

Gut-^{11/2020} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines Netto-Marktes
in Jüchen, Zum Regiopark 20,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
(Fokus auf Satz 4)**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Sislark Property S.á.r.l.

35 Avenue Monterey

L-2163 Luxembourg

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, den 12. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	6
3	Beschreibung des Planvorhabens	11
3.1	Mikrostandort	11
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Makrostandort	14
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	15
4.3	Angebotsanalyse	16
4.4	Nachfrageanalyse	18
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5	Marktposition des Planvorhabens	25
5.1	Einzugsgebiet	25
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	31
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	32
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	32
6.3	Betriebliche Besonderheiten	35
6.4	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Jüchen 2015)	35
6.5	Absatzwirtschaftliche Einordnung	37
6.6	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	38
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	40
	Anhang	42

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 Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Jüchen-Hochneukirch ist die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters an der Straße Zum Regiopark geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 659 m² VKF (inkl. 28 m² VKF Bäcker) auf 1.200 m² VKF (inkl. 60 m² VKF Bäcker). Das Einzelhandelsvorhaben wird somit die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Jüchen¹ ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts mit einer ausgewiesenen Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen. Der Netto Markt übernimmt entsprechend eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und die angrenzenden Ortsteile. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Es ist demnach gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, auf.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Fall begründbar ist.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

¹ Stadt + Handel (2015): Teilfortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Jüchen, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Jüchen 2015** benannt.

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)^{2,3};
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Jüchener Liste“ EHK Jüchen 2015, S. 89) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ inkl. Konzessionäre (bspw. Bäcker)

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019⁶ für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2020.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte 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.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁶ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

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 Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur 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 Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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).

⁷ 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 realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Netto-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ 3,5 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);

- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2023) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (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 berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Beschreibung des Planvorhabens

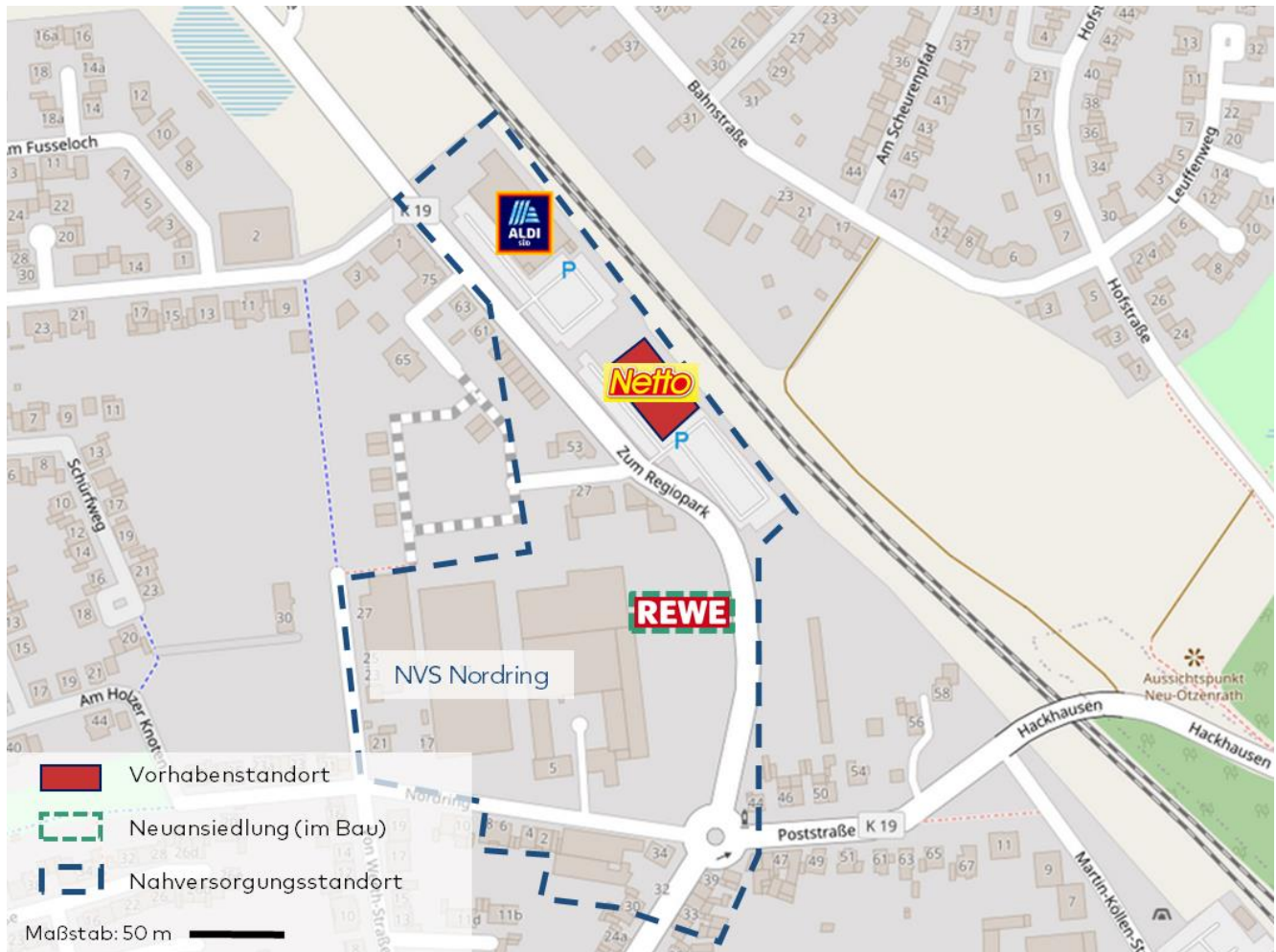
In Jüchen-Hochneukirch ist die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters an der Straße Zum Regiopark geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 659 m² VKF (inkl. 28 m² VKF Bäcker) auf 1.200 m² VKF (inkl. 60 m² VKF Bäcker).

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insb. hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Stadt Jüchen im Ortsteil Hochneukirch und liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Jüchen als Nahversorgungsstandort Nordring abgegrenzten Standortbereichs. Begrenzt wird der Standort durch die Straße Zum Regiopark, den Bahntrassen des Streckennetzes der Deutschen Bahn sowie den angrenzenden ALDI Süd-Markt. Derzeit wird der Vorhabenstandort durch den bereits hier verorteten Netto-Bestandsmarkt (Planvorhaben) in den o. g. Verkaufsflächengrößen sowie den dazugehörigen Parkplatz genutzt (s. folgende Abbildung).

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2020; Abgrenzung NVS: EHK Jüchen 2015.

Die Erschließung des Standorts für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße Zum Regiopark. Die innerstädtische MIV-Anbindung ist demnach als sehr gut zu bewerten. Eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht nicht. Der Bahnhof Hochneukirch mit Anschluss an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn ist zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB OZ Hochneukirch) befindet sich in rd. 500 m Entfernung südwestlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB). Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der unmittelbar nördlich angrenzende ALDI Süd-Markt sowie der rd. 100 m südlich gelegene REWE-Markt (aktuell im Bau, aber bereits im Bestand berücksichtigt, s. Kapitel 4.3)

3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich perspektivisch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortiments-schwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz* in m ²
Netto-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	80	505	912	+ 407
Drogeriewaren	10	63	114	+ 51
sonstige Sortimente	10	63	114	+ 51
GESAMT Netto	100	631	1.140	+ 509
Bäcker (exkl. Cafébereich)**				
Nahrungs- und Genussmittel	100	28	60	+ 32
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel	-	533	972	+ 439
GESAMTVORHABEN*	-	659	1.200	+ 541

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. *Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich; **Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche. Diese Bereiche können allenfalls als Indikator für die Attraktivität des jeweiligen Betriebes dienen. Der im Rahmen des Planvorhabens möglicherweise avisierte Cafébereich findet daher nachfolgend keine Berücksichtigung.

