



Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Würselen, Stadtteil Bardenberg

Auftraggeber: CEV Projektimmobilien, Hamburg

Projektleitung: Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

Köln, am 11.09.2019

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

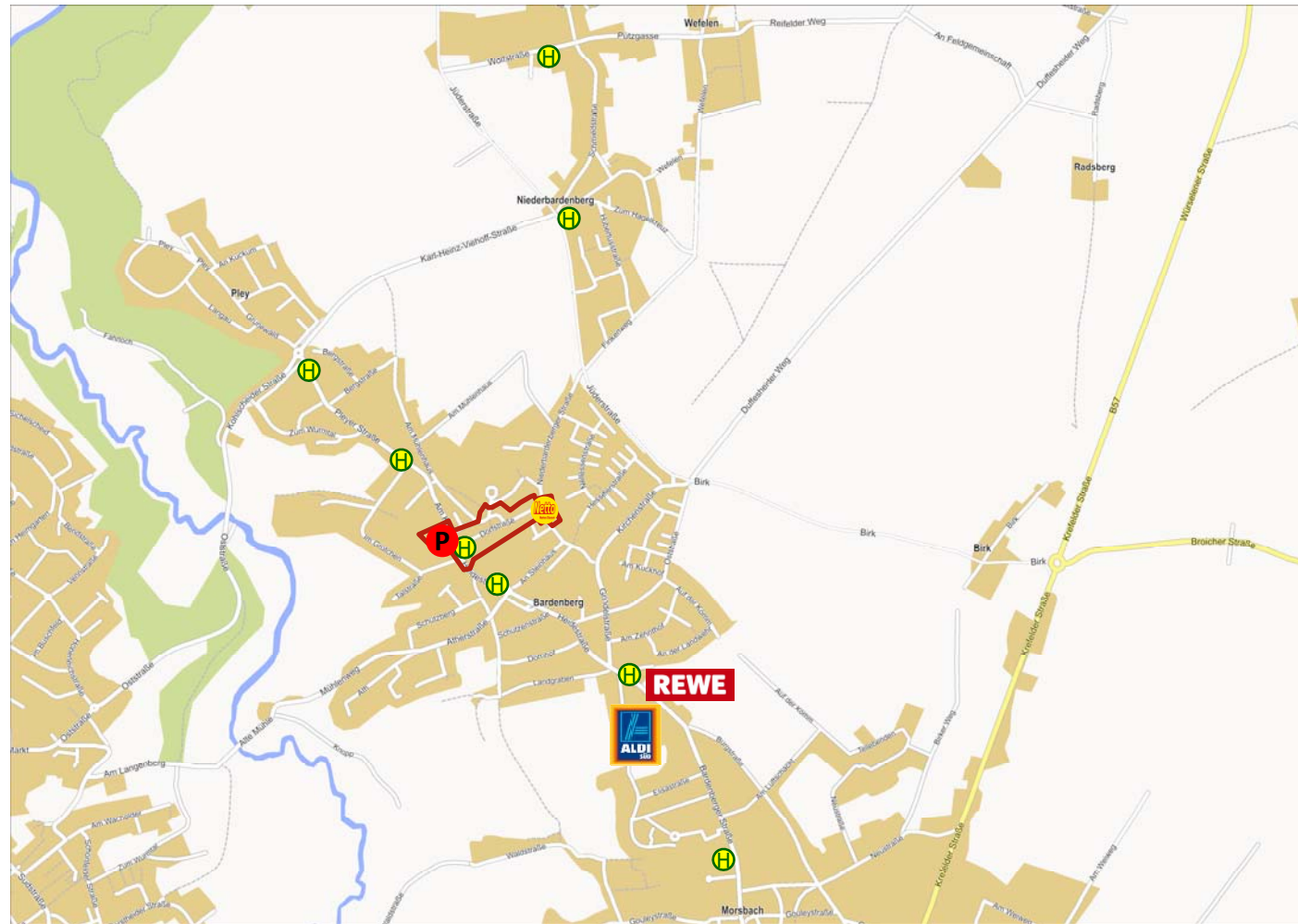
| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1. Aufgabenstellung und Projektbeschreibung | 4 |
| 2. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation | 6 |
| 2.1 Angebotssituation in Würselen und im Umland | 6 |
| 2.2 Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft | 9 |
| 3. Bewertung des Vorhabens | 9 |
| 3.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft | 10 |
| 3.2 Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens | 11 |
| 4. Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben bzw. dem STRIKT Aachen | 12 |
| 4.1 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP NRW | 12 |
| 4.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Aachen (STRIKT) | 13 |
| Verzeichnisse | 14 |

