

Stellungnahme zu den Wettbewerbswirkungen der

Verlagerung des Netto Lebensmittelmarktes in Kleve-Kellen

für die
Stadt Kleve

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der Arbeitsgemeinschaft Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Juni 2017

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	3
3 Projektplanung und Projektdaten	6
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	7
5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	10
6 Umverteilungsanalyse/ wettbewerbliche Auswirkungen	13
7 Fazit der Wirkungsanalyse	16

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	4
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp	5
Abbildung 3: Lageplan	7
Abbildung 4: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum	8
Abbildung 5: Wettbewerbssituation	9
Abbildung 6: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich ..	12
Abbildung 7: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes	14

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Für das Bensdorp-Gelände in der Stadt Kleve besteht eine konkrete Planung, die eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und der Verlagerung sowie Erweiterung des Netto-Marktes von der Emmericher Straße vorsieht. Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme wird die großflächige Einzelhandelsplanung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Stadt Kleve bewertet. Eine Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und die Ziele der Landesplanung wird mit der vorliegenden Stellungnahme nicht vorgenommen, da die Bewertung ein städtebauliches Konzept für die Konversionsflächen im Umfeld erfordert.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrage-seitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 509 Mrd. € entfallen rd. 261 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 51 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

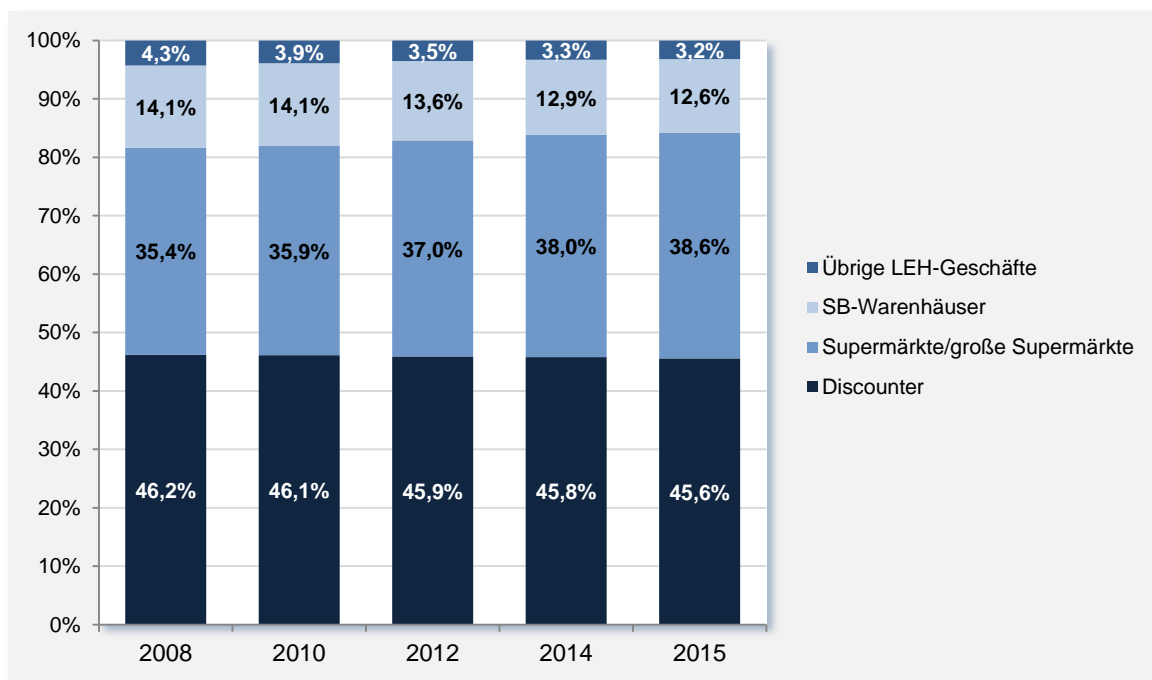
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2015

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherkünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung 2017