Für das Planvorhaben (inkl. Bäcker) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² (+ 541 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit insgesamt 972 m² projiziert (+ 439 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 114 m² erreicht (+ 51 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 114 m² Verkaufsfläche angeboten (+51 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.3) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

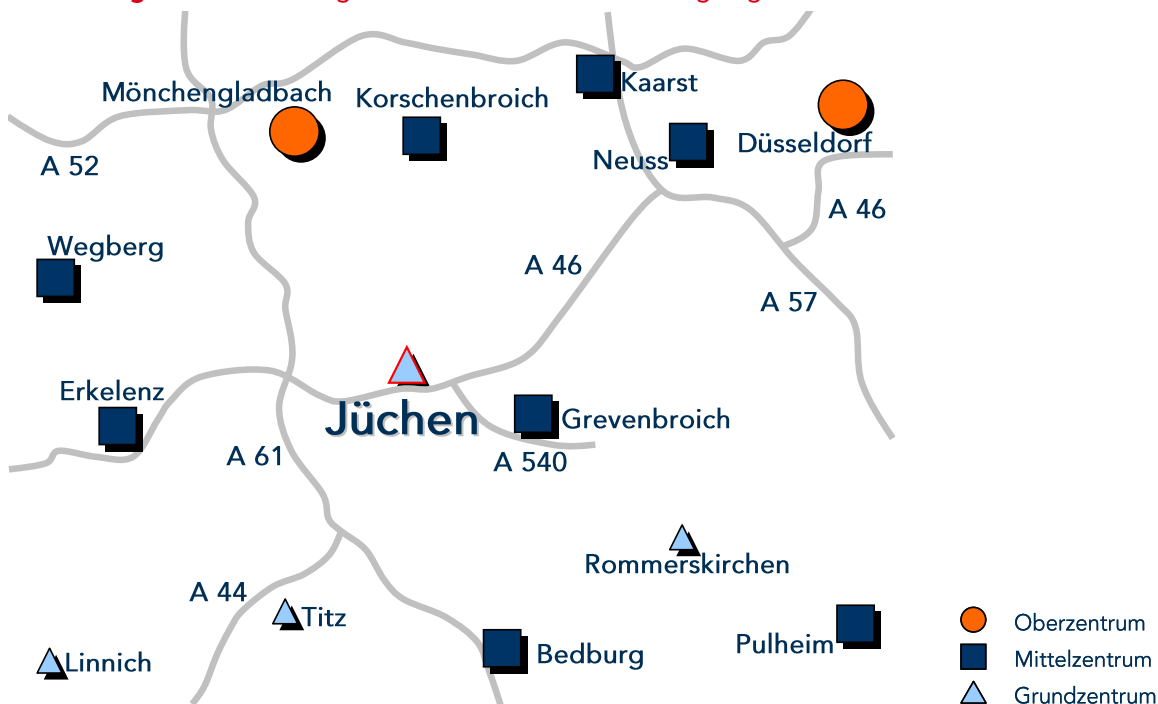
4 Markt- und Standortanalyse

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 Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 MAKROSTANDORT

„Das Grundzentrum Jüchen liegt südwestlich im Kreis Neuss und ist unmittelbar umgeben von dem Oberzentrum Mönchengladbach sowie den Mittelzentren Grevenbroich, Korschenbroich und Erkelenz. Weiterhin liegen das Oberzentrum Düsseldorf sowie die Mittelzentren Neuss, Kaarst, Bedburg und Wegberg in mittelbarer Nähe. Jüchen nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum ein.“

Abbildung 2: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Stadt Jüchen lebten im Jahr 2019 23.294 Einwohner⁹, die sich auf insgesamt 27 Ortschaften aufteilen. Die Siedlungsschwerpunkte bilden dabei der Kernort Jüchen sowie Hochneukirch und Bedburdyck/Gierath. Das Planvorhaben befindet sich im Ortsteil Hochneukirch mit ca. 7.600 Einwohnern¹⁰.

⁹ IT.NRW: Bevölkerungsstand (Stichtag: 31.12.2019).

¹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW und Stadt Jüchen.

Verkehrsinfrastruktur

Durch die räumliche Nähe zu den Verdichtungsräumen Mönchengladbach und Düsseldorf ist Jüchen besonders verkehrsgünstig gelegen. Drei Autobahnen umgeben den Siedlungskern Jüchens unmittelbar (BAB 46, BAB 61, BAB 540), drei weitere sind mittelbar zu erreichen (BAB 44, BAB 52, BAB 57) [...]. Über diese Fernstraßen können die nahe gelegenen Oberzentren Mönchengladbach und Düsseldorf sowie die Mittelzentren Grevenbroich, Erkelenz, Korschenbroich, Wegberg, Bedburg, Kaarst und Neuss schnell erreicht werden.

