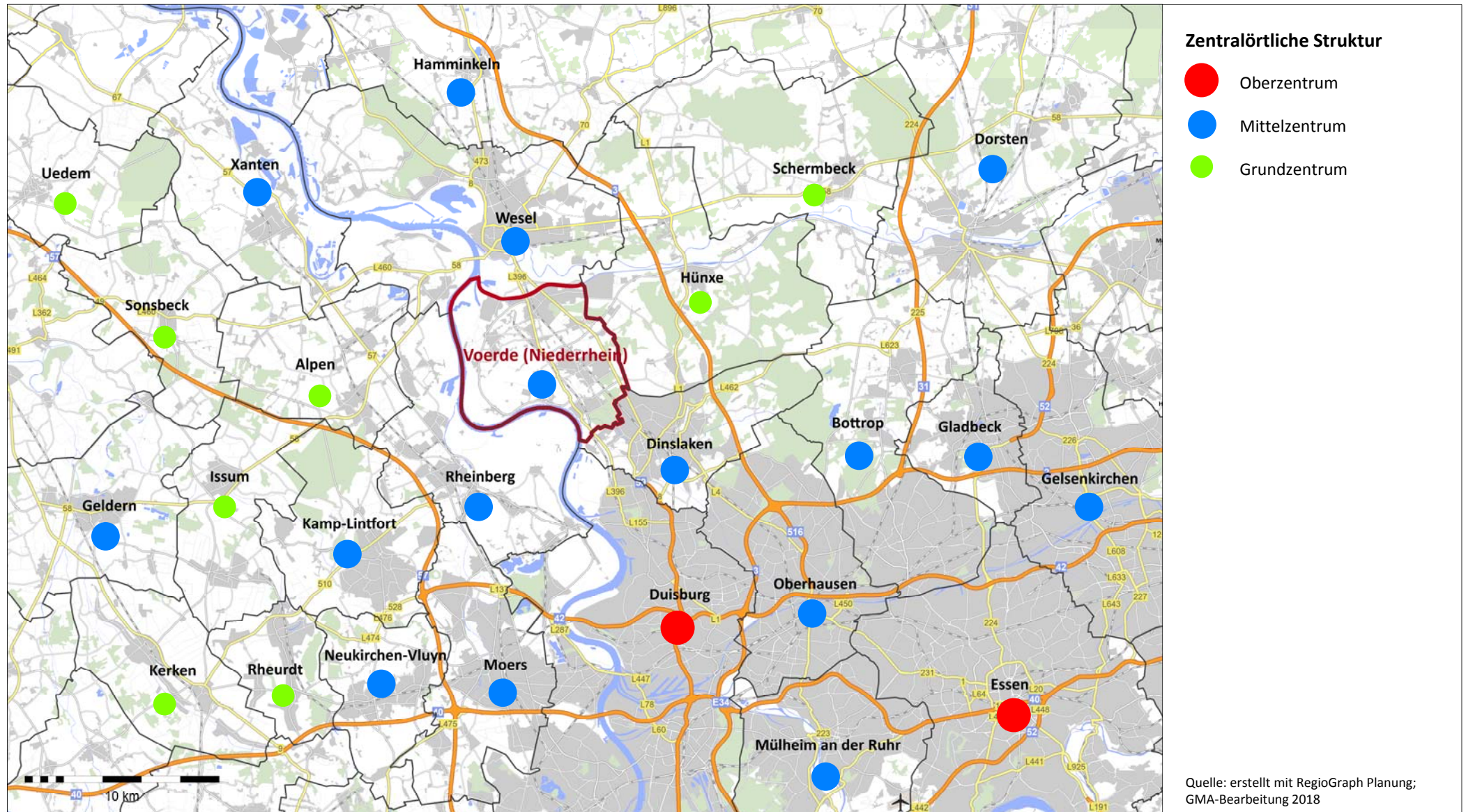
³ Die Grundversorgung der eigenen Stadt bzw. Gemeinde sollen gemäß LEP jedoch die einzelnen Grundzentren selbst übernehmen.

⁴ Einwohnerzahlen Stadt Voerde, Stand 31.12.2017

⁵ Einwohnerzahlen der Stadt Voerde, 2012 und 2017

⁶ Bundesagentur für Arbeit, Stand 06/2017

Karte 2: Lage der Stadt Voerde und zentralörtliche Funktion



Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Voerde

Merkmal	Daten	
	absolut	in %
Einwohner⁷		
Voerde Kernstadt	15.997	44
Friedrichsfeld	11.425	31
Götterswickerhamm	512	1
Löhnen	494	1
Mehrum	421	1
Möllen	3.034	8
Spellen	4.577	13
Gesamt	36.460	100,0
Bisherige Einwohnerentwicklung⁸ 2012 – 2017	- 1,4 %	
Prognose Einwohnerentwicklung⁹ 2011 – 2030	-6 %	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2016¹⁰	Bundesdurchschnitt = 100	
- Voerde	- leicht unterdurchschnittlich (96,0)	
- Kreis Wesel	- durchschnittlich (99,4)	
- Land NRW	- durchschnittlich (100,1)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2017¹¹	8.425	
Beschäftigtenentwicklung 2012 – 2017⁹		
- Stadt Voerde	- steigend (+ 16,5 %)	
- Kreis Wesel	- steigend (+ 10,1 %)	
- Land NRW	- steigend (+ 10,7 %)	
Pendlersaldo 2017⁹	- 4.796	
Arbeitslosenquote Januar 2018¹²		
- Kreis Wesel	6,6 %	
- Land NRW	7,3 %	

GMA-Zusammenstellung 2018

⁷ Stadt Voerde, Stand 31.12.2017

⁸ Stadt Voerde, Stand 31.12.2017 bzw. 31.12.2012

⁹ IT.NRW 2011

¹⁰ MB Research 2016

¹¹ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand 06 / 2017

¹² Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand Januar 2018

3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße / Ringstraße

Im östlichen Bereich der Voerder Kernstadt befindet sich die Einzelhandelslage Bahnhofstraße / Ringstraße, die maßgeblich durch die Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und Netto geprägt wird. In unmittelbarer Nähe zu den Lebensmitteldiscountern befinden sich zwei Tankstellen, eine Bäckerei (inkl. Café), ein Jalousien-Fachgeschäft sowie ein Tiernahrungsfachgeschäft. Ergänzt wird das Angebot durch die Volksbank (SB-Automat), verschiedene Kfz-Betriebe (u. a. Autoteileanbieter, Gebrauchtwagenhändler), ein Friseur sowie einen Imbiss und ein Restaurant. Darüber hinaus ist auf den Leerstand des ehem. Norma-Marktes hinzuweisen, in dem die Ansiedlung eines Getränkemarktes vorgesehen ist¹³. Die genannten Nutzungen konzentrieren sich fast ausschließlich auf die nördliche Straßenseite der Bahnhofstraße.

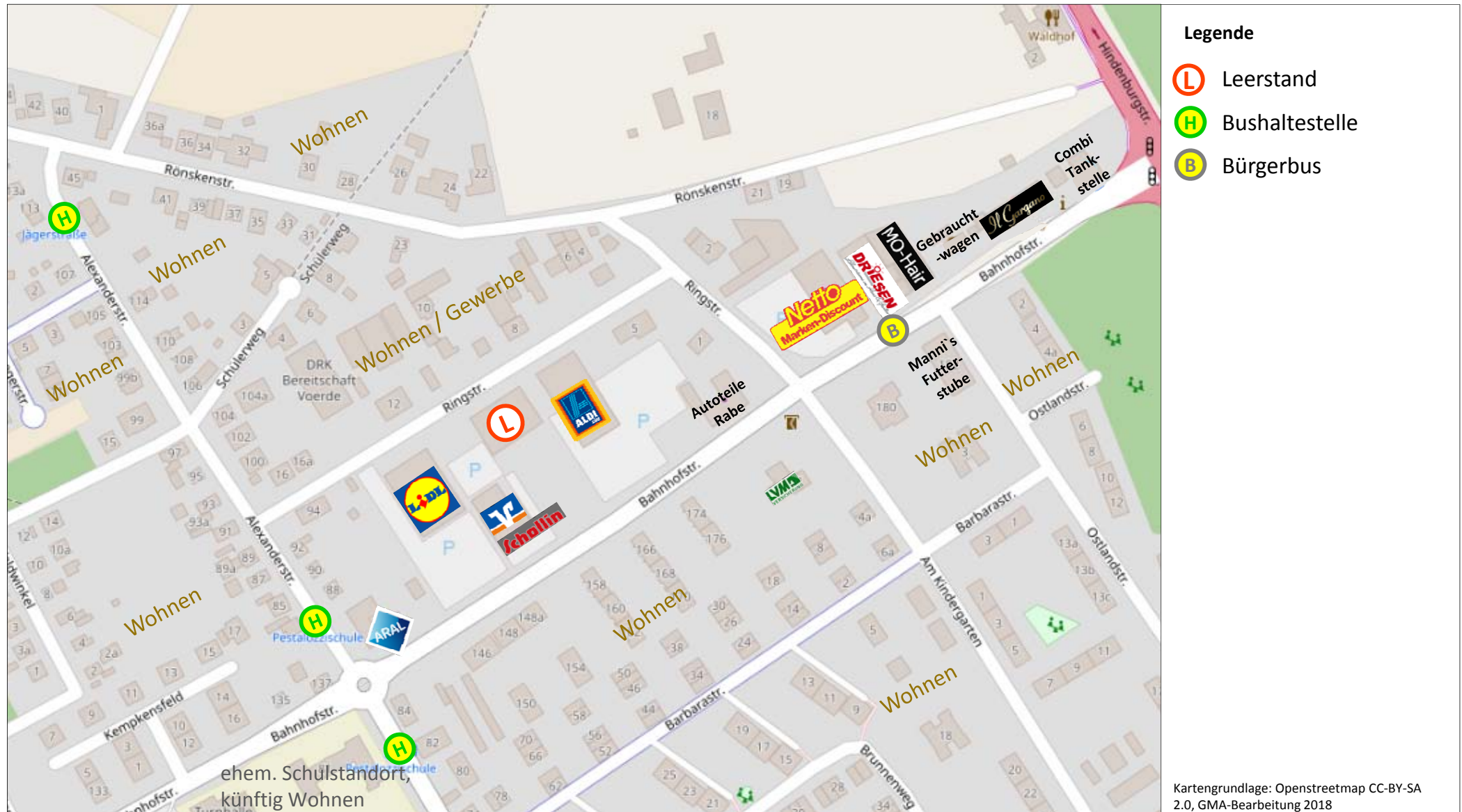
Das Umfeld der Einzelhandelslage wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, wobei im nördlichen Bereich auch einige gewerbliche Nutzungen sowie das Deutsche Rote Kreuz ansässig sind. In westlicher Richtung ist in rd. 150 m Entfernung auf den Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße hinzuweisen¹⁴, in welchem neben dem Textildiscounter kik v. a. kleinteiliger Einzelhandel und ergänzende Nutzungen vorhanden sind. Die Distanz zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt beträgt rd. 1,1 km. Südwestlich der Einzelhandelsagglomeration befindet sich das Gelände der ehemaligen Pestalozzischule, auf dessen Grundstück künftig Wohnbebauung realisiert werden soll.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist insgesamt als gut zu bewerten. Durch die Bahnhofstraße, die wiederum Anbindung an die Bundesstraße B 8 bietet, ist der Standort insbesondere für den Pkw-Verkehr gut erreichbar. Die B 8 stellt gleichzeitig die Verbindung der Stadt Voerde zu den Städten Dinslaken und Wesel her. Entlang der Alexanderstraße ist auf die Bushaltestelle Pestalozzischule hinzuweisen. Darüber hinaus befindet sich in der Bahnhofstraße selbst eine Haltestelle des Bürgerbusses, die ca. fünf Mal täglich bedient wird.