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

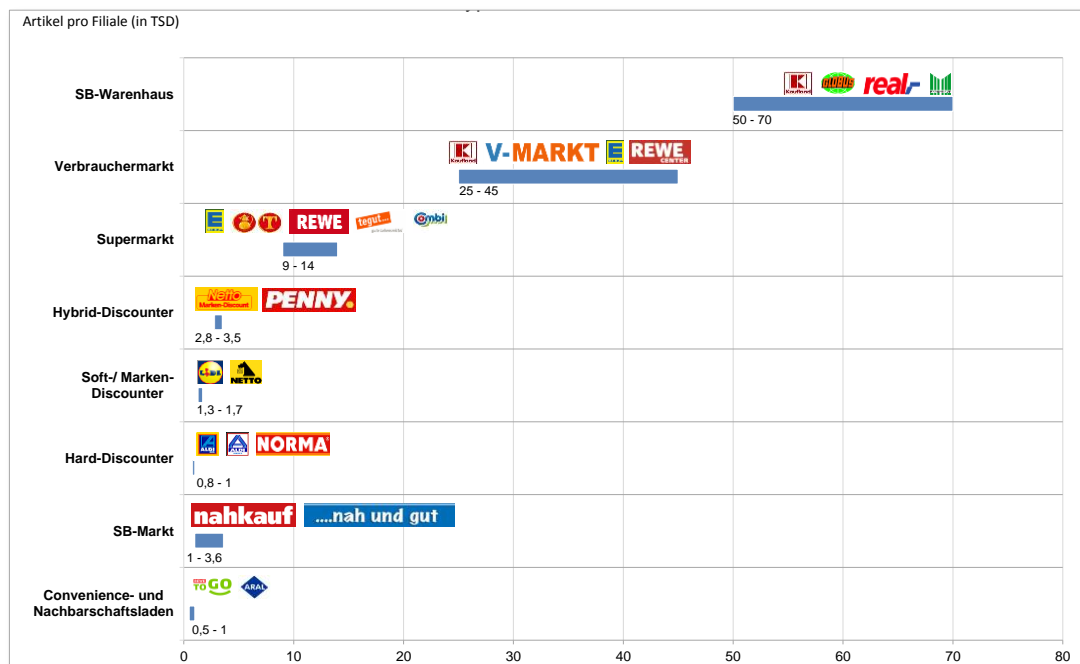
Grundsätzlich ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounter führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken.

Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 800 bis 1.700 Artikeln. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Nahversorgung vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Auch bei Drogerieartikeln, Tier-

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

nahrung sowie Wasch- und Putzmitteln verfügt Netto über eine größere Sortimentsbreite und entspricht eher dem Aufbau eines Supermarktes. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Aktionsartikel, sodass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der klassischen Discounter liegt.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2017

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf bei den Lebensmitteldiscontern eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter/ Hybrid-Discounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche im Regelfall eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

Im Fazit positioniert sich Netto mit einer großen Angebotstiefe als Hybrid-Discounter und bietet dabei ein großes Frische- und Trockensortiment, sodass ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

