



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Untersuchung der
Nahversorgungspotenziale
für ein Nahversorgungszentrum
für die Duisburger Stadtteile
Wedau und Bissingheim**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 81767642 ▪ F 0911 81767643
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. D. Acocella

Dipl.-Geogr. P. Helbig

Jan von der Heide, M.A. Geografie

Nürnberg, **18.8.2016**



INHALTSVERZEICHNIS:

1. <u>AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</u>	1
2. <u>IST-SITUATION PLANSTANDORT UND EINZELHANDELSBESTAND, NACHFRAGE UND ERMITTLUNG RECHNERISCHER ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME</u>	3
2.1 DER PLANSTANDORT.....	3
2.2 ANALYSE DES EINZELHANDELSBESATZES, DER NACHFRAGE UND DER BINDUNGSQUOTEN ...	4
2.3 ERMITTLUNG RECHNERISCHER ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME	6
3. <u>ABLEITUNG DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES UND DER MÖGLICHEN BETRIEBSTYPEN UND -KOMBINATIONEN</u>	10
3.1 VARIANTE A) SUPERMARKT, DISCOUNTER, DROGERIEMARKT, BIO-MARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL.....	11
3.2 VARIANTE B) SUPERMARKT, DISCOUNTER, BIO-MARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL.....	12
3.3 VARIANTE C) SUPERMARKT, DISCOUNTER, DROGERIEMARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL.....	13
3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER VARIANTEN	14
4. <u>BEURTEILUNG HINSICHTLICH DES EINZELHANDELSKONZEPTES DER STADT DUISBURG UND MITTELS VERGLEICH DER UMGEBENDEN NAHVERSORGUNGSZENTREN</u>	16
4.1 BEURTEILUNG HINSICHTLICH DES EINZELHANDELSKONZEPTES.....	16
4.2 BEURTEILUNG MITTELS VERGLEICH DER UMGEBENDEN NAHVERSORGUNGSZENTREN	16
5. <u>ABSCHLIEßENDE ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN</u>	19



TABELLEN:

Tab. 1: Ist-Situation in den beiden Stadtteilen nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	6
Tab. 2: Derzeitige und perspektivische Einwohner	7
Tab. 3: Berechnung möglicher Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten (untere Variante)	9
Tab. 4: Berechnung möglicher Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten (obere Variante)	9
Tab. 5: Verkaufsflächenanteile und Flächenleistungen von potenziell anzusiedelnden Betrieben.....	11
Tab. 6: Verkaufsflächen (in m ²) nach Sortimentsgruppen - Variante A)	12
Tab. 7: Verkaufsflächen (in m ²) nach Sortimentsgruppen - Variante B)	13
Tab. 8: Verkaufsflächen (in m ²) nach Sortimentsgruppen - Variante C)	14

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Suchbereich für geplantes Nahversorgungszentrum und räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsgebiet.....	5
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (im Hintergrund), im Vordergrund S-Bahnhaltestelle Wedau	3
Foto 2: Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (im Hintergrund).....	3



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Bahnflächenentwicklungs-Gesellschaft NRW mbH (im Folgenden BEG genannt) plant in der Stadt Duisburg zwischen den Stadtteilen Wedau und Bissingheim die Errichtung eines neuen Stadtquartiers. Zur Gewährleistung der (Nah-)Versorgung für die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers sowie der Stadtteile Bissingheim und Wedau ist ein zentraler Versorgungsbereich beabsichtigt. Dieser ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg¹ als perspektivisches Nahversorgungszentrum enthalten.

Vor diesem Hintergrund hat die BEG das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung als Vorstudie im Vorfeld der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.

In dieser Vorstudie wurden - bezogen auf die Kaufkraft der Bewohner der o.g. Wohnbereiche/ Stadtteile und auf die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche - maßstäbliche Verkaufsflächendimensionen für die in einem Nahversorgungszentrum gewünschten Sortimentsgruppen hergeleitet². Der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum wurde hierbei auf Grundlage unterschiedlicher Einwohnerzahlen für das zu entwickelnde Wohnquartier in zwei Varianten ermittelt. Darauf basierend wurden Empfehlungen für wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsnutzungen, untergliedert nach Branchen und Betriebstypen, abgeleitet sowie für sinnvolle ergänzende Nahversorgungsangebote erarbeitet.

Hierfür wurde folgender Ansatz gewählt:

- Ermittlung der Einwohnerzahl des geplanten Wohnquartiers auf Basis der durch die BEG übermittelte Anzahl geplanter Wohneinheiten (kleine und große Variante) und unter Berücksichtigung eines lokalen Umrechnungsschlüssels Wohneinheiten/ Einwohner des statistischen Landesamtes.
- Zur Ableitung der möglichen/ sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandelsnutzungen Ermittlung des Kaufkraftpotenzials der Bevölkerung der Stadt-

¹ Vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, S. 98 f.

² Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg sind in Nahversorgungszentren Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment bis 800 m² Verkaufsfläche entsprechend der Kaufkraft der funktional zugeordneten Stadtteile möglich; Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind auch großflächig möglich (vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, S. 148 ff.).



teile Wedau und Bissingheim sowie des zu entwickelnden Wohnquartiers auf Sortimentsebene in zwei Varianten (kleinste bzw. größte angenommene Einwohnerzahl des Wohnquartiers).

