



Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Grevenbroich, Wupperstraße

Auftraggeber: Norma Lebensmittelfilialbetrieb
Stiftung & Co. KG

Projektleitung Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs,
Niederlassungsleitung
Kirsten Marwede, M. Sc. Geogr.

Köln, den 08.05.2019

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Kerpen, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters am Standort Wupperstraße in Grevenbroich.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsfindung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Sekundärdaten kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 08.05.2019
WA/MEK-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	6
2.1 Regelungen der BauNVO	6
2.2 Landesplanung	6
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	8
II. Standortbeschreibung und -bewertung	11
1. Makrostandort Grevenbroich	11
2. Mikrostandort Wupperstraße	13
III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	16
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials	16
2. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet	18
3. Projektrelevante Wettbewerbssituation	19
IV. Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens	24
1. Methodischer Ansatz	24
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	24
3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen	25
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	26
5. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich	29
6. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	31
V. Zusammenfassende Beurteilung	34
Verzeichnisse	36

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Grevenbroich ist die Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters mit rd. 950 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei mit ca. 50 m² VK und Café sowie einer weiteren Ladeneinheit mit bisher nicht spezifizierter Nutzung mit ca. 60 m² VK) am Standort Wupperstraße im Ortsteil Neuenhausen geplant.

Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt zu untersuchen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in Grevenbroich und im Umland ausgelöst werden können und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen des Marktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung des Einzelhandelsvorhabens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Grevenbroich und des Mikrostandortes Wupperstraße
- /// Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- /// Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
- /// Analyse und Bewertung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben.

2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der BauNVO

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

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.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

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.

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.

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.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten

Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:¹

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel³ führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischerien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment führt.

Bezüglich der Sortimente ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dabei wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden⁴.

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁴ vgl. EHI Köln, handelsdaten aktuell, 2018

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Lebensmittelnaher Sortimente (Nonfood I)	265	12	2.030	17	4.825	19
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II)	275	12	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell, 2018

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Grevenbroich

Die an der Erft gelegene **Stadt Grevenbroich** ist im Regionalplan⁵ für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Mittelzentrum ausgewiesen und soll somit überörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Grevenbroich grenzt im Norden an das Mittelzentrum Neuss, im Nordwesten an Korschenbroich, im Süden an Bedburg und im Osten an Dormagen. Die Stadt liegt außerdem nur rd. 20 km von der Landeshauptstadt Düsseldorf und von Mönchengladbach sowie rd. 40 km von der Millionenstadt Köln und rd. 60 km von Aachen entfernt. Grevenbroich ist demnach starken Wettbewerbswirkungen mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren ausgesetzt.

Grevenbroich liegt in der Kölner Bucht und ist in seinen **naturräumlichen Gegebenheiten** stark durch den Tagebau Garzweiler, die Kraftwerkstandorte und die aus dem Tagebau resultierenden zum Beispiel die Anhöhen Vollrather Höhe und Frimmersdorfer Höhe beeinflusst. Prägend ist außerdem die Lage entlang der Erft, die das Stadtgebiet auf mehr als 20 km durchfließt.

Tabelle 2: Einwohnerverteilung in der Stadt Grevenbroich

Ortsteil	Einwohner	
	absolut	in %
Grevenbroich Stadtmitte	8.176	12
Wevelinghoven	7.198	11
Kapellen	6.833	10
Elsen	5.360	8
Südstadt	5.362	8
Gustorf	4.387	6
Orken	4.208	6
Neuenhausen	3.163	5
Sonstige Ortsteile	22.847	34
Gesamt	67.534	100

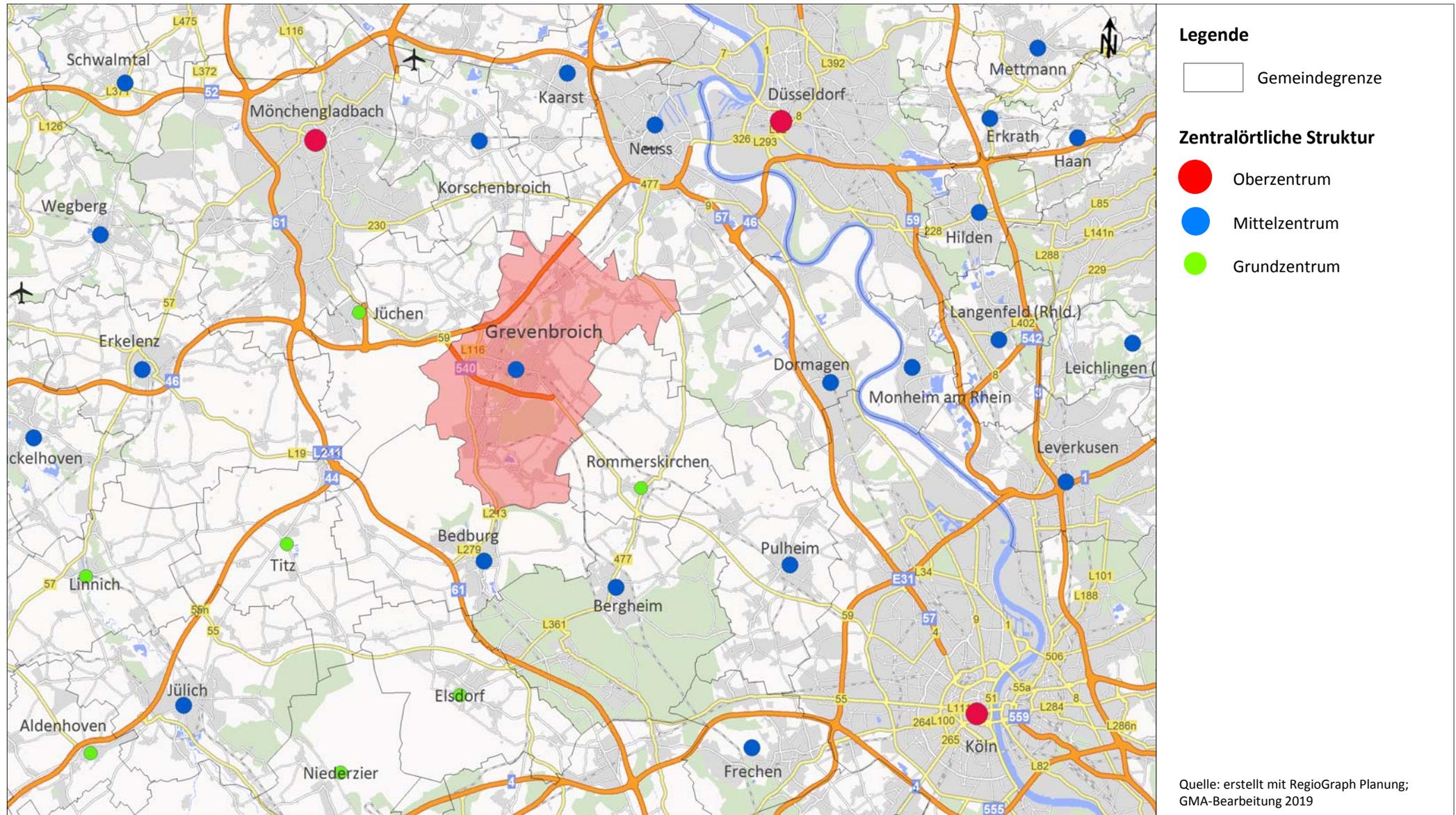
GMA-Darstellung 2019, basierend auf Daten der Stadt Grevenbroich, Stand: 31.12.2018.