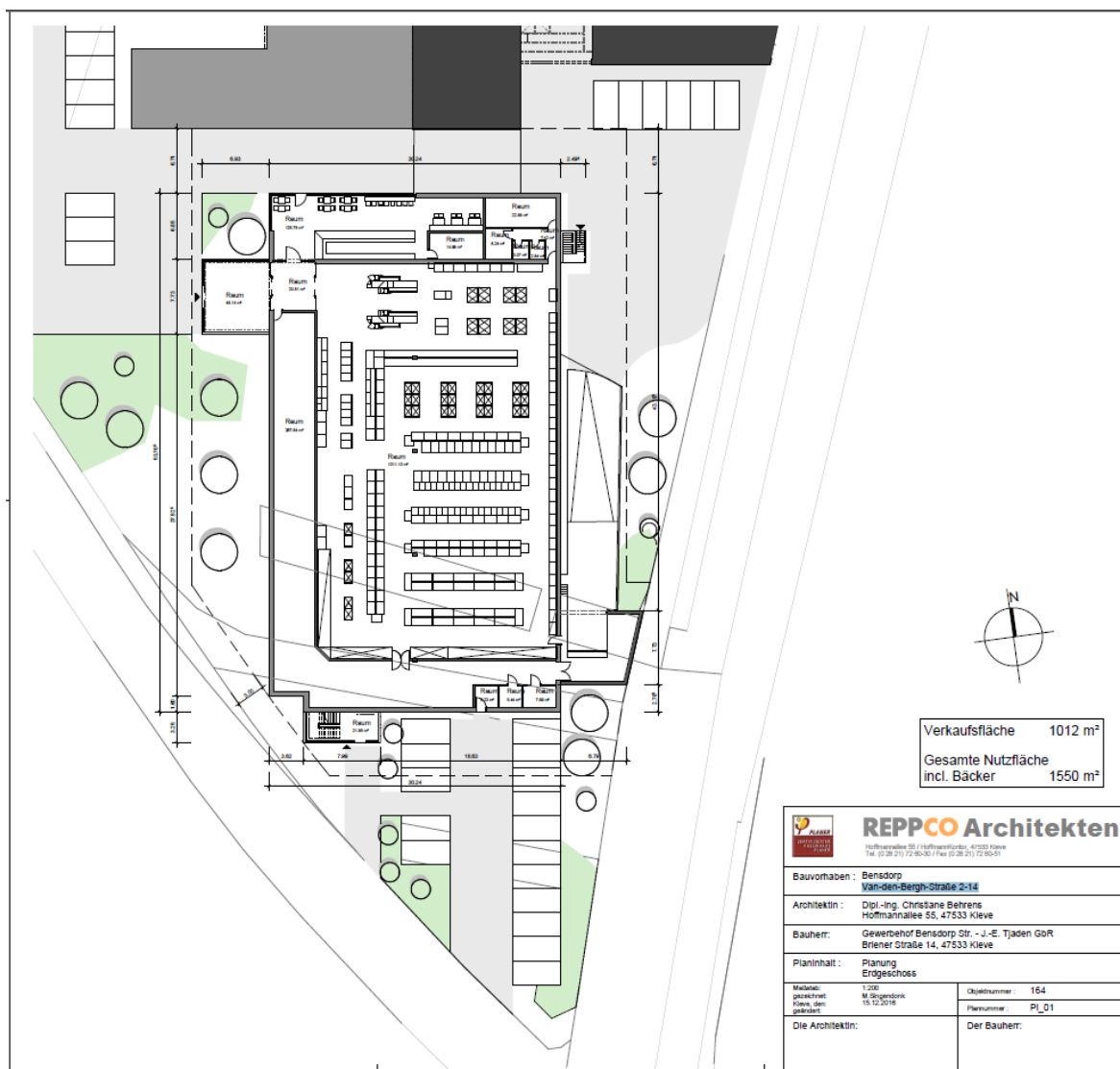
3 Projektplanung und Projektdaten

In der Stadt Kleve ist die Verlagerung und Erweiterung des an der Emmericher Straße ansässigen Netto Lebensmittelmarktes geplant. Der neue Markt soll auf dem ehem. Bendsdorf-Gelände (Vanden-Bergh-Straße 2-14) mit max. 1.080 m² Verkaufsfläche (inkl. Eingangsbereich) realisiert werden. Als Konzessionär ist ein Café mit Backwarenverkauf auf ca. 126 m² Nutzfläche geplant. Das Café soll über einen separaten Eingang verfügen und ist somit als eigenständiger gastronomischer Betrieb zu bewerten. Beide Betriebe sollen von der Bendsdorfstraße aus erreichbar sein.

Für die nachfolgende Auswirkungsanalyse wird die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zugrunde gelegt. Die Ausrichtung der im projektierten Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird.

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

Abbildung 3: Lageplan



Quelle: REPPCO Architekten, Stand 15.12.2016

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, werden die projektrelevanten Lebensmittelmärkte in der Stadt Kleve betrachtet.

