

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Vollsortimenter im Nahversorgungsstandort Brüsseler Allee in 41747 Viersen

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



Förderndes Mitglied der gif e.V.

plan
4 21 Member of plan 4 21



Member of GCSC e.V.



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Entwicklungsgesellschaft der Stadt Viersen mbH
Rathausmarkt 1, 41747 Viersen

Projekt-Nr.: P1406-1156

Hamburg, 17. Dezember 2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	7	35
2	5	7.1	35
3	12	7.1.1	35
3.1	1212	7.1.2	37
3.2	18	7.1.3	38
3.3	20	7.1.4	38
4	22	7.1.5	38
4.1	22	7.1.5.1	39
4.2	23	7.1.5.2	41
5	26	7.2	41
5.1	26	8	44
5.2	28	8.1	44
5.2.1	28	8.2	47
5.2.2	28	8.3	48
5.2.3	28	8.4	50
5.2.4	30	9	53
5.3	31	Anhang:	56
6	34	Kaufkraftstrom-Modellrechnungen	58

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhause
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 17. Dezember 2014

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

In der Stadt Viersen besteht im gleichnamigen, einwohnerstärksten Stadtteil die Absicht zur Errichtung eines Nahversorgungsstandortes, bestehend aus einem großflächigen (Edeka-)Vollsortimenter. Diese Planung tritt an die Stelle eines zuvor projektierten Nahversorgungszentrums, das zusätzlich zu einem Vollsortimenter die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie einer nicht näher spezifizierten Ladenzeile vorsah. Das vorliegende Gutachten ersetzt daher die am 31.01.2014 vorgelegte, überarbeitete Endversion der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse für das Nahversorgungszentrum.

Der Standort an der Brüsseler Allee befindet sich unmittelbar an der innenstadtabgewandten Seite des Hauptbahnhofes und ist als Gewerbebrache Bestandteil eines größeren Entwicklungsgebietes, welches neben dem Nahversorgungszentrum primär Wohnbebauung enthalten soll. Deren Entwicklung ist bereits weit vorangeschritten. Der Standort ist nicht Bestandteil eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB); ebenso wenig ist bisher intendiert, dort einen ZVB zu entwickeln. Insoweit bewegt sich die Projektentwicklung außerhalb des Regelszenarios, welches der LEP Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - für großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vorsieht¹.

Für großflächige Vorhaben mit so genannten nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (hierzu zählen vornehmlich Lebensmittelmärkte, mithin die Kernnutzungen des Planvorhabens) besteht innerhalb des Ziels Nr. 2 jedoch eine Ausnahmeregelung, welche eine Ansiedlung

auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässt, wenn folgende Voraussetzungen nachweislich erfüllt sind:

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

Diese Voraussetzungen müssen in toto erfüllt sein; das Zutreffen einzelner Merkmale ist insoweit nicht hinreichend.

Begleitend zu einer mit Aufstellungsbeschluss vom Februar 2013 eingeleiteten Bauleitplanung soll insoweit ein Fachgutachten einerseits die Tragfähigkeit und die prospektiven Verdrängungswirkungen des Projektes auf zentrale Versorgungsbereiche und das umgebende Nahversorgungsnetz ermitteln und bewerten, andererseits eine Prüfung anhand der regionalen und lokalen städtebaulichen und raumordnerischen Zielvorgaben vornehmen.

Hierin ist eine Spiegelung an den Zielsetzungen des am 13.07.2013 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP Nordrhein-Westfalen (v. a. der oben erwähnten Ausnahmetatbestände), des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Viersen sowie an den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen enthalten.

Hinsichtlich der Ausnahmetatbestände in Ziel Nr. 2 des Landesentwicklungsprogramms kann ein vorhabenbezogenes Gutachten übli-

¹ Siehe ebendort Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente - Ansiedlung nur in zentralen Versorgungsbereichen

cherweise keinen abschließenden Nachweis über z. B. die aktuelle Nichtverfügbarkeit potenziell geeigneter Vorhabenstandorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erbringen oder eine Entscheidung über den Grad der Hinnehmbarkeit von Beeinträchtigungen gewachsener Ortsbilder durch großflächige Lebensmittelmärkte führen. Hierzu kann der Gutachter zwar Indizien aufzeigen, doch ist im Rahmen einer projektbezogenen Begutachtung weder zu erwarten, dass ein externer Gutachter eine derartige Vertrautheit mit dem lokalen Grundstücksmarkt erlangt, dass er abschließende Aussagen zur Möglichkeit oder auch Unmöglichkeit von Projektansiedlungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche treffen kann oder eine städtebauliche Entscheidung über die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten in gewachsenen historischen Ortszusammenhängen fällen kann. Hierzu ist insofern stets eine inhaltliche Zuarbeit der Standortkommune oder im Idealfall die Befassung eines lokalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit dieser Thematik erforderlich.

Die im Juni 2014 durch die Fa. Junker + Kruse, Dortmund, erstellte Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Viersen zur Thematik "Potenzialfläche Brüsseler Allee" setzt sich intensiv mit der Eignung des Vorhabenstandortes für Nahversorgungszwecke auseinander und wird mit ihren Empfehlungen bzw. den enthaltenen Projektanforderungen als wichtige Grundlage für die Begutachtung herangezogen.

Mit Datum 15.07.2014 erteilte die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Viersen mbH der bulwiengesa AG, Hamburg, den Auftrag zur Erstellung einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse zum eingangs vorgestellten, auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters reduzierten Planvorhabens. Das Gutachten fußt auf der im Januar 2014 vorgelegten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse für das ursprünglich geplante Nahversorgungszentrum am Standort Brüsseler Allee und er-

setzt die enthaltenen Untersuchungsschritte entsprechend der nunmehr vorgesehenen Reduktion auf den geplanten Vollsortimenter. Die Untersuchung wurde im Juli 2014 durchgeführt.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte, die in den Grundzügen aus der Vorgängerbegutachtung (Stand Januar 2014) übernommen und aufgrund des geänderten Projektumfangs entsprechend modifiziert bzw. ergänzt wurde:

- Charakterisierung und Bewertung des Makrostandortes Viersen mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im MIV und ÖPNV sowie wesentlicher soziodemografischer und -ökonomischer Rahmendaten.
- Charakterisierung des Mikrostandortes unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen bzw. siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie Einordnung in das Viersener Zentrensystem.
- Herleitung einer zu den Vorgaben der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen (Stand: Juni 2014) konformen Verkaufsflächendimensionierung.
- Projektanalyse in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung (soweit bereits vorliegend) wie Branchenmix, Flächen-/Zielumsatzbilanz, Funktionalität sowie Prüfung des Standortes auf Zuordnung zu einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich.

- Definition und Abgrenzung eines projektrelevanten Einzugsgebietes nebst Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumina für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (hierzu zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, freiverkäufliche Pharmaziewaren und Heimtierfutter).
- Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandels- und Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet - differenziert nach ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Streu- und Fachmarkttagen. Sie basiert auf der durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten, im Rahmen der Erstellung des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2009 erhobenen Bestandsdaten (Fa. Junker und Kruse) des Viersener Einzelhandels.
- Erhebung und Bewertung wesentlicher und vorhabenrelevanter Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes in den Viersener Stadtteilen Dülken und Süchteln.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage.
- Wirkungsanalyse mit Simulation des Markteintritts des Planvorhabens und Ableitung eines am Standort erzielbaren Soll-Umsatzes sowie Aussage zur absatzwirtschaftlichen und marktseitigen Tragfähigkeit.
- Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte auf den Wettbewerb, insbesondere auf die in Viersen gelegenen zentralen Versorgungsbereiche und das Nahversorgungsnetz im Einzugsgebiet:

Zentrale Versorgungsbereiche in Viersen gemäß EHK 2011:

- ZVB Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen (= Hauptzentrum)
- ZVB Stadtteilzentrum Dülken (= Nebenzentrum)
- ZVB Stadtteilzentrum Süchteln (= Nebenzentrum)

- Prüfung der Konformität des Vorhabens mit den Zielsetzungen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEP Nordrhein-Westfalen, des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen sowie des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen 2011 nebst Teilfortschreibung bzgl. der betroffenen Potenzialfläche Brüsseler Allee (Juni 2014).

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Standortbegehung, einer Vollerhebung des Angebotes im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment innerhalb des Marktgebietes sowie im relevanten Umfeld.
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen (Fa. Junker und Kruse; Fortschreibung; Stand: März 2011)
- Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen "Potenzialfläche Brüsseler Allee" (Fa. Junker und Kruse; Stand Juni 2014)
- Regionales Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen (Fa. Econ Consult, Fa. BBE Unternehmensberatung, Fa. Stadt+Handel; Stand: Oktober 2009)

- Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf; Bezirksregierung Düsseldorf; Mai 2000 (Stand: aktualisierte Fassung November 2011)
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (in Kraft seit 13.07.2013)
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Angaben und Unterlagen der Auftraggeberin und der Stadt Viersen (u. a. kleinräumige Einwohnerdaten des Melderegisters auf Ebene der statistischen Gebiete, zu erwartender Einwohnerzuwachs im Stadtpark Robend, Planunterlage des Entwurfskonzeptes).

2 MAKROSTANDORT VIERSEN

Die etwa 75.000 Einwohner zählende Stadt Viersen liegt linksrheinisch am Westrand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und grenzt nördlich an das Oberzentrum Mönchengladbach an. Neben der Funktion als Kreisstadt und Verwaltungssitz des gleichnamigen Kreises ist Viersen landesplanerisch als Mittelzentrum klassifiziert.

Die Ausdehnung des Stadtgebietes beträgt beträchtliche 91 qkm, wobei die heutige Stadt Viersen erst 1970 im Zuge der kommunalen Neuordnung in NRW aus den vormals selbstständigen Städten Viersen (heutiger Stadtteil Alt-Viersen), Dülken und Süchteln gebildet worden ist. Siedlungsstrukturell und in der Stadtgliederung besteht diese Dreiteilung bis heute fort. Hinzu kommt die kleine Ortschaft Boisheim, die 1968 bereits nach Dülken eingemeindet worden ist.

Viersen besteht insoweit aus folgenden Stadtteilen:

- Alt-Viersen (36.672 Einwohner bzw. ca. 49 % der Viersener Gesamtbevölkerung von 75.260 EW)²
- Dülken (20.453 Einwohner bzw. ca. 27 % EW-Anteil)
- Süchteln (16.170 Einwohner bzw. ca. 21 % EW-Anteil)
- Boisheim (1966 Einwohner bzw. ca. 3 % EW-Anteil)

Mit Ausnahme des kleinsten, dörflich geprägten Ortsteils Boisheim verfügen alle Ortsteile über teils verdichtete Siedlungsstrukturen mit jeweils als Fußgängerzone gestalteten Ortszentren und eigenen Nahversorgungsstrukturen.

Das wirtschaftliche und administrative Zentrum liegt in Alt-Viersen, welches auch die umfangreichste Innenstadt aufweist.

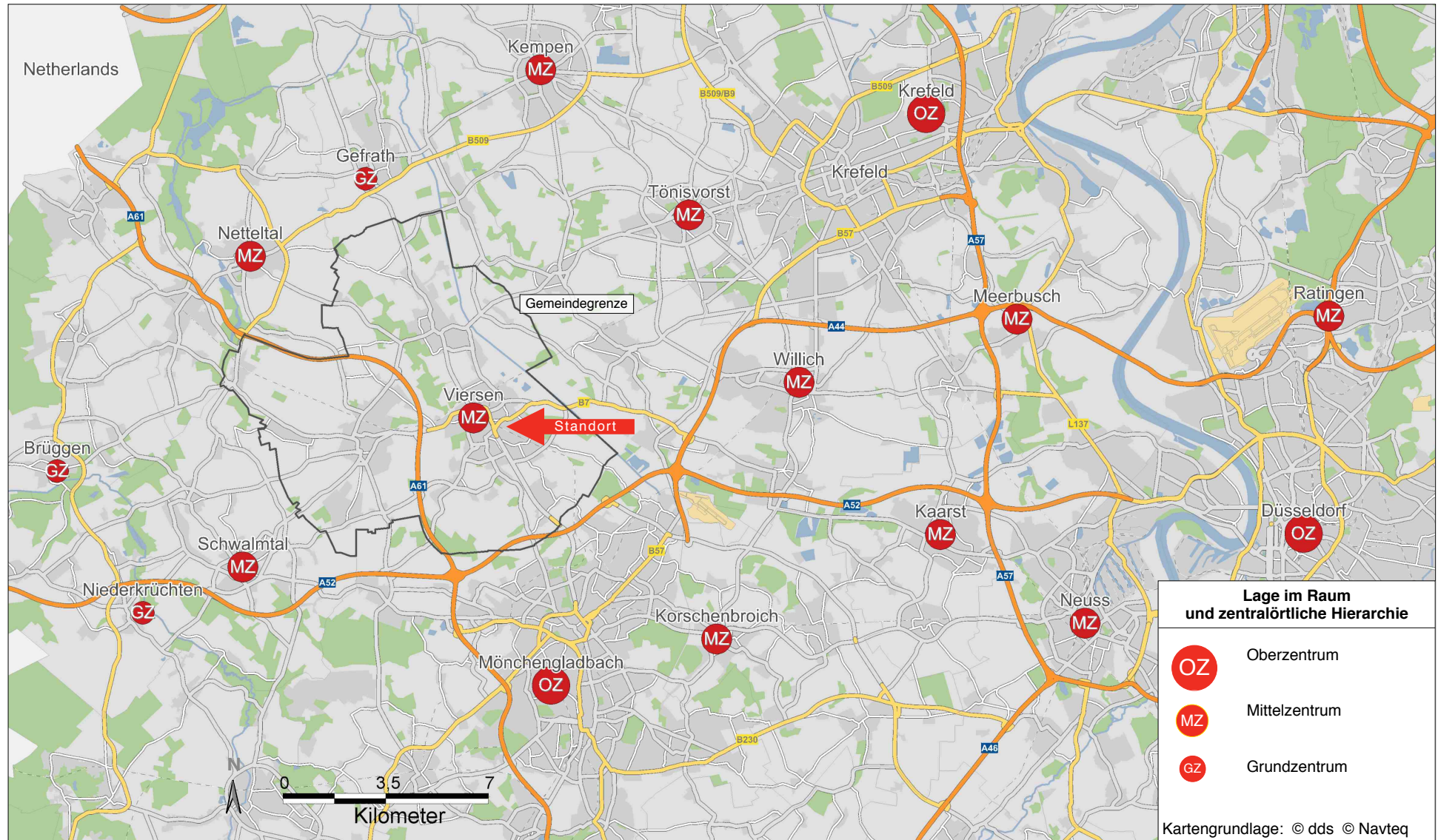
² Datengrundlage Hauptwohnsitze lt. Einwohnerregister der Stadt Viersen zum 31.12.2012; rechnerisch umbasiert auf die durch IT.NRW in der Fortschreibung auf Basis der VZ 1987 ausgewiesenen Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) zum Stand 31.12.2012

Verkehrsanbindung		
Bundesautobahnen	Über die Autobahnen BAB 52 und 61 ist die Stadt Viersen gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.	
Bundesstraßen, Lokal. Verkehrsnetz	Die Bundesstraße B 7 und mehrere Landes- und Kreisstraßen binden Viersen sehr gut in das regionale Verkehrsgerüst ein.	
Schienerverkehr	Über die Bahnhöfe Viersen und Dülken besteht Anschluss an die Regionalbahn.	
ÖPNV-Netz	Der öffentliche Nahverkehr in Viersen ist gut ausgebaut und wird durch zahlreiche Buslinien gewährleistet.	
Sozioökonomische Faktoren		
Einwohner zum 31.12.2012		75.260
Arbeitslosenquote Juli 2013 (alle zivilen Erwerbspersonen)	Viersen*	7,9 %
	Kreis Viersen	7,4 %
	Nordrhein-Westfalen	8,3 %
	Deutschland	6,8 %
Einzelhandelsrelevante Faktoren		
Kaufkraftkennziffer 2012 (Index D=100)		
	Viersen	95
	Kreis Viersen	102
	Nordrhein-Westfalen	100
	Deutschland	100

Quelle: Eigene Berechnungen, MB-Research, Agentur für Arbeit, IT.NRW

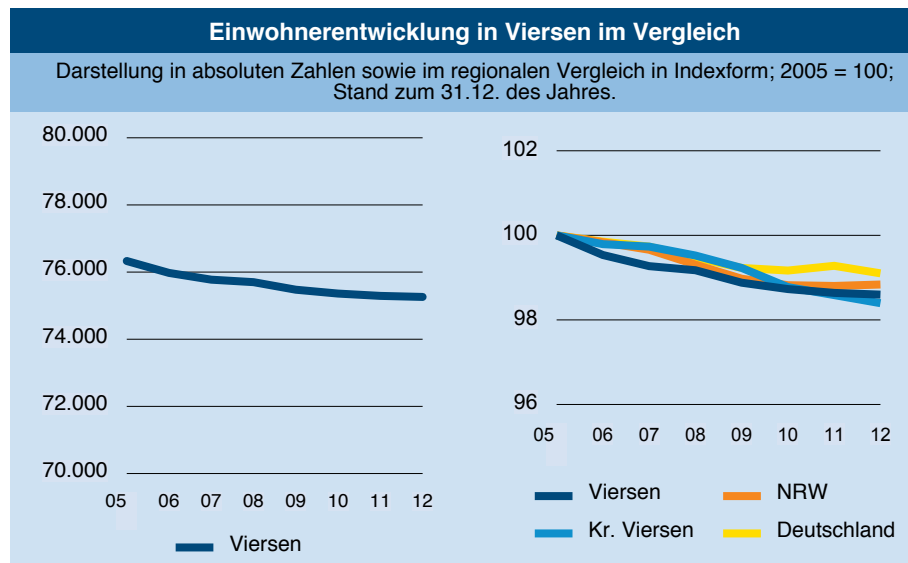
* Agentur für Arbeit Krefeld, Geschäftsstelle Viersen (einschl. Niederkrüchten + Schwalmtal)

Der Pro-Kopf-Kaufkraftindex liegt in Viersen mit einem Wert von 95 leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Referenzniveau; die Arbeitslosenquote von aktuell 7,9 % ist im regionalen Kontext unauffällig.



Einwohnerentwicklung

Die Stadt Viersen zählte zum 31.12.2012 lt. dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) insgesamt 75.260 Einwohner (Quelle: Fortschreibung auf Basis der VZ 1987). Im Zeitraum 2005 bis 2012 weist Viersen einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl um 1.070 Einwohner bzw. um rd. -1,4 %-Punkte auf. Im Vergleich mit dem Kreis Viersen und dem Landesdurchschnitt NRW liegt die Einwohnerentwicklung auf einem etwas ungünstigeren Niveau. Die Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 weist für Viersen zum 31.12.2012 insgesamt 74.952 EW aus.