- Veranschlagung einer maßstäblichen Verkaufsflächendimension für die in einem Nahversorgungszentrum gewünschten Sortimentsgruppen über sortimentspezifische Bindungsquoten.
- Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes innerhalb der Stadtteile Wedau und Bissingheim, Erfassung von diesem mittels einer Einzelhandelserhebung und Berechnung der jeweiligen Betriebsumsätze auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit. Sortimentsspezifische Subtraktion der Umsatzsummen auf das jeweilige Kaufkraftpotenzial auf Grund der Potenzialbindung durch den Bestand.
- Berechnung der maximalen sortimentsweisen Verkaufsflächen auf Basis durchschnittlicher Flächenleistungen einzelner Sortimente bzw. Betriebstypen/ Betreiber. Auf Grundlage der errechneten sortimentsweisen Verkaufsflächen Darlegung möglicher Betriebsstrukturen des Nahversorgungszentrums für beide Einwohner- bzw. Verkaufsflächenvarianten. Dabei Berücksichtigung der entsprechenden Anforderungen der Betreiber, z.B. von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten sowie der üblicherweise in einem Stadtteileinkaufszentrum realisierten Größenordnungen sonstiger Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment.
- Weiterhin Gegenüberstellung der aufgezeigten Verkaufsflächendimensionen bzw. der möglichen Betriebsstrukturen des perspektivischen Nahversorgungszentrums und der Angebotsstrukturen der sonstigen Duisburger Nahversorgungszentren³. Insbesondere Prüfung der Gesamt- und sortimentsweisen Verkaufsflächen sowie der Betriebsgrößen, insbesondere von Betrieben mit Magnetfunktion (in Stadtteilzentren insbesondere Lebensmittelbetriebe) und ggf. Anpassung.
- Schließlich Ableitung sinnvoller ergänzender (Nahversorgungs-)Angebote für das perspektivische Nahversorgungszentrum auf Basis eigener umfassender Kenntnisse und Erfahrungen der diesbezüglichen Angebotsstrukturen von Stadtteil-/ Nahversorgungszentren sowie auf Grundlage der entsprechenden Ausstattung der Duisburger Nahversorgungszentren unter Verwendung der Bestandsdaten der Stadt Duisburg von 2008.

³ Dabei Rückgriff auf die Bestandsdaten von 2008.

2. IST-SITUATION PLANSTANDORT UND EINZELHANDELSBESTAND, NACHFRAGE UND ERMITTLUNG RECHNERISCHER ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME

2.1 DER PLANSTANDORT

Das geplante Nahversorgungszentrum soll zwischen den beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim auf einem derzeit als Bahngelände genutzten Areal lokalisiert werden. In diesem Bereich wurde ein sogenannter Suchbereich für einen zentralen Versorgungsbereich im Duisburger Einzelhandelskonzept ausgewiesen (vgl. Kap. 2.2, Karte 1)⁴. Bei Realisierung der Planungen mit einer neuen Fußgängerbrücke wird das neue Nahversorgungszentrum aus beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim auch zu Fuß gut erreichbar sein und stellt eine Verbindung zwischen diesen beiden Stadtteilen dar, die derzeit nicht vorhanden ist.

Nachfolgende Fotos wurden bei der Vor-Ort-Begehung im März 2016 aufgenommen. Sie zeigen den Projektstandort von Bissingheim aus; von Osten (linkes Bild) bzw. Nordosten aus. Die Schienen im Vordergrund werden weiterhin genutzt, u.a. als S-Bahntrasse. Die Schienen und Flächen im Hintergrund (linkes Bild) bzw. im rechten Teil sind derzeit teilweise noch mit Bahnanlagen (vor allem Gleisanlagen) belegt. Diese werden aber bereits derzeit nicht mehr genutzt. Hier soll das neue Stadtquartier inklusive des geplanten Nahversorgungszentrums entstehen.

Foto 1: Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (im Hintergrund), im Vordergrund S-Bahnhaltestelle Wedau



Quelle: eigenes Foto März 2016

Foto 2: Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (im Hintergrund)



Quelle: eigenes Foto März 2016

⁴ Vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, S. 98 f)

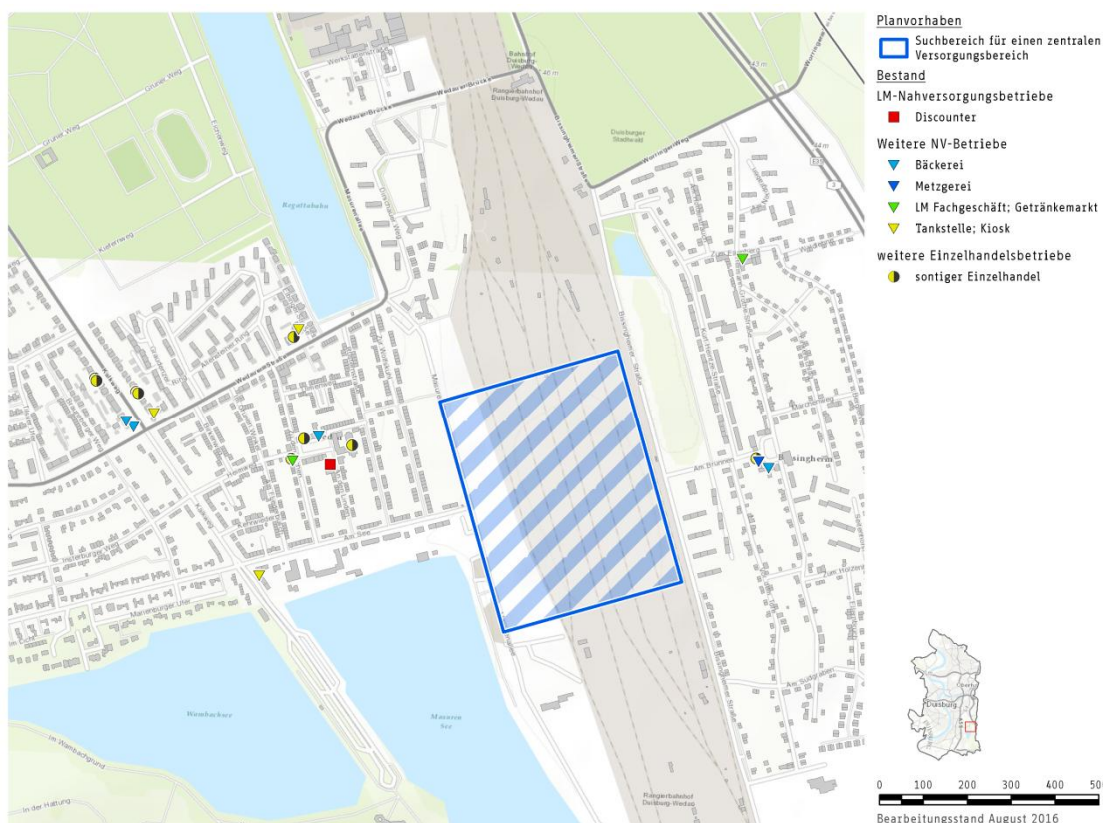


2.2 ANALYSE DES EINZELHANDELSBESATZES, DER NACHFRAGE UND DER BINDUNGSQUOTEN

In den beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim wurden in der Summe 20 Betriebe mit insgesamt rd. 1.200 m² Verkaufsfläche erhoben (vgl. Karte 1). Diese Betriebe weisen bezogen auf die untersuchungsrelevanten, d.h. nahversorgungsrelevanten Sortimente⁵ - Kernsortiment oder signifikantes Randsortiment - eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² auf. Der Gesamtumsatz beläuft sich auf rd. 15,0 Mio. € (vgl. Tab. 1). In den sonstigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 150 m² und ein Umsatz von knapp 0,7 Mio. € ermittelt worden. Der Fokus bei den weiteren Betrachtungen liegt auf Grund des geringen Volumens sonstiger zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie der besonderen Bedeutung der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Planung eines Nahversorgungszentrums auf eben diesen Sortimenten.

⁵ Nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Duisburg sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, pharmazeutische Artikel, Zeitungen/ Zeitschriften, Tierfutter, Schnittblumen nahversorgungs- und zentrenrelevant (vgl. Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg: Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Duisburg, 2010, S. 145). Diese Sortimente werden im Rahmen dieser Untersuchung durch die sechs Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften, Blumen/ Zoo dargestellt.

Karte 1: Suchbereich für geplantes Nahversorgungszentrum und räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsgebiet



Quelle: eigene Erhebung März 2016, Einzelhandelskonzept Stadt Duisburg 2010; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Als Grundlage zur Berechnung der Bindungsquoten, d.h. der Umsatz-Kaufkraft-Relationen, wird das derzeitige Kaufkraftpotenzial der Einwohner der Stadtteile Wedau und Bissingheim herangezogen. Dieses ergibt sich durch die Multiplikation der Verbrauchsausgaben im bundesdeutschen Einzelhandel je Einwohner und Sortimentsgruppe, die mittels der spezifischen Kaufkraftkennziffer für die Stadt Duisburg auf die örtliche Situation angepasst werden⁶, und der Einwohnerzahl der Stadtteile. Nach Angaben der Stadt Duisburg verzeichnen die Stadtteile Wedau und Bissingheim zusammen rd. 8.200 Einwohner⁷.

Die Bindungsquoten betragen in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders relevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie rd. 20%

⁶ Lt. IFH liegt die Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg für das Jahr 2015 bei rd. 92,3 damit unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 100.

⁷ Stand 31.12.2015, Einwohner mit Hauptwohnsitz.



bzw. rd. 9%. Demzufolge ist im Untersuchungsraum bei diesen beiden Sortimenten ein erheblicher Kaufkraftabfluss per Saldo zu verzeichnen.

Im Bereich Apotheken ist bei einer Bindungsquote von rd. 182% hingegen ein erheblicher Kaufkraftzufluss berechnet worden.

Tab. 1: Ist-Situation in den beiden Stadtteilen nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio.)	Kaufkraft (in Mio. €)	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	625	3,1	15,4	20%
Lebensmittelhandwerk	125	1,8	2,2	82%
Drogerie/ Parfümerie	50	0,2	1,9	9%
Apotheken	125	9,5	5,2	182%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	50	0,2	0,6	27%
Blumen/ Zoo	75	0,3	0,9	29%
Summe	1.050	15,0	26,2	57%

PBS= Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung März 2016; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.3 ERMITTLUNG RECHNERISCHER ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME

Mittels der Bindungsquoten wurde im vorhergehenden Kapitel gezeigt, in welchem Umfang in den einzelnen Sortimenten per Saldo Kaufkraft ab- bzw. zufließt. Grundlage für diese Berechnungen waren der Einzelhandelsbestand und die aktuellen Einwohnerzahlen. Zur Berechnung möglicher rechnerischer Entwicklungsspielräume nach Sortimenten wird zusätzlich das Potenzial des zu entwickelnden Wohnquartiers herangezogen. Für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in dem neuen Wohnquartier hat die BEG eine Spanne von 2.700 (untere Variante) bis 3.000 (obere Variante) angegeben (vgl. Tab. 2). Laut Auskunft des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen betrug die durchschnittliche Anzahl Personen je Privathaushalt in Duisburg im Jahr 2015 1,94. Daraus ergibt sich für das zu entwickelnde Wohnquartier eine Einwohnerzahl von rd. 5.240 (untere Variante) bis rd. 5.820 (obere Variante). In der Summe ergeben sich somit für die beiden Stadtteile und das geplante



Wohnquartier Einwohnerzahlen in Höhe von rd. 13.440 (untere Variante) bzw. rd. 14.030 (obere Variante).