Im nördlichen Klever Stadtgebiet wird die Nahversorgung wesentlich durch die Lebensmittelmärkte E-Center am Standort Ludwig-Jahn-Straße (ca. 2.700 m² Verkaufsfläche zzgl. Konzessionäre), Aldi am Standort Emmericher Straße (ca. 960 m²), Lidl am Standort Van-den-Bergh-Straße (ca. 1.200

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

m²)² sowie Kaufland an den Standorten Olmer Straße (ca. 3.670 m² und 400 m² separater Getränkemarkt zzgl. Konzessionäre) und Flutstraße (ca. 3.940 m² zzgl. Konzessionäre) sichergestellt. Im direkten Umfeld ist das Verlagerungsobjekt Netto (ca. 720 m²) an der Emmericher Straße zu berücksichtigen. Darüber hinaus besteht im Untersuchungsraum ein differenzierter Besatz kleinteiliger, spezialisierter Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Fischhandel, Obst- und Gemüsegeschäfte, Bio-/ Reformgeschäfte), die jedoch nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu dem Untersuchungsvorhaben aufweisen.

Abbildung 4: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz	Verkaufs- fläche	Umsatz
		in km	in m ²	in Mio. €
Netto, Emmericher Straße (Verlagerungsobjekt)	Nahversorgungszentrum Kellen	0,5	720	3,2
E-Center, Ludwig-Jahn-Straße	Hauptzentrum Kleve-Innenstadt	0,4	2.700	12,9
Aldi, Emmericher Straße	Nahversorgungszentrums Kellen	0,9	960	10,3
Lidl, Van-den-Bergh-Straße*	Ergänzungsstandort Kellen	0,9	1.200	9,2
Kaufland, Olmer Straße	Ergänzungsstandort Kellen	2,2	4.070	19,9
Kaufland, Flutstraße	Ergänzungsstandort Kleve	1,1	3.940	19,7
Untersuchungsraum gesamt		./.	13.590	75,2