Jüchen ist durch die Haltepunkte Jüchen Bahnhof und Hochneukirch an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Mönchengladbach bzw. Grevenbroich/ Köln angebunden (RE 8, RB 27). Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des VRR dar, welches die einzelnen Ortsteile Jüchens miteinander verbindet. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in das nahe gelegene Oberzentrum Mönchengladbach sowie das Mittelzentrum Grevenbroich angeboten.“ (vgl. EHK Jüchen 2015, S. 18 ff.)

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Jüchen wird eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von + rd. 1,7 %¹¹ bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens Ende 2023 prognostiziert.

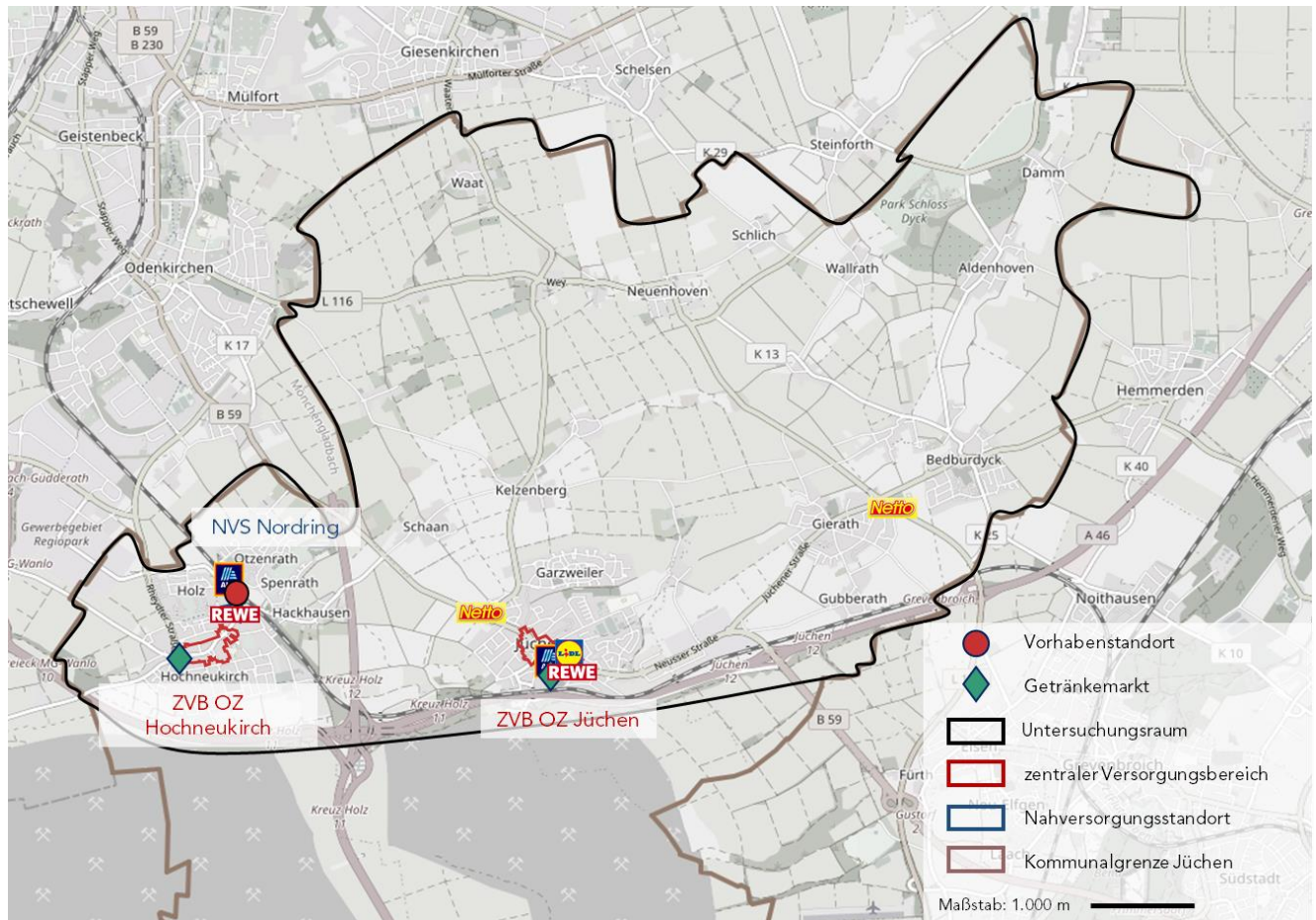
4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes sowie des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