¹³ Nach Aussagen des Auftraggebers ist eine Nachnutzung des Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht vorgesehen, sodass der Standort des ehemaligen Norma-Marktes nicht Bestandteil der vorliegenden Analyse ist.

¹⁴ Distanz vom der Einmündung Alexanderstraße bis zur Nahversorgungslage.

Karte 3: Mikrostandort Bahnhofstraße / Ringstraße



3.3 Standortbewertung

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

Positive Standortfaktoren:

- + Vorhandene Synergieeffekte durch die drei Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, Netto
- + fußläufige Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete, integrierte Lage
- + gute Verkehrsanbindung für Pkw, durchschnittliche Anbindung durch den ÖPNV

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- Lage am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** handelt es sich um einen Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch in integrierter Lage. Der Standort befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt und stellt östlich der Bahnlinie den einzigen größeren Einzelhandelsstandort dar.

4. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- // Lage des Planstandortes innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit
- // Ausstrahlung des Erweiterungsvorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der Konzeption
- // projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- // topographische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- // ausgewählte Zeit- und Distanzwerte

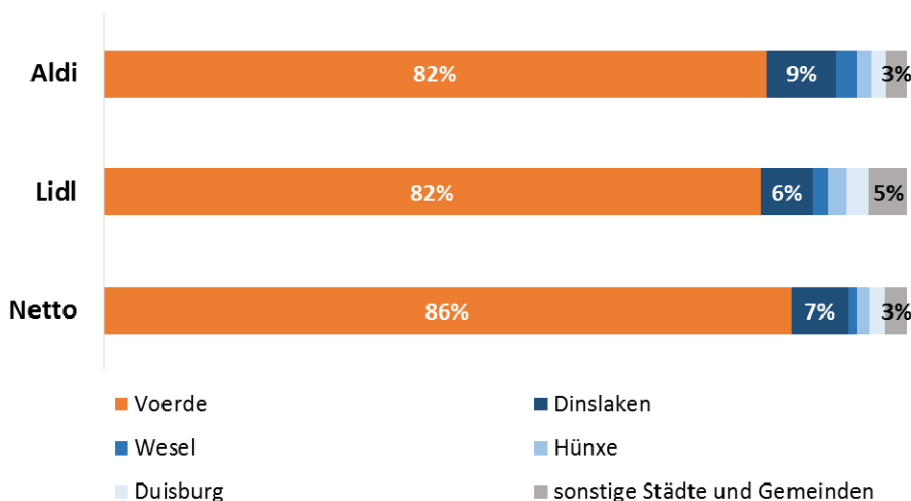
/// Ergebnisse der Kundenwohnerhebung.

4.1 Ergebnisse der Kundenwohnerhebung in den drei Lebensmittelmärkten

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte am 12.01. und am 13.01.2018¹⁵ eine Kundenbefragung in den Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi und Netto in der Bahnhofstraße. Hierbei wurden insgesamt 2.232 Personen interviewt, davon im Lebensmitteldiscounter Aldi 861, im Lebensmitteldiscounter Lidl 756 und im Netto-Markt 615 Kunden. Durch die Befragung ist es möglich, Aussagen über die Kundenherkunft am Standort Bahnhofstraße und die Verkehrsmittelwahl zu erhalten. Die Befragung dient damit der Anreicherung der gutachterlichen Aussagen und der Verbesserung des Informationsgehaltes der Untersuchung.

Von den 2.232 befragten Personen stammt ein großer Anteil aus Voerde selbst (1.844 Befragte bzw. 83 %). Den höchsten Kundenanteil aus Voerde weist der Lebensmitteldiscounter Netto auf. Rund 86 % der Kunden des Netto-Marktes stammen aus Voerde, weitere 7 % aus Dinslaken. Aus den weiteren Städten und Gemeinden im Umland kommen hingegen nur wenige Kunden. Im Falle der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl leben rd. 82 % der Kunden in Voerde selbst. Auch für diese beiden Anbieter spielt Dinslaken eine größere Rolle bei der Kundenherkunft, wobei der Lebensmitteldiscounter Aldi hier die höchsten Kundenanteile mit rd. 9 % aufweist (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Kundenherkunft je Anbieter



Quelle: GMA-Befragung 2018

Betrachtet man die Kundenherkunft der Kunden aus Voerde selbst, wird deutlich, dass alle drei Lebensmitteldiscounter v. a. auf den Stadtteil Voerde ausgerichtet sind. Die höchste Kundenherkunft kann hierbei der Lebensmitteldiscounter Netto auf sich vereinen (rd. 80 %). Auch die Bewohner des Stadtteils Möllen weisen eine vergleichsweise hohe Einkaufsorientierung auf den

¹⁵ jeweils von 10:00 – 19:00 Uhr. Zu diesem Zeitpunkt wiesen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl rd. 800 m² und Netto rd. 700 m² Verkaufsfläche auf.

Standort Bahnhofstraße auf. So stammen rd. 10 % der Kunden des Aldi-Marktes, rd. 7% der Kunden des Lidl-Marktes und rd. 5 % des Netto-Marktes aus diesem Stadtteil. Auch aus den weiteren Stadtteilen Voerdes kaufen Kunden an der Bahnhofstraße ein, wobei der prozentuale Anteil hier deutlich geringer ausfällt.

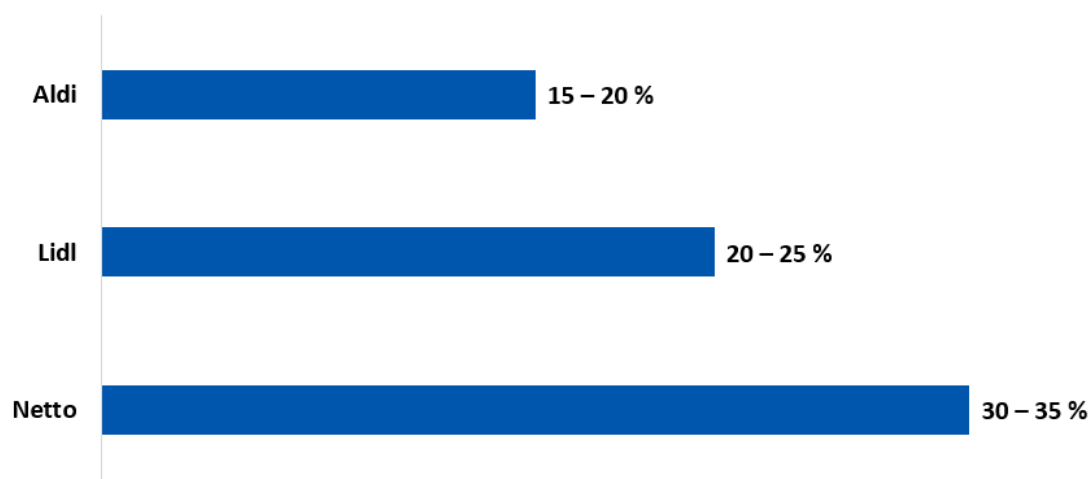
Tabelle 1: Kundenherkunft je Markt und Stadtteil

Stadtteil	Kundenherkunft in % je Anbieter			
	Aldi	Lidl	Netto	Durchschnitt
Voerde	66%	79%	80%	75%
Friedrichsfeld	5%	5%	5%	5%
Möllen	10%	7%	5%	8%
Götterswickerhamm	2%	1%	1%	1%
Holthausen / Stockum	3%	1%	1%	2%
Spellen (inkl. Emmelsum, Ork)	9%	3%	4%	5%
Mehrum / Löhnen	5%	2%	3%	3%
Voerde	100 %	100 %	100 %	100 %

GMA-Berechnung 2018, nur Einheimische, Aldi n =710 Personen, Lidl = 618 Personen, Netto = 526 Personen

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil der Kunden des jeweiligen Marktes, der aus einem Radius von 700 m um die Märkte selbst stammt. Hierbei wird deutlich, dass der Netto-Markt die höchste Nahversorgungsbedeutung aufweist. Hier stammen rd. 30 – 35 % der insgesamt befragten Kunden aus dem Nahbereich (= 700 m-Radius). Die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi weisen im Vergleich dazu eine geringere Nahversorgungsbedeutung auf (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Anteil der Kunden aus einem 700 m Radius

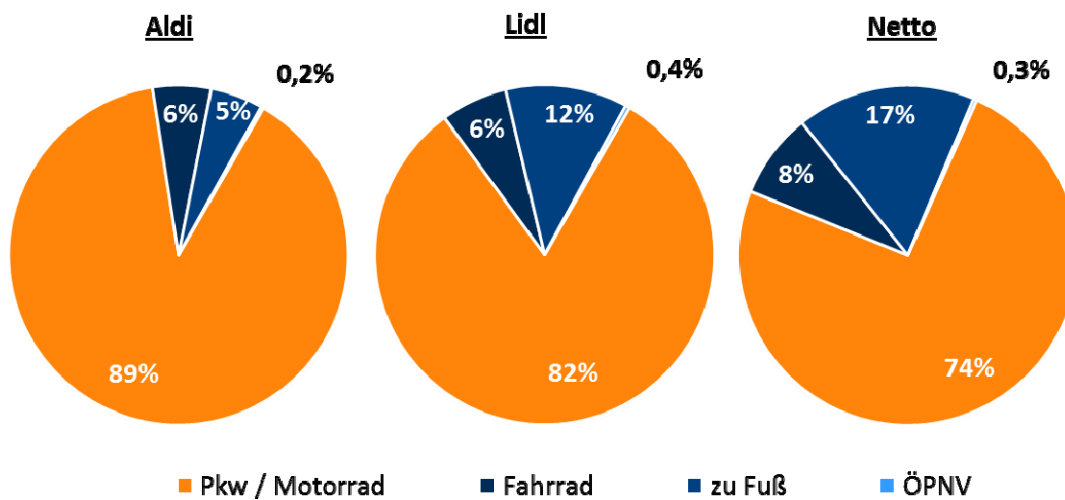


GMA-Darstellung 2018, Aldi n = 861 Personen, Lidl = 756 Personen, Netto = 615 Personen

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die drei Lebensmitteldiscounter eine Versorgungsbedeutung v. a. für den gesamten Stadtteil Voerde sowie den Stadtteil Möllen aufweisen und die direkte Nahversorgungsfunktion für die unmittelbaren Einwohner im angrenzenden Siedlungsgebiet vergleichsweise gering ist, obwohl es sich um einen integrierten Standort handelt.