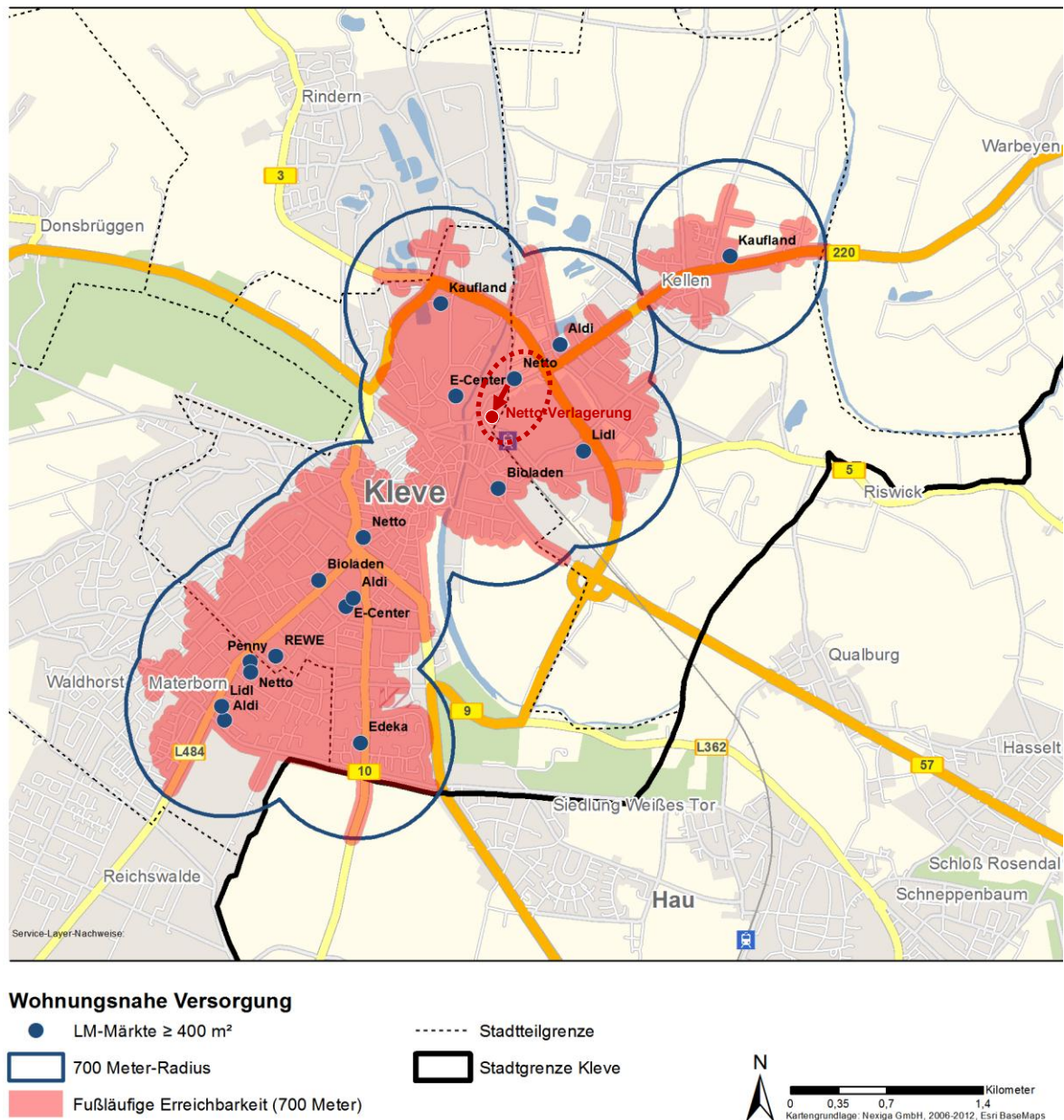
* Berücksichtigung der genehmigte Verkaufsfläche
Quelle: BBE-Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente ohne Konzessionäre, Werte gerundet)

Im südlichen Klever Stadtgebiet zeigt sich mit den Lebensmittelmärkten im EOC, im Tönnissen-Center, an der Triftstraße und im Stadtteil Materborn eine eigenständige Nahversorgung, so dass nur geringe Einkaufsverflechtungen im Bereich der Lebensmittelversorgung zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen bestehen.

² Genehmigte Verkaufsfläche; Erweiterung ist kurzfristig zu erwarten.

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

Abbildung 5: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung

Im Fazit ist in der Stadt Kleve eine hohe Wettbewerbsdichte im Bereich der Lebensmittelmärkte festzustellen. Für den zu verlagernden Netto-Markt ist angesichts der Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und der intensiven Wettbewerbssituation in der Stadt Kleve eine marktgerechte Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung vor allem notwendig, um das vorhandene Lebensmittelmarktangebot zeitgemäß präsentieren zu können und damit wettbewerbsfähig zu bleiben.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Projektrelevantes Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus möglichen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt/ Versorgungsfunktion des Ortsteils.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus sind diffuse Zuflüsse von außerhalb zu erwarten. Für den zu verlagernden Lebensmittelmarkt auf dem Bensdorp-Gelände sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarkt liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand begrenzt ist, so dass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzender Faktor darstellt.

³

Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

- Das Umfeld verfügt über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens räumlich auf einen überwiegend fußläufig erreichbaren Nahbereich begrenzen.
- Der Planstandort ist der Bensdorpstraße als wichtiger innerstädtischer Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der Umgehungsstraße B 9 (Klever Ring) zugeordnet. Darüber hinaus befindet sich der Klever Bahnhof (ca. 200 m südöstlich) sowie der Hochschul-Campus mit rd. 3.000 Studierenden (ca. 400 – 900 m nördlich) in fußläufiger Entfernung, so dass das Planvorhaben Streuumsätze durch Pendler und Studenten generieren kann.