¹¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2019 und 01.01.2024).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2020; ZVB-Abgrenzungen: Jüchen 2015.

Der Untersuchungsraum umfasst das Stadtgebiet Jüchen. Ein darüber hinaus gehender Untersuchungsraum ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz sowie der Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben. Zusätzlich handelt es sich um die Erweiterung eines bereits etablierten Lebensmitteldiscounters, wodurch mit keiner weiträumigeren Strahlkraft des Planvorhabens zu rechnen ist.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Ortszentrum Jüchen, ZVB Ortszentrum Hochneukirch).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % 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 Einzugsgebiet. Stadt + Handel ist diesbezüglich die folgende zu berücksichtigende Marktveränderung bekannt:

- Ansiedlung eines REWE-Marktes samt Backshop am Nordring/Poststraße in Hochneukirch mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.180 m² (zzgl. Bäcker).

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

In Jüchen sind sechs Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben) angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.100 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 880 m². Das Planvorhaben weist somit in Bezug auf die systemgleichen Wettbewerber in der Stadt Jüchen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Des Weiteren sind zwei Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten, welche eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.730 m² aufweisen (inkl. einem zugehörigem Getränkemarkt).

Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemarkte (stand-alone) arrondiert.

Vier der zehn vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Demnach wird die Versorgung insbesondere durch die Anbieter außerhalb der ZVB sichergestellt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Jüchen ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,37 m² VKF NuG/EW)¹².

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Jüchen	ZVB OZ Jüchen	4.100	24,4
	ZVB OZ Hochneukirch	600	2,3
	sonstige Lagen*	4.000	21,5
GESAMT**		8.700	48,2

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Bestandsmarkt Netto (Planvorhaben); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentrieren sich insbesondere im ZVB OZ Jüchen. Im Stadtteil Hochneukirch konzentrieren sich die Angebotsstrukturen überwiegend in den sonstigen Lagen (NVS Nordring) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

4.4 NACHFRAGEANALYSE

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

Die Stadt Jüchen weist eine in etwa durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahl von 23.294 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 57,9 Mio. Euro/Jahr.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Jüchen – unter Berücksichtigung der nicht erfassten kleinteiligen Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (s. Kapitel 2) – aktuell rd. 92. Die vorhandenen Angebotsstrukturen können die vorhandenen Kaufkraftpotenziale in Jüchen somit aktuell nicht vollständig binden. Gründe für die leichten Kaufkraftabflüsse sind

¹³ 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.

u. a. die leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das große Angebot außerhalb des Untersuchungsraumes (insb. Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus).

Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist für die Stadt Jüchen mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 1,7 % bis Ende 2023 zu rechnen¹⁴.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,3 % bzw. rd. 3,1 Mio. Euro auf rd. 61,0 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹⁴ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis GfK (2019) und IT.NRW (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2019 und 01.01.2024).

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE 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. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Jüchen 2015 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 3: Standortprofil ZVB OZ Jüchen

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen

Lage

Verortung Ortszentrum Jüchen

Ausdehnung Das Zentrum erstreckt sich entlang der Kölner Straße, dem Markt und einen Teilbereich der Odenkirchner Straße. Im Süden wird der ZVB durch den Jakobusweg begrenzt, einschließlich der St. Jakobus Kirche und im Norden durch die Kölner Straße. Im Osten begrenzt die Friedhofstraße den ZVB. Im Westen limitieren die Allee- und Steinstraße den ZVB.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des Ortszentrums ist geprägt durch kleinteilige Strukturen. Im Bereich der Kölner Straße prägen großflächige Lebensmittelmärkte und Fachmärkte das Angebot. Zudem sind einzelne Leerstände im Ortszentrum zu finden.

rel. Magnetbetriebe ALDI Süd, LIDL, REWE

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B59, L31 und die L71 sowie großräumig über die A46 erreichbar

ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Jüchen Markt“ und „Jüchen Rathaus“ sowie über die Haltestelle „Friedhofstraße“.