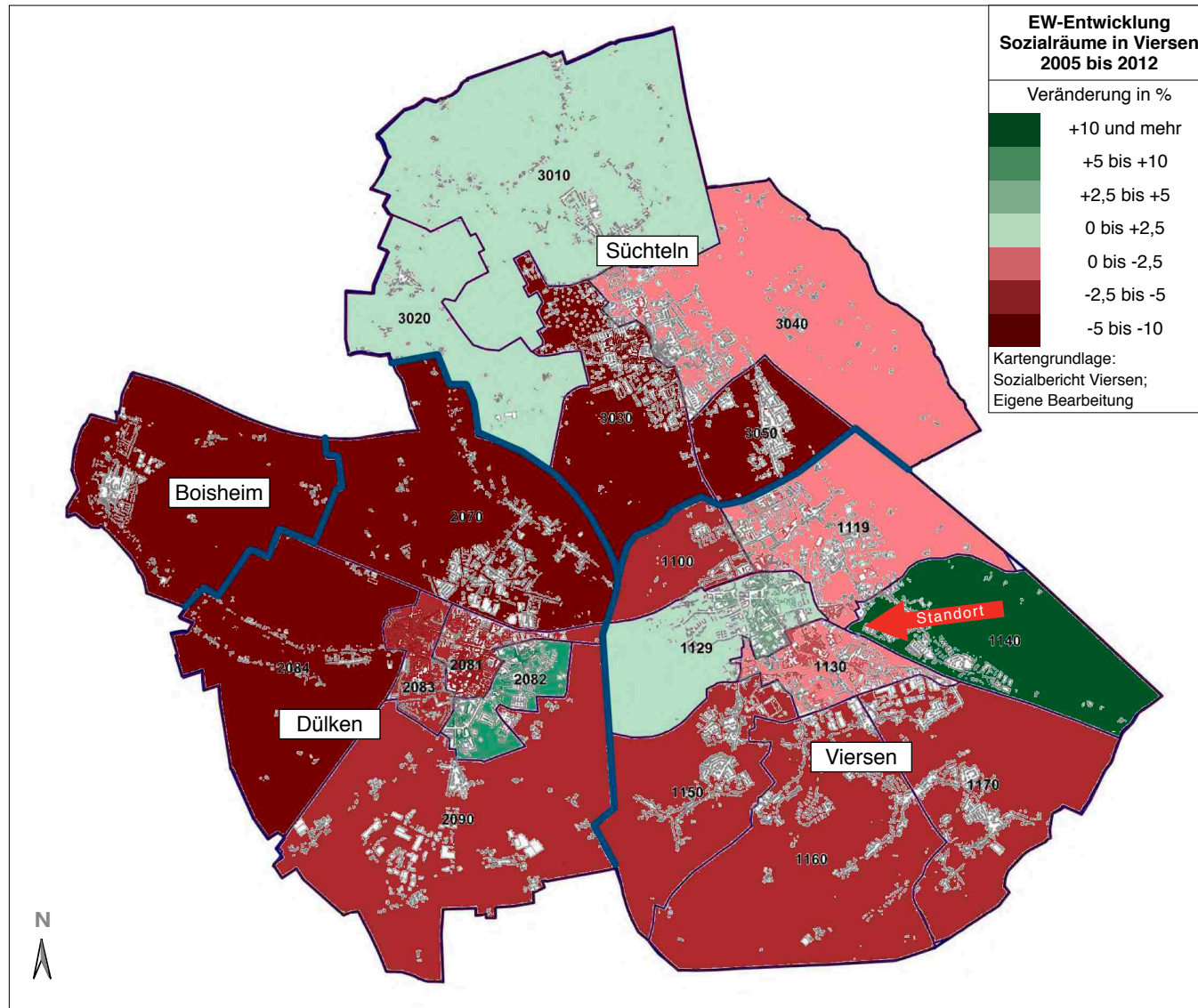
Quelle: IT.NRW; Statistisches Bundesamt

Aus Gründen der Kompatibilität der Daten mit der Bevölkerungsvorausberechnung und der geringeren Abweichung ggü. dem Stand des Melderegisters von 75.776 EW mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2012, werden für die Analyse die EW-Daten mit Basis VZ 87 herangezogen.

Zwischen den Viersener Ortsteilen bzw. den statistisch erfassten Sozialräumen unterscheiden sich die Entwicklungen der Einwohnerzahlen zum Teil deutlich voneinander.

Einwohnerentwicklung der Ortsteile von Viersen im Vergleich (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres)				
Sozialräume Viersen	Einwohner		Δ 2005 - 2012	
	2005	2012	abs.	in %
Viersen 1100	961	929	-32	-3,3
Viersen 1119	6.826	6.710	-116	-1,7
Viersen 1129	7.417	7.561	144	1,9
Viersen 1130	6.502	6.493	-9	-0,1
Viersen 1140	2.750	3.461	711	25,9
Viersen 1150	3.916	3.736	-180	-4,6
Viersen 1160	4.495	4.277	-218	-4,8
Viersen 1170	3.933	3.756	-177	-4,5
Stadtteil Viersen	36.799	36.923	124	0,3
Dülken 2070	5.196	4.886	-310	-6,0
Dülken 2081	4.417	4.260	-157	-3,6
Dülken 2082	4.113	4.512	399	9,7
Dülken 2083	4.716	4.501	-215	-4,6
Dülken 2084	1.173	1.111	-62	-5,3
Dülken 2090	1.373	1.323	-50	-3,6
Stadtteil Dülken	20.989	20.593	-396	-1,9
Süchteln 3010	2.245	2.249	4	0,2
Süchteln 3020	414	422	8	1,9
Süchteln 3030	5.573	5.291	-282	-5,1
Süchteln 3040	6.435	6.391	-44	-0,7
Süchteln 3050	2.074	1.928	-146	-7,0
Stadtteil Süchteln	16.741	16.281	-460	-2,7
Boisheim 4060	2.093	1.979	-114	-5,4
keine Zuordnung	4	0	-4	-100,0
Stadt Viersen gesamt	76.625	75.776	-849	-1,1

Quelle: Melderegister Viersen; Sozialräume; Abweichungen zur EW-Zahl IT.NRW möglich

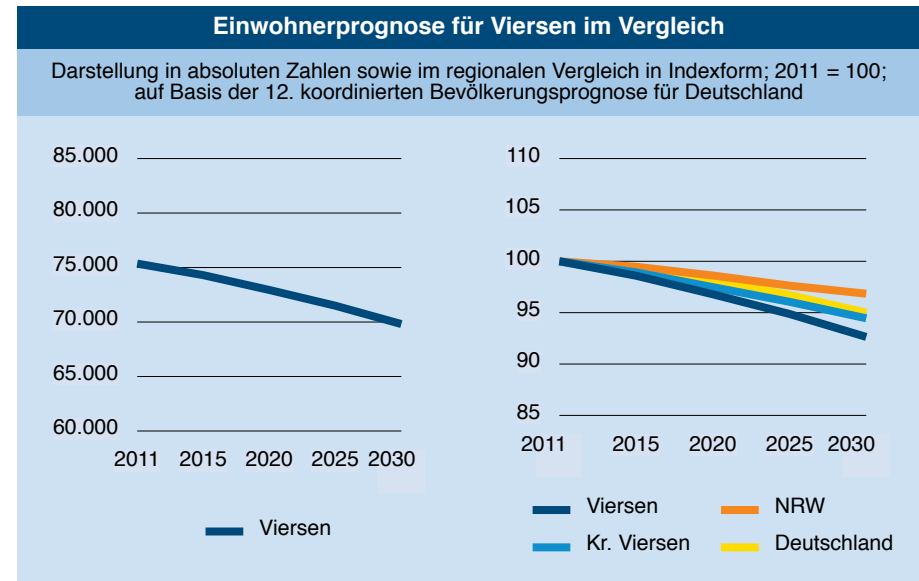


In der überwiegenden Zahl der Sozialräume wurden im Zeitraum 2005 bis 2012 sinkende Einwohnerzahlen verzeichnet (max. ca. -7 %-Punkte im Süchtelner Sozialraum 3050). Diese wurden jedoch vor allem durch deutliche Zugewinne von ca. +25,9 % im Alt-Viersener Sozialraum 1140 - in diesem liegt der Vorhabenstandort und das Neubaugebiet "Stadtspark Robend" - sowie im Dülkener Sozialraum 2082 (ca. +9,7 %) nahezu kompensiert, sodass der Bevölkerungsrückgang in der gesamten Stadt auf die o. g., etwas mehr als -1 %-Punkte begrenzt ist.

Bevölkerungsprognose

Der eingeschlagene Trend der Einwohnerentwicklung der Stadt Viersen wird sich auch zukünftig fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose der Gemeindemodellrechnung 2011 bis 2030 des IT.NRW weist mit Basisjahr 2011 bis zum Jahr 2030 einen weiteren Bevölkerungsrückgang um -5.547 Einwohner bzw. rd. -7,4 %-Punkte auf perspektivisch 69.813 aus. Der durchschnittliche jährliche Rückgang beträgt somit knapp 0,4 %. In den Vergleichsräumen fällt die Prognose im Betrachtungszeitraum etwas günstiger aus.

Im langfristigen Trend kann ein jährlicher Bevölkerungsverlust bis ca. 0,5 % noch durch eine im Betrag ebenso hohe Pro-Kopf-Ausgabensteigerung im Untersuchungssegment der nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeglichen werden. Vorausgesetzt, dass der Kaufkraftindex in Viersen stabil bleibt, kann vor dem Hintergrund des erwarteten Einwohnerrückgangs um -0,4 %-Punkte p. a. also auch künftig noch von einer näherungsweise stabilen Nachfrageplattform für die Nahversorgung ausgegangen werden.



Quelle: IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011-2030 NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2011-2030 kreisfreie Städte und Kreise NRW; Statistisches Bundesamt

Pendlerverflechtungen

Die Pendlerverflechtungen in Viersen weisen einen leicht positiven Saldo von 130 auf. Die intensivsten Austauschbeziehungen bestehen naturgemäß mit den Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf mit einem jeweils großen Arbeitsplatz- sowie Arbeitskräfteangebot. Einpendelort ist Viersen v. a. für Berufstätige aus den Nachbarkommunen des Kreises Viersen.

Pendlerverflechtungen mit der Stadt Viersen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Nettetal	1.864	768	1.096
Schwalmtal	1.091	373	718
Brüggen	681	277	404
Grefrath	537	401	136
Willich	613	674	-61
sonstige Kreis Viersen	1.447	821	626
Mönchengladbach	2.081	3.761	-1.680
Duisburg	150	217	-67
Köln	201	297	-96
Düsseldorf	327	1.665	-1.338
Krefeld	891	1.355	-464
Neuss	129	454	-325
sonstige Rhein-Neuss-Kreis	459	490	-31
Düren	142	27	115
sonstige Kreis Düren	215	32	183
Erkelenz	196	87	109
Wegberg	292	75	217
sonstige Kreis Heinsberg	1.047	192	855
sonstige	1.988	2.255	-267
Ein-/Auspendler gesamt	14.351	14.221	130
Wohn- und Arbeitsort	9.862	9.862	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	24.213	24.083	130

Quelle: Agentur für Arbeit

Einzelhandelsseitige Relevanz kommt den Pendlerverflechtungen aufgrund der Wegekopplungen vieler Beschäftigter zu, die häufig Einkäufe an Einzelhandelsstandorten am Arbeitsort bzw. auf dem Weg von oder zur Arbeitsstätte erledigen und somit Kaufkraftabflüsse aus dem Wohnort bzw. -zuflüsse in den Arbeitsort generieren. Den die Bahn nutzenden (Berufs-)pendlern kommt im Hinblick auf das Projektvorhaben eine namhafte Bedeutung zu, da der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Viersener Bahnhof gelegen und somit für Bahnpendler sehr gut erreichbar ist.

Fazit: Makrostandort

Das Mittelzentrum Viersen ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Kreises im Westen Nordrhein-Westfalens. Die Stadt gliedert sich im Wesentlichen in die drei siedlungsstrukturell jeweils eigenständigen und vormals selbstständigen Stadtteile Alt-Viersen, Dülken und Süchteln. Alt-Viersen ist das wirtschaftliche Zentrum der Gemeinde und stellt knapp die Hälfte der Gesamtbevölkerung.

Zum 31.12.2012 zählte die Stadt 75.260 Einwohner, wobei in den vergangenen Jahren eine insgesamt leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorlag, die innerhalb der Stadt jedoch deutliche Unterschiede aufweist. Einigen Quartieren mit teils starken Einwohnerzuwächsen stehen andere mit leichten bis mäßigen Rückgängen gegenüber. Der insgesamt leicht rückläufige Trend wird auch zukünftig anhalten, wobei der Bevölkerungsverlust durch eine Pro-Kopf-Ausgabensteigerung im nahversorgungsrelevanten Untersuchungssortiment noch ausgeglichen und hierfür vermutlich eine stabile Nachfrageplattform erhalten werden kann.

Die Arbeitslosenquote der Stadt fällt mit ca. 7,9 % etwas höher aus als der deutsche und kreisbezogene Durchschnitt, liegt aber unter dem Landesreferenzwert und ist insofern unauffällig. Der leicht positive Berufspendlersaldo induziert aufgrund von Kopplungseffekten Kaufkraftströme nach Viersen hinein.

Ein Manko aus Einzelhandelsperspektive ist die leicht unterproportional ausfallende Kaufkraftkennziffer der Stadt. Dies hat bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgrund des Einkaufs- und Ausgabeverhaltens allerdings eine geringere Relevanz als bei mittel- und langfristigen Gütern wie Möbel- oder Elektroniksortimente und fällt insofern weniger stark ins Gewicht.

In der Summe sind die makrostandortseitigen Rahmenbedingungen für die Nahversorgung noch als befriedigend mit näherungsweise stabiler Perspektive zu bewerten.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

3.1 Mikrostandort

Lage in Alt-Viersen

Der Projektstandort Brüsseler Straße liegt siedlungsstrukturell integriert im Westen des Neubaugebietes "Stadtpark Robend". Dieses erstreckt sich im Osten des Ortsteils Alt-Viersen, rund 1 km östlich der Innenstadt und in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof, von dem aus eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Eine städtebauliche Zäsur gegen den Siedlungsschwerpunkt und die Innenstadt stellt die südwestlich vorbeiführende Bahntrasse dar. Ca. 500 m nördlich erstreckt sich das Gewerbegebiet Rahser.

Das Projektareal liegt im Geltungsbereich des 2005 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 180 "Eichelbusch / Güterstraße / Krefelder Straße". Es kommen die Vorschriften nach BauNVO 1990 zum Tragen. Laut FNP handelt es sich um eine gemischte Baufläche, im Regionalplan (GEP 99) besteht die Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Der B-Plan Nr. 180 weist das Projektareal bisher als Mischgebiet aus. Insofern sind zur Umsetzung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens eine Baurechtsanpassung und eine Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" erforderlich.

Standortcharakterisierung im Einzelhandelskonzept

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen ist der Projektstandort als Potenzialfläche "Nahversorgungsstandort Brüsseler Allee" ausgewiesen und wird charakterisiert als:

"konsequente Fortführung der räumlichen Überlegungen der städtebaulichen Rahmenplanungen für den Stadtteil 'Stadtpark Robend'" mit dem "wichtigen stadtstrukturellen Ziel, [...] positive Effekte für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche [...] zu erzielen, die durch die Bahnstrecke Viersen-Mönchengladbach von den westlichen Versorgungsstrukturen weitgehend abgeschnitten sind.

Im räumlich funktionalen Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungen des 'Stadtpark Robend' ist der geplante Nahversorgungsstandort von wichtiger Bedeutung. Mit einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung steigt die Standortgunst der Wohnsiedlungsbereiche östlich der Bahnstrecke, was diese auch zukunftsbeständiger und demografietauglicher macht und qualitativ aufwertet. Dies fördert die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche."³

Zudem wird dem Standort "durch die zentrale Lage der Brüsseler Allee und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof innerhalb des neuen Stadtteils eine erhebliche Standortgunst zugesprochen. Weiter heißt es dort, dass auch bereits bestehende Quartiere jenseits der Bahntrasse "von einer funktionalen Neuausrichtung hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung auf diesen Standort profitieren"⁴.

³ Vgl. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen. Potenzialfläche Brüsseler Allee. Erstellt durch: Fa. Junker + Kruse. Stadtforschung Planung. Dortmund. Juni 2014. S. 2f.

⁴ Ebd. S. 3

Sowohl aus den geplanten als auch aus den vorhandenen Siedlungsstrukturen im Versorgungsbereich ist der geplante Nahversorgungsstandort ohne räumliche Barrieren und aufgrund des engmaschigen Rasters der Siedlungsstrukturen weitgehend fußläufig erreichbar.⁵

Projektstandort und Umfeldnutzungen

Das derzeit noch brach liegende Projektareal erstreckt sich im Dreieck Brüsseler Allee im Osten, Güterstraße im Südwesten und Krefelder Straße im Nordwesten. Weitgehend parallel zur Güterstraße verläuft die Bahntrasse. Entlang der Krefelder Straße herrscht gemischt genutzte, durchgängige Straßenrandbebauung in Form von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern vor. Im rückwärtigen, dem Projektgrundstück zugewandten Bereich verfügen die Grundstücke zum Teil über Gewerbehöfe und Gärten. Östlich der Brüsseler Allee erstreckt sich das Neubau-Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhaus-Bebauung. Bis auf wenige Lücken ist die dortige Wohnbebauung weitgehend komplettiert.

Verkehrsanbindung / Erschließung

Gemäß dem vorliegenden Lageplan ist die Erschließung des Projektstandortes über zwei Zu- und Abfahrten an der das Projektgrundstück im Westen und Norden umschließenden Güterstraße vorgesehen. Die Güterstraße kann aus Richtung Westen von der Krefelder Straße und aus Richtung Osten von der Brüsseler Allee angefahren werden.

Die, die östliche Grundstücksgrenze markierende, Brüsseler Allee präsentiert sich derzeit noch als Bau- und Zufahrtsstraße des neuen Wohngebietes. Zukünftig wird sie nach Umsetzung des neuen innerstädtischen Verkehrskonzeptes den Lückenschluss zwischen dem Kreisverkehr an der Krefelder Straße (B 7) im Nordosten und der Freiheitsstraße im Südwesten herstellen und als Verlängerung des innerstädtischen Erschließungsringes (IER) in Richtung Nordosten fungieren, wofür gegenwärtig eine neue Bahnunterführung direkt westlich des Bahnhofs in Bau ist. Mit der Brüsseler Allee wird zukünftig eine der Haupteerschließungsstraßen der Innenstadt aus Richtung Nordosten unmittelbar am Projektstandort vorbeiführen. Damit wird dessen verkehrliche Lagegunst ganz erheblich aufgewertet.

Aus den umliegenden Wohnquartieren ist der Standort problemlos fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar, wozu aus Richtung Westen auch die weiterhin zugängliche Güterstraße beiträgt. Im ÖPNV besteht eine direkte Anbindung an den benachbarten Bahnhof sowie mehrere dort und in der Krefelder Straße verkehrende Buslinien. Am Bahnhof ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zudem eine Park and Ride Anlage vorgesehen.

Sichtanbindung

Von der Brüsseler Allee dürfte nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen voraussichtlich eine sehr gute Sichtbarkeit des Projektstandortes herstellbar sein.

⁵ Vgl. ebd.

Fazit: Mikrostandort

Der Vorhabenstandort liegt städtebaulich integriert am Rand des neu-entwickelten Wohnquartiers "Stadtspark Robend".

Positiv zu bewerten sind die gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Brüsseler Allee als zukünftig bedeutsame Erschließungsstraße für die Innenstadt, die Nähe zum Bahnhof und der dort geplanten Park and Ride Anlage, der direkte Bezug zu Wohnbebauung im Umfeld und die gute Erreichbarkeit im ÖPNV.

Grundsätzlich ist der Mikrostandort hinsichtlich der vorliegenden Rahmenbedingungen für die Betreibung der geplanten Einzelhandelsnutzung als Nahversorgungsschwerpunkt insoweit als gut geeignet zu klassifizieren. Zu diesem Ergebnis kommt auch die aktuelle Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen.

Darin ist der Standort als Potenzialfläche für Nahversorgung ausgewiesen. Da er keinem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zugeordnet ist und mit Rücksicht auf die Innenstadt nicht beabsichtigt, dort einen Angebotsumfang zu entwickeln, der künftig einen zentralen Versorgungsbereich begründen könnte, steht eine großflächige Entwicklung zunächst im latenten Widerspruch zu den Ansiedlungsvorgaben des aktuellen LEP Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Er verweist großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich in ausgewiesene oder geplante zentrale Versorgungsbereiche.

Für die Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes kann unter gewissen, im Rahmen dieses Gutachtens zu prüfenden Bedingungen einer atypischen Fallgestaltung jedoch eine Ausnahmeregelung zum Tragen kommen (vgl. Ziel 2 im Teilplan Großflächiger Einzel-

handel): Ihr Kernsortiment ist gleichzeitig als nahversorgungsrelevant klassifiziert und darf insoweit ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen großflächig angesiedelt werden. Siehe hierzu vertiefend die Einleitung des Gutachtens sowie die Zielprüfungen im Schlussteil.