Das projektbezogene Einzugsgebiet wird aufgrund der hohen Lebensmittelmarktdichte vor allem den Nahbereich umfassen, der durch einen 700 m-Radius beschrieben werden kann. Hier leben aktuell ca. 3.600 Einwohner. Für die Entwicklungsflächen im direkten Umfeld (Margarine-Union, Bahnhofsumfeld, XOX-Kreativ-Viertel) sind nach vorliegenden Planungen über 500 Wohneinheiten vorgesehen.⁴ Damit ist für die nahe Zukunft mit min. 1.100 zusätzlichen Einwohnern im Nahbereich zu rechnen.

Dem Nahbereich des projektierten Lebensmittelmarktes werden somit min. 4.700 Einwohner zuzuordnen sein. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit Studierenden und Pendler zu berücksichtigen.

Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das nahversorgungsbezogene Kaufkraftniveau der Stadt Kleve liegt bei 92,9 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).⁵ Die Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Kleve belaufen sich auf ca. 2.460 € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Für den Nahbereich (inkl. Wohnungsentwicklung) mit ca. 4.700 Einwohnern ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 11,6 Mio. €. ⁶ Den

⁴ Westlicher Bereich der Margarine-Union: genehmigt sind 54 Wohneinheiten in 3 Gebäuden, 24 Wohneinheiten in betreuten Wohngruppen, ein Altenheim mit 80 Zimmern, darüber hinaus ist ein weiteres Gebäude mit 20 Wohneinheiten geplant; Bahnhofsumfeld: 130 – 140 Wohneinheiten und XOX-Kreativ-Viertel: Wohnen in den westlichen Gebäudeteilen ab 1.OG

⁵ Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

⁶ Darüber hinaus sind für den Lebensmittelmarkt ausschnittsweise Nonfood-Sortimente zu berücksichtigen (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltsartikel).

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

ca. 3.000 Studierenden steht ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 7,4 Mio. € zur Verfügung.

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Kleve sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die maximal zu erwartende Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt.⁷

Nach den Ergebnissen dieser Prognose kann der neu aufgestellte Netto-Markt innerhalb des Einzugsgebietes maximal 30 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Das Umsatzvolumen mit Studierenden der nahegelegenen Hochschule ist auf ca. 0,7 Mio. € (gleichbedeutend ca. 10 % des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials) zu prognostizieren. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 1,0 Mio. € oder max. 20 % seines (nahversorgungsrelevanten) Umsatzes mit Pendlern erzielen.

Abbildung 6: Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftbindung im Verflechtungsreich (Worst-Case)

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahbereich	11,6	30	3,5
Umsatz mit Studierenden	7,4	10	0,7
Streuumsatz (Pendler)	./.	./.	1,0
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	5,2
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,3
Gesamt	./.	./.	5,5

Quelle: BBE-Prognose und –Berechnungen

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ist damit ein Umsatzvolumen von max. 5,5 Mio. € (davon ca. 5,2 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) zu prognostizieren. Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 4.580 € je m² Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der den Durchschnittswert dieser Vertriebsform um eini-

⁷ Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist der unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zu erwartende Maximalumsatz im Sinne eines „realistischen Worst-Case“ anzusetzen.

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

ge Prozentpunkte überschreitet. Die Netto-Märkte erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 4.220 € je m² Verkaufsfläche.⁸

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der geplante Markt eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähige Umsatzleistung erreichen kann und überwiegend der Nahversorgung dienen wird.

6 Umverteilungsanalyse/ wettbewerbliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Maximalumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerung dazu führen, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

⁸ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2016/ 2017

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

Mit der Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmarktes auf dem ehem. Bendsorp-Gelände sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- An dem derzeitigen Netto-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte, den standortbezogenen Rahmenbedingungen (räumliche Nähe zum Verlagerungsstandort) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Umfeld.
- Die projektierte Verlagerung/ Modernisierung wird in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Kunden aus dem Nahbereich führen, so dass sich die Wettbewerbsverschärfungen vor allem auf die nächst benachbarten Lebensmittelmärkte im nördlichen Stadtgebiet von Kleve beziehen werden.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden eine maximale Verkaufsfläche, eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens, bedeutsame Agglomeratoneffekte und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten) zugrunde gelegt.