Das Stadtgebiet ist ca. 102 km² groß und gliedert sich in **32 Ortsteile**. Die Stadtmitte Grevenbroich bildet mit über 8.000 Einwohnern⁶ den größten Ortsteil der Gemeinde. Mit über 7.000 Einwohnern ist Wevelinghoven der zweitgrößte Ortsteil, gefolgt von Kapellen mit ca. 6.800 Einwohnern. Im Ortsteil Neuenhausen leben rd. 3.160 Einwohner. Mit seinen über 67.000 Einwohnern ist Grevenbroich die zweitgrößte Stadt im Rhein-Kreis Neuss. Im Zeitraum von 2012 – 2018 ist die Bevölkerung der Stadt Grevenbroich um knapp 5 % gewachsen.

⁵ GEP 99, seit 15.12.1999 in Kraft

⁶ Einwohnerzahl Stadt Grevenbroich, Stand: 31.12.2018.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Grevenbroich wird im Wesentlichen durch die Autobahnen A 540 (Mönchengladbach – Köln) und A 46 (Neuss – Arnsberg) sichergestellt. Darüber hinaus ist die B 59 eine sehr wichtige regionale Verkehrsanbindung für die Stadt Grevenbroich. Den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt bildet der Bahnhof in Grevenbroich mit dem vorgelagerten Busbahnhof. Der Bahnhof wird vom Rhein-Erft-Express (RE 8) (Köln – Mönchengladbach), der Regionalbahn 27 (Köln – Mönchengladbach) und der Erft-Bahn (RB 38) angefahren, die einen zusätzlichen Halt am Bahnhof Wevelinghoven – Kapellen aufweist. Der Busverkehr wird u. a. durch den Busverkehr Rheinland und die Stadtwerke Neuss betrieben. 13 Buslinien verbinden sowohl die Ortsteile, als auch das Stadtgebiet und die angrenzenden Städte und Gemeinden miteinander. Zentrale Knotenpunkte sind dabei die beiden Regionalbahnhöfe in Grevenbroich und Wevelinghoven-Kapellen, Frimmersdorf und Gustorf / Gindorf.

2. Mikrostandort Wupperstraße

Der Standort für den geplanten Lebensmitteldiscounter Norma befindet sich nördlich angrenzend an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Neuenhausen in der Wupperstraße. In südlicher Richtung grenzt eine Wohnsiedlung und in östlicher Richtung ein Friedhof an das Vorhabenareal an, wobei hier auf weitere Wohngebiete hinzuweisen ist. In westlicher Richtung befindet sich die Landstraße L 361 und in nördlicher Richtung die Autobahn A 540 (Anschlussstelle Frimmersdorf).

In Neuenhausen leben derzeit rd. 3.160 Einwohner. Im Ortsteil ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden, sondern es befindet sich in der Hauptstraße nur kleinteiliger Einzelhandel (Bäckerei, kleines Lebensmittelfachgeschäft) sowie der kleinflächige nah & frisch-Markt in der Königs Lindenstraße.

**Foto 1: Vorhabenstandort
Neuenhausen**



Foto 2: Wupperstraße



GMA 2019

Der geplante Lebensmitteldiscounter wäre über die Autobahn 540 sowie über die Landesstraße L 361 zu erreichen, welche Neuenhausen mit der Grevenbroicher Südstadt mit rund 5.400 Einwohnern⁷ verbindet.

In rd. 350 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Neuenhausen Schule. Hier verkehren die Buslinien 891 und 865, die Anschluss an die Innenstadt und den Grevenbroicher Bahnhof ermöglicht und auch die Ortsteile Wevelinghoven und Neurath mit Frimmersdorf / Neuenhausen verbinden.

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes:

Positive Standortfaktoren:

- + ausreichende Flächenverfügbarkeit des Areal
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr
- + angemessene ÖPNV-Anbindung
- + Wohngebiete südlich an den Vorhabenstandort angrenzend, östlich des Friedhofs weitere Wohnsiedlungen

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- Ortsteil Neuenhausen mit geringem Einwohnerpotenzial.

Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass sich in südlicher Richtung direkt angrenzend an den Planstandort sowie hinter dem Friedhof, der im Osten an den Planstandort anschließt, Wohngebiete befinden. Damit liegt der Vorhabenstandort zwar am Siedlungsrand, weist jedoch eine direkte Anbindung an Wohnbebauung auf. Mit rd. 3.160 Einwohnern hat der Ortsteil Neuenhausen ein für einen Lebensmittelmarkt geringes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial, sodass das Einzugsgebiet über den Ortsteil hinausreichen muss.

⁷ Quelle: Stadt Grevenbroich, Stand: 31.12.2018

Karte 2: Mikrostandort Wupperstraße



III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- // Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit
- // Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der Konzeption
- // projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- // topographische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- // ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

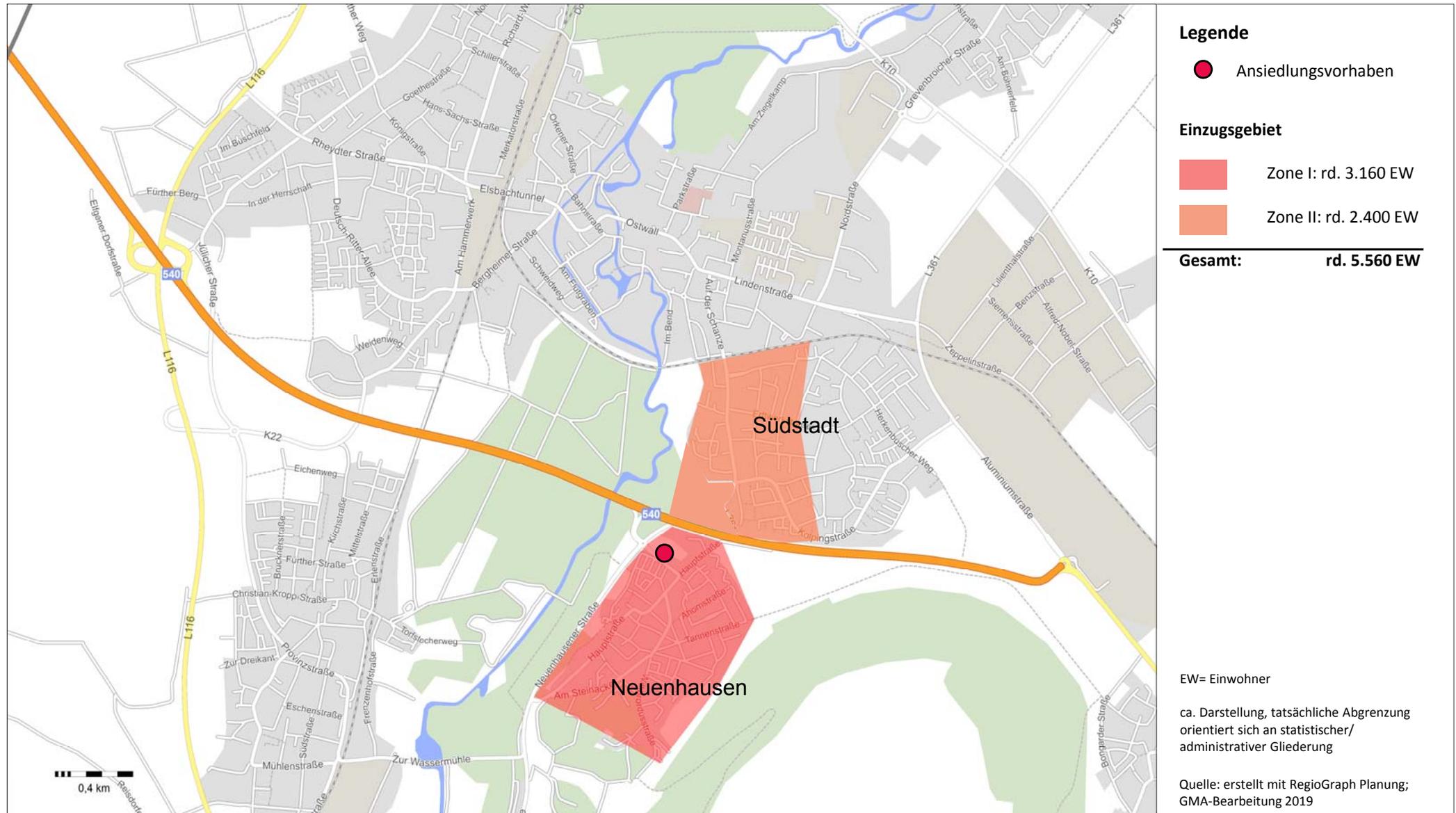
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (siehe Karte 3):

Zone I:	Neuenhausen	ca.	3.160 Einwohner
Zone II:	Südstadt (westlicher Teilbereich)	ca.	2.400 Einwohner
Zonen I – II	Einzugsgebiet:	ca.	5.560 Einwohner⁸

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig rd. 5.600 Einwohner, davon rd. 57 % in Zone I und 43 % in Zone II. Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) erstreckt sich auf den Ortsteil Neuenhausen, während das weitere Einzugsgebiet (Zone II) den westlichen Teil des Ortsteils Südstadt umfasst.

⁸ Quelle: Stadt Grevenbroich, Stand: 31.12.2018, Regio Graph Planung 2019

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens



Im Ortsteil Neuenhausen ist bisher kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden, weshalb der gesamte Ortsteil dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) zugeordnet wird. Die nahe gelegene Südstadt weist im östlichen Siedlungsgebiet die beiden Anbieter Lidl und Edeka auf, die die Nahversorgung in diesem Ortsteil sichern. Aus diesem Grund wird von dem geplanten Lebensmitteldiscounter in Neuenhausen nur der westliche Teil der Südstadt als erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) erschlossen.

Auch in den Ortsteilen Gindorf / Gustorf befinden sich verschiedene leistungsfähige Lebensmittelanbieter. Gleiches gilt für die Stadtmitte, wo neben dem Hauptzentrum u. a. auf den Aldi-Standort in der Lindenstraße hinzuweisen ist. Zudem befindet sich im Ortsteil Elsen der Sonderstandort Am Hammerwerk mit u. a. den Anbietern Edeka, Lidl und Aldi. Der östlich von Neuenhausen gelegene Ortsteil Allrath weist keine direkte Verkehrsanbindung an den Planstandort auf. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass die Einwohner der weiteren Grevenbroicher Ortsteile eine starke Einkaufsorientierung auf das Planvorhaben in Neuenhausen aufweisen werden.

Dennoch ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Verkehrsanbindung einem gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaften wird (z. B. Berufspendler), die in der nachfolgenden Betrachtung als Streuumsätze berücksichtigt werden.

2. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft p. a. einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. € 6.035. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.210 €
/// Nichtlebensmittel	ca. 3.825 €.

