



Entwicklungsperspektiven für das Mikrozentrum „Korber Höhe“ in Waiblingen



Im Auftrag von: Stadt Waiblingen
Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder
Datum: 01.07.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: stefan.holl@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Aufgabenstellung | 4 |
| 2. | Makrostandort Waiblingen | 6 |
| 3. | Mikrostandort „Korber Höhe“ | 11 |
| 4. | Nahversorgungsrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in der Korber Höhe | 15 |
| 5. | Lokale Versorgungssituation im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment | 16 |
| 6. | Standortbezogene Entwicklungspotenziale | 19 |
| 7. | Standortanforderungen von Supermärkten und Discountern sowie Drogeriemärkten | 21 |
| | 7.1 Supermärkten / Discountern sowie | 21 |
| | 7.2 Drogeriemärkte | 22 |
| 8. | Abschließende Empfehlung | 23 |

1. Aufgabenstellung

Im Norden der Waiblinger Kernstadt befindet sich mit der „Korber Höhe“ ein seit den 1970er-Jahren stetig gewachsenes Wohngebiet, welches aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen räumlich etwas von der Kernstadt abgesetzt ist und dadurch teilweise auch als eigenständiger „Stadtteil“ mit lokaler Versorgungsaufgabe eingeordnet werden kann.

Das benannte Mikrozentrum, welches ebenfalls zum Großteil aus den 1970er-Jahren stammt, soll einem Refurbishment unterzogen und an aktuelle Anforderungen einer qualifizierten Nahversorgung angepasst werden. Kernpunkt ist dabei der Abriss des bestehenden nahkauf-Supermarktes. Dieser soll unter Einbeziehung der angrenzenden Parkplatzfläche durch einen Neubau ersetzt werden. Unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen im Umfeld des Mikrozentrum (2 – 8 geschossige Bebauung) soll ein mehrgeschossiges gemischt genutztes Gebäude entstehen, dessen Erdgeschoss Platz für moderne Handelsnutzungen bietet. Hier werden aktuell verschiedene Ansätze (Supermarkt und/oder Discounter) diskutiert. Ergänzend wäre die Belegung des leer stehenden ehemaligen adix-Marktes durch einen Drogeriefachmarkt denkbar.

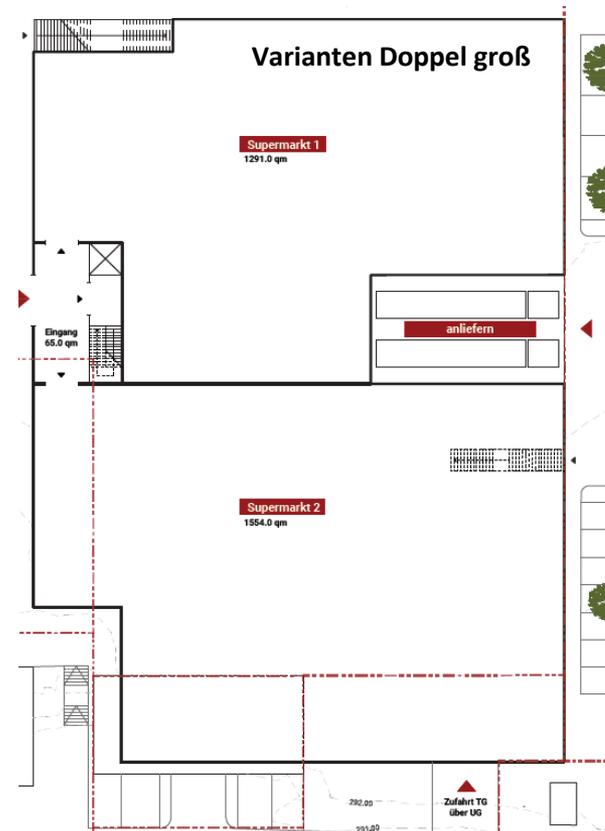
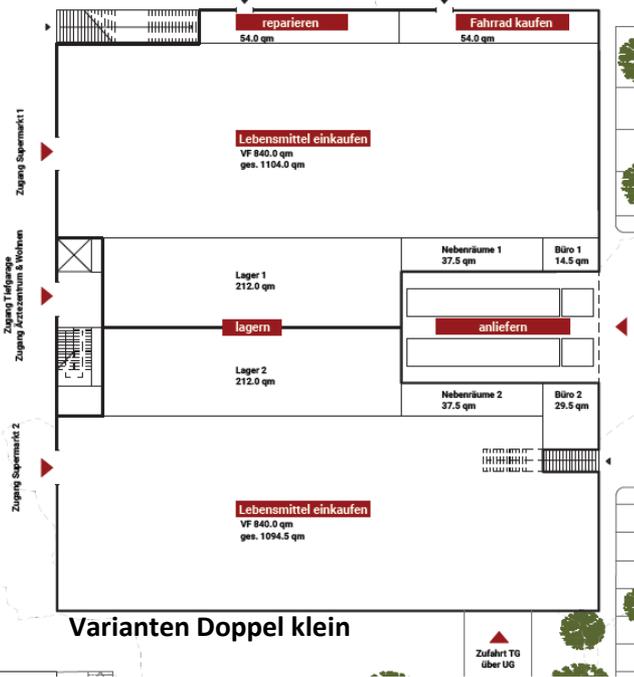
Die vorliegende Untersuchung soll auf Basis des Bevölkerungspotenzials und der Versorgungssituation ermitteln, welchen Umfang und Qualität zukünftige Versorgungsstrukturen in der Korber Höhe haben sollten, um die stadtteilbezogene Versorgung der Korber Höhe langfristig adäquat zu sichern. Ergänzend soll eine kurze Bewertung der aktuellen Planungen¹ vorgenommen werden.

Die Untersuchung soll der Stadt Waiblingen als Diskussionsgrundlage dienen. Sie stellt jedoch noch keine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar, die im Rahmen der erforderlichen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erarbeitet werden müsste.

¹ Quelle: BV – Bau + Vermögensverwaltung GmbH, Sigrid Hintersteininger Architects, 17.03.2020