1. Aufgabenstellung und Projektbeschreibung






Im Würselner Stadtteil Bardenberg besteht seit vielen Jahrzehnten eine kleinflächige Netto-Filiale, die über eine Verkaufsfläche von ca. 430 m² verfügt. Dem Markt ist nur eine geringe Anzahl ebenerdiger Stellplätze zugeordnet. Er befindet sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bardenberg. Um innerhalb des Stadtteils Bardenberg die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln weiter gewährleisten zu können, ist eine Verlagerung mit einhergehender Erweiterung auf 1.050 m² Verkaufsfläche innerhalb des Ortskerns von Bardenberg an den Standort „Am Kaiser“ vorgesehen. Dieser Standort schließt sich direkt an den faktischen zentralen Versorgungsbereich an und kann als Potenzialfläche für die Verlagerung von Netto definiert werden. Ein Großteil der Fläche befindet sich im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 1).

Die nachfolgende gutachterliche Stellungnahme soll die potenziellen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes auf die Wettbewerbsstrukturen in Würselen und in den benachbarten Stadtteilen von Herzogenrath bewerten. Dabei wird vereinbarungsgemäß davon ausgegangen, dass die Altfläche Netto nicht mehr durch Lebensmitteleinzelhandel belegt wird. Dies ist unter Marktaspekten auch realistisch, da die Fläche zu klein ist, um einen modernen Lebensmittelmarkt zu beherbergen. Sie käme maximal für einen Spezialanbieter (z. B. Getränke, ethnische Lebensmittel) infrage.

Karte 1: Planstandort im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bardenberg



Legende

-  Planstandort Netto
-  aktueller Standort Netto City
-  Nahversorgungszentrum
-  überwiegend Wohnen
-  Bushaltestelle

Quelle: Kartengrundlage GfK
GeoMarketing; GMA-Bearbeitung
2019

2. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation

2.1 Angebotssituation in Würselen und im Umland

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den Einzelhandelsbestandsdaten, die die GMA 2016 / 2017 im Rahmen einer gesamtstädtischen Einzelhandelsuntersuchung erfasst hat. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Würselen hat sich bei den Lebensmittelmärkten > 400 m² Verkaufsfläche (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) keine Veränderung gegenüber diesem Bestand ergeben. Weder wurden neue Märkte eröffnet oder Märkte geschlossen, noch gab es Erweiterungen bestehender Märkte.

Die Bestandsdaten aus Herzogenrath und Alsdorf wurden der laufenden Marktbeobachtung der GMA (GMA-eigene Datenbanken) sowie einer aktuellen Onlinerecherche entnommen. Aufgrund der Lage des Stadtteils Bardenberg im nördlichen Stadtgebiet von Würselen, umgeben von Teilräumen der Stadt Herzogenrath (Kohlscheid im Westen, Kernstadt inkl. Stadtteil Niederbardenberg im Norden und Nordosten) sind hier gewisse Wettbewerbswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben Netto zu bewerten.

Die nachfolgende Karte 2 stellt die wesentlichen Angebotsstandorte in Würselen, Herzogenrath und Alsdorf dar. Als wesentliche Anbieter sind zu nennen:

Würselen-Bardenberg:

- /// Aldi-Süd Lebensmitteldiscounter, Bardenberger Straße 79, ca. 780 m² Verkaufsfläche, Lage in unmittelbarer Nähe zum Rewe Supermarkt.
- /// Rewe Supermarkt inkl. Getränkemarkt, Bardenberger Straße 122, ca. 1.150 m² Verkaufsfläche.
- /// Im Nahversorgungszentrum Bardenberg sind noch kleinteilige Angebote aus dem Nahrungs- und Genussmittelsegment zu nennen. Hierzu gehören zwei Bäckereien, eine Metzgerei sowie ein Hofladen.

Würselen-Kernstadt:

- /// Edeka Supermarkt, Krefelder Straße 12, ca. 1.900 m² Verkaufsfläche.
- /// Netto Lebensmitteldiscounter, Krefelder Straße 10, ca. 850 m² Verkaufsfläche; beide Anbieter in einer Standortagglomeration Reckerpark im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (hier u. a. noch Drogeriemarkt Rossmann, kik, Takko, NKD, Jeans Fritz, Deichmann, Kodi).
- /// Rewe Supermarkt, Aachener Straße 58, ca. 900 m² Verkaufsfläche (ehem. Kaiser's Filiale).

- /// Darüber hinaus sind im südlichen Kernstadtbereich, bereits in deutlicher Entfernung zum Stadtteil Bardenberg, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, Am alten Kaninsberg, sowie das Kaufland SB-Warenhaus ansässig. Aufgrund der Entfernung spielen diese Anbieter jedoch keine wesentliche Rolle mehr im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung von Netto in Bardenberg.

Herzogenrath-Kohlscheid:

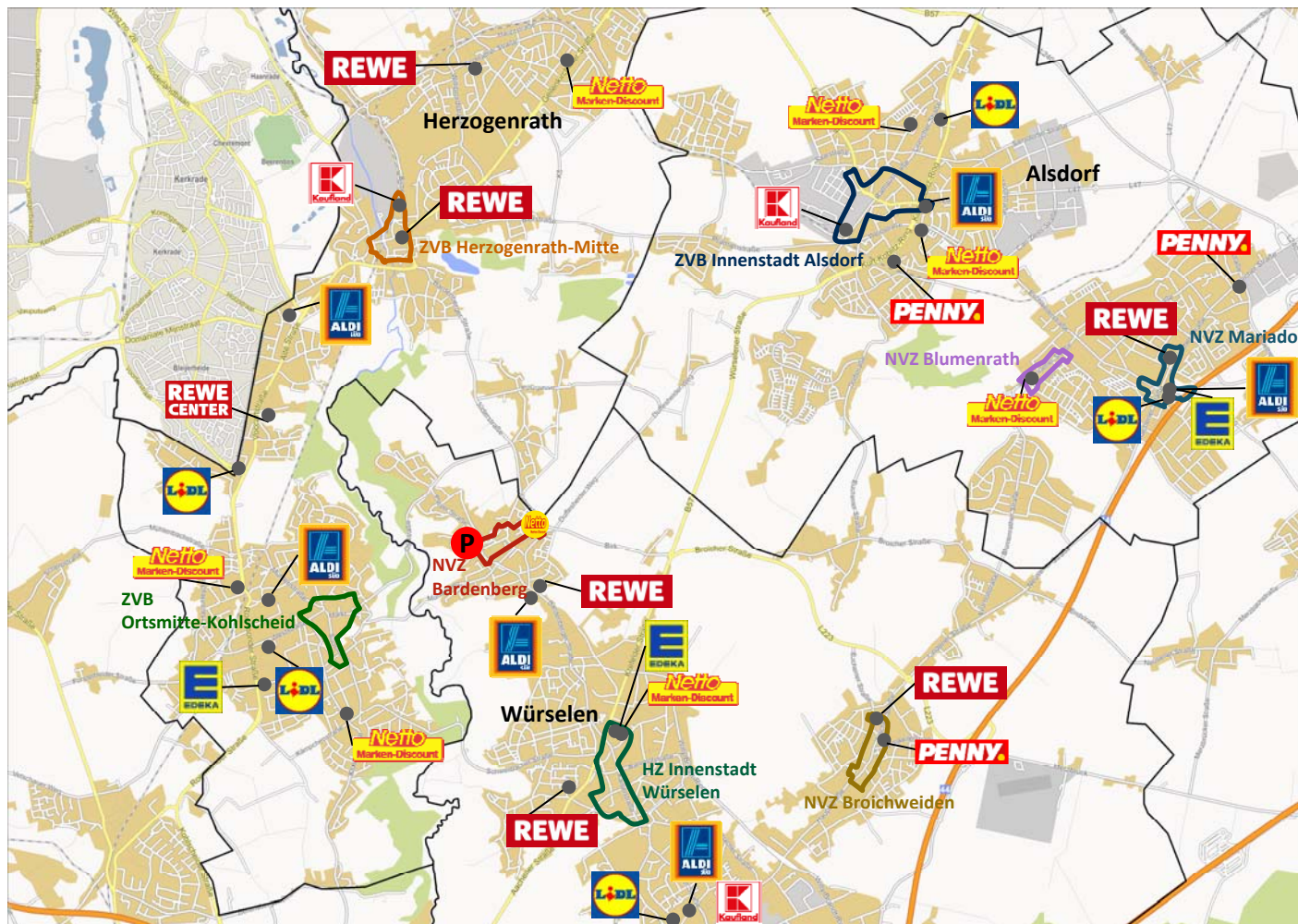
- /// Im westlich von Würselen-Bardenberg gelegenen Stadtteil Kohlscheid ist eine gute Versorgungssituation mit Lebensmitteln vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter Netto ist zweimal vertreten, hinzukommen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie der Supermarkt Edeka.

Herzogenrath-Kernstadt:

- /// In der nördlich an den Stadtteil Bardenberg angrenzenden Kernstadt von Herzogenrath ist auf das SB-Warenhaus Kaufland, die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto sowie zwei Filialen von Rewe hinzuweisen. Auch hier liegt somit eine sehr gute Lebensmittelversorgung vor, wesentliche Kaufkraftströme aus der Kernstadt Herzogenrath oder dem Stadtteil Kohlscheid an den Planstandort Netto in Bardenberg sind nicht zu erwarten.

Auch im benachbarten Mittelzentrum Alsdorf ist eine gute Ausstattung mit Lebensmittelmärkten zu konstatieren (vgl. Karte 2). Aufgrund der Entfernung zum Planstandort in Bardenberg, der verkehrlichen Anbindung von Alsdorf an Würselen (B 57 in die Kernstadt) und der guten Ausstattung mit Lebensmittelmärkten sind heute keine Kaufkraftverflechtungen zwischen Alsdorf und Würselen-Bardenberg im Lebensmittelhandel vorhanden.

Karte 2: Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Würselen und im Umland



Legende

- Planstandort Netto
- aktueller Standort Netto City
- Standorte Wettbewerber
- zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Kartengrundlage GfK
GeoMarketing; GMA-Bearbeitung
2019

2.2 Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

Vor dem Hintergrund der in Karte 2 dargestellten Angebotsituation in Würselen und Herzogenrath sowie der Distanzen zum Planstandort und den siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Gegebenheiten kann für den geplanten Netto-Standort folgendes Einzugsgebiet abgegrenzt werden¹:

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
| Zone I: | Bardenberg inkl. Pley (zu Würselen) | ca. | 5.805 Einwohner |
| Zone II: | Niederbardenberg (zu Herzogenrath) | ca. | 1.405 Einwohner |
| Einzugsgebiet gesamt | | ca. | 7.210 Einwohner |

Wesentliche weitere Kaufkraftströme sind lediglich im Rahmen von Pendlerbeziehungen bzw. Zufallsbesuchen zu sehen. Diese Umsätze werden im Folgenden im Rahmen von Streuumsätzen mit in die Berechnungen einbezogen.

Im so abgegrenzten Einzugsgebiet leben derzeit ca. 7.210 Einwohner, die über eine Kaufkraft im Lebensmittelsegment von ca. 15,7 Mio. € verfügen. Hiervon entfallen auf Zone I (Stadtteil Bardenberg) ca. 12,7 Mio. € (ca. 81 %) und auf den Herzogenrather Stadtteil Niederbardenberg ca. 3,0 Mio. € (ca. 19 %).²

3. Bewertung des Vorhabens

Die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen 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 Umsatzumverteilungsmodell, 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.