Blick vom Ostausgang des Bahnhofs nach Norden; im Hintergrund der Projektstandort, im Vordergrund der künftige P+R-Platz; links: Bahndamm mit Unterführung



Brüsseler Allee in Richtung Südwesten (Höhe Einmündung "Am Steinkreis"); Projektstandort auf rechter Straßenseite und neue Bahnunterführung im Hintergrund



"Am Steinkreis" in Blickrichtung zum Projektareal nach Nordwesten; im Vordergrund die künftige P+R-Anlage; die Straße linker Hand führt zum Bahnhof



Kreuzungsbereich von Brüsseler Allee und Am Steinkreis in Blickrichtung Südosten; (die Brüsseler Allee noch nicht vollständig ausgebaut)



Kreuzungsbereich Eichenbusch - Bahnhofstraße/-platz südwestlich der Bahntrasse; in der Bildmitte die neue Bahnunterführung zur Brüsseler Allee (in Bau)



Nordwestlicher Bahnhofszugang aus dem Neubaugebiet "Stadtpark Robend"; rechter Hand der noch "wilde" Parkplatz (künftige P+R-Anlage)

3.2 Ableitung einer konzeptkonformen Verkaufsfläche

Die Stadt Viersen orientiert sich bei der Dimensionierung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an der Einwohnerdichte in einem im Regelfall fußläufigen Nahversorgungsgebiet um den jeweiligen Projektstandort. Ziel ist die Schaffung bzw. Sicherung eines engmaschigen Nahversorgungsnetzes, welches zumindest in den Kernsiedlungsbereichen allen Haushalten fußläufigen Zugang zu einem Nahversorger gewährleistet.

Für etwas exponiertere Wohnquartiere bzw. wenn Deckungslücken auf Grund einer zu geringen Einwohnerbasis realistisch nicht zu schließen sind, kann der fußläufige Bereich im Einzelfall auch erweitert werden. So verhält es sich auch am Standort Brüsseler Allee, dessen zugeordneter Versorgungsbereich nach Südosten erweitert ist (vgl. EHK für die Stadt Viersen, S. 216; Teilfortschreibung S. 4). Er umfasst gegenwärtig rund 5.850 Einwohner, nach Fertigstellung des Entwicklungsgebietes "Stadtpark Robend" werden es rund 6.700 Einwohner sein.

Die Dimensionierung eines Nahversorgers leitet sich gemäß Einzelhandelskonzept in der Stadt Viersen über die Berechnung eines Soll-Umsatzes ab, welcher im Regelfall 35 % des im definierten Nahversorgungsgebiet ansässigen Nachfragevolumens für nahversorgungsrelevante Sortimente⁶ entspricht. Der Nahversorgungsstandort Brüsseler Allee hebt sich durch seine zentrale stadträumliche Lage und eine sehr gute verkehrliche Anbindung, welche durch die Nachbarschaft zu Hauptbahnhof nebst P+R-Anlage auch für ÖV-Nutzer eine hohe Wertigkeit besitzt, von gewöhnlichen Nahversorgungsstandorten ab, weshalb in diesem besonderen Falle lt. EHK (Fortschreibung Juni 2014), ein Anteil von 50 % als Bemessungsgrundlage herangezogen

⁶ weitgehend deckungsgleich mit der bulwiengesa-Warengruppe "Periodischer Bedarf"

wird, um "in unterversorgten Bereichen marktgängige Betriebsgrößen zu etablieren, [...] da ansonsten infolge der vielfach eher gering verdichteten Siedlungsstrukturen der Stadt Viersen die Potenziale nicht ausreichen"⁷.

Die rechnerische Ableitung eines konzeptkonformen Zielumsatzes wird wie folgt vorgenommen:

- Zielwert der zu versorgenden Einwohner im Versorgungsbereich: rd. 6.700 Einwohner mit einem Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenzial = rd. 16,7 Mio. Euro p. a.⁸ (Herleitung s. nachstehende Tabelle)
- Davon 50 % als Bemessungsgrundlage für einen Soll-Zielumsatz = rd. 8,35 Mio. Euro p. a.

Unter Berücksichtigung branchenüblicher Umsätze für Gebrauchsgüter-, Rand- und Aktions assortimente (die Stadt vereinbarte mit dem Vorhabenträger, dass 5 % seiner Verkaufsfläche hierfür genutzt werden dürfen) ergibt sich ein konzeptkonformer Zielumsatz für den projektierten Lebensmittel-Vollsortimenter von insgesamt 8,8 Mio. Euro p. a.

⁷ Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen. Potenzialfläche Brüsseler Allee. Erstellt durch: Fa. Junker + Kruse. Stadtforschung Planung. Dortmund. Juni 2014. S. 5

⁸ Demgegenüber weist die Fa. Junker + Kruse in der "Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen, Potenzialfläche Brüsseler Allee" ein relevantes branchenspezifisches Kaufkraftvolumen im faktischen Einzugsbereich von gegenwärtig rd. 12,7 Mio. Euro bzw. perspektivisch von bis zu 14,1 Mio. Euro p. a. aus, dem die branchenspezifische Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.200 Euro pro Person zugrunde liegt.

Für die Berechnung des Kaufkraft- und Nachfragepotenzials im Versorgungsbereich ziehen wir das nahversorgungsrelevante Sortiment (Periodischer Bedarf) mit einer jährlichen Pro-Kopf-Nachfrage von rd. 2.500 Euro heran, da es dem Sortiment eines Lebensmittel-Vollsortiments entspricht. Jeder Supermarkt führt obligatorisch auch Drogerieartikel (Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetika/Körperpflege), Tierfutter, Zeitungen und Zeitschriften. Wollte man die Verkaufsfläche allein aus der Lebensmittelnachfrage herleiten, würde man nur eine Teilfläche des Vollsortimenters ermitteln. Für die übrigen Sortimente wäre in diesem Fall ein Zuschlag auf die hergeleitete Verkaufsfläche anzusetzen.

Daten zum zugewiesenen Versorgungsbereich					
Sortiment: Periodischer Bedarf					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2012/13					
Einwohner aus:		Einwohner	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
		31.12.2012	Ausgaben	Volumen	
			€/Ew. p. a.	Tsd. € p. a.	%
Bestand	im zugewiesenen Versorgungsbereich*	5.849	2.492	14.575	87,6
Zuzug	im Entwicklungsgebiet Stadtpark Robend ca.**	830	2.492	2.068	12,4
Zielwert	im Versorgungsbereich ca.	6.679	2.492	16.644	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2013):		2.538	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Bestand	95	2.492 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zuzug	95	2.492 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

* deckungsgleich mit der Nahbereichszone 1 der Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4)

** Daten gemäß Mitteilung der Stadt Viersen vom 01.10.2013 (vgl. Kap. 4.1)

Wir weisen darauf hin, dass der zuweilen etwas irreführend als "Kaufkraftbindung" bezeichnete Anteil des Nachfragevolumens, über welchen sich der Soll-Umsatz des jeweiligen Nahversorgers errechnet, nicht mit einer tatsächlichen Kaufkraftbindung verwechselt werden darf. Der im Einzelhandelskonzept verankerte Anteilswert ist lediglich eine fiktive, nach Bedarf auch veränderliche Quote zur unkomplizierten Ableitung einer konzeptkonformen Dimensionierung des in Rede stehenden Marktes.

Realiter bezieht jeder Lebensmittelmarkt unvermeidbar seinen Umsatz zu gewissen - häufig auch überwiegenden - Teilen aus Gebieten, die außerhalb des dargestellten fußläufigen Nahversorgungsraumes liegen; vice versa gelingt es einem einzelnen Lebensmittelmarkt

im Normalfall nicht, innerhalb seines Nahbereiches tatsächlich 35 % oder gar 50 % der Nachfrage abzuschöpfen.

Zwischen dem fiktiven Modell zur Ableitung einer konzeptkonformen Verkaufsfläche und den tatsächlichen Marktgegebenheiten besteht insoweit kein kausaler Zusammenhang - entsprechend ist es auch nicht möglich, eine konzeptkonforme Marktdimensionierung mit einem Nachweis der Verträglichkeit gleichzusetzen. Ob der Zielumsatz eines Planvorhabens nun aus einem fußläufigen Umfeld stammt oder nicht - er ist in jedem Fall vor seinem Markteintritt an anderer Stelle des Nahversorgungsnetzes getätigt worden und wird diesem nunmehr entzogen. Wo und in welcher Intensität dies zu erwarten ist, muss durch eine realitätsnahe Berechnung ermittelt und nach städtebaulichen Kriterien bewertet werden.

Im vorliegenden Falle leiten wir aus dem konzeptkonformen Soll-Zielumsatz von insgesamt 8,8 Mio. Euro p. a. im Rahmen der anschließenden Kaufkraftstrom-Modellrechnung in Kap. 7.1 die Marktgröße (Verkaufsfläche) ab, die vor dem Hintergrund der örtlichen Marktrahmenbedingungen (tatsächlich ansprechbares Einzugsgebiet nebst dem darin enthaltenen Nachfragevolumen, Lagequalität, Wettbewerbsintensität) erforderlich ist, um auf auskömmliche Weise, d. h. unter der Bedingung einer gut tragfähigen Flächenauslastung, den vorgegebenen Zielumsatz erwirtschaften zu können.

Im Ergebnis sind rund 1.900 qm VKF (rechnerisch: 1.870 qm) bei einer wirtschaftlich gut tragfähigen Auslastung von rund 4.700 Euro/qm als konzeptkonforme Dimensionierung angemessen und zur Durchsetzung des Zielumsatzes gegenüber dem Wettbewerb insoweit auch erforderlich. Damit tritt der Nahversorger als gut ausgestatteter Vollsortimenter mit rund 20.000 Artikeln im Standardsortiment, ausreichend Flächenreserven zur Darstellung eines attraktiven Frischebereiches sowie auch eines kleineren inkludierten Getränkemarktes auf. Insoweit dürfte er sich am Standort ausreichend behaupten können.

3.3 Baulich funktionales Konzept

Projektiert ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (als Betreiber vorgesehen ist Edeka) mit einer auf Veranlassung der Auftraggeberin aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁹ heraus konzeptkonform abgeleiteten, Verkaufsfläche (kundenzugänglicher und einsehbarer Bereich) von rechnerisch 1.870 qm inklusive Backshop.

Gemäß dem aus der Vorgängerbegutachtung übertragenen Lageplan ist die Errichtung eines parallel zur Bahntrasse angeordneten Baukörpers im Süden des Grundstücks vorgesehen, der den Vollsortimenter aufnimmt. Dem Lebensmittelmarkt nördlich vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit 177 Parkplätzen geplant, von der der Markt erschlossen wird. Die Anlieferung erfolgt über eine an der Gebäuderückseite gelegene Lieferzone. Diese kann über die westliche Parkplatzzufahrt weitgehend konfliktfrei gegenüber dem Kundenverkehr erfolgen.

Detaillierte Informationen über die baulich-funktionale Ausgestaltung des modifizierten Planvorhabens liegen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur

Kernsortiment des Lebensmittel-Vollsortimenters ist der nahversorgungsrelevante Bedarf.

Der Standort ist nicht Bestandteil eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, gemäß Ziel 5 des aktuellen LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - ist der Anteil zentrenrele-

vanter Gebrauchsgüterrandsortimente im Gesamtvorhaben auf max. 10 % der Gesamt-VKF zu begrenzen.

Die Stadt Viersen vereinbarte mit dem Vorhabenträger eine Beschränkung der Gebrauchsgüterrandsortimente unterhalb des LEP-Grenzwertes auf 5 %. Das heißt rd. 95 % der projektierten Verkaufsfläche für den Vollsortimenter entfallen auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente, rd. 5 % auf betriebs- und betreiberspezifische Aktions- und Mitnahmeartikel.

Auf den geplanten und rd. 1.870 qm VKF messenden Vollsortimenter übertragen operationalisieren wir nachfolgend dargestellte größen-, branchen- und betriebstypische VKF-Anteile:

Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur des Vorhabens				
Nutzung	Gesamt-VKF	davon Gebrauchsgüter		
		Nahversorgungsrelevant	Zentrenrelevant	Nicht zentrenrelevant
	qm	qm	qm	qm
Vollsortimenter (Edeka) inkl. Backshop	1.870	1.780	90	0
Sortimentsstruktur Vollsortimenter	100,0 %	95,2 %	4,8 %	

Quelle: Auftraggeber

Die Randsortimente des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters sind erfahrungsgemäß größtenteils zentrenrelevant, allerdings sind diese überwiegend in Form wechselnder Aktionsartikel breit und wenig tief aufgestellt.

⁹ Vgl. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen. Potenzialfläche Brüsseler Allee. Erstellt durch: Fa. Junker + Kruse. Stadtforschung Planung. Dortmund. Juni 2014. S. 4 f.

Fazit: Baulich-funktionales Konzept

Hinsichtlich der projektierten Verkaufsfläche sowie der Lage- und Objektparameter entspricht das Planvorhaben aktuellen markt- und betreiberseitigen Ansprüchen an moderne Lebensmittelvollsortimenter.

Städtebaulich ist der Standort durch seine integrierte Lage und die soweit erkennbar gesicherte MIV- und ÖPNV-Anbindung hierfür grundsätzlich ebenfalls geeignet.

4 EINZUGSGBIET / NACHFRAGEVOLUMEN

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der konkreten Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt.

Hierbei spielen die integrierte Lage im Stadtteil Alt-Viersen, die siedlungsstrukturelle Eigenständigkeit der Viersener Stadtteile sowie deren jeweils eigenständigen Nahversorgungsstrukturen eine entscheidende Rolle.

Das nachhaltig auf den Standort orientierbare Einzugsgebiet beschränkt sich in toto somit auf den Stadtteil Alt-Viersen mit aktuell 36.672 Einwohnern¹⁰. Es wurde in 4 Marktzone mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Standort Brüsseler Allee gegliedert. Die kleinräumige Abgrenzung der Marktzone folgt dabei der Abgrenzung der statistischen Bezirke der Stadt Viersen.

¹⁰ Datengrundlage: Hauptwohnsitze nach Statistischen Bezirken der Stadt Viersen; rechnerisch umbasiert auf die durch IT.NRW in der Fortschreibung auf Grundlage der VZ 1987 ausgewiesene Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) zum Stand 31.12.2012. Die detaillierte Zusammensetzung des Einzugsgebietes kann dem Anhang entnommen werden.

Abweichungen zu den im Einzelhandelskonzept der Stadt Viersen bzw. in der Teilfortschreibung für die Potenzialfläche Brüsseler Allee (erstellt von Fa. Junker + Kruse) aufgeführten Einwohnerzahlen sind mit der unterschiedlichen Datenbasis erklärbar. Junker + Kruse führt unangepasste Melderegisterzahlen (zudem mit anderem Stichtag) auf. Wir ziehen standardmäßig die vergleichbaren Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes heran, weil nur diese in der Addition das jeweils nächsthöhere Gebietsaggregat (Kreis → Regierungsbezirk → Bundesland) ergeben. Kleinräumige Einwohnerzahlen aus örtlichen Melderegistern passen wir linear an die vergleichbaren Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes (hier: Landesbetrieb Information und Technik, IT.NRW) heran.

- Die Kernzone 1 umfasst einen Nahbereich mit 5.849 Einwohnern. Sie deckt sich mit dem in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dargestellten "Nah- und Einzugsbereich"¹¹ des potenziellen Nahversorgungsstandortes Brüsseler Allee. Konkret beinhaltet die Kernzone 1 die nördlich der Bahntrasse gelegenen Quartiere zwischen Gerberstraße im Norden, Kanalstraße/Elkanweg im Nordosten sowie dem Alsbach im Südosten. Südlich der Bahntrasse ist das Quartier zwischen Eichelbusch, Freiheitsstraße und Eichenstraße der Zone 1 zugeordnet, wo zwar ein beschränkter Zugang zu Nahversorgung (bspw. Aldi und Biomarkt Vienhues in der Freiheitsstraße), jedoch nicht zu einem Vollsortimenter besteht. Lt. Berechnungen der Stadt Viersen sind gegenüber dem Stand September 2013 zudem weitere ca. 830 Einwohner im Neubaugebiet Stadtpark Robend sowie im Nahbereich des Vorhabens Brüsseler Allee zu erwarten (davon ca. 185 EW im Stadtpark Robend östlich der Flämischen Allee, ca. 402 beiderseits der Brüsseler Allee, ca. 246 im Bereich Burgfeld).
- Die einwohnerschwächste Zone 2 beinhaltet das an die Zone 1 anschließende Alt-Viersener Gemeindegebiet östlich der Bahntrasse mit insgesamt 859 Einwohnern.
- Die Marktzone 3 mit 7.924 Einwohnern umfasst im Wesentlichen die in einem Radius von ca. 600 Metern um die Nahversorger in der südlichen Hauptstraße (Kaiser's und Netto) gelegenen statistischen Bezirke der Alt-Viersener Innenstadt.
- Die einwohnerstärkste Rand-EZG-Zone 4 erstreckt sich über die verbleibenden Teile des Ortsteils Alt-Viersen. Zum 31.12.2012 lebten dort insgesamt 22.040 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

¹¹ Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen. Potenzialfläche Brüsseler Allee. Erstellt durch: Fa. Junker + Kruse. Stadtforschung Planung. Dortmund. Juni 2014. S. 4

Eigene Versorgungsstrukturen, topografische Barrieren und vergleichsweise größere Entfernungen bewirken eine weniger stark ausgeprägte Orientierung auf den Vorhabenstandort.

Für das Vorhaben liegt daher grundsätzlich eine voll ausreichende Einwohnerplattform vor, die aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzuwächse in Zone 1 zukünftig noch stabiler werden dürfte.

Die Viersener Ortsteile Dülken, Süchteln und Boisheim sowie die östlich an das Einzugsgebiet angrenzenden Ortsteile der Stadt Willich liegen zwar prinzipiell außerhalb der Reichweite des Standortes, was jedoch nicht Kaufkraftzuflüsse durch Streukunden von dort ausschließt. Diese werden im Rahmen externer Zuflüsse berücksichtigt.

4.2 Nachfragevolumen im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen im Einzugsgebiet von ca. 91,4 Mio. Euro. Für das Untersuchungsvorhaben bedeutet dies ein voll ausreichend tragfähiges Einzugsgebiet.