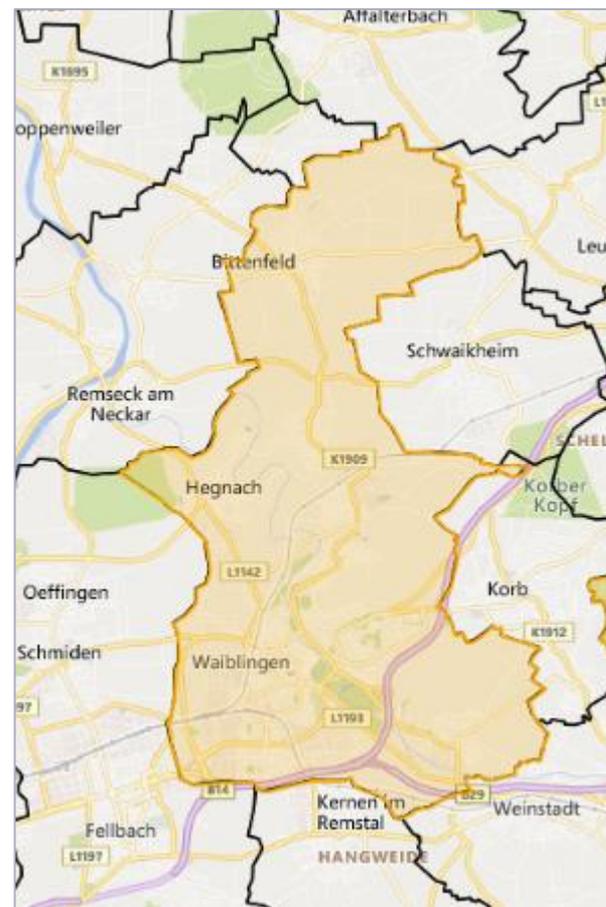


Varianten zum Nutzungskonzept Supermärkte



2. Makrostandort Waiblingen

| Kriterien | Daten |
|--|--------------|
| Einwohner Stadt Waiblingen ¹ | 56.600 |
| Stadtteile ¹ : | |
| - Beinstein | 4.230 |
| - Bittenfeld | 4.380 |
| - Hegnach | 4.710 |
| - Hohenacker | 5.450 |
| - Neustadt | 5.950 |
| - Kernstadt | 31.880 |
| Bevölkerungsentwicklung ^{1,2} 2000– 2019 | + 7,0 % |
| Bevölkerungsprognose (2017 – 2030) | + 3,8 % |
| Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort (2019) ³ | 26.743 |
| Pendlersaldo | + 2.922 |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index) ⁴ (100 = Deutschland) | 114,5 |
| Kaufkraftpotenzial Einzelhandel insgesamt: | 383,7 Mio. € |
| Kaufkraftpotenzial Nahrungs- u. Genussmittel: | 140,5 Mio. € |



Quelle: ¹ Stadt Waiblingen (30.06.2020)

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035.

³ Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort am 30.06.2019.

⁴ Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2020.

Rechnungsvorgang: Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel insgesamt (6.035 €) x Einwohner x Kaufkraft (Index in %). Für Lebensmittel betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben 2.210 €.

GMA-Zusammenstellung 2020

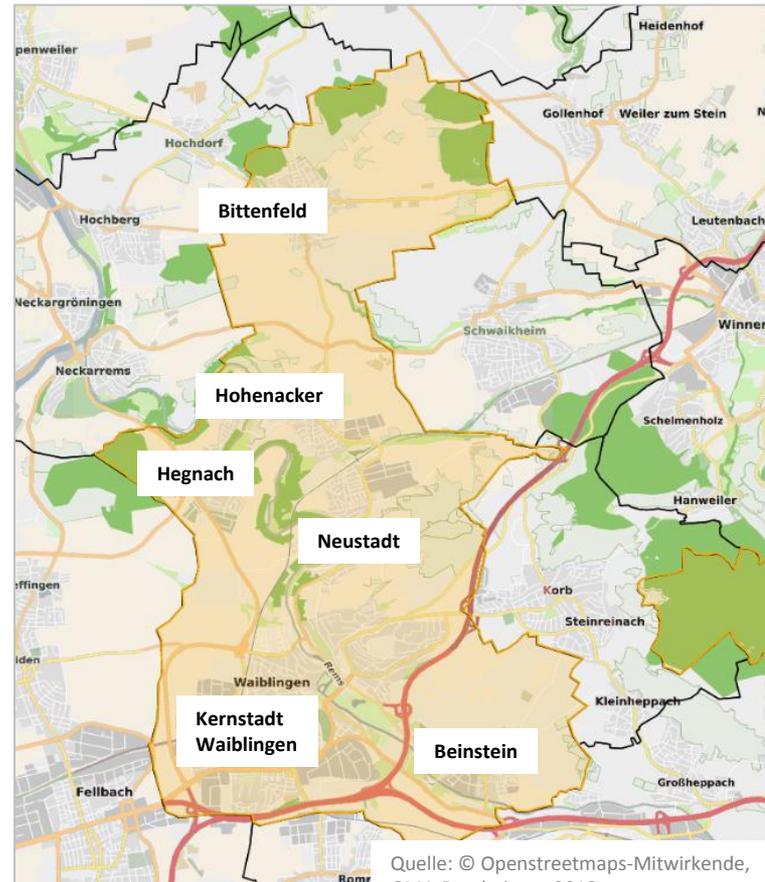
Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2020

Die **Siedlungsstruktur** von Waiblingen erfordert ein dezentrales Versorgungssystem. Knapp die Hälfte der Einwohner von Waiblingen lebt in Stadtteilen, die sich z. T. in erheblicher Entfernung von der Kernstadt befinden (Bittenfeld: 9 km). Entsprechend soll auch in jedem Stadtteil eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden, die auch einen Einkauf ohne Pkw ermöglicht. Diese übergeordnete Zielsetzung konnte in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt werden. Jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen Lebensmittelmarkt, der durch Bäckereien, Apotheke oder andere kleinere Nahversorgungseinheiten jeweils ergänzt wird .

Dieses System der stadtteilbezogenen Versorgung hat sich bewährt und sollte somit auch Maßstab für die Entwicklung der Korber Höhe sein. Die Weiterentwicklung dieses gesamtstädtischen Systems erfordert zweierlei Maßnahmen:

- // regelmäßige Modernisierung und Anpassung (ggf. auch Erweiterung) der Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen i. S. einer zukunftsfähigen Struktur
- // Aufrechterhaltung eines ausgewogenen Systems zwischen den Stadtteilen, d. h. überdimensionierte Standorte, die sich zu Lasten anderer Stadtteile entwickeln, sollten vermieden werden.

Daneben sind außerdem die Belange der Innenstadt als zentrale Einkaufslage zu berücksichtigen.



Der **Einzelhandelsstandort Waiblingen** wird außerdem geprägt durch die engen Verflechtungen mit der Nachbarstadt Fellbach und durch die Überlagerung durch das dominierende Oberzentrum Stuttgart. In diesem Kontext sind die Potenziale in Waiblingen auch „verhaltener“ als in den Mittelzentren mit großem ländlichen Einzugsgebiet wie z. B. Göppingen oder Backnang.

Das Standortgefüge des Einzelhandels in Waiblingen wird neben den Geschäften der Einkaufsinnenstadt (Altstadt und Postplatz-Forum) auch von großflächigen Betrieben im Gewerbegebiet „Heerstraße“ und „Stuttgarter Straße“ geprägt. Neben mehreren Fachmärkten und Lebensmittelanbietern ist hier v. a. das Einkaufszentrum Rems-Park als Magnet mit überörtlicher Bedeutung hervorzuheben, in dem u. a. das real SB-Warenhaus und ein Elektrofachmarkt der Fa. Media Markt angesiedelt sind.

Die Lebensmittelanbieter in Waiblingen verteilen sich auf die Stadtteile wie folgt:

| Stadtteil | Einwohner | Versorger | Adresse | Betriebstyp | Verkaufsfläche in m ² | Anmerkung |
|--|-----------|-----------|------------------------|-------------|----------------------------------|--|
| Versorgungsstruktur in den Waiblinger Stadtteilen | | | | | | |
| Bittenfeld | 4.380 | Netto | Bei der Kappel | Discounter | 800 | Modernisierung geplant |
| Hohenacker | 5.450 | Netto | Benninger Straße | Discounter | 750 – 800 | Ehem. Treff 3000 |
| Hegnach | 4.710 | Rewe | Oeffinger Straße | Supermarkt | 1.200 | -- |
| Neustadt | 5.950 | Rewe | Neustadter Hauptstraße | Supermarkt | 1.300 | -- |
| Beinstein | 4.230 | CAP | Rathausstraße | Supermarkt | 400 | Erweiterung um Drogeriemarkt (200 m ²) |

Fortsetzung nächste Seite

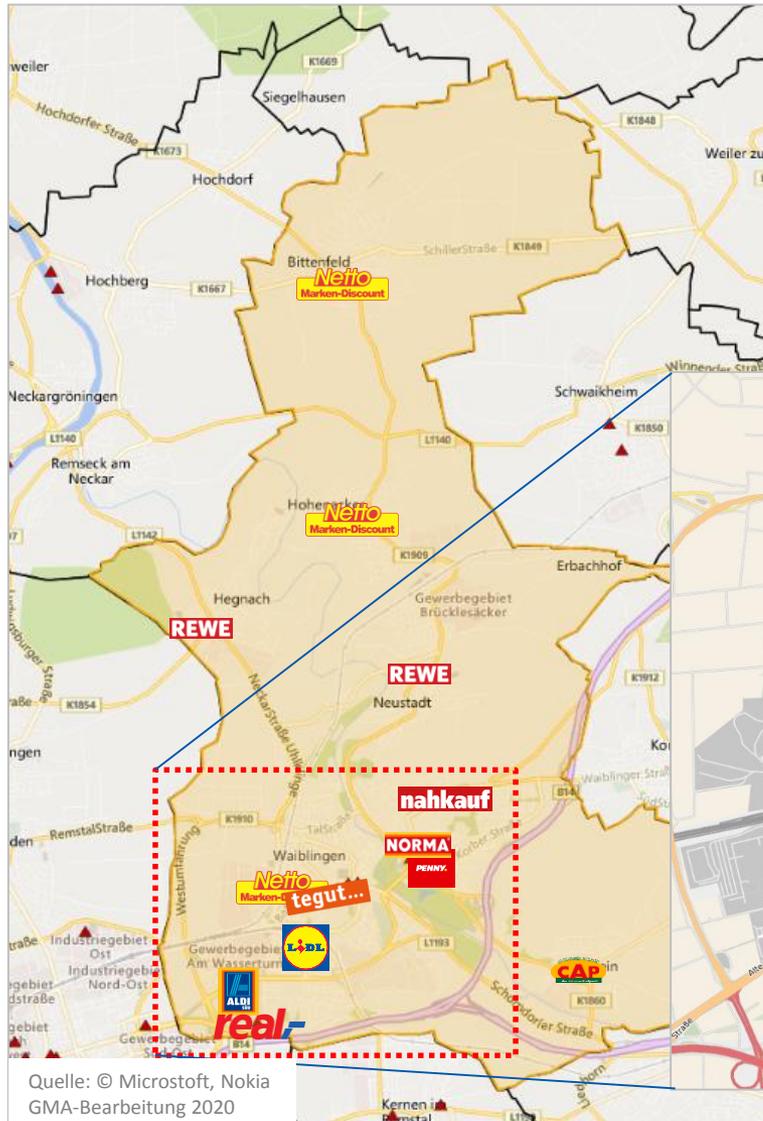
| Stadtteil Einwohner | Versorger | Adresse | Betriebstyp |
|--|-----------|----------------------|--------------|
| Versorgungsstruktur in der Waiblinger Kernstadt | | | |
| Kernstadt 31.880 EW | Rewe | Lange Straße | Supermarkt |
| | tegut | Albert-Roller-Straße | Supermarkt |
| | nahkauf | Schwalbenweg | Supermarkt |
| | Netto | Bahnhofstraße | Supermarkt |
| | Lidl | Devizestraße | Discounter |
| | Norma | Beinsteiner Straße | Discounter |
| | Penny | Winnender Straße | Discounter |
| | Aldi | Düsseldorfer Straße | Discounter |
| | Real | Ruhrstraße | SB-Warenhaus |

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020

Fazit:

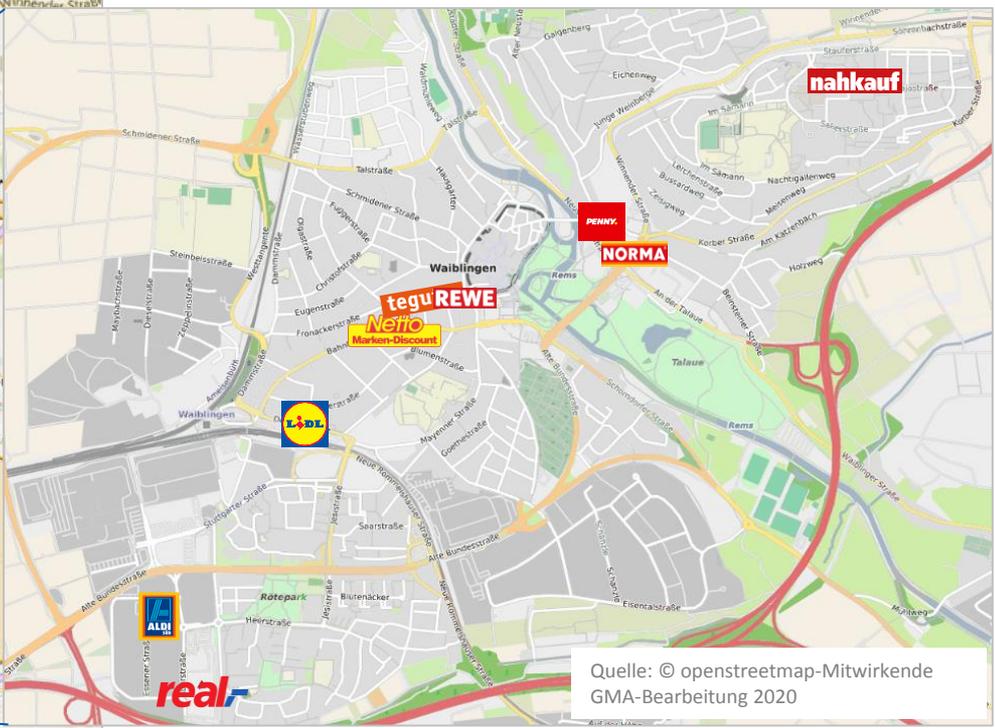
Bei einer kleinräumigen Betrachtung zeigt sich, dass jeder Waiblinger Stadtteil über einen Nahversorger verfügt, der zwischen 4.000 und 6.000 Einwohner versorgt. Über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehende Einrichtungen bleiben der Innenstadt vorbehalten bzw. befinden sich im Gewerbegebiet (Remspark und Umfeld). Dieses ausgewogene System hat sich grundsätzlich bewährt und sollte auch Maßstab für die Entwicklung der Korber Höhe sein.

Wettbewerbssituation in Waiblingen insgesamt



Quelle: © Microstoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2020

Wettbewerbssituation in Waiblinger Kernstadt



Quelle: © openstreetmap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2020

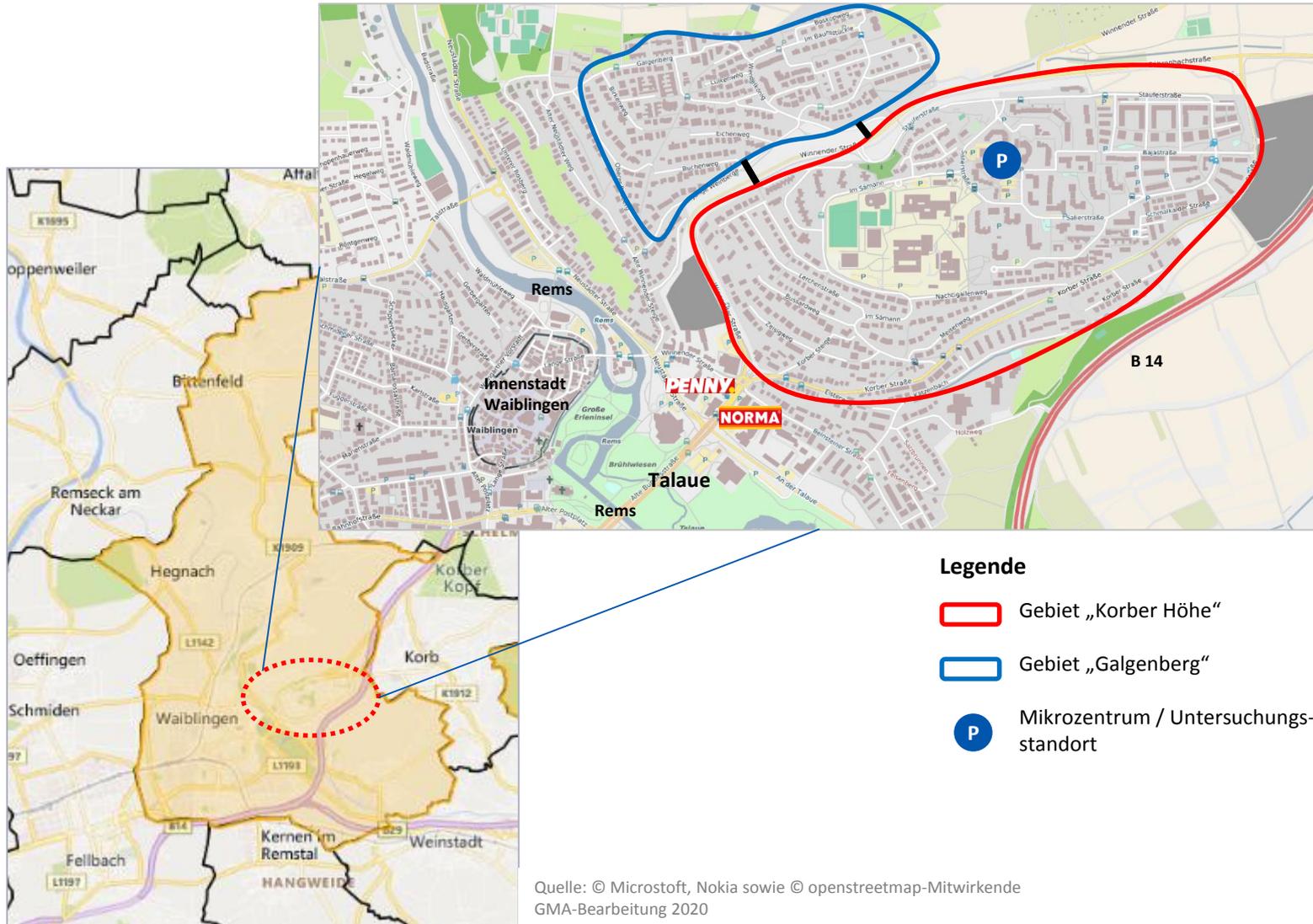
3. Mikrostandort „Korber Höhe“

Die Korber Höhe liegt im Norden der Waiblinger Kernstadt zwischen der Winnender Straße im Norden/Westen und der Korber Straße im Osten/Süden. Hier leben ca. 6.000 Einwohner. Dieser Bereich ist aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen von den zentralen Kernstadtbereichen südwestlich der Rems bzw. der Talaue höhenbezogen abgesetzt. Das Wohngebiet ist zum einen geprägt durch die mehrgeschossige Wohnbebauung im zentralen Bereich der Korber Höhe rund um die Salierstraße/Schwalbenweg. Zum anderen ist in den angrenzenden Bereichen eine Vielzahl an Einfamilien-/Reihenhaus-Bebauung jüngeren Datums vorhanden. Aufgrund der punktuellen Bautätigkeit, auch im Rahmen der Nachverdichtung, ist ein weiteres Wachstum der Korber Höhe erkennbar.

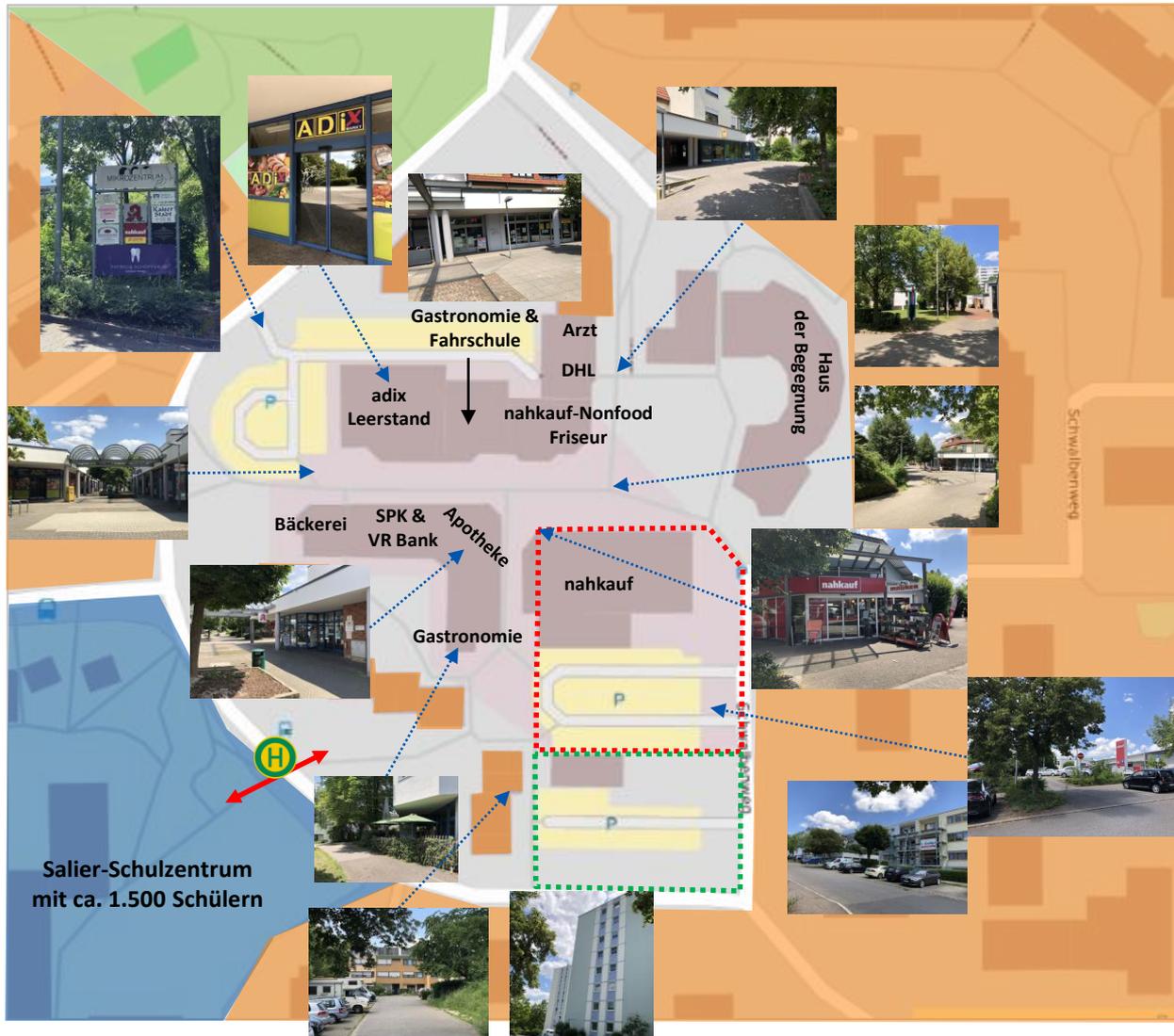
Verkehrlich ist die Korber Höhe sehr gut erreichbar. Die den Bereich umgrenzenden Straßenzüge der Korber und Winnender Straße binden die Korber Höhe gut an die restliche Kernstadt im Bereich „An der Talaue“ und an die Bundesstraße B 14 (Waiblingen-Nord) an. Die Erreichbarkeit per **ÖPNV** ist mit einer Vielzahl an Haltestellen im gesamten Gebiet, inkl. der direkten Erreichbarkeit des Mikrozentrums an der Salierstraße gegeben. Innerhalb der Korber Höhe sind nur geringfügige **Verkehrsfrequenzen** festzuhalten, die nicht über den Ziel-Quell-Verkehr der Anwohner bzw. des Schulzentrums hinausgehen. Die Aufnahmefähigkeit der Wohngebietsstraßen, die durch teilweise Fahrbahnverengungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen gekennzeichnet ist, für weitere Verkehre ist bereits heute begrenzt.

Handelsbezogen wird die Korber Höhe im zentralen Bereich durch das Mikrozentrum zwischen Salierstraße und Schwalbenweg versorgt. Hier ist auf den nahkauf-Supermarkt als Magnetbetrieb hinzuweisen. Daneben sind vorwiegende kleinflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie zwei gastronomische Anbieter ansässig. Mit Ausnahme des ehemaligen Adix-Lebensmittelmarktes (russische Lebensmittel bzw. Altfläche nahkauf) sind aktuell keine offensichtlichen größeren Leerstände im Mikrozentrum vorhanden. Der nahkauf-Markt übernimmt neben der Korber Höhe auch in Teilen die **Versorgungsfunktion** für das nördlich der Winnender Straße gelegene Wohngebiet Galgenberg mit ca. 2.000 Einwohnern. Die Anbindung beider Gebiete ist über zwei Fußgängerbrücken (Lerchenstraße, Im Sämann) gewährleistet. Auf der anderen Seite kann das Mikrozentrum keine Versorgungsfunktion für die südlichen Bereiche des abgegrenzten Wohngebietes (Korber Steige, Zeisigweg usw.) übernehmen. Diese südlichen Teile des Wohngebietes sind Richtung Kernstadt orientiert. Die beiden Märkte Norma und Penny liegen hier deutlich näher.

Lage der „Korber Höhe“ im Stadtgebiet von Waiblingen



Mikrozentrum Korber Höhe – Erdgeschossnutzung und Standortumfeld



Legende

- Wohnbebauung
- Schulzentrum
- Spielplatz / Grünfläche
- Fläche für Lebensmittelmarktstandort
- Variante Solitär / Doppel klein
- Zusatzfläche für Variante Doppel groß
- Austauschbeziehung zum Schulzentrum

Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2020; Fotos Juni 2020

Mikrozentrum Korber Höhe - Fotodokumentation



Eingangsbereich nahkauf



Bäckerei Vorkassenzone



Einkaufswagen-Fläche



Anlieferung Schwalbenweg



Zufahrt Parkdeck Schwalbenweg



Altfläche nahkauf,
zwischenzeitlich adix, aktuell
Leerstand



Nonfood-Fläche nahkauf

4. Nahversorgungsrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in der Korber Höhe

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die Ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.035 €. In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren liegen die Pro-Kopf-Ausgaben bei ca. 2.210 € bzw. 441 €*.

Bei der Kaufkraftberechnung ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research, Nürnberg, 2020 liegt das Kaufkraftniveau für die Korber Höhe / Galgenberg bei 117,6 (Waiblingen gesamt: 114,5) und damit ca. 18 % über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Somit ergeben sich folgende Kaufkraftpotenziale.

Wie oben dargestellt, kann ein neuer Lebensmittelmarkt am Standort Mikrozentrum jedoch nicht auf das gesamte Kaufkraftpotenzial zurückgreifen, da sich deutliche Überschneidungen mit andren Standorten in der Kernstadt (Norma, Penny) und darüber hinaus ergeben.

| Versorgungsgebiete | Einwohner im Untersuchungsgebiet aktuell | Kaufkraft Lebensmittel in Mio. € | Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. € |
|--------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Korber Höhe | 6.000 | 15,6 | 3,1 |
| Galgenberg | 2.000 | 5,2 | 1,0 |

Quelle: GMA-Berechnungen 2020

* Pro-Kopf-Ausgabe für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt

5. Lokale Versorgungssituation im Lebensmittel- und Drogeriewareensegment

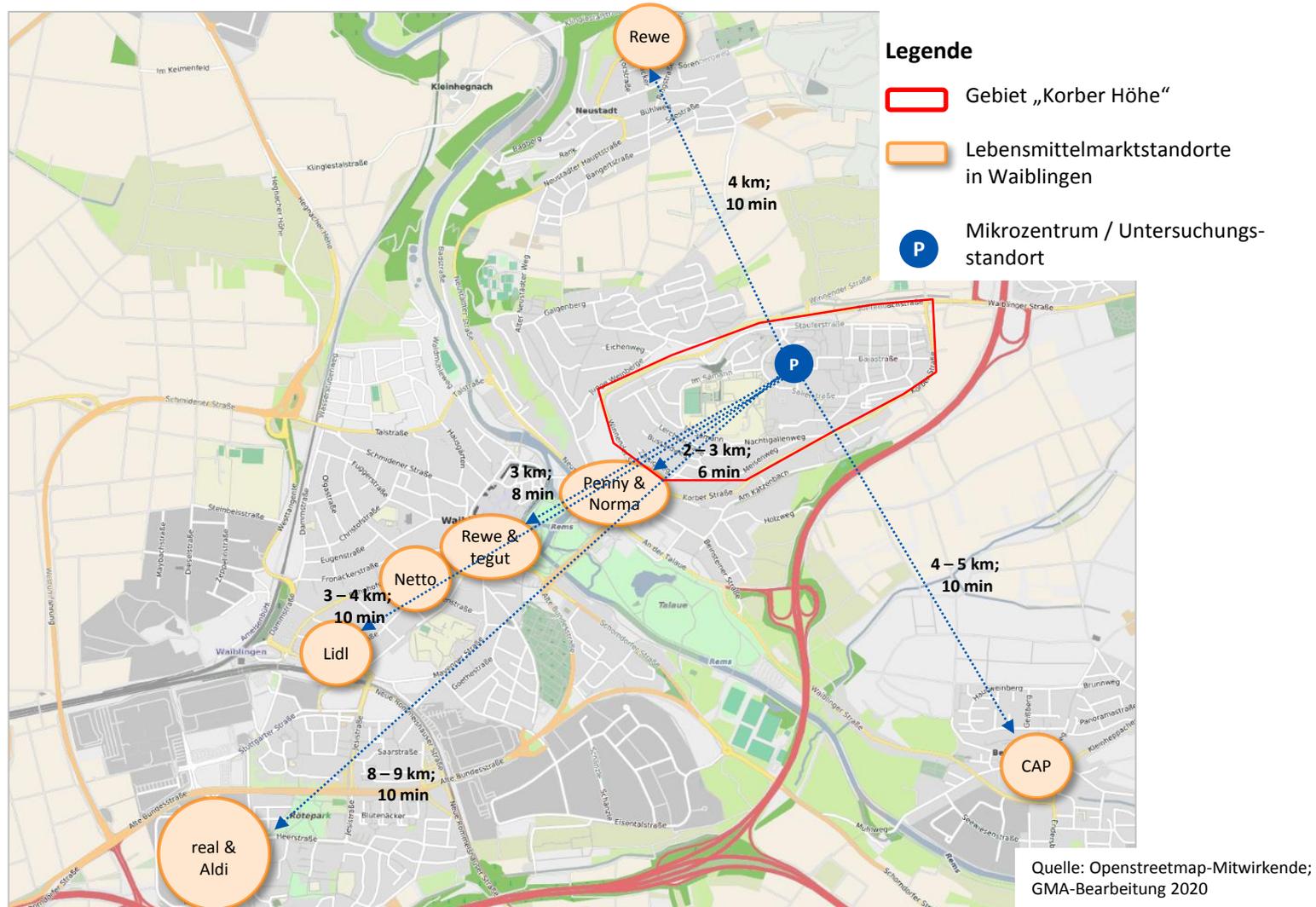
Wie bereits bei der Betrachtung des Mikrozentrums festgehalten, wird das Lebensmittelsegment in der Korber Höhe im Kern durch den nahkauf-Supermarkt geprägt. Der Markt hat vor Jahren eine Verlagerung aus den beengten Räumlichkeiten am westlichen Eingang des Zentrums an den Standort am östlichen Rand vollzogen. Hier belegt der Markt aktuell zwei separate Teilflächen. Neben der größeren zusammenhängenden Fläche, auf der das Kernsortiment Lebensmittel (ergänzt durch Drogeriewaren und Zeitungen/Zeitschriften) angeboten wird, wird eine zweite deutlich kleinere Fläche mit ausgewählten Nonfood-Randsortimenten wie Schreibwaren, Haushaltswaren, Lotto-Toto in der gegenüberliegenden Häuserzeile belegt (vgl. Fotos Seite 14).

Neben dem nahkauf-Supermarkt, der die Metzgerei Setzer im Markt und die Bäckerei Maurer in der Vorkassenzzone einschließt, ist im Mikrozentrum noch eine weitere Bäckerei (Fa. Reimann) am westlichen Eingang ansässig. Im Drogeriewareensegment ist auf die Teilfläche des nahkauf-Marktes sowie die Artikel der ansässigen Apotheke „Korber Höhe“ hinzuweisen. Diese führt neben verschreibungspflichtigen Medikamenten und freiverkäuflichen Arzneimitteln eine sehr kleine Auswahl an Drogerie- und Kosmetikartikeln.

Im Bereich Talaue, unmittelbar südlich an das Gebiet Korber Höhe angrenzend, liegen die **Discounterstandorte von Penny und Norma**. Beide verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 800 m². Aufgrund der Nahlage zum Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls Kundenbeziehungen in die Korber Höhe bestehen (südliche Teilbereiche).

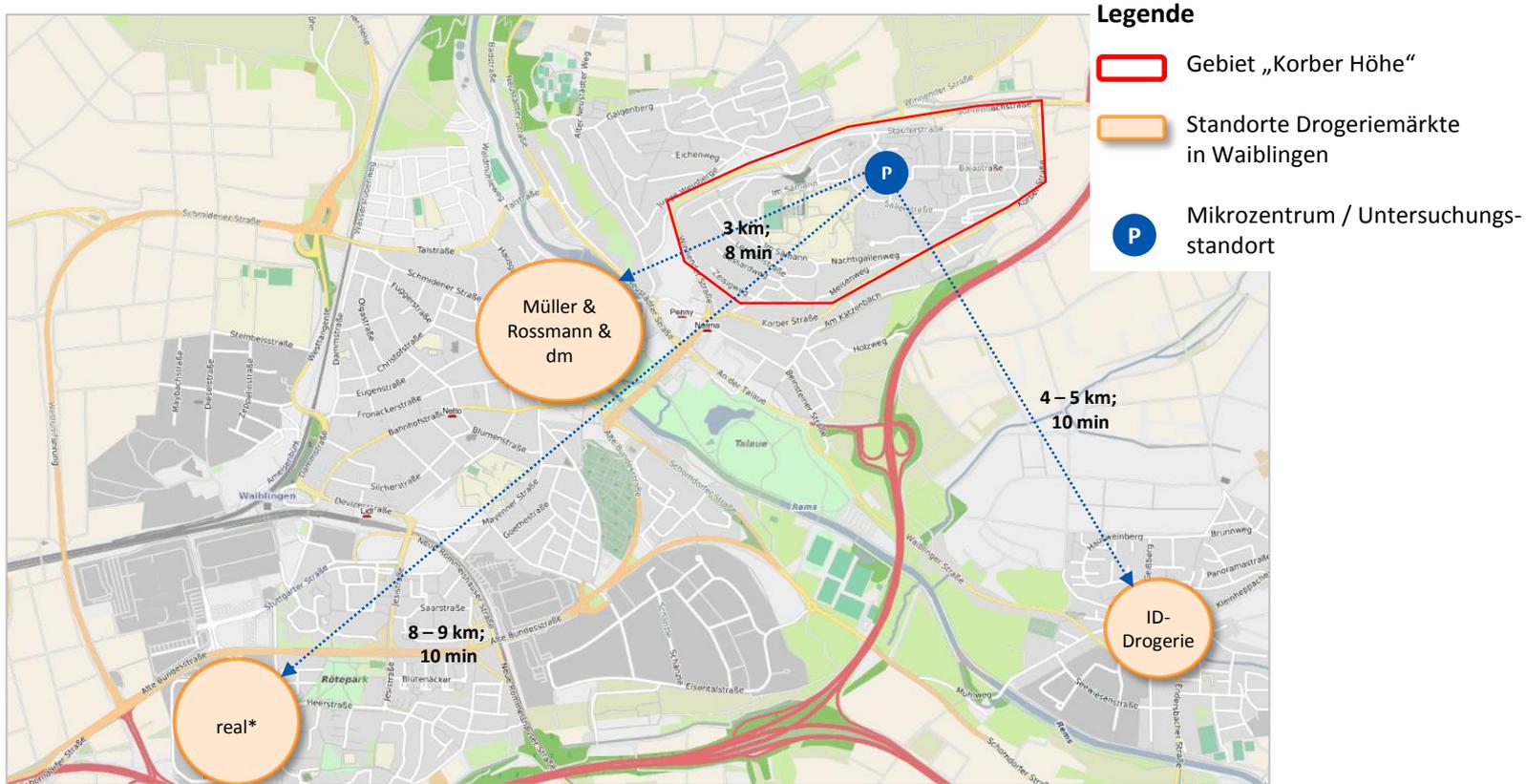
Im Vergleich mit den Waiblinger Stadtteilen ist die Ausstattung in der Korber Höhe als unterdurchschnittlich einzuordnen. Damit zeigt sich bereits rein quantitativ ein Versorgungsdefizit. Nimmt man noch die dokumentierte Zweiteilung der Flächen des nahkauf-Marktes und die grundlegenden Strukturprobleme (u.a. Leerstände) des Mikrozentrums Korber Höhe hinzu, zeigt sich auch qualitativ dringender **Handlungs- und Anpassungsbedarf**.

Wettbewerbssituation im Lebensmittelsegment in Waiblingen (Entfernung/Luftlinie bzw. Fahrzeiten)



Für das **Drogeriewarenssegment** ist auf die Anbieter in der Waiblinger Innenstadt (Müller, dm, Rossmann), den erst kürzlich realisierten Drogeriemarkt der Fa. CAP in Beinstein sowie die großzügige Drogeriewarenabteilung im SB-Warenhaus real hinzuweisen. Damit ist eine Wettbewerbssituation in Waiblingen festzuhalten, die stark durch die innerstädtischen Anbieter geprägt ist.

Wettbewerbssituation bei Drogeriefachmärkten in Waiblingen (Fahrzeiten)



* real mit ausgeprägter Drogeriewarenabteilung

Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

6. Standortbezogene Entwicklungspotenziale

Ausgehend von der dargestellten quantitativen und qualitativen Versorgungssituation in der Korber Höhe können folgende Entwicklungspotenziale hergeleitet werden. Dazu werden verschiedene Ansätze gegenübergestellt.

1. Einordnung der Korber Höhe als „Stadtteil“ vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen

Für die weitere Bewertung der Potenziale und Planungen muss eine Einordnung der „Korber Höhe“ als „Stadtteil“ bezogen auf die Versorgungssituation diskutiert werden. Die Korber Höhe umfasst ein Einwohnerpotenzial von rund 6.000 Einwohnern, welches bezogen auf die Nahversorgung im Lebensmittelsegment auch um den direkt über zwei Brücken angebundenes Stadtbereich Galgenberg mit rund. 2.000 Einwohnern erweitert werden kann. In der Summe ergeben sich somit 8.000 Einwohner im Versorgungsgebiet. Im Gegenzug können die südlichen Teile der Korber Höhe allerdings nicht vollständig dem Mikrozentrum zugeordnet werden.

2. Stadtteilbezogene Ausstattung im Lebensmittelsegment als Referenzwert

In den „offiziellen“ Waiblinger Stadtteilen liegt die Verkaufsflächenausstattung zwischen 95 und 255 m² VK / 1.000 EW. In der Korber Höhe bei ca. 140 m².

| Stadtteil | Einwohner | Anbieter | Betriebstyp | Verkaufsfläche | Ausstattungsgrad m ² VK / 1.000 EW |
|------------|-----------|----------|-------------|---|--|
| Bittenfeld | 4.400 | Netto | Discounter | ca. 800 m ² (Erweiterung auf 1.000 m ² geplant) | 183 (228) |
| Hohenacker | 5.200 | Netto | Discounter | ca. 750 m ² | 138 |
| Hegnach | 4.500 | Rewe | Supermarkt | ca. 1.200 m ² | 255 |
| Neustadt | 5.900 | Rewe | Supermarkt | ca. 1.300 m ² | 218 |
| Beinstein | 4.000 | CAP | Supermarkt | ca. 400 m ² (zzgl. 200 m ² Drogerie) | 95 (142) |

3. Kaufkraftbindung

In der Regel erreichen stadtteilbezogene Anbieter Bindungsquoten von ca. 35 % der lokalen Wohnbevölkerung. Nimmt man diesen Wert als Referenz für die Korber Höhe an, dann würde sich ein Umsatzpotenzial für Lebensmittel von ca. 5 – 6 Mio. € ergeben. Stellt man diesem Potenzial eine standortangepasste Flächenleistung für einen Supermarkt von ca. 4.000 € / m² VK gegenüber errechnet sich ein Flächenpotenzial im **Lebensmittelsegment** von rund 1.400 m² VK.

Für einen Drogeriefachmarkt ergibt sich unter Annahme einer Kaufkraftbindung von ebenfalls ca. 35 % ein Entwicklungspotenzial von rund 300 m² VK. Hier ist auf mögliche Zuflüsse aus der Nachbargemeinde Korb hinzuweisen, was auf die Wettbewerbssituation in Korb (kein Drogeriemarkt) und die günstige Erreichbarkeit zurückzuführen ist.

Zusammenfassende Empfehlung:

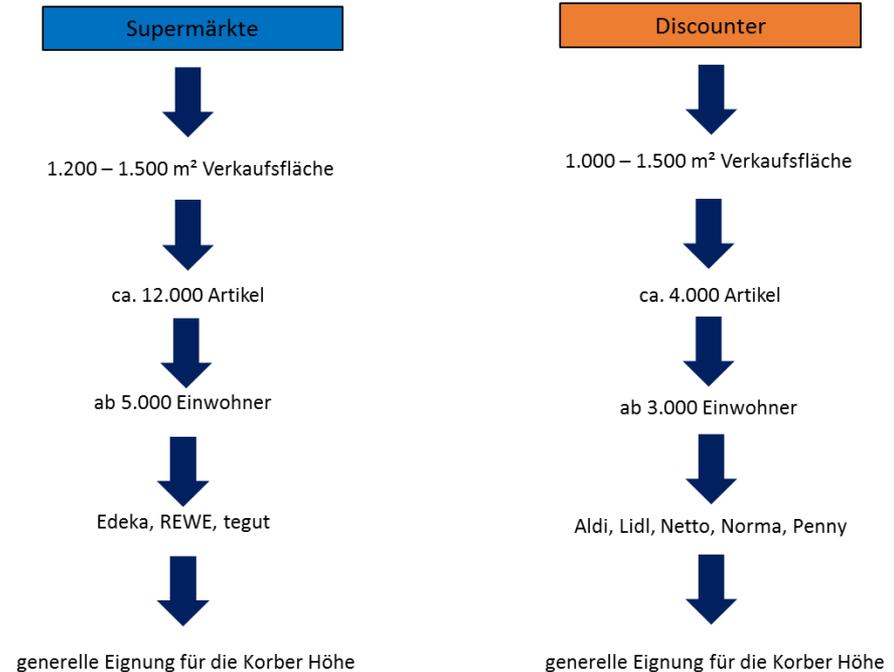
In verschiedenen Ansätzen wurde deutlich, dass für den Standort Korber Höhe Entwicklungspotenziale in den Bereichen Lebensmittel und Drogeriewaren grundsätzlich vorhanden sind. Im Folgenden muss eine Einordnung dieser Potenziale vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen in der Korber Höhe, der Anforderungen von Marktbetreibern, Flächenverfügbarkeiten im Mikrozentrum und tatsächlicher Realisierungschancen vorgenommen werden.

7. Standortanforderungen von Supermärkten und Discountern sowie Drogeriemärkten

7.1 Supermärkte / Discounter

In der nebenstehenden Abbildung sind für die in Fragen kommenden Betriebstypen Supermarkt und Discounter die potenzialbezogenen Grundvoraussetzungen aufgeführt. Beide Betriebstypen eignen sich generell, dennoch ist hier auf die angebotene Artikelanzahl hinzuweisen. Supermärkte halten mit ca. 12.000 Artikeln eine deutlich größere Sortimentsbreite und –tiefe vor als Discounter. Dies ist vor dem Hintergrund einer gewünschten umfassenden stadtteilbezogenen Versorgung in der Korber Höhe zu berücksichtigen. Auch sind die in der Talauie ansässigen Discounter Penny und Norma einzubeziehen, die den discountorientierten Kunden bereits heute versorgen.

Neu errichtete, moderne Supermärkte erfordern standortabhängig Verkaufsflächen von mind. 1.200 m² an. Betreiberabhängig liegt die Flächenanforderung bei Discountern aktuell bei mind. 1.000 m² VK. Die Anbieter Aldi / Lidl realisieren z. T. mit ca. 1.400 – 1.500 m² auch deutlich größere Märkte.



7.2 Drogeriemärkte

Bei Drogeriemärkten treten in Deutschland zwei Typen auf. Zum einen gibt es Drogeriemärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, Rossmann, budni), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Als Filialisten bieten die Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch seine i. d. R. großflächigen Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, welche nach Art eines Kleinkaufhaus zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen.

| Daten | dm | Rossmann | Müller | Budni |
|---|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Filialen | 1.916 | 2.104 | 529 | 182 |
| Umsatz in Mrd. € (brutto) | 7,75 | 6,41 | 3,02 | 0,49 |
| Umsatz je Filiale in Mio. € (brutto) | 4,0 – 4,1 | 3,0 – 3,1 | 5,7 – 5,8 | 2,6 – 2,7 |
| durchschnittliche Filialgröße in m ² | 600 | 570 | 1.270 | 520 |
| durchschnittliche Flächenproduktivität in Euro/m ² | 6.720 | 5.390 | 4.490 | 5.260 |
| Artikelzahl | 12.500 | 17.000 | bis 125.000 | 25.000 |

GMA-Zusammenstellung 2020 auf Grundlage unterschiedlicher Quellen

Drogeriemärkte in einer Dimensionierung von 600 bis 800 m² VK benötigen (je nach Betreiber) ein Einzugsgebiet von ca. 10.000 Einwohnern. Als Standorte kommen neben 1-a und 1-b Innenstadtlagen und Einkaufszentren auch Fachmarktstandorte in verkehrsgünstigen Lagen in Frage. Damit wird klar, dass ein größerer Drogeriemarkt nur bei Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Umfeld (u.a. auch Korb) funktionieren und damit auch zusätzlichen Verkehr an den Standort Korber Höhe bringen würde.

7.4 Abschließende Empfehlung

Zur Umsetzung des offensichtlich vorhandenen quantitativen und qualitativen Handlungsbedarfs für die Korber Höhe wird unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Untersuchung aufgeführten Aspekte Folgendes empfohlen:

- /// Betriebstyp: Vollsortimenter / Supermarkt
- /// standortgerechte Verkaufsfläche: max. 1.500 m²
- /// Drogeriemarkt: ggf. Nachnutzung einer kleineren Bestandsfläche wie im Stadtteil Beinstein (ID-CAP)

Aus der Abwägung der Vor- und Nachteile der möglichen Betriebstypen Vollsortimenter und Discounter wird aufgrund des umfassenderen Angebotes (größere Sortimentsbreite und -tiefe, höhere Artikelzahl) ein Vollsortimenter empfohlen. Mit der empfohlenen Dimensionierung wäre eine ausreichende und zukunftsfähige Versorgung für den „Stadtteil“ Korber Höhe gesichert. Auch würde sich der Markt in das bestehende Versorgungssystem auf Stadtteilebene einfügen und im Vergleich der Stadtteile wäre weiterhin eine ausgewogene Struktur gewährleistet.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass ein Markt mit einer Verkaufsfläche >1.500 m² oder ein zweiter Lebensmittelmarkt (Discounter) über die Eigenversorgung der Korber Höhe hinaus gehen und damit zusätzliche Verkehre in das dicht bebaute Wohngebiet führen würde. Aufgrund verkehrlicher Aspekte, den Flächenbedarfen moderner Märkte sowie den Stellplatzanforderungen ist aus gutachterlicher Sicht eine Doppel-Lösung aus zwei Lebensmittelmärkten nicht zu empfehlen.