¹ Quelle Einwohnerzahlen: GfK GeoMarketing

² Die Berechnung der Lebensmittelkaufkraft erfolgt auf folgendem Weg: Einwohnerzahl x Pro-Kopf-Ausgabe (2.210 € p. a.) x Kaufkraftkennziffer (Würselen: 98,8, Herzogenrath: 97,4). Quelle Kaufkraftkennziffern: MB Research Erlangen 2018.

3.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelte Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Vor diesem Hintergrund werden die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen des Vorhabens ermittelt.

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes (1.050 m² Verkaufsfläche)

| Einzugsgebietszonen | Kaufkraft Lebensmittel in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz in Mio. € |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| Zone I | 12,7 | 17 – 18 | 2,2 |
| Zone II | 3,0 | 12 - 13 | 0,4 |
| Streuumsätze (Anteil ca. 15 %) | | | 0,5 |
| Umsatz Lebensmittel | | | 3,1 |
| Umsatz Nichtlebensmittel (ca. 13 %) | | | 0,4 |
| Umsatzerwartung gesamt | | | 3,5 |

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Für den zu verlagernden und erweiternden Netto-Markt mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Marktanteil von ca. 17 – 18 % durch Kunden aus Zone I zu erwarten. Innerhalb der Zone II ist ein Marktanteil von ca. 12 – 13 % anzunehmen. Einschließlich der Umsätze mit auswärtigen Kunden (Umsatzanteil für Streukunden rd. 15 %) sowie Umsätzen mit Nichtlebensmitteln (Umsatzanteil ca. 13 %) errechnet sich für den Netto-Markt eine Umsatzerwartung von ca. 3,5 Mio. €.

In Bezug auf die projektierte Verkaufsfläche von 1.050 m² ergibt sich hieraus für den zukünftigen Netto-Markt eine Flächenproduktivität von ca. 3.350 € je m² Verkaufsfläche. Diese liegt zwar unterhalb der durchschnittlichen Flächenleistung von Netto in Deutschland (Durchschnitt ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche), allerdings ist die geplante Verkaufsfläche auch erheblich größer als die durchschnittliche Verkaufsfläche von Netto in Deutschland (ca. 780 m²).³ Mit Blick auf den Durchschnittsumsatz einer Netto-Filiale in Deutschland von 3,3 Mio. € und mit Blick auf das recht einwohnerschwache Einzugsgebiet mit einer starken Wettbewerbssituation in den benachbarten Stadtteilen von Würselen und Herzogenrath wird somit dennoch ein worst-case abgebildet.

³ Daten zu durchschnittlicher Verkaufsfläche und Flächenproduktivität von Netto siehe Hahn Retail Real Estate Report 2018 / 2019.

3.2 Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzerwartung von insgesamt 3,5 Mio. €, davon 3,1 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im erweiterten Netto-Markt geht nicht komplett zu Lasten bestehender Wettbewerber im Umfeld. Ein Teil der Umsätze wird bereits heute durch den bestehenden Netto-Markt, der verlagert werden soll, gebunden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der heutige Bestandsmarkt einen Umsatz von rd. 1,8 Mio. € an sich bindet, davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € auf sog. Nonfoodsortimente. Bei der Erweiterung des Vorhabens gehen somit insgesamt rd. 1,7 Mio. € in den Wettbewerb gegenüber bestehenden Anbietern, davon ca. 1,5 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumlenkungen, die die Erweiterung des Netto-Marktes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird. Die Umsatzumlenkungen werden in erster Linie Aldi und Rewe in Würselen-Bardenberg betreffen, außerdem weitere Anbieter in der Kernstadt Würselen sowie in Herzogenrath (Kernstadt und Stadtteil Kohlscheid).