Abbildung 7: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz ¹
Netto, Emmericher Straße (Verlagerungsobjekt)	3,2	3,2	100
E-Center, Ludwig-Jahn-Straße	12,9	0,7	5
Aldi, Emmericher Straße	10,3	0,3	3
Lidl, Van-den-Bergh-Straße*	9,2	0,3	3
Kaufland, Olmer Straße	19,9	0,3	2
Kaufland, Flutstraße	19,7	0,3	2
Sonstige Anbieter	./.	0,4	./.
Gesamt	75,2	5,5	./.

(*) marginal
 { Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
 Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Durch die geplante Verlagerung des Netto-Marktes wird der aktuell am Standort Emmericher Straße gebundene Umsatz (ca. 3,2 Mio. €) nahezu vollständig auf den neuen Lebensmittelmarkt verlagert. Darüber hinaus sind Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte zu erwarten, die heute ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen. Dies sind das E-Center an der Ludwig-Jahn-Straße, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in Kellen sowie die Kaufland-Filialen Olmer Straße

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

und Flutstraße. Für die sonstigen Anbieter in der Stadt Kleve und an sonstigen Umlandstandorten sind – wenn überhaupt – nur geringe Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren.

Die höchsten Umsatzeinbußen sind mit ca. 0,7 Mio. € für das E-Center in der nördlichen Innenstadt als nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zu erwarten. Dies ist gleichbedeutend mit ca. 5 % des E-Center-Umsatzes. Für die sonstigen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum sind die Umsatzeinbußen auf ca. 2 - 3 % des derzeitigen Umsatzes zu quantifizieren (vgl. Abbildung 7).

Im Fazit dient die Verlagerung auf das ehem. Bendsorp-Gelände vor allem der notwendigen marktgerechten Neuaufstellung des Netto Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Höhe der von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb induzierten Umverteilungseffekte kann eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der anderen ansässigen Wettbewerber ausgeschlossen werden, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsstrukturen im nördlichen Klever Stadtgebiet (Kernstadt/ Kellen) ausgelöst werden.

Wird das Planvorhaben realisiert, ist eine Wiederbelegung des heutigen Netto-Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte im Umfeld und dem begrenzten Nachfragepotenzial für den Standort.

Stellungnahme Netto-Verlagerung in Kleve-Kellen

7 Fazit

- Im nördlichen Kernstadtbereich im Übergang zum Ortsteil Kellen ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes von ca. 720 m² auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen, die untergeordnet durch Non-food-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Im Vorkassenbereich ist ein Café mit Backwarenverkauf vorgesehen.
- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in einem Nahbereich (700 m-Radius) mit ca. 4.700 Einwohnern (inkl. geplante Wohnsiedlungsvorhaben auf den Konversionsflächen im Umfeld). Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Nähe zum Hochschul-Campus und zum Bahnhof sowie aus der Anbindung an die Bendsdorper Straße als wichtige Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der Bundesstraße 9. Die projektierte Größenordnung von max. 1.200 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Verlagerungsobjekt vor allem durch den Lebensmittelsupermarkt E-Center in der nördlichen Innenstadt geprägt. Darüber hinaus übernehmen die Lebensdiscountmittelmärkte Aldi und Lidl in Kellen sowie die Verbrauchermärkte Kaufland an der Olmer Straße und an der Flutstraße ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind absatzwirtschaftlich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet von Kleve auszuschließen.
- An dem derzeitigen Netto-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus der hohen Wettbewerbsdichte, den standortbezogenen Rahmenbedingungen (räumliche Nähe zum Verlagerungsstandort) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Umfeld.
- Für die weitere Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und der Landesplanung ist ein städtebauliches Konzept für die Konversionsflächen im Standortumfeld notwendig, das aktuell mit den Eigentümern erarbeitet wird.

Köln, im Juni 2017
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth