

**Verträglichkeitsanalyse für die
Ansiedlung von großflächigen
Möbele Einzelhandelsvorhaben in
Duisburg-Obermeiderich**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Schuder
Dr. Fabian Schubert

28. September 2021

Im Auftrag von:

Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co.KG
Fredri-Ostermann-Straße 1
58454 Witten

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9

04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2 Methodik	6
3 Beschreibung Planvorhaben	14
3.1 Mikrostandort	14
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	15
4 Markt- und Standortanalyse	18
4.1 Makrostandort	18
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume	20
4.2.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel	21
4.2.2 Untersuchungsraum Randsortimente	24
4.3 Angebotsanalyse	27
4.4 Nachfrageanalyse	34
4.5 Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	39
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	40
5 Marktposition des Planvorhabens und Umsatzprognose	43
6 Auswirkungsanalyse	48
6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Duisburg 2019)	48
6.2 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	51
6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	54
6.3.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Hauptsortiment Möbel	54
6.3.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Randsortimenten	57
6.3.3 Vorbemerkungen zur Städtebaulichen Einordnung der Umsatz- umverteilungen	62
6.3.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche in Duisburg	64
6.3.5 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente	66

6.3.6 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Möbel	70
7 Zusammenfassung	72
Anhang	I
Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente	I
Abbildungsverzeichnis	XLI
Tabellenverzeichnis	XLI
Literatur und sonstige Quellen	XLIII

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
EHK	.....	Einzelhandelskonzept
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
GPK	.....	Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik
HBT	.....	Warengruppe Haus-, Bett-, Tischwäsche
NZ	.....	Nebenzentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
STZ	.....	Stadtteilzentrum
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Duisburg-Obermeiderich sind die Ansiedlung eines Einrichtungshauses (30.000 m² VKF¹) sowie eines Möbelmitnahmemarkts (Trends, 10.000 m² VKF) der Firma Ostermann geplant. Der Vorhabenstandort ist gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Duisburg² als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße ausgewiesen. Der Vorhabenstandort bzw. perspektivische Sonderstandort befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord.

Das Planvorhaben soll bauleitplanerisch durch den Bebauungsplan Nr. 1300 der Stadt Duisburg gefasst werden, für die beiden Betriebe des Planvorhabens soll jeweils ein Sondergebiet festgesetzt werden³. Für den Möbelmitnahmemarkts Trends (VKF 10.000 m² VKF) wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf 10 % der Gesamt-VKF (GVKF) begrenzt und somit maximal 1.000 m² aufweisen. Für das Einrichtungshaus Ostermann wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf max. 2.500 m² VKF begrenzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1300 der Stadt Duisburg ergibt sich ein landes-, regional- und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Begründungserfordernis (LEP NRW 2019 sowie EHK Duisburg 2019). Somit sind im Rahmen des Planverfahrens folgende Aspekte zu klären:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungseinschätzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Duisburg 2019.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2019.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum;

¹ VKF = Verkaufsfläche.

² Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung im Auftrag der Stadt Duisburg (2019: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg - Fortschreibung 2019, Dortmund/ Lörrach, 15.03.2019. Im Folgendem abgekürzt als EHK Duisburg 2019.

³ Aktuell sind nach dem Bebauungsplans 1158 „Zeus-Gelände“ 60.000 m² Gesamtverkaufsfläche für ein Einrichtungshaus, einen Möbelmitnahmemarkt, einen Küchenfachmarkt sowie einen Gartenfachmarkt an dem perspektivischen Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße zulässig.

- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung Juni - Juli 2020;
- Angaben des Auftraggebers zum Planvorhaben.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte sowohl für das **Hauptsortiment Möbel** als auch für die **Randsortimente** des Planvorhabens die Abgrenzung eines jeweils eigenen, in der Dimensionierung variierenden Untersuchungsraumes. Die Differenzierung der Untersuchungsräume nach Haupt- und Randsortiment wurde vorgenommen, um die unterschiedliche Ausstrahlungsreichweite der betrachteten Sortimente bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (s. Kapitel 4.2).

Aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit regionaler Ausstrahlung, ist der Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Möbel großräumig zu fassen. Die Randsortimente werden gegenüber dem Sortiment Möbel ein deutlich geringeres Einzugsgebiet aufweisen. Somit ist für das Hauptsortiment Möbel und für die Randsortimente von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen (s. Kapitel 4.2).

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppen (gemäß „Sortimentsliste Duisburg“)

- Möbel,
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände⁴,
- Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Bettwaren⁵,
- Heimtextilien⁶/Gardinen sowie
- Leuchten/Lampen

als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

⁴ Nachfolgend abgekürzt als Sortimentsgruppe **GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf**; diese enthält somit die beiden gemäß Duisburger Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente *Glas/Porzellan/Keramik* sowie *Hausrat* und *Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände*.

⁵ Nachfolgend abgekürzt als **HBT/Bettwaren**.

⁶ Gemäß Sortimentsliste Duisburg: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä.

Tabelle 1: Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Randsortimente in den Kommunen des Untersuchungsraums Randsortiment (s. Kapitel 4.2.2)

Kommunen Untersuchungsraum Randsortimente	GPK, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf	HBT, Bettwaren	Leuchten/Lampen	Heimtextilien/Gardinen
Duisburg	zentrenrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Dinslaken	zentrenrelevant	zentrenrelevant nur HBT	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Düsseldorf *	zentrenrelevant	zentrenrelevant nur HBT	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Hünxe	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Kamp-Lintfort	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Krefeld *	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Moers	zentrenrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Mülheim a.d.R.	zentrenrelevant	zentrenrelevant nur HBT/Bettwaren	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Oberhausen	zentrenrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Ratingen *	zentrenrelevant	zentrenrelevant nur HBT	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Rheinberg	zentrenrelevant	zentrenrelevant nur HBT	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant
Voerde	zentrenrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant

Quelle: Kommunale Einzelhandelskonzepte (s. Literaturverzeichnis) und Anwendung auf die hier definierten Sortimente und Sortimentsbereiche;
* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die einzeln aufgeführten Sortimente je Aufzählungspunkt werden üblicherweise in einem engen Zusammenhang angeboten und weisen hohe Synergien auf (insbesondere HBT/Bettwaren sowie GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf). Alle weiteren, nicht explizit angeführten Randsortimente des Planvorhabens sind nach der Duisburger Sortimentsliste als zentrenrelevant oder auch als nicht zentrenrelevant eingestuft, weisen jedoch nur eine geringe sortimentsspezifische Verkaufsflächenausprägung in der Vorhabenplanung auf⁷. Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen dieser Sortimente werden daher verbalargumentativ diskutiert und bewertet.

Das gemäß Duisburger Sortimentsliste nicht zentrenrelevante Sortiment Teppiche, Vorhänge, Bodenbeläge, Tapeten⁸ ist wie in Duisburg auch in fast allen Kommunen des Unter-

⁷ S. Kapitel 3.2, Tabelle 2.

⁸ Im Folgendem abgekürzt als **Teppiche**. Das Teilsortiment Vorhänge wird als Teil der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Heimtextilien/Gardinen bzgl. seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet. Die Teilsortimente Bodenbeläge und Tapeten sind in allen Kommunen des Untersuchungsraums als nicht zentrenrelevant definiert.

suchungsraums Randsortimente als nicht zentrenrelevant definiert. Lediglich in Krefeld, Moers und Ratingen ist das Sortiment Teppiche als zentrenrelevant eingestuft. In Krefeld sind im Stadtteilzentrum Uerdingen, welches im Untersuchungsraum Randsortimente (s. Kapitel 4.2.2) gelegen ist, keine wesentlichen Angebotsstrukturen im Sortiment Teppiche angesiedelt. In Moers bestehen zwar Angebotsstrukturen im Sortiment Teppiche im Hauptzentrum Innenstadt, das Angebot im Sortiment Teppiche wird jedoch vorrangig durch Angebotsstrukturen in den dezentralen Lagen von Moers geprägt. In Ratingen sind im Nebenzentrum Lintorf, welches im Untersuchungsraum Randsortimente (s. Kapitel 4.2.2) gelegen ist, keine wesentlichen Angebotsstrukturen im Sortiment Teppiche angesiedelt. Das im Planvorhaben geplante Sortiment Teppiche steht somit insbesondere in Wettbewerbsbeziehungen zu entsprechenden Angebotsstrukturen großflächiger Fachmarktkonzepte sowie entsprechender Randsortimentsverkaufsflächen der systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Wohnkaufhäuser und Möbelmitnahmemärkte) und weiterer Fachmärkte (bspw. Baumärkte) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Bereich Teppiche dürften demnach vorrangig die strukturprägenden Wettbewerber dieses Sortiments in den sonstigen Lagen tangieren. Somit ist von keiner städtebaulichen Relevanz der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Teppiche auszugehen. Diese sind primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten. Daher erfolgt für das Sortiment Teppiche keine weiterführende Darstellung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands fand im Juni - Juli 2020 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den beiden Untersuchungsräumen statt.

Im **Untersuchungsraum Randsortimente** (s. Kapitel 4.2.2), der einen Teilbereich des Untersuchungsraumes Möbel darstellt, erfolgte eine Erfassung:

- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Ebene der Haupt- und Nebenzentren bzw. Stadtteil-/Stadtbezirkszentren): Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente im Haupt- und Nebensortiment;
- innerhalb ausgewiesener Sonder- und Ergänzungsstandorte: Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente im Haupt- und Nebensortiment;
- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. ausgewiesener Sonder- und Ergänzungsstandorte: Erfassung des kompletten Bestandes der untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente großflächiger Anbieter ab 800 m² GVKF sowie strukturprägenden Mehrbranchenunternehmen⁹.

⁹ Z.B. SB-Warenhäuser und Baumärkte.

- Die Teilsortimente Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände wurden zusammen als Sortimentsgruppe GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf erfasst, da diese Einzelsortimente i. d. R. zusammen offeriert werden und eine Aufteilung in Einzelsortimente ein „Verwischen“ der Umsatzumverteilungen nach sich ziehen würde. Angesichts der hohen Synergie dieser Sortimente ist eine kumulative Betrachtung ratsam, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen grundsätzlich auch die gleichen Betriebe tangiert.

Im größer gefassten **Untersuchungsraum Möbel** (Hauptsortiment, s. Kapitel 4.2.1) erfolgte eine Erfassung:

- aller strukturprägenden Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel ab 2.000 m² VKF¹⁰.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen in den Untersuchungsräumen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte (Verkaufsflächen, Kaufkraft, Umsätze, Zentralitäten) im Vergleich zu den kommunalen und regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (insbesondere EHK Duisburg 2019) erklären sich durch die gewählte Methodik (s. o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen der Untersuchungsräume), den z. T. zeitlichen Versatz der Erhebungen sowie entsprechenden Veränderungen der Angebotsstrukturen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹¹. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist insb. bezogen auf den Umsatz des

¹⁰ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, der Betriebstypen des Möbeleinzelhandels (in Anlehnung an die Betriebstypendefinitionen des EHI Retail Real Institut) sowie den Wettbewerbsstrukturen Möbelmärkten ab 2.000 m² VKF eine nennenswerte, strukturprägende Wettbewerbsrelevanz attestiert werden. Neben der Struktur der Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung und Betriebstypik des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Dieses Vorgehen entspricht dem Worst Case-Ansatz der vorliegenden Untersuchung, da hierdurch die Angebotsstrukturen kleinerer Möbelanbieter (wie bspw. Dänisches Bettenlager) im Bereich des Untersuchungsraums Möbel, der nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsraum Randsortimente ist, unberücksichtigt bleiben.

¹¹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Planvorhabens auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹² in die Untersuchung einzustellen.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur-und Marktdaten des Einzelhandels 2018),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus den Untersuchungsräumen.

Basis für die Umsatzschätzung des Planvorhabens Ostermann bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur-und Marktdaten des Einzelhandels 2018),
- betreiberspezifische Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen sowie der Fachliteratur,
- mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts,
- Worst Case-Annahmen,
- Informationen aus anderen Projektzusammenhängen sowie
- nachfrage- und angebotsseitige Parameter (insbesondere Wettbewerbsstrukturen).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern¹³ aus dem Jahr 2019 für die Kommunen in den Untersuchungsräumen sowie auf Einwohnerdaten auf Straßenabschnittsebene (GfK 2019) und von IT.NRW 2020 veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2019).

¹² Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „... die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11 und „... der aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles.“ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 89/14.NE.

¹³ Kaufkraftkennziffern IFH Köln 2019.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen, Branchenfachliteratur und Angaben des Auftraggebers sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen

fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung des Planvorhabens aufgrund der notwendigen baulichen Maßnahmen eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird und deshalb der Markteintrittszeitpunkt absehbar später zu terminieren sein wird. In diesem Zusammenhang wird in der vorliegenden Analyse ein Prognosehorizont von Ende 2024 angesetzt.

Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) wird auf die Einwohnerprognose gemäß IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) zurückgegriffen (s. Kapitel 4.1).

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen sowie Leuchten/Lampen wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine leicht positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁴. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹⁴ So genanntes „Humapark-Urteil“ vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Duisburg-Obermeiderich sind die Ansiedlung eines Einrichtungshauses Ostermann (30.000 m² VKF) sowie eines Möbelmitnahmemarkts Ostermann Trends (10.000 m² VKF) geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord.

Das Planvorhaben soll bauleitplanerisch durch den Bebauungsplan Nr. 1300 der Stadt Duisburg gefasst werden, für die beiden Betriebe des Planvorhabens soll jeweils ein Sondergebiet festgesetzt werden¹⁵. Für den Möbelmitnahmemarkts Trends (VKF 10.000 m² VKF) wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf 10 % der Gesamt-VKF (GVKF) begrenzt und somit maximal 1.000 m² aufweisen. Für das Einrichtungshaus Ostermann wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf max. 2.500 m² VKF begrenzt.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort Zeus-Gelände befindet sich in Obermeiderich, Stadtbezirk Meiderich-Beeck, an der Hamborner Straße. Der Vorhabenstandort ist gemäß des EHK Duisburg 2019 (vgl. S. 163) als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße ausgewiesen.

Der Vorhabenstandort umfasst im Wesentlichen die als Schlackenlagerplatz genutzte Brachfläche der ehemaligen Thyssen-Gießerei Meiderich. Er ist über eine Brücke, welche die A59 überquert, an die Hamborner Straße angebunden. Die A59 begrenzt den Vorhabenstandort nach Westen, nach Süden schließen gewerblich und industriell genutzte Bereiche an. Im Osten wird der Vorhabenstandort durch die Lösörter Straße und nach Norden durch den Verlauf der Alten Emscher sowie verschiedene Werksbahntrassen begrenzt.

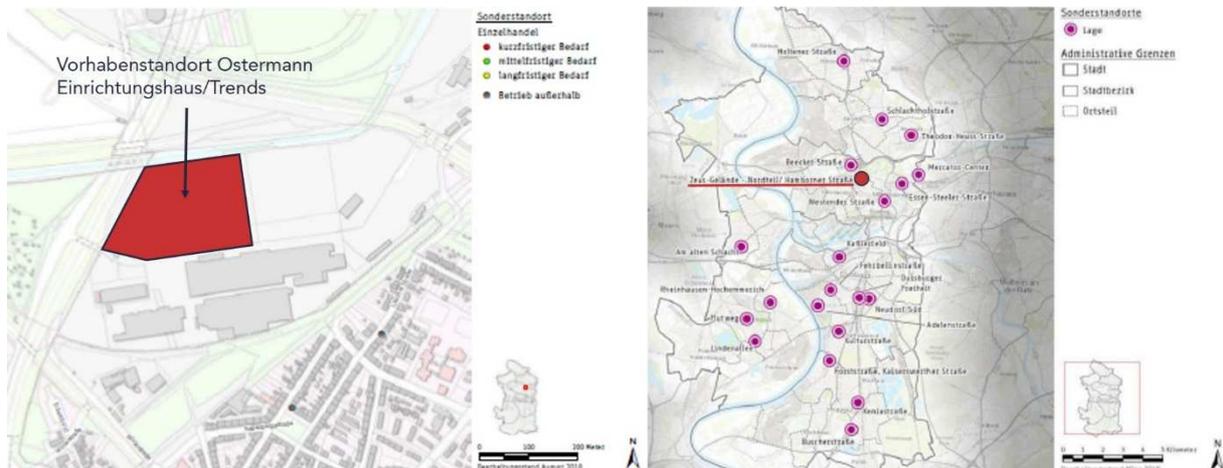
Im Nordwesten des Vorhabenstandortes befindet sich das Autobahnkreuz Duisburg-Nord (A59 und A42) und im Norden der Autobahnanschluss 6 (Duisburg-Hamborn) sowie im Süden der Autobahnanschluss 7 (Duisburg-Meiderich) der A59. Von beiden Autobahnanschlüssen kann der Vorhabenstandort über die Hamborner Straße angefahren werden. Durch die Hamborner Straße und die A59/A42 erfolgt demnach die Anbindung des Vorhabenstandortes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der Vorhabenstandort weist demnach eine hohe Verkehrsgunst für den MIV auf.

Die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV ist derzeit nur sehr eingeschränkt durch die Haltestellen Honigstraße (Linie 910) und Nombericher Platz (Linie 906), beide rd. 600 m vom Vorhabenstandort entfernt, gegeben.

¹⁵ Aktuell sind nach dem Bebauungsplans 1158 „Zeus-Gelände“ 60.000 m² Gesamtverkaufsfläche für ein Einrichtungshaus, einen Möbelmitnahmemarkt, einen Küchenfachmarkt sowie einen Gartenfachmarkt an dem perspektivischen Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße zulässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich in räumlicher Nähe zum Standort IKEA, Beecker Straße 80. Zwischen den beiden Standorten sind positive Synergieeffekte zu erwarten, i. S. der Stadtentwicklung besteht durch das Planvorhaben Ostermann und den Bestandsbetrieb IKEA die Möglichkeit, einen qualifizierten, gesamtstädtischen ‚Möbelstandort‘ zu entwickeln.

Abbildung 1: Vorhabenstandort perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße und dessen Lage im Duisburger Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die nächstgelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche sind das Nebenzentrum Meiderich (rd. 1,5 km Entfernung) und das Nebenzentrum Hamborn (rd. 1,9 km Entfernung).

In Duisburg ist hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung und Betriebstypik kein direkt mit dem Planvorhaben vergleichbarer Anbieter angesiedelt, allerdings ist mit IKEA ein weiterer attraktiver, systemähnlicher Anbieter in räumlicher Nähe vorhanden. Die nächstgelegenen mit dem Planvorhaben (Kombinationsstandort Einrichtungshaus und Möbelmitnahmemarkt) vergleichbare Standorte sind Ostermann in Bottrop (rd. 22 km) sowie XXXLutz Kröger in Essen (rd. 22 km).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens befindet sich im Bereich Möbel. Ergänzt wird das Hauptsortiment durch z. T. zentrenrelevante Randsortimente.

Mit dem Einrichtungshaus Ostermann (30.000 m²) und dem Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends (10.000 m² GVKF) sind zwei Betriebe im Rahmen des Planvorhabens vorgesehen. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens Ostermann

Sortimente	Einrichtungshaus Ostermann		Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends		Gesamt	
	VKF in %	VKF in m ²	VKF in %	VKF in m ²	VKF in %	VKF in m ²
nicht zentrenrelevante Sortimente						
Möbel	82	24.600	83	8.250	82	32.850
Elektrogroßgeräte	1	300	0	0	1	300
Teppiche	5	1.500	2	200	4	1.700
Leuchten/Lampen	3	900	2	200	3	1.100
Gartenartikel	1	200	0	0	1	200
Kinderwagen	0	0	2	150	< 1	150
Kfz-Zubehör (Kindersitze)	0	0	2	200	1	200
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente Gesamt</i>	<i>92</i>	<i>27.500</i>	<i>90</i>	<i>9.000</i>	<i>91</i>	<i>36.500</i>
zentrenrelevante Sortimente						
GPK, Hausrat	3	900	4	350	3	1.250
Einrichtungsbedarf	1	300	2	150	1	450
HBT, Bettwaren	3	1.000	3	300	3	1.300
Heimtextilien/ Gardinen	1	200	1	100	1	300
Babyrandsortimente	0	0	1	100	< 1	100
Elektrokleingeräte	< 1	100	0	0	< 1	100
<i>Zentrenrelevante Sortimente Gesamt</i>	<i>8</i>	<i>2.500</i>	<i>10</i>	<i>1.000</i>	<i>9</i>	<i>3.500</i>
Ostermann (inkl. Trends) Gesamt	100	30.000	100	10.000	100	40.000

Quelle: Angaben des Auftraggebers; Einstufungen der Sortimente gemäß Duisburger Sortimentsliste (vgl. EHK Duisburg 2019, S. 285f).

Das Planvorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m² projektiert. Die VKF im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment Möbel (nicht zentrenrelevant) beträgt 32.850 m².

Nach dem EHZK Duisburg 2019 sind die Sortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausrat, (Wohn-)Einrichtungsbedarf, Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT), Bettwaren, Elektrokleingeräte,

Babyrandsortimente¹⁶ sowie Heimtextilien/Gardinen zentrenrelevant. Die VKF der zentrenrelevanten Sortimente beträgt zusammen maximal 3.500 m² (= max. rd. 9 % der GVKF).

In den untersuchungsrelevanten Randsortimenten werden für die Sortimentsbereiche

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf 1.700 m² VKF,
- HBT, Bettwaren 1.300 m²VKF,
- Heimtextilien/Gardinen 300 m² VKF sowie
- Leuchten/Lampen 1.100 m² VKF

projektiert.

In den sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten (Babyrandsortimente, Elektrokleingeräte) ist eine VKF von 200 m² geplant, wobei die beiden einzelnen Randsortimente je eine VKF von 100 m² aufweisen sollen.

Die nicht zentrenrelevanten Randsortimente weisen insgesamt eine VKF von 3.650 m² auf, von welcher 1.700 m² VKF auf das in nahezu allen Kommunen des Untersuchungsraumes Randsortimente als nicht zentrenrelevant eingestufte Randsortiment Teppiche entfallen¹⁷.

¹⁶ Schnuller, Trinkflaschen, Spielwaren etc.; zentrenrelevant in den jeweils spezifischen Einzelsortimenten gemäß EHK Duisburg 2019.

¹⁷ S. auch Ausführungen zum Sortiment Teppiche in Kapitel 2.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Übersicht der zentralen Versorgungsbe-
reiche sowie Sonderstandorte (hier: VKF und Umsatz) im Untersuchungsraum Rand-
sortimente und der wesentlichen Wettbewerber im Untersuchungsraum Möbel. Eine Kurz-
beschreibung der genannten ZVB und Standorte findet sich im Anhang der vorliegenden
Verträglichkeitsanalyse.

4.1 Makrostandort

Die Stadt Duisburg setzt sich aus sieben Stadtbezirken (Walsum, Hamborn, Meiderich-Beeck, Homberg-Ruhrort-Baerl, Duisburg-Mitte, Rheinhausen, Duisburg-Süd) zusammen, der Vor-
habenstandort ist im Stadtbezirk Meiderich-Beeck verortet. In der Stadt Duisburg leben
498.686¹⁸ Einwohner.

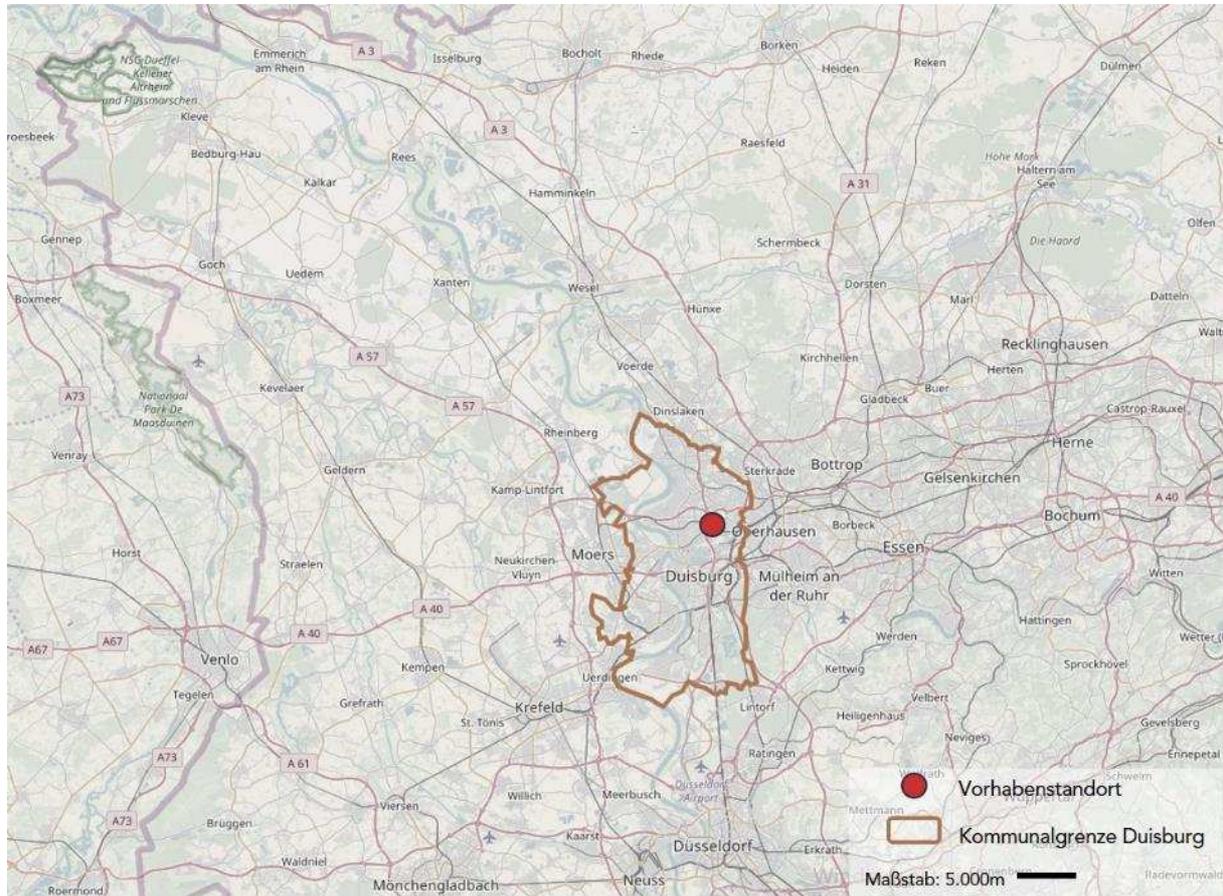
Das Oberzentrum Duisburg ist im westlichen Ruhrgebiet gelegen und von den weiteren
Oberzentren Düsseldorf, Krefeld und Essen sowie den Mittelzentren Oberhausen, Mülheim
a. d. Ruhr, Ratingen, Meerbusch, Moers, Rheinberg und Dinslaken umgeben.

Die Stadt Duisburg ist über die A3, A40, A42, A59 und A524/B228 in den Großraum westli-
ches Ruhrgebiet/Düsseldorf eingebettet und weist über diese Verkehrsachsen eine groß-
räumliche Anbindung in alle Himmelsrichtungen auf. Die Anbindung an die angrenzenden
Kommunen erfolgt neben den benannten Autobahnen über zahlreiche Bundes-, Landes- und
Kreisstraßen. Über die Brücken der A40, A42 und B228 sind Querungsmöglichkeiten über
den Rhein gegeben. Die Anbindung der Stadt Duisburg für den MIV ist als sehr gut einzustu-
fen.

Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt im Wesentlichen zunächst über den Duisburger
Hauptbahnhof, von welchem durch ICE- und IC-Verbindungen sowohl die regionale wie auch
die überregionale Anbindung nach ganz Deutschland gegeben sind. Darüber hinaus beste-
hen über den Nah- und Regionalverkehr zahlreiche Verbindungen in die angrenzenden
Kommunen und Regionen. Neben dem Hauptbahnhof stellen weitere Bahnhöfe in Duisburg
die Anbindung an den Nah- und Regionalverkehr sicher. Das innerörtliche ÖPNV-Netz wird
durch zahlreiche S-Bahn-, Stadtbahn-, Straßenbahnlinien sowie durch Schnellbus- und örtli-
che und regionale Buslinien gewährleistet.

¹⁸ Quelle: IT.NRW 2020, Stand: 31.12.2019.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Duisburg



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nach der Bevölkerungsprognose des IT NRW wird für die Stadt Duisburg bis Ende 2024 gegenüber dem Bevölkerungstand von 2019 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. minus 1,1 % prognostiziert¹⁹.

In den Kommunen des **Untersuchungsraumes Möbel** (s. Kapitel 4.2.1) sind Bevölkerungsentwicklungen zwischen „minus“ rd. 4,3 % in Isselburg bis zu „plus“ 4,3 % in Düsseldorf zu erwarten. Insgesamt ergibt sich eine (nach Einwohnern gewichteter Wert) leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. „plus“ 0,6 % bis zum Jahr 2024.

In den Kommunen bzw. in Teilbereichen von diesen im **Untersuchungsraumes Randsortimente** (s. Kapitel 4.2.2) sind Bevölkerungsentwicklungen zwischen „minus“ rd. 2,6 % in Rheinberg bis zu „plus“ 4,9 % in Düsseldorf-Kaiserswerth zu erwarten. Insgesamt (nach Einwohnern gewichteter Wert) ergibt sich für den Untersuchungsraum Randsortimente (inkl. Duisburg) eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,7 % bis zum Jahr 2024.

¹⁹ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2020): Bevölkerungsvorausberechnungen kreisfreie Städte und Kreise NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen 2017).

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose für Ende 2024 in Duisburg und die Untersuchungsräume

Stadt/Untersuchungsraum	Bevölkerung (31.12.2019)	Bevölkerung (Ende 2024)	Entwicklung in %
Duisburg	498.686	493.409	- 1,1
Untersuchungsraum Randsortimente (inkl. Duisburg)	1.262.726	1.254.287	- 0,7
Untersuchungsraum Möbel (inkl. Duisburg)	4.120.194	4.146.505	+ 0,6

Quelle: Bevölkerung: GfK 2019 und IT.NRW 2020 (Eigene Berechnungen; Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2019; Bevölkerungsprognose).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Duisburg sowie in die Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und weitere Umfeld einzuordnen. Nachfolgend werden für das Hauptsortiment Möbel sowie für die Randsortimente die Untersuchungsräume sowie Einzugsgebiete abgeleitet.

Über die nachfolgend dargestellten Einzugsgebiete hinaus sind ebenfalls diffuse Kaufkraftflüsse zu erwarten, die als sogenannte Streuumsätze berücksichtigt werden.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete/Untersuchungsräume werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfahren die jeweiligen Einzugsgebiete des Vorhabens bzw. die Untersuchungsräume Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Bei der nachfolgenden Abgrenzung der perspektivischen Einzugsgebiete bzw. der Untersuchungsräume haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandorts;
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Untersuchungsräume.

4.2.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel

Einzugsgebiet

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, ist das Einzugsgebiet und in Folge dessen auch der Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel des Vorhabens großräumig zu fassen.

Auf Grund

- der speziellen Ausprägung des Planvorhabens (Kombinationsstandort aus Einrichtungshaus und Möbelmitnahmemarkt),
- der Verkehrsgunst des Standorts (sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Duisburgs sowie über die A59 und A42 und das restliche Straßennetz aus den Regionen westliches Ruhrgebiet sowie Niederrhein und
- den potenziellen Kopplungsmöglichkeiten mit dem Einrichtungshaus IKEA bzw. auch der damit einhergehenden Bekanntheit des Standortbereiches als Möbelstandort

ist ein weiträumiges Einzugsgebiet abzuleiten. Dieses wird insbesondere durch strukturprägende Wettbewerber in seiner Ausdehnung begrenzt: Nach Osten, Süden und Südwesten wird das Einzugsgebiet durch die Häufung von systemgleichen und systemähnlichen Wettbewerbsstrukturen sowie betreibergleichen Betrieben Bottrop, Recklinghausen, Leverkusen Haan beschränkt (vgl. Abbildung 3).

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets des Vorhabens sind neben den voranstehenden Aspekten auch verkehrliche Gegebenheiten bzw. Fahrzeitdistanzen zu berücksichtigen, welche in Verbindung mit den voranstehenden Aspekten zu einer Begrenzung des Einzugsgebiets führen.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der voranstehenden Parameter in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebiets umfasst die Gesamtstadt Duisburg. Zone I leitet sich wie folgt ab: Die Lage und Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Duisburger Stadtgebiet. In Duisburg ist zudem kein zum Planvorhaben vergleichbarer Wettbewerber ansässig. Der Wettbewerb wird aktuell vorrangig durch IKEA geprägt.

Zone II des Einzugsgebiets entspricht dem Untersuchungsraum Randsortimente, so dass für die Ableitung von Zone II auf die entsprechenden, nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 4.2.2 verwiesen wird.

Zone III des Einzugsgebiets wird in ihrer Ausdehnung nach Südwesten und Süden insbesondere durch die Wettbewerbsstrukturen in Krefeld, Neuss und Düsseldorf beschränkt. Nach Südosten und Osten erfährt Zone III die Begrenzung durch die Wettbewerbsstrukturen in

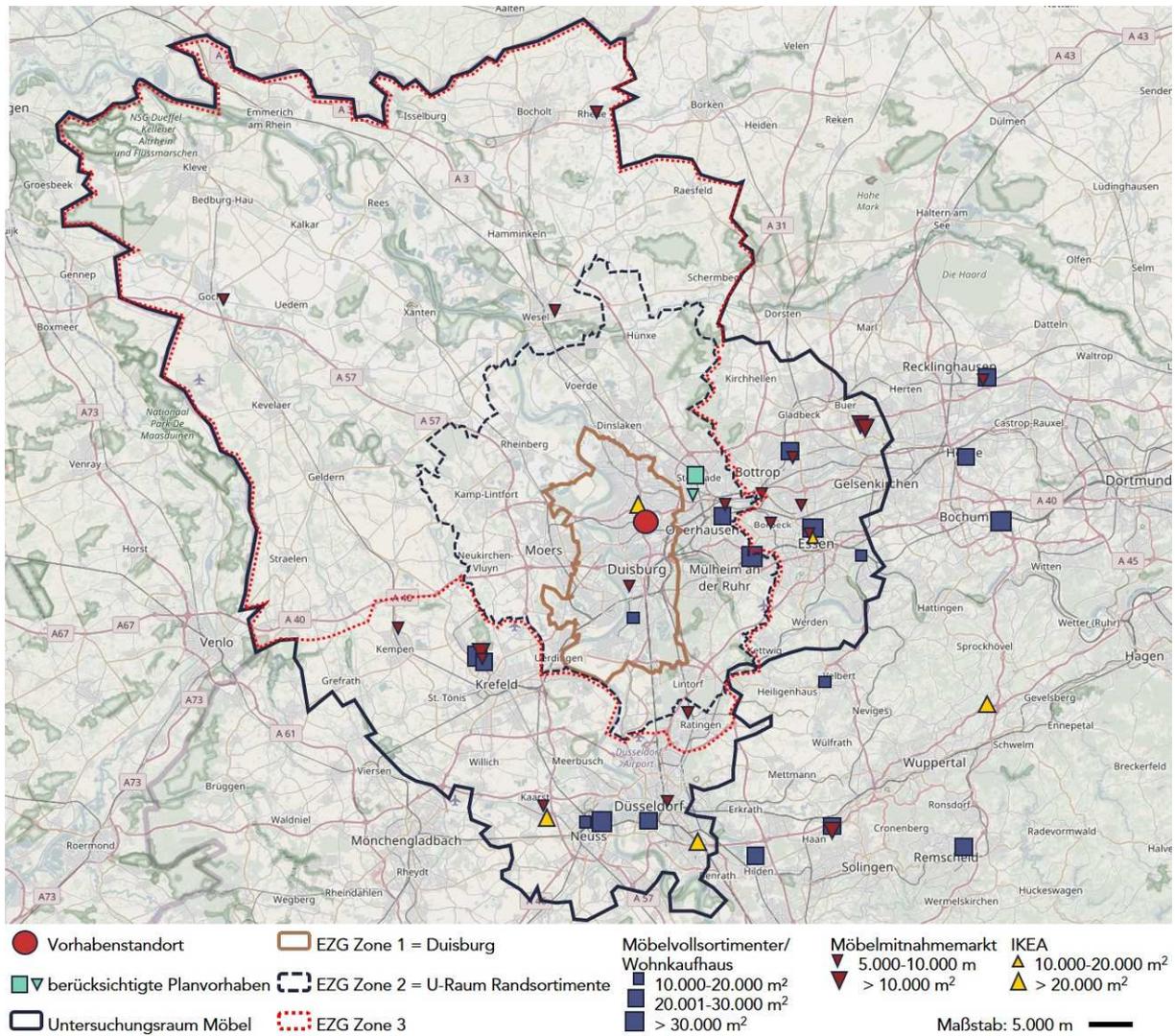
Düsseldorf, Haan, Mülheim a. d. Ruhr, Bottrop und Essen in Verbindung mit Fahrzeitdistanzen. Demnach wird das Einzugsgebiet bzw. dessen Zone III von Südwesten bis in den Osten vorrangig durch Wettbewerbsstrukturen eingeschränkt. Dahingegen erfährt Zone III nach Westen, Nordwesten und Norden eine deutlich weitere Ausdehnung, da dort der Besatz an systemgleichen bzw. systemähnlichen Wettbewerber deutlich geringer ausgeprägt ist. Demnach reicht Zone III des Einzugsgebiets im Nordwesten auch bis zur niederländischen Grenze.

Untersuchungsraum Möbel

Der Untersuchungsraum Möbel ist weiträumiger zu fassen als das Einzugsgebiet Möbel des Planvorhabens. Da sich außerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens (Zonen I bis III) – im Untersuchungsraum Möbel – relevante Wettbewerbsstandorte befinden, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden, sind diese Standorte konsequenterweise bei der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation stellen sich das zonierte Einzugsgebiet für das Planvorhaben sowie der Untersuchungsraum Möbel wie folgt dar:

Abbildung 3: Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.
Die Darstellung der Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Planvorhabens in Duisburg zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Vorhabenplanung über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt²⁰, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der Streumsatz für das Sortiment Möbel wird daher mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

²⁰ Kombinationsstandort aus Einrichtungshaus und Möbelmitnahmemarkt.

4.2.2 Untersuchungsraum Randsortimente

Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten (teilweise zentrenrelevanten) Randsortimente des Planvorhabens unterscheidet sich wesentlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel.

Demnach ist für diese (zentrenrelevanten) Sortimente eine engere Abgrenzung im Gegensatz zum Hauptsortiment Möbel vorzunehmen. Dies lässt sich unter anderem durch die Erkenntnisse von Kundenbefragungen an Möbelstandorten²¹ empirisch untermauern. Durch die engere Abgrenzung des Untersuchungsraumes Randsortimente erfolgt hinsichtlich der geprüften absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Worst-Case-Betrachtung. Dies gilt, da bei einem engeren Untersuchungsraum die Umsatzumverteilungen von weniger Bestandsbetrieben getragen werden.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens werden – die Kundenbefragung ergänzend – weitere Kriterien betrachtet. Diese stellen wie folgt dar:

- Mikro- und makroräumliche Lage des Standortes/Agglomerationseffekte/Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts: Die Lage im Stadtgebiet und in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Duisburgs sowie über die A59 und A42 und das restliche Straßennetz aus den Regionen westliches Ruhrgebiet sowie Niederrhein (vgl. Abbildung 4).
- Verkaufsfläche und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts: Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m² würde das Planvorhaben über eine VKF-Dimensionierung verfügen, welche vergleichbar im Untersuchungsraum Randsortimente im Bereich des Möbeleinzelhandels (noch) nicht angesiedelt ist.
- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation: In den Kommunen östlich und nordöstlich von Duisburg bestehen vergleichbare Möbelhäuser bzw. Möbelstandorte (Bottrop = Ostermann; Essen = Sonderstandort Altendorfer Straße/Hans-Böckler-Straße (IKEA; XXXLutz Kröger)), welche hinsichtlich Ihrer Zugkraft und Verkaufsflächendimensionierung eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes einschränken. In südlicher und südwestlicher Richtung bestehen in Düsseldorf (IKEA, Schaffrath) und Neuss (Höffner) weitere vergleichbare Wettbewerbsstandorte.

Die Analyse der Wettbewerbsstruktur und die Ergebnisse der Konsumentenbefragung verdeutlichen, dass das Haupteinzugsgebiet für Randsortimente sich auf Duisburg und die

²¹ Kundenbefragung Stadt + Handel in 3 Möbelhäusern im Ruhrgebiet, 35./ 36. KW 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

umliegenden Kommunen beschränkt. Demnach wird der in nachfolgenden Abbildung dargestellte Untersuchungsraum Randsortimente für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens zu Grunde gelegt. Gemäß den voranstehenden Ausführungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kundenbefragung (s. o.), umfasst dieser Untersuchungsraum eine Entfernung von rd. 20 Minuten Fahrdistanz vom Vorhabenstandort. Die Kommunen bzw. Teilbereiche der Kommunen Bottrop, Essen, Gelsenkirchen und Gladbeck befinden sich zwar noch in dem 20 Minuten Fahrzeitradius zum Vorhabenstandort, sind jedoch aufgrund der Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen in der jeweiligen Kommune bzw. Nachbarkommune²² weder dem Einzugsgebiet Randsortimente noch i. S. des Worst Case-Ansatzes dieser Untersuchung dem Untersuchungsraum Möbel hinzurechnen.

Eine weitere Differenzierung des Einzugsgebiets der Randsortimente des Planvorhabens ist aufgrund der Gesamtwirkung Vorhabenstandortes nicht zielführend. Gleichwohl finden auch bei den Randsortimenten durch die Verwendung des Gravitationsmodells die in Kapitel 2 genannten Parameter²³ bei der Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen Berücksichtigung.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten werden nachfolgend bezüglich der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Anbieter (sonstige Lagen) sowie der Bestandsstrukturen der im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) im Untersuchungsraum Randsortimente betrachtet. Keine Beachtung finden Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente vernachlässigbare Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen²⁴. Beachtet werden darüber hinaus auch die Bestandsstrukturen in den ausgewiesenen Sonderstandorten²⁵ im Untersuchungsraum Randsortimente.

Unter den Annahmen zur Wettbewerbs- und Verkehrssituation lässt sich der nachfolgend dargestellte Untersuchungsraum Randsortimente (s. Abbildung 4) ableiten.

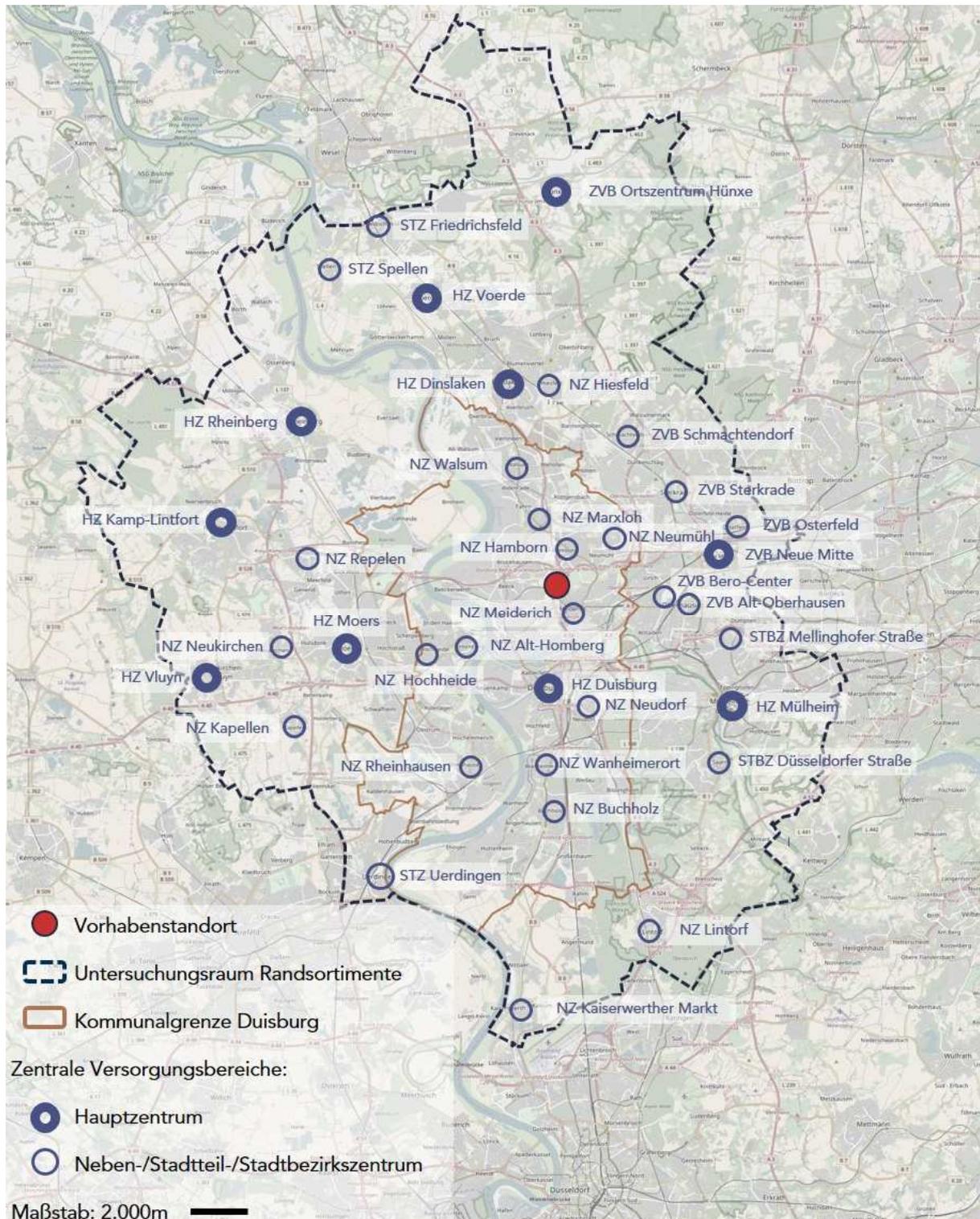
²² V. a. Bottrop (Ostermann), Essen (IKEA, XXXLutz Kröger zzgl. Angebotsstrukturen Innenstadt Essen), Oberhausen (XXXLutz Rück zzgl. Angebotsstrukturen CentrO Oberhausen).

²³ Bspw. Agglomerationswirkungen, Verkaufsflächenausstattung, großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe, Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte sowie Zeit-Raum-Distanz-Faktoren etc.

²⁴ Diese ZVB weisen i. d. R. eine Versorgungsfunktion im Bereich Nahversorgung auf.

²⁵ Die Sonderstandorte werden kartographisch nicht dargestellt. In der Angebotsanalyse (s. Kapitel 4.3) wie auch den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3.2) sind die Sonderstandorte in den entsprechenden Tabellen den Sonstigen Lagen der Kommunen zugeordnet.

Abbildung 4: Untersuchungsraum Randsortimente



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB auf Grundlage der kommunalen Einzelhandelskonzepte.
 HZ = Hauptzentrum, NZ = Nebenzentrum, STZ = Stadtteilzentrum, STBZ = Stadtbezirkszentrum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Planvorhabens in Duisburg in Verbindung mit zu erwartenden Kopplungs- und Synergieeffekten mit dem bestehenden IKEA – und auch der wenigen mit der Standortagglomeration vergleichbaren Angebotsstandorte im Untersuchungsraum – zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Vorhabenplanung über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der Streuumsatz wird daher mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

Einbezogen werden diesbezüglich:

- Oberhausen-Buschhausen:
Erweiterung Möbel Boss (auf 6.000 m² GVKF)²⁶
- Oberhausen-Sterkrade:
Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller
(ursprüngliche VKF-Ausprägung Möbelhaus Finke 25.000 m² GVKF²⁷)
- Duisburg Stadtbezirk Süd:
Betriebsabgang Real Buscher Str. 66

Die vorstehend genannten Veränderungen werden in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt. Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Datentransparenz und Plausibilität der Untersuchung wurden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse mit relevanten Aussagen vorlie-

²⁶ Quelle: Stadt + Handel (2018): Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Möbel Boss Marktes in Oberhausen, Max-Eyth-Str., Dortmund.

²⁷ Quelle Bestandserhebung Stadt + Handel 2014.

gender kommunaler Rahmenplanungen (Einzelhandelskonzepte etc.), vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu Möbeleinzelhandelsvorhaben sowie vorliegenden Datengrundlagen abgeglichen²⁸.

Aufgeführt werden in den anschließenden Tabellen Kommunen und Standortbereiche (dies betrifft auch zentrale Versorgungsbereiche), in welchen nennenswerte untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen (s. Kapitel 2) bestehen.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Sortiment Möbel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bocholt	sonstige Lagen	< 200	< 0,4
Bottrop	sonstige Lagen	40.600	68,0
Dinslaken	HZ Innenstadt	300	0,3
	STZ Hiesfeld	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	4.200	6,1
Duisburg	HZ Innenstadt	2.000	3,0
	NZ Alt-Homberg	< 200	< 0,4
	NZ Buchholz	< 200	< 0,4
	NZ Hamborn	1.200	1,3
	NZ Hochheide	200	0,4
	NZ Marxloh	500	0,5
	NZ Meiderich	< 200	< 0,4
	NZ Neudorf	< 200	< 0,4
	NZ Neumühl	< 200	< 0,4
	NZ Rheinhausen	< 200	< 0,4
	NZ Walsum	200	0,4
	NZ Wanheimerort	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	45.500	89,3
Düsseldorf	C-Zentrum/Großes STZ Aachener Str./Suitbertusstr.	20.100	53,2
	C-Zentrum/Großes STZ Kaiserwerter Markt/Klemensplatz	< 200	< 0,4
	C-Zentrum/Großes STZ Westfalenstraße	2.800	4,9
	sonstige Lagen	25.000	72,7
Essen	B-Zentrum Steele	6.200	9,2
	sonstige Lagen	60.000	128,5
Geldern	sonstige Lagen	7.300	12,2

²⁸ Nachfolgend wird in den tabellarischen und textlichen Darstellungen zwischen den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und in den sonstigen Lagen (inkl. Sonderstandorte) unterschieden.

Kommune	Lage	Sortiment Möbel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Gelsenkirchen	sonstige Lagen	18.500	37,8
Gladbeck	ZVB Innenstadt	4.100	5,6
Goch	sonstige Lagen	2.400	3,4
Grefrath	sonstige Lagen	5.300	10,7
Hünxe	ZVB Ortszentrum	< 200	< 0,4
Kaarst	sonstige Lagen	27.600	66,3
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	1.000	2,2
Kempen	sonstige Lagen	10.500	16,1
Kevelaer	sonstige Lagen	2.300	3,2
Krefeld	STZ Uerdingen	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	68.200	91,8
Moers	HZ Innenstadt	< 200	< 0,4
	NZ Kapellen	< 200	< 0,4
	NZ Repelen	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	14.100	22,3
Mülheim a. d. R.	HZ Innenstadt	2.000	2,9
	STBZ Düsseldorfer Straße	800	1,2
	STBZ Mellinghofer Straße/Heifeskamp	< 200	< 0,4
Neukirchen-Vluyn	sonstige Lagen	33.600	43,2
	HZ Vluyn	< 200	< 0,4
	NZ Neukirchen	< 200	< 0,4
Neuss	sonstige Lagen	6.400	14,4
	sonstige Lagen	46.100	83,0
	ZVB Neue Mitte	6.100	7,3
Oberhausen	ZVB Alt-Oberhausen	1300	1,6
	ZVB Sterkrade*	19.700	24,3
	ZVB Osterfeld	< 200	< 0,4
	ZVB Schmachtdorf	< 200	< 0,4
	ZVB Bero-Center	700	0,8
	sonstige Lagen**	35.400	43,5
	NZ Lintorf	< 200	< 0,4
Ratingen	sonstige Lagen	10.300	12,7
	sonstige Lagen	5.300	8,4
Rheinberg	sonstige Lagen	5.300	8,4
	ZVB Innenstadt	< 200	< 0,4
Straelen	sonstige Lagen	4.100	9,6
	sonstige Lagen	6.600	9,4
Voerde	sonstige Lagen	< 200	< 0,4
	HZ Innenstadt	< 200	< 0,4
	STZ Friedrichsfeld	< 200	< 0,4

Kommune	Lage	Sortiment Möbel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
	STZ Spellen	< 200	< 0,4
	sonstige Lagen	13.500	20,6
Wesel	sonstige Lagen	6.100	8,1
GESAMT	-	569.200	1.001,5

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel Methodik); VKF auf 100 m² Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

Im Untersuchungsraum Möbel bestehen rd. 569.200 m² untersuchungsrelevante VKF im Sortimentsbereich Möbel, auf welcher ein Jahresumsatz von rd. 1.001,5 Mio. Euro²⁹ generiert wird.

Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum Möbel wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, geprägt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten **Randsortimenten** im Untersuchungsraum Randsortiment ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen Untersuchungsraum Randsortimente GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf sowie HBT, Bettwaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Sortiment GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf		Sortiment HBT, Bettwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dinslaken	HZ Innenstadt	2.300	4,4	1.200	2,3
	STZ Hiesfeld	100	0,2	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	1.300	1,8	1.100	1,9
Duisburg	HZ Innenstadt	6.500	6,9	2.100	3,6
	NZ Alt-Homberg	100	0,1	< 100	< 0,1
	NZ Buchholz	700	0,7	< 100	< 0,1

²⁹ Basis für die Umsatzschätzung bilden branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, Möbelkultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe), Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen, Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum, laufende Auswertung von Fachliteratur und Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Kom-mune	Lage	Sortiment GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf		Sortiment HBT, Bettwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
	NZ Hamborn	800	0,8	200	0,2
	NZ Hochheide	400	0,5	200	0,5
	NZ Marxloh	1.200	1,2	300	0,4
	NZ Meiderich	500	0,5	< 100	< 0,1
	NZ Neudorf	400	0,3	< 100	< 0,1
	NZ Neumühl	500	0,5	< 100	< 0,1
	NZ Rheinhausen	600	0,6	400	0,8
	NZ Walsum	800	0,9	200	0,4
	NZ Wanheimerort	500	0,6	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	14.300	20,8	6.400	15,0
Düsseldorf	C-Zentrum/Großes STZ Kaiserwerter Markt/Klemensplatz	200	0,4	< 100	< 0,1
Hünxe	ZVB Ortszentrum	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	1.900	1,8	1.100	2,1
	sonstige Lagen	700	0,8	< 100	< 0,1
Krefeld	STZ Uerdingen	600	0,9	100	0,2
Moers	HZ Innenstadt	1.600	2,5	1.100	2,0
	NZ Kapellen	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Repelen	700	1,1	100	0,3
	sonstige Lagen	2.800	3,5	2.000	3,4
Mülheim a. d. R.	HZ Innenstadt	2.500	4,1	500	0,9
	STBZ Düsseldorfer Straße	700	1,2	400	0,7
	STBZ Mellinghofer Straße/Heifeskamp	600	0,9	100	0,3
	sonstige Lagen	14.600	20,7	4.900	8,9
Neukirchen-Vluyn	HZ Vluyn	400	0,6	100	0,2
	NZ Neukirchen	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	700	1,5	800	1,4
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	2.600	3,9	1.100	2,1
	ZVB Alt-Oberhausen	2.300	2,2	100	0,1
	ZVB Sterkrade*	5.800	5,8	1.800	3,3
	ZVB Osterfeld	700	0,7	200	0,2
	ZVB Schmachtdorf	700	0,7	< 100	< 0,1
	ZVB Bero-Center	1.500	1,7	800	1,1
	sonstige Lagen**	3.700	5,6	1.800	3,0
Ratingen	NZ Lintorf	200	0,3	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	800	1,3	100	0,2

Kom-mune	Lage	Sortiment GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf		Sortiment HBT, Bettwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Rheinberg	ZVB Innenstadt	300	0,5	100	0,1
	sonstige Lagen	200	0,4	500	0,8
Voerde	HZ Innenstadt	100	0,2	< 100	< 0,1
	STZ Friedrichsfeld	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	STZ Spellen	100	0,2	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	2.100	2,7	2.500	4,2
GESAMT	-	80.700	107,0	32.500	61,0

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel Methodik); VKF auf 100 m² Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen Untersuchungsraum Randsortimente Heimtextilien/Gardinen sowie Leuchten/Lampen (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kom-mune	Lage	Heimtextilien/Gardinen		Leuchten/Lampen	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dinslaken	HZ Innenstadt	200	0,4	< 100	< 0,1
	STZ Hiesfeld	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	100	0,2	900	1,7
Duisburg	HZ Innenstadt	< 100	0,1	300	0,6
	NZ Alt-Homberg	< 100	< 0,1	100	0,2
	NZ Buchholz	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Hamborn	200	0,4	< 100	< 0,1
	NZ Hochheide	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Marxloh	100	0,2	200	0,4
	NZ Meiderich	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Neudorf	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Neumühl	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Rheinhausen	100	0,2	< 100	< 0,1
	NZ Walsum	100	0,1	< 100	0,1
	NZ Wanheimerort	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	1.500	3,0	3.900	9,0
Düsseldorf	C-Zentrum/Großes STZ Kaiserwerter Markt/Klemensplatz	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1

Kom-mune	Lage	Heimtextilien/Gardinen		Leuchten/Lampen	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Hünxe	ZVB Ortszentrum	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	< 100	< 0,1	400	0,8
Krefeld	STZ Uerdingen	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
Moers	HZ Innenstadt	200	0,5	300	0,8
	NZ Kapellen	100	0,2	< 100	< 0,1
	NZ Repelen	< 100	0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	1.100	2,1	900	1,9
Mülheim a. d. R.	HZ Innenstadt	100	0,1	< 100	0,1
	STBZ Düsseldorfer Straße	100	0,3	< 100	< 0,1
	STBZ Mellinghofer Straße/Heifeskamp	100	0,2	< 100	0,1
	sonstige Lagen	800	1,4	1.500	2,6
Neukirchen-Vluyn	HZ Vluyn	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NZ Neukirchen	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	< 100	0,1	300	0,5
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	200	0,5	500	1,0
	ZVB Alt-Oberhausen	< 100	< 0,1	300	0,4
	ZVB Sterkrade*	800	1,5	1.200	2,5
	ZVB Osterfeld	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Schmachtdorf	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Bero-Center	< 100	0,1	< 100	0,1
	sonstige Lagen**	700	1,3	2.600	5,0
Ratingen	NZ Lintorf	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1	300	0,5
Rheinberg	ZVB Innenstadt	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	100	0,3	300	0,7
Voerde	HZ Innenstadt	< 100	0,1	< 100	< 0,1
	STZ Friedrichsfeld	100	0,1	< 100	< 0,1
	STZ Spellen	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen	300	0,6	700	1,6
GESAMT	-	7.400	14,2	14.900	30,7

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel Methodik); VKF auf 100 m² Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

Es ist festzuhalten, dass das Angebot in den Sortimentsbereichen **GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf** sowie **HBT, Bettwaren** in den zentralen Versorgungsbereichen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte aufweist (hier insbesondere Innenstadtzentren). Ergänzend ist anzumerken, dass teilweise auch ein nennenswertes Angebot in sonstigen Lagen angesiedelt ist. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt. Das Angebot in den Sortimentsbereich **Heimtextilien/Gardinen** und **Leuchten/Lampen** wird schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie von Baumärkten die Angebotsstrukturen.

Insgesamt sind in den einzelnen untersuchungsrelevanten Randsortimenten - unter Berücksichtigung der Planvorhaben (s. Kapitel 4.3) - folgende untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen angesiedelt:

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf:
rd. 80.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 107,0 Mio. Euro
- HBT/Bettwaren:
rd. 32.500 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 61,0 Mio. Euro
- Heimtextilien/Gardinen:
rd. 7.400 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 14,2 Mio. Euro
- Leuchten/Lampen:
rd. 14.900 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 30,7 Mio. Euro

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dessen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den beiden Untersuchungsräumen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Untersuchungsräumen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Duisburg weist eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH Köln 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Die Kommunen im Untersuchungsraum weisen eine breite Spannweite von deutlich unterdurchschnittlichen (z. B. in Teilen von Duisburg, Gelsenkirchen, Kranenburg, Krefeld) und bis deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten (z. B. in Teilen von Düsseldorf, Meerbusch, Ratingen) auf. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes Möbel beträgt rd. 99 und ist damit als nahezu durchschnittlich einzuordnen. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes Randsortimente beträgt rd. 96. Demnach weist der Untersuchungsraum Randsortimente in Summe ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in den Kommunen der beiden Untersuchungsräume kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum Möbel für das Sortiment Möbel und im Untersuchungsraum Randsortimente für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen und Leuchten/Lampen dar.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum Möbel 2019

Kommune	Einwohner	Kaufkraft Möbel in Mio. Euro
Alpen	12.479	4,6
Bedburg-Hau	12.955	4,1
Bocholt	71.113	24,7
Bottrop	117.565	38,9
Dinslaken	67.373	24,3
Duisburg	498.686	149,4
Düsseldorf	621.877	249,9
Emmerich	30.961	9,4
Essen	582.760	198,1
Geldern	33.730	11,7
Gelsenkirchen	259.645	75,1
Gladbeck	75.610	24,0
Goch	34.205	10,7
Grefrath	14.753	5,1
Hamminkeln	26.858	9,5
Hünxe	13.598	5,4
Isselburg	10.636	3,4
Issum	11.977	4,3
Kaarst	43.493	18,0
Kalkar	13.884	4,4
Kamp-Lintfort	37.596	11,4
Kempen	34.514	13,1
Kerken	12.548	4,6
Kevelaer	28.087	9,4
Kleve	52.388	16,3
Kranenburg	10.719	2,9
Krefeld	227.417	79,1
Meerbusch	56.415	27,6
Moers	103.902	36,2
Mülheim	170.632	62,0
Neukirchen-Vluyn	27.187	9,5

Kommune	Einwohner	Kaufkraft Möbel in Mio. Euro
Neuss	153.896	57,3
Oberhausen	210.764	66,3
Raesfeld	11.431	4,1
Ratingen	87.520	37,3
Rees	21.100	6,7
Rhede	19.299	6,7
Rheinberg	30.854	11,3
Rheurdt	6.515	2,4
Schermbeck	13.602	5,1
Sonsbeck	8.673	3,0
Straelen	16.257	5,6
Tönisvorst	29.336	11,1
Uedem	8.224	2,7
Voerde	36.017	12,1
Wachtendonk	8.129	3,0
Weeze	10.786	3,1
Wesel	60.230	20,7
Willich	50.391	18,9
Xanten	21.607	7,4
Untersuchungsraum Möbel Gesamt*	4.120.194	1.431,8

Quelle: Bevölkerung: IT.NRW 2020 und GfK 2019 (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2019); Kaufkraft: IFH 2019, Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen, Teppiche und Leuchten/Lampen im Untersuchungsraum Randsortimente 2019

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro			
		GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf	HBT/Bettwaren	Heimtextilien/Gardinen	Leuchten/Lampen
Dinslaken	67.373	5,1	4,1	1,9	2,8
Duisburg	498.686	31,3	26,0	12,2	17,2
Düsseldorf *	24.076	2,5	1,9	0,9	1,3
Hünxe	13.598	1,2	0,9	0,4	0,6
Kamp-Lintfort	37.596	2,4	2,0	0,9	1,3
Krefeld *	22.924	1,6	1,3	0,6	0,9
Moers	103.902	7,6	6,1	2,9	4,1
Mühlheim a. d. R.	170.632	13,1	10,4	4,8	7,0
Neukirchen-Vluyn	27.187	2,0	1,6	0,7	1,1
Oberhausen	210.764	13,9	11,4	5,4	7,6
Ratingen *	19.116	1,8	1,4	0,6	1,0
Rheinberg	30.854	2,4	1,9	0,9	1,3
Voerde	36.017	2,5	2,1	1,0	1,4
Gesamt	1.262.726	87,5	71,0	33,2	47,5

Quelle: Bevölkerung: IT.NRW 2020 und GfK 2019 (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2019); Kaufkraft: IFH 2019, Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

* Teilbereich der Kommune, s. Abbildung 4.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung in den beiden Untersuchungsräumen bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen und Leuchten/Lampen;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum Möbel mit einer leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung bis 2024 von insgesamt „plus“ rd. 0,6 % zu rechnen. Die Bevölkerungsentwicklung bis 2024 im Untersuchungsraum Randsortimente ist mit insgesamt rd. „minus“ 0,7 % leicht negativ.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich:

- Möbel von „plus“ rd. 0,6 %;
- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen und Leuchten/Lampen von jeweils „plus“ rd. 0,6 %;

ableiten.

Im Untersuchungsraum **Möbel** ergibt sich somit in Summe eine durchschnittlich leicht positive Entwicklung der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Sortiment Möbel von „plus“ rd. 1,4 % bzw. „plus“ rd. 19,7 Mio. Euro auf rd. 1.451,5 Mio. Euro.

In Summe ergeben sich somit im Untersuchungsraum **Randsortimente** Kaufkraftentwicklungen in den jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen von „minus“ rd. 0,1 %. Demnach kann bei den Randsortimenten von einer stagnierenden Situation für Ende 2024 ausgegangen werden.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.3) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen des Sortiments Möbel und der untersuchungsrelevanten Randsortimente Berücksichtigung.

Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Zentralität)³⁰

Durch Gegenüberstellung der in Duisburg bzw. in den Untersuchungsräumen vorhandenen Kaufkraft im Prognosejahr 2024 (s. o.) mit der durch die Bestandsstrukturen (inkl. der zu berücksichtigenden weiteren Planvorhaben und Erweiterungen³¹ (s. Kapitel 4.3)) erzielten Umsätze im Prognosejahr 2024 wird ersichtlich, in welchen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch abfließt und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch in den jeweiligen Untersuchungsraum zufließt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den beiden Untersuchungsräumen jeweils aufgrund der Erhebungsmethodik (s. Kapitel 2) bestimmte Angebotsstrukturen nicht erfasst wurden und gleichzeitig weitere Entwicklungen (s. Kapitel 4.3) und deren Umsätze Berücksichtigung finden. In der Realität dürfte sich die Zentralität somit in den jeweiligen Untersuchungsräumen und den jeweiligen Sortimentsbereichen leicht different darstellen (s. entsprechende Fußnoten).

³⁰ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

³¹ Ohne die hier untersuchte Ansiedlung Ostermann Duisburg, aber mit Marktveränderungen (s. Kapitel 4.3).

Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2024) in Duisburg und in den jeweiligen Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen, Leuchten/Lampen

Bezugsraum	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) Prognosehorizont 2024				
	Möbel	GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf	HBT/Bettwaren	Heimtextilien/Gardinen	Leuchten/Lampen
Duisburg	65	110	83	33	61
Untersuchungsraum	70	122	70	43	65

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2020 und GfK 2019 (Eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsstand: 31.12.2019; Bevölkerungsprognose); Kaufkraft: IFH 2019 und BBSR 2017; Umsatzprognose: s. Kapitel 2; Werte gerundet.

Anhand der vorstehenden Tabelle wird ersichtlich, dass im Sortiment **Möbel** (2024) sowohl aus Duisburg wie auch aus dem Untersuchungsraum Möbel - trotz der berücksichtigten Planvorhaben (s. Kapitel 4.3) - deutliche Kaufkraftabflüsse bestehen.

Im Sortimentsbereich **GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf** (2024) nennenswerte Kaufkraftzuflüsse in das Duisburger Stadtgebiet erfolgen. Dies ist vor allem auf das umfassende Angebot sowohl in zentralen wie auch dezentralen Lagen (hier u. a. auch IKEA) in Duisburg zurückzuführen.

In den Sortimentsbereichen **HBT/Bettwaren** sowie **Leuchten/Lampen** (2024) sind - trotz der Berücksichtigung der entsprechenden Planvorhaben (s. Kapitel 4.3) - deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum Randsortimente festzustellen.

Im Sortimentsbereich **Heimtextilien/Gardinen** (2024) sind sehr deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum Randsortimente festzustellen.

In den Sortimentsbereichen **Möbel, HBT/Bettwaren** sowie **Leuchten/Lampen** und insbesondere **Heimtextilien/Gardinen** sind unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Duisburgs noch deutliche Entwicklungspotenziale gegeben, zumal auch die Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen nur ein (z. T. sehr) ein eingeschränktes Angebot aufweisen.

4.5 Analyse und Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Analysen der im Untersuchungsraum Randsortimente gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune und auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen.

Im Anhang erfolgt gemäß den voranstehenden Ausführungen die Darstellung der Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente (s. Kapitel 4.2.2) mit den wesentlichen Inhalten.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

Planvorhaben:

- Der Vorhabenstandort Zeus-Gelände befindet sich in Obermeiderich, Stadtbezirk Meiderich-Beeck, an der Hamborner Straße. Er umfasst im Wesentlichen die als Schlackenlagerplatz genutzte Brachfläche der ehemaligen Thyssen-Gießerei Meiderich.
- Der Vorhabenstandort ist gemäß des EHK Duisburg 2019 als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße ausgewiesen.
- Der Vorhabenstandort weist eine hohe Verkehrsgunst für den MIV auf, über die Hamborner Straße und die A59/A42 erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.
- Die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV ist derzeit nur sehr eingeschränkt gegeben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in direkter räumlicher Nachbarschaft zu dem Standort IKEA, Beecker Straße 80. Zwischen den beiden Standorten sind positive Synergieeffekte zu erwarten, i. S. der Stadtentwicklung besteht durch das Planvorhaben Ostermann und den Bestandsbetrieb IKEA die Möglichkeit, einen qualifizierten, gesamtstädtischen ‚Möbelstandort‘ zu entwickeln.

Angebotssituation:

- Es ist festzuhalten, dass das Angebot im Sortiment Möbel im Untersuchungsraum **Möbel** im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, geprägt wird.
- Insgesamt sind im **Untersuchungsraum Möbel** rd. 569.200 m² VKF angesiedelt, auf welcher ein Umsatz von rd. 1.001,5 Mio. Euro generiert wird.
- Die Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf sowie HBT, Bettwaren im **Untersuchungsraum Randsortimente** weisen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte in den zentralen Versorgungsbereichen auf (hier insbesondere Innenstadtzentren). Ergänzend ist anzumerken, dass teilweise auch ein nennenswertes Angebot in sonstigen Lagen angesiedelt ist. Dieses Angebot wird dort größtenteils durch die Randsortimente der Möbelmärkte bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bereitgestellt.

- Die Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Heimtextilien/Gardinen und Leuchten/Lampen werden schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, hier prägen die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie von Baumärkten die Angebotsstrukturen im **Untersuchungsraum Randsortimente**.
- Insgesamt sind in den einzelnen untersuchungsrelevanten Randsortimenten im **Untersuchungsraum Randsortimente** folgende untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen - unter Berücksichtigung der Planvorhaben (s. Kapitel 4.3) - angesiedelt:
 - **GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf:**
rd. 80.700 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 107,0 Mio. Euro
 - **HBT/Bettwaren:**
rd. 32.500 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 61,0 Mio. Euro
 - **Heimtextilien/Gardinen:**
rd. 7.400 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 14,2 Mio. Euro
 - **Leuchten/Lampen:**
rd. 14.900 m² Verkaufsfläche, Jahresumsatz rd. 30,7 Mio. Euro

Nachfragesituation:

- Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer beträgt
 - in **Duisburg** rd. 91 und ist damit als unterdurchschnittlich einzuordnen;
 - im Untersuchungsraum **Möbel** rd. 99 und ist damit als durchschnittlich einzuordnen;
 - im Untersuchungsraum **Randsortimente** rd. 96 und ist damit als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Im Untersuchungsraum **Möbel** (2024) ist mit einer Zentralität von rd. 70 im Sortiment Möbel ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen (unter Berücksichtigung der Planvorhaben s. Kapitel 4.3). Gleiches gilt im Untersuchungsraum **Randsortimente** (2024) für die Sortimentsbereiche HBT/Bettwaren (Zentralität 70), Heimtextilien/Gardinen (Zentralität 43) und Leuchten/Lampen (Zentralität 65) - in diesen Sortimentsbereichen sind (z. T. sehr) deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum **Randsortimente** festzustellen. Lediglich im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf (Zentralität 122) besteht ein deutlicher Kaufkraftzufluss in den Untersuchungsraum **Randsortimente**.
- Die Nachfragesituation wird sich bis zum Prognosehorizont (2024) im Untersuchungsraum **Möbel** im Sortiment Möbel mit einem Zuwachs von rd. 1,4 % bzw. + rd. 19,7 Mio. Euro auf rd. 1.451,5 Mio. Euro leicht positiv entwickeln.

- In Summe ergeben sich im Untersuchungsraum Randsortimente Kaufkraftentwicklungen in den jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen von „minus“ rd. 0,1 %. Demnach kann bei den Randsortimenten von einer stagnierenden Situation für Ende 2024 ausgegangen werden.

5 Marktposition des Planvorhabens und Umsatzprognose

In diesem Kapitel erfolgt eine Umsatzschätzung für das Bestandsobjekt sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18/13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96/14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“ (OVG NRW Az. 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität für das Planvorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Bekannte Rahmenbedingungen für den Betriebstyp/den Betreiber

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für ein Wohnkaufhaus (ab 20.000 m² VKF), als welches das Einrichtungshaus Ostermann einzuordnen ist, weist eine Spannweite von 1.100 Euro/m² VKF (Minimum) bis 1.400 Euro/m² VKF (Maximum) auf. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Möbelmitnahmehäuser (= Ostermann Trends) weist eine Spannweite von 1.000 Euro/m² VKF (Minimum) bis 1.400 Euro/m² VKF (Maximum) auf.³²
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Möbel Ostermann beträgt nach zugänglichen Informationen aus der Möbel Kultur 1.708 Euro/m² VKF³³.

(Standort-)Rahmenbedingungen, die für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten überdurchschnittliche Flächenproduktivität sprechen:

- Mit dem in räumlicher Nähe gelegenen Standort IKEA sind weitere Synergieeffekte zu erwarten, die so bei anderen Märkten der Fa. Ostermann nicht bestehen. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten überdurchschnittliche Flächenproduktivität.
- Durch die Lage des Vorhabenstandorts südlich des Autobahnkreuzes Duisburg-Nord (A42/A59) weist das Planvorhaben eine sehr gute überörtliche Erreichbarkeit aus dem

³² BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018, München, S. 35.

³³ Eigene Berechnungen auf Basis möbel kultur Paläste 2019 sowie möbel kultur Umsätze 2018.

nördlichen rechtsrheinischen sowie dem nordwestlichen linksrheinischen Einzugsgebiet auf (s. Abbildung 3). Für diese beiden Bereiche des Einzugsgebiets stellt das Planvorhaben den schnellstmöglich erreichbaren Kombinationsstandort eines Wohnkaufhauses und eines Möbelmitnahmemarkts des Großraums Rhein-Ruhr dar. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten überdurchschnittliche Flächenproduktivität.

- Im Untersuchungsraum Möbel ist insgesamt bis Ende 2024 im Hinblick auf den stationären Einzelhandel mit einer leicht positiven Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Möbel um rd. 1,4 % bzw. + rd. 19,7 Mio. Euro auf rd. 1.451,5 Mio. Euro zu rechnen. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber den aus 2018 bekannten Werten der bestehenden Ostermann Märkte leicht hinausgehende Flächenproduktivität (analog 1,4% gegenüber der aktuellen Flächenproduktivität).

(Standort-)Rahmenbedingungen, die für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten vergleichbare Flächenproduktivität sprechen:

- Der Vorhabenstandort weist eine sehr gute MIV-Anbindung in die Stadt und Region auf, die hinsichtlich der Qualität jedoch nicht als unüblich für Möbelstandorte der Fa. Ostermann zu bewerten ist. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten nicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität.
- Der Betreiber Ostermann ist mit Standorten in Witten, Haan, Leverkusen, Bottrop und Recklinghausen in der Region bereits etabliert und verfügt demnach über einen hohen Bekanntheitsgrad. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber weiteren Betreibern erhöhte Flächenproduktivität, nicht jedoch für eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität gegenüber bestehenden Ostermann Märkten.
- Das Vorhaben weist durch die geplanten Standortkombination aus dem Wohnkaufhaus und dem Möbelmitnahmemarkt eigene Synergieeffekte wie auch Wettbewerbsvorteile gegenüber Möbelstandorten, die mit nur einem Betriebstyp besetzt sind, auf. Dieser Aspekt spricht für eine gegenüber weiteren Betreibern erhöhte Flächenproduktivität, nicht jedoch gegenüber bestehenden Ostermann Märkten, welche ebenfalls als Kombinationsstandorte angelegt sind.
- Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als durchschnittlich sowie im Vergleich zu einem Großteil der systemgleichen Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum als überdurchschnittlich einzuordnen. Im Vergleich zu den bestehenden Ostermann Standorten (\emptyset = rd. 39.800 m² VKF) ist die geplante Gesamtverkaufsfläche als durchschnittlich einzuordnen. Dieser Aspekt spricht für nicht eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität gegenüber bestehenden Ostermann Märkten.
- Der Untersuchungsraum Möbel weist ein durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 99; vgl. IfH 201), der Untersuchungsraum Randsortimente weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf

(rd. 96; vgl. IfH 2017). Dieser Aspekt spricht nicht für eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität gegenüber bestehenden Ostermann Märkten.

(Standort-)Rahmenbedingungen, die für eine gegenüber bestehenden Ostermann Märkten geringere Flächenproduktivität sprechen:

- Der Untersuchungsraum Randsortimente weist mit rd. 96 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf, zudem ist im Untersuchungsraum Randsortimente mit einer Stagnation der entsprechenden Kaufkräfte bis 2024 zu rechnen.

Um den überwiegend - in der Relation zu bestehenden Ostermann Häusern - vergleichbaren sowie positiven (Standortrahmen-)Bedingungen Rechnung zu tragen, wird eine gegenüber bestehenden Ostermannhäusern eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität in einer Spannweite von rd. **1.900 Euro/m² VKF bis 2.200 Euro/m² VKF** angenommen. Die Flächenproduktivitäten variieren nach Sortimentsbereichen (s. Tabelle 10).

Der obere Wert wird im Kontext der aktuellen Rechtsprechung als **realitätsnaher Worst Case-Ansatz** den später folgenden Berechnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie den städtebaulichen Einordnungen zugrunde gelegt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten.

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro*
Einrichtungshaus Ostermann	30.000	1.900 - 2.200	57,4 - 66,4
Möbel	24.600	1.900 - 2.200	46,7 - 54,1
GPK/Hausrat	900	2.000 - 2.300	1,4 - 1,6
Einrichtungsbedarf	300	2.000 - 2.300	0,6 - 0,7
HBT, Bettwaren	1.000	2.000 - 2.300	2,0 - 2,3
Leuchten/Lampen	900	2.200 - 2.500	2,0 - 2,3
Elektrokleingeräte	100	2.300 - 2.600	0,2 - 0,3
Heimtextilien/Gardinen	200	2.000 - 2.300	0,4 - 0,5
Teppiche	1.500	1.800 - 2.100	2,7 - 3,2
Gartenartikel	200	1.500 - 1.800	0,3 - 0,4
Elektrogroßgeräte	300	2.300 - 2.600	0,7 - 0,8
Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends	10.000	1.900 - 2.200	19,3 - 22,3
Möbel	8.250	1.900 - 2.200	15,7 - 18,2
GPK/Hausrat	350	2.000 - 2.300	0,7 - 0,8
Einrichtungsbedarf	150	2.000 - 2.300	~ 0,3
HBT, Bettwaren	300	2.000 - 2.300	0,6 - 0,7
Leuchten/Lampen	200	2.200 - 2.500	0,4 - 0,5
Heimtextilien/Gardinen	100	2.000 - 2.300	~ 0,2
Kinderwagen	150	2.300 - 2.600	0,3 - 0,4
Babyrandsortimente	100	2.300 - 2.600	0,2 - 0,3
Teppiche	200	1.800 - 2.100	~ 0,4
Kfz-Zubehör (Kindersitze)	200	2.300 - 2.600	~ 0,5
GESAMT	40.000	1.900 - 2.000	76,8 - 88,8
Möbel	32.850	1.900 - 2.200	62,4 - 72,3
GPK/Hausrat	1.250	2.000 - 2.300	2,5 - 2,9
Einrichtungsbedarf	450	2.000 - 2.300	0,9 - 1,0
HBT, Bettwaren	1.300	2.000 - 2.300	2,6 - 3,0
Leuchten/Lampen	1.100	2.200 - 2.500	2,4 - 2,8
Elektrokleingeräte	100	2.300 - 2.600	0,2 - 0,3
Kinderwagen	150	2.300 - 2.600	0,3 - 0,4
Babyrandsortimente	100	2.300 - 2.600	0,2 - 0,3
Heimtextilien/Gardinen	300	2.000 - 2.300	0,6 - 0,7
Teppiche	1.700	1.800 - 2.100	3,1 - 3,6
Gartenartikel	200	1.500 - 1.800	0,3 - 0,4
Elektrogroßgeräte	300	2.300 - 2.600	0,7 - 0,8
Kfz-Zubehör (Kindersitze)	200	2.300 - 2.600	~ 0,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen u. a. auf Basis möbel kultur Paläste 2019, möbel kultur Umsätze 2018 und Informationen des Auftraggebers; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für **Vorhaben** ein perspektivischer Jahresumsatz von **rd. 76,8 - 88,8 Mio. Euro** prognostiziert, wovon rd. 57,4 - 66,4 Mio. Euro durch das Einrichtungshaus und rd. 19,3 - 22,3 Mio. Euro durch den Möbelmitnahmemarkt generiert werden.

Rund **62,4 - 72,3 Mio. Euro** vom Gesamtumsatz entfallen auf das Hauptsortiment **Möbel**. Für den **Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf** wird ein Jahresumsatz von rd. **3,4 - 3,9 Mio. Euro** prognostiziert, für den **Sortimentsbereich HBT, Bettwaren** ein Jahresumsatz von rd. **2,6 - 3,0 Mio. Euro**, für den **Sortimentsbereich Leuchten/Lampen** ein Jahresumsatz von rd. **2,4 - 2,8 Mio. Euro** sowie für den Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen von rd. **0,6 - 0,7 Mio. Euro**.

In den **sonstigen Sortimenten** werden perspektivische Jahresumsätze in Höhen prognostiziert, anhand derer keine durch das Planvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten sind. Lediglich im Sortiment Teppiche wird ein nennenswerter Jahresumsatz von rd. 3,1 - 3,6 Mio. Euro prognostiziert, hierfür sei grundsätzlich auf die Ausführungen in Kapitel 2 verweisen. Demnach sind in dem Sortiment Teppiche keine durch das Planvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunal- und landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das EHK Duisburg 2019 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Versorgungsstrukturen zu erwarten?

6.1 Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Duisburg 2019)

Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort bzw. perspektivische Sonderstandort befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord. Der Vorhabenstandort ist gemäß des EHK Duisburg 2019 (vgl. ebenda S. 163) als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße ausgewiesen:

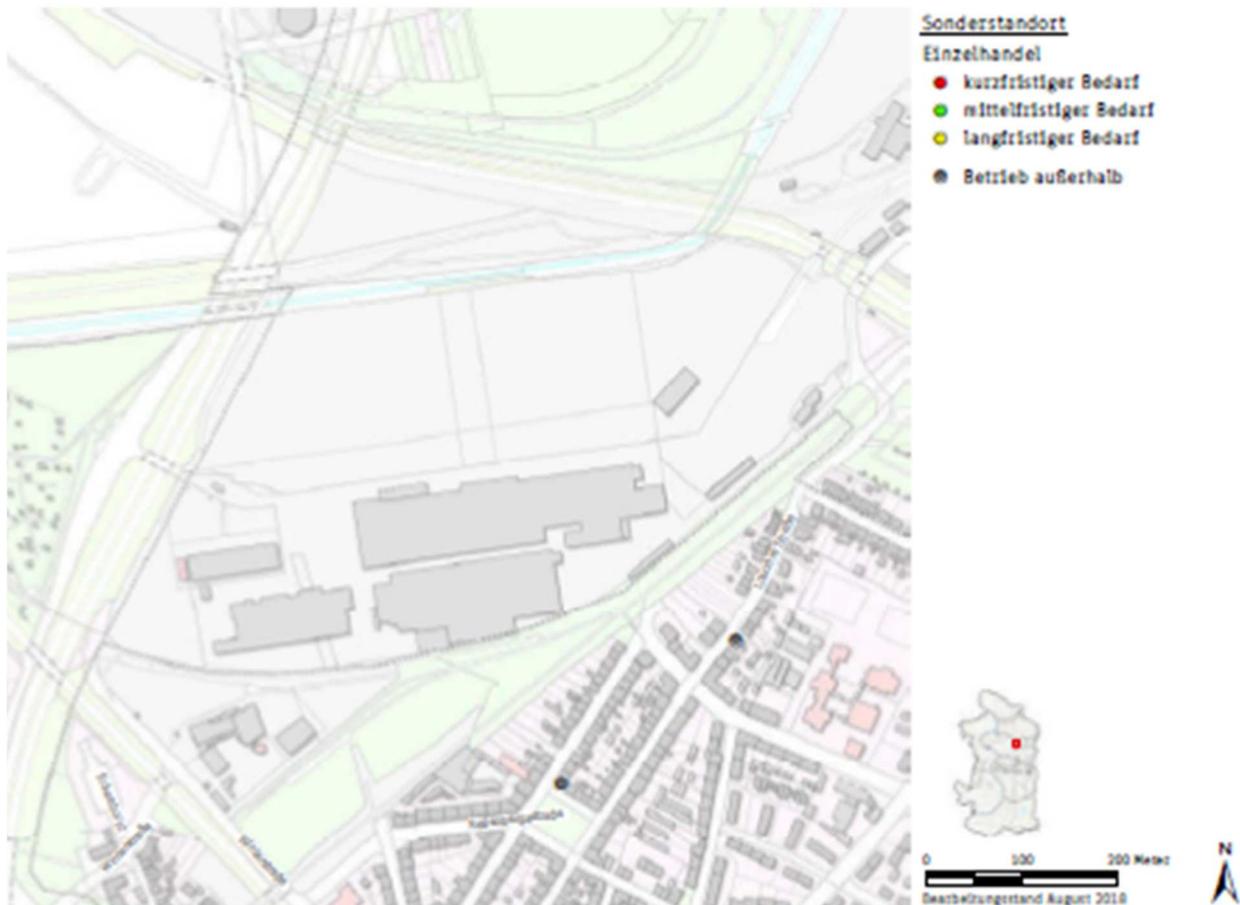
„Der perspektivische Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord (vgl. Karte 41). Derzeit ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Die Ausweisung als Sonderstandort ist auf Grund der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiet erfolgt.

Eine Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).“

Der Vorhabenstandort ist demnach durch die Ausweisung als perspektivischer Sonderstandort im EHK Duisburg 2019 für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorgesehen.

Demnach ist das Planvorhaben mit seinem nicht zentrelevanten Hauptsortiment bzgl. seiner Lage im perspektivischen Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße konform zu den Ausführungen und Anforderungen des EHK Duisburg 2019.

Abbildung 5: Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße



Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 163.

Ansiedlungsleitsätze

„3.7.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Ansiedlungsleitsätze: zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen

a) ...

e) *Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, max. 2.500 m²*

...

... Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe worst-case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern eher von der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19³⁴, Az. 7 D 96/14.NE).

³⁴ Hierbei handelt es sich um das Urteil OVG NRW Az. 7 D 96/14.NE vom 28.09.16. Die Jahresangabe 19 im EHK Duisburg 2019 (S. 93) ist nicht korrekt.

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall ein Bezug zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 2.500 m² zu beschränken.

...

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.“

Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 90f.

Für die beiden Betriebe des Planvorhabens ist jeweils die Ausweisung eines Sondergebiets geplant. Im Sondergebiet für das Einrichtungshaus Ostermann (30.000 m² VKF) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.500 m² vorgesehen (s. Tabelle 2, S. 16). Im Sondergebiet für den Möbelmitnahmemarkt Ostermann Trends (10.000 m² VKF) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 1.000 m² (=10 % der GVKF) vorgesehen (s. Tabelle 2, S. 16).

Im Rahmen der Prüfung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens (s. Kapitel 6.3) wird ein *realitätsnaher worst-case-Wert* zur Ermittlung der Umsatzprognose des Planvorhabens angesetzt (s. Kapitel 5).

Die in den beiden Betrieben geplanten (zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten) Randsortimente stehen jeweils in einem Bezug zum nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel und stellen vorhabenübliche sowie regelmäßige Randsortimente des großflächigen Möbeleinzelhandels dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für beide Sondergebiete des Planvorhabens jeweils die Fixierung der maximal zulässigen sortimentspezifischen VKF-Obergrenze je Randsortiment vorgesehen. Der Betreiber ist sowohl für das Einrichtungshaus wie auch den Möbelmitnahmemarkt die Firma Ostermann, so dass die *Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems* ausgeschlossen ist

Demnach sind die beiden Betriebe des Planvorhabens kongruent zu Ansiedlungsleitsatz 3.7.3.1 des EHK Duisburg 2019.

„3.7.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Ansiedlungsleitsätze:

nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten (Sonder-)Standorten“

Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 95.

Der Vorhabenstandort ist als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße im EHK Duisburg 2019 ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist durch seine Lage im perspektivischen Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße kongruent zu Ansiedlungsleitsatz 3.7.3.2 des EHK Duisburg 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen und Anforderungen des EHK Duisburg 2019.

6.2 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) und der Regionalplanung (GEP 99)³⁵ dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Im Rahmen der 77. Änderung (11.06.2013) des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wurde das „Zeus-Gelände“ in der Stadt Duisburg in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt.

Das Planvorhaben ist durch seine Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich kongruent zu 6.5-1 des LEP NRW 2019.

³⁵ Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist in seiner neusten Fassung am 13.04.2018 in Kraft getreten. Für Duisburg gilt allerdings noch der GEP 99, da der Regionalplan Ruhr sich derzeit noch in Aufstellung befindet.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.3.1 und 6.3.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. 6.3.4 bis 6.3.6) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.

Da durch das Planvorhaben zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist es kongruent zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Bzgl. 6.5-4 Grundsatz ist festzuhalten:

- Intention des Grundsatzes ist es insbesondere, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen. Es soll hiermit einer unverhältnismäßigen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzkonzentration in einzelnen Kommunen gegengesteuert werden.
- Wie die folgende Tabelle zeigt, überschreitet der Umsatz des Planvorhabens im Hauptsortiment Möbel nicht die sortimentspezifische Kaufkraft in Duisburg:

Tabelle 11: Gegenüberstellung Kaufkraft/Vorhabenumsatz im Hauptsortiment Möbel (in Mio. Euro)

Parameter	Hauptsortiment Möbel
Kaufkraft in Duisburg in Mio. Euro	149,4
prognostizierter Umsatz Planvorhaben in Mio. Euro	62,4 - 72,3

Quelle: Kaufkraftdaten: IfH 2019, Einwohner ITR.NRW (2020), Stand 31.12.2019; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Da der Umsatz des Planvorhabens nicht die Kaufkraft der Stadt Duisburg übersteigt, ist es kongruent zu 6.5-4 Grundsatz des LEP NRW 2019.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Bzgl. 6.5-5 Ziel ist festzuhalten:

- Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente des Planvorhabens bzw. auch der beiden geplanten Betriebe liegt bei max. 10 % der gesamten bzw. jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (s. Kapitel 3.2). Bei den Randsortimenten handelt es sich um für Möbelmärkte übliche Randsortimente.

Da in den beiden geplanten Betrieben des Planvorhabens die Verkaufsflächen der Randsortimente 10 % der GVKF nicht überschreiten, ist das Planvorhaben kongruent zu 6.5-5 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Bzgl. 6.5-6 Grundsatz ist festzuhalten:

- Die Vorgabe von max. 2.500 m² VKF zentrenrelevanter Randsortimente wird durch den Betrieb Möbelmitnahmemarkt (1.000 m² VKF Randsortimente) nicht überschritten (s. Tabelle 2).
- Die Vorgabe von max. 2.500 m² VKF zentrenrelevanter Randsortimente wird durch den Betrieb Einrichtungshaus Ostermann (2.500 m² VKF Randsortimente) nicht überschritten (s. Tabelle 2).

Da in den beiden geplanten Betrieben des Planvorhabens die Verkaufsflächen der Randsortimente jeweils nicht mehr als 2.500 m² VKF beträgt, ist das Planvorhaben kongruent zu 6.5-6 Grundsatz des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben entspricht den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019.

6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche

- Möbel,
- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf,
- HBT/Bettwaren,
- Heimtextilien/Gardinen sowie
- Leuchten/Lampen

ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der sehr guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts, aufgrund des Kombinationsstandorts aus einem Einrichtungshaus und einem Möbelmitnahmemarkt in Kombination mit dem in räumlicher Nähe liegenden IKEA – und auch der wenigen mit der Standortagglomeration vergleichbaren Angebotsstandorte im Untersuchungsraum – zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Planvorhaben über ein attraktives, hinsichtlich Preis- und Qualitätsspektrum breites Angebot verfügt, wodurch der Gesamtstandort eine relativ hohe Strahlkraft aufweist. Der Streuumsatz wird daher mit 10 % für die Berechnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Untersuchungsraum Möbel und mit 15 % für den enger gefassten Untersuchungsraum Randsortimente angenommen.

6.3.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Hauptsortiment Möbel

Die folgende Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie auch deren nachfolgende städtebauliche Würdigung erfolgt für den Prognosehorizont 2024. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen im Sortiment Möbel im Untersuchungsraum Möbel.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Bocholt	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Bottrop	sonstige Lagen	68,9	max. 7,2	max. 10
Dinslaken	HZ Innenstadt	0,3	*	*
	STZ Hiesfeld	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	6,2	max. 0,5	max. 9
Duisburg	HZ Innenstadt	3,0	max. 0,2	max. 6
	NZ Alt-Homberg	< 0,4	*	*
	NZ Buchholz	< 0,4	*	*
	NZ Hamborn	1,3	max. 0,1	max. 6
	NZ Hochheide	0,4	*	*
	NZ Marxloh	0,5	*	*
	NZ Meiderich	< 0,4	*	*
	NZ Neudorf	< 0,4	*	*
	NZ Neumühl	< 0,4	*	*
	NZ Rheinhausen	< 0,4	*	*
	NZ Walsum	0,4	*	*
	NZ Wanheimerort	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	90,5	max. 8,0	max. 9
	Düsseldorf	C-Zentrum/Großes STZ Aachener Str./Suitbertusstr.	53,9	max. 3,5	max. 7
C-Zentrum/Großes STZ Kaiserwerter Markt/Klemensplatz		< 0,4	*	*
C-Zentrum/Großes STZ Westfalenstraße		4,9	max. 0,2	max. 4
sonstige Lagen		73,7	max. 3,8	max. 5
Essen	B-Zentrum Steele	9,4	max. 0,4	max. 4
	sonstige Lagen	130,2	max. 8,7	max. 7
Geldern	sonstige Lagen	12,4	max. 0,6	max. 5
Gelsenkirchen	sonstige Lagen	38,3	max. 2,4	max. 6
Gladbeck	ZVB Innenstadt	5,7	max. 0,3	max. 5
Goch	sonstige Lagen	3,4	max. 0,1	max. 3
Grefrath	sonstige Lagen	10,8	max. 0,5	max. 5
Hünxe	ZVB Ortszentrum	< 0,4	*	*
Kaarst	sonstige Lagen	67,2	max. 3,2	max. 5
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	2,2	max. 0,1	max. 4
Kempfen	sonstige Lagen	16,3	max. 0,6	max. 4
Kevelaer	sonstige Lagen	3,2	max. 0,1	max. 4
Krefeld	STZ Uerdingen	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	93,1	max. 5,0	max. 5
Moers	HZ Innenstadt	< 0,4	*	*
	NZ Kapellen	< 0,4	*	*
	NZ Repelen	< 0,4	*	*

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
	sonstige Lagen	22,6	max. 1,4	max. 6
Mülheim a. d. R.	HZ Innenstadt	2,9	max. 0,1	max. 4
	STBZ Düsseldorfer Straße	1,3	*	*
	STBZ Mellinghofer Straße/Heifeskamp	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	43,8	max. 2,5	max. 6
Neukirchen- Vluyn	HZ Vluyn	< 0,4	*	*
	NZ Neukirchen	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	14,6	max. 0,8	max. 6
Neuss	sonstige Lagen	84,1	max. 3,2	max. 4
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	7,4	max. 0,6	max. 8
	ZVB Alt-Oberhausen	1,6	max. 0,1	max. 6
	ZVB Sterkrade**	24,6	max. 2,0	max. 8
	ZVB Osterfeld	< 0,4	*	*
	ZVB Schmachtdorf	< 0,4	*	*
	ZVB Bero-Center	0,8	*	*
	sonstige Lagen***	44,1	max. 4,6	max. 10
Ratingen	NZ Lintorf	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	12,8	max. 0,6	max. 5
Rhede	sonstige Lagen	9,0	max. 0,6	max. 5
Rheinberg	ZVB Innenstadt	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	9,7	max. 0,5	max. 5
Straelen	sonstige Lagen	9,5	max. 0,3	max. 4
Voerde	HZ Innenstadt	< 0,4	*	*
	STZ Friedrichsfeld	< 0,4	*	*
	STZ Spellen	< 0,4	*	*
	sonstige Lagen	20,9	max. 1,9	max. 9
Wesel	sonstige Lagen	8,3	max. 0,5	max. 6
Zwischensummen****		1.015,3	max. 65,0	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			max. 7,2	
Gesamt*****		1.015,3	max. 72,3	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Zwischen-/Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

* empirisch nicht mehr valide darstellbar;

** inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

*** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

Durch das Planvorhaben wird im Hauptsortiment Möbel eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 72,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Möbel, ausgehen.

6.3.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Randsortimenten

Die folgende Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie auch deren nachfolgende städtebauliche Würdigung erfolgt für den Prognosehorizont 2024.

Im Sinne der Übersichtlichkeit werden nur die Standorte und deren Umsatzumverteilungen dargestellt, für die sich Umsatzumverteilungen i. H. v. min. 0,05 Mio. Euro ergeben. Unterhalb dieser Größenordnung können Umsatzumverteilungen nicht mehr valide darstellbar bestimmt werden und sind mit hohen Unsicherheiten verbunden. Ergänzend ist angesichts des Untersuchungsgegenstandes eher eine Vergleichbarkeit mit Möbelhäusern bzw. Fachmärkten gegeben, für welche Umsatzumverteilungen unterhalb dieses Schwellenwertes i. d. R. nicht schädlich sind. In diesem Zusammenhang sind Umsatzumverteilungen von unter 0,05 Mio. Euro im vorliegenden Fall ohne städtebauliche Relevanz.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum Randsortimente.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Dinslaken	HZ Innenstadt	4,4	max. 0,1	max. 3
	sonstige Lagen	1,8	max. 0,1	max. 3
Duisburg	HZ Innenstadt	6,9	max. 0,3	max. 4
	NZ Hamborn	0,8	max. 0,1	max. 6
	NZ Marxloh	1,2	max. 0,1	max. 5
	NZ Walsum	0,9	max. 0,1	max. 6
	sonstige Lagen	20,8	max. 0,7	max. 3
Moers	HZ Innenstadt	2,5	max. 0,1	max. 2
	sonstige Lagen	3,5	max. 0,1	max. 2
Mülheim a. d. R.	HZ Innenstadt	4,1	max. 0,1	max. 2
	sonstige Lagen	20,7	max. 0,6	max. 3
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	3,9	max. 0,1	max. 4
	ZVB Alt-Oberhausen	2,2	max. 0,1	max. 3
	ZVB Sterkrade*	5,8	max. 0,2	max. 3
	sonstige Lagen**	5,6	max. 0,2	max. 4
Voerde	sonstige Lagen	2,7	max. 0,1	max. 4
Zwischensummen***		107,0****	max. 3,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			max. 0,6	
Gesamt***		107,0****	max. 3,9	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Zwischen-/Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

*** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

**** Gesamtumsatz Untersuchungsraum Randsortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2).

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 3,9 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente, ausgehen.

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Dinslaken	HZ Innenstadt	2,3	max. 0,1	max. 5
	sonstige Lagen	1,9	max. 0,1	max. 4
Duisburg	HZ Innenstadt	3,6	max. 0,2	max. 5
	sonstige Lagen	15,0	max. 0,7	max. 5
Moers	HZ Innenstadt	2,0	max. 0,1	max. 3
	sonstige Lagen	3,4	max. 0,1	max. 4
Mülheim a. d. R.	sonstige Lagen	8,9	max. 0,3	max. 3
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	2,1	max. 0,1	max. 5
	ZVB Sterkrade*	3,3	max. 0,1	max. 4
	ZVB Bero-Center	1,1	max. 0,1	max. 6
	sonstige Lagen**	3,0	max. 0,2	max. 6
Voerde	sonstige Lagen	4,2	max. 0,2	max. 4
Zwischensummen***		61,0****	max. 2,5	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			max. 0,4	
Gesamt***		61,0****	max. 3,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Zwischen-/Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

*** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

**** Gesamtumsatz Untersuchungsraum Randsortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2).

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich HBT/Bettwaren eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 3,0 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente, ausgehen.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Duisburg	sonstige Lagen	3,0	max. 0,1	max. 5
Moers	sonstige Lagen	2,1	max. 0,1	max. 4
Mülheim a. d. R.	sonstige Lagen	1,4	max. 0,1	max. 3
Oberhausen	ZVB Sterkrade*	1,5	max. 0,1	max. 3
	sonstige Lagen**	1,3	max. 0,1	max. 5
Zwischensummen***		14,2****	max. 0,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			max. 0,1	
Gesamt***		14,2****	max. 0,7	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Zwischen-/Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

*** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

**** Gesamtumsatz Untersuchungsraum Randsortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2).

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 0,7 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente, ausgehen.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Leuchten/Lampen

Kommune	Lage	Prognose 2024		
		Umsätze	Max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Dinslaken	sonstige Lagen	1,7	max. 0,1	max. 7
Duisburg	sonstige Lagen	9,0	max. 0,8	max. 9
Moers	sonstige Lagen	1,9	max. 0,1	max. 6
Mülheim a. d. R.	sonstige Lagen	2,6	max. 0,2	max. 7
Oberhausen	ZVB Neue Mitte	1,0	max. 0,1	max. 7
	ZVB Sterkrade*	2,5	max. 0,2	max. 8
	sonstige Lagen**	5,0	max. 0,4	max. 8
Voerde	sonstige Lagen	1,6	max. 0,1	max. 7
Zwischensummen***		30,7****	max. 2,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes („Streuumsatz“)			max. 0,4	
Gesamt***		30,7****	max. 2,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen zur Zwischen-/Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

* inkl. potenzielle Nachnutzung Leerstand Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller (s. Anfang Kapitel 4.3);

** inkl. Erweiterung Möbel Boss Oberhausen-Buschhausen (s. Anfang Kapitel 4.3).

*** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

**** Gesamtumsatz Untersuchungsraum Randsortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2).

Durch das Planvorhaben wird Sortimentsbereich Leuchten/Lampen eine Umsatzumverteilung von insgesamt maximal rd. 2,8 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten der erfassten Wettbewerberstrukturen im Untersuchungsraum Randsortimente, ausgehen.

6.3.3 Vorbemerkungen zur Städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in den beiden Untersuchungsräumen deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Fall die 10 %-Schwelle deutlich unterschritten wird.

Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments Möbel

Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um einen nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel. In diesem Sortimentsbereich befinden sich die Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, nur in vereinzelt Fällen sind diese auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen (u. a. OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 – 7 D 96/14.NE). Dieser Sachverhalt wird nachfolgend näher betrachtet. Die diesbezüglich zu berücksichtigende, wesentliche Grundlage stellen die landesplanerisch bzw. regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsfunktionen der Kommunen nach dem Zentrale Orte System dar. Langfristige Bedarfsgüter sollen demnach vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden.

Die relevanten Wettbewerbsstrukturen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel befinden sich im Untersuchungsraum Möbel überwiegend außerhalb zentralen Versorgungsbereiche. Umsatzumverteilungen ergeben sich somit vorrangig zu Lasten der außerhalb der ZVB befindlichen systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Wohnkaufhäuser und Möbelmitnahmемärkte). Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte (s. Tabelle 12) ist nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können,

dies allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nahezu ausnahmslos für die Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentrenstrukturen handelt.

Vorbemerkung zur Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimente

Bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf,
- HBT, Bettwaren,
- Heimtextilien/Gardinen sowie
- Leuchten/Lampen

handelt es sich um Sortimentsbereiche, die in den meisten Kommunen des Untersuchungsraumes (in Duisburg mit Ausnahme Leuchten/Lampen) als zentrenrelevant eingestuft werden (s. Tabelle 1, S. 7). Die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen **GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf** sowie **HBT, Bettwaren** weisen in zentralen Versorgungsbereichen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte auf, die teilweise durch Angebotsstrukturen in sonstigen Lagen ergänzt bzw. in manchen Kommunen durch diese auch übertroffen werden. Das Angebot in den Sortimentsbereich **Heimtextilien/Gardinen** und **Leuchten/Lampen** ist schwerpunktmäßig in dezentralen Lagen angesiedelt.

Umsatzumverteilungen ergeben sich daher auch in den untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereichen des Planvorhabens v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. In diesem Kontext ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Wettbewerber in sonstigen Lagen keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die Randsortimente üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz von Möbelmärkten ausmachen (s. Kapitel 5). In diesem Zusammenhang sind die zum Teil relativ hohen prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3.2) zu relativieren.

6.3.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche in Duisburg

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Duisburg

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Duisburg ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 4 % und
- HBT, Bettwaren von max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 5 %

sowie im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. von max. 6 %. In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen in allen drei Sortimentsbereichen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. auch auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in allen drei Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Duisburg auszuschließen. Für betroffene Fachgeschäfte in den drei Sortimentsbereichen – die nur jeweils einen Teil der betroffenen Sortimentsbereiche stellen – bestehen zudem Möglichkeiten sich durch Spezialisierung, veränderte Sortimentsausrichtung und ein angepasstes Betriebskonzept auf die veränderte Wettbewerbskonstellation einzustellen. Strukturprägende Betriebe des ZVB sind nur marginal in Randsortimentsbereichen betroffen, so dass keine Betriebsaufgaben von diesen zu erwarten sind.

Angesichts der differenzierten Bestandsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Duisburg sowie der über den Einzelhandel hinausgehenden Bedeutung des ZVB als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort (Stadtzentrum) werden sich durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Duisburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Hamborn

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nebenzentrum Hamborn ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %

sowie im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. von max. 6 %. In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel auf mehrere Bestandsbetriebe bzw. auch auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der geringen monetären Höhe des Umsatzumverteilungswerts vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Nebenzentrum Hamborn nahezu auszuschließen. Gleiches gilt im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf. Vor dem Hintergrund der geringen monetären Höhe des Umsatzumverteilungswerts sind auch in diesem Sortimentsbereich vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Nebenzentrum Hamborn nahezu auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Hamborn in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Marxloh

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nebenzentrum Marxloh ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen lediglich in dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 %. In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf auf mehrere Bestandsbetriebe bzw. auch auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der geringen monetären wie prozentualen Höhe des Umsatzumverteilungswerts vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Nebenzentrum Marxloh auszuschließen.

Die betroffenen Betriebe und Randsortimentsverkaufsflächen sind im Kontext der Bestandsstrukturen des ZVB Nebenzentrums Marxloh, dessen Angebotsschwerpunkt bzw. Spezialisierung vorrangig im ethnisch geprägten modischen Bereich liegt, keinesfalls als strukturprägende Betriebe einzuordnen. Angesichts der geringen monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der spezialisierten Angebotsstrukturen des ZVB Nebenzentrum Marxloh werden sich durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Marxloh in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Walsum Duisburg

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nebenzentrum Walsum ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen lediglich im zentrenrelevanten Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. von max. 6 %. In den sonstigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf auf mehrere Bestandsbetriebe bzw. auch auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der geringen monetären wie prozentualen Höhe des Umsatzumverteilungswerts vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Nebenzentrum Walsum auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Walsum Duisburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere ZVB in Duisburg

Für die weiteren Nebenzentren in Duisburg (Alt-Homberg, Buchholz, Hochheide, Meiderich, Neudorf, Neumühl, Rheinhausen, Walsum, Wanheimerort) ergeben sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten weiteren zentralen Versorgungsbereiche in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Duisburg in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.3.5 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 % sowie
- HBT, Bettwaren von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 %.

In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Anhand der geringen monetären wie auch relativ geringen prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in den beiden Sortimentsbereichen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Moers

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Moers ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % sowie
- HBT, Bettwaren von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %.

In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Anhand der geringen monetären wie auch prozentualen Höhe des Umsatzumverteilungswerts in dem genannten Sortimentsbereich sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Moers nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Moers in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Mülheim a. d. R.

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Mülheim a. d. R. ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 %

sowie im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. von max. 4 %. In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Anhand der geringen monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in den genannten Sortimentsbereichen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Mülheim a. d. R. nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Mülheim a. d. R. in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Neue Mitte Oberhausen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 %,
- HBT, Bettwaren von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 %

sowie in den in Oberhausen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- Leuchten/Lampen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % und

- Möbel i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. von max. 8 %.

In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind vorrangig der im ZVB ansässige Möbeldiscounter sowie nachgeordnet sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einkaufszentrums CentrO angesiedelte Randsortimentsverkaufsflächen betroffen.

Der ZVB wird vorrangig durch die Angebotsstrukturen des Einkaufszentrums CentrO mit einem Schwerpunkt im modischen Bereich geprägt, weitere Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen ergänzen das Einzelhandelsangebot. Darüber hinaus weist der ZVB durch zahlreiche gastronomische wie auch kulturelle Angebote eine über den Einzelhandel und eine über Oberhausen hinausgehende Bedeutung als Dienstleistungs-, Gastronomie und Veranstaltungsort auf.

Vor diesem Hintergrund sind anhand der ermittelten geringen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Neue Mitte auszuschließen.

Die Umsatzumverteilungen in den in Oberhausen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel sowie Leuchten/Lampen entfallen vorrangig auf dem im ZVB angesiedelten Möbeldiscounter. Der Betrieb wurde im November 2017 eröffnet und stellt sich als modern und leistungsfähig dar. In Verbindung mit den Standortvorteilen durch die Nachbarschaft zum CentrO ist anhand der noch als moderat einzustufenden monetären wie auch prozentualen Auswirkungen eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Neue Mitte Oberhausen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Alt-Oberhausen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Alt-Oberhausen ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %

sowie im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. von max. 5 %. In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Anhand der geringen monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in den genannten Sortimentsbereichen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Alt-Oberhausen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Alt-Oberhausen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Sterkrade Oberhausen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Sterkrade ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf von max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 %,
- HBT, Bettwaren von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 %,
- Heimtextilien/Gardinen von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %

sowie in den in Oberhausen nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- Leuchten/Lampen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 8% und
- Möbel i. H. v. max. 2,0 Mio. Euro bzw. von max. 8 %.

Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist in allen Sortimentsbereichen vorrangig die Nachnutzung des Leerstands Möbelhaus Finke durch Möbel Segmüller betroffen (s. Kapitel 4.3), nachgeordnet aber auch in allen Sortimentsbereichen weitere Fachgeschäfte sowie Randsortimentsangebote.

Bei dem Betreiber Segmüller handelt es sich um einen leistungsfähigen Möbelmarktbetreiber. Vor dem Hintergrund der Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten wie auch in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist weder eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe von Möbel Segmüller noch weiterer Betriebe zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Sterkrade Oberhausen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Bero-Center Oberhausen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Bero-Center ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich

- HBT, Bettwaren von max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %.

In den restlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Anhand der geringen monetären wie moderaten prozentualen Höhe des Umsatzumverteilungswerts in dem genannten Sortimentsbereich sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Bero-Center nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Bero-Center Oberhausen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Für die weiteren, hier nicht angeführten ZVB des Untersuchungsraums Randsortimente ergeben sich in jeweils allen fünf untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Für diese ZVB im Untersuchungsraum Randsortimente resultieren demnach anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.3.6 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Möbel

Für den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum/Großes STZ Aachener Straße/Suitbertusstraße (Düsseldorf) ergeben sich im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,5 Mio. Euro bzw. von max. 7 %.

Für den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum/Großes STZ Westfalenstraße (Düsseldorf) ergeben sich im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. von rd. 4 %.

Für den zentralen Versorgungsbereich ZVB B-Zentrum Essen-Steele ergeben sich im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. von max. 4 %.

Für den zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Gladbeck ergeben sich im nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. von max. 5 %.

In allen drei Kommunen ist das Sortiment Möbel als nicht zentrenrelevant definiert. Anhand der moderaten prozentualen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben in den vier ZVB nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die genannten ZVB in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Möbel in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte im Sortimentsbereich Möbel sind Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge (bspw. Standortaufgaben nicht mehr marktadäquat aufgestellter Wettbewerber) in dezentralen Lagen nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei diesen Auswirkungen handelt es jedoch um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentrenstrukturen. In diesem Kontext sind jedoch keine negativen Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten, denn durch die ausgeprägten Angebotsstrukturen im Sortiment Möbel im Untersuchungsraum Möbel bleibt diese gesichert bzw. wird diese durch das Planvorhaben ausgebaut.

7 Zusammenfassung

In Duisburg-Obermeiderich sind die Ansiedlung eines Einrichtungshauses (30.000 m² VKF) sowie eines Möbelmitnahmemarkts (Trends, 10.000 m² VKF) der Firma Ostermann geplant. Der Vorhabenstandort ist gemäß des EHK Duisburg 2019 als perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße ausgewiesen. Der Vorhabenstandort bzw. perspektivische Sonderstandort befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord.

Das Planvorhaben soll bauleitplanerisch durch den Bebauungsplan Nr. 1300 der Stadt Duisburg gefasst werden, für die beiden Betriebe des Planvorhabens soll jeweils ein Sondergebiet festgesetzt werden. Für den Möbelmitnahmemarkts Trends (VKF 10.000 m² VKF) wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf 10 % der Gesamt-VKF (GVKF) begrenzt und somit maximal 1.000 m² aufweisen. Für das Einrichtungshaus Ostermann wird die VKF der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW 2019 auf max. 2.500 m² VKF begrenzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1300 der Stadt Duisburg ergibt sich ein landes-, regional- und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Begründungserfordernis (LEP NRW 2019 sowie EHK Duisburg 2019).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

In Kapitel 6.3 wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht:

Von Auswirkungen des Planvorhabens werden vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen) tangiert.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind in allen untersuchten Sortimentsbereichen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen - weder in Duisburg noch in den Kommunen der Untersuchungsräume - zu erwarten.

Vorhabenbedingte negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sortiment Möbel sind im Untersuchungsraum Möbel nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunal- und regionalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen und Anforderungen des EHK Duisburg 2019.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist durch seine Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich kongruent zu 6.5-1 des LEP NRW 2019.

Da durch das Planvorhaben zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist es kongruent zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Da der Umsatz des Planvorhabens nicht die Kaufkraft der Stadt Duisburg übersteigt, ist es kongruent zu 6.5-3 Grundsatz des LEP NRW 2019.

Da in den beiden geplanten Betrieben des Planvorhabens die Verkaufsflächen der Randsortimente 10 % der GVKF nicht überschreiten, ist das Planvorhaben kongruent zu 6.5-5 Ziel des LEP NRW 2019.

Da in den beiden geplanten Betrieben des Planvorhabens die Verkaufsflächen der Randsortimente jeweils nicht mehr als 2.500 m² VKF beträgt, ist das Planvorhaben kongruent zu 6.5-6 Grundsatz des LEP NRW 2019.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen und Anforderungen des EHK Duisburg 2019.

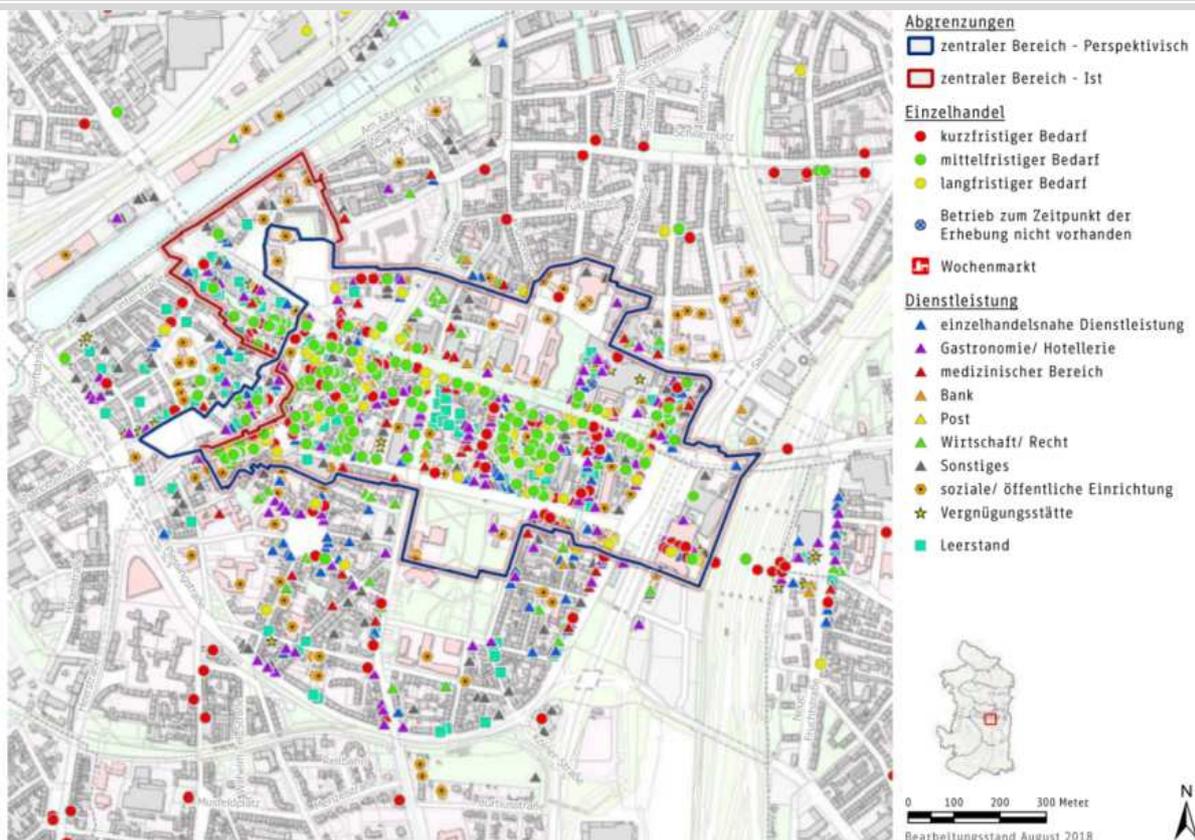
Das Planvorhaben entspricht den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019.

Anhang

Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Duisburg)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 12 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Zentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> keine systemgleichen/-ähnlich Betriebe Fachgeschäfte/Fachmärkte/Mehrbranchenbetriebe/Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgeschäftsbereich der Stadt Duisburg, wichtigster räumlicher Einzelhandelschwerpunkt im Stadtgebiet. breit aufgestelltes Angebot aus Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	

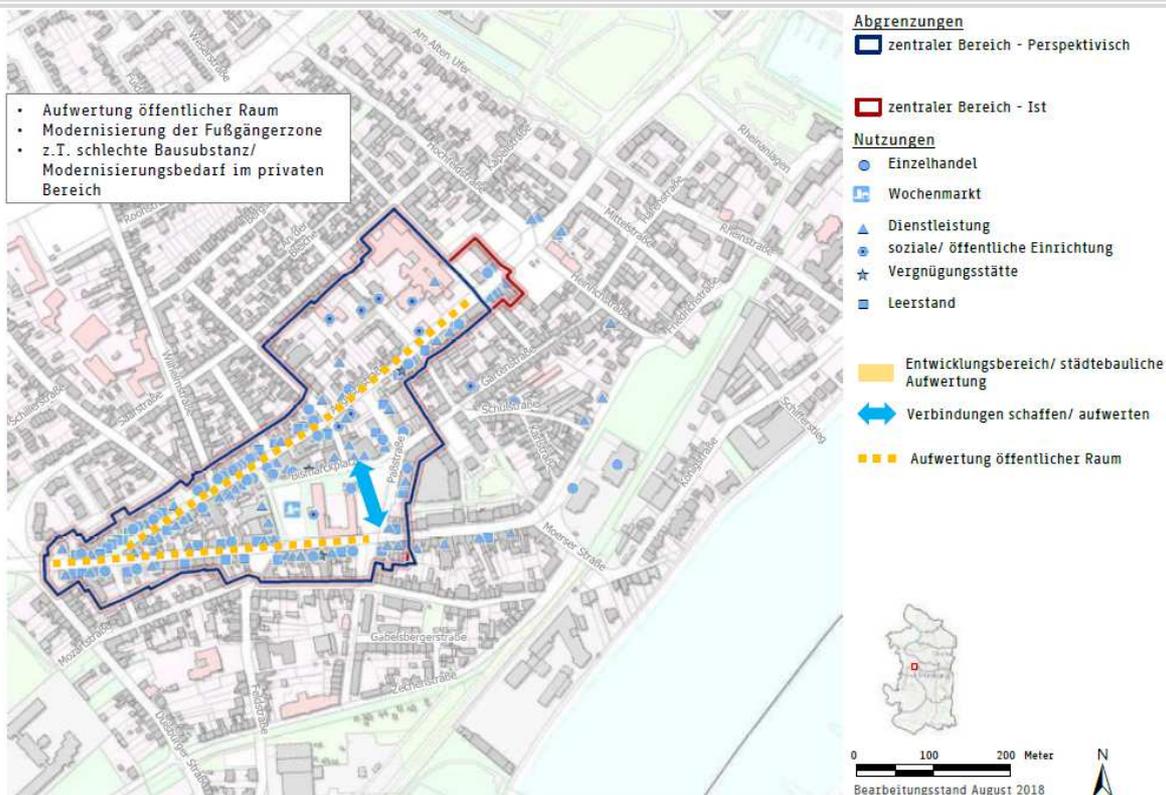


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 196.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Alt-Homberg (Duisburg)

Nebenzentrum Alt-Homberg (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 16 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Alt-Homberg
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> keine systemgleichen/-ähnlich Betriebe Randsortimentsangebote einzelner untersuchungsrelevanter Sortimentsbereiche
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden Angebotsschwerpunkt Nahrungs-/ Genussmitteln bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	

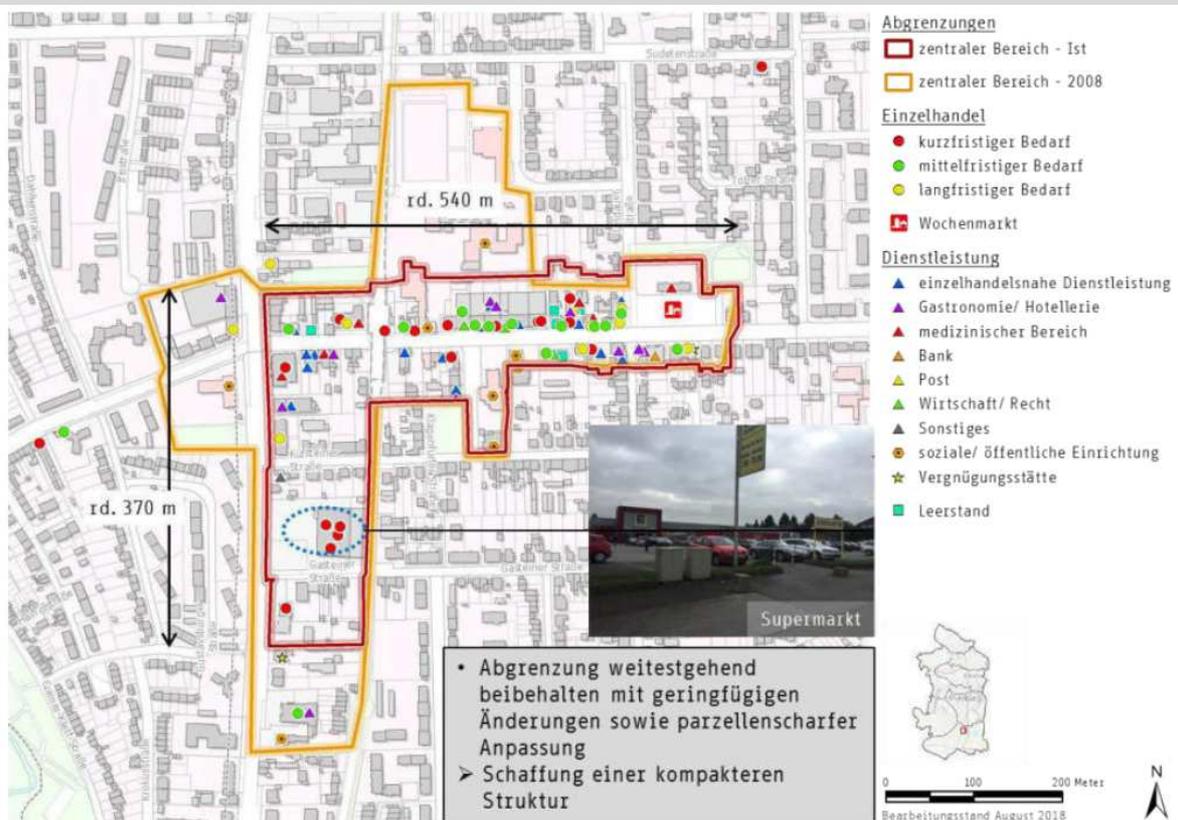


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Buchholz (Duisburg)

Nebenzentrum Buchholz (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Süden
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 16 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtbezirk Süd
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> keine systemgleichen/-ähnlich Betriebe Fachgeschäft/Fachmarkt/Randsortimentsangebote einzelner untersuchungsrelevanter Sortimentsbereiche
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen, Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)

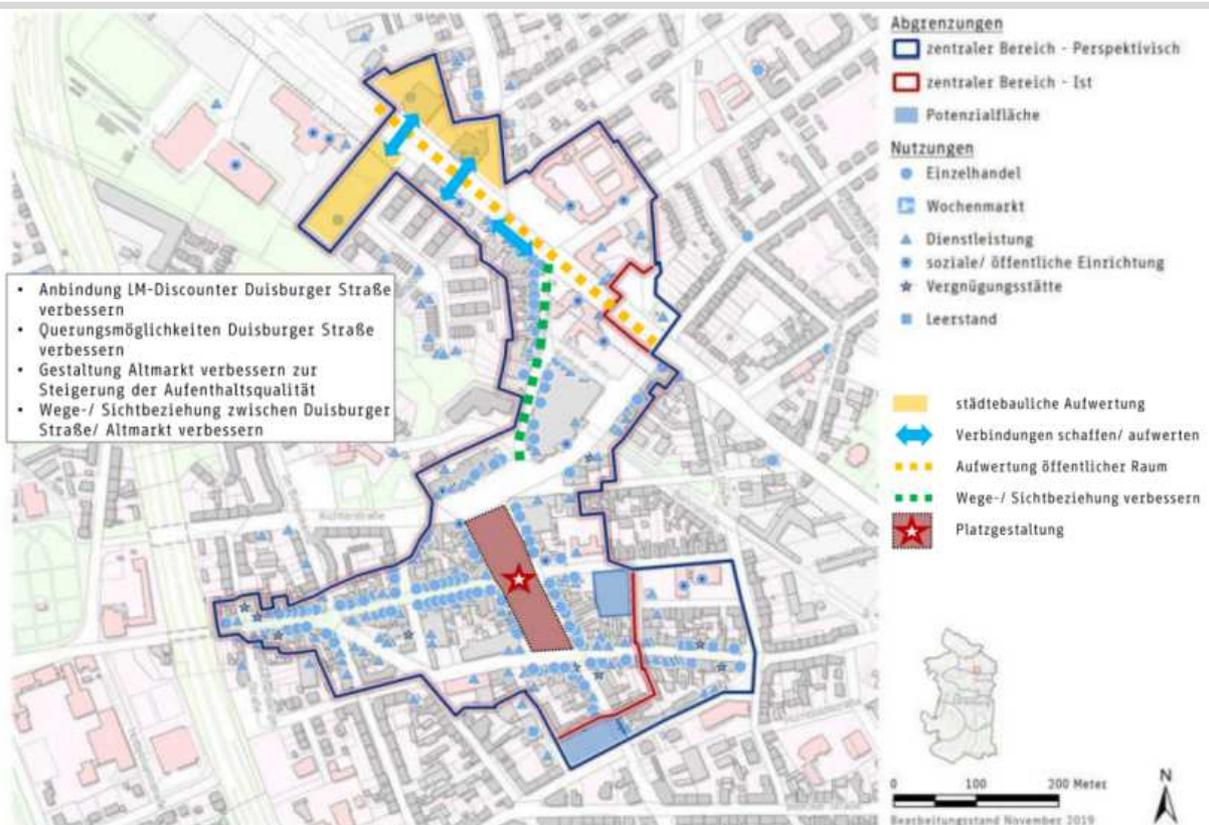


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 252.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

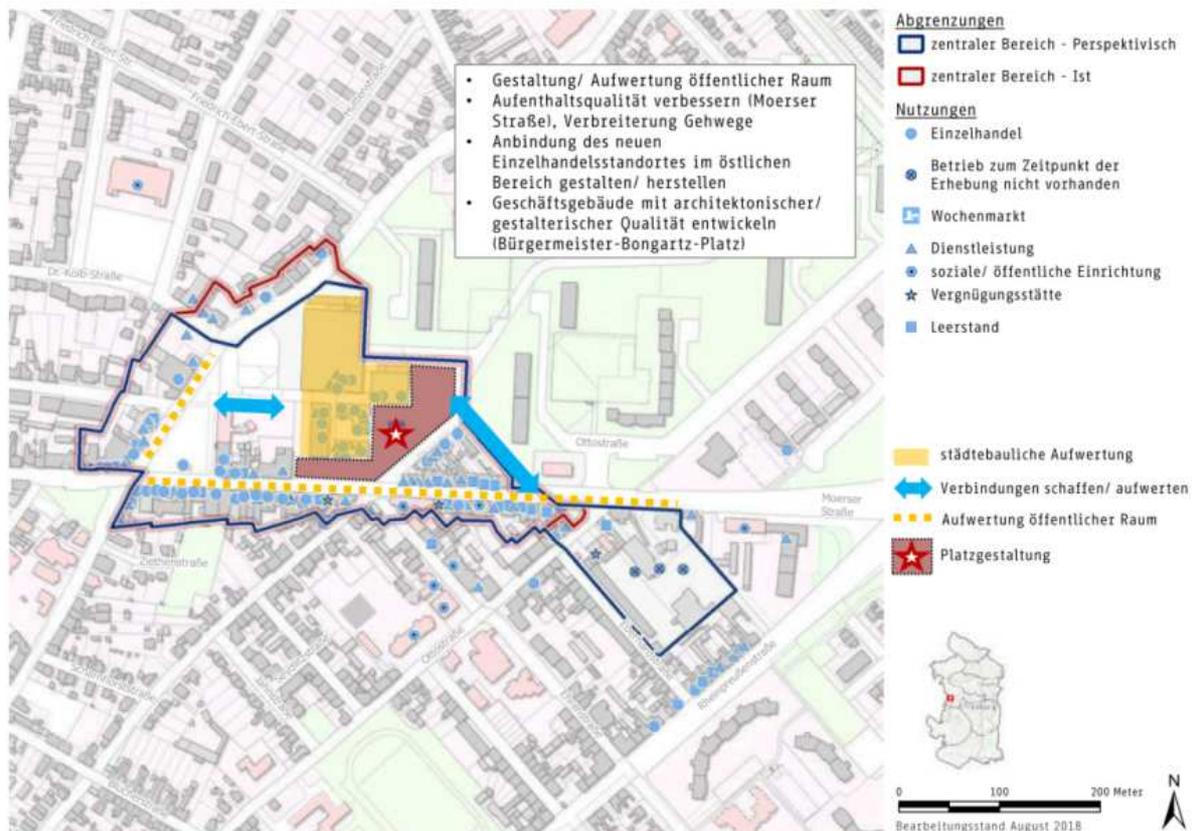
ZVB Nebenzentrum Hamborn (Duisburg)

Nebenzentrum Hamborn (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 7 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Hamborn
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Möbelfachgeschäft Fachgeschäfte/Fachmärkte/Mehrbranchenbetriebe/Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



ZVB Nebenzentrum Hochheide (Duisburg)

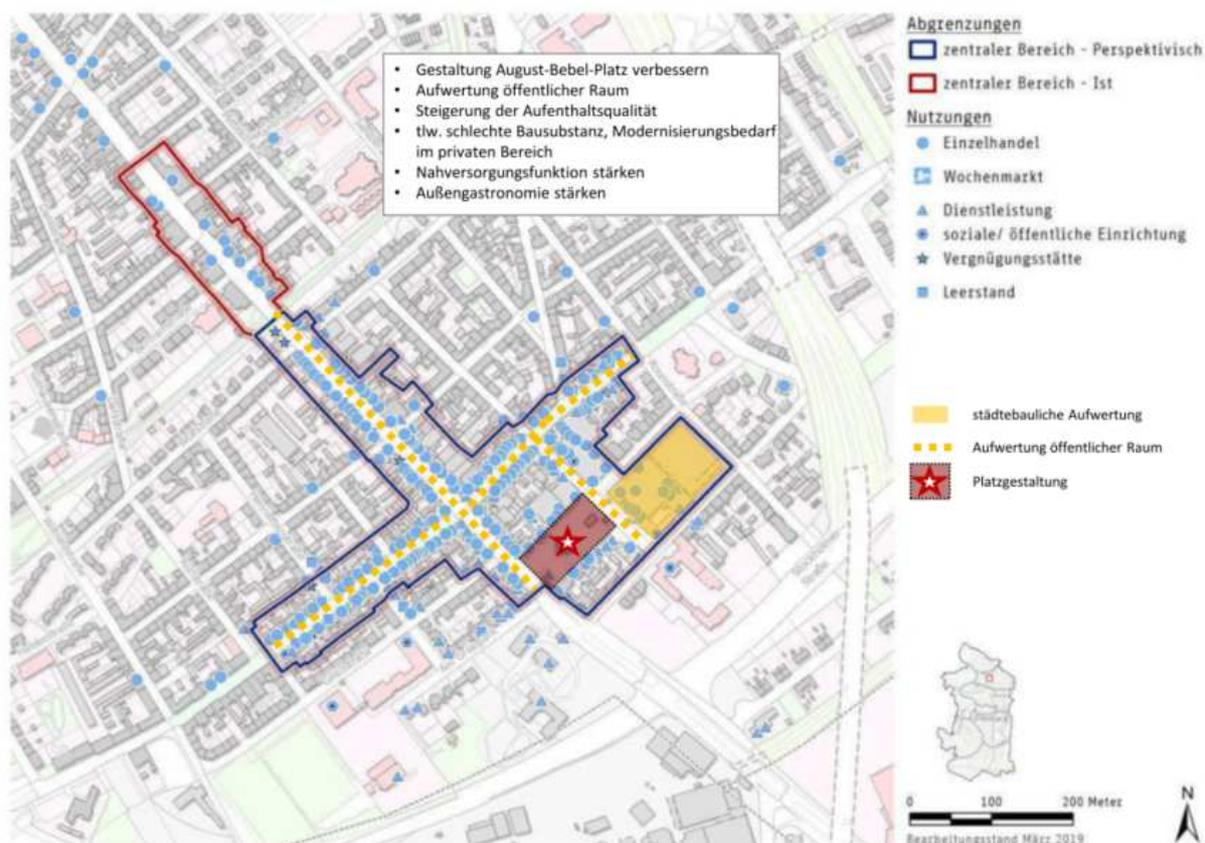
Nebenzentrum Hochheide (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Hochheide
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbelfachgeschäft ▪ Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebote aus allen Bedarfsbereichen ▪ Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Marxloh (Duisburg)

Nebenzentrum Marxloh (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Marxloh
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbelfachgeschäft ▪ Fachgeschäfte/Fachmärkte/Mehrbranchenbetriebe/Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle Bedarfsbereiche, Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gering bis mittel
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	

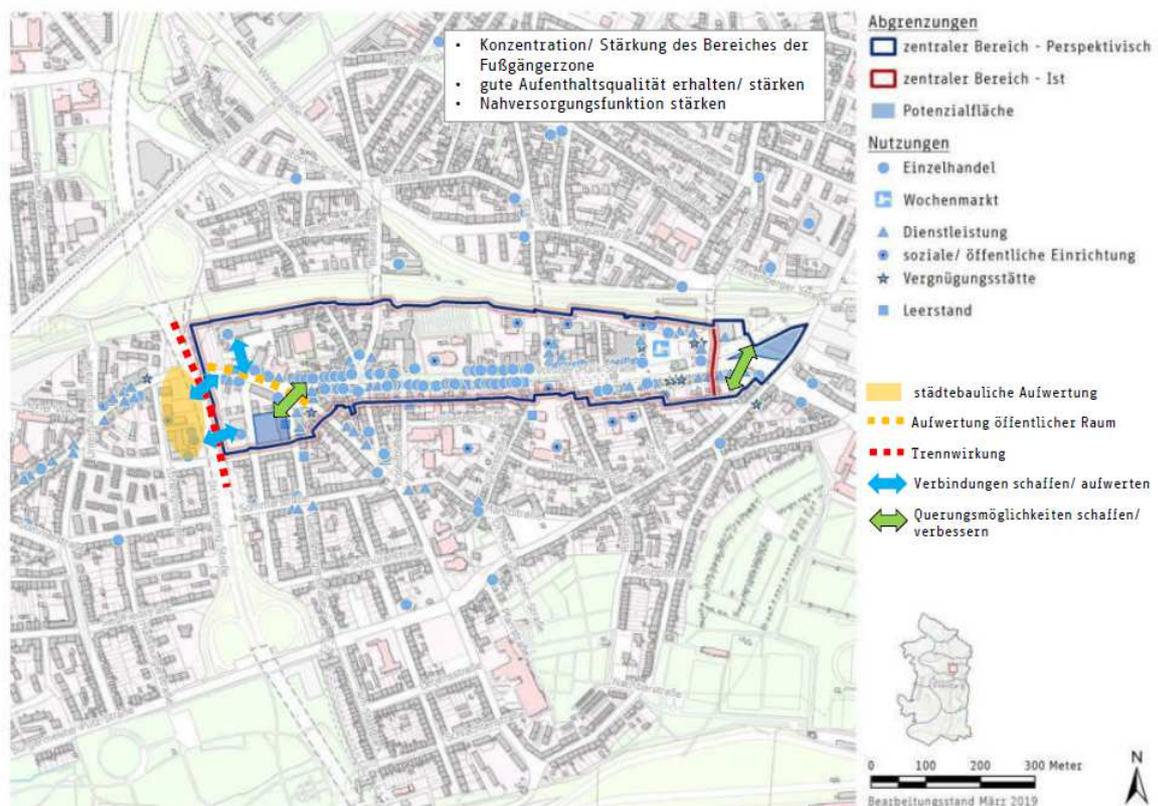


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 134.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Meiderich (Duisburg)

Nebenzentrum Meiderich (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 7 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Meiderich
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotschwerpunkte im kurzfristigen mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

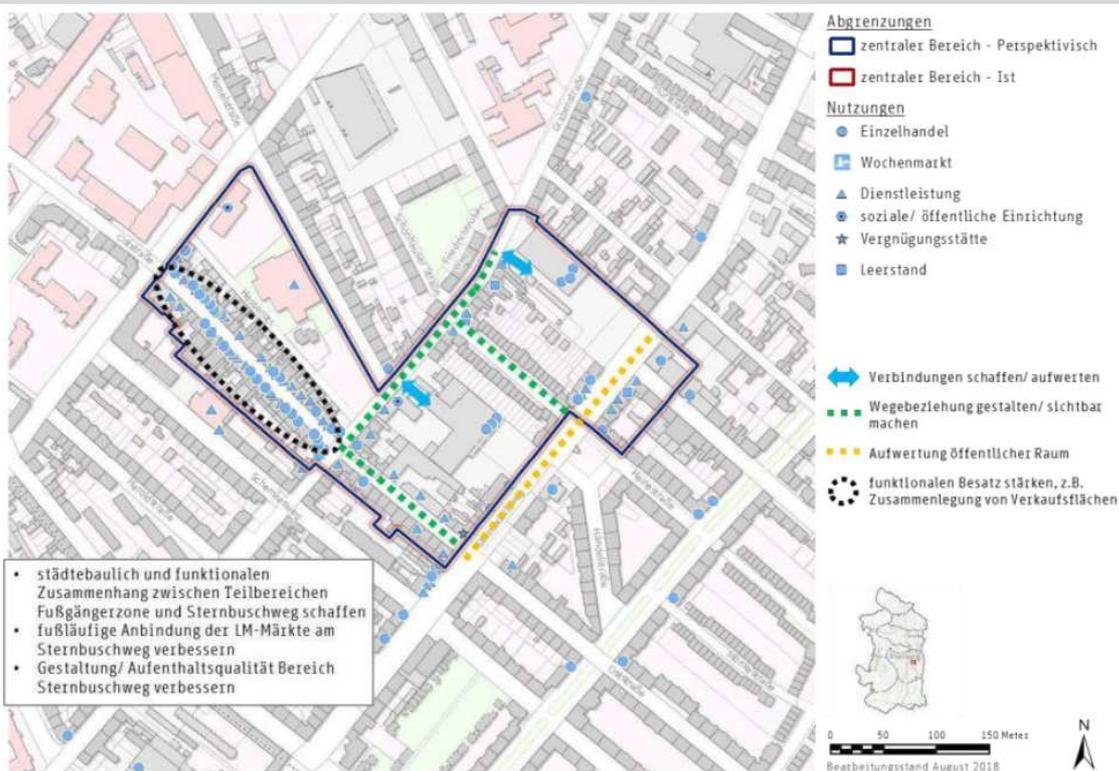


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 154.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Neudorf (Duisburg)

Nebenzentrum Neudorf (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 17 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Neudorf
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

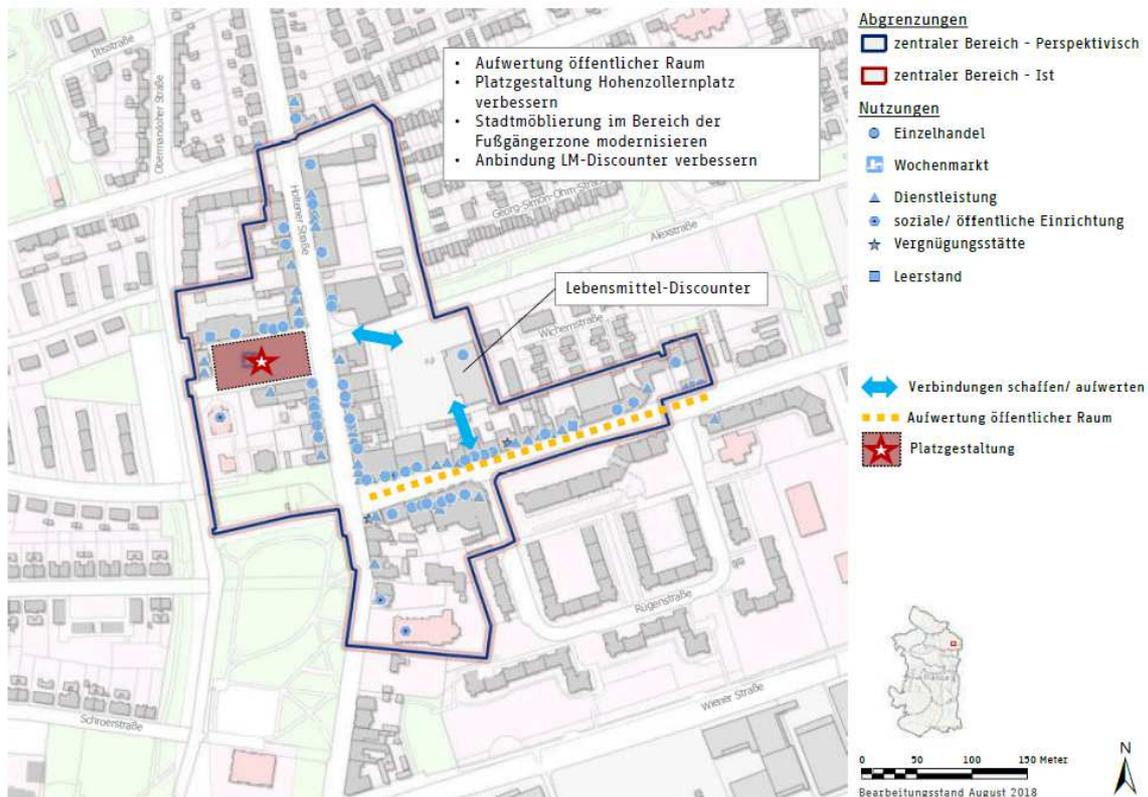


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 211.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Neumühl (Duisburg)

Nebenzentrum Neumühl (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Nordöstlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Neumühl
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



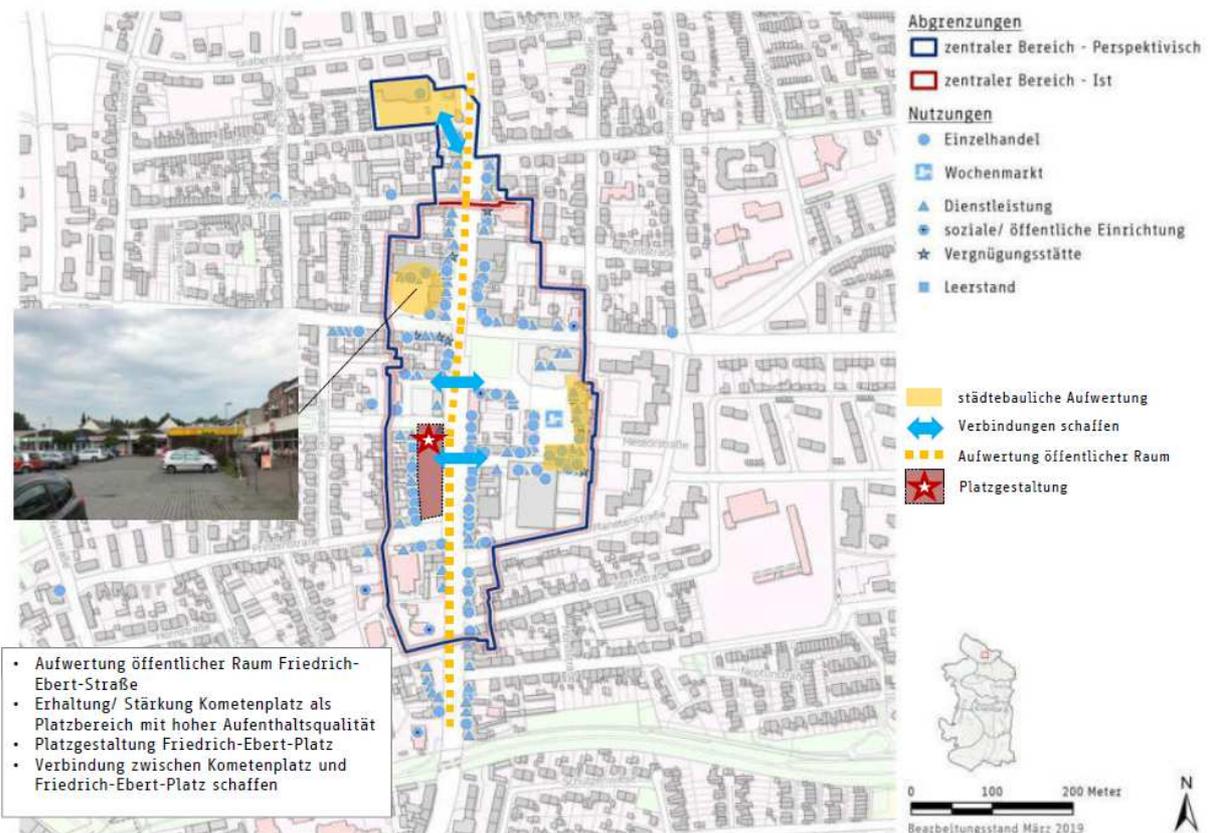
Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 138.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Walsum (Duisburg)

Nebenzentrum Walsum(Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 12 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Walsum
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Küchenstudio ▪ Fachgeschäft, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebote aus allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt kurz- und mittelfristiger Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)

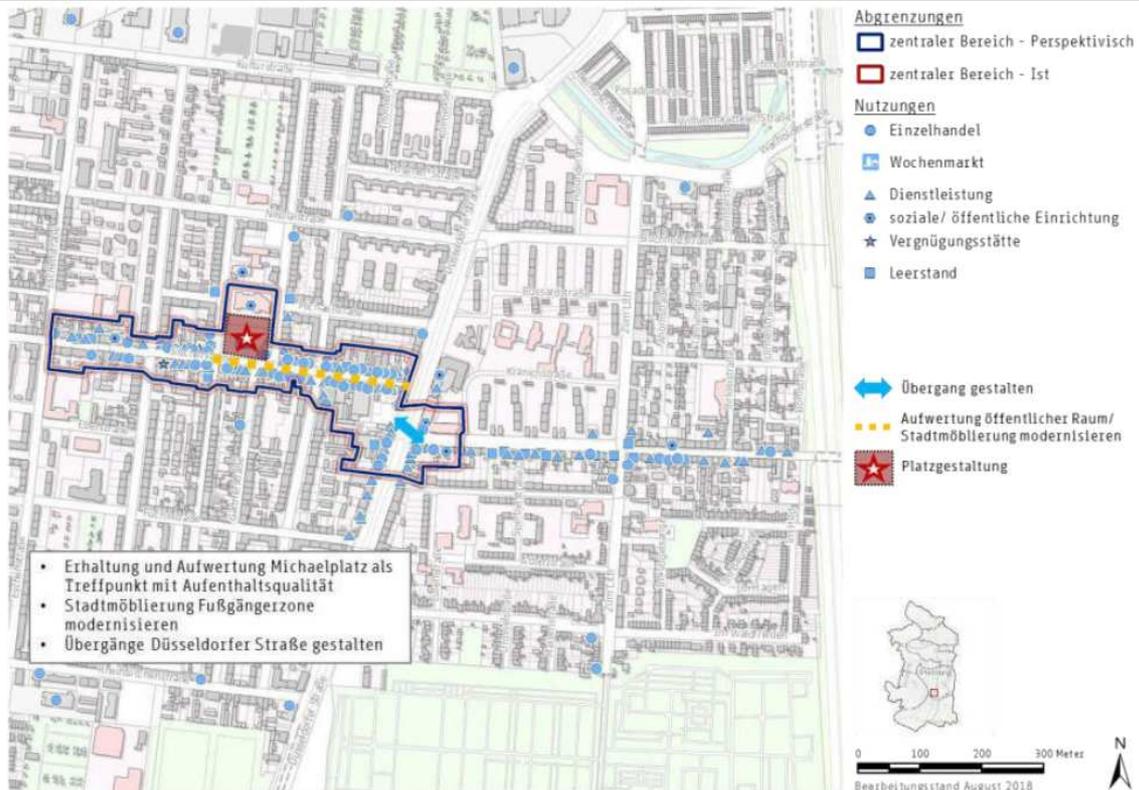


Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 114.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Nebenzentrum Wanheimerort (Duisburg)

Nebenzentrum Wanheimerort (Duisburg)	
Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 14 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Duisburg-Wanheimerort
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Sortimentsbereichen, Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



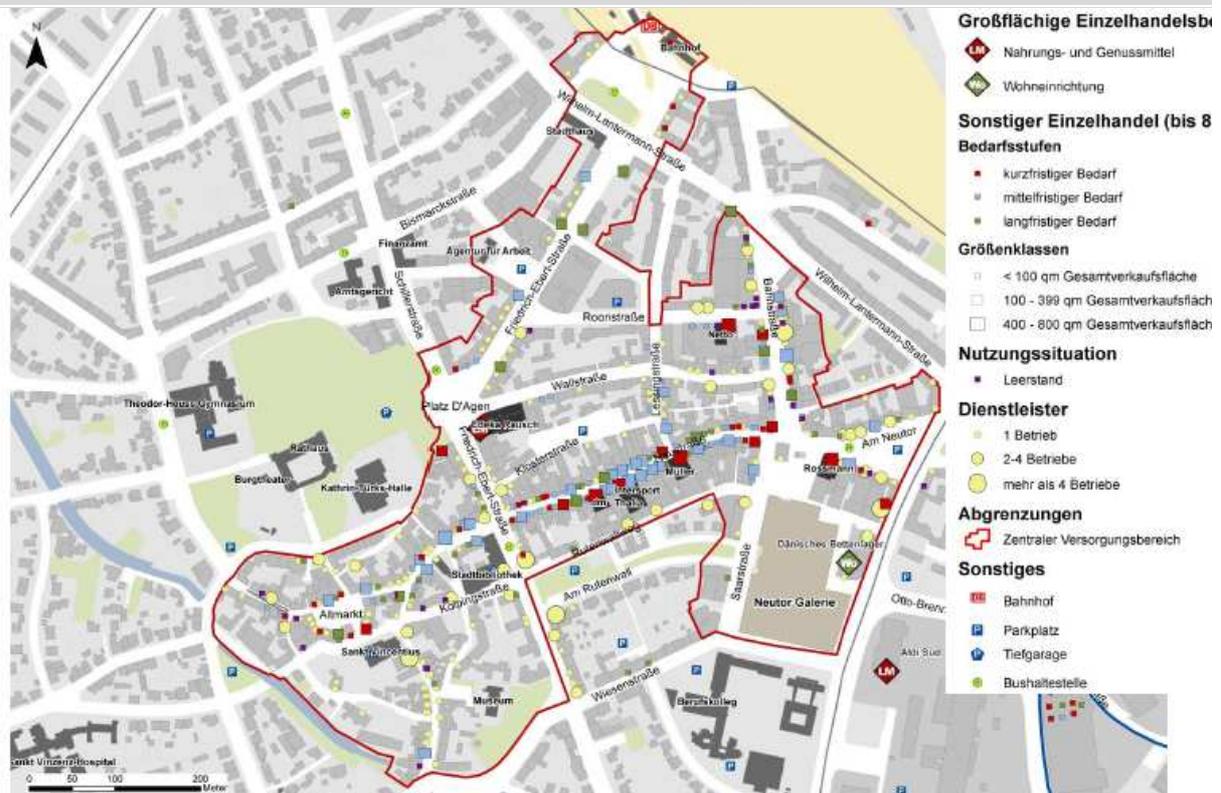
Quelle: EHK Duisburg 2019, S. 217.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Duisburg 2019.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Dinslaken)

Hauptzentrum Innenstadt (Dinslaken)	
Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Zentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering bis mittel

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



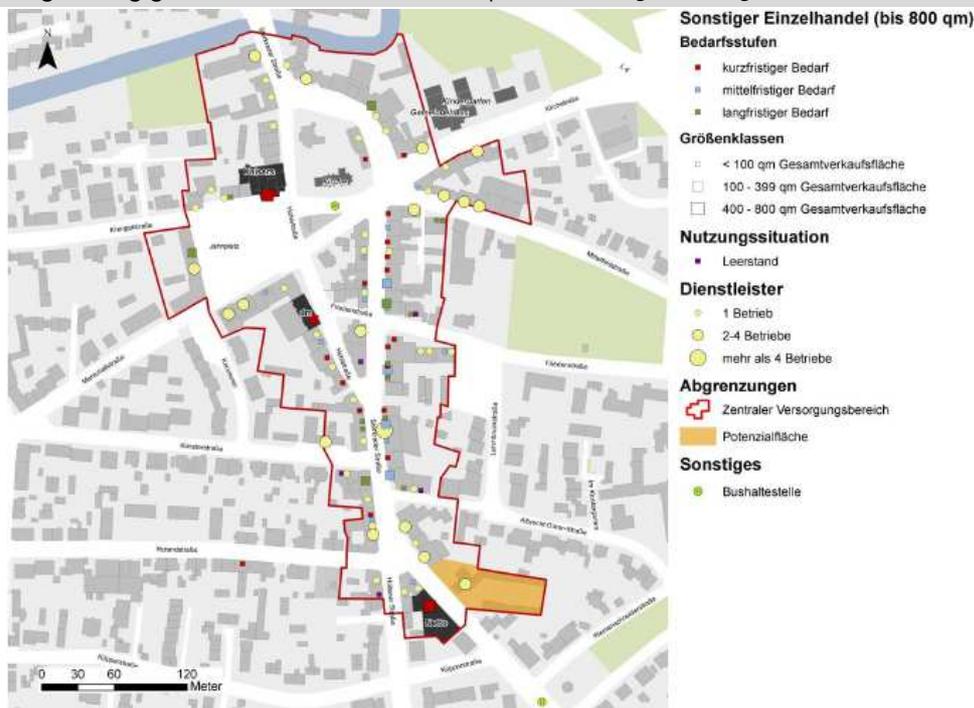
Quelle: EHJK Dinslaken 2018, S. 122.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, Dortmund (aktualisiert).

ZVB Stadtteilzentrum Hiesfeld (Dinslaken)

Stadtteilzentrum Hiesfeld (Dinslaken)	
Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Dinslaken-Hiesfeld
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachmarkt und Randsortimentsangebot
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> kleinflächigen Einzelhandelsangeboten aller Bedarfsstufen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: EHZK Dinslaken 2018, S. 125.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, Dortmund (aktualisiert).

ZVB C-Zentrum/Großes Stadtteilzentrum Aachener Straße/Suibbertusstraße (Düsseldorf)

Stadtteilzentrum Aachener Straße/Suibbertusstraße (Düsseldorf)

Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts (Untersuchungsraum Möbel)
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 40 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Düsseldorf-Bilk und angrenzende Stadtteile
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel Schaffrath inkl. Küchen Schaffrath
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und im Sortiment Möbel
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch (Möbel Schaffrath)

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf 2016, S. 173.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt (2016): Rahmenplan Einzelhandel 2016, Düsseldorf.

ZVB C-Zentrum/Großes Stadtteilzentrum Kaiserswerther Markt / Klemensplatz (Düsseldorf)

Stadtteilzentrum Hiesfeld Kaiserswerther Markt / Klemensplatz (Düsseldorf)

Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 22 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Düsseldorf-Kaiserswerth und angrenzende Stadtteile
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte und Randsortimentsangebot aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf 2016, S. 197.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt (2016): Rahmenplan Einzelhandel 2016, Düsseldorf.

ZVB C-Zentrum/Großes Stadtteilzentrum Westfalenstraße (Düsseldorf)

Stadtteilzentrum Westfalenstraße (Düsseldorf)	
Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts (Untersuchungsraum Möbel)
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 27 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Nahversorgung für Düsseldorf-Rath
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kien Möbel
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie im Sortiment Möbel
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel bis hoch
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
	
Quelle: Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf 2016, S. 203.	

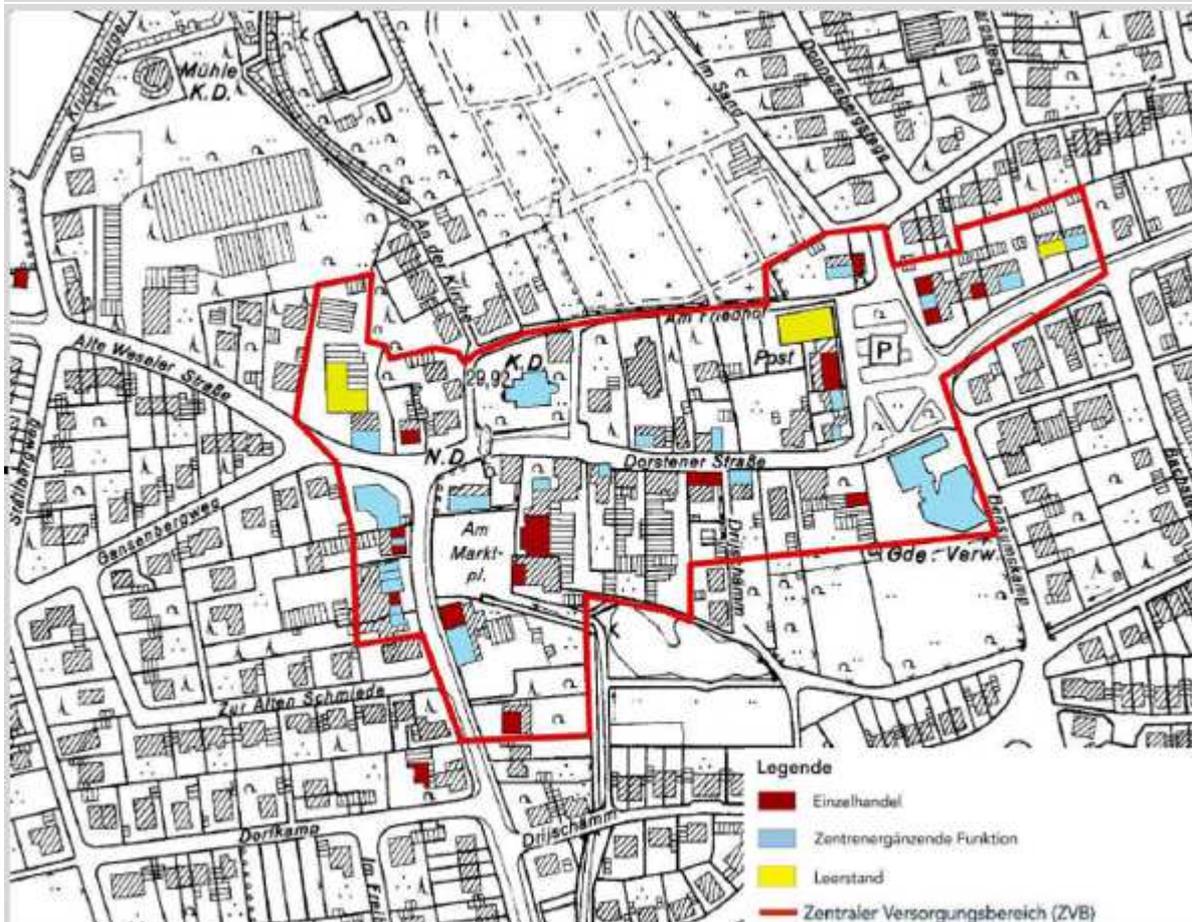
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt (2016): Rahmenplan Einzelhandel 2016, Düsseldorf.

ZVB Ortszentrum (Hünxe)

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum (Hünxe)

Lage Untersuchungsraum	Norden
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 22 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Randsortimentsangebote
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Eingeschränkte Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hünxe 2009, S.76.

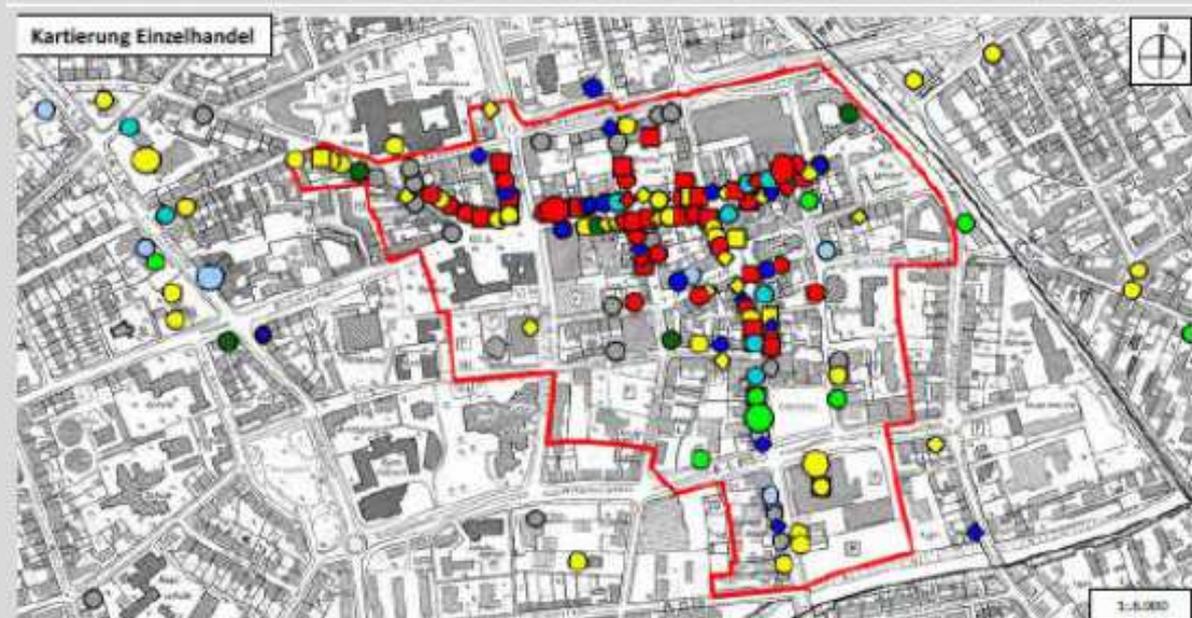
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2009): Kommunales Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Hünxe, Dortmund.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Gladbeck)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Gladbeck)

Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts (Untersuchungsraum Möbel)
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 19 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnwelt Niessing
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gering bis mittel

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



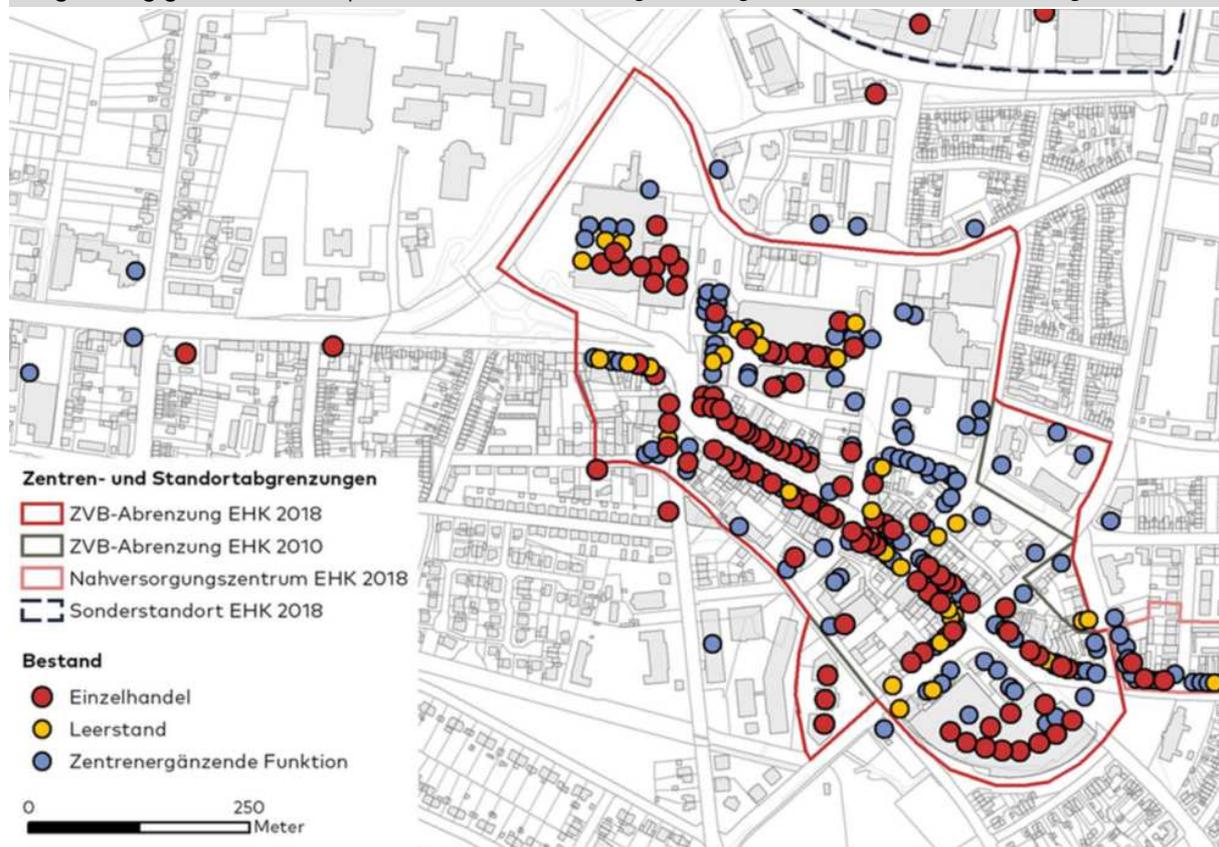
Quelle: Einzelhandelskonzept Gladbeck 2013, S. 83

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA (2013): Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort)

Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort)	
Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgung für Kamp-Lintfort und Umgebung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebot aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß EHK Kamp-Lintfort 2019 (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Kamp-Lintfort 2019, S. 41

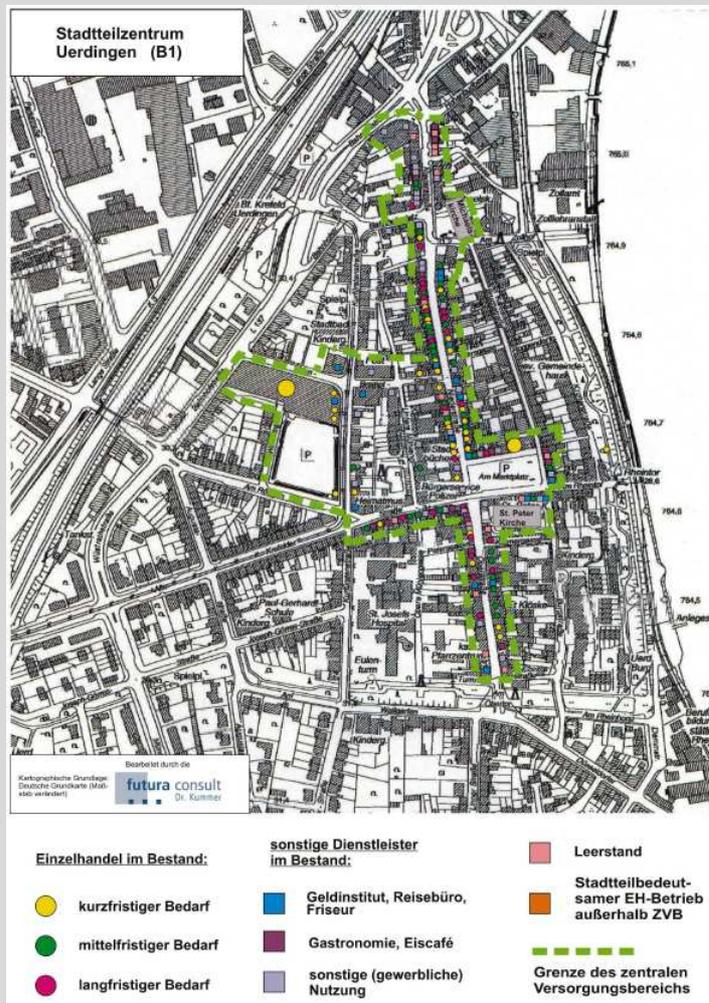
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2019): Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort, Kamp-Lintfort.

ZVB Stadtteilzentrum Uerdingen (Krefeld)

Stadtteilzentrum Uerdingen (Krefeld)

Lage Untersuchungsraum	Südwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 25 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtteil und umliegende Stadtteile
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebote aus allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)

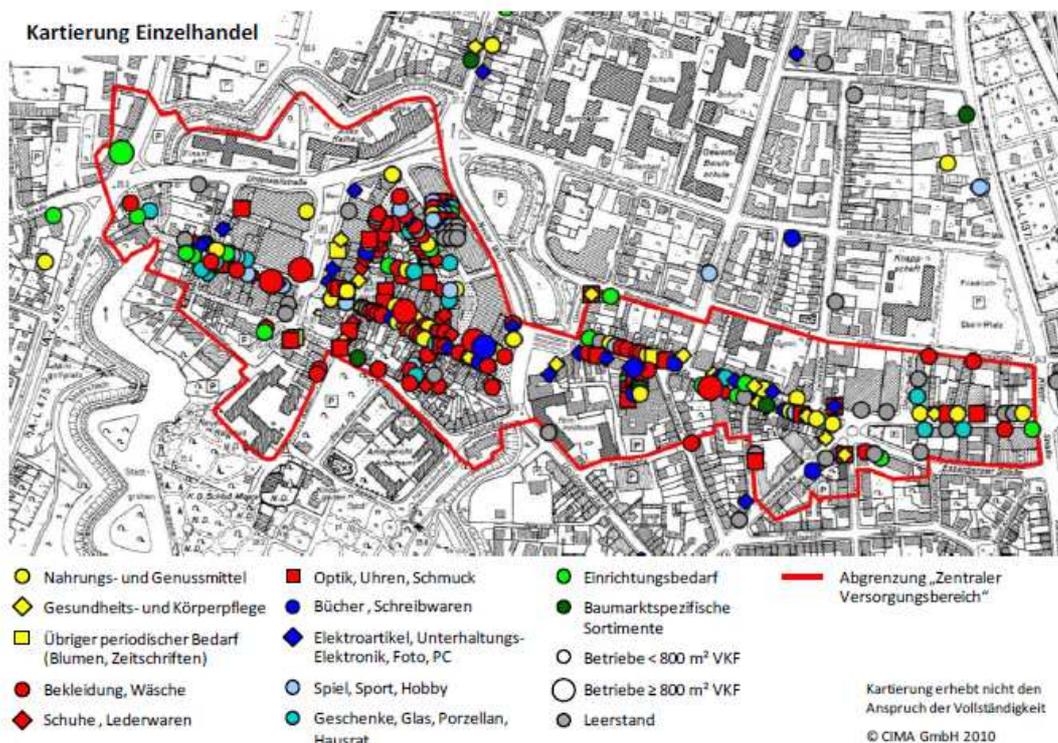


Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014, S.24.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Krefeld, Referat für Stadtentwicklung und Regionalpolitik (2014): Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld, Krefeld.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Moers)

Hauptzentrum Innenstadt (Moers)	
Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebot aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> mittel
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

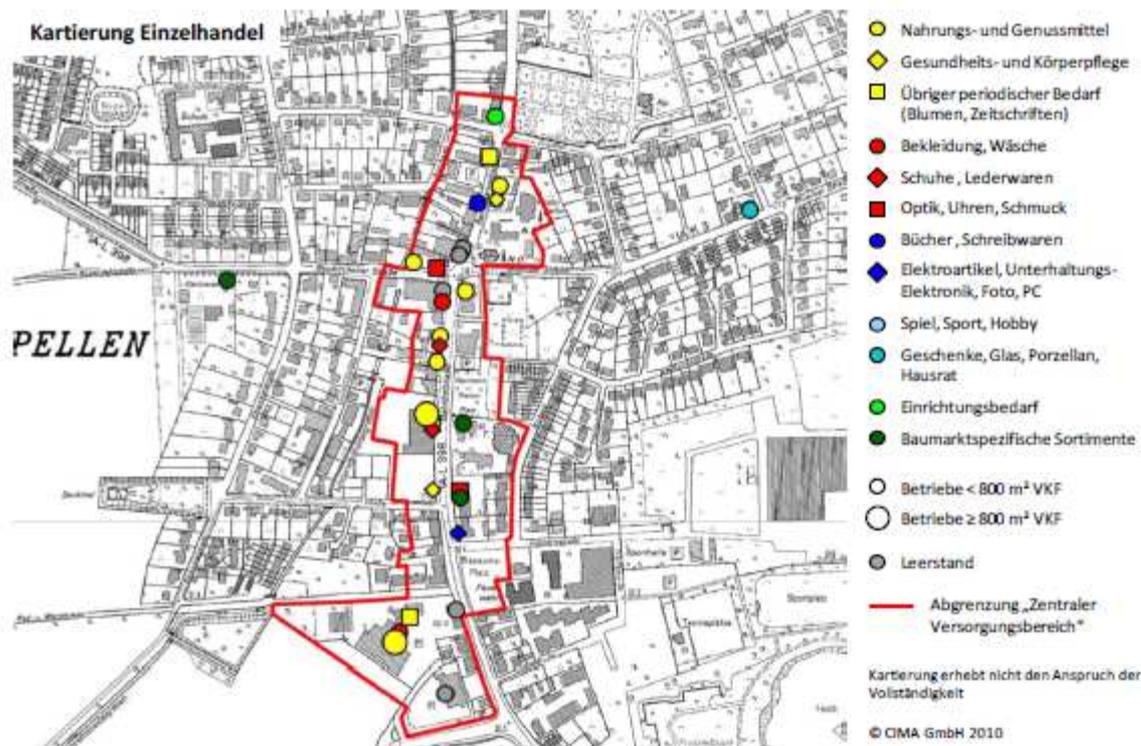


Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers 2011, S.105.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, Köln.

ZVB Nebenzentrum Kapellen (Moers)

Nebenzentrum Kapellen (Moers)	
Lage Untersuchungsraum	Südwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



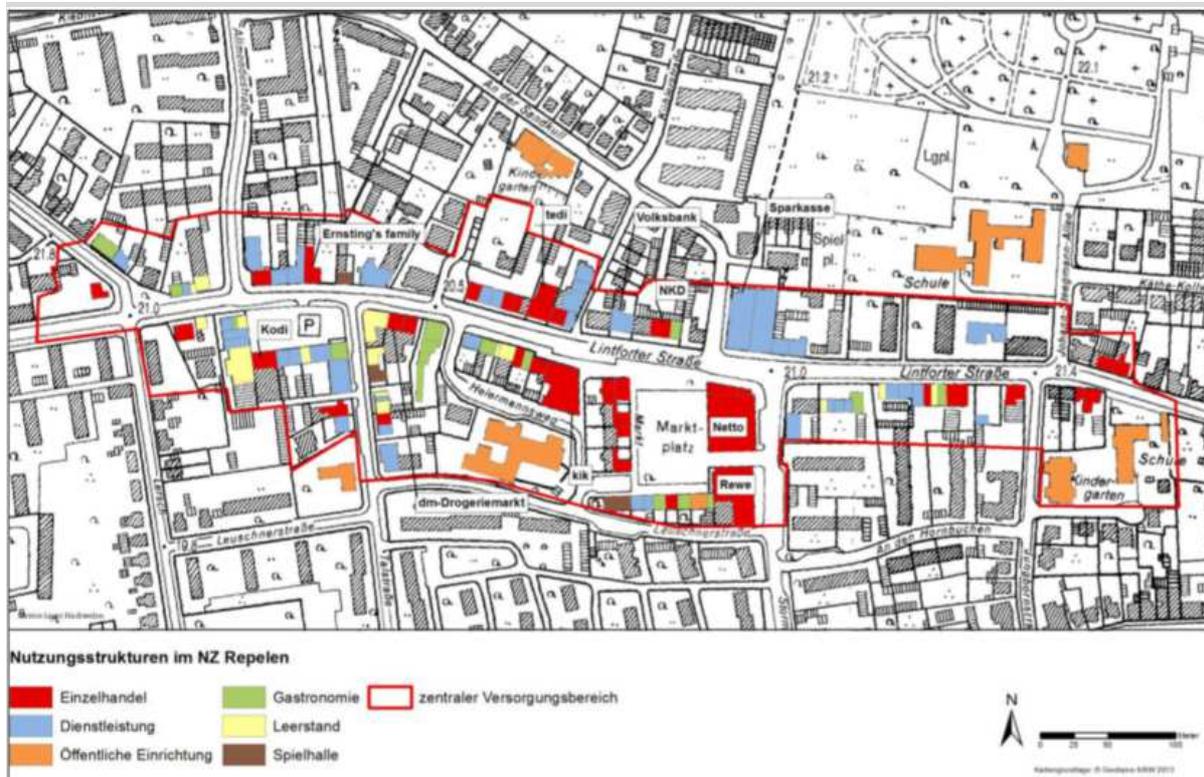
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers 2011, S.113.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, Köln.

ZVB Nebenzentrum Repelen (Moers)

Nebenzentrum Repelen (Moers)	
Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Zentrale Versorgung für den Sozialatlasbezirk Repelen (Moers)
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)

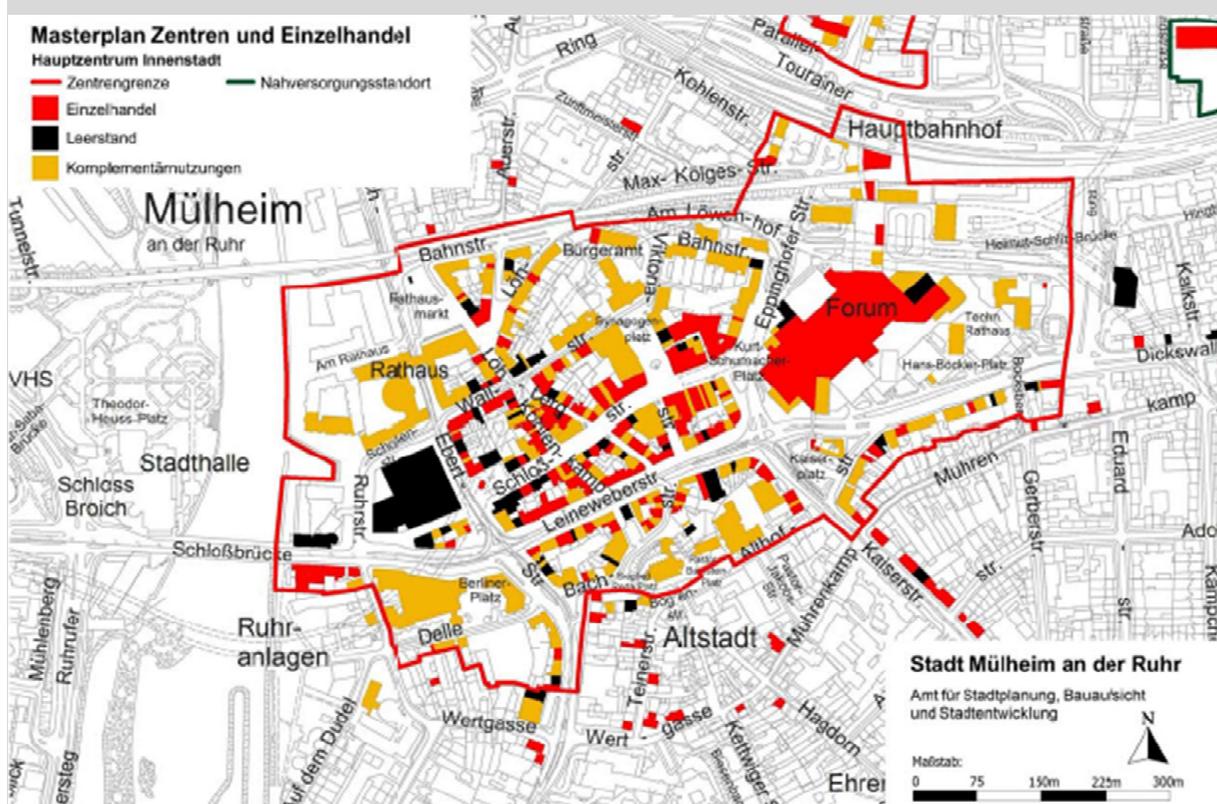


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE Handelsberatung GmbH (2017): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stadt Moers – nordöstliches Stadtgebiet, Köln.

ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Mülheim an der Ruhr)

Hauptzentrum Innenstadt (Mülheim)	
Lage Untersuchungsraum	Südöstlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 22 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Zentrale Versorgung für die Gesamtstadt Mülheim an der Ruhr
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbelfachgeschäft ▪ Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gering bis mittel

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)

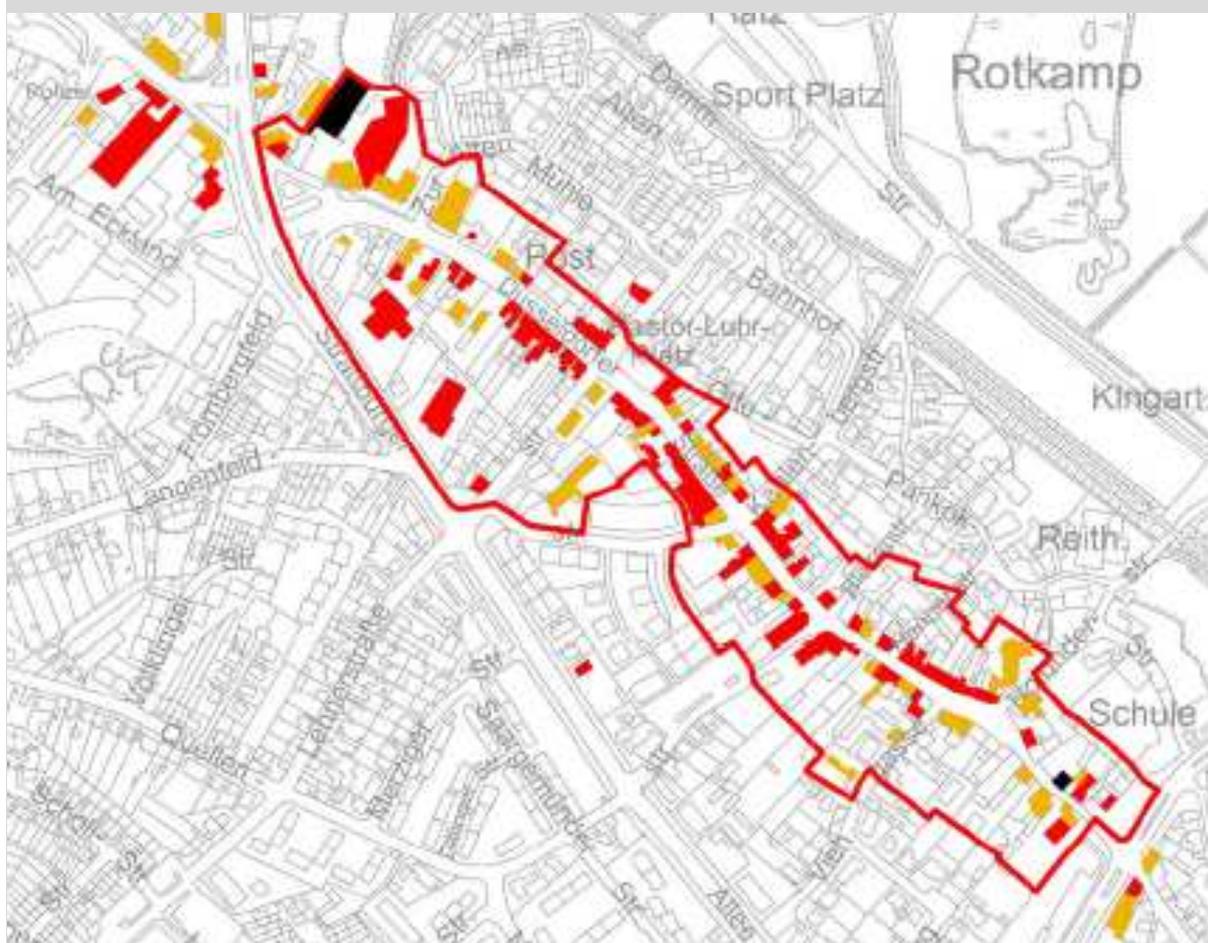


Quelle: Masterplan Zentren und Einzelhandel Mülheim an der Ruhr 2015, S.50

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Mülheim an der Ruhr (2015): Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, Mülheim an der Ruhr.

ZVB Stadtbezirkszentrum Düsseldorf Straße (Mülheim an der Ruhr)

Stadtbezirkszentrum Düsseldorf Straße (Mülheim an der Ruhr)	
Lage Untersuchungsraum	Südöstlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgung für den Stadtteil Saarn und teilweise Broich und Speldorf
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering bis mittel
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

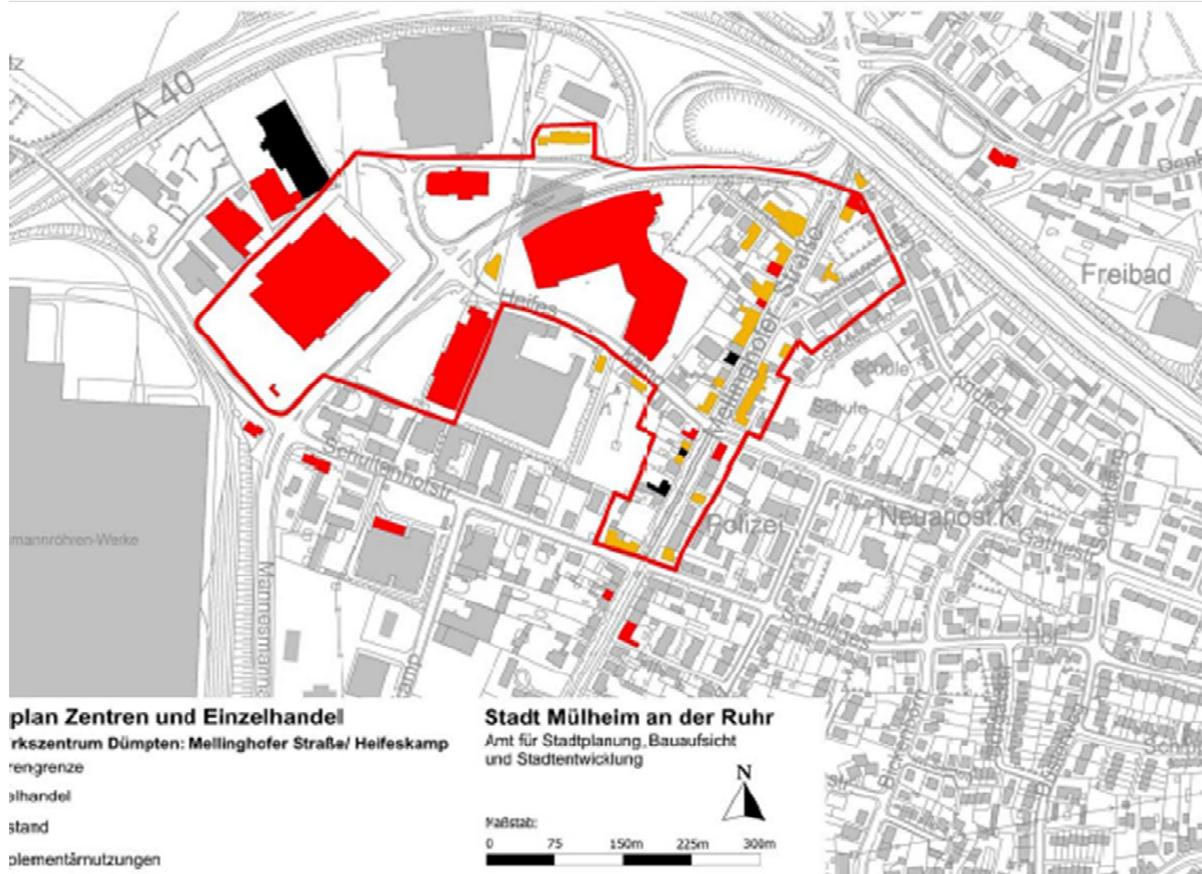


Quelle: Masterplan Zentren und Einzelhandel Mülheim an der Ruhr 2015, S.53

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Mülheim an der Ruhr (2015): Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, Mülheim an der Ruhr.

ZVB Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp (Mülheim an der Ruhr)

Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp (Mülheim an der Ruhr)	
Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Dümpten sowie die angrenzenden Stadtteile Eppinghofen, Winkhausen und Styrum.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereich mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering
Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	



Quelle: Masterplan Zentren und Einzelhandel Mülheim an der Ruhr 2015, S.56

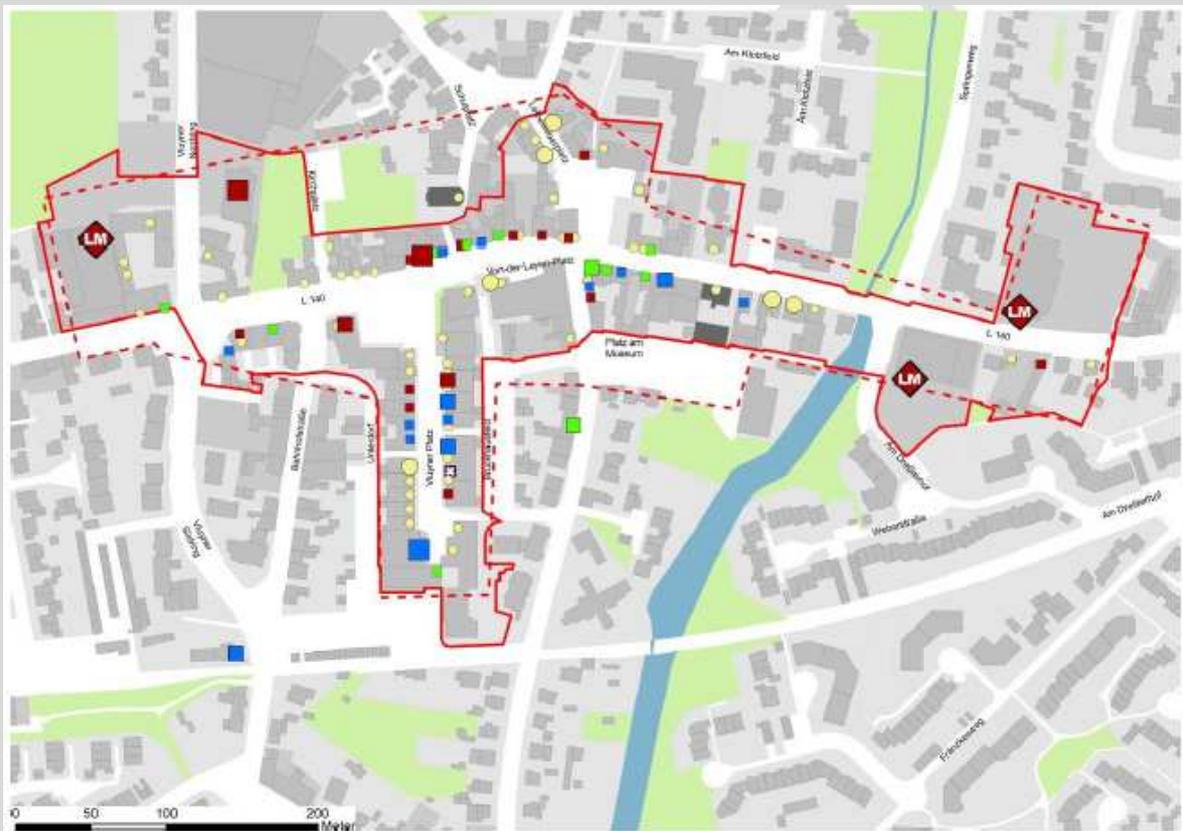
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Mülheim an der Ruhr (2015): Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, Mülheim an der Ruhr.

ZVB Hauptzentrum Vluyn (Neukirchen-Vluyn)

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Vluyn (Neukirchen-Vluyn)

Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus Bedarfsstufen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Einzelhandelskonzept EHK Neukirchen-Vluyn 2017, S. 47

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn, Dortmund.

ZVB Nebenzentrum Neukirchen (Neukirchen-Vluyn)

Nebenzentrum Neukirchen (Neukirchen-Vluyn)

Lage Untersuchungsraum	Westlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Grundversorgung für den Stadtteil, lokale Bedeutung
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachgeschäft und Randsortimentsangebot
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Einzelhandelskonzept EHK Neukirchen-Vluyn 2017, S. 43

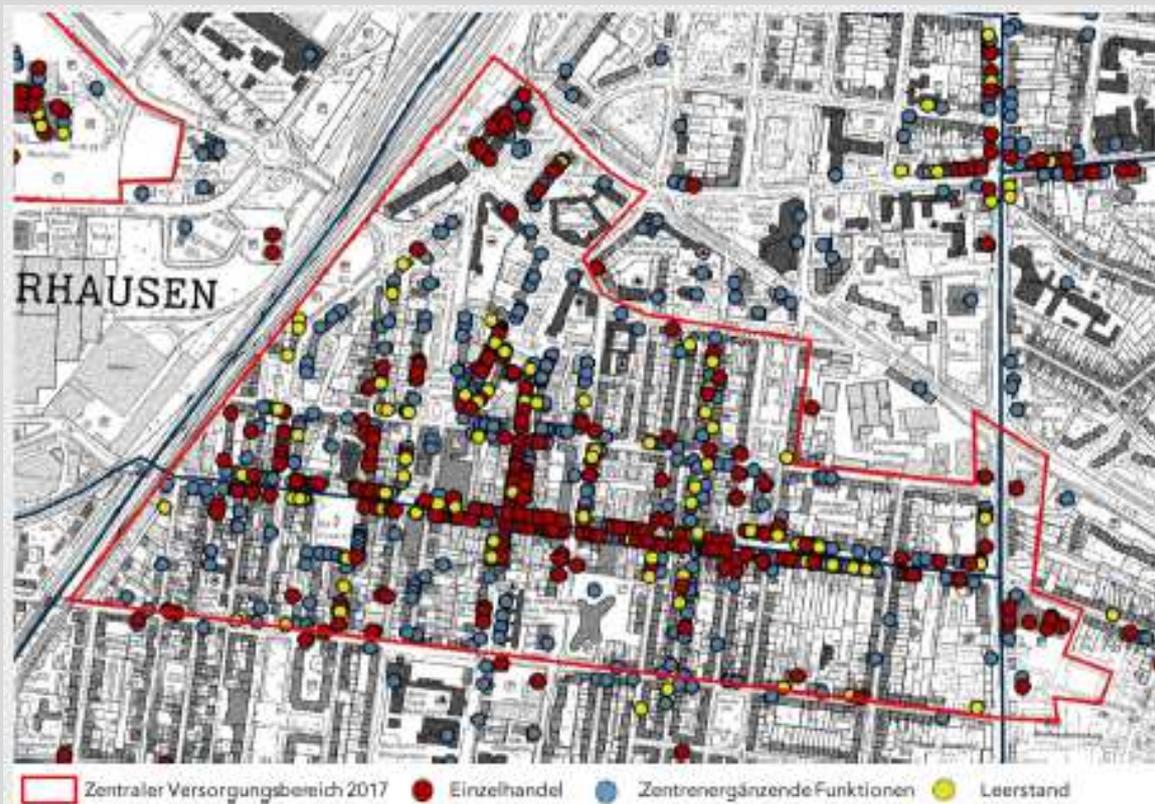
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn, Dortmund.

ZVB Alt-Oberhausen (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Alt-Oberhausen (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 11 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	(Teil-) städtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering bis mittel

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.59.

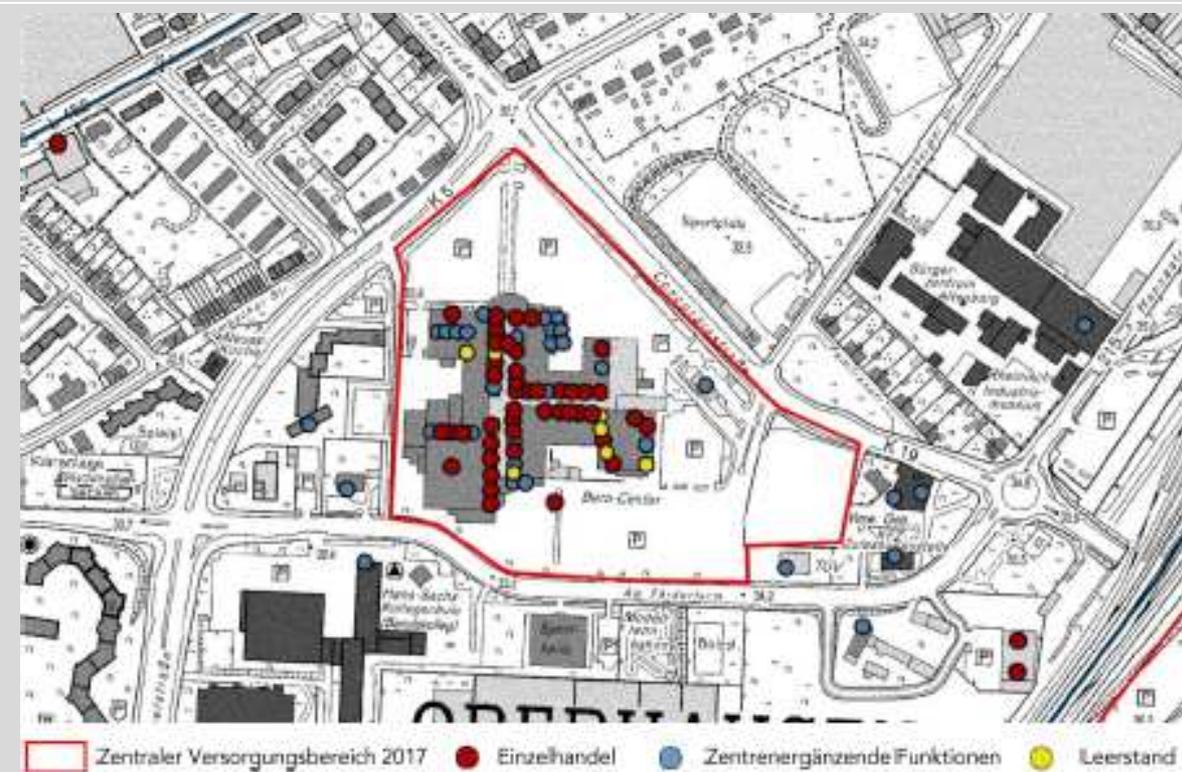
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

ZVB Bero-Center (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Bero-Center (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 12 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtbezirk und umliegende Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Einkaufszentrum mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzt um Angebote aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.71.

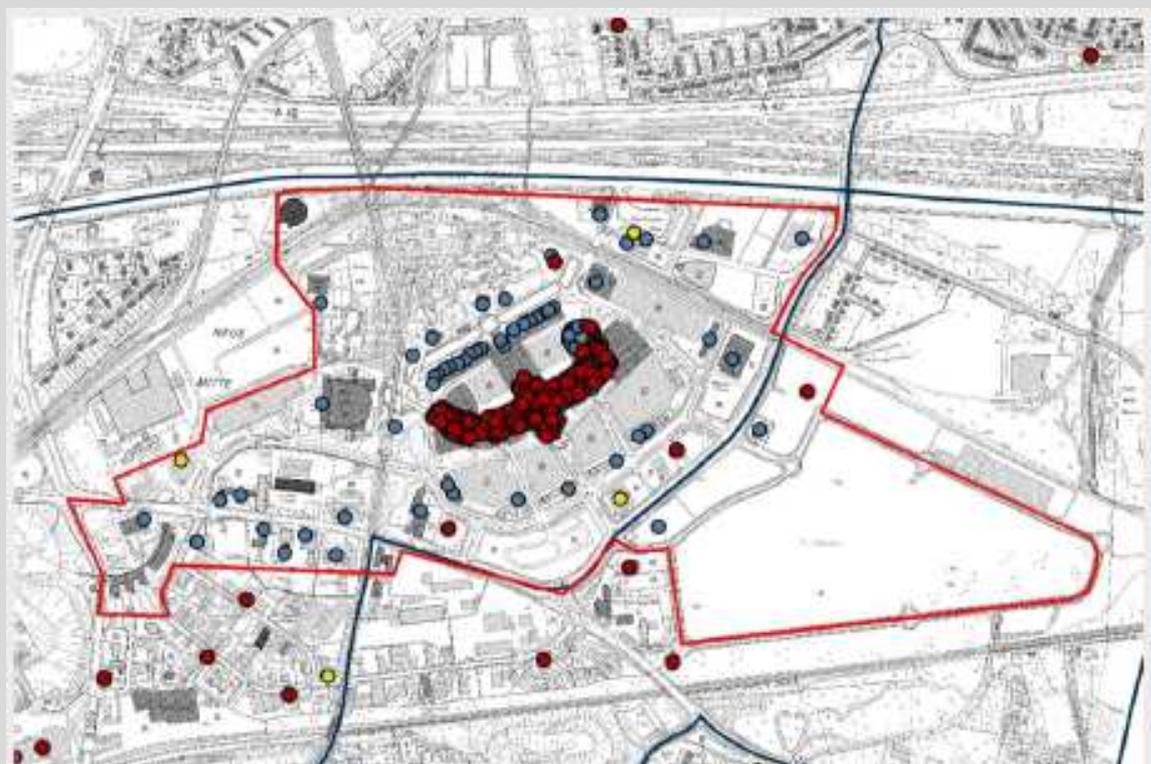
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

ZVB Neue Mitte (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Neue Mitte (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 14 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poco ▪ Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel bis hoch

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.55.

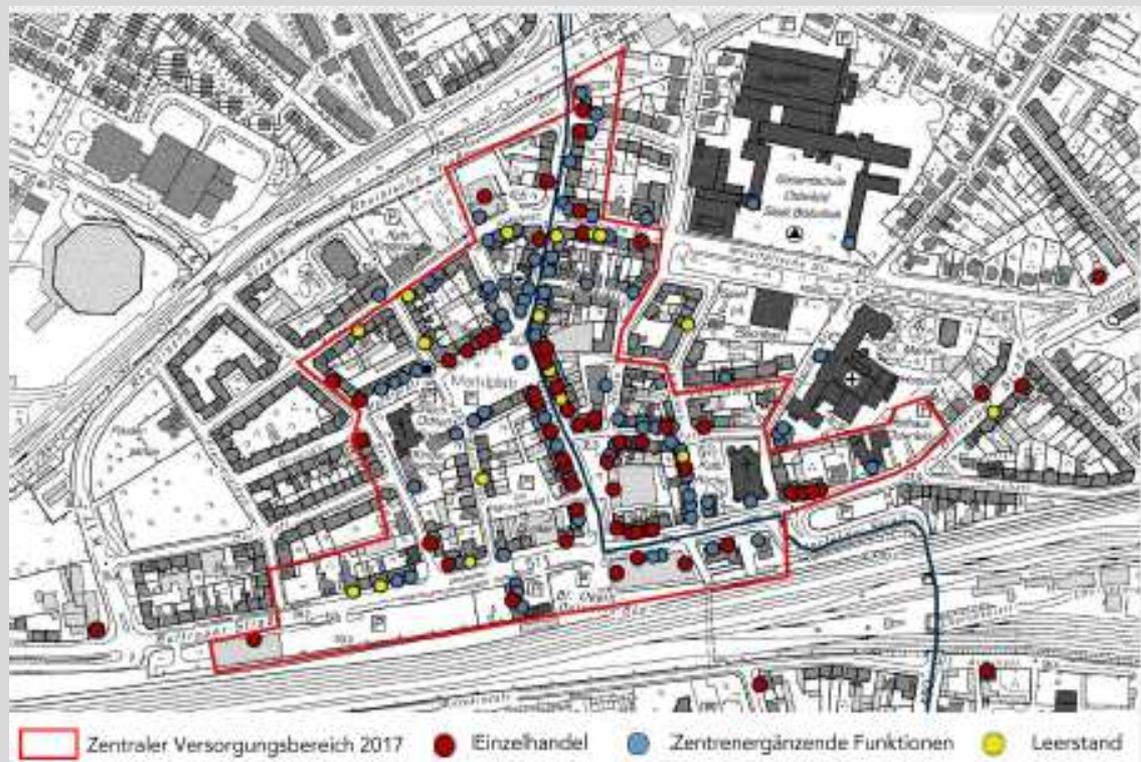
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

ZVB Osterfeld (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Osterfeld (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 13 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtbezirk und umliegende Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.65.

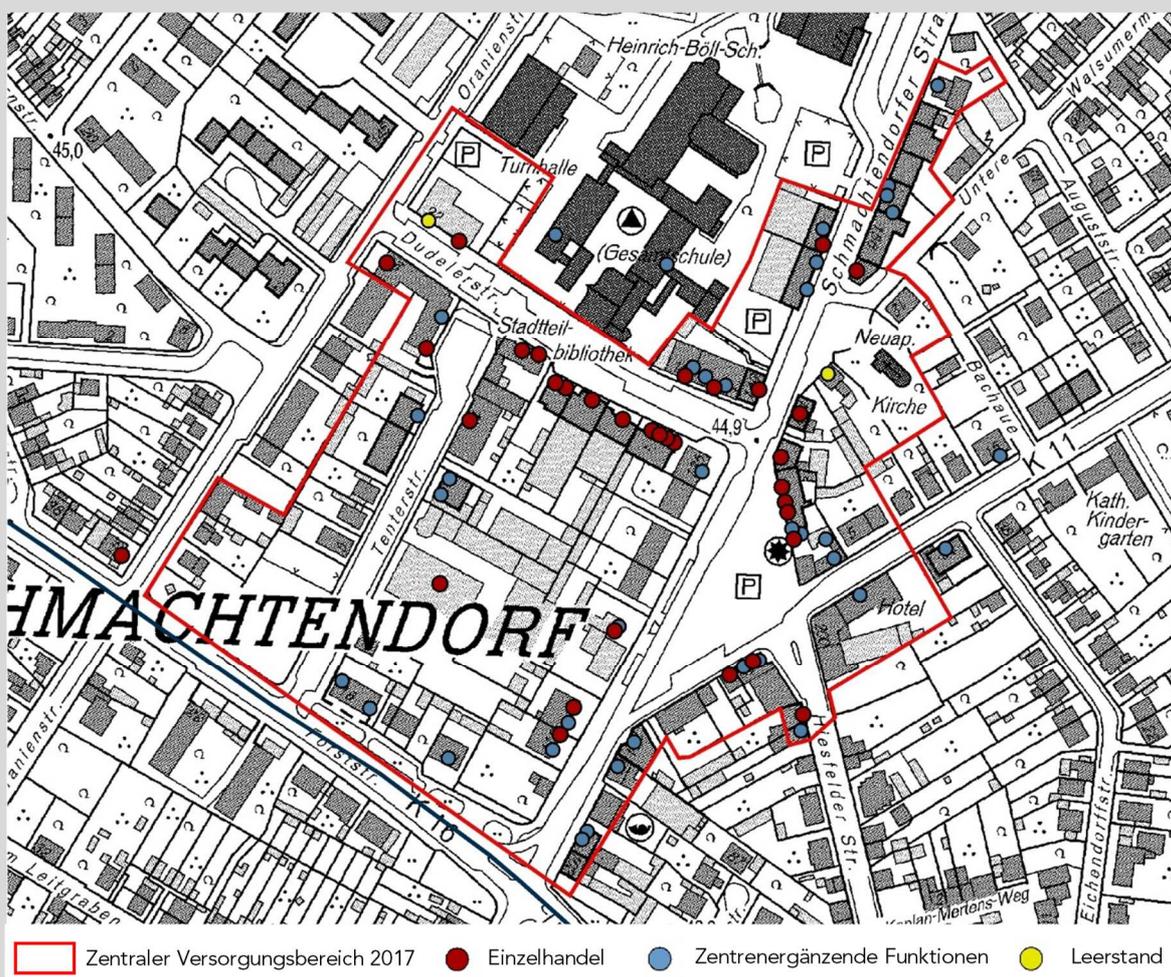
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

ZVB Schmachtendorf (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Schmachtendorf (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Nördlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 15 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtteil und umliegende Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.67.

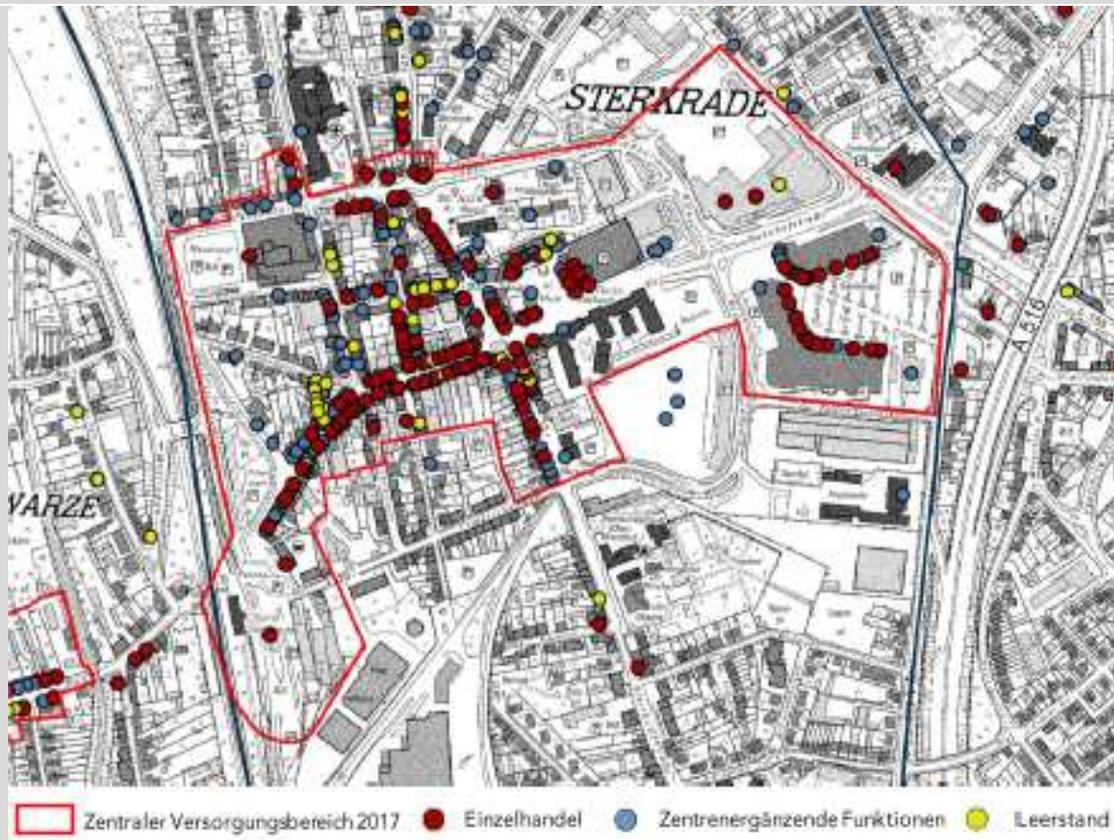
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

ZVB Sterkrade (Oberhausen)

Zentraler Versorgungsbereich Sterkrade (Oberhausen)

Lage Untersuchungsraum	Nordöstlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 11 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	(Teil-) städtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Segmüller (Nachnutzung Altstandort Finke) ▪ Fachgeschäfte, Fachmärkte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel bis hoch

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 2017, S.62.

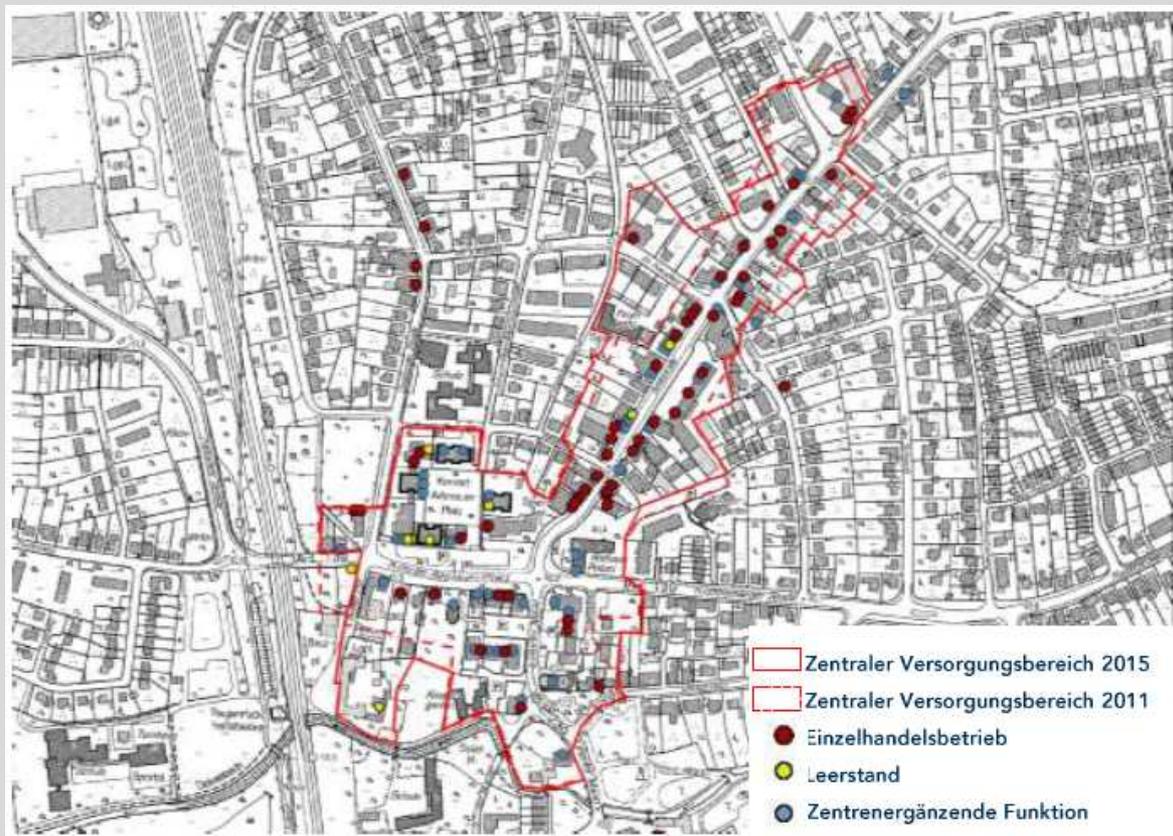
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen, Dortmund.

NZ Lintorf (Ratingen)

Nebenzentrum Lintorf (Ratingen)

Lage Untersuchungsraum	Südlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 25 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtteil
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Randsortimentsangebote
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Fortschreibung EHK Ratingen 2017, S.59

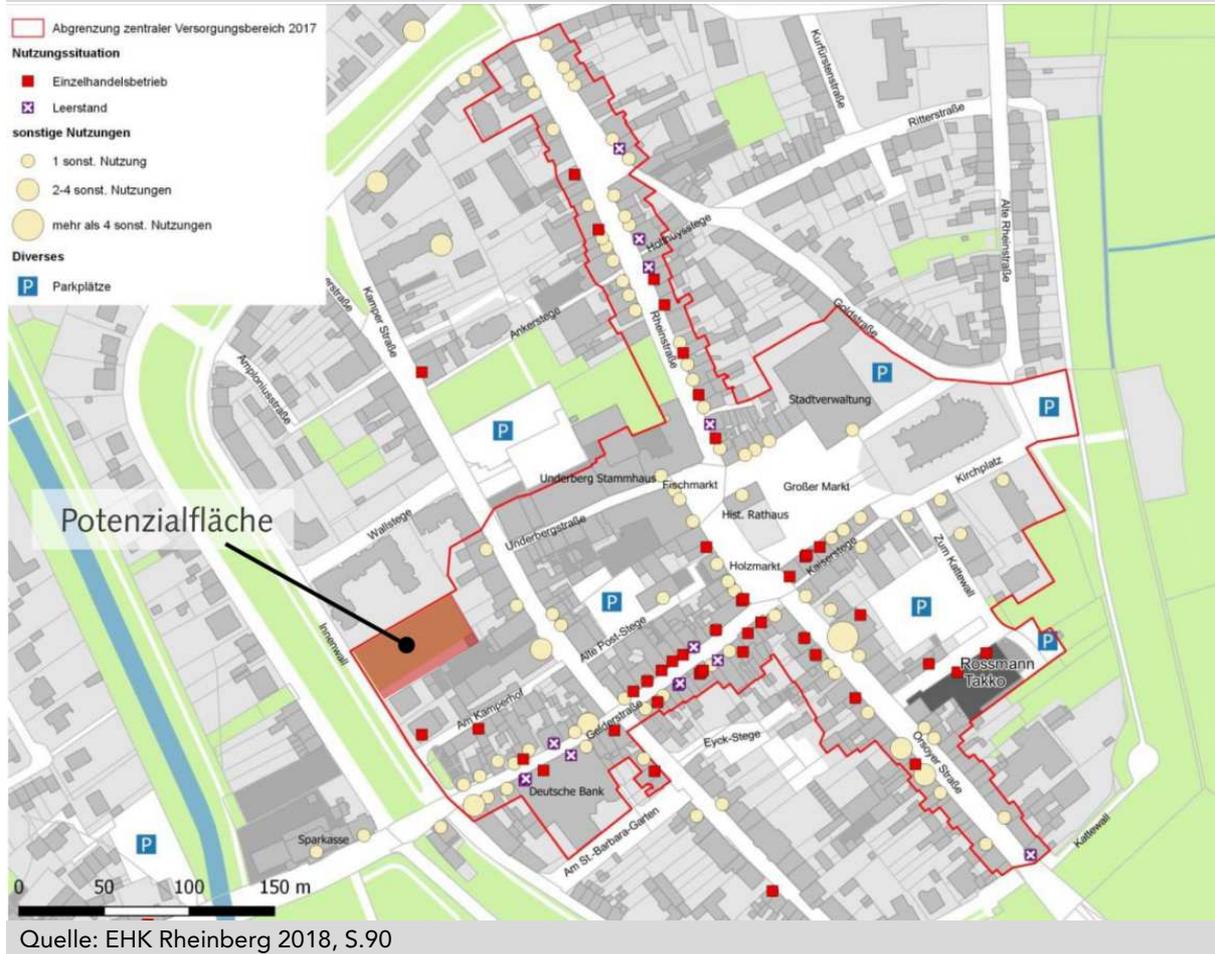
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt+ Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ratingen, Dortmund.

ZVB Innenstadt (Rheinberg)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Rheinberg)

Lage Untersuchungsraum	Nordwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 22 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäfte und Randsortimentsangebote aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen aus Bedarfsstufen
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



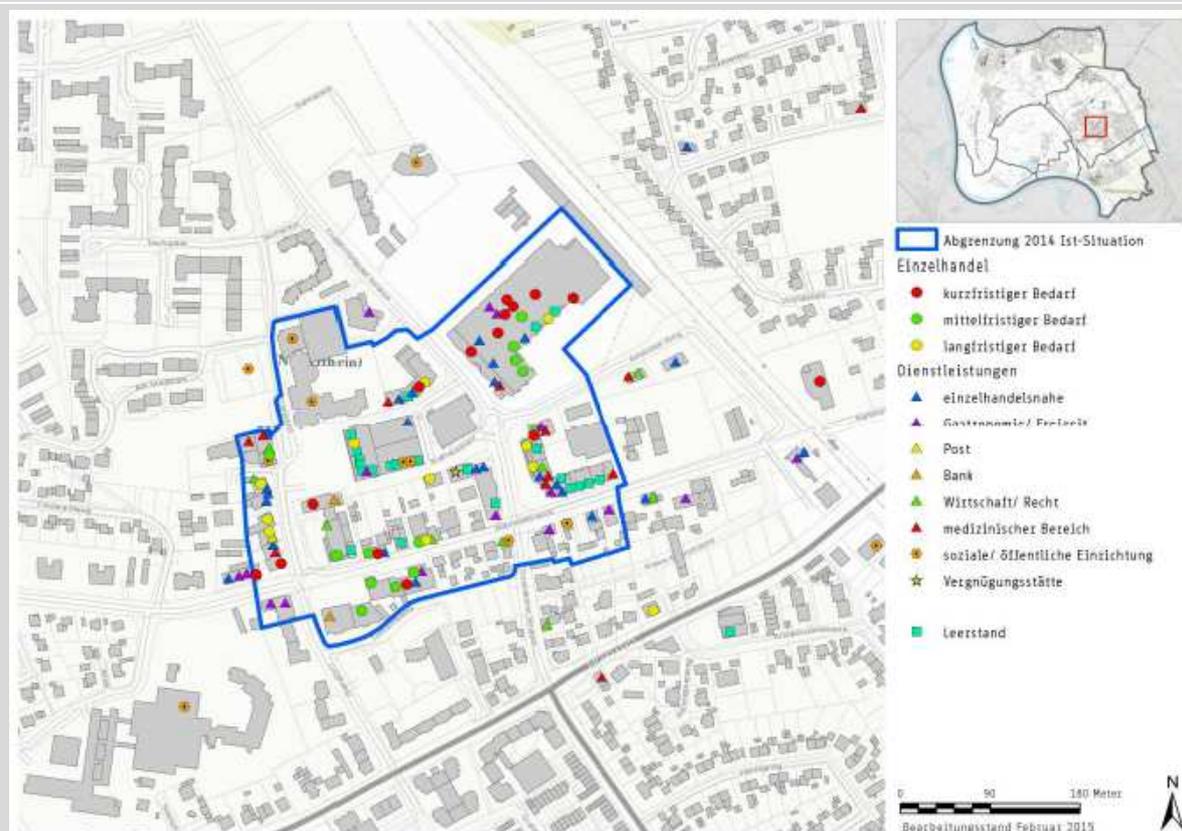
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker und Kruse (2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinberg, Fortschreibung und Entwurf, Dortmund.

ZVB Innenstadt (Voerde)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Voerde)

Lage Untersuchungsraum	Nordwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	▪ Randsortimentsangebote
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	▪ Angebotsstrukturen aus allen Bedarfsstufen mit Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	▪ sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde 2017, S.46.

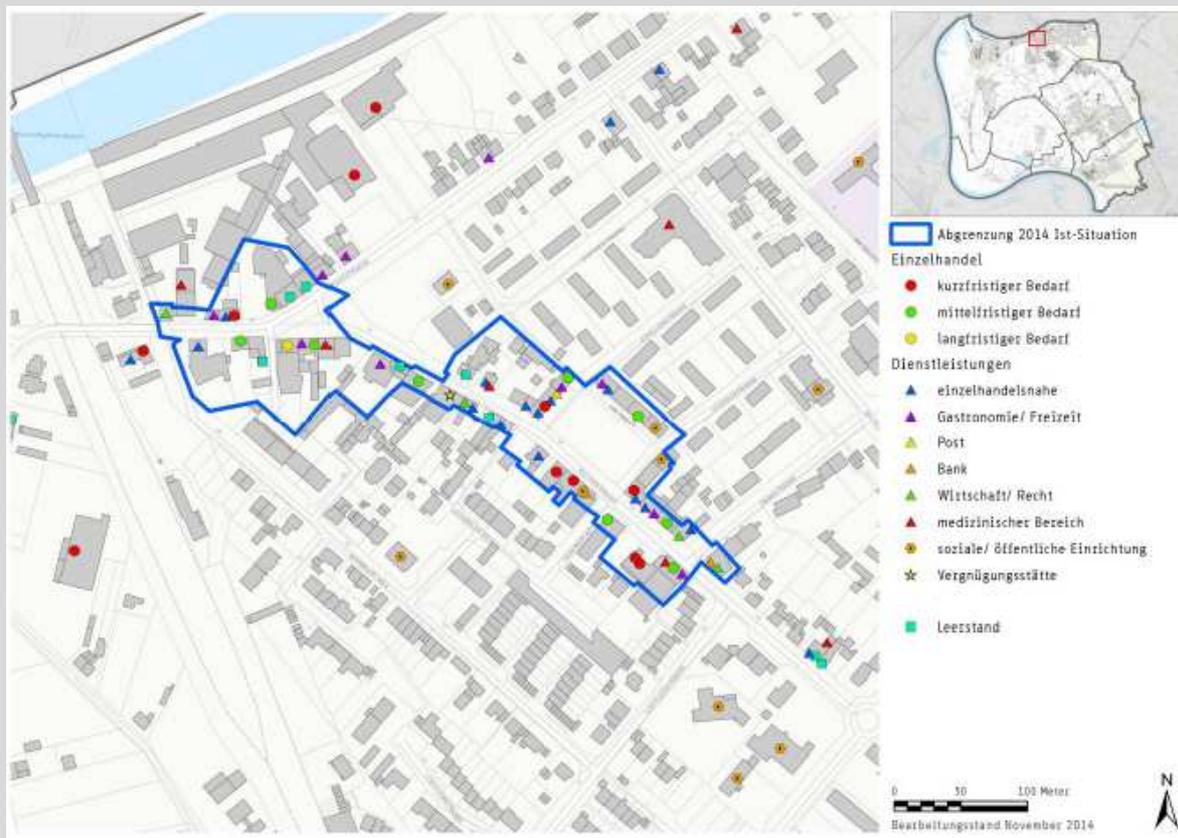
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Dr. Donato Acocella (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde, Lörrach, Dortmund.

ZVB Stadtteilzentrum Friedrichsfeldt (Voerde)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsfeldt (Voerde)

Lage Untersuchungsraum	Nordwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 24 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtteil und umliegende Bereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft und Randsortimentsangebote
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept (*Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich*)



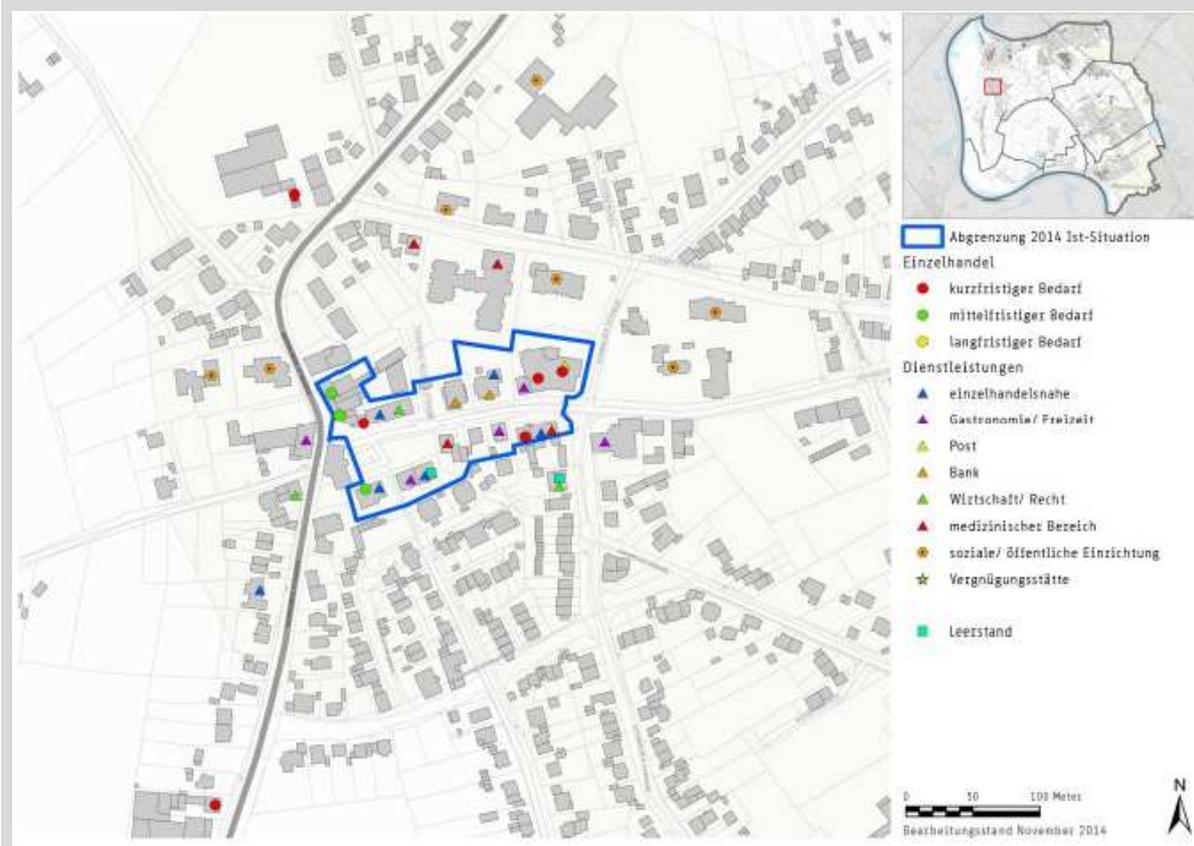
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde 2017, S.46.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Dr. Donato Acocella (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde, Lörrach, Dortmund.

ZVB Stadtteilzentrum Spellen (Voerde)

Stadtteilzentrum Spelle (Voerde)	
Lage Untersuchungsraum	Nordwestlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 25 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Stadtteil und umliegende Bereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Fachgeschäft, Randsortimentsangebote
Bewertung der Wettbewerbsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsstrukturen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
Wettbewerbsrelevanz der Bestandsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> sehr gering

Abgrenzung gemäß kommunalen Plankonzept *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde 2017, S.46.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Dr. Donato Acocella (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Voerde, Lörrach, Dortmund

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort perspektivischer Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße und dessen Lage im Duisburger Stadtgebiet _____	15
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Duisburg _____	19
Abbildung 3:	Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum Möbel _____	23
Abbildung 4:	Untersuchungsraum Randsortimente _____	26
Abbildung 5:	Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/Hamborner Straße _____	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Randsortimente in den Kommunen des Untersuchungsraums Randsortiment (s. Kapitel 4.2.2) _____	7
Tabelle 2:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens Ostermann __	16
Tabelle 3:	Bevölkerungsprognose für Ende 2024 in Duisburg und die Untersuchungsräume _____	20
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	28
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen Untersuchungsraum Randsortimente GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf sowie HBT, Bettwaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	30
Tabelle 6:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen Untersuchungsraum Randsortimente Heimtextilien/Gardinen sowie Leuchten/Lampen (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	32
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum Möbel 2019 _____	35
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereiche GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen, Teppiche und Leuchten/Lampen im Untersuchungsraum Randsortimente 2019 _____	37

Tabelle 9:	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Prognosehorizont 2024) in Duisburg und in den jeweiligen Untersuchungsräumen in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf, HBT/Bettwaren, Heimtextilien/Gardinen, Leuchten/Lampen_____	39
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens_	46
Tabelle 11:	Gegenüberstellung Kaufkraft/Vorhabenumsatz im Hauptsortiment Möbel (in Mio. Euro)_____	52
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel_____	55
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf _____	58
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren ____	59
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Heimtextilien/Gardinen _____	60
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Leuchten/Lampen _	61

Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung GmbH (2018): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stadt Moers – nordöstliches Stadtgebiet, Köln.

CIMA (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Moers, Köln.

Dr. Donato Acocella (2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Dortmund.

EHI (2014): Whitepaper Möbele Einzelhandel – Die Grenzen des Wachstums, Köln.

Ferdinand Holzmann Verlag (2019): möbel kultur Paläste 2019, Hamburg.

Ferdinand Holzmann Verlag (2018): möbel kultur Umsätze 2018, Hamburg.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Junker und Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Neunkirchen-Vluyn, Entwurf, Dortmund.

Junker und Kruse (2018): Entwurf Stadt Rheinberg Einzelhandelskonzept - Fortschreibung, Dortmund.

Junker und Kruse (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, Dortmund (aktualisiert).

Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt (2016): Rahmenplan Einzelhandel 2016, Düsseldorf.

Stadt + Handel (2019): Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort, Kamp-Lintfort.

Stadt Kamp-Lintfort Planungsamt (2010): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort, 1. Fortschreibung, Kamp-Lintfort.

Stadt Krefeld, Referat für Stadtentwicklung und Regionalpolitik (2014): Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld, Krefeld.

Stadt Mülheim an der Ruhr (2015): Masterplan Zentren und Einzelhandel 2015, Mülheim an der Ruhr.

Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hünxe, Dortmund.

Stadt + Handel (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Dortmund.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen, Endbericht im Entwurf, Dortmund.

Stadt Voerde (Niederrhein), Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Voerde, Beschluss der Grundsätze für die künftige Einzelhandelsentwicklung, Voerde (Niederrhein).

Sonstige Quellen

GfK (2019): Einwohnerdaten auf Straßenabschnittsebene.

IT NRW 2020: Einwohnerzahlen und Einwohnerprognosen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen.

LEP NRW 2019: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.