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumlenkungen bei Nahrungs- und Genussmittel

| Stadtteile / Standortlagen | Umsatz Bestand in Mio. € | Umsatzumlenkung | |
|---|--------------------------|-----------------|-------|
| | | in Mio. € | in % |
| Würselen-Bardenberg (Aldi-Süd, Rewe) | 9,7 | 0,5 – 0,6 | 5 – 6 |
| zentraler Versorgungsbereich Würselen Innenstadt (Netto, Edeka) | 11,3 | 0,2 – 0,3 | 2 – 3 |
| sonstige Standorte Würselen Kernstadt | 12,8 | 0,1 | < 1 |
| Herzogenrath-Kohlscheid (2x Netto, Lidl, Aldi, Edeka) | ~ 20 – 25 | 0,2 – 0,3 | 1 – 2 |
| Herzogenrath Kernstadt (Aldi, Lidl, Kaufland, 2x Rewe) | ~ 30 – 35 | 0,1 – 0,2 | < 1 |
| sonstige Lagen außerhalb | - | 0,2 | - |
| Summe | - | 1,5 | - |

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Die wesentlichen Umverteilungswirkungen erfolgen gegenüber dem Standort Rewe und Aldi im Stadtteil Bardenberg selbst. Hier sind Auswirkungen in einer Größenordnung von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln zu erwarten, was einer Umverteilungsquote von ca. 5 – 6 % entspricht. Da es sich bei beiden Märkten um zeitgemäße Märkte handelt, die bereits langjährig an diesem Standort etabliert sind, lassen sich hieraus keine betriebsschädigenden Auswirkungen ableiten.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Würselen Innenstadt, hier gegenüber den Anbietern im Reckerpark (Edeka, Netto) sind Auswirkungen in einer Größenordnung von max. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 % zu ermitteln.

Im sonstigen Stadtgebiet Würselen sowie in den Nachbarstadtteilen von Herzogenrath (Kernstadt bzw. Kohlscheid) liegen die Auswirkungen bei max. 1 – 2 %, weitgehend jedoch unterhalb von 1 %. Hier sind jeweils umfangreiche Angebotsstrukturen mit Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern vorhanden, sodass sich durch die Verlagerung und Erweiterung von Netto in Bardenberg lediglich minimale Auswirkungen ergeben.

Insgesamt sind somit keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten; auch zentrale Versorgungsbereiche in Würselen oder Herzogenrath sind nicht betroffen.

4. Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben bzw. dem STRIKT Aachen

4.1 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP NRW

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens in Würselen-Bardenberg sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- /// Das Vorhaben steht mit Ziel 6.5-1 in Einklang, da es sich in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich befindet.
- /// Das Vorhaben entspricht auch Ziel 6.5-2, weil es sich innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches befindet.
- /// Auch Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot) wird entsprochen. Die Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen belaufen sich im Maximum auf 5 – 6 % gegenüber der Nahversorgungslage Aldi / Rewe in Würselen-Bardenberg. Gegenüber sonstigen zentralen Versorgungsbereichen oder anderen Nahversorgungslagen sind nur minimale Auswirkungen von max. 2 – 3 % festzuhalten (vgl. Kapitel 3.2).
- /// Die Grundsätze 6.5-4, 6 und 6.5-9 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7, 6.5-8 und 6.5-10 sind nicht relevant. Die Prüfung kann daher entfallen.

4.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Aachen (STRIKT)

Nach dem STRIKT sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Regelfall in zentralen Versorgungsbereichen integriert werden. Dies ist beim vorliegenden Verlagerungsstandort in Würselen-Bardenberg der Fall; der Standort befindet sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bardenberg. Das Einzugsgebiet geht nur unwesentlich über den Stadtteil hinaus; insgesamt werden knapp 75 % des Umsatzes am Planstandort durch Kunden aus Bardenberg erzielt.

Verzeichnisse

| | Seite |
|---|--------------|
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Planstandort im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bardenberg | 5 |
| Karte 2: Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Würselen und im Umland | 8 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto- Marktes (1.050 m ² Verkaufsfläche) | 10 |
| Tabelle 2: Prognose der Umsatzzumlenkungen bei Nahrungs- und Genussmittel | 11 |