Aufgrund des anzusiedelnden Lebensmitteldiscounters ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der **Nahrungs- und Genussmittelbereich** relevant.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.⁹ Dieser liegt in Grevenbroich bei 102,8 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt.

⁹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018, Bundesdurchschnitt 100,0

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und der Einwohnerzahlen errechnet sich ein jährliches **projektrelevantes Kaufkraftpotenzial** (= Nahrungs- und Genussmittel) im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt **ca. 12,7 Mio. €**.

Dieses verteilt sich wie folgt auf die Zonen des Einzugsgebietes:

- /// Zone I: ca. 7,2 Mio. € (rd. 57 %)
- /// Zone II: ca. 5,5 Mio. € (rd. 43 %)

3. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Grevenbroich, die im März 2019 von der GMA durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Ansiedlungsvorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Lebensmitteldiscounters aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des Norma-Marktes ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

Insgesamt waren zum Zeitpunkt der Erhebung in Grevenbroich rd. 27.300 m² projektrelevante Verkaufsfläche mit einem Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 118,5 Mio. € ansässig. Im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Grevenbroich ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- /// In **Neuenhausen** ist kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden. In der Hauptstraße befindet sich ausschließlich kleinteiliger Einzelhandel (u. a. Bäckerei, kleines Lebensmittelgeschäft) sowie der kleinflächige nah & frisch-Markt in der Königslindenstraße.
- /// Im **Hauptzentrum der Innenstadt** befinden sich mit dem SB-Warenhaus Kaufland sowie dem Lebensmitteldiscounter Netto zwei wesentliche projektrelevante Anbieter. Das SB-Warenhaus Kaufland ist im Einkaufszentrum Montanushof (u. a. Adler, Rossmann, TEDI) und der Lebensmitteldiscounter Netto in der Coens Galerie (u. a. C&A, MediMax, dm) verortet. Beide Standorte befinden sich im Umfeld zu weiteren Einzelhandelsnutzungen der Innenstadt und sind sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw-Verkehr gut zu erreichen.

- /// Im **Nahversorgungszentrum Rheydter Straße** ist westlich, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, auf den Lebensmitteldiscounter Netto hinzuweisen, der v. a. eine Versorgungsfunktion für die Einwohner im direkten Umfeld einnimmt.
- /// Nordöstlich des Ortsteils Neuenhausen liegt das **Nahversorgungszentrum Südstadt** mit den Anbietern Lidl und Edeka. Das Nahversorgungszentrum Südstadt stellt den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort zum Planstandort dar. Der am Siedlungsrand befindliche, erst kürzlich erweiterte Lebensmitteldiscounter Lidl ist modern aufgestellt und ist fußläufig sowie mit dem Pkw gut zu erreichen. Beim Lebensmittelvollsortimenter Edeka ist jedoch auf eine schwierige Parksituation hinzuweisen. Gemäß Einzelhandelskonzept ist im Nahversorgungszentrum eine Potenzialfläche gegenüber des Lidl-Marktes ausgewiesen; konkrete Planungen hierfür liegen aktuell jedoch nicht vor.
- /// Am **Sonderstandort Am Hammerwerk** sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie der Lebensmittelvollsortimenter Edeka vorzufinden. Alle Märkte verfügen über gute Standortrahmenbedingungen (Agglomeration, Verkehrsanbindung, Parkplatzanzahl) mit zeitgemäßen Marktauftritten. Ergänzt wird der projektrelevante Einzelhandelsbesatz durch den Getränkemarkt trinkgut. Außerdem ist eine Vielzahl weiterer Einzelhandelsanbieter am Standort vorzufinden (u. a. dm Drogeriemarkt, Thomas Philipps).

Weitere projektrelevante Wettbewerber sind in **sonstiger Lage** im südlichen Siedlungsgebiet von Grevenbroich zu finden. Im Ortsteil Gindorf befinden sich in der Straße Zur Wassermühle die Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi. Der Standort ist aufgrund seiner fehlenden Anbindung an Wohnbebauung als dezentral einzustufen. In Elsen ist in der Düsseldorfer Straße und in der Stadtmitte in der Lindenstraße auf Standorte des Anbieters Aldi hinzuweisen. Ganz im Süden Grevenbroichs, in den Ortsteilen Frimmersdorf / Neurath befinden sich in räumlicher Nähe zueinander der Supermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Netto.

Die einzelnen Wettbewerber in Grevenbroich lassen sich wie folgt bewerten:

- /// **Kaufland**, Ostwall, rd. 4.500 m² Verkaufsfläche: im Hauptzentrum der Innenstadt im Einkaufszentrum Montanushof gelegen, zeitgemäßer Marktauftritt, in direkter Nähe u. a. zu den Anbietern Adler, Rossmann, TEDI, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Netto**, Kölner Straße, rd. 800 m² Verkaufsfläche: in der Innenstadt im Einkaufszentrum Coens Galerie gelegen, in direkter Nähe u. a. zu den Anbietern C&A, MediMax, dm, zeitgemäßer Marktauftritt, gute Verkehrsanbindung.
- /// **Netto**, Rheydter Straße, rd. 700 m² Verkaufsfläche: Lage im Nahversorgungszentrum Rheydter Straße, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt, begrenzte verkehrliche Erreichbarkeit.

- /// **Lidl**, Kolpingstraße, rd. 1.200 m² Verkaufsfläche: Lage im Nahversorgungszentrum Südstadt, moderner Marktauftritt, ausreichend Stellplätze vorhanden, gute verkehrliche Anbindung.
- /// **Edeka**, Von Stauffenberg Straße, rd. 1.600 m² Verkaufsfläche: Lage im Nahversorgungszentrum Südstadt, zeitgemäßer Marktauftritt, wenige, enge Parkmöglichkeiten, gute fußläufige Erreichbarkeit, begrenzte verkehrliche Anbindung.
- /// **Edeka**, Am Hammerwerk, rd. 2.300 m² Verkaufsfläche: dezentrale Lage im Sonderstandort Am Hammerwerk, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichend Stellplätze, in direkter Nähe zu den Anbietern dm und Lidl, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Lidl**, Am Hammerwerk, rd. 800 m² Verkaufsfläche: dezentrale Lage im Sonderstandort Am Hammerwerk, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichend Stellplätze, befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Anbietern dm, Edeka und Fliesenmax, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Aldi**, Deutsch-Ritter-Allee, rd. 850 m² Verkaufsfläche: dezentrale Lage im Sonderstandort Am Hammerwerk, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichende Stellplatzanlage, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Netto**, Zur Wassermühle, rd. 650 m² Verkaufsfläche: dezentrale Lage, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichend Stellplätze, in direkter Nähe zum Aldi-Markt und dem Textildiscounter kik, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Aldi**, Zur Wassermühle, rd. 850 m² Verkaufsfläche: dezentrale Lage, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichende Parkmöglichkeiten, in direkter Nähe zum Lebensmitteldiscounter Netto und dem Textildiscounter kik, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Aldi**, Düsseldorfer Straße, rd. 800 m² Verkaufsfläche: städtebaulich integrierte Lage im Ortsteil Elsen, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichende Stellplatzanlage, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Aldi**, Lindenstraße, rd. 950 m² Verkaufsfläche: städtebaulich integrierte Lage in der Stadtmitte, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichend Stellplätze, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Rewe**, Frankenstraße, rd. 1.500 m² Verkaufsfläche: Lage am Siedlungsrand, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichende Stellplatzanlage, gute verkehrliche Erreichbarkeit.
- /// **Netto**, Glück-Auf-Straße, rd. 750 m² Verkaufsfläche: Lage am Siedlungsrand, zeitgemäßer Marktauftritt, ausreichende Parkmöglichkeiten, gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Im Norden der Stadt Grevenbroich befinden sich darüber hinaus das SB-Warenhaus real im Ortsteil Noithausen, ein Rewe-Markt und der Lebensmitteldiscounter Aldi im Ortsteil Wevelinghoven, ein weiterer Rewe-Markt und der Lebensmitteldiscounter Netto im Ortsteil Kapellen sowie der Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Ortsteil Neukirchen.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerbsstandorte



IV. Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- / Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- / Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 3 dargestellten Marktanteile und Umsätze zu erwarten.

Tabelle 3: Marktanteile und Umsätze des Ansiedlungsvorhabens (Norma, Bäckerei)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	7,2	22 – 23	1,6
Zone II	5,5	16 – 17	0,9
Einzugsgebiet	12,7	20	2,5
Streuumsatz (ca. 15 %)			0,4
Lebensmittel-Umsatz			3,0
Nichtlebensmittel-Umsatz			0,5
Gesamt			3,5

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte, gerundet

Der geplante Norma Lebensmitteldiscounter wird auf einer Verkaufsfläche von 950 m² einen Umsatz von rd. 3,2 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen rd. 2,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Zusätzlich soll am Standort eine Bäckerei

angesiedelt werden, sodass im Lebensmittelbereich von einem Gesamtumsatz von 3,0 Mio. € auszugehen ist.¹⁰

Dies entspricht für den Lebensmitteldiscounter Norma einer Flächenleistung von rd. 3.400 € je m² Verkaufsfläche. Durchschnittlich erwirtschaftet der Anbieter Norma rd. 3.570 € je m² Verkaufsfläche, jedoch bezogen auf eine Verkaufsfläche von 720 m².¹¹ Bei dem Planvorhaben ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Einzugsgebiet um einen ländlichen Raum mit einer geringen Einwohnerdichte handelt. Darüber hinaus verfügen die nahgelegenen Ortsteile Südstadt, Gindorf / Gustorf, Neuenrath, Frimmersdorf und die Stadtmitte bereits über verschiedene leistungsstarke Lebensmittelanbieter, sodass die hier voraussichtlichen Marktanteile von 22 – 23 % in Zone I und 16 – 17 % in Zone II bereits einem worst-case-Ansatz entsprechen.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile zeigen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft auf. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Lebensmittelsektor werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben
- /// die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

¹⁰ Da für die weitere Ladeneinheit bisher keine Nutzung vorliegt, kann diese im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht einbezogen werden.

¹¹ Quelle: Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, Hahn Gruppe.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz des geplanten Norma Lebensmitteldiscounters insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen großen Lebensmittelsupermärkten und -discountern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Lebensmittelsegment

Zonen	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Umsatzumlenkungen in Zone I	0,2	> 50
Umsatzumlenkung in Zone II	-	-
Umsatzumlenkung außerhalb des Einzugsgebietes	2,7	-
- davon Hauptzentrum Innenstadt	0,3	2 – 3
- davon Nahversorgungszentrum Südstadt	1,2	8 – 9
- davon Nahversorgungszentrum Rheydter Straße	n.a.	n.a.
- davon Sonderstandort Hammerwerk	0,4	2
- davon restliches Stadtgebiet	0,6	1
- davon weiteres Umland	0,2	-
Umsatz im Lebensmittelbereich	3,0	-

n. a. = unterhalb gutachterlich nachweisbarer Größenordnung / GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der geplante Lebensmitteldiscounter wird darüber hinaus rd. 0,5 Mio. € mit Nichtlebensmitteln erwirtschaften, sodass der Gesamtumsatz des Vorhabens (inkl. Bäckerei) rd. 3,5 Mio. € betragen wird.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes in Neuenhausen kann wie folgt beurteilt werden:

- Die angebotenen Waren und Sortimente des Vorhabens liegen in erster Linie im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel). Dementsprechend ist zu prüfen,

inwieweit das Vorhaben am Standort Wupperstraße in Grevenbroich möglicherweise die Nahversorgung beeinträchtigt.

- // Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt werden. Dies ist im Hinblick auf Grevenbroich und das Umland zu prüfen.
- // In der **Zone I** des Einzugsgebietes (=Neuenhausen) sind Umsatzumverteilungswirkungen von 0,2 Mio. € bzw. von > 50 % zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Neuenhausen keinen größeren Lebensmittelmarkt aufweist, sondern lediglich in der Königs Lindenstraße ein kleinflächiger nah & frisch-Markt sowie in der Hauptstraße weitere kleinteilige Anbieter (u. a. Bäckerei, Lebensmittelfachgeschäft) ansässig sind. Die Anbieter übernehmen derzeit in integrierter Lage einen Beitrag zur Nahversorgung, können jedoch aufgrund ihres Sortimentsumfangs keine Vollversorgung der hier ansässigen rd. 3.160 Einwohner übernehmen. Durch die Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters am Siedlungsrand von Neuenhausen sind starke wettbewerbliche Wirkungen insbesondere auf den nah & frisch-Markt zu erwarten, wobei zu berücksichtigen ist, dass gemäß des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich der Inhaber des nah & frisch-Marktes die Schließung in den nächsten Jahren angekündigt haben soll. Der geplante Lebensmitteldiscounter Norma kann demnach künftig die Versorgung der Bevölkerung in Neuenhausen übernehmen und deutlich verbessern.
- // In der **Zone II** des Einzugsgebietes sind keine Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten, da hier kein wesentlicher Wettbewerbsstandort vorhanden ist.
- // **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist im Wesentlichen auf das Hauptzentrum Innenstadt, die Nahversorgungszentren Südstadt und Rheydter Straße, den Sonderstandort Hammerwerk sowie die weiteren Anbieter im Stadtgebiet von Grevenbroich hinzuweisen.
 - Gegenüber dem **Hauptzentrum Innenstadt** sind Umverteilungswirkungen von rd. 0,3 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 % zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber dem SB-Warenhaus Kaufland im Montanushof sowie dem Netto Lebensmitteldiscounter in der Coens-Galerie auswirken werden. Beide Anbieter befinden sich in räumlicher Nähe zu weiteren Einzelhandelsnutzungen und präsentieren sich mit zeitgemäßem Marktauftritt, sodass auch vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen keine langfristige Betriebsschädigung zu erwarten ist. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind demnach gegenüber dem Hauptzentrum der Innenstadt auszuschließen.

- Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Südstadt** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,2 Mio. € bzw. ca. 8 – 9 % zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber dem Lebensmitteldiscounter Lidl und dem Supermarkt Edeka auswirken werden. Der Lebensmitteldiscounter Lidl hat in den vergangenen Monaten seinen Markt erneuert und die Verkaufsfläche erweitert, sodass sich der Anbieter mit einem modernen Marktauftritt präsentiert. Aufgrund der Lage profitiert der Lebensmitteldiscounter zudem von der relativ hohen Verkehrsfrequenz auf der Kölner Landstraße (Bundesstraße B 59). Der Lebensmittelmarkt Edeka ist südlich hiervon im Bereich des historischen Ortskerns der Südstadt ansässig. Grundsätzlich präsentiert sich der Markt mit einem zeitgemäßen Marktauftritt, jedoch ist die Parkplatzsituation mit einer Tiefgarage und wenigen vorgelagerten Stellplätzen sowie die Anfahrbarkeit von der Von-Stauffenberg-Straße für einen Lebensmittelmarkt als nicht optimal einzustufen. Grundsätzlich sind gegenüber dem Nahversorgungszentrum Süd wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die Schließung eines der beiden Anbieter aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Norma ist aus gutachterlicher Perspektive jedoch nicht zu erwarten. Auch wird die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen nicht beeinträchtigt.
- Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Rheydter Straße** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Schwelle, sodass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.
- Am **Sonderstandort Hammerwerk** ist im Wesentlichen auf die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie den Lebensmittelmarkt Edeka hinzuweisen. Gegenüber diesen Anbietern sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,4 Mio. € bzw. ca. 2 % zu erwarten. Vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen, der zeitgemäßen Marktauftritte der Anbieter und der Tatsache, dass die Lebensmittelmärkte von den weiteren Einzelhandelsbetrieben am Standort profitieren, sind negative Auswirkungen gegenüber dem Standort nicht zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich um eine dezentrale Lage, sodass Auswirkungen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind.
- Gegenüber dem **restlichen Stadtgebiet von Grevenbroich** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,6 Mio. € bzw. 1 % zu erwarten. Diese wirken sich insbesondere gegenüber den im südlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkten aus (rd. 0,5 – 0,6 Mio. €, rd. 2 %). Hier ist insbesondere auf die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto in Gindorf in der Straße Zur Wassermühle hinzuweisen, die

aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Standort hohe wettbewerbliche Wirkungen erfahren werden. Beide Märkte profitieren von der räumlichen Nähe zueinander sowie zum Textildiscounter kik. Eine langfristige Betriebsschädigung eines Anbieters ist nicht zu erwarten. Auswirkungen gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Grevenbroich oder sonstigen integrierten Lebensmittelmärkten sind vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen nicht ableitbar.

- **Außerhalb von Grevenbroich** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,2 Mio. € zu erwarten, die sich auf eine Vielzahl weiterer Anbieter, u. a. in Jüchen und Rommerskirchen verteilen, sodass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.

- /// Im **Nicht-Lebensmittelsegment** werden rd. 0,5 Mio. € Umsatzumverteilungswirksam, die sich ebenfalls auf eine Vielzahl an Anbietern und Lagen verteilen, sodass auch hier negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Ansiedlung eines Norma-Marktes am Standort Neuenhausen in Grevenbroich mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Südstadt nur geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den weiteren Lebensmittelmärkten in Grevenbroich und im Umland ausgelöst werden. Das Vorhaben wirkt sich im Wesentlichen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Südstadt aus, in dem sich die Anbieter Lidl und Edeka befinden. Wettbewerbliche Effekte sind zu erwarten, Betriebsschließungen und damit städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums wird durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt.

5. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich

Das Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich formuliert folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung:

- /// Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Grevenbroich,
- /// Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- /// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch den Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sowie die Sicherung und Stärkung der vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte im Fokus.¹²

Darüber hinaus formuliert das Einzelhandelsstandortkonzept Empfehlungen auf Ebene der einzelnen Stadträume bzw. Ortsteile zur Weiterentwicklung der Nahversorgung. In Bezug auf den Stadtraum Südstadt und Neuenhausen wird festgehalten, dass eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung besteht, jedoch alle wesentlichen Betriebstypen am Standort vertreten sind. Insgesamt besteht eine gute Bündelung der Angebote im Ortsteil Südstadt, jedoch sind Versorgungslücken im westlichen Teil des Ortsteils Südstadt sowie in Neuenhausen vorhanden. Das Einzelhandelsstandortkonzept weist an dieser Stelle auf den kleinen Lebensmittelanbieter in Neuenhausen hin, der sich in integrierter Lage befindet und einen Beitrag zur Nahversorgung leistet. Hierbei wird betont, dass aktuell daher kein Handlungsbedarf besteht, jedoch aufgrund der zu erwartenden Schließung des Lebensmittelgeschäftes in den nächsten Jahren ggf. eine Verbesserung der Versorgungssituation notwendig ist. Hierbei setzt das Einzelhandelsstandortkonzept voraus, dass ein Standort für einen Nahversorger gefunden wird, der sowohl den Regelungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes entspricht, als auch mit den Anforderungen des Marktes konform geht.

Die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Norma in Neuenhausen entspricht grundsätzlich den Zielen des Einzelhandelsstandortkonzeptes, da diese der Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung in Neuenhausen dient. Insbesondere vor dem Hintergrund der Annahme, dass der hier ansässige nah & frisch-Markt seinen Betrieb aufgeben wird, könnte durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Norma eine nachhaltige Versorgung in Neuenhausen geschaffen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils befindet. Eine geeignete Potenzialfläche innerhalb der Siedlungsstrukturen, bspw. im Bereich des historischen Ortskerns (Hauptstraße), besteht vor dem Hintergrund der baulichen Strukturen jedoch nicht.

Innerorts ist lediglich auf die unbebaute Fläche des Schützenfestplatzes zwischen den Straßen Vollrathener Weg und Am Kleekamp hinzuweisen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ausreichend Kundenparkplätzen voraussichtlich zu klein ausfällt und die Anlieferung sowie der Kundenverkehr aufgrund der engen baulichen Strukturen in Neuenhausen nicht realisierbar sein dürfte. Demnach verbleibt als einziger Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers der Siedlungsrand des Ortsteils, hierbei sollte jedoch der Lebensmitteldiscounter so nah wie möglich an die Wohngebiete angegliedert werden.

¹² Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich, GMA 2018, Seite 93.

6. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Wie bereits in Kapitel I., 1. dargestellt, trat am 08.02.2017 der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Infolge dessen sind die im LEP NRW genannten Ziele der Raumordnung als rechtsverbindliche Zielsetzungen zu berücksichtigen. Mit Blick auf das geplante Vorhaben sind hierzu folgende Zielsetzungen zu nennen:

- Den Aussagen zu **Ziel 6.5-1** wird grundsätzlich entsprochen. Das Siedlungsgebiet von Neuenhausen ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die zeichnerische Darstellung des Regionalplans weist im Bereich der Wupperstraße keine eindeutige Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum auf, sodass hier grundsätzlich von einer regionalplanerischen Unschärfe ausgegangen werden kann. Dieser Aspekt wäre abschließend mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

- Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Hier wäre die Ausnahmeregelung des **Ziel 6.5-2** heranzuziehen, die vorgibt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn
 - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist, und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich für den Ortsteil Neuenhausen keinen **zentralen Versorgungsbereich** ausweist. Im Bereich der Hauptstraße sind zwar verschiedene kleinteilige Nutzungen vorhanden, jedoch fehlt ein wesentlicher Magnetbetrieb, um eine Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entfalten zu können. Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich ist im Ortsteil Südstadt im Bereich der Kolpingstraße verortet. Hier sind neben den Lebensmittelanbietern Lidl und Edeka weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen vorhanden. Das Einzelhandelsstandortkonzept weist für diesen Bereich zwar eine Potenzialfläche im Norden des Zentrums aus, da das Nahversorgungszentrum zum Ortskern Neuenhausen jedoch in einer Fahrdistanz von rd. 2,4 km gelegen ist,

kann das Zentrum Südstadt keine fußläufige Versorgungsfunktion für Neuenhausen übernehmen. Eine Ansiedlung in Neuenhausen selbst ist daher gutachterlich zu befürworten.

Eine Integration des geplanten Anbieters in das Siedlungskerngebiet von Neuenhausen ist aus Sicht der GMA aufgrund des Fehlens einer geeigneten Potenzialfläche nicht realisierbar. Die einzig mögliche Fläche bildet die Schützenplatz-Festfläche im Bereich der Straßen Vollrather Weg und Am Kleekamp. Diese ist jedoch vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit aus gutachterlicher Sicht nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auch verstärkter Pkw-Verkehr und Anlieferungsverkehr einhergehen wird, welches vor dem Hintergrund der relativ kleinteiligen Strukturen in Neuenhausen nur schwer realisierbar sein wird. Grundsätzlich eignet sich die Ansiedlung des Anbieters Norma in Neuenhausen demnach zur Gewährleistung einer **wohnnahen Versorgung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Gemäß des Einzelhandelsstandortkonzeptes ist von einer zeitnahen Aufgabe des kleinteiligen nah & frisch-Marktes in der Königs Lindenstraße in Neuenhausen auszugehen, sodass sich künftig die Nahversorgung im Ortsteil, die schon heute durch den Anbieter nur ausschnittsweise gewährleistet werden kann, weiter verschlechtern wird. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Standort des geplanten Norma-Marktes am Siedlungsrand im Bereich der Autobahnauffahrt Frimmersdorf (A 540) befindet und neben einer Nahversorgungsbedeutung auch auf Pendlerverflechtungen angewiesen ist. In Neuenhausen leben rd. 3.160 Einwohner, sodass davon auszugehen ist, dass vor dem Hintergrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials im Ortsteil der Lebensmittelmarkt neben der Nahversorgung auf die Einwohner Neuenhausens ebenfalls auf Streukundenanteile aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit abzielt.