Dieses Ergebnis lässt sich auch durch die Verkehrsmittelwahl der Kunden an den drei Standorten bestätigen. Bei allen drei Lebensmitteldiscountern ist der Pkw¹⁶ das Hauptverkehrsmittel für den Einkauf. Rund 89 % der Kunden des Aldi-Marktes nutzen demnach das Auto; beim Lidl-Markt sind es rd. 82 % und beim Netto-Markt rd. 74 %. Analog zu den Ergebnissen der Kundenherkunft im 700 m-Radius wird anhand dieser Auswertung ebenfalls deutlich, dass der Netto-Markt im Vergleich zu den anderen beiden Anbietern noch die höchste Nahversorgungsbedeutung aufweist. Rund 17 % der Kunden des Netto-Marktes suchen den Lebensmitteldiscounter demnach zu Fuß auf. Beim Lidl-Markt sind dies 12 %, beim Aldi-Markt sogar nur 5 %. Aufgrund Distanz von rd. 300 m¹⁷ zur regelmäßig angefahrenen Bushaltestelle entlang der Alexanderstraße (Bushaltestelle Pestalozzischule) fällt der Anteil des ÖPNVs bei der Verkehrsmittelwahl äußerst gering aus (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Verkehrsmittelwahl am Standort

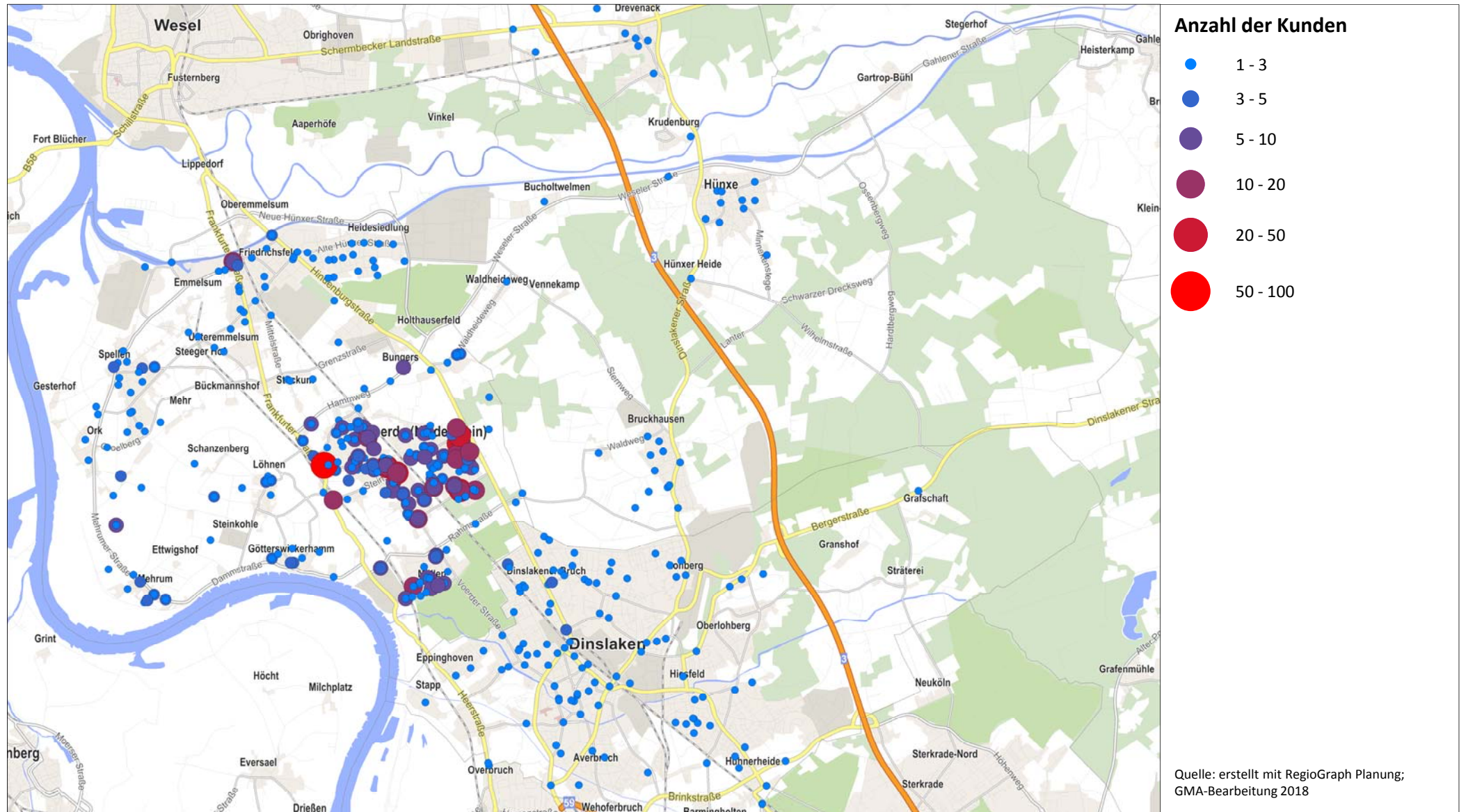


GMA-Darstellung 2018, Aldi n = 861 Personen, Lidl = 756 Personen, Netto = 615 Personen

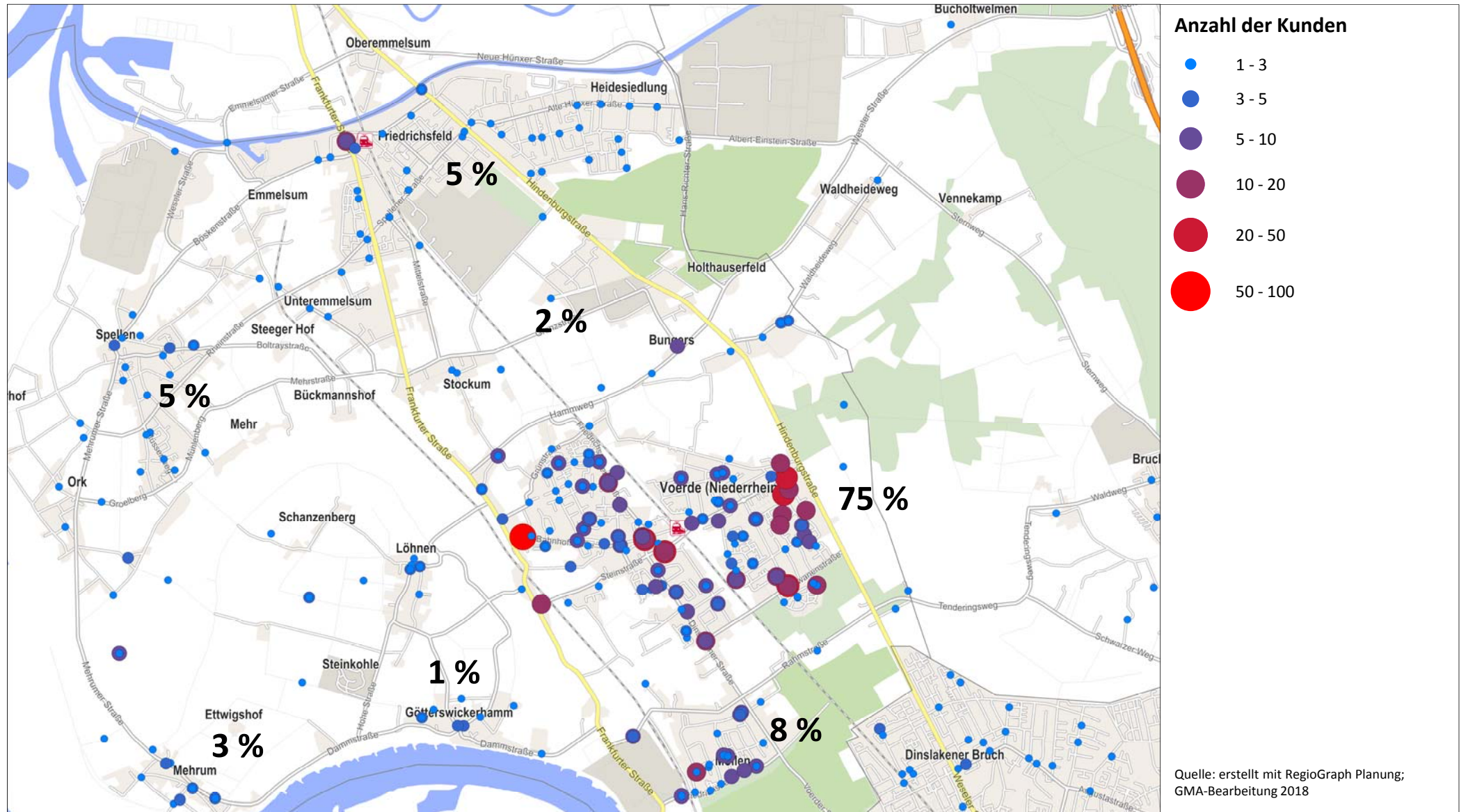
¹⁶ inkl. Motorräder

¹⁷ gemessen ca. von der Höhe des Aldi Lebensmitteldiscounters.

Karte 4: Kundenwohnorte (Überblick)



Karte 5: Kundenwohnorte (Zoom)



4.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (siehe Karte 6):

Zone I:	Stadtteile Voerde (Kernstadt), Möllen	ca. 19.020 Einwohner
Zone II:	restliches Stadtgebiet Voerde	ca. 17.420 Einwohner
Zonen I – II Einzugsgebiet		ca. 36.440 Einwohner¹⁸

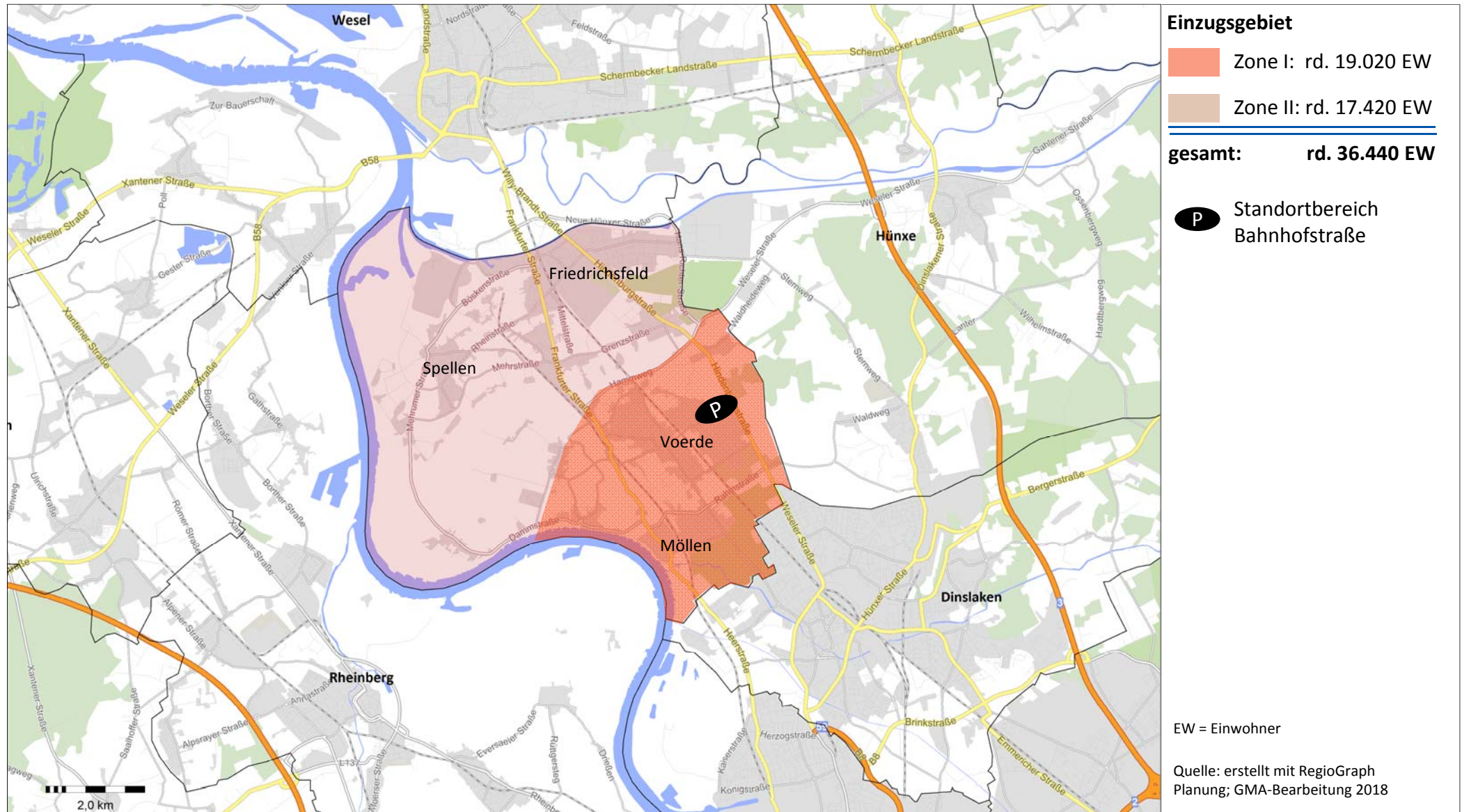
Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 36.440 Einwohner, davon ca. 52 % in Zone I und ca. 48 % in Zone II.

Als Kerneinzugsgebiet können die Kernstadt sowie der Stadtteil Möllen abgegrenzt werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die angrenzenden Siedlungsbereiche im Bereich des Standortes Bahnhofstraße. Darüber hinaus umfasst das Einzugsgebiet auch die weiteren Stadtteile der Stadt Voerde, die eine größere Distanz zu den Erweiterungsvorhaben aufweisen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstruktur im Umland (v. a. Dinslaken, Wesel) sowie der verkehrlichen Anbindung (u. a. Barrierewirkung des Rheins) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Koppelstandort aus drei Lebensmitteldiscountern handelt, ist für die erweiterten Lebensmitteldiscounter dennoch in einem gewissen Teil mit Umsätzen von Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen (sog. Streuumsätze).

¹⁸ Quelle Einwohnerdaten: Stadt Voerde, Stand: 31.12.2017.

Karte 6: Einzugsgebiet der Erweiterungsvorhaben



5. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft p. a. einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. € 5.570. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.035€
- /// Nichtlebensmittel ca. 3.535€.

Aufgrund der zu erweiternden Lebensmitteldiscounter ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der **Nahrungs- und Genussmittelbereich** relevant.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.¹⁹

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und der Einwohnerzahlen errechnet sich ein jährliches **projektrelevantes Kaufkraftpotenzial** (= Nahrungs- und Genussmittel) im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt **ca. 71,2 Mio. €**.

Dieses verteilt sich wie folgt auf die Zonen des Einzugsgebietes:

- /// Zone I: ca. 37,2 Mio. € (rd. 52 %)
- /// Zone II: ca. 34,0 Mio. € (rd. 48 %)

¹⁹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2017: Die Kaufkraftkennziffer in Voerde liegt bei 96,0 (Bundesdurchschnitt: 100,0).

II. Darstellung und Bewertung der relevanten Angebotssituation in Voerde

1. Angebotssituation

Zur Bewertung der Angebotssituation in Voerde im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde von der GMA im Januar 2018 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Nahrungs- und Genussmittelbereich durchgeführt. Erfasst wurden alle Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter, SB-Warenhäuser und Getränkemarkte). Darüber hinaus wurde in den zentralen Versorgungsbereichen der weitere kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Spezialanbieter, Bäckereien, Metzgereien) aufgenommen. Insgesamt sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 16.300 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rd. 73,8 Mio. € vorhanden.

In der Stadt Voerde ist zu differenzieren zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, den Stadtteilzentren Spellen und Friedrichsfeld, dem Stadtteilzentrum Möllen²⁰ sowie den Nahversorgungsstandorten Bahnhofstraße, Friedrichsfeld-West und Alte Hünxer Straße.

Für die einzelnen Standortlagen sind folgende Aussagen zu treffen:

Der **zentrale Versorgungsbereich** der Innenstadt ist durch eine zweipolige Struktur geprägt. Im östlichen Bereich des Zentrums befindet sich in einer Standortagglomeration der Anbieter Edeka mit u. a. einem Edeka Getränkemarkt, den Bekleidungsanbietern Takko, Ernsting`s family, Deichmann und Jeans Fritz sowie dem Drogeriemarkt dm. Dem Standort ist ein umfassendes Stellplatzangebot vorgelagert. Der restliche zentrale Versorgungsbereich wird ausschließlich durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt, wobei hier insbesondere auf die Bahnhofstraße als Haupteinkaufslage hinzuweisen ist. Hier fehlt jedoch ein wesentlicher Frequenzbringer. Im Lebensmittelbereich befinden sich in diesem Bereich nur verschiedene Bäckereien, ein Metzger sowie zwei ethnische Lebensmittelläden. Insgesamt ist im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nur eine geringe Nutzungsdichte vorhanden, was auch Auswirkungen auf die Besucherfrequenz des Zentrums hat. Der zentrale Versorgungsbereich weist demnach deutliche Vorschädigungen auf. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde²¹ weist für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt verschiedene Potenzialflächen aus. Gemäß Aussagen der Stadt Voerde ist v. a. der Standort angrenzend an das Rathaus sowie die östlich davon gelegene Stellplatzfläche als Poten-

²⁰ kein zentraler Versorgungsbereich

²¹ Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Acocella, 2017.

zialfläche für eine Entwicklung im Lebensmittelbereich vorgesehen. Als Standortergänzung wäre hier bspw. ein Lebensmitteldiscounter im Gespräch.

- /// Im nördlichen Bereich der Stadt Voerde befindet sich das **Stadtteilzentrum Friedrichsfeld**, in dem als wesentlicher Magnetbetrieb der Anbieter Edeka zu nennen ist. Darüber hinaus sind im zentralen Versorgungsbereich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weitere kleinteilige Anbieter (u. a. Bäckereien, Metzger) ansässig. Der Edeka-Markt präsentiert sich seit seiner Modernisierung und Erweiterung mit einem modernen Ladendesign. Direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich ist darüber hinaus der Lebensmitteldiscounter Penny in der Poststraße vorhanden. Der Anbieter weist eine umfassende Stellplatzanlage auf und präsentiert sich mit einem zeitgemäßen Marktauftritt.
- /// Im **Stadtteilzentrum Spellen** ist ebenfalls auf den Anbieter Edeka hinzuweisen, der einen zeitgemäßen Marktauftritt aufweist. Darüber hinaus wird der zentrale Versorgungsbereich v. a. durch kleinteilige Nutzungen sowie ergänzende Komplementärnutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) geprägt.
- /// Im südlichen Bereich der Stadt Voerde ist darüber hinaus auf das **Stadtteilzentrum Möllen** hinzuweisen, das jedoch derzeit nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Hier befindet sich ein kleinflächiger Edeka-Markt, der aufgrund seines Marktauftritts und der geringen Verkaufsflächengröße nicht mehr den marktüblichen Strukturen entspricht. Darüber hinaus sind im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch eine Bäckerei und ein Tankstellen-Shop vorhanden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde weist zwei Potenzialflächen aus; eine Fläche befindet sich direkt im Bereich des Edeka-Marktes. Ziel ist hier die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und / oder die Neuansiedlung von zusätzlichen ergänzenden Nahversorgungsbetrieben. Nach Aussagen der Stadt Voerde plant der Lebensmitteldiscounter Netto eine Neuansiedlung im Kreuzungsbereich Rahmstraße / Dinslakener Straße.
- /// Der **Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße** befindet sich in der östlichen Kernstadt, zwischen der Innenstadt und dem Standortbereich Bahnhofstraße. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist hier lediglich auf eine Bäckerei hinzuweisen.
- /// Im Stadtteil Friedrichsfeld befindet sich neben dem Stadtteilzentrum darüber hinaus der **Nahversorgungsstandort Alte Hünxer Straße**, der jedoch – abgesehen von einer Bäckerei – keine wesentlichen Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufweist.

- /// Am **Nahversorgungsstandort Friedrichsfeld-West** ist der Lebensmitteldiscounter Lidl im Standortverbund mit einem Dursty Getränkemarkt vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter präsentiert sich mit einem zeitgemäßen Marktauftritt.
- /// Darüber hinaus ist auf **verschiedene weitere Lebensmittelanbieter** in der Stadt Voerde hinzuweisen. Hier sind neben den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto in der Bahnhofstraße auch die im östlichen Bereich des Stadtteils Friedrichsfeld gelegenen Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi ansässig. Diese weisen beide einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Aldi-Markt ist darüber hinaus auf den Getränkemarkt Trinkgut hinzuweisen. In dezentraler Lage befindet sich im Gewerbegebiet Grenzstraße zudem das SB-Warenhaus Marktkauf, was von seiner Lage in direkter räumlicher Nähe zur Bundesstraße B 8 als Anbindung an Dinslaken und Wesel profitiert. Des Weiteren befindet sich im Stadtteil Voerde rd. 950 m westlich der Standortbereichs Bahnhofstraße der Getränkemarkt Dursty.²²

2. Bewertung der räumlichen Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit / Nahversorgung der einzelnen Lebensmittelmärkte. Die räumliche Situation der Nahversorgung wird über Versorgungsradien untersucht, die gemäß Einzelhandelserlass i. d. R. 700 m umfassen (ca. 10 min Gehzeit)²³.

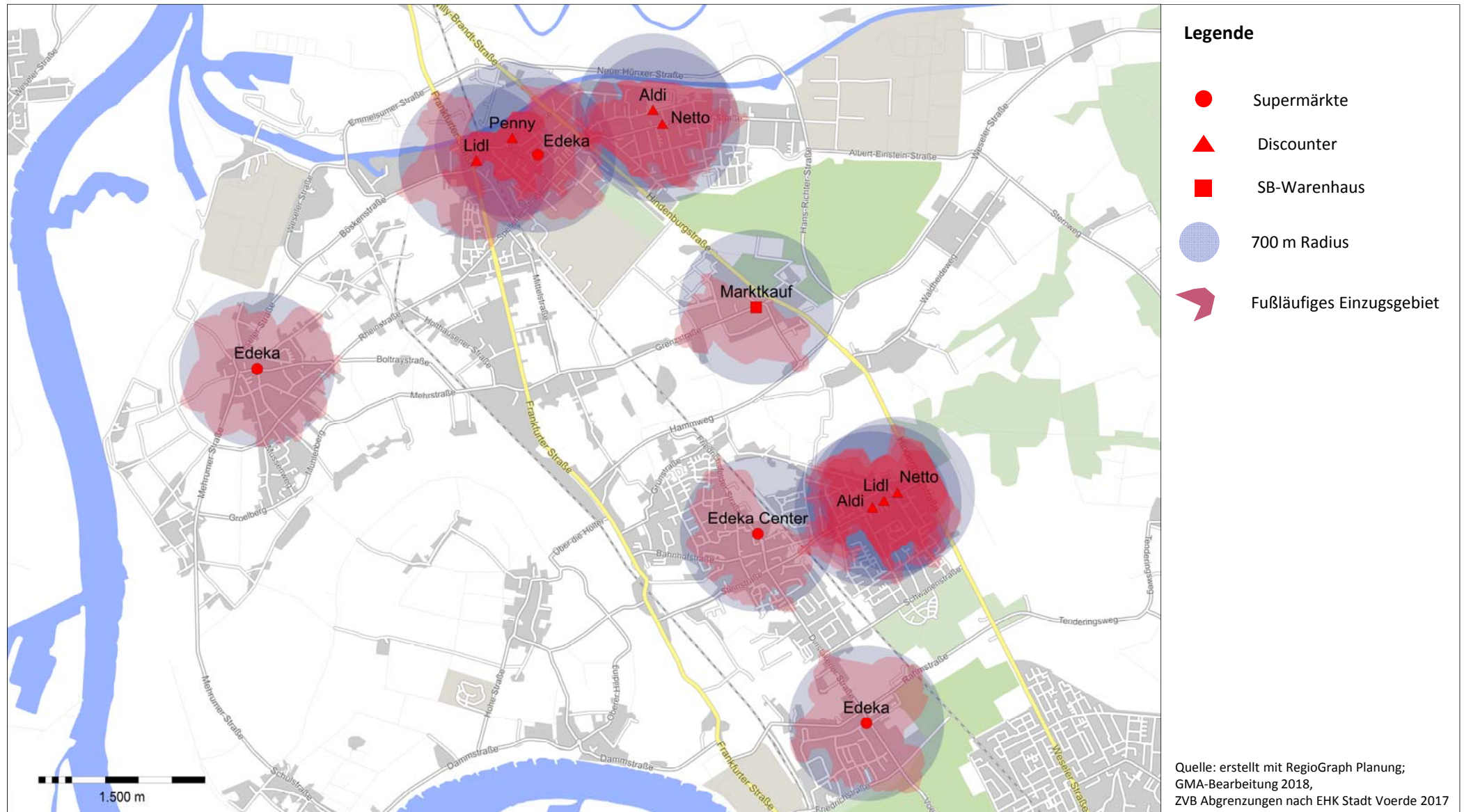
Da es sich bei der Darstellung nach 700-Meter-Nahversorgungsradien lediglich um eine theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, so dass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung²⁴ finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert (vgl. nachfolgende Karte).

²² Zwischenzeitlich hat der Anbieter seinen Standort aufgegeben.

²³ Gemäß Einzelhandelserlass kann der Nahbereich aufgrund siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein; dies entspricht einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m.

²⁴ Die fußläufigen Entfernungen von 10 Minuten werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Karte 7: Nahversorgungssituation in Voerde



Insgesamt ist für die Stadt Voerde im Lebensmittelbereich eine vergleichsweise gute räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter festzuhalten. So weisen alle größeren Stadtteile mindestens einen Lebensmittelmarkt auf, wobei jedoch in Bezug auf den Stadtteil Möllen festzuhalten ist, dass der hier befindliche Edeka-Markt aufgrund seiner Verkaufsflächengröße und des Marktauftritts keine umfassende Versorgungsbedeutung für die gesamten Einwohner im Stadtteil aufweist. Dies wird u. a. auch durch die Kundenwohnortenerhebung am Standort (vgl. Kapitel I., 4.) deutlich. In Bezug auf den Stadtteil Voerde ist festzuhalten, dass östlich der Bahnlinie durch die drei hier ansässigen Lebensmitteldiscounter eine grundsätzlich sehr gute Versorgungssituation besteht. Westlich der Bahnlinie ist auf das Edeka-Center im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt hinzuweisen, wobei dieser nicht die gesamten Wohngebiete der Kernstadt fußläufig versorgen kann. Darüber hinaus ist in Bezug auf den Betriebstypenmix festzuhalten, dass westlich der Bahnlinie derzeit kein Lebensmitteldiscounter ansässig ist.

3. Bewertung der quantitativen Versorgungssituation

Zur Bewertung der qualitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern herangezogen.

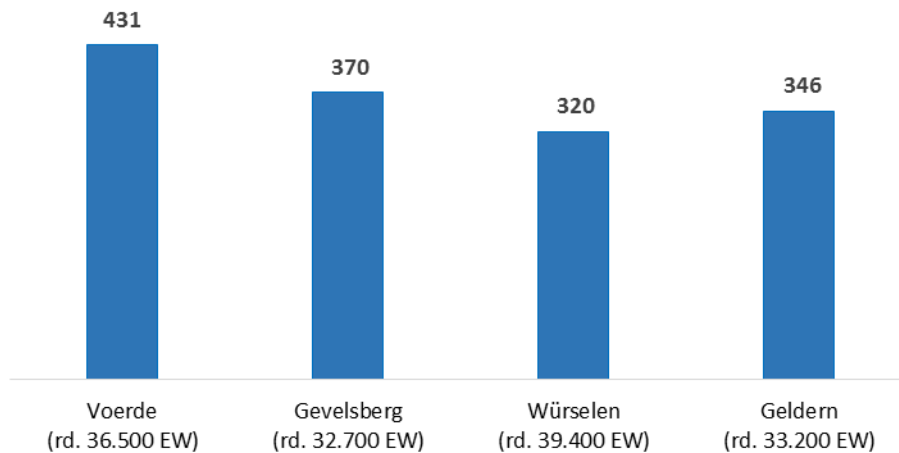
Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich eine **Verkausflächenausstattung** von rd. 426 m² je 1.000 Einwohner.²⁵ Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 435 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.²⁶ Somit wird deutlich, dass Voerde eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Die Kennziffer wird sich künftig durch die aktuelle Aldi-Erweiterung leicht erhöhen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der ehemaligen Pestalozzischule künftig Wohnbebauung realisiert werden soll. Geplant sind hier rd. 72 Wohneinheiten. Bezieht man die Aldi-Erweiterung und die neu entstehenden Wohneinheiten am ehemaligen Schulstandort in der Bahnhofstraße mit ein, ergibt sich rein rechnerisch damit eine Verkaufsflächenausstattung von 431 m² je 1.000 Einwohner. Auch ein Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Voerde eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner aufweist (vgl. Abbildung 4).

²⁵ bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche.

²⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2016, Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner



GMA-Darstellung auf Basis eigener Erhebungen bzw. vorliegender Einzelhandelskonzepte

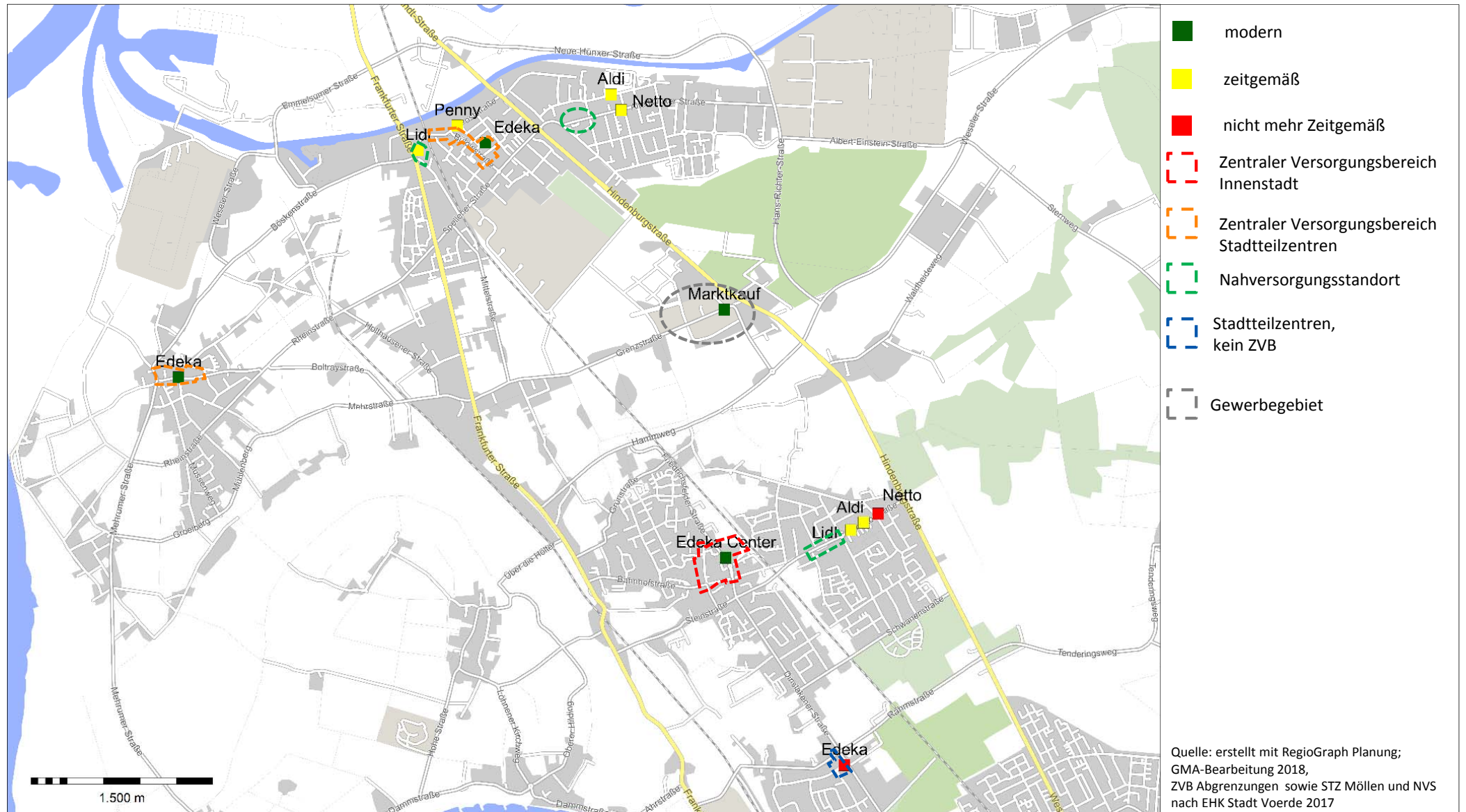
Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**²⁷ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt mehr Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 104 deutet per Saldo auf leichte Zuflüsse in das Voerder Stadtgebiet hin.

4. Bewertung der qualitativen Versorgungssituation

Neben der räumlichen und der quantitativen Versorgungssituation ist auch der jeweilige Marktauftritt der einzelnen wesentlichen Lebensmittelanbieter zu berücksichtigen. Für die Lebensmittelanbieter in Voerde ist festzuhalten, dass der überwiegende Anteil einen modernen bis zeitgemäßen Marktauftritt aufweist. Insbesondere das Edeka Center in der Innenstadt sowie der Edeka-Markt im Stadtteilzentrum Friedrichsfeld weisen einen modernen Marktauftritt mit marktüblicher Verkaufsflächengröße auf.

²⁷ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Voerde getätigten Einzelhandelsumsatz der in Voerde vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100,0 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100,0 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Karte 8: Qualitative Bewertung – Marktauftritte der einzelnen Anbieter



Auch der Edeka-Markt in Spellen, das SB-Warenhaus Marktkauf sowie ein Großteil der Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet verfügen über grundsätzlich zeitgemäße Marktauftritte, sodass sich kein direkter dringender Handlungsbedarf hieraus ableiten lässt. Nicht mehr zeitgemäße Marktauftritte weisen nur der Edeka-Markt im Stadtteil Möllen sowie der Netto Lebensmittel-discounter in der Bahnhofstraße auf (vgl. Karte 8).

5. Abschließende Bewertung der Versorgungsfunktion in der Stadt Voerde sowie der Versorgungssituation des Standortes Bahnhofstraße / Ringstraße

Insgesamt ist damit sowohl räumlich, quantitativ als auch qualitativ eine überwiegend **gute Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** festzuhalten. Voerde liegt nur leicht unterhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland. Jedoch ist hier festzuhalten, dass der Anbieter Edeka im Stadtteil Möllen keinen zeitgemäßen Marktauftritt mehr aufweist und nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für den Stadtteil verfügt. Eine deutliche Erweiterung des Anbieters ist jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials im Stadtteil (rd. 3.000 Einwohner) eher unwahrscheinlich.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Betriebstypenmix im westlichen Bereich des Stadtteils Voerde grundsätzlich noch einer Verbesserung bedarf. Während der östliche Bereich des Stadtteils ausschließlich durch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto geprägt wird, befindet sich westlich der Bahnlinie der Vollsortimenter Edeka. Im westlichen Bereich der Kernstadt wäre eine Ergänzung im Discountsegment wünschenswert. Zudem ist für Voerde zukünftig von einer schrumpfenden Einwohnerzahl auszugehen. Bis 2030 wird sich die Einwohnerzahl um rd. 6 % verringern²⁸, sodass grundsätzlich keine größeren Entwicklungspotenziale bestehen.