Tab. 2: Derzeitige und perspektivische Einwohner

	untere Variante	obere Variante
Einwohner Bestand in Wedau und Bissingheim (31.12.2015)	rd. 8.200	
geplante Wohneinheiten zukünftiges Quartier	rd. 2.700	rd. 3.000
Einwohner zukünftiges Quartier	rd. 5.240	rd. 5.820
Einwohner gesamt	rd. 13.440	rd. 14.030

Angaben auf 10 gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen.

Quelle: Stadt Duisburg, statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Berechnungen; Prognosewerte gerundet auf zehn Einwohner

Bei der Berechnung der rechnerischen Potenziale wurden die Umsätze des bestehenden Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadtteile Wedau und Bissingheim berücksichtigt, indem diese Umsatzsummen sortimentspezifisch vom jeweiligen Kaufkraftpotenzial abgezogen wurden, da dieses Potenzial bereits durch die vorhandenen Betriebe gebunden ist.

Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde auf Grund ihrer Grund-/ Nahversorgungsfunktion und der geplanten Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich eine rechnerische Vollversorgung veranschlagt. Dies bedeutet, dass die in den beiden Stadtteilen und dem neuen Quartier vorliegende Kaufkraft vollständig durch das bestehende und zu entwickelnde Einzelhandelsangebot gebunden wird (Zielbindungsquote = 100%). Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wurde hingegen angenommen, dass nur rd. 30% der in den beiden Stadtteilen und dem neuen Quartier vorhandenen Kaufkraft durch den dort ansässigen Einzelhandel gebunden werden soll, da insbesondere den Duisburger Hauptzentren (Innenstadt, Hamborn/ Marxloh) und nachgeordnet den Nebenzentren (u.a. Buchholz im Bezirk Süd) in diesen Sortimentsgruppen eine besondere gesamtstädtische Versorgungsfunktion zukommt⁸. Angebote nicht zentrenrelevanter Sortimente sollen im geplanten zentralen Versorgungsbereich im neuen Stadtquartier nicht angesiedelt werden,

⁸ Vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, S. 62 ff. und S. 147 ff.



da diese Angebote allenfalls von geringer Bedeutung für die Attraktivität und Versorgungsfunktion des Einzelhandelsangebotes eines Nahversorgungszentrums wie dem hier geplanten sind.

Bei Berücksichtigung der perspektivische Einwohnerzahl, des Bestandsumsatzes und der angesetzten Zielbindungsquoten ergibt sich ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 28,8 Mio. € (untere Variante, vgl. Tab. 3) bzw. rd. 30,3 Mio. € (obere Variante, vgl. Tab. 4). Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel errechnet sich ein Potenzial in Höhe von rd. 22,0 Mio. € bzw. 23,1 Mio. €. Die Bandbreite zwischen unterer und oberer Variante ist auf Grund der geringen Bandbreite der perspektivischen Haushalte bzw. Einwohner im neuen Stadtquartier relativ gering.

Tab. 3 und Tab. 4 zeigen deutliche rechnerische Entwicklungsspielräume in allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der Apotheken. Räumliche Angebotsverteilungen werden in den Berechnungen in Kap. 4 mit berücksichtigt.



Tab. 3: Berechnung möglicher Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten (untere Variante)

Sortiment	Ist-Nachfrage	perspekt. Nachfrage	relevanter Bestandsumsatz	Ziel-Bindungsquote	perspekt. rechn. Potenzial
Nahrungs-/ Genussmittel	15,4	25,2	3,1	100%	22,0
Lebensmittelhandwerk	2,2	3,5	1,8	100%	1,8
Drogerie/ Parfümerie	1,9	3,1	0,2	100%	2,9
Apotheken	5,2	8,6	9,5	100%	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,6	1,0	0,2	100%	0,8
Blumen/ Zoo	0,9	1,5	0,3	100%	1,2
nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	26,2	42,9	15,0	100%	28,8
sonstige zentrenrelevante Sortimente	13,0	21,30	0,6	30%	5,8

PBS= Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; --- = rechnerisch negatives Potenzial

Quelle: Bahnflächenentwicklungs-Gesellschaft NRW mbH, Stadt Duisburg; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. 4: Berechnung möglicher Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten (obere Variante)

Sortiment	Ist-Nachfrage	perspekt. Nachfrage	relevanter Bestandsumsatz	Ziel-Bindungsquote	perspekt. rechn. Potenzial
Nahrungs-/ Genussmittel	15,4	26,2	3,1	100%	23,1
Lebensmittelhandwerk	2,2	3,7	1,8	100%	1,9
Drogerie/ Parfümerie	1,9	3,2	0,2	100%	3,1
Apotheken	5,2	8,9	9,5	100%	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,6	1,1	0,2	100%	0,9
Blumen/ Zoo	0,9	1,5	0,3	100%	1,3
nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	26,2	44,7	15,0	100%	30,3
sonstige zentrenrelevante Sortimente	13,0	22,3	0,6	30%	6,0

PBS= Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; --- = rechnerisch negatives Potenzial

Quelle: Bahnflächenentwicklungs-Gesellschaft NRW mbH, Stadt Duisburg; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln; Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3. ABLEITUNG DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES UND DER MÖGLICHEN BETRIEBSTYPEN UND -KOMBINATIONEN

Das Angebot des geplanten Nahversorgungsstandortes soll der Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung der beiden Stadtteile und dem neuen Stadtquartier dienen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang

- Lebensmittelbetriebe - Supermarkt, Discounter, Biomarkt - mit einem vielfältigem Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden Randsortimenten wie z.B. Drogeriewaren, Schreibwaren, Tiernahrung und Zeitschriften/ Zeitungen sowie
- - in etwas geringerem Maße - Drogeriemärkte mit einem umfangreichen Angebot in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie sowie ergänzenden Angeboten z.B. von Reformwaren oder (ebenfalls) Tiernahrung.

Vor diesem Hintergrund und den Standortanforderungen der Betreiber hinsichtlich der (Mindest-)Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sowie unter Berücksichtigung der in Kap 2.3 dargestellten, ermittelten rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale lassen sich für die geplanten Nahversorgungsstandorte beispielhaften Struktur-/ Angebotsvarianten bilden.

Zur Ermittlung dieser Angebotsvarianten wurden die ermittelten Potenziale in m² Verkaufsfläche überführt. Dabei werden für die verschiedenen Betriebstypen entsprechende Flächenleistungen und Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten angesetzt. Diese angesetzten Kennziffern (vgl. Tab. 5) basieren auf eigenen Erfahrungswerten aus zahlreichen deutschlandweiten Erhebungen und auf vorliegenden sortiments- und betreiberbezogenen Daten⁹.

⁹ Z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.



Tab. 5: Verkaufsflächenanteile und Flächenleistungen von potenziell anzusiedelnden Betrieben

Betriebstyp	Nahrungs-/ Genussmittel	Drogerie/ Parfümerie	restliche Sortimente	Flächenleistung €/ m ² VKF ¹⁾
großer Supermarkt	79%	8%	11%	rd. 4.500
Supermarkt	82%	9%	9%	rd. 4.500
kleiner Discounter	90%	7,5%	2,5%	rd. 5.700
großer Discounter	90%	7,5%	2,5%	rd. 6.500
Biomarkt	90%	7,5%	2,5%	rd. 6.000
Drogeriemarkt	10%	80%	10%	rd. 5.000
Getränkemarkt	100%	0%	0%	rd. 2.500
Feinkost/ Obst und Gemüse	100%	0%	0%	rd. 2.880
Zeitschriften/ Tabak	25%	0%	75%	rd. 4.150
Blumengeschäft	0%	0%	100%	rd. 5.550
Bekleidungsgeschäft	0%	0%	100%	rd. 3.250

1) = Flächenleistung in € je m² Verkaufsfläche für die Gesamtverkaufsfläche inkl. Kern- und Randsortimente

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

Im Folgenden werden die beispielhaften Struktur-/ Angebotsvarianten dargestellt. Zu beachten ist hierbei, dass im Hinblick auf das große, vorhandene Potenzial nur wenige verschiedene Variationen der Einzelhandelsstrukturen dargestellt werden: Es sind einige Betriebe "nebeneinander" kombinierbar, ohne dass ein Betrieb auf Grund nicht ausreichendem Potenzials anstatt eines anderen Betriebes geplant werden müsste. Die dargestellte Anzahl der Betriebe und die Verkaufsflächen je Betrieb verstehen sich hierbei als obere Werte.

3.1 VARIANTE A) SUPERMARKT, DISCOUNTER, DROGERIEMARKT, BIO-MARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL

Variante A) enthält die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden Betriebe. Die in dieser Variante wesentlichen Betriebe hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und der Nahversorgungsrelevanz sind ein Supermarkt, ein Discounter, ein Drogeriemarkt, ein Bio-Markt und ein Getränkemarkt. Insgesamt umfasst diese Variante 1) rd. 5.000 m² Verkaufsfläche, davon rd. 3.680 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. In dieser Variante wird das Potenzial in den Sortimenten Drogerie/ Parfümerie sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke voll ausgeschöpft.



Tab. 6: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante A)

Betriebe	Verkaufsfläche					Gesamt	Plan-umsatz	Flächenleistung €/ m ² VKF
	Nahrungs-/ Genussmittel	Drogerie/ Parfümerie	PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	Blumen/ Zoo	sonst. Randsortimente (inkl. LM-HW)			
Supermarkt (z.B. Rewe)	1.150	120	30	40	60	1.400	6,3	4.500
Discounter (nicht Aldi)	900	70			30	1.000	5,7	5.690
Drogeriemarkt	50	400	0	30	20	500	2,5	5.000
Bio-Markt	450	40	0	0	10	500	3,0	5.950
Getränkemarkt	1.000	0	0	0	0	1.000	2,5	2.500
Bäckerei	0	0	0	0	40	40	0,4	*
Metzgerei	0	0	0	0	50	50	0,7	*
Blumengeschäft	0	0	0	100	0	100	0,6	5.500
LM-Feinkost/ Obst u. Gemüse	100	0	0	0	0	100	0,3	2.900
Bekleidungs- geschäft	0	0	0	0	200	200	0,7	3.250
Schreibwaren/ Tabak	30	0	70	0	0	100	0,4	4.150
Gesamt	3.680	630	110	170	410	5.000	23,1	4.600

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; LM-HW = Lebensmittelhandwerk

* = Für Lebensmittelhandwerksbetriebe werden betriebsbezogene Umsätze angesetzt.

Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl.
www.handelsdaten.de.

3.2 VARIANTE B) SUPERMARKT, DISCOUNTER, BIO-MARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL

Die Betriebe und Kennziffern der Variante B) sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Im Gegensatz zu Variante A) ist kein Drogeriemarkt Bestandteil dieser Variante, der Supermarkt ist jedoch deutlich größer dimensioniert als in Variante A). Insgesamt umfasst diese Variante 1) rd. 5.500 m² Verkaufsfläche, davon rd. 4.340 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. In dieser Variante wird das Potenzial im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke voll ausgeschöpft.



Tab. 7: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante B)

Betriebe	Verkaufsfläche m ²					Gesamt	Planumsatz Mio. €	Flächenleistung €/ m ² VKF
	Nahrungs-/ Genussmittel	Drogerie/ Parfümerie	PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	Blumen/ Zoo	sonst. Randsortimente (inkl. LM-HW)			
Supermarkt (z.B. Rewe)	1.990	200	30	80	200	2.500	11,3	4.500
Discounter (z.B. Aldi)	1.080	90	0	0	30	1.200	7,8	6.500
Bio-Markt	540	40	0	0	20	600	3,6	5.950
Getränkemarkt	600	0	0	0	0	600	1,5	2.500
Bäckerei	0	0	0	0	40	40	0,4	*
Metzgerei	0	0	0	0	50	50	0,7	*
Blumengeschäft	0	0	0	100	0	100	0,6	5.550
LM-Feinkost/ Obst u. Gemüse	100	0	0	0	0	100	0,3	2.900
Bekleidungs- geschäft	0	0	0	0	200	200	0,7	3.250
Schreibwaren/ Tabak	30	0	70	0	0	100	0,4	4.150
Gesamt	4.340	330	110	180	540	5.500	27,4	4.950

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; LM-HW = Lebensmittelhandwerk

* = Für Lebensmittelhandwerksbetriebe werden betriebsbezogene Umsätze angesetzt.

Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

3.3 VARIANTE C) SUPERMARKT, DISCOUNTER, DROGERIEMARKT, GETRÄNKEMARKT UND FLANKIERENDER EINZELHANDEL

Die Betriebe und Kennziffern der Variante C) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Im Gegensatz zu Variante B) ist anstatt eines Bio-Marktes ein Drogeriemarkt Bestandteil dieser Variante; zudem ist der Supermarkt deutlich kleiner dimensioniert als in Variante B). Insgesamt umfasst diese Variante 1) rd. 4.620 m² Verkaufsfläche, davon rd. 3.300 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. In dieser Variante wird das Potenzial in den Sortimenten Drogerie/ Parfümerie sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke voll ausgeschöpft.



Tab. 8: Verkaufsflächen (in m²) nach Sortimentsgruppen - Variante C)

Betriebe	Verkaufsfläche m ²					Gesamt	Plan-umsatz Mio. €	Flächenleistung €/ m ² VKF
	Nahrungs-/ Genussmittel	Drogerie/ Parfümerie	PBS; Zeitungen/ Zeitschr.	Blumen/ Zoo	sonst. Randsortimente (inkl. LM-HW)			
Supermarkt (z.B. Rewe)	1.230	130	30	50	60	1.500	6,8	4.500
Discounter (nicht Aldi)	900	70	0	0	30	1.000	5,7	6.5.700
Drogeriemarkt	50	430	0	30	20	540	2,7	5.000
Getränkemarkt	1.000	0	0	0	0	1.000	2,5	2.500
Bäckerei	0	0	0	0	40	40	0,4	*
Metzgerei	0	0	0	0	50	50	0,7	*
Blumengeschäft	0	0	0	100	0	100	0,6	5.550
LM-Feinkost/ Obst u. Gemüse	100	0	0	0	0	100	0,3	2.900
Bekleidungs-geschäft	0	0	0	0	200	200	0,7	3.250
Schreibwaren/ Tabak	30	0	70	0	0	100	0,4	4.150
Gesamt	3.300	630	110	180	400	4.620	20,7	4.500

VKF = Verkaufsfläche; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; LM-HW = Lebensmittelhandwerk

* = Für Lebensmittelhandwerksbetriebe werden betriebsbezogene Umsätze angesetzt.

Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Umsatz in Mio. €

Quelle: eigene Erfahrungswerte; eigene Berechnungen; weitere Quellen wie z.B. Angaben des EHI, vgl. www.handelsdaten.de.

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER VARIANTEN

Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche und des Gesamtumsatzes stellt Variante B) mit 5.500 m² Verkaufsfläche und rd. 27,4 Mio. € Umsatz die größte Variante dar. Bei Betrachtung des für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel umfasst Variante B) mit rd. 4.340 m² Verkaufsfläche ebenfalls die größte Verkaufsfläche. Die Varianten A) und C) weisen mit jeweils 630 m² Verkaufsfläche die größten Flächen für Drogerie/ Parfümerie auf. Nur in Variante A) ist die Kombination aus u.a. einem Supermarkt, einem Discounter, einem Bio-Markt und einem Drogeriemarkt dargestellt. In allen Varianten wurden flankierende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich (Lebensmittelhandwerk, Feinkost/ Obst und Gemüse, Zeitschriftenkiosk mit Tabak, Blumengeschäft) und aus ergänzenden Sortimenten (Bekleidungs-geschäft) miteinbezogen.



Limitierend auf die Verkaufsflächengrößen der einzelnen Betriebe haben sich die begrenzten Spielräume, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Kernsortiment von Drogeriemärkten und Randsortiment in Supermärkten und Discountern), in ergänzenden Sortimenten wie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat (Randsortiment in Supermärkten, Discountern und Drogeriemärkten) sowie Schuhe und Lederwaren (Kernsortiment eines ergänzenden Schuhgeschäftes oder -fachmarktes) ausgewirkt. Auf Grund dieser Limitierungen und der relativ geringen Bandbreite der beiden angesetzten Bevölkerungsvarianten (z.B. Drogerie/ Parfümerie: Kaufkraftpotenzial von 2,9 Mio. € (untere Variante) bis 3,1 Mio. € (obere Variante), vgl. Kap. 2.3) wurden die Varianten jeweils für beide angesetzten Bevölkerungsvarianten ermittelt. Sie sind also gültig unabhängig davon, ob rd. 5.240 oder rd. 5.820 Einwohner im geplanten neuen Stadtquartier Wohnungen beziehen werden.

Auf Grund des relativ großen Potenzials sind alle drei Varianten dazu geeignet, bei jeweiliger Umsetzung ein attraktives Nahversorgungszentrum zu schaffen. In einem Vergleich mit umliegenden zentralen Versorgungsbereichen sowie dem einer Überprüfung hinsichtlich der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Duisburg (vgl. Kap. 4) wird jedoch abschließend geprüft, welche Varianten in welcher Dimensionierung eine verhältnismäßige Dimensionierung aufweisen.



4. BEURTEILUNG HINSICHTLICH DES EINZELHANDELSKONZEPTEES DER STADT DUISBURG UND MITTELS VERGLEICH DER UMGEBENDEN NAHVERSORGUNGSZENTREN

4.1 BEURTEILUNG HINSICHTLICH DES EINZELHANDELSKONZEPTEES

Das geplante Nahversorgungszentrum ist im Duisburger Einzelhandelskonzept auf Grund der Planungen bereits als sog. Suchbereich für einen zentralen Versorgungsbereich dargestellt worden¹⁰, auch wenn sich derzeit dort noch kein Einzelhandel befindet. Somit ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an dieser Stelle ausdrücklich gewollt.

Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes können in Nahversorgungszentren Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche ohne weitere fachgutachterliche Prüfung angesiedelt werden¹¹. Im Kap. 4.1.1, "Das Zentrenkonzept", wird jedoch im Hinblick auf Nahversorgungszentren und das Landesentwicklungsprogramm NRW als Zielperspektive die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche empfohlen¹². Die Varianten A) und C) (vgl. Kap. 3) stellen somit keinen Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes dar. Variante B) umfasst u.a. einen Supermarkt mit 2.500 m² Verkaufsfläche. Diese Größenordnung macht demnach trotz der Empfehlung der Ansiedlung in einem Nahversorgungszentrum ggf. eine fachplanerische Untersuchung notwendig.

Im folgenden Kapitel wird eine Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächendimensionierungen der drei Varianten und der umgebenden Duisburger Nahversorgungszentren hinsichtlich der maßstäblichen Dimensionierung durchgeführt.

4.2 BEURTEILUNG MITTELS VERGLEICH DER UMGEBENDEN NAHVERSORGUNGSZENTREN

Die geplanten Verkaufsflächendimensionen und Betriebsstrukturen werden im Folgenden den Angebotsstrukturen der Duisburger Nahversorgungszentren im räumlichen Umfeld des Planstandortes gegenübergestellt.

¹⁰ Vgl. Stadt Duisburg (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, S. 98 f.)

¹¹ Vgl. ebda., S. 147 ff.; insbesondere auch Abbildung 80 (S. 151).

¹² Vgl. ebda., S. 63 ff.; insbesondere auch Abbildung 27 (S. 69).



Für die acht Nahversorgungszentren in den Bezirken Mitte und Süd¹³ ergeben sich Bandbreiten des Verkaufsflächenangebotes von rd. 1.010 m² bis 7.440 m² insgesamt und im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 290 m² bis rd. 3.000 m² Verkaufsfläche¹⁴. Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe beträgt die Bandbreite sieben bis 75 Betriebe. Die Bandbreite der versorgten Einwohner (hier: der Einwohner im jeweiligen Stadtteil) reicht hierbei von rd. 3.600 bis rd. 26.700 Einwohnern.

Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Nahversorgungszentrums weist in Abhängigkeit der Varianten eine Bandbreite von rd. 4.620 m² bis 5.500 m² Verkaufsfläche insgesamt und im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 3.300 m² bis 4.340 m² Verkaufsfläche auf. Je nach Variante sind zehn oder elf Einzelhandelsbetriebe enthalten. Die Bandbreite der versorgten Einwohner in den beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim und des geplanten Stadtquartiers bewegt sich je nach Variante zwischen rd. 13.440 und rd. 14.030 Einwohnern.

Es zeigt sich, dass sich die Bandbreiten der geplanten Angebotsstrukturen insgesamt innerhalb der entsprechenden Werte der Vergleichszentren bewegen. Die Anzahl der geplanten Betriebe bewegt sich ebenfalls innerhalb der Bandbreite. Auch die Anzahl der durch das Nahversorgungszentrum zukünftig versorgten, perspektivischen Einwohner in Wedau, Bissingheim und dem neuen Stadtquartier bewegt sich innerhalb der Bandbreite.

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ergibt sich hingegen eine größere Dimensionierung. In der Betrachtung der umgebenden Zentren wurden jedoch nur die zentralen Versorgungsbereiche herangezogen. In Streu- und Solitärlagen sind dort aber (auch großflächige) Nahversorgungsbetriebe vorhanden, u.a. insgesamt rd. 20 großflächige Lebensmittelmärkte. Im Vergleich dazu befindet sich jedoch derzeit nur ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter als einziges nennenswertes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für beide Stadtteile, Wedau und Bissingheim, zusammen.

¹³ Die Beschränkung auf die Bezirke Mitte und Süd ist mit der Stadt Duisburg abgestimmt worden. Die acht Nahversorgungszentren sind: NVZ Duissern, NVZ Grossenbaum, NVZ Hochfeld, NVZ Huckingen, NVZ Huettenheim, NVZ Neudorf, NVZ Neuenkamp, NVZ Wanheimerort.

¹⁴ Datenquelle sind die von der Stadt Duisburg zur Verfügung gestellten Bestandsdaten von 2008.



Im Hinblick auf die perspektivische Versorgungsfunktion des geplanten Nahversorgungszentrums für die beiden Stadtteile Wedau und Bissingheim sowie die dortige, derzeitige starke Unterversorgung ist die Relation zwischen den geplanten und den bestehenden Verkaufsflächengrößen als nicht problematisch einzustufen. Vor allem stellt die derzeitige Unterversorgung der beiden Stadtteile, auch im Vergleich mit den umgebenden Stadtteilen, einen gewichtigen Grund für die Ansiedlung eines attraktiven Angebotsmix im Nahversorgungszentrum genau zwischen diesen beiden Zentren dar.



5. ABSCHLIEßENDE ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

In Kap. 2 wurden die rechnerischen Entwicklungsspielräume auf Basis des bestehenden Einzelhandelsangebotes und der Nachfragesituation in den beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim ermittelt. Diese Entwicklungsspielräume wurden in Verkaufsflächen nach Sortimenten und Betreibern in Kap. 3 in insgesamt drei Varianten für das geplante Nahversorgungszentrum überführt. Die Gesamtverkaufsfläche weist dabei eine Bandbreite von rd. 4.620 m² bis 5.500 m² auf, die Bandbreite im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt rd. 3.300 m² bis 4.340 m² Verkaufsfläche. Diese Varianten wurden hinsichtlich der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes und der den Planstandort umgebenden, bestehenden Nahversorgungszentren untersucht (vgl. Kap. 4).

Auf Grund des relativ großen Verkaufsflächenspielraumes konnten attraktive Kombinationen von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Varianten zusammengestellt werden. Diese stellen jeweils ein breites und tiefes Angebot dar, das wirtschaftlich tragfähig sein würde und die derzeitige defizitäre Versorgungssituation in den beiden Stadtteilen Wedau und Bissingheim wesentlich und nachhaltig verbessern würde. Daher ist die Ansiedlung von einer der drei Varianten empfohlen. Hierbei muss nicht die gesamte Verkaufsflächendimension bzw. die volle Anzahl der dargestellten Betriebe ausgeschöpft werden; die Attraktivität des Angebotes würde auch bei Berücksichtigung der Ansiedlung, insbesondere von ausreichenden Angeboten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einem ergänzenden Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie erhalten bleiben. Es sollten jedoch keine zusätzlichen Betriebe bzw. Verkaufsflächen über die in den jeweiligen Varianten dargestellten Dimensionen hinaus angesiedelt werden. Das gilt insbesondere in den Sortimenten, in denen das Potenzial voll ausgeschöpft worden ist (insbesondere Drogerie/ Parfümerie, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke).

Die in Kap. 3 genannten Varianten

- basieren auf den ermittelten Potenzialen in den einzelnen Sortimenten unter Beachtung der bestehenden Angebotsstrukturen,
- stellen keine Überdimensionierung im Vergleich mit den umgebenden zentralen Nahversorgungsstrukturen dar und



- würden einen wesentlichen Beitrag zu einer umfassenden Nahversorgung für die beiden bestehenden Stadtteile und das neue Stadtquartier leisten.

Unabhängig von der gewählten Kombination sollte das Angebot über die Ansiedlung der dargestellten Betriebe hinaus von flankierenden, einzelhandelsnahen und/ oder publikumsorientierten Dienstleistungen zur Belebung des Nahversorgungszentrums und zur Verbreiterung der Bandbreite durch folgende Angebote ergänzt werden:

- Friseurbetrieb,
- Kosmetikstudio,
- Lotto-/ Toto- und/ oder Reinigungsannahmestelle,
- Reisebüro,
- Postagentur,
- Sparkassen-/ Bankfiliale,
- Arztpraxen und andere Gesundheitseinrichtungen wie z.B. Reha-Einrichtungen,
- Fitnessstudio,
- Gastronomie, z.B. ein Café in Kombination mit Bäckerei oder eine Metzgerei mit Mittagstisch.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Berechnungen zum Kaufkraftpotenzial und der daraus abgeleiteten Verkaufsflächenentwicklungsspielräumen eine vollständige Realisierung der Wohnnutzungen im geplanten Stadtquartier voraussetzen. Es sollten zunächst die Wohnbebauung realisiert werden und dann die Einzelhandelsnutzungen. Alternativ kann die Entwicklung auch zeitgleich erfolgen.

Die Berechnungen der möglichen Verkaufsflächen und Betriebstypen fußen auf der Annahme, dass sich in der Zwischenzeit kein weiterer Einzelhandel in den beiden Stadtteilen ansiedeln wird. Das heißt auch, dass der im Einzelhandelskonzept ausgewiesene "Suchbereich für einen zentralen Versorgungsbereich" (vgl. Kap.4.1) nur durch das hier skizzierte Nahversorgungsangebot ausgeschöpft werden sollte, da ansonsten die hier getätigten Berechnungen dann keine Gültigkeit mehr hätten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der im Gespräch stehende Standort am alten Bahnhofsgebäude Wedau als ungeeignet für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben erscheint: Der Standort liegt außerhalb des Suchbereichs des zentralen Versorgungsbereichs, ist nicht integriert und würde die fußläufige



Versorgung der Bevölkerung auf Grund der räumlichen Nähe zum zukünftigen Nahversorgungszentrum nicht relevant verbessern.

Die Ansiedlung einer Apotheke im neuen Stadtquartier ist auf Grund der bestehenden Apotheken in den beiden Stadtteilen kritisch zu bewerten. Wenn die Wohnbauung im neuen Stadtquartier realisiert wurde, ist die nachträgliche Ansiedlung einer Apotheke (wenn baulich und zeitlich realisierbar) als funktionale Abrundung des Nahversorgungszentrums jedoch sinnvoll.