In Bezug auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in Grevenbroich ist festzuhalten, dass die **Umsatzumverteilungswirkungen** mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Südstadt im restlichen Stadtgebiet auf einem sehr niedrigen Niveau liegen, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind. Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Südstadt sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 8–9 % bzw. rd. 1,2 Mio. € zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber den Anbietern Lidl und Edeka auswirken werden. Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen ist zu berücksichtigen, dass sich der Lebensmitteldiscounter Lidl mit einem modernen Marktauftritt an seinem erst kürzlich neu errichteten Standort präsentiert. Der Anbieter Edeka weist nur eine begrenzte verkehrliche Erreichbarkeit und eine schwierige Stellplatzsituation auf, präsentiert sich insgesamt aufgrund seiner Verkaufsflächengröße jedoch noch als zeitgemäß. Aus gutachterlicher Sicht sind wettbewerbliche Effekte gegenüber dem Nahversorgungszentrum zu erwarten, eine Schließung einer der beiden Anbieter infolge der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neuenhausen ist jedoch nicht zu

erwarten. Auch die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums wird durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt. Ziel 2 wird demnach grundsätzlich entsprochen.

- /// Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** sind aufgrund dessen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Grevenbroich oder im Umland zu erwarten.
- /// Die Prüfung der **Grundsätze 6.5-4** und **6.5-6** sowie des **Ziels 6.5-5** entfällt, da es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem (=zentrenrelevanten) Kernsortiment handelt.
- /// Das **Ziel 6.5-7** ist ebenfalls nicht relevant, da es sich nicht um die Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel handelt.
- /// **Ziel 6.5-8** ist ebenfalls nicht relevant, da lediglich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich geplant ist und es sich demnach nicht um eine Einzelhandelsagglomeration handeln wird.
- /// **Grundsatz 6.5-9** ist nicht von Belang, da die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- /// Dem **Ziel 6.5-10** wird grundsätzlich entsprochen, wobei hier die Hinweise zum Ziel 6.5-1 und 6.5-2 zu berücksichtigen sind.

V. Zusammenfassende Beurteilung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort Wupperstraße im Ortsteil Neuenhausen in Grevenbroich ist die Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters mit rd. 950 m² (zzgl. Bäckerei (ca. 50 m² VK)) und einer weiteren Ladeneinheit mit bisher nicht spezifizierter Nutzung (ca. 60 m² VK) vorgesehen.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
Standortrahmen- bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort Grevenbroich mit rd. 67.530 Einwohnern ▪ Das Ansiedlungsvorhaben befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Neuenhausen, direkt angrenzend an den Wohnsiedlungsbereich.
Einzugsgebiet und Kauf- kraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf den Ortsteil Neuenhausen und Teile des Ortsteils Südstadt mit insgesamt 5.560 Einwohnern und einem Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 12,7 Mio. €.
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens beträgt 3,5 Mio. €, davon entfallen 3,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € auf den Nicht-Lebensmittelbereich.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Ansiedlung des Norma Lebensmitteldiscounters in Neuenhausen sind mit Ausnahme des Ortsteils Neuenhausen selbst und dem Nahversorgungszentrum Südstadt in Grevenbroich nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten, sodass hier städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind. ▪ Im Ortsteil Neuenhausen ist auf den kleinflächigen Lebensmittelanbieter nah & frisch in integrierter Lage hinzuweisen, der derzeit einen Beitrag zur Nahversorgung leistet. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am nördlichen Siedlungsrand werden die Wettbewerbswirkungen ansteigen, sodass langfristige Betriebsschädigungen des kleinteiligen Anbieters nicht auszuschließen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß des Einzelhandelsstandortkonzeptes der nah & frisch-Markt seinen Betrieb voraussichtlich in den nächsten Monaten aufgeben wird. ▪ Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Südstadt sind Umsatzumverteilungen von rd. 1,2 Mio. € bzw. ca. 8 – 9 % zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber den Anbietern Edeka und Lidl auswirken werden. Beide Anbieter präsentieren sich mit einem modernen bis zeitgemäßen Marktauftritt, wobei der Edeka-Markt eine begrenzte verkehrliche Erreichbarkeit aufweist. Insgesamt sind zwar wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die Betriebsaufgabe eines der beiden Anbieter ist jedoch aus gutachterlicher Per-

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	<p>spektive auszuschließen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind demnach nicht abzuleiten; eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums liegt ebenfalls nicht vor.</p>
<p>Raumordnerische Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Bewertung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass sich der Standort des geplanten Lebensmitteldiscounters im Randbereich zwischen dem Allgemeinen Siedlungsbereich und regionalem Grünzug befindet. Die zeichnerische Darstellung des Regionalplans nimmt die Wupperstraße nicht als eindeutige Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum auf, sodass dies mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen wäre. ▪ Bezüglich der Ausnahmeregelung in Ziel 2 sowie des Beeinträchtigungsverbotes in Ziel 3 ist zu berücksichtigen, dass die höchsten Auswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Südstadt zu erwarten sind. Die Schließung eines der beiden Lebensmittelmärkte ist jedoch nicht zu erwarten. Das Nahversorgungszentrum Südstadt stellt zwar den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar, das Zentrum kann jedoch aufgrund der räumlichen Distanz keine fußläufige Versorgungsfunktion für die Einwohner Neuenhausens übernehmen, sodass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Norma zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil beitragen wird.
<p>Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neuenhausen führt zur Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Neuenhausen. Derzeit sind im Ortsteil lediglich kleinteilige Lebensmittelanbieter ansässig, die zwar einen Beitrag zur Nahversorgung leisten, eine vollumfängliche Versorgung der Einwohner jedoch nicht gewährleisten können. Demnach besteht heute eine Einkaufsorientierung auf das Nahversorgungszentrum Südstadt sowie auf die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto am Standort Zur Wassermühle in Gindorf. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Norma ist demnach eine Verbesserung der Nahversorgungssituation für die hier ansässigen Einwohner zu erwarten.

Verzeichnisse

	Seite
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Vorhabenstandort Neuenhausen	13
Foto 2: Wupperstraße	13
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	12
Karte 2: Mikrostandort Wupperstraße	15
Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Karte 4: Wesentliche Wettbewerbsstandorte	23
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 2: Einwohnerverteilung in der Stadt Grevenbroich	11
Tabelle 3: Marktanteile und Umsätze des Ansiedlungsvorhabens (Norma, Bäckerei)	24
Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Lebensmittelsegment	26