Bei dem Standort **Bahnhofstraße / Ringstraße** handelt es sich zwar grundsätzlich um einen integrierten Standort der Lebensmittelversorgung, der jedoch aufgrund seiner Agglomerations-effekte und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die Bundesstraße B 8 weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus strahlt (vgl. Ergebnisse der Kundenwohnorterberhebung) und insbesondere auf die Innenstadt und den Stadtteil Möllen Wettbewerbsdruck ausübt.

Aus gutachterlicher Perspektive kommt unter Berücksichtigung der derzeitigen qualitativen und quantitativen sowie des fehlenden Discountangebotes in Verbindung mit der ausgewiesenen Potenzialfläche in der Innenstadt demnach eine moderate Erweiterung der Anbieter an der Bahnhofstraße im Sinne einer Bestandssicherung infrage.

²⁸ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose von IT.NRW.

III. Beurteilung des Vorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- / Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- / Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 2: Marktanteile und Umsätze der Erweiterungsvorhaben (Summe)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	37,2	28 – 29	10,4
Zone II	34,0	11 – 12	3,9
Einzugsgebiet	71,2	20 – 21	14,4
Streuumsatz (ca. 10 %)			1,6
Lebensmittel-Umsatz			16,0
Nichtlebensmittel-Umsatz			3,5
Gesamt			19,5

GMA-Berechnungen 2018; ca.-Werte, gerundet

Auf die einzelnen Erweiterungsvorhaben entfallen folgende Umsätze:

- /// Der potenzielle **Lebensmitteldiscounter Aldi** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² einen Gesamtumsatz von rd. 9,5 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen rd. 7,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dies entspricht einer Flächenleistung von rd. 8.000 € je m² Verkaufsfläche.
- /// Der **Anbieter Lidl** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² einen Gesamtumsatz von ca. 7,1 Mio. € erwirtschaften, wovon rd. 5,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen. Dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 6.000 € je m² Verkaufsfläche.
- /// Der **Lebensmitteldiscounter Netto** wird auf einer Verkaufsfläche von 800 m² einen Gesamtumsatz von ca. 2,8 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen rd. 2,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dies entspricht einer Flächenleistung von rd. 3.500² je m² Verkaufsfläche.

Bei der Einordnung der Umsatzleistungen wurde gutachterlich berücksichtigt, dass in dieser Modellrechnung davon ausgegangen wird, dass alle Märkte am Standort erweitern werden und sich somit der Wettbewerbsdruck der Märkte untereinander erhöhen wird. Des Weiteren wächst der Umsatz eines Marktes nicht proportional mit der Erweiterung der Verkaufsfläche. Für die Anbieter Aldi und Lidl wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes trotz der intensiven Wettbewerbssituation bei einem Zuwachs von jeweils rd. 400 m² Verkaufsfläche von einer Umsatzsteigerung von 2,7 Mio. € bzw. 2,1 Mio. € ausgegangen. Der Anbieter Netto kann bei einer Erweiterung um 120 m² Verkaufsfläche eine Umsatzsteigerung von rd. 0,3 Mio. € erzielen.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile zeigen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft auf. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Lebensmittelsektor werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit den Vorhaben
- /// die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz der erweiterten Lebensmitteldiscounter insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen großen Lebensmittelsupermärkten und -discountern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung. Für die Bewertung der Erweiterung der Märkte am Standort Bahnhofstraße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte **Aldi Lebensmitteldiscounter** wird an seinem Standort Bahnhofstraße auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m² eine Umsatzleistung von rd. 9,5 Mio. € erzielen, davon entfallen ca. 7,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Aldi Lebensmitteldiscounter schon seit vielen Jahren am Standort befindet. Derzeit erwirtschaftet der Markt nach gutachterlicher Einschätzung auf einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² rd. 6,8 Mio. €, wovon rd. 5,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und weitere 1,4 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- /// Der erweiterte **Lidl Lebensmitteldiscounter** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² eine Gesamtumsatzleistung von rd. 7,1 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen rd. 5,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Derzeit erwirtschaftet der Anbieter nach gutachterlicher Einschätzung auf einer Verkaufsfläche von 800 m² eine Umsatzleistung von rd. 5,0 Mio. €, wobei rd. 4,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.

- Der erweiterte **Netto Lebensmitteldiscounter** wird auf einer von rd. 800 m² eine Umsatzleistung von 2,8 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen rd. 2,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Derzeit erwirtschaftet der Anbieter auf einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² eine Umsatzleistung von rd. 2,5 Mio. €, wobei rd. 2,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben

	Zonen	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittel- bereich	Umsatz der bestehenden Märkte	11,6	-
	Zusatzumsatz durch Erweiterungen	4,1	-
	Umsatzumverteilung in Zone I	1,2	6 – 7
	- davon Innenstadt	1,0	6 – 7
	- davon Stadtteilzentrum Möllen*	0,1	7 – 8
	- davon sonstige Lagen	< 0,1	6 – 7
	Umsatzumverteilung in Zone II	2,2	5
	- davon Stadtteilzentrum Friedrichsfeld	0,2	3 – 4
	- davon Stadtteilzentrum Spellen	n.a.	n.a.
	- davon sonstige Lagen	1,9	5 – 6
	Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugs- gebietes	0,8 – 0,9	-
	Umsatz im Lebensmittelbereich	15,8	-
Nicht- lebens- mittel- bereich	Umsatz der bestehenden Märkte	2,7	-
	Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	1,0	-
	Umsatz im Nichtlebensmittelbereich	3,7	
Umsatz insgesamt		19,5	-

* kein zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Voerde; n. a. = unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung

GMA-Berechnungen 2018

- Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der Erweiterungen ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz der erweiterten Lebensmittelmärkte der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzel-

handelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“²⁹

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Einleitend ist auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- /// Die angebotenen Waren und Sortimente des Vorhabens liegen in erster Linie im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Dementsprechend ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben am Standort Bahnhofstraße in Voerde möglicherweise die Nahversorgung beeinträchtigt.
- /// Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbsliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; die Aussagen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile, zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützen jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standort- und den Nachbarkommunen auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).
- /// Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Allerdings reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens nicht aus. Vielmehr müssen hierzu im Einzelfall auch andere Kriterien, wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist hinsichtlich des 10 %-Schwellenwertes zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % existenzgefährdende Effekte eintreten können, wenn beispielsweise die betroffenen Betriebe bereits heute an der Rentabilitätsgrenze liegen. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative Auswirkungen auftreten. Wie bereits dargelegt, ist dies

²⁹ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sowie der Stabilität der betroffenen Lage. Zu beachten ist darüber hinaus, welche Bedeutung die jeweiligen Branchen für den zentralen Versorgungsbereich ausüben (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment).

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Die Lage der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und die wesentlichen Wettbewerber können der Karte 1 entnommen werden.

Die Erweiterung der drei Lebensmitteldiscounter kann wie folgt beurteilt werden:

- /// Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,0 Mio. € bzw. 6 – 7 % zu erwarten. Als wesentlicher Wettbewerber ist hier das Edeka-Center im östlichen Bereich des Zentrums aufzuführen. Darüber hinaus befinden sich in der Innenstadt weitere kleinteilige Anbieter (v. a. Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüsehändler). Der Anbieter Edeka präsentiert sich mit einem modernen Marktauftritt und profitiert zudem von Synergieeffekten mit den anderen am Standort ansässigen Anbietern (u. a. Takko, Jeans Fritz). Eine Betriebsaufgabe des Edeka-Centers in der Innenstadt durch die Erweiterungsvorhaben ist vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist keine gravierende Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt abzuleiten. Städtebauliche Auswirkungen können demnach ausgeschlossen werden.
- /// Gegenüber dem **Stadtteilzentrum Möllen**³⁰ liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bei rd. 0,1 Mio. € bzw. 7 – 8 %. Bei dem Stadtteilzentrum Möllen handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, weswegen städtebauliche Auswirkungen somit auszuschließen sind. Der hier ansässige Edeka-Markt weist nur eine sehr geringe Verkaufsfläche und einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt auf, stellt jedoch derzeit den einzigen Nahversorger in Möllen dar. Derzeit wird seitens der Stadt geprüft, ob eine Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in räumlicher Nähe möglich wäre, sodass unabhängig von den Wirkungen der Planvorhaben eine Lebensmittelversorgung im Stadtteil Möllen erhalten bleiben würde. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind wettbewerbliche Effekte festzuhalten, die Aufgabe des Anbieters Edeka in direkter Folge der Erweiterung der Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße ist jedoch aufgrund der geringen absoluten Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen aus gutachterlicher Perspektive nicht

³⁰ kein zentraler Versorgungsbereich

zu erwarten. Demnach können im Stadtteil Möllen versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

- /// Gegenüber dem **Stadtteilzentrum Friedrichsfeld** sind Umverteilungswirkungen von rd. 0,2 Mio. € bzw. rd. 3 – 4 % zu erwarten. Diese richten sich v. a. gegen den hier ansässigen Edeka-Markt, der jedoch kürzlich modernisiert und erweitert hat und sich demnach mit einem zeitgemäßen Marktauftritt präsentiert. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen ist demnach nicht von städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auszugehen.
- /// Gegenüber dem **Stadtteilzentrum Spellen** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
- /// In den **sonstigen Lagen** der Stadt Voerde sind ebenfalls Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten, die sich zu einem insbesondere gegen den Anbieter Marktkauf in dezentraler Lage in der Grenzstraße richten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Wirkungen gegenüber dezentralen Standorten lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind. Zum anderen werden auch die in Friedrichsfeld ansässigen Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl, Aldi, Netto) wettbewerbliche Wirkungen durch die Erweiterungen an der Bahnhofstraße erfahren. Vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind aus gutachterlicher Sicht jedoch versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Friedrichsfeld vier Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelsupermarkt aufweist, sodass selbst bei dem unwahrscheinlichen Fall der Marktaufgabe eines der Lebensmitteldiscounter die Versorgung der Bevölkerung weiterhin gewährleistet wird.
- /// **Außerhalb von Voerde** ist auf verschiedene Anbieter, insbesondere in den Nachbarkommunen Dinslaken, Wesel und Hünxe, hinzuweisen. Hier werden rd. 0,8 – 0,9 Mio. € umverteilungswirksam, die sich auf verschiedene Supermärkte und Discounter verteilen. So weist Hünxe neben den Lebensmittelvollsortimentern Rewe und Edeka auch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto auf. In Dinslaken sind im nördlichen, an Voerde angrenzenden Stadtgebiet, die Lebensmittelanbieter Edeka (3x), Lidl, Aldi, Penny und Netto ansässig. In Wesel befinden sich nördlich an Voerde angrenzend die Anbieter real, Rewe (2x), Lidl, Aldi (2x), Netto und Penny. Aufgrund der Vielzahl der Anbieter und die geringe Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind durch das Vorhaben in Voerde demnach keine Betriebsaufgaben in den Nachbarkommunen zu erwarten.

- In den **sonstigen Sortimenten** werden rd. 1,0 Mio. € umverteilungswirksam. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedene Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsbetriebe in Voerde und im Umland verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Branchen nur marginale Wirkungen.

Insgesamt sind demnach durch die potenziellen Erweiterungen der Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto am Standort Bahnhofstraße keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

IV. Abschließende Beurteilung und Empfehlung

- /// Insgesamt weist die Stadt Voerde sowohl räumlich, quantitativ als auch überwiegend qualitativ eine gute Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Voerde liegt nur **leicht unterhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung** in Deutschland und weist mit 103 % eine hohe Zentralität auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet.
- /// In Bezug auf den **Stadtteil Möllen** ist festzuhalten, dass der hier ansässige Edeka-Markt über eine vergleichsweise kleine Verkaufsfläche und einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt verfügt. Grundsätzlich wäre eine Erweiterung des Marktes wünschenswert, ist jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials (rd. 3.000 Einwohner) und des damit verbundenen geringen Kaufkraftpotenzials aus gutachterlicher Perspektive schwer umsetzbar. Derzeit wird in Möllen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geprüft.
- /// Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im **Stadtteil Voerde** westlich der Bahnlinie nur das Edeka-Center ansässig ist, was jedoch aufgrund der Lage der Wohngebiete keine vollständige Versorgung der Einwohner im westlichen Bereich der Kernstadt ausüben kann. Grundsätzlich wäre hier zur Verbesserung des Betriebstypenmixes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt wünschenswert. Dies würde zugleich auch zu einer Aufwertung der derzeit vorhandenen verbesserungswürdigen städtebaulichen Situation in der Innenstadt führen.
- /// Bei dem Standort in der **Bahnhofstraße**, bestehend aus den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Netto, handelt es sich grundsätzlich um einen integrierten Standort der Lebensmittelversorgung, der jedoch aufgrund seiner Agglomerationseffekte und der guten verkehrlichen Anbindung weit über den Nahbereich hinausstrahlt und insbesondere auf die Innenstadt starken Wettbewerbsdruck ausübt.
- /// Potenziell ist die **Erweiterung** der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl am Standort Bahnhofstraße auf 1.200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Darüber hinaus wäre auch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto auf 800 m² Verkaufsfläche denkbar.
- /// Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadt Voerde mit insgesamt rd. 36.440 Einwohnern. Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 71,2 Mio. €.

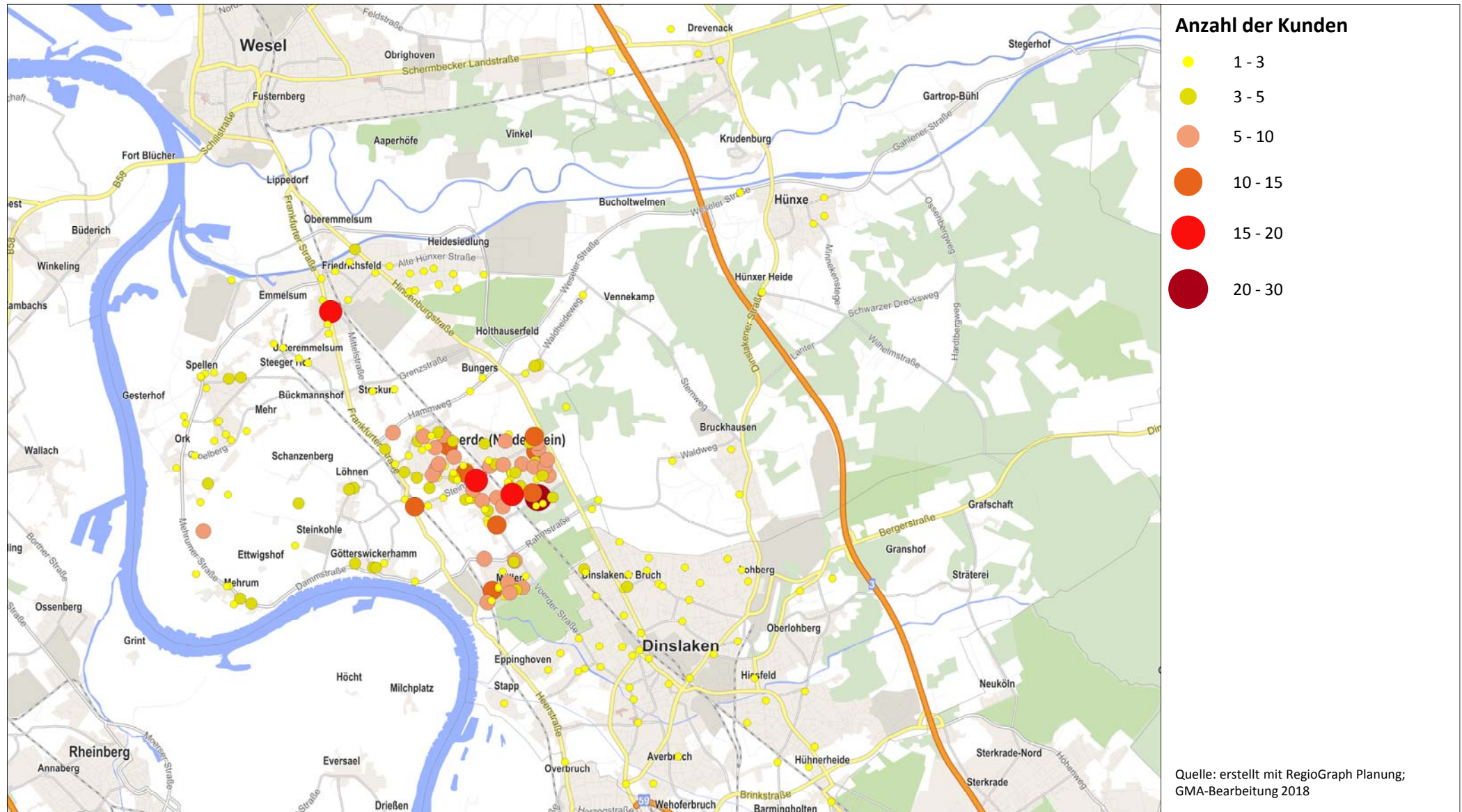
- Die perspektivische **Umsatzleistung** des Gesamtstandortes beträgt 19,5 Mio. €, davon rd. 15,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 3,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- Durch die Erweiterung der Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto sind **keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen** zu erwarten. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt sind zwar wettbewerbliche Effekte festzuhalten, die Betriebsaufgabe eines einzelnen Anbieters ist jedoch auszuschließen. Gegenüber dem Stadtteilzentrum Möllen, das nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, ist aufgrund der niedrigen absoluten Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen (rd. 0,1 Mio. €) ist nicht von der Betriebsaufgabe des dort ansässigen Anbieters auszugehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach Aussagen der Stadt derzeit die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Möllen diskutiert wird. Auch in den weiteren Stadtteilzentren und integrierten Lagen der Stadt Voerde ist durch die Erweiterung der Lebensmitteldiscounter am Standort von keiner langfristigen Betriebsschwächung eines einzelnen Anbieters auszugehen.

Verzeichnisse

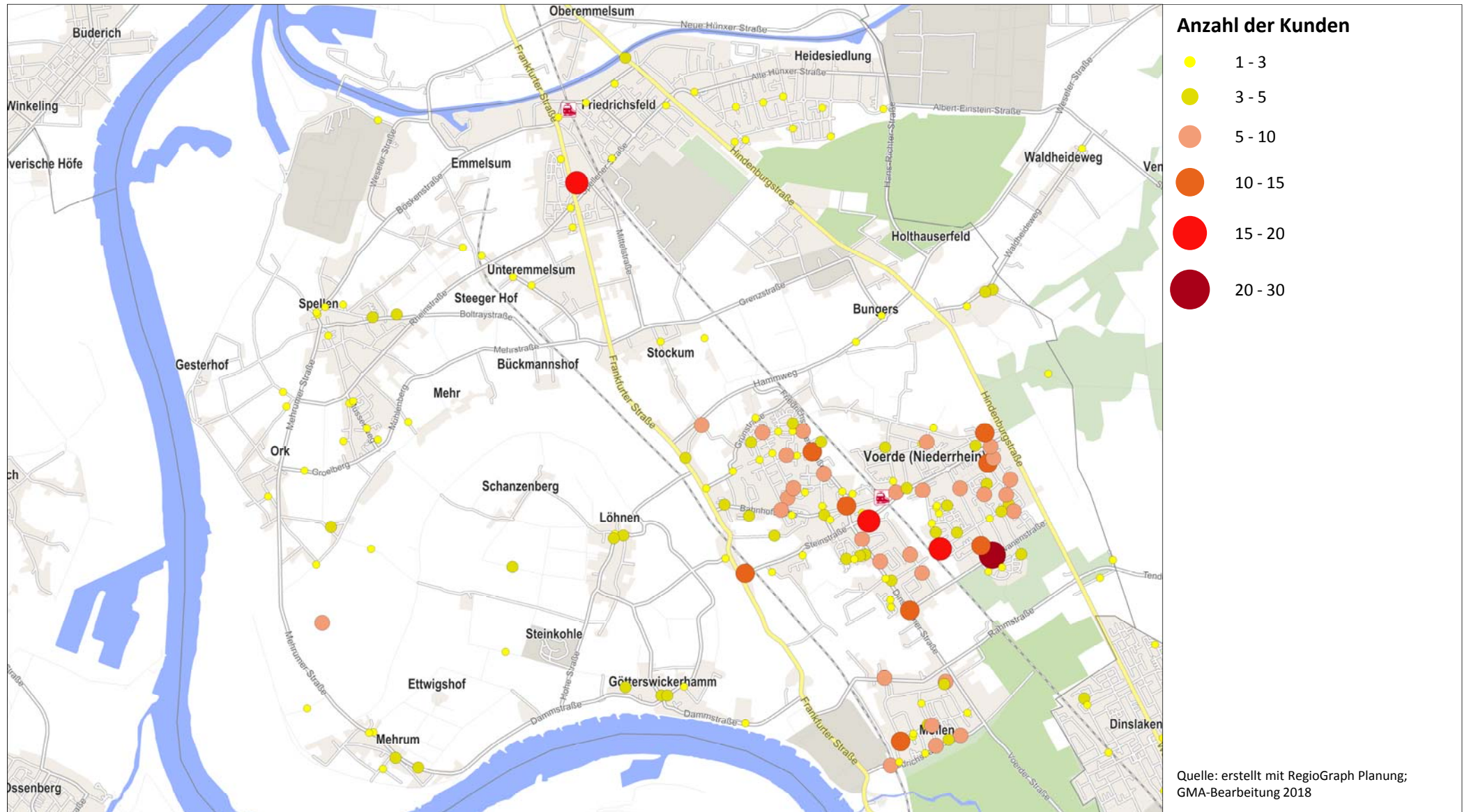
	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Kundenherkunft je Anbieter	14
Abbildung 2: Anteil der Kunden aus einem 700 m Radius	15
Abbildung 3: Verkehrsmittelwahl am Standort	16
Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner	27
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentren- und Standortstruktur	7
Karte 2: Lage der Stadt Voerde und zentralörtliche Funktion	9
Karte 3: Mikrostandort Bahnhofstraße / Ringstraße	12
Karte 4: Kundenwohnorte (Überblick)	17
Karte 5: Kundenwohnorte (Zoom Voerde)	18
Karte 6: Einzugsgebiet der Erweiterungsvorhaben	20
Karte 7: Nahversorgungssituation in Voerde	25
Karte 8: Qualitative Bewertung – Marktauftritte der einzelnen Anbieter	28
Karte 9: Kundenwohnorte Aldi (Überblick)	42
Karte 10: Kundenwohnorte Aldi (Zoom Voerde)	43
Karte 11: Kundenwohnorte Lidl (Überblick)	44
Karte 12: Kundenwohnorte Lidl (Zoom Voerde)	45
Karte 13: Kundenwohnorte Netto (Überblick)	46
Karte 14: Kundenwohnorte Netto (Zoom Voerde)	47
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Kundenherkunft je Markt und Stadtteil	15
Tabelle 2: Marktanteile und Umsätze der Erweiterungsvorhaben (Summe)	30
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben	33