Die nachfolgende Übersicht erläutert die Ableitung des Nachfragevolumens und zeigt seine Verteilung über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

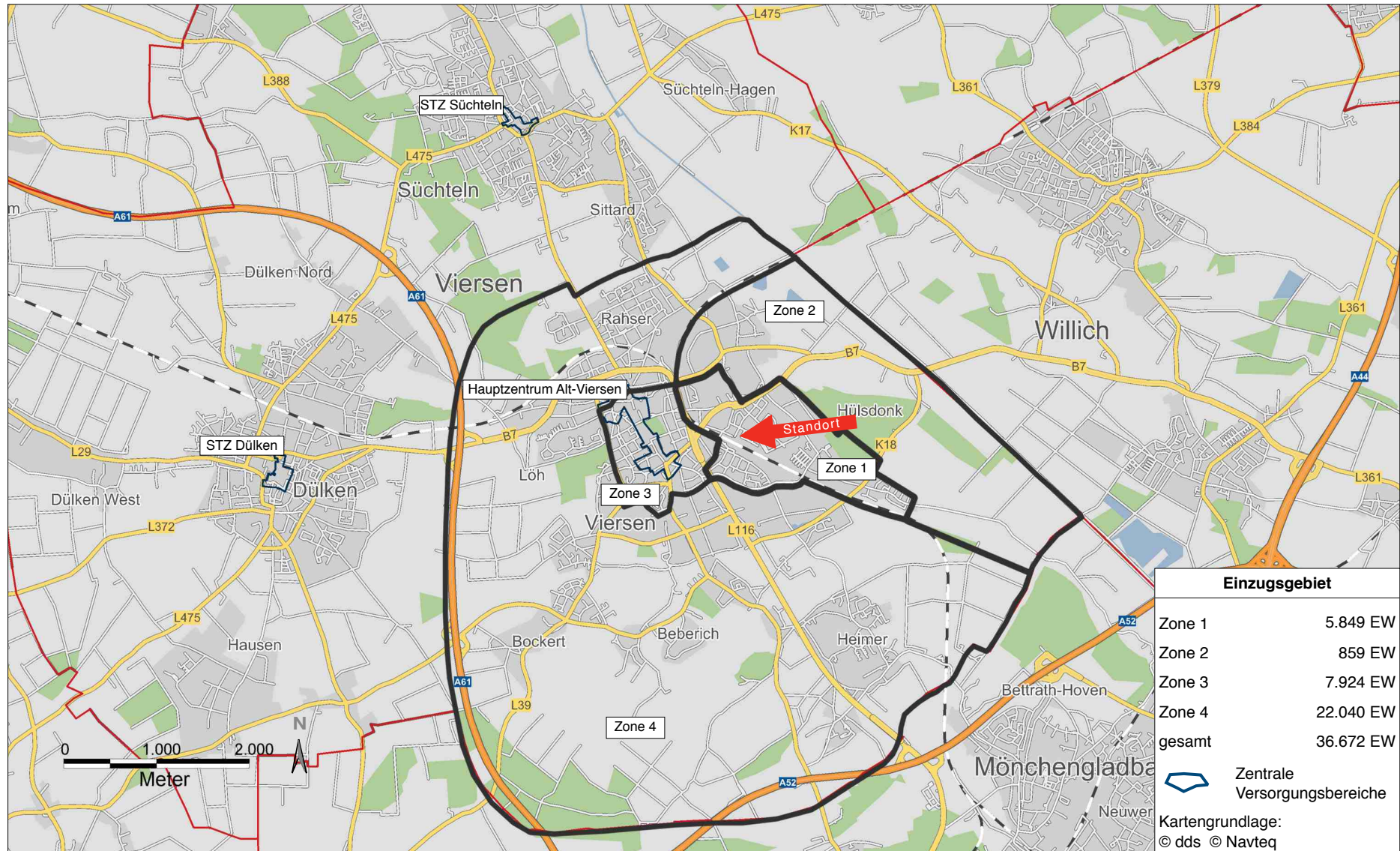
Die Berechnung erfolgt durch Gewichtung des ladenhandelsrelevanten bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgabensatzes mit dem lokalen Kaufkraftniveau, modifiziert jeweils durch die Einkommenselastizität von gegenwärtig 0,33 für das nahversorgungsrelevan-

te Kernsortiment (außerhalb NRW auch als "Periodischer Bedarf" bezeichnet)¹².

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2012/13					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2012	Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausg.- Volumen Tsd. € p. a.	Verteilung %
Zone 1	Zugewiesener Versorgungsbereich lt. Einzelhandelskonz.	5.849	2.492	14.575	15,9
Zone 2	östlich an Zone 1 angrenzender Bereich	859	2.492	2.141	2,3
Zone 3	Innenstadt	7.924	2.492	19.746	21,6
Zone 4	restliche Bereiche Kernstadt Viersen	22.040	2.492	54.922	60,1
EZG	Alle Marktzone	36.672	2.492	91.384	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2013):		2.538	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	95	2.492 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	95	2.492 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	95	2.492 €/Ew. p. a.		
	Zone 4:	95	2.492 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

¹² Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben werden von der bulwiengesa auf Basis verfügbarer Handelsdaten des Statistischen Bundesamtes, HDE, EuroHandelsinstitut sowie der Branchenverbände berechnet und jährlich fortgeschrieben. Auf Veränderungen des Einkommensniveaus, ausgedrückt durch den Pro-Kopf-Kaufkraftindex, reagieren die Konsumausgaben nicht linear, sondern für die jeweiligen Verwendungszwecke und Warengruppen unterschiedlich. Der auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe von der bulwiengesa für alle Hauptwarengruppen individuell errechnete Elastizitätskoeffizient berücksichtigt diese Unterschiede. Ausgaben für Güter des täglichen Bedarfs reagieren unterproportional auf Einkommensveränderungen, daher wird der Kaufkraftindex in der Warengruppe "Periodischer Bedarf" nur zu 33 % angepasst.



Ausblick Nachfrageentwicklung

Für die Stadt Viersen wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2011-2030 in Höhe von ca. -0,4 % pro Jahr prognostiziert

Wie in Kap. 2 erläutert, kann für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment bei stabilem lokalen Kaufkraftindex ein jährlicher Bevölkerungsverlust bis ca. -0,5 % durch im langfristigen Trend um diesen Betrag steigende Pro-Kopf-Ausgaben ausgeglichen werden. Insoweit dürfte das Nachfragevolumen in etwa gehalten werden können.

5 WETTBEWERBSSITUATION

5.1 Gesamtüberblick - nahversorgungsrelevante Sortimente

Auf Basis der durch die bulwiengesa AG im September 2013 durchgeführten Bestandserhebung in Viersen ermittelt sich für das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im definierten Einzugsgebiet Alt-Viersen ein Verkaufsflächenbestand von rd. 16.500 qm (bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten).

Der Besatz entspricht einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 0,45 qm je Einwohner in Alt-Viersen, welche leicht unter dem bulwiengesa-Referenzwert für Mittelzentren von ca. 0,57 qm/EW rangiert. Dieser Befund ist jedoch zunächst rein quantitativer Natur und lässt noch keine Rückschlüsse auf die qualitative Angebotssituation und deren räumliche Verteilung im Einzugsgebiet zu.

Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten - plausibilisiert und ggf. modifiziert durch Objektbegehung sowie Standort- und Objektmerkmale errechnet sich in der Ausgangslage für den Verkaufsflächenbestand ein Umsatzvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 83,0 Mio. Euro p. a. im Einzugsgebiet, welches überdurchschnittlich zu bewertenden Flächenproduktivitäten von ca. 5.000 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche entspricht.

Neben der Wettbewerbserhebung innerhalb des Einzugsgebietes wurden wesentliche projektrelevante Wettbewerbsstandorte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Viersener Ortsteilen Dülken und Süchteln ebenfalls erhoben, bewertet und in die Analyse ein-

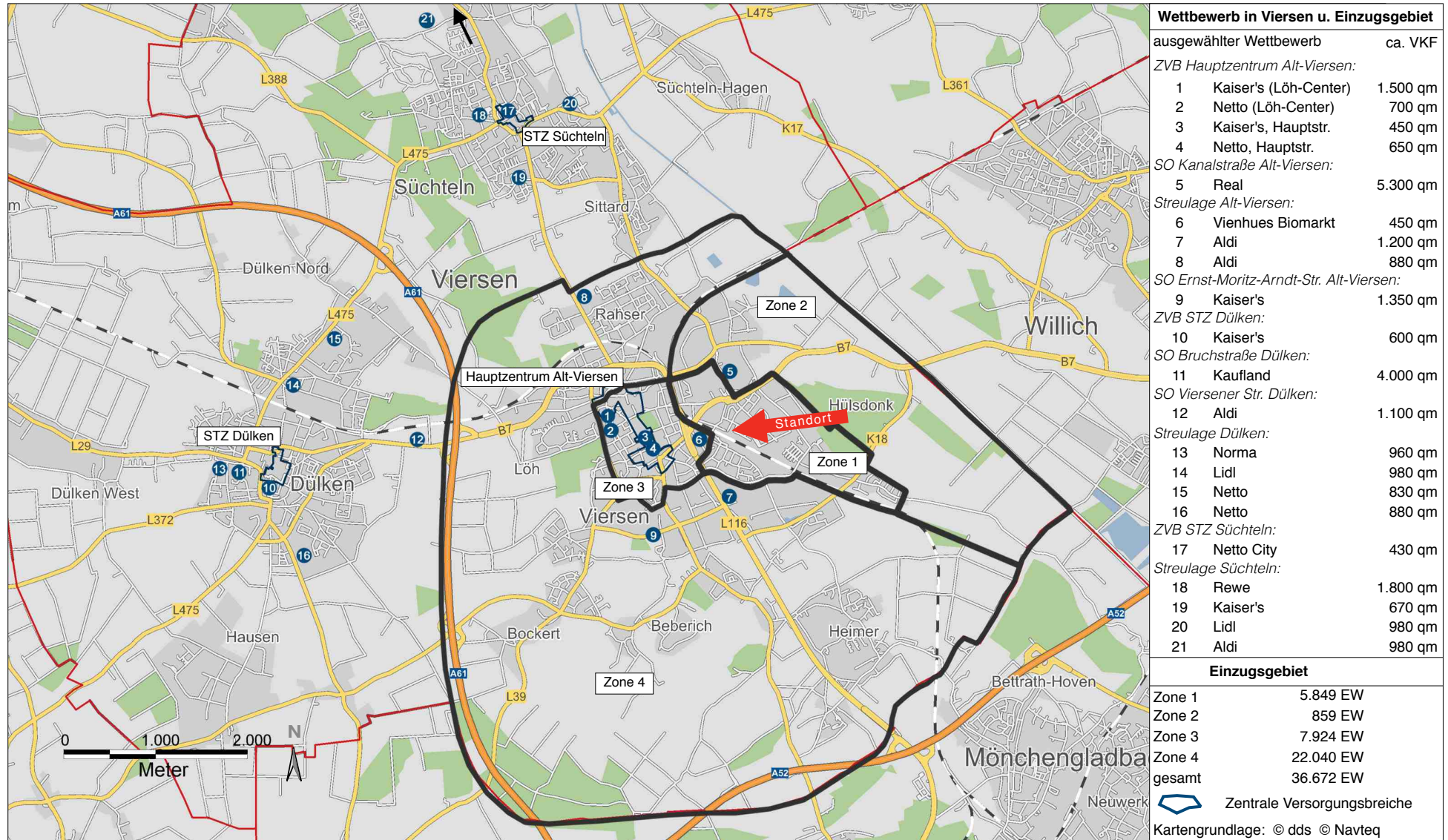
bezogen. Dies betrifft v. a. die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sonderstandorte Bruchweg und Viersener Straße.

Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung nach Lagebereichen innerhalb des Einzugsgebietes Alt-Viersen.

Leistungsdaten des Einzelhandels in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im EZG					
Lagebereich	Verkaufsfläche*		Umsatz		Flächenproduktivität Euro/qm VKF
	ca. qm	%	ca. Mio. Euro p. a.	%	
Σ Zone 1	250	1,5 %	1,2	1,4 %	4.600
Σ Zone 2	3.550	21,5 %	17,3	20,9 %	4.873
Σ Zone 3	7.370	44,7 %	34,7	41,8 %	4.708
davon:					
ZVB Hauptzentrum Alt-Viersen	6.390	38,8 %	31,2	37,6 %	4.875
Streulage	980	5,9 %	3,6	4,3 %	3.622
Σ Zone 4	5.310	32,2 %	29,8	35,9 %	5.612
davon:					
SO Ernst-Moritz-Arndt-Straße	1.930	11,7 %	9,3	11,2 %	4.819
Sonstige LM-Märkte in Streulage	1.830	11,1 %	16,9	20,4 %	9.235
Sonstiger (Klein-)Handel in Streulage	1.550	9,4 %	3,6	4,3 %	2.323
Σ EZG Alt-Viersen	16.480	100,0 %	83,0	100,0 %	5.033

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

* nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche



5.2 Wettbewerb im Einzugsgebiet (Alt-Viersen)

5.2.1 Wettbewerb in EZG-Zone 1 (Nahbereich des Vorhabens)

- Nur rudimentäres Angebot vorhanden. Mit jeweils ca. 1,5 % geringster Verkaufsflächen- und Umsatzanteil im Einzugsgebiet.
- Das Angebot besteht aus Bäcker, Metzgerei sowie mehreren Kiosken, u. a. im Bahnhof.

5.2.2 Wettbewerb in EZG-Zone 2 (nordöstlich an Zone 1 anschließende Bereiche)

- Sonderstandort (SO) Kanalstraße als dominanter Angebotschwerpunkt außerhalb der Alt-Viersener Innenstadt mit Ausstrahlung auf das gesamte Viersener Stadtgebiet sowie angrenzende Nachbargemeinden. Mit Ausnahme eines benachbarten Kioskes (dieser wurde wegen seiner Nähe dem SO Kanalstraße zugeschlagen) einzige Angebotslage in Zone 2. Ankerfunktion im SO Kanalstraße übernimmt ein älteres, aber gut frequentiertes Real SB-Warenhaus mit separatem Getränkemarkt und betriebsartypischer Konzessionärszone (u. a. Bäcker, Apotheke, Feinkost; Kiosk). Dieser flächengrößte Lebensmittelmarkt im Viersener Stadtgebiet agiert in einem Standortverbund mit Siemes Schuhcenter sowie Möbel Klinkhamels. Der bei der Ortsbegehung noch geöffnete Praktiker-Baumarkt am gleichen Standort wurde im Zuge der Praktiker-Insolvenz im September 2013 geschlossen.

5.2.3 Wettbewerb in EZG-Zone 3 (inkl. Innenstadt Viersen)

ZVB Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen

- Einziger im Einzelhandelskonzept ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich im Ortsteil Alt-Viersen; entlang der Löhstraße, Remigiusplatz und der nördlichen Hauptstraße als Fußgängerzone ausgebaut. Hinsichtlich Angebotsdichte und Kundenfrequenz besteht ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Der Hauptgeschäftsbereich kann im Norden rund um die Fußgängerzone Hauptstraße zwischen Dülkener Straße und ca. Bahnhofstraße verortet werden, mit Abstrichen davon ausgehend ferner in der kurzen Achse der Löhstraße bis zur Ladengalerie "Löh-Center". Eine zweite kurze Nebenachse führt nach Osten in die baulich komplexe und mit Leerständen belastete Ladengalerie Rathausmarkt. In diesem Bereich konzentrieren sich insbesondere die überörtlich oder zumindest über den Stadtteil Alt-Viersen hinaus ausstrahlenden Nonfood-Anbieter. Durch größere Stellplatzanlagen im Löh-Center sowie am bzw. unter dem Rathausmarkt nebst dem dortigen ZOB verfügt dieser Bereich an zwei Endpolen über gebündelte Frequenzeinspeisungen. Der Hauptgeschäftsbereich ist städtebaulich ansprechend gestaltet und kann mit Ausnahme des Rathausmarktes, welcher eines Relaunchs bedarf¹³, als gefestigt gelten. Leerstände treten dort mit Ausnahme des Rathausmarktes allenfalls vereinzelt bzw. vorübergehend auf. Der südlich an die Bahnhofstraße anschließende und für den MIV geöffnete Teil der Hauptstraße fällt demgegenüber mit Ausnahme einzelner Fachgeschäfte (standortprägend ist noch dicht südlich der Bahnhofstraße v. a. das tradierte und großflächige Modehaus Sauerbrei) in Ausstrahlung und Angebotskompetenz deutlich ab.

¹³ Während der Gutachtenerstellung gibt es einen Eigentümerwechsel - der neue Inhaber beginnt derzeit mit den Vorbereitungen zu Umbau und Modernisierung.

Der Geschäfts- und Nutzungsmix ist dort stärker von geringwertigen Anbietern und Angeboten für die Nahversorgung geprägt, dabei auch stärker von Dienstleistern sowie einzelnen Leerständen unterbrochen. Weiter nach Süden läuft der Geschäftsbesatz zum Gereonsplatz hin zunehmend aus.

- 2008 eröffnete das Klein-Einkaufszentrum "Löh-Center" (insgesamt ca. um 5.000 qm VKF) im Nordwesten des zentralen Versorgungsbereiches, u. a. mit Kaiser's-Supermarkt und Netto-Discounter, dm-Drogeriemarkt sowie diversen Nonfood-Angeboten. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl auf einem bewirtschafteten Parkdeck auf dem Dach vorgehalten. Kaiser's entspricht mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm der Einstiegsgröße eines zeitgemäß dimensionierten Vollsortimenters und hat insoweit vorwiegend Nahversorgungsfunktion - er dürfte nicht oder nicht spürbar zur Reichweite der Innenstadt beitragen. Das Angebotsniveau im Center liegt zudem deutlich unterhalb dem des Haupteinkaufsbereiches; entsprechend waren viele Kunden bei seiner Eröffnung enttäuscht¹⁴. Noch 2011 wurde das Center Ziel eines Flashmobs, in welchem ein anderer Branchenmix gefordert wurde¹⁵.
- In der südlichen Hauptstraße übernehmen die für ihr jeweiliges Betriebskonzept gering dimensionierten Anbieter Kaiser's (ca. 450 qm) und Netto (ca. 650 qm) Quartiersversorgungsfunktionen für die Bewohner der südlichen Innenstadt. Die Objekte sind in die Randbebauung integriert und liegen im befahrbaren Teil der Hauptstraße. Sie verfügen jedoch über keine zugeordneten Stellplätze und sprechen daher maßgeblich fußläufige Kunden an.

Aufgrund der vorliegenden Objektmängel kann eine latente Abgängigkeit eines Marktes bzw. gar beider Märkte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, zumal für beide Anbieter im Löh-Center moderne Doubletten bestehen.

- Im Hauptgeschäftsbereich um die FGZ Hauptstraße besteht ein vielfältiges innenstadttypisch nahversorgungsrelevantes Angebot u. a. mit jeweils einem Rossmann- und dm-Drogeriemarkt, Douglas- und Pieper-Parfümerien sowie diversen Bäckern, Metzgern, Apotheken und weiterem Kleinhandel. Lebensmittelmärkte sind dort jedoch nicht vorhanden.
- In der Ladengalerie Rathausmarkt war bis vor wenigen Jahren ein weiterer Kaiser's Supermarkt ansässig. Er wurde nach Eröffnung des Löh-Centers aufgegeben; Kaiser's war zu dem Zeitpunkt mit drei redundanten Supermärkten in der Innenstadt vertreten:
 - Kaiser's Löhcenter (Neueröffnung) ca. 1.500 qm VKF
 - Kaiser's Rathausmarkt ca. 1.200 qm VKF
 - Kaiser's Hauptstraße (Altobjekt, Südteil): ca. 450 qm VKF
 Eine derartige Netzdichte eines einzelnen Anbieters gibt der Markt in Alt-Viersen nicht her. Die Ladenfläche im Rathausmarkt ist hinsichtlich Zuschnitt, Dimensionierung und Stellplatzanbindung für einen Lebensmittelmarkt nur eingeschränkt geeignet. Nach Markteintritt des Löh-Centers konnte Kaiser's auch recht sicher sein, dass kein Wettbewerber diese Fläche übernehmen würde. So ist es bis heute geblieben. Seit der Schließung stehen die Verkaufsräume leer; eine potenzielle Nachnutzung durch einen Vollsortimenter ist auch nach dem Eigentümerwechsel nicht absehbar und ob die Fläche nach einem Relaunch des Centers dafür ertüchtigt werden kann, ist derzeit nicht einschätzbar.

¹⁴ Quelle: Rheinische Post, 27.3.2008

¹⁵ Quelle: Westdeutsche Zeitung 16.3.2011

Allerdings dürften kaum ausreichende Voraussetzungen für einen "Vollsortimenter" im Wortsinne geschaffen werden können: Dieser benötigt an einem zentralen Standort über 1.500, nach Möglichkeit ca. 2.000 qm VKF. Es ist zweifelhaft, ob diese Dimensionierung dort realisiert werden kann. Zudem ist das Objekt nach Markteintritt des nahen Löhcenters und den dadurch verschärften Wettbewerbsbedingungen für Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt an diesem Mikro-Standort und unter den gegebenen Objektbedingungen (winkliger Verkaufsfläche, Stützraster, relativ enge Tiefgarage) vergleichsweise gehandicapt und vermutlich auch künftig nicht mehr für diese Branche vermarktbar. Wahrscheinlicher ist eine Nachnutzung für Non-food-Sortimente.

- Mit einem Anteil von rd. 45 % ist der ZVB Viersen der Verkaufsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Stadtteils Alt-Viersen.

Streulagen in Zone 3

- Unweit der Innenstadt agiert in der Freiheitsstraße ein im Mai 2013 neu eröffneter, attraktiver Vienhues-Biomarkt (ca. 400 qm VKF). Der einzige Biomarkt im Stadtgebiet zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus und wird am Standort u. a. von einer Bäckerei und MFO-Matratzen flankiert.
- Frieters Zoo- und Gartenwelt in der Freiheitsstraße verfügt über ein breites Angebot an periodischem Zoobedarf. Ergänzt wird das Angebot in Zone 3 durch Kioske.

5.2.4 Wettbewerb in EZG-Zone 4 (Süden, Westen und Norden des Stadtteils Viersen)

Sonderstandort Ernst-Moritz-Arndt-Straße

- Gut frequentierter Nahversorgungsstandort am südlichen Kernstadtrand. Prägend ist eine Fachmarktzeile mit einem Kaiser's Vollsortimenter (ca. 1.350 qm VKF), Rossmann-Drogeriemarkt (ca. 350 qm VKF), Fressnapf Zoo-Fachmarkt sowie Konzessionären und gemeinsamer Stellplatzanlage. Der Standort stellt ca. 12 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche im EZG.

Streulagen

- In Streulage existieren an den nördlichen und südlichen Ausfallstraßen jeweils Aldi-Discounter. Der gut angenommene südliche Markt liegt etwas zurückgesetzt in der Freiheitsstraße im Standortverbund mit Trinkgut-Getränke und präsentiert sich in zeitgemäßen Objektbedingungen. Das ältere Aldi-Objekt in der stark befahrenen Süchtelner Straße (Solitärer Nahversorgungsstandort Süchtelner Straße) am Nordrand des Einzugsgebietes fällt durch seine atypische Stellplatzanordnung auf, wobei nur wenige Parkplätze dem Markteingang zugewandt sind und das Gros ungünstig an der nördlichen Gebäudekante angeordnet ist.
- Arrondiert wird das Angebot durch diversen, überwiegend kleinteiligen Besatz wie Apotheken, Bäckereien, Kioske und zwei weitere Getränkemärkte.

Die ländlich geprägten Siedlungsbereiche im Süden der Zone 4 (u. a. Bockert, Beberich, Heimer, Ummer) verfügen aufgrund der geringen Einwohner- respektive Nachfrageplattformen über keine adäquaten Versorgungsstrukturen.

5.3 Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Methodische Vorbemerkung

Neben den oben genannten Wettbewerbsstrukturen kommt darüber hinaus aufgrund räumlicher und verkehrlicher Vernetzungen sowie namhafter Angebotskonzentrationen auch Lage-/Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebietes in den Viersener Ortsteilen Dülken und Süchteln Bedeutung zu, an die in der Ausgangslage Kaufkraft aus Alt-Viersen abfließt. Diese werden in die Marktverteilungsrechnung einbezogen. Darin enthalten sind neben den Sonderstandorten "Bruchweg" und "Viersener Straße" auch die beiden zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dülken" und "Stadtteilzentrum Süchteln". Als Einkaufsziele für Einwohner aus Alt-Viersen spielen die Stadtteilzentren zwar nur eine deutlich untergeordnete Rolle im Rahmen von Streuverflechtungen, allerdings können sie vice versa auch durch Streuverflechtungen in die Gegenrichtung belastet werden, nämlich die Neuorientierung von Streukunden aus Dülken und Süchteln auf den Projektstandort in Alt-Viersen. Daher werden diese zentralen Versorgungsbereiche - obwohl außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes gelegen - in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Relevanter Wettbewerb an einbezogenen Standorten/Lagebereichen

Viersen-Dülken:

- *ZVB Stadtteilzentrum Dülken:*
Das Stadtteilzentrum ist geprägt durch eine geschlossene historische Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Angebotsstrukturen sowie geringem Filialisierungsgrad und mehreren Leerständen. Anker in der rund um die Lange Straße sowie den Alten Markt als

Fußgängerzone gestalteten Dülkener Innenstadt ist ein älterer, gering dimensionierter Kaiser's Supermarkt (ca. 600 qm VKF) ohne eigene Stellplätze. Der Markt liegt am Südrand der Fußgängerzone und dürfte überwiegend fußläufige Kundenpotenziale aus der Dülken ansprechen. Arrondiert wird das Angebot durch Kleinhandel wie u. a. Bäcker, Kiosk, Apotheke und Parfümerie.

- *Sonderstandort Bruchweg:*
Der leistungsstarke, durch ein Fachmarktzentrum gebildete SO Bruchweg ist ca. 300 m westlich der Innenstadt gelegen. Ansässig sind u. a. ein Kaufland SB-Warenhaus mit separatem Getränkemarkt und Konzessionären, Rossmann sowie die Nonfood bzw. Textildiscounter T€Di und Kik.
Insbesondere Kaufland - als zweitgrößtes SB-Warenhaus in Viersen (ca. 3.200 qm) - kommt aus marktanalytischer Sicht Bedeutung zu und kann trotz seiner Lage an der dem Stadtteil Alt-Viersen abgewandten Seite Dülkens von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren.
- *Sonderstandort Viersener Straße:*
Der SO Viersener Straße liegt am östlichen Entrée des Stadtteils Dülken, rund 3 km westlich des Viersener Hauptzentrums und ist wegen seiner verkehrsorientierter Lage problemlos und in wenigen Minuten Fahrzeit aus dem Einzugsgebiet erreichbar. Der leistungsstarke, sehr gut frequentierte Standortbereich besteht aus zwei Fachmarktzeilen mit gemeinsamer Stellplatzanlage. Ansässig sind u. a. Das Futterhaus, Action Niedrigpreis-Kaufhaus, Trinkgut, Bäcker, Metzger, Sonnenstudio, Subway-Restaurant und ein adäquat aufgestellter Aldi-Markt in einem separaten Baukörper mit eigenen Stellplätzen.

- *Streulagen in Dülken:*
In Streulagen existieren in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zudem die Discounter Netto (2x), Lidl und Norma sowie weiterer kleinteiliger Besatz. Diese spielen aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet sowie des spezifischen Angebotes kaum eine Rolle für Alt-Viersener Einwohner und werden daher in der Marktverteilungsrechnung nicht mehr separat betrachtet. Gleichwohl können sie in den diffusen Streuabflüssen enthaltene Kaufkraft in geringen Größenordnungen binden.

Viersen-Süchteln:

- *ZVB Stadtteilzentrum Süchteln:*
Zentral im Stadtteil Süchteln, ca. 3,5 km nördlich des Viersener Hauptzentrums liegt das gleichnamige Stadtteilzentrum mit kompakter Baustruktur und Fußgängerzone im Bereich Lindenplatz/Hochstraße. Neben einem Netto-City Discounter sind zwei Apotheken, Bäckereien, Kodi sowie ergänzender Kleinhandel ansässig. Das Zentrum verfügt insoweit über wenig Reichweite und dürfte sich daher ebenfalls im Wesentlichen auf die Nahversorgung des Stadtteils beschränken.
- *Streulagen in Süchteln:*
Die Streu- bzw. Wohngebietslagen in Süchteln weisen je einen Kaiser's- und Rewe-Supermarkt sowie Aldi- und Lidl-Discounter auf. Alle Objekte präsentieren sich in zeitgemäßem Erscheinungsbild, wobei allerdings Kaiser's mit unter 700 qm VKF eine sehr geringe Dimensionierung aufweist und keinen Vollsortimentsanspruch einlösen kann. Ergänzend sind, mit Ausnahme von Trinkgut (im Verbund mit Aldi), kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden.

Analog zu den o. g. Ausführungen in Dülken sind die Betreiber in Streulagen aufgrund der jeweiligen Angebotssituation sowie vor dem Hintergrund von Erreichbarkeitskriterien für die Alt-Viersener Einwohner von geringer Relevanz und werden in der Marktverteilungsrechnung nicht separat betrachtet. Trotzdem können sie in den diffusen Streuabflüssen enthaltene Kaufkraft in ebenfalls geringen Größenordnungen binden.

Fazit: Wettbewerb

Die Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet des Projektvorhabens sind hinsichtlich der Versorgungsabdeckung quantitativ - mit Ausnahmen in exponierten Siedlungsbereichen - grundsätzlich recht gut ausgebaut.

Im Osten des Einzugsgebietes weist der südlich der Krefelder Straße und östlich der Bahn gelegene Bereich, in dem auch das Neubaugebiet "Stadtpark Robend" gelegen ist, eine Versorgungslücke auf. Gleiches gilt für die ländlich geprägten Siedlungsbereiche der EZG-Zone 4 südlich der Achse Bachstraße–Brasselstraße.

Die leicht unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung deutet darauf hin, dass ein Großteil des Nahversorgungsnetzes in Alt-Viersen strukturell veraltet ist, was sich bei genauerer Untersuchung bestätigt.

Aus qualitativer Perspektive besteht neben einem ausgeprägten Discounter-Angebot mit Ausnahme des SB-Warenhauses Real im Lebensmittel-Vollsortiment kein Anbieter, der einen Vollsortimentsanspruch einlösen kann.

Am ehesten trifft dies noch auf Kaiser's im Löh-Center zu. Sowohl dieser Markt als auch die übrigen Anbieter leisten insoweit primär Nahversorgung für die ihnen zugeordneten Wohnquartiere. Im Löhcenter und möglicherweise abgeschwächter auch bei den Lebensmittelmärkten im Südteil der Hauptstraße tritt zudem eine Partizipation an der Reichweite und dem Kundenaufkommen der Innenstadt hinzu.

Eine übergeordnete, quartiersübergreifende und auf den gesamten Stadtteil (sowie auch die Nachbarstadtteile) ausgedehnte Versorgungsfunktion mit einem umfassenden Vollsortiment wird lediglich durch das Real SB-Warenhaus geleistet. In der gewerblich geprägten und als "nicht integriert" klassifizierten¹⁶ Lage ist es städtebaulich allerdings ungünstig situiert.

Außerhalb des Einzugsgebietes stellen insbesondere die Sonderstandorte Viersener Straße und Bruchweg in Viersen-Dülken Einkaufsalternativen dar, die auch von Kunden aus dem Einzugsgebiet Alt-Viersen aufgesucht werden dürften.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept 2011 Seite 154ff

6 UMSATZSITUATION UND KAUFKRAFT-BINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Folgende Kaufkraftbindungsquoten werden für die projektrelevante Warengruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet ermittelt, d. h. der von den im Einzugsgebiet ansässigen Anbietern generierte Umsatz rekrutiert sich modellanalytisch wie folgt:

Kaufkraftbindung und Umsatzrekrutierung Nahversorgungsrelevante Sortimente in Alt-Viersen - Ausgangslage				
Umsatzherkunft	Nachfrage- volumen	KK- Bindung in Alt-Viersen	Umsatz in Alt-Viersen	Umsatz- zusammen- setzung
	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%
EZG Zone 1 (Nahbereich)	14,6	80,5	11,7	14,1
EZG Zone 2 (östlich d. Zone 1)	2,1	80,5	1,7	2,1
EZG Zone 3 (Innenstadt)	19,7	80,1	15,8	19,1
EZG Zone 4 (restlicher Stadtteil Viersen)	54,9	78,8	43,3	52,2
Einzugsgebiet Gesamt	91,4	79,4	72,6	87,5
Sonstige Kaufkraftzuflüsse			10,4	12,5
Umsatz im EZG Gesamt			83,0	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

Das Vorhandensein u. a. des leistungsstarken Betreibers Kaufland außerhalb des Einzugsgebietes in Viersen-Dülken, enge räumliche sowie v. a. intensive Pendlerverflechtungen mit den Umlandzentren und deren Einkaufsalternativen sowie die im Vollsortiment fast ausschließ-

lich aus Kaiser's Märkten bestehende Monostruktur führt im nahversorgungsrelevanten Bedarf zu Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet Alt-Viersen.

In der Ausgangslage wird eine dementsprechende Kaufkraftbindung von durchschnittlich ca. 79 % im Einzugsgebiet ermittelt, die über alle EZG-Zonen recht homogen ausfällt. Demnach fließen derzeit rd. 21 % der vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes, was ein Steigerungspotenzial der möglichen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet Alt-Viersen erkennen lässt.

Die Kaufkraftzuflüsse von ca. 10,4 Mio. Euro p. a. in das Einzugsgebiet resultieren einerseits aus Umsätzen mit Zufallskunden, Mitnahmekunden in der Innenstadt sowie vor allem aus Real-Kunden mit Wohnsitz in Dülken, Süchteln sowie auch den westlichen Stadtteilen der Nachbargemeinde Willich.

Die detaillierten Kaufkraftbindungen der einzelnen EZG-Zonen und Lagebereiche können den Kaufkraftstrom-Modellrechnungen im Anhang entnommen werden.

7 SIMULATION MARKTEINTRITT / WIRKUNGSANALYSE

Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargelegt, welche (modellhaften) Auswirkungen das Vorhaben auf die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet sowie an dessen Peripherie und jeweils speziell auf die zentralen Versorgungsbereiche hat, und wie diese gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu bewerten sind.

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangslage und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das nahversorgungsrelevante Sortiment.

7.1 Simulation Markteintritt/Wirkungsanalyse für den geplanten Vollsortimenter

7.1.1 Umsatzplausibilisierung, Tragfähigkeit und Verkaufsflächenermittlung

Die Umsatzplausibilisierung leitet den vorgegebenen Zielumsatz von 8,35 Mio. Euro im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (bzw. 8,8 Mio. Euro inkl. des Zuschlags für Nonfood-Aktions- und Randsortimente) aus dem ansprechbaren Nachfragevolumen im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, den Lagefaktoren sowie der Wettbewerbssituation ab. Hierzu wird das Planvorhaben in die modifizierte Ausgangslage der Kaufkraftstrom-Modellrechnung eingestellt.

Vor dem Hintergrund der im Einzugsgebiet vorliegenden, durch den dominanten Real-Markt stark vorgeprägten Wettbewerbssituation, dürfte der prospektive Edeka-Vollsortimenter eine Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von ca. 8,2 % generieren können.

Der Zielumsatz im Kernsortiment setzt sich räumlich wie folgt zusammen:

- Aus der Nahbereichszone 1 können durch das Vorhaben beachtliche rd. 17,3 % der Kaufkraft bzw. 2,5 Mio. Euro gebunden werden, da mit dem Markteintritt des Planvorhabens die bis dato bestehende Angebotslücke geschlossen wird. Die räumliche Nähe zu Real und zur Innenstadt verhindert eine noch höhere Kaufkraftbindung, die durch einen modernen (Edeka-)Markt mit hoher Frischekompetenz andernfalls möglich sein dürfte. Innerhalb der Nahbereichszone 1 weist die Kaufkraftbindung eine leichte Asymmetrie auf, die nördlich der Bahntrasse etwas höher ausfällt als im südlich der Bahn gelegenen, der Innenstadt zugewandten Bereich mit eingeschränktem Zugang zu den dort ansässigen Versorgungsangeboten.
- In Zone 2 fällt die erzielbare Kaufkraftbindung mit 16,5 bzw. rd. 0,35 Mio. Euro p. a. etwas geringer aus, was aus der Lage des Real-Marktes in dieser Zone resultiert.
- In der weite Teile der Innenstadt einschließenden Marktzone 3 fällt die Kaufkraftbindung auf ca. 8,3 % bzw. ca. 1,6 Mio. Euro p. a. ab. Wie in Kap. 5 erläutert, verfügen die Bewohner der Innenstadt mit zwei Kaiser's-Supermärkten sowie dem stark ausdifferenzierten Kleinhandel grundsätzlich über gut ausgebaute eigene Versorgungsstrukturen.

Die recht gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit allen Verkehrsarten und das auf rund 1.870 qm mögliche, recht tief gestaffelte Vollsortiment wirken jedoch auch kundenattrahierend auf die Bewohner der Zone 3.

- Ähnliche Aussagen wie zu EZG-Zone 3 können auch für die Zone 4 getroffen werden. Die erzielbare Kaufkraftbindung ist mit ca. 5,4 % bzw. ca. 2,9 Mio. Euro p. a. nochmals geringer, wofür die vergleichsweise größeren Entfernungen zum Projektstandort ursächlich sind. Der gemäß Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes auf rd. 1.870 qm beschränkte Verkaufsflächenrahmen senkt die Strahlkraft des Standortes auf die weiter entfernten Viersener Wohnlagen und verhindert somit eine stärkere Kaufkraftbindung.
- Hinzu kommen ca. 0,9 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Durchgangskunden. Darin enthalten sind u. a. sporadische Kaufkraftzuflüsse durch die Einwohner der sonstigen Viersener Stadtteile, aus den angrenzenden Ortsteilen der östlich gelegenen Nachbarkommunen sowie Bahnpendler.
- Für Nonfood-Rand-/Aktionssortimente wird ein Umsatzvolumen von ca. 0,45 Mio. Euro p. a. erwartet. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien und Blumen/Planzen. in zum Teil saisonal wechselner Zusammensetzung.

Daraus ergibt sich für den geplanten Vollsortimenter bei einer gut auskömmlichen Flächenproduktivität von ca. 4.700 Euro/qm ein Verkaufsflächenbedarf von rundgerechnet etwa 1.900 qm (rechnerisch 1.870 qm). Sie gestattet bei ausreichend großzügiger Gestaltung die Umsetzung eines modernen Ladenlayouts nebst Angebot eines Vollsortiments mit ca. 20.000 Artikeln inkl. ausgeprägtem Frischebereich und unter Einschluss einer angemessenen Getränkeabteilung, so dass

auch gegenüber den vom Sortimentsumfang weiterhin überlegenen Verbrauchermärkten (v. a. Real) eine realistische Marktchance besteht.

Gegenüber dem in der Vorgängerbegutachtung geprüften rd. 2.200 qm VKF messenden Vollsortimenter fällt die Flächenproduktivität des Untersuchungsobjektes aufgrund der geringeren Verkaufsfläche von rd. 1.870 qm und einer daraus resultierenden geringeren Außenwirkung und Ausstrahlung etwas niedriger aus.

Umsatzschätzung - Vollsortimenter 1.870 qm VKF						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	5.849	14.575	17,3	2.522	30,2	
2	859	2.141	16,5	353	4,2	
3	7.924	19.746	8,3	1.639	19,6	
4	22.040	54.922	5,4	2.938	35,2	
EZG	36.672	91.384	8,2	7.452	89,2	
plus externer Zufluss				898	10,8	
Umsatz nahversorgungsrelevanter Bedarf p. a.				8.350	100,0	94,9
zzgl. Nonfood-Randsortimente				450		5,1
Gesamtumsatz p. a.				8.800		100,0

Dimensionierung und Auslastung inkl. Backshop			
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung
	Tsd. € p. a.	qm	€/qm VKF p. a.
Nahversorgungsrelevant	8.350	1.780	4.691
Randsortimente	450	90	4.996
Vollsortimenter gesamt	8.800	1.870	4.706

Quelle: bulwiengesa

7.1.2 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vollsortimenters

Die Ansiedlung des Vollsortimenters wird zu einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet führen, andererseits jedoch auch Umsatzverlagerungen auslösen.

Die Kaufkraftbindung über alle Zonen des definierten Einzugsgebietes erhöht sich modellhaft von ca. 79,4 % auf ca. 81,3 %, d. h. künftig wird ein größerer Anteil der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage wohnortnäher durch Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes gebunden. Die Kaufkraftbindung in den Zonen 1 und 2 dürfte gegenüber den Zonen 3 und 4 etwas stärker ansteigen, worin sich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation insbesondere in den Lagebereichen östlich der Bahntrasse ausdrückt.

Folgende Tabelle zeigt die Erhöhung der gebundenen Kaufkraft bzw. des Umsatzvolumens in den einzelnen Zonen des Marktgebietes.

Aufgrund der regionalen Verflechtungen und der bestehenden Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebietes - darunter die Anbieter in den weiteren Viersener Stadtteilen an den Sonderstandorten Bruchweg (Kaufland) und Viersener Straße in Dülken sowie der Nähe zum benachbarten Oberzentrum Mönchengladbach - wird auch zukünftig ein Kaufkraftanteil von ca. 18,7 % an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes abfließen. Gegenüber der Ausgangslage entspricht dies einer Reduktion des außerhalb des Einzugsgebietes gebundenen Kaufkraftvolumens um ca. 1,9-%-Punkte.

Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf im EZG						
Vergleich Ausgangslage / Prognose nach Markteintritt des Vollsortimenters						
Zone	Ausgangslage		Prognose		Δ	
	Umsatz Mio. Euro	KKB %	Umsatz Mio. €	KKB %	Umsatz Tsd. Euro	KKB %-Punkte
1	11,7	80,5	12,2	83,6	0,45	3,1
2	1,7	80,5	1,8	83,4	0,06	2,9
3	15,8	80,1	16,2	82,2	0,40	2,1
4	43,3	78,8	44,2	80,4	0,88	1,6
EZG Gesamt	72,6	79,4	74,3	81,3	1,79	1,9
Externe Zuflüsse	10,4		10,9		0,46	
Gesamt	83,0		85,2		2,25	

Quelle: Berechnungen buwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

7.1.3 Umsatzrekrutierung – Vollsortimenter

Der zu erwartende Projektumsatz von ca. 8,35 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment "Nahversorgungsrelevanter Bedarf" dürfte zu ca. 73 % (ca. 6,1 Mio. Euro p. a.) bei den Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden. Inklusive der Umverteilung gegenüber dem in der Marktverteilungsrechnung berücksichtigten Viersener Wettbewerbsnetz außerhalb des Einzugsgebietes in Dülken, Süchteln und Boisheim (Anteil ca. 19,0 % bzw. 1,6 Mio. Euro p. a. beläuft sich dieser Umsatzanteil auf ca. 92 %).

Hinzu kommen ca. 0,7 Mio. Euro p. a. (knapp 8 %) aus diffuser Umverteilung gegenüber sonstigen Einkaufsorten außerhalb des Einzugsgebietes bzw. aus Neubindung von bisher außerhalb des Einzugsgebietes gebundener Kaufkraft. Das Neubindungspotenzial wird durch die Limitierung der Verkaufsfläche auf 1.870 qm gegenüber der zunächst verfolgten größeren Variante spürbar eingeschränkt. Die hiermit verknüpfte Umsatzumschichtung verteilt sich dispers auf viele Anbieter und erreicht dort jeweils nur marginale Größenordnungen.

Umsatzrekrutierung des (Edeka-)Vollsortimenters		
Projektumsatz durch:	Umsatz	
	ca. Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil %
Umverteilung innerhalb des EZG (Stadtteil Viersen)	6,1	73,0
Umverteilung bei Einkaufsalternativen in den Viersener Stadtteilen außerhalb des EZG	1,6	19,0
Σ Umverteilung ggü. Wettbewerb in Viersen	7,7	92,1
Diffuse Umverteilung außerhalb des EZG	0,7	7,9
Gesamtumsatz des Projektvorhabens	8,3	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

7.1.4 Umsatzumverteilung

Vorbemerkung zur Bewertung der Projektauswirkungen

Seitens der Rechtsprechung wird als Schwellwert, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien Strukturschädigungen eintreten können und insoweit Abwägungsrelevanz besteht, überwiegend eine Maßgeblichkeitsschwelle von ca. 10 % Umsatzumverteilung genannt. Bei einer "Vorschädigung" der betroffenen Standortbereiche kann die Schädigung allerdings auch schon bei einer Umsatzverschiebung unterhalb von 10 % anzunehmen sein und zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Standortbereiches (ZVB) führen¹⁷.

Bei den nachfolgenden detaillierten Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen ist zudem zu berücksichtigen,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker ausfallen als gegenüber typunähnlichem Besatz und
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme der Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen.

7.1.5 Umverteilungseffekte

Wie im vorstehenden Kapitel dargelegt, bewirkt das Vorhaben innerhalb des Einzugsgebietes ein Umverteilungspotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von rd. 6,1 Mio. Euro p. a. gegenüber dem dort ansässigen Wettbewerb.

¹⁷ Vgl. u. a. OVG NRW mit Urteil vom 01.02.2010 (Az.: 7 A 1635/07)

Außerhalb des Einzugsgebietes werden ca. 1,59 Mio. Euro p. a. an den untersuchten Wettbewerbsstandorten der übrigen Viersener Stadtteile umverteilungswirksam; ca. 0,66 Mio. Euro p. a. werden diffus im weiteren Umfeld umverteilungswirksam.

Wichtig für die Beurteilung des städtebaulichen Risikopotenzials ist jedoch weniger der Umverteilungsbetrag als vielmehr die in der Vorbemerkung thematisierte Umverteilungsquote, d. h. der relative Umsatzverlust, den die Wettbewerber erleiden. Diese bildet im Detail nachstehende Übersicht ab. Dabei zeigt sich, dass vorwiegend typgleiche Wettbewerber bzw. deren Lagebereiche mit erhöhten Umverteilungsquoten zu rechnen haben. Mit zunehmender Entfernung sowie weniger mit einem Vollsortimenter im Wettbewerb stehenden Vertriebstypen (z. B. Discountern) sind niedrigere Verdrängungsquoten zu erwarten.

7.1.5.1 Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebietes

– *Zone 1 (Nahbereich):*

In Zone 1 besteht nur eine aus Kleinanbietern bestehende Grundversorgung. Die darauf entfallende Umverteilung fällt im Betrag niedrig, mit ca. -8,0 % für die vorhandenen Anbieter jedoch spürbar aus. Betroffen sind v. a. die Kleinanbieter in Bahnhofsnähe und im Bahnhof selbst. Mit der Lage am Bahnhof und dem angrenzenden P+R Parkplatz stellt das Projektvorhaben für die umliegenden Anwohner und Pendler eine Einkaufsalternative dar. Marktaustritte sind allerdings nicht und wenn, dann nur bei leistungsschwachen Anbietern zu erwarten. Eine Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung ist nicht zu befürchten - sie wird durch das Vorhaben selbst im Gegenteil erheblich aufgewertet.

Umverteilungswirkungen durch den (Edeka-)Vollsortimenter inkl. Backshop im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment				
	Umsatz IST	Umsatz KÜNFTIG	Projektumsatz durch Umverteil.	Umverteilungsquote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Σ Zone 1 (Nahbereich)	1,2	1,1	0,09	-8,0
davon:				
Streulagen	1,2	1,1	0,09	-8,0
Σ Zone 2 (östlich der Zone 1)	17,3	15,7	1,57	-9,1
davon:				
SO Kanalstraße	17,3	15,7	1,57	-9,1
Σ Zone 3 (Innenstadt Viersen)	34,7	31,9	2,77	-8,0
davon:				
Σ ZVB Hauptzentrum Alt-Viersen	31,2	28,7	2,48	-8,0
Streulagen	3,6	3,3	0,29	-8,2
Σ Zone 4 (restlicher Stadtteil Viersen)	29,8	28,1	1,67	-5,6
davon:				
SO Ernst-Moritz-Arndt-Str.	9,3	8,6	0,71	-7,6
Streulagen	20,5	19,5	0,96	-4,7
Σ Einzugsgebiet Alt-Viersen gesamt	83,0	76,9	6,10	-7,4
Σ Viersener Anbieter außerhalb d.EZG	81,4	79,8	1,59	-2,0
davon:				
ZVB Stadtteilzentrum Dülken	3,5	3,5	0,03	-0,7
ZVB Stadtteilzentrum Süchteln	3,1	3,1	0,03	-0,9
SO Viersener Straße	13,0	12,8	0,23	-1,7
SO Bruchweg	14,4	13,9	0,52	-3,6
Sonstige in Dülken, Süchteln, Boisheim	47,4	46,6	0,79	-1,7
Σ betrachtete Anbieter gesamt	164,3	156,6	7,69	-4,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Rundungsdifferenzen möglich

– *Zone 2 (östlich der Zone 1):*

Die Umverteilungswirkungen in Zone 2 belaufen sich auf insgesamt ca. -9,1 % bzw. knapp -1,6 Mio. Euro p. a. Umsatzabgaben sind für den rd. 500 Meter nördlich gelegenen Sonderstandort Kanalstraße, insbesondere für das dortige Real SB-Warenhaus als Hauptwettbewerber des Planvorhabens, zu erwarten. Als einziges SB-Warenhaus und zugleich flächengrößter Anbieter in Alt-Viersen bleibt Real auch weiterhin vollauf tragfähig. Städtebaulich ist dies auf Grund des dezentralen Standortes nicht relevant. Deutlich wird jedoch auch, dass die Marktwirkungen derartiger Großflächen durch deutlich kleinere Projektentwicklungen nur in begrenztem Umfang zurückgeführt werden können.

– *Zone 3 (Innenstadt Viersen):*

In Zone 3 wurde eine Umverteilungsquote auf das bestehende Wettbewerbsnetz von ca. -8,0 % bzw. ermittelt, was einer Umsatzabgabe von ca. -2,8 Mio. Euro p. a. entspricht.

Auf den ZVB Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen entfallen davon ca. -2,5 Mio. Euro p. a., woraus eine insgesamt mäßige Umverteilungsquote von ca. -8 % resultiert.

Betroffen sind vor allem die typähnlichen Kaiser's-Supermärkte im Löh-Center und in der Hauptstraße sowie die Netto Discounter. Diese sind zwar nicht typverwandt, übernehmen jedoch wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Alt-Viersener Innenstadt.

Der Besatz im gut aufgestellten Löh-Center dürfte diesbezüglich weniger wettbewerbsanfällig sein als Kaiser's und Netto in der Hauptstraße, die mit deutlichen Objektmängeln wie geringer Dimensionierung und fehlenden Stellplätzen gehandicapt sind. Sollte einer der beiden Nahversorger in der Hauptstraße zukünftig aus dem Markt treten, wäre dies allerdings nicht auf die Realisierung des geplanten Vollsortimenters in der Brüsseler Allee zurückzuführen, sondern den in beiden Fällen nicht mehr den Objektanforderungen der Betreiber genügenden Ladenlokale zuzuschreiben. D. h. möglicherweise könnte auf Sicht ein Marktaustritt eines der beiden Nahversorger auch ohne den Markteintritt des Projektvorhabens geschehen.

Der sonstige (Klein-)Handel inkl. der Drogeriemärkte im ZVB wird unterproportional tangiert und dürfte - vor allem im Hauptgeschäftsbereich - stabil positioniert sein.

Für die übrigen innenstadtnahen, jedoch außerhalb des ZVB gelegenen Streulagen wird eine mäßige Umverteilungsquote von ca. -8,2 % ermittelt. Sie fällt gegenüber der Innenstadt geringfügig höher aus, weil es sich dabei nur um wenige Anbieter handelt, von denen der bedeutendste (Viehues Biomarkt) mit einer Distanz von ca. 300 Metern im Nahbereich des Projektstandortes liegt. Aufgrund der Frischekompetenz und Angebotsqualität eines modernen Edeka Marktes mit rd. 1.870 qm VKF und entsprechenden Bio-Sortimenten dürfte gegenüber dem Biomarkt nebst benachbartem Bäcker eine leicht erhöhte Wettbewerbsintensität entstehen können. Sie wird ebenfalls als vertretbar eingeschätzt werden, da in Alt-Viersen kein weiterer Bio-Markt agiert und seine Marktstellung insoweit ausreichend robust sein sollte.

– *Zone 4 (restlicher Stadtteil Viersen):*

Für die Zone 4 wurde in der Marktverteilungsrechnung eine Umsatzumverteilung von rd. -1,7 Mio. Euro p. a. ermittelt, was einer mäßigen Umverteilungsquote von insgesamt ca. -5,6 % entspricht.

Im Fokus steht hier der Sonderstandort Ernst-Moritz-Arndt-Straße, der mit Kaiser's über den einzigen typähnlichen Lebensmittel-Vollsortimenter in Zone 4 verfügt. Die attraktive Standortkombination mit u. a. Rossmann Drogeriemarkt und Fressnapf Zoo-Fachmarkt macht den Standort jedoch ausreichend wettbewerbsrobust, sodass dort auch noch höhere Verdrängungsquoten verkraftbar wären.

Umsatzabgaben von in toto ca. 1,2 Mio. Euro bzw. moderaten ca. -4,7 % entfallen auf das übrige Wettbewerbsnetz in Streulagen. Neben zwei gegenüber dem geplanten Vollsortimenter typfremden Aldi-Discountern, die insofern eine geringere Wettbewerbsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen und nur gering betroffen sind, handelt es sich mit Ausnahme zweier Getränkemarkte um kleinteilige Strukturen, deren Fortbestand allesamt nicht gefährdet sein sollte.

7.1.5.2 Umverteilungswirkungen in Viersen außerhalb des Einzugsgebietes

- Die relativ höchsten Umverteilungsquoten an den betrachteten Viersener Standorten außerhalb des Einzugsgebietes sind an den stark frequentierten und marktseitig gut positionierten Sonderstandorten Bruchweg und Viersener Straße zu erwarten, zumal diese auch auf Alt-Viersen ausstrahlen.

Mit maximal rd. -3,6 % bewegen sich die erwarteten Umsatzabgaben jedoch in einem geringen und für die Tragfähigkeit unkritischen Bereich. Die genannten Sonderstandorte sind städtebaulich ohnehin nicht geschützt.

- Die als zentrale Versorgungsbereiche klassifizierten Stadtteilzentren Dülken und Süchteln werden mit ca. -0,9 bzw. -0,7 % Umverteilung marginal betroffen sein. Ursächlich sind die vergleichsweise weiten Entfernungen zum Projektstandort und die auf Streuverflechtungen reduzierten Austauschbeziehungen zwischen ihnen und Alt-Viersen.
- Die Umverteilungsquoten gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes sind insoweit - vor allem gegenüber den beiden Stadtteilzentren Dülken und Süchteln - als unkritisch zu bewerten.

7.2 Fazit der Wirkungsanalyse und städtebauliche Beurteilung

Gemäß der vorliegenden Analyse wird der einzige im Einzugsgebiet gelegene und im Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen als schützenswert definierte sowie durch das Vorhaben tangierte ZVB Hauptzentrum "Hauptgeschäftsbereich Alt-Viersen" bei Umsetzung des prospektiven (Edeka-)Vollsortimenters – mit einer auf rd. 1.870 qm limitierten Verkaufsfläche – mit einer Umverteilungsquote von ca. -8 % mäßig betroffen sein. Die Umverteilungsquote bewegt sich damit in einem Bereich, in dem Marktaustritte - auch leistungsschwächerer - Wettbewerber sowie von Wettbewerbern an mangelbehafteten Standorten unwahrscheinlich sein dürften. Im konkreten Falle trifft dieses Risiko in erster Linie den südlichen Teil der Hauptstraße, in

welchem zwei kleinere Lebensmittelmärkte in älteren Objekten und ohne ausreichende Stellplätze agieren. Sie leisten weitgehend Quartiersnahversorgung, ergänzt um Mitnahmekäufe von Innenstadtbesuchern, wobei diese bereits weitgehend auf das günstiger gelegene und attraktiver aufgestellte Löh-Center übergegangen sein dürften.

Im Rahmen einer Abwägung städtebaulicher Chancen und Risiken des Planvorhabens ziehen die Gutachter folgende Aspekte ins Kalkül:

- Eine übergreifende Versorgungsfunktion mit umfassendem Vollsortiment leisten in Viersen bisher nur die beiden an Sonderstandorten gelegenen SB-Warenhäuser Real und Kaufland. Am Standort Brüsseler Allee bietet sich die Chance, ein modernes und umfassendes Nahversorgungskonzept an einem wesentlich besser integrierten und vor allem auch sehr gut an den ÖPNV angehängten Standort zu realisieren und insoweit auch in begrenztem Umfang eine diesbezügliche Korrektur vorzunehmen.
 - Auch ohne Wettbewerbseinfluss, d. h. auch unabhängig von der Projektentwicklung in der Brüsseler Allee, besteht auf Grund der Objektmängel auf Sicht stets das Risiko eines Marktaustritts eines der beiden Lebensmittelmärkte in der südlichen Hauptstraße. Es wird insoweit nicht durch das Planvorhaben in der Brüsseler Allee hervorgerufen.
 - Die Nahversorgung in der südlichen Innenstadt bliebe auch dann gewährleistet, wenn einer der beiden kleineren Wettbewerber in der Hauptstraße, unabhängig von der hier untersuchten Projektentwicklung, geschlossen werden sollte. Das Löh-Center sowie letztlich das Planvorhaben selbst können diese Funktion jederzeit ausreichend wohnortnah übernehmen; letzteres ist mit einer bedeutenden Aufwertung der Angebotsqualität verbunden.
- Der mit einem möglichen Marktaustritt eines der beiden kleineren Lebensmittelmärkte verbundene Frequenzabzug im Südteil der Hauptstraße wäre ambivalent zu beurteilen. Er kann im alltäglichen Betrieb kleinräumig, d. h. auf Straßenabschnittsebene, durchaus spürbar ausfallen, weil die beiden kleinen Lebensmittelmärkte für ihr direktes Umfeld wichtige Ankerbetriebe darstellen. Andererseits empfangen diese Nahversorger vornehmlich Kunden, die in der südlichen Innenstadt wohnen. Diese Kunden bleiben der Innenstadt durchaus erhalten, sofern sich der Angebotsumfang an der Brüsseler Allee – wie mit der konzeptkonform¹⁸ abgeleiteten Verkaufsflächenbeschränkung auf rd. 1.870 qm geschehen – in Grenzen hält. Hierin liegt ein wesentlicher Grund, an der Brüsseler Allee kein umfassendes Versorgungszentrum sondern gezielt einen auf einen einzelnen Markt beschränkten Nahversorgungsstandort mit eingeschränktem und auf nahversorgungsrelevante Sortimente reduziertem Angebotsumfang zu entwickeln.
 - Die südliche Hauptstraße ist nicht mehr Bestandteil des Haupteinkaufsbereiches, sondern ist in ihrem nördlichen, der Bahnhofstraße zugewandten Teil als Neben-, Richtung Süden (Gereonsplatz) dagegen zunehmend als Randlege einzustufen. Sie prägt nicht mehr das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum. Ein Marktaustritt - selbst wenn er in einen Leerstand münden würde - beeinträchtigt in der Außensicht daher weder den Marktauftritt, noch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Hauptzentrum.

¹⁸ Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Viersen, Juni 2014

- Die Auswirkungen auf die sonstigen Lagebereiche im Einzugsgebiet fallen mit max. -9,1 % Umverteilung im Sonderstandort Kanalstraße (u. a. Real-SBWH) marginal bis mäßig aus, sie sind jedoch an diesem Standort städtebaulich ohnehin nicht relevant.
- Die weiteren Viersener ZVBs in Dülken und Süchteln werden durch das Vorhaben lediglich marginal, die bedeutenden Sonderstandorte in Dülken lediglich gering tangiert.

8 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN ZIELVORGABEN

8.1 LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vom 13.07.2013

Am 13.07.2013 trat der neu aufgestellte Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel des LEP NRW in Kraft. Demnach müssen großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, darunter fällt das geplante Nahversorgungszentrum, den folgenden Zielen bzw. Grundsätzen genügen:

■ Ziel 1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Im Regionalplan (GEP 99; Aktualisierungsstand 08/2009) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Vorhabenstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

→ Ziel wird erfüllt

■ Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Der Projektstandort liegt außerhalb des ZVB Hauptzentrum "Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen" im Stadtteil Viersen. Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen ist einzig das Hauptzentrum als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Ziel, dass Sondergebiete mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (darin enthalten sind die für das Vorhaben maßgeblichen

nahversorgungsrelevanten Sortimente) nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden sollen, wird insofern zunächst nicht erfüllt.