Anhang

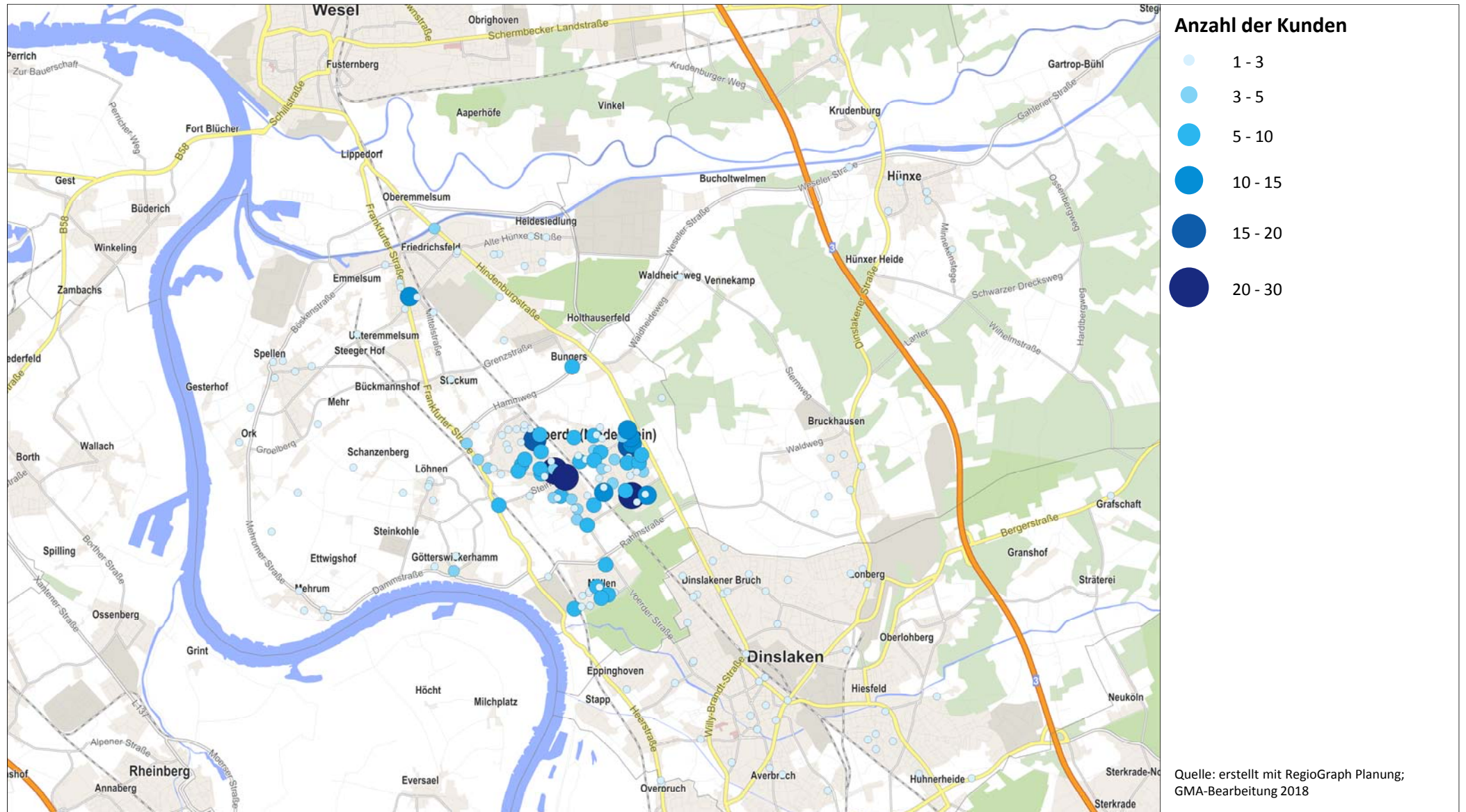
Karte 9: Kundenwohnorte Aldi Bahnhofstraße (Überblick)



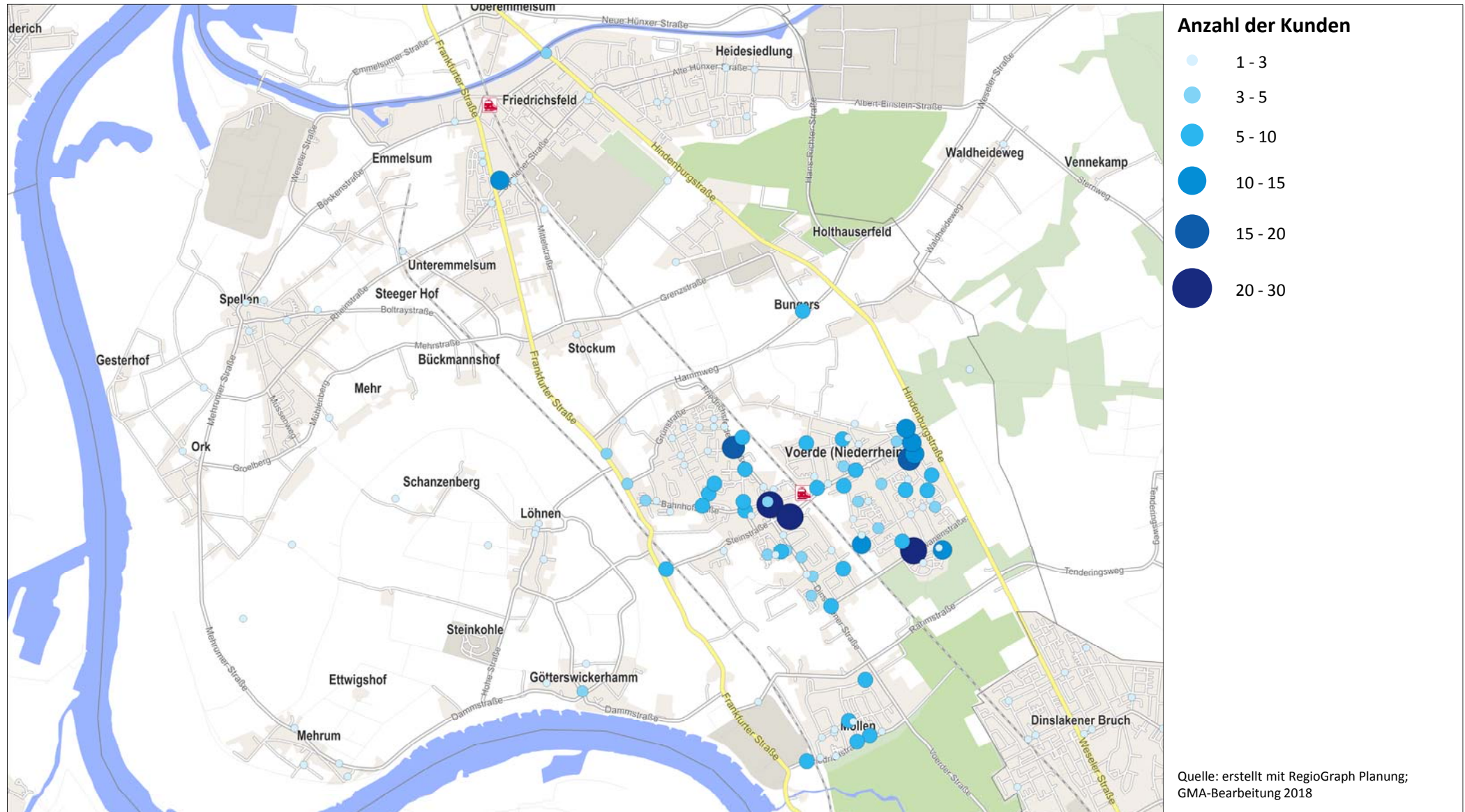
Karte 10: Kundenwohnorte Aldi Bahnhofstraße (Zoom Voerde)



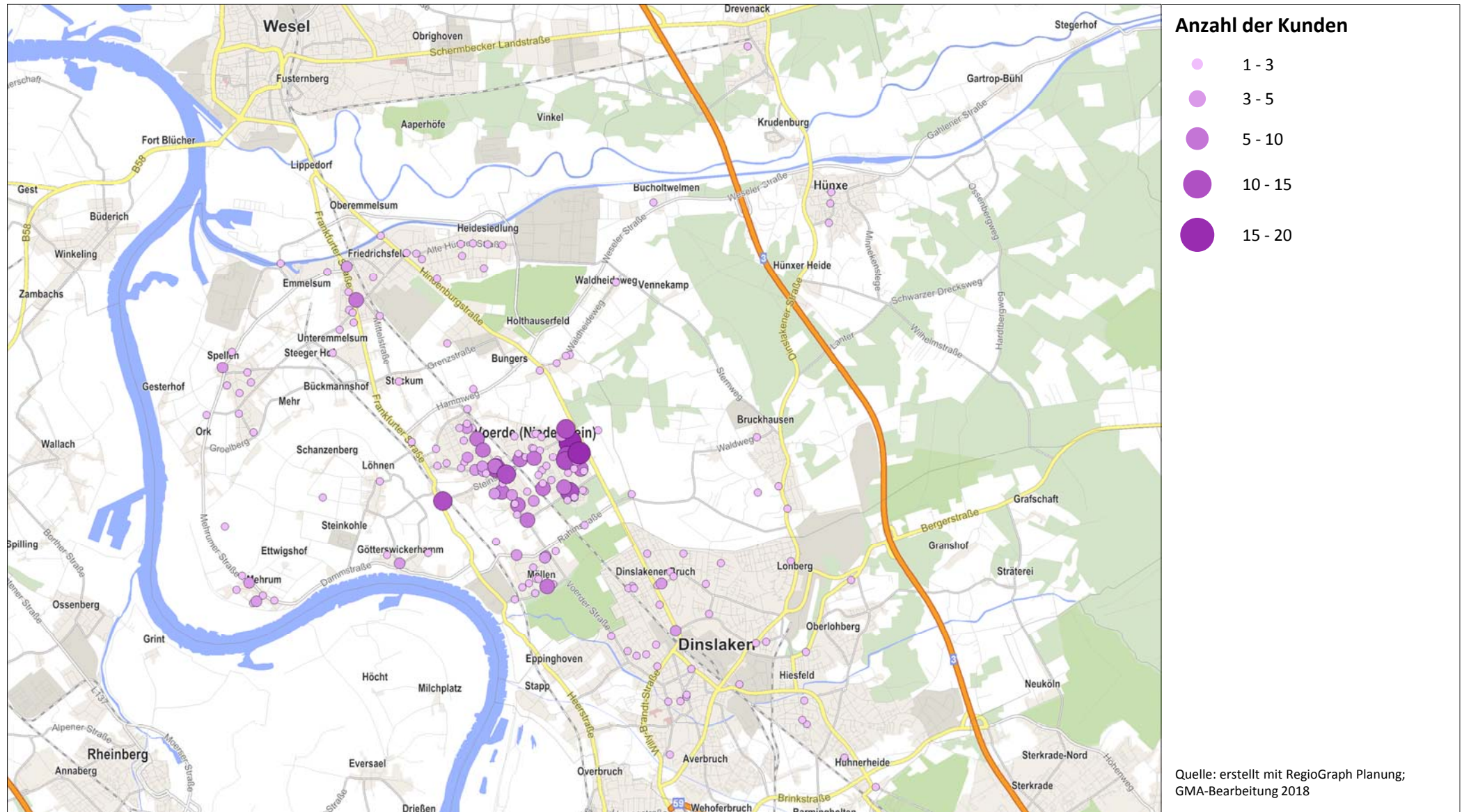
Karte 11: Kundenwohnorte Lidl Bahnhofstraße (Überblick)



Karte 12: Kundenwohnorte Lidl Bahnhofstraße (Zoom Voerde)



Karte 13: Kundenwohnorte Netto Bahnhofstraße (Überblick)



Karte 14: Kundenwohnorte Netto Bahnhofstraße (Zoom Voerde)