Es kommt jedoch der in Ziel 2 formulierte Ausnahmetatbestand für nahversorgungsrelevante Kernsortimente zum Tragen, wonach *"Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden"* dürfen, *"wenn nachweislich:*

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

Zu Spiegelstrich 1:

Die Ansiedlung des Projektvorhabens im zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Gegebenheiten auch auf Sicht voraussichtlich nicht möglich. Der in der ZVB-Abgrenzung dargestellte räumliche Erweiterungsbereich "Gartenstraße/Löhstraße" ist einerseits u. a. aufgrund des Flächenzuschnitts für die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungsstandortes ungeeignet, was bereits die Formulierung im Einzelhandelskonzept (S. 130) impliziert:

"Dabei ließen sich größere zusammenhängende Ladenflächen auch auf mehreren Etagen ermöglichen."

Aus funktionaler Sicht sind mehrgeschossige Ladenflächen für Lebensmittelmärkte per se äußerst problematisch und werden betreiberseitig i. d. R. nicht nachgefragt und von Kunden kaum akzeptiert. Zudem grenzt die genannte Potenzialfläche unmittelbar an das bestehende Einkaufszentrum "Löh-Center" mit jeweils einem Supermarkt und Discounter an und würde dieses sehr stark belasten. Daher erscheint eine derartige Entwicklung in dessen unmittelbarer Nachbarschaft städtebaulich nicht sinnvoll.

Zu Spiegelstrich 2:

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2011 sowie in der Teilfortschreibung 2014 ausgeführt, trägt der prospektive Nahversorgungsstandort zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Osten des Stadtteils Viersen bei und ist als "Potenzialfläche A" (vgl. EHK 2011, S. 214 ff. und Teilfortschreibung S. 2) für zukünftige Entwicklungen dargestellt:

"Im räumlich funktionalen Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungen des 'Stadtspark Robend' ist der geplante Nahversorgungsstandort von wichtiger Bedeutung. Mit einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung steigt die Standortgunst der Wohnsiedlungsbereiche östlich der Bahnstrecke, was diese auch zukunftsbeständiger und demografietauglicher macht und qualitativ aufwertet. Dies fördert die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche."

Diese Ausführungen werden unserer Ansicht nach grundsätzlich geteilt und die Voraussetzung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung damit erfüllt.

Ein Lebensmittelmarkt am Projektstandort, mit einer aus den Vorgaben der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten, konzeptkonformen Verkaufsfläche von 1.870 qm könnte in begrenztem Umfang der bestehenden städtebaulichen, da wohnortfernen Fehlentwicklung des in städtebaulich nicht integrierter Gewerbegebietslage ansässigen Real-Marktes entgegenwirken. Die sich am Projektstandort bietende Chance der Korrektur dieser Fehlentwicklung würde mit einem in dieser Größenordnung dimensionierten und daher noch primär wohngebietsorientierten Nahversorger genutzt werden können. Qualitativ besteht der Unterschied zu einer im 2011er Einzelhandelskonzept empfohlenen Einheit mit 1.200 bis 1.400 qm VKF darin, dass der geplante Markt durch eine großzügigere Raumaufteilung (breitere Gänge, niedrigere Regale) sowie ein tieferes Sortiment kundengerechter und hinsichtlich der Versorgungsleistung umfassender aufgestellt werden kann.¹⁹

Im Sinne einer nicht nur flächendeckenden, sondern auch qualitativ bestmöglichen wohnortnahen Nahversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ist dies aus Gutachtersicht ein legitimes städtebauliches Ziel.

¹⁹ U. a. in Reaktion auf den eintretenden demografischen Wandel und eine alternde Kundenschaft werden vielfach die Standard-Regalhöhen von ca. 1,80 auf 1,60 Meter abgesenkt. Die Ware wird leichter zugänglich, die Übersicht im Markt verbessert. Auch breitere Gänge und zusätzliche Querachsen tragen dem Aspekt Rechnung, da sich die Wege im Markt verkürzen und auch bei hohem Kundenaufkommen ausreichend Bewegungsfreiheit - insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Kunden - gewährleistet ist. Zudem kann mehr Ware platziert werden. Über ein reines Standardsortiment hinaus besteht die Möglichkeit, auf besondere Kundenwünsche und Ernährungsgewohnheiten einzugehen. Ein Standard-Vollsortiment für die Quartiersversorgung und für kleinere Gemeinden umfasst etwa 12.000 - 15.000 Artikel (Anforderungen an das Einzugsgebiet: Je nach Wettbewerbsintensität und Kaufkraft ca. 10.000 Einwohner). Erweitert sind es rund 20.000 Artikel; ansprechbare Einwohnerzahl etwa +20.000. Zum Vergleich: Ein SB-Warenhaus führt ca. +40.000 Artikel.

In den 1980er Jahren galten in eng gestalteten Märkten etwa 20 Artikel/qm VKF als Benchmark für die Sortimentsbelegung, aktuell sind es in den großzügigeren Layouts ca. 10 Artikel/qm VKF. Allein daraus ergibt sich bei konstanter Artikelzahl gegenüber dem Standard der 1980er Jahre ein verdoppelter Verkaufsflächenbedarf je Einheit. Die Auslastung muss zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Wirtschaftlichkeit dabei nicht flächenproportional zunehmen, da im Gegenzug Lagerflächen, Handlingskosten und durch energieeffiziente Neubauten auch Bewirtschaftungskosten in erheblichem Umfang gespart werden können.

Die Integration eines derartigen Lebensmittelmarktes in das Hauptzentrum ist zwar wünschenswert, aber zu dessen Funktion nicht zwingend erforderlich, weil das Hauptzentrum Viersen primär die mittelzentrale Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs leistet und eine angemessene Ausstattung auch mit Lebensmittelmärkten im Ergebnis der Wirkungsanalyse durch das Planvorhaben nicht in Frage gestellt wird. Anders verhielte es sich in den Stadtteilzentren Süchteln und Dülken: Diese Zentren basieren auf der Nahversorgungsfunktion und in diesen Stadtteilen wird es wichtig sein, dass die potenziell leistungsfähigsten und mit dem größten Angebotsumfang ausgestatteten Lebensmittelmärkte sich nach Möglichkeit auch innerhalb dieser Zentren befinden.

Zu Spiegelstrich 3:

In der Wirkungsanalyse ist die Verträglichkeit des Vorhabens ausreichend nachgewiesen.

Insofern entspricht das Planvorhaben alles in allem dem im Ziel 2 formulierten Ausnahmetatbestand für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. In der Summe wird

→ Ziel 2 und somit auch...

■ Ziel 3 Beeinträchtigungsverbot

...erfüllt.

■ Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten

Das Projektvorhaben beinhaltet die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes. Der Vorhabenstandort liegt z. Zt. brach, derartige Nutzungen sind dort bislang nicht ansässig. Ziel 7 bezieht sich auf die Überplanung von vorhandenen Standorten und kommt folglich nicht zur Anwendung.

→ Ziel ist nicht relevant.

■ Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen

- Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).
- Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Das Planvorhaben beinhaltet in der untersuchten modifizierten Form die Realisierung eines Vollsortimenters. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 8 kann insofern nicht entstehen.

→ Ziel wird erfüllt

8.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Zusätzlich zu den abgeprüften Zielen des LEP beinhaltet der aktuelle GEP 99 mit dem Ziel 4 eine weitere Zielsetzung in Form eines Kongruenzgebotes:

- Ziel 4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen
Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Der Vorhabenstandort ist durch seine Lage im Stadtteil Alt-Viersen innerhalb des Neubaugebietes "Stadtpark Robend" einem bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkt räumlich und funktional zugeordnet und insofern Bestandteil des ASB.

Für das Projektvorhaben wurde ein Gesamtumsatzpotenzial von ca. 8,8 Mio. Euro p. a. ermittelt. Dem steht ein ladenhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Viersen von ca. 369,1 Mio. Euro p. a. gegenüber. Der Projektumsatz bindet somit theoretisch weniger als 2,4 % des für den Ladenhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials der Viersener Bevölkerung.

Die Operationalisierung der Vorschrift, wonach der Versorgungsbereich des Mittelzentrums Viersen durch das Projektvorhaben nicht wesentlich überschritten werden darf, wird somit erfüllt und das raumordnerische Kongruenzgebot eingehalten.

Die vorgelegte Wirkungsanalyse belegt, dass abgesehen von unbedeutenden Streubeziehungen, keine abwägungsrelevanten Verflechtungen mit Nachbargemeinden zu erwarten sind. Das Einzugsgebiet des Vorhaben beschränkt sich auch innerhalb der Standortgemeinde Viersen nur auf einen Teilraum, nämlich den Stadtteil Alt-Viersen. Das Vorhaben ist Bestandteil der gemeindlichen Stadtteil-Nahversorgung.

→ Ziel wird erfüllt

8.3 Regionales Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen

Viersen liegt im Geltungsbereich des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen.

*"Das wichtigste Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen ist es, die Attraktivität und die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und - wo möglich - Verbesserungen herbeizuführen."*²⁰ Dafür bedarf es nach Aussage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit, in der überörtlich bedeutsame Investitionen in die Einzelhandelsstruktur innerhalb eines Abstimmungsverfahrens geregelt werden.

Der prospektive Nahversorgungsstandort erreicht mit der ermittelten Dimensionierung von ca. 1.870 qm Verkaufsfläche die Großflächigkeit und bedarf daher der regionalen Abstimmung. Das Vorhaben ist an den in Pkt. 6.4.3 (S. 26 f.) aufgeführten "Ansiedlungskriterien für Verbrauchermärkte, Lebensmittel-Discounter, SB-Warenhäuser und Nahversorgungsstandorte mit einer Verkaufsfläche gleich oder größer 1500 qm" zu messen:

- *"Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bzw. Verbundstandorte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Nutzungen und einer Verkaufsfläche von gleich oder größer 1.500 qm sollten [...] im Kreis Viersen ausschließlich an möglichst integrierten Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden."*
 - Die Formulierung "sollten" lässt insofern den nötigen Spielraum offen, von der Ansiedlung ausschließlich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche abzuweichen, falls dies nicht

möglich ist. Wie in Kap. 8.1 dargelegt, ist die Ansiedlung des Vorhabens innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen" im Stadtteil Viersen in dieser Form mit hoher Sicherheit nicht möglich. Die Maßgabe, wonach es sich zudem um einen integrierten Standort handeln sollte, wird durch die Lage des Vorhabens erfüllt.

→ Kriterium wird erfüllt

- Wünschenswert ist die Einbindung des Standortes in das ÖPNV-Liniennetz.

- Der Vorhabenstandort liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe mit Anschluss an diverse Bahn- und Buslinien. Der Bahnhof ist einer der bedeutendsten ÖPNV-Knoten in Viersen und trägt zu einer stadtteilweiten Ausstrahlung des Projektstandortes bei.

→ Kriterium wird erfüllt

- *"Mit den vorgeschlagenen Kriterien wird vorrangig das Ziel verfolgt, Lebensmittelgroßbetriebe mit ausgeprägtem Non-Food-Sortiment innerhalb des Kreisgebietes zukünftig nur noch an Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen."*

- Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines (Edeka-)Vollsortimenters mit dem Kernsortiment im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Der angesetzte Verkaufsflächenanteil für Randsortimente beläuft sich auf geringe ca. 5 %. Demnach ist nicht von einem ausgeprägten Non-Food-Sortiment auszu-

²⁰ Regionales Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen. Teil II, S. 5

gehen, sodass das Vorhaben diesen Ansiedlungskriterien nicht entgegensteht.

→ Kriterium wird erfüllt

■ Pkt. 6.5 weist darüber hinaus Kriterien für Entwicklungsstandorte für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel aus. Aus städtebaulicher Sicht sollen Neuansiedlungen auf geeignete Standorte gesteuert werden, die wohngebietsorientiert gelegen und gut fußläufig oder per Fahrrad erreichbar sind.

- Bereits das Einzelhandelskonzept für Viersen 2011 und auch dessen Teilfortschreibung 2014 bescheinigen dem Projektstandort die generelle Eignung und darüber hinaus wichtige Bedeutung als Standort für Nahversorgung.
- Der Standort ist in das (Wohn-)Neubaugebiet "Stadtspark Robend" eingebettet und weist somit eine sehr gute Wohngebietsorientierung auf. Auch zu dem nordwestlich angrenzenden Quartier entlang der Krefelder Straße und zum Wohngebiet südlich des Bahnhofs besteht ein guter Bezug.
- Eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad ist ebenfalls gegeben.

→ Kriterien werden erfüllt

■ Lt. Pkt. 6.5 sind auf Betrachtungsebene des Regionalen Einzelhandelskonzeptes insbesondere Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser von Relevanz. So *"verfügen insbesondere SB-Warenhäuser über ausgeprägte Nebensortimente mit zentrenrelevanten Warengruppen, die Konkurrenzwirkung gegenüber dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen entfalten"*²¹.

- Wie vorstehend dargelegt, kann bei einem operationalisierten VKF-Anteil im Edeka-Verbrauchermarkt von geringen ca. 5 % nicht von ausgeprägten Nebensortimenten in zentrenrelevanten Warengruppen gesprochen werden.

→ Kriterium wird erfüllt.

²¹ Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen, S. 27.

8.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen

Vorbemerkung:

Zu dem bestehenden Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Viersen mit Stand 2011 wurde durch die Fa. Junker und Kruse im Juni 2014 eine die "Potenzialfläche Brüsseler Allee" betreffende Teilfortschreibung vorgelegt, die in der vorliegenden Begutachtung entsprechend berücksichtigt wird.

- Das Kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen mit Stand März 2011 konstatiert in seinem Entwicklungsleitbild, dass der Einzelhandel auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet konzentriert werden soll. Planungsschwerpunkte und damit Ziele oberster Priorität sind die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung. Ergänzend enthält das Konzept den Passus:

"Integrierte Ergänzungsstandorte sind im Sinne einer in sich verträglichen Arbeitsteilung möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrige Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen."²²

- Das Vorhaben kann sich in diesen abgesteckten Rahmen einfügen, da von ihm keine potenziell negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrige Zentren- und Versorgungsstruktur ausgehen. Der geplante Nahversorgungsstandort ergänzt die bestehende Versorgungsstruktur, schließt eine Angebotslücke im Osten des Stadtteils Viersen

und trägt somit zu Ausbau und Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei.

- Die Zielkonzeption zur Einzelhandelsentwicklung in Viersen²³ besagt, dass die Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, bei gleichzeitiger Sicherung und punktuelltem Ausbau der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion, als übergeordnetes Handlungsziel sein soll.

- Dazu trägt das Vorhaben insofern bei, indem die Nahversorgungssituation im Stadtteil Alt-Viersen aufgewertet wird. Im Kern ist das Ziel für das Untersuchungsvorhaben jedoch nicht relevant, weil es als Element der Stadtteil-Nahversorgung nicht Bestandteil der außenwirksamen mittelzentralen Versorgungsfunktion Viersens ist. Insofern ist allerdings auch nicht seine Ansiedlung im Hauptzentrum geboten.

- Im EHK sind für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Viersen Leitlinien als Grundsätze formuliert. Diese beinhalten Regeln für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit für mögliche Planvorhaben. Das untersuchte Planvorhaben Nahversorgungsstandort Brüsseler Allee ist nach Grundsatz 1 und der Fallkonstellation nahversorgungsrelevante Kernsortimente mit >800 qm Verkaufsfläche zu prüfen. Ziel der nach Grundsatz 1 zu steuernden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist die *"Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flä-*

²² Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen. S. 95

²³ Vgl. ebd. S. 98

*chendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Viersener Bevölkerung*²⁴.

Grundsatz 1 besagt, dass im Stadtteil Viersen Standorte für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich "Alt-Viersen" liegen sollen.

– Diesen Grundsatz erfüllt das Vorhaben zunächst nicht.

■ Es sind jedoch Ausnahmen zulässig. Für das Vorhaben liegen aus Gutachtersicht die Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahme 1 vor:

*"Bei atypischer Fallgestaltung können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich sein (bauplanungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sind hierbei auszuschließen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Gewerbebetriebe."*²⁵

Ausnahmen, d. h. "Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung"²⁶ können bestehen, wenn der Betrieb in "zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage errichtet werden soll" und "wenn er der Standort- bzw. Versorgungsstruktur (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht" oder wenn "der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsgebietes des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten [...] nicht vorgesehen sind"²⁷.

- Die Lage des Vorhabens im Neubaugebiet "Stadtspark Robend" ist aus Gutachtersicht (vgl. u. a. Kap. 3) als zentral und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar zu klassifizieren.
- Das Vorhaben dient der Schließung der im Einzelhandelskonzept ausgeführten Versorgungslücke im Stadtgebiet östlich der Bahnstrecke.
- Im Einzugsgebiet ist der ZVB Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen gelegen. Das Vorhaben dürfte jedoch zum einen mangels eines geeigneten potenziellen Standortes auch auf Sicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu realisieren sein, zum anderen ist die Entfernung der unterversorgten Wohngebiete zum zentralen Versorgungsbereich und den dort ansässigen Nahversorgungsangeboten mit >1 km für eine adäquat, fußläufige Nahversorgung zu weit.
- Wie in der Wirkungsanalyse und in Kap. 8.1 dargelegt, wird die wohnortnahe Grundversorgung vom Vorhaben ansonsten nicht beeinträchtigt, sondern in toto erheblich attraktiviert.

²⁴ Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen. S. 198

²⁵ Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen. S. 200

²⁶ Ebd. S. 201

²⁷ Ebd. S. 201

- In der [Teil-]fortschreibung des Einzelhandelkonzeptes 2014 wurde eine Modifizierung der Operationalisierungsregeln vorgenommen. Demnach kann für das Projektvorhaben am Standort Brüsseler Allee [nunmehr] von einer Nahversorgungsfunktion ausgegangen werden, da:
 - "es sich um einen städtebaulich integrierten Standort außerhalb der Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche (Ermittlung in Anlehnung an die 800-Meter-Isodistanzen) handelt und
 - die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung im zugewiesenen Versorgungsbereich die Quote von bis zu 50 % (dient ausschließlich als Orientierungsrahmen) der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet;
 - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
 - der zentrale Versorgungsbereich sowie die wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsstruktur in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Diese Regelungen sollen eine an die örtlichen siedlungsräumlichen Verhältnisse der Stadt Viersen angepasste Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gewährleisten, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungsstandorte zur Versorgung der Bevölkerung im Umfeld ermöglicht. [...] Durch die höher angesetzten Abschöpfungsquoten (bis zu 50 % statt 35 % für einen Einzelmarkt) wird es zudem

eher ermöglicht, in unterversorgten Bereichen marktgängige Betriebsgrößen zu etablieren. [...] Durch die Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche wird jedoch gleichzeitig sichergestellt, dass ausreichend Potenziale an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft für die Zentren zur Bereitstellung eines attraktiven und umfassenden Nahversorgungsangebotes verbleiben."²⁸

- Das auf den Vollsortimenter mit rd. 1.870 qm Gesamt-VKF reduzierte Planvorhaben erfüllt diese Vorgaben und steht somit im Einklang mit den entsprechenden Vorgaben des Einzelhandelkonzeptes der Stadt Viersen in seiner jüngsten Teilfortschreibung (Juni 2014).

Fazit Spiegelung an den Vorgaben des kommunalen EHK:

Das Projektvorhaben entspricht den Vorgaben der 2014er Teilfortschreibung des Einzelhandelkonzeptes und lässt sich konzeptkonform realisieren.

Es trägt insbesondere den im Einzelhandelskonzept formulierten Viersener Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung Rechnung, indem es zur Sicherung und Stärkung der flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgung beiträgt. Mit der Ansiedlung des prospektiven Edeka-Marktes wird die Einzelhandelsausstattung nicht nur unter quantitativen, sondern v. a. auch unter qualitativen Gesichtspunkten zukunftsfähig gesichert. Die wohnortnahe Versorgung im östlichen Teil des Stadtteils Alt-Viersen wird hergestellt bzw. aufgewertet und die bisherige Vormachtstellung der an nicht integrierten Standorten agierenden SB-Warenhäuser zumindest im Ansatz aufgebrochen.

²⁸ Teilfortschreibung Einzelhandelkonzept Stadt Viersen. Potenzialfläche Brüsseler Allee, S. 4f.

9 GESAMTERGEBNIS

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes am Standort Brüsseler Allee in Viersen mit einem (Edeka-)Lebensmittelvollsortimenter, dessen Dimensionierung von 1.870 qm VKF aus den Regularien der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abgeleitet wurde. Gegenüber früheren Planungen am Standort wurde der Projektumfang deutlich reduziert und auf die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, das neben einem größer dimensionierten Vollsortimenter zusätzlich einen Lebensmittel-Discounter sowie eine Ladenzeile beinhalten sollte, verzichtet.

Der Standort Viersen verfügt über ausreichend gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen, zu denen neben einer sehr guten Verkehrsinfrastruktur und aus dem positiven Pendlersaldo resultierende Kaufkraftzuflüsse beitragen. Die demografische Entwicklung verlief in Viersen in den letzten Jahren leicht negativ, jedoch treten innerhalb der Stadt deutliche Unterschiede zu Tage. Quartieren mit EW-Rückgängen stehen aufgrund Neubautätigkeit andere mit teils deutlichen EW-Zuwächsen gegenüber. Im Sozialraum 1140, in dem der Vorhabenstandort situiert ist, liegt ein EW-Wachstum im Zeitraum 2005-2012 um rd. 25,9 %-Punkte vor. Da die Bautätigkeit dort noch nicht abgeschlossen ist, sind kurz- bis mittelfristig weitere Einwohnerzugewinne zu erwarten.

Der Projektstandort liegt siedlungsstrukturell vollständig integriert im Osten des Stadtteils Viersen, weist direkten Wohngebietsbezug sowie eine gute MIV- bzw. ÖPNV-Anbindung auf und ist problemlos sowohl fußläufig als auch per Fahrrad erreichbar. Die Brüsseler Allee wird gegenwärtig mit einer neuen Bahnunterführung in Richtung Innenstadt bzw. des innerstädtischen Erschließungsringes (IER) ausgebaut.

Das Standortumfeld ist durch die Lage im Westen des Neubaugebietes "Stadtpark Robend" und die unmittelbare Bahnhofsnähe geprägt. Im Nordwesten schließt sich eine Mischbebauung im Verlauf der Krefelder Straße an; südwestlich grenzt der Standort an die Bahntrasse. Durch die Bahnhofsnähe und den dort geplanten P+R-Parkplatz kann der Projektstandort künftig u. a. auch von Pendlern und Bahnreisenden profitieren.

Die Analyse der Einzelhandelsausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortiment im den Stadtteil Viersen umfassenden Einzugsgebiet zeigt eine quantitativ insgesamt recht gut ausgebaute Struktur. Es bestehen allerdings qualitative Defizite als auch Mängel hinsichtlich der räumlichen Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebotes. U. a. besteht in den Siedlungsbereichen östlich der Bahntrasse aufgrund fehlender Angebotsstrukturen eine Versorgungslücke. Aus qualitativer Perspektive liegt innerhalb des Einzugsgebietes im Lebensmittel-Vollsortiment, von dem Real-SBWH in der Kanalstraße abgesehen, eine Monostruktur aus drei Kaiser's-Supermärkten vor, die den heutigen markt- und betreiberseitigen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte kaum bzw. nicht gerecht werden. Die geplante Ansiedlung des modernen Edeka-Vollsortimenters trüge somit nicht nur zu einer quantitativen, räumlichen Angebotsoptimierung bei, sondern stellt ebenfalls eine qualitative Angebotsaufwertung bzw. -diversifikation dar.

Für den geplanten (Edeka-)Vollsortimenter ermittelt sich eine Gesamtumsatzchance von ca. 8,35 Mio. Euro p. a. im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bzw. inkl. branchenüblichen Randsortimenten von ca. 8,8 Mio. Euro p. a. Die daraus abgeleiteten Flächenproduktivitäten von rd. 4.700 Euro/qm VKF ist ausreichend tragfähig und signalisiert einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb des Marktes.

Das Projektvorhaben rekrutiert seinen Umsatz gemäß der durchgeführten Kaufkraftstrom-Modellrechnung zu ca. 73 % aus Umverteilung gegenüber dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet sowie zu ca. 19 % gegenüber den in der Kaufkraftstrom-Modellrechnung konkret betrachteten Wettbewerbsstandorten der weiteren Viersener Stadtteile außerhalb des Einzugsgebietes. Typgleicher bzw. -ähnlicher Wettbewerb wird tendenziell stärker durch Umsatzverschiebungen betroffen sein als artfremde Anbieter.

Daraus resultieren mäßig zu bewertende Umverteilungsquoten von max. -9,1 % gegenüber dem Bestand im benachbarten SO Kanalstraße (Real SB-Warenhaus), der als nicht integrierter Lagebereich im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und somit per se keinen städtebaulichen Schutz genießt. Einziger städtebaulich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Einzugsgebiet ist das Hauptzentrum "Hauptgeschäftszentrum Alt-Viersen". Es dürfte mit ca. -8% ebenfalls einer mäßigen Umverteilungsbelastung unterliegen, die keine negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen dürften. Die Umverteilungswirkungen an den berücksichtigten Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes fallen mit durchschnittlich ca. -2 % gering und allgemein unkritisch aus.

Insgesamt dürfte die übrige verbrauchernahe Nahversorgungsstruktur in Viersen durch das reduzierte Projektvorhaben nicht nachhaltig geschädigt werden. Das Projektvorhaben stellt vielmehr eine Angebotsverbesserung dar, wodurch bislang aus dem Einzugsgebiet an Alternativ- und Sonderstandorte abfließende Kaufkraft in Teilen wieder in den Stadtteil Alt-Viersen zurückgeführt werden und an einem städtebaulich sinnvoll situierten Standort gelenkt werden kann.

Der projektierte Vollsortimenter am geplanten Nahversorgungsstandort Brüsseler Allee entspricht in der untersuchten – aus den Vorgaben der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes²⁹ abgeleiteten – Dimensionierung von rd. 1.870 qm VKF vollumfänglich den Empfehlungen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Einzelhandelssteuerung in der Stadt Viersen sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und ist aus Sicht der Gutachter zusammenfassend als verträglich zu bewerten.

²⁹ Stand Juni 2014

ANHANG

Einwohnerermittlung im Einzugsgebiet - Basis: statistische Bezirke der Stadt Viersen			
EZG-Zone	Statistischer Bezirk	EW mit Hauptwohnsitz lt. Melderegister 31.12.2012 *	Lineare Umbasierung auf EW lt. IT.NRW 31.12.2012 **
1	128	1.249	1.240
1	131	1.244	1.236
1	132	2.084	2.070
1	133	1.312	1.303
Σ Zone 1		5.889	5.849
2	130	800	795
2	134	65	65
Σ Zone 2		865	859
3	116	1.321	1.312
3	117	1.150	1.142
3	118	2.059	2.045
3	121	1.175	1.167
3	122	695	690
3	123	518	514
3	124	536	532
3	125	452	449
3	127	72	72
Σ Zone 3		7.978	7.924
4	101	350	348
4	102	579	575
4	103	843	837
4	104	543	539
4	105	772	767
4	106	673	668
4	107	850	844
4	108	985	978
4	110	156	155
4	111	725	720
4	112	1.437	1.427
4	113	9	9
4	114	627	623
4	115	562	558
4	119	82	81
4	120	331	329
4	126	616	612
4	129	364	362

Einwohnerermittlung im Einzugsgebiet - Basis: statistische Bezirke der Stadt Viersen			
EZG-Zone	Statistischer Bezirk	EW mit Hauptwohnsitz lt. Melderegister 31.12.2012 *	Lineare Umbasierung auf EW lt. IT.NRW 31.12.2012 **
4	135	1.072	1.065
4	137	1.269	1.260
4	138	646	642
4	139	667	662
4	140	1.363	1.354
4	141	33	33
4	142	738	733
4	143	285	283
4	144	904	898
4	145	29	29
4	146	1.171	1.163
4	147	954	948
4	148	343	341
4	149	2.213	2.198
Σ Zone 4		22.191	22.040
EZG Total	Stadtteil Viersen	36.923	36.672
kein EZG	250-273	20.593	20.453
	Stadtteil Dülken	20.593	20.453
kein EZG	375-392	16.281	16.170
	Stadtteil Süchteln	16.281	16.170
kein EZG	495-497	1.979	1.966
	Stadtteil Boisheim	1.979	1.966
Σ kein EZG	Stadtteile Dülken, Süchteln, Boisheim	38.853	38.588
	Stadt Viersen Total	75.776	75.260

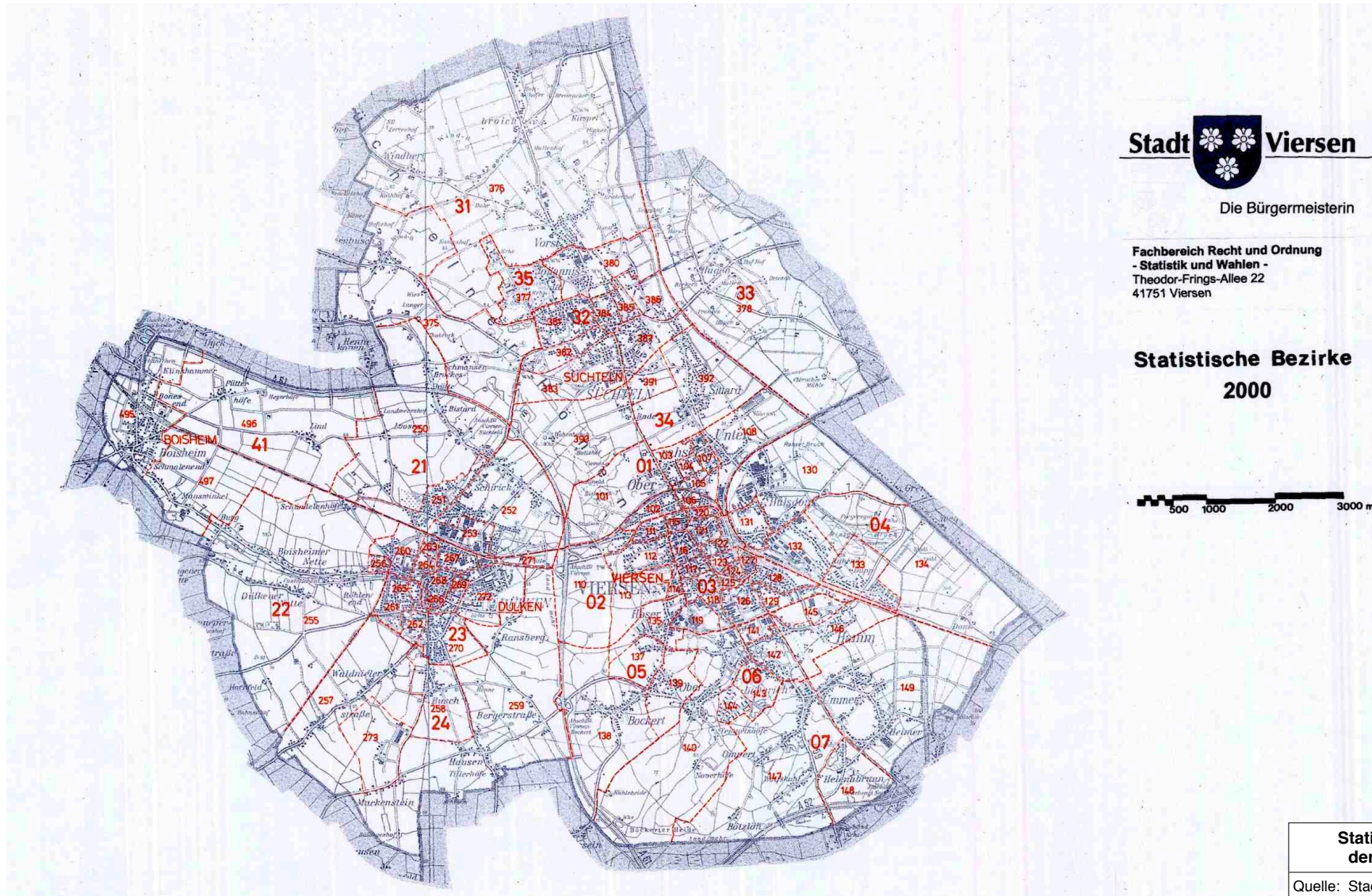
Quellen:

* Stadt Viersen, Einwohner in Statistischen Bezirken nach Hauptwohnsitzen am 31.12.2012;

** Vergleichbare Einwohnerzahlen des Landesbetriebes Information und Technik

Nordrhein-Westfalen IT.NRW; Fortschreibung auf Grundlage der VZ 1987

Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich



Kaufkraftstrom-Modellrechnung nahversorgungsrelevanten Bedarf für das Einzugsgebiet Brüsseler Allee, Viersen – Ausgangslage													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
Standortbereich	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz	
	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %		Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil %
Projekt Brüsseler Allee													
Kleinhandel Zone 1	729	5,0	105	4,9	178	0,9	55	0,1	1.066	1,2	84	1.150	1,4
Σ Zone 1	729	5,0	105	4,9	178	0,9	55	0,1	1.066	1,2	84	1.150	1,4
SO Kanalstraße	2.565	17,6	405	18,9	2.705	13,7	6.701	12,2	12.376	13,5	4.924	17.300	20,9
Σ Zone 2	2.565	17,6	405	18,9	2.705	13,7	6.701	12,2	12.376	13,5	4.924	17.300	20,9
ZVB HZ Alt-Viersen gesamt	4.387	30,1	627	29,3	7.286	36,9	16.092	29,3	28.393	31,1	2.758	31.151	37,6
Sonstige in Streulagen Zone 3	539	3,7	76	3,6	770	3,9	1.867	3,4	3.253	3,6	297	3.550	4,3
Σ Zone 3	4.926	33,8	703	32,9	8.056	40,8	17.960	32,7	31.646	34,6	3.055	34.701	41,8
SO Ernst-Moritz-Arndt-Str.	1.093	7,5	161	7,5	1.580	8,0	5.767	10,5	8.600	9,4	700	9.300	11,2
LM-Märkte in Streulagen	2.186	15,0	317	14,8	2.962	15,0	10.051	18,3	15.516	17,0	1.384	16.900	20,4
Sonstige in Streulagen Zone 4	233	1,6	32	1,5	336	1,7	2.746	5,0	3.347	3,7	253	3.600	4,3
Σ Zone 4	3.513	24,1	509	23,8	4.877	24,7	18.564	33,8	27.463	30,1	2.337	29.800	35,9
Umsatz/KKB im EZG	11.733	80,5	1.722	80,5	15.817	80,1	43.279	78,8	72.551	79,4	10.400	82.951	100,0
Bindung i. ZVB Süchteln	44	0,3	6	0,3	49	0,3	220	0,4	319	0,3	2.780	3.099	
Bindung i. ZVB Dülken	15	0,1	2	0,1	49	0,3	220	0,4	286	0,3	3.214	3.500	
Bindung i. Dülken SO Viers. Str.	292	2,0	43	2,0	434	2,2	1.318	2,4	2.087	2,3	10.913	13.000	
Bindung i. Dülken SO Bruchweg	802	5,5	116	5,4	1.106	5,6	3.131	5,7	5.154	5,6	9.246	14.400	
Sonstige Dülken, Sücht., Boish.	437	3,0	62	2,9	612	3,1	2.142	3,9	3.253	3,6	44.097	47.350	
Σ Bind. Dülken, Sücht.,Boish.	1.589	10,9	229	10,7	2.251	11,4	7.030	12,8	11.099	12,1	70.250	81.349	
Σ Umsatz/KKB in Viersen	13.322	91,4	1.951	91,2	18.068	91,5	50.309	91,6	83.650	91,5	80.650	164.300	
Diffuser Abfluss aus der Stadt	1.253	8,6	189	8,8	1.678	8,5	4.613	8,4	7.735	8,5			
Ausgabenvolumen	14.575	100,0	2.141	100,0	19.746	100,0	54.922	100,0	91.384	100,0			

Quelle: bulwiengesa

KKB = Kaufkraftbindung

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im nahversorgungsrelevanten Bedarf für das Einzugsgebiet Brüsseler Allee, Viersen – Prognose Vollsortimenter inkl. Backshop																
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																
Standortbereich	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz		Veränderung zur Ausgangslage		
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil		Tsd. € p. a.	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.		%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.
Projekt Brüsseler Allee	2.522	17,3	353	16,5	1.639	8,3	2.938	5,4	7.452	8,2	898	8.350	9,8	8.350		100,0
Kleinhandel Zone 1	685	4,7	101	4,7	138	0,7	55	0,1	979	1,1	79	1.058	1,2	-92		-8,0
Σ Zone 1	3.207	22,0	454	21,2	1.777	9,0	2.993	5,5	8.431	9,2	977	9.408	11,0	8.257		717,9
SO Kanalstraße	1.793	12,3	300	14,0	2.389	12,1	6.481	11,8	10.963	12,0	4.765	15.728	18,5	-1.572		-9,1
Σ Zone 2	1.793	12,3	300	14,0	2.389	12,1	6.481	11,8	10.963	12,0	4.765	15.728	18,5	-1.572		-9,1
ZVB HZ Alt-Viersen gesamt	3.644	25,0	522	24,4	6.773	34,3	15.159	27,6	26.098	28,6	2.576	28.674	33,7	-2.477		-8,0
Sonstige in Streulagen Zone 3	452	3,1	66	3,1	691	3,5	1.785	3,3	2.994	3,3	266	3.260	3,8	-290		-8,2
Σ Zone 3	4.096	28,1	589	27,5	7.464	37,8	16.944	30,9	29.092	31,8	2.842	31.934	37,5	-2.767		-8,0
SO Ernst-Moritz-Arndt-Str.	845	5,8	118	5,5	1.520	7,7	5.437	9,9	7.921	8,7	673	8.594	10,1	-706		-7,6
LM-Märkte in Streulagen	2.026	13,9	295	13,8	2.764	14,0	9.776	17,8	14.862	16,3	1.353	16.215	19,0	-685		-4,1
Sonstige in Streulagen Zone 4	211	1,5	29	1,4	306	1,6	2.526	4,6	3.073	3,4	251	3.324	3,9	-276		-7,7
Σ Zone 4	3.083	21,2	442	20,7	4.591	23,3	17.740	32,3	25.856	28,3	2.277	28.133	33,0	-1.668		-5,6
Umsatz/KKB im EZG	12.178	83,6	1.784	83,4	16.221	82,2	44.157	80,4	74.341	81,3	10.861	85.202	100,0	2.251		2,7
Bindung i. ZVB Süchteln	38	0,3	5	0,3	41	0,2	218	0,4	303	0,3	2.770	3.073		-27		-0,9
Bindung i. ZVB Dülken	13	0,1	1	0,1	41	0,2	214	0,4	270	0,3	3.204	3.474		-26		-0,7
Bindung i. Dülken SO Viers. Str.	248	1,7	36	1,7	391	2,0	1.230	2,2	1.905	2,1	10.870	12.775		-224		-1,7
Bindung i. Dülken SO Bruchweg	685	4,7	101	4,7	987	5,0	2.966	5,4	4.739	5,2	9.140	13.879		-521		-3,6
Sonstige Dülken, Sücht., Boish.	277	1,9	43	2,0	543	2,8	1.867	3,4	2.730	3,0	43.830	46.560		-790		-1,7
Σ Bind. Dülken, Sücht., Boish.	1.261	8,7	186	8,7	2.004	10,2	6.496	11,8	9.947	10,9	69.814	79.761		-1.589		-2,0
Σ Umsatz/KKB in Viersen	13.438	92,2	1.970	92,1	18.226	92,3	50.653	92,2	84.288	92,2	80.675	164.963		662		0,4
Diffuser Abfluss aus der Stadt	1.137	7,8	170	8,0	1.520	7,7	4.269	7,8	7.097	7,8						
Ausgabenvolumen	14.575	100,0	2.141	100,0	19.746	100,0	54.922	100,0	91.384	100,0						

Quelle: bulwiengesa

KKB = Kaufkraftbindung