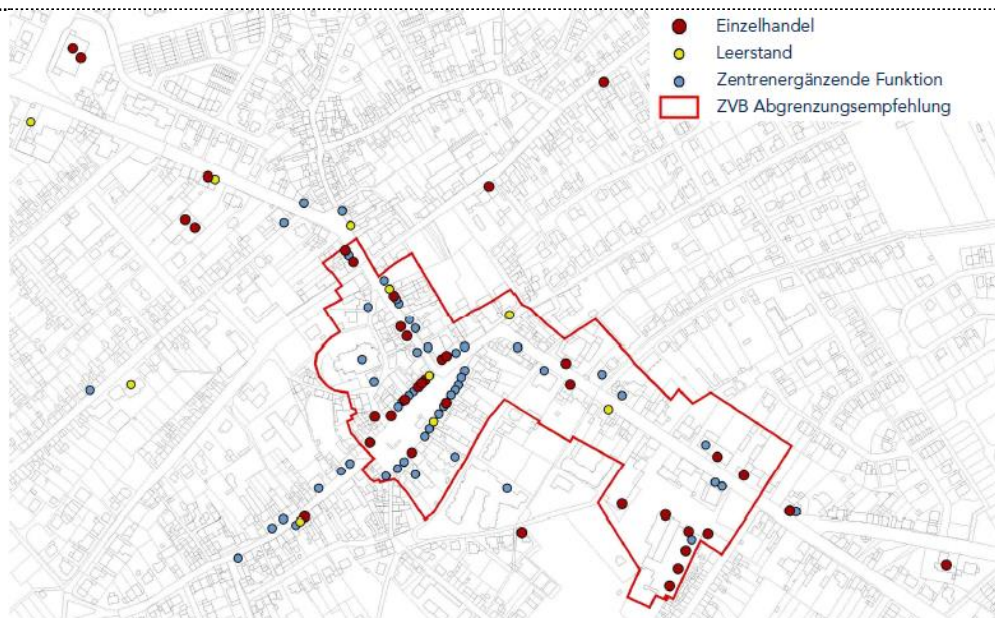
Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Der dichteste Einzelhandelsbesatz ist entlang des Marktes und der Kasterstraße festzustellen

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Jüchen 2015, S. 51.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Jüchen 2015, S.46ff.

Tabelle 4: Standortprofil ZVB OZ Hochneukirch (Jüchen)

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch

Lage

Verortung Hochneukirch

Ausdehnung Das Ortszentrum umfasst den Bereich an der Hochstraße zwischen der Einmündung Bahnhofstraße und Mühlenstraße im Osten und der Rathausstraße im Westen. Darüber hinaus umfasst der ZVB einen Teil zwischen der Hochstraße und der Gartenstraße, begrenzt durch die Adenauer Straße im Osten und die Holzer Straße im Westen. Die Sekundarschule stellt im Südosten die Begrenzung dar.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vor allem durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt, wenngleich ein klassischer strukturprägender Nahversorger nicht vorhanden ist. Das Zentrum weist ergänzend ein ausgeprägtes Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie auf.

rel. Magnetbetriebe Getränkemarkt

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L19 und K 19 sowie über die A 46 erreichbar.

ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Plum“ und „Hochstraße“, als auch über die Haltestelle „Bahnhofstraße“.

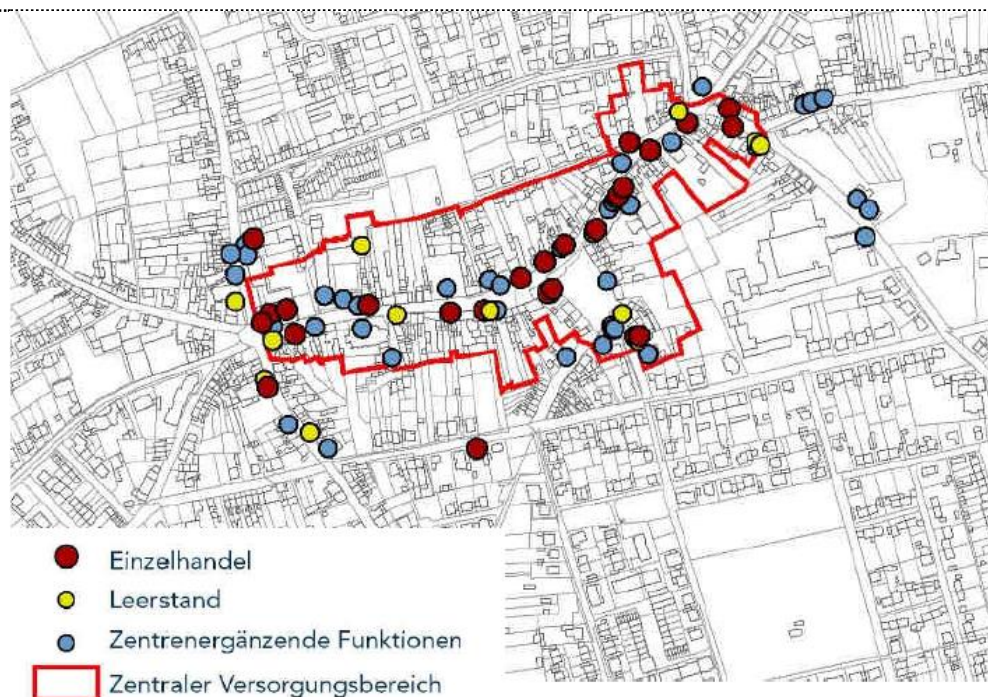
Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Hochstraße organisiert.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für Hochneukirch und umliegende Ortsteile

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Jüchen 2015, S. 51.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Jüchen 2015, S.53ff.

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:

- Bei dem **Planvorhaben** handelt es sich um die Erweiterung eines bereits in den Wettbewerbsstrukturen etablierten Lebensmitteldiscounters, der derzeit eine nicht mehr marktgängige VKF-Ausstattung aufweist.
- Der Markt stellt sich hinsichtlich seiner **Sortimentierung** eindeutig als Nahversorger dar (mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Jüchener Liste“) (s. Kapitel 3.2).
- Der **Vorhabenstandort** ist gemäß EHK Jüchen 2015 dem Nahversorgungsstandort Nordring zuzuordnen. Dieser verfügt gemäß EHK Jüchen 2015 über eine Versorgungsfunktion für den westlichen Siedlungsbereich der Stadt Jüchen (Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen mit ca. 7.600 Einwohnern) und soll in dieser Versorgungsfunktion langfristig gesichert und weiterentwickelt werden
- Die unmittelbar nördlich und südlich gelegenen Märkte ALDI Süd und REWE stellen die **nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter** dar (s. Kapitel 3.1). Der **nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich** (OZ Hochneukirch) befindet sich südwestlich des Planvorhabens in rd. 500 m Entfernung (nächstgelegene Grenze des zentralen Versorgungsbereiches) (s. Kapitel 3.1).
- Die **verkehrliche Anbindung** für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Straße Zum Regiopark gegeben. Darüber besteht Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Am Vorhabenstandort besteht aktuell ein Parkplatzangebot mit öffentlichen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels **MIV** als gut zu bewerten. Eine direkte Anbindung über den **ÖPNV** ist nicht gegeben.
- Die **Zentralität** in Jüchen beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 92. Dieser Wert korreliert mit der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet (rd. 0,37 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3 und 4.4).
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem durchschnittlichen **Anstieg der Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. + 5,3 % bzw. rd. + 3,1 Mio. Euro auf rd. 61,0 Mio. Euro zu rechnen (s. Kapitel 4.4).
- Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen ist relevant: vier der neun strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum (ohne Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist

anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, wodurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die grundsätzliche Einkaufsorientierung zu erwarten sind.

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere Echt Daten aus einer Kundenbefragung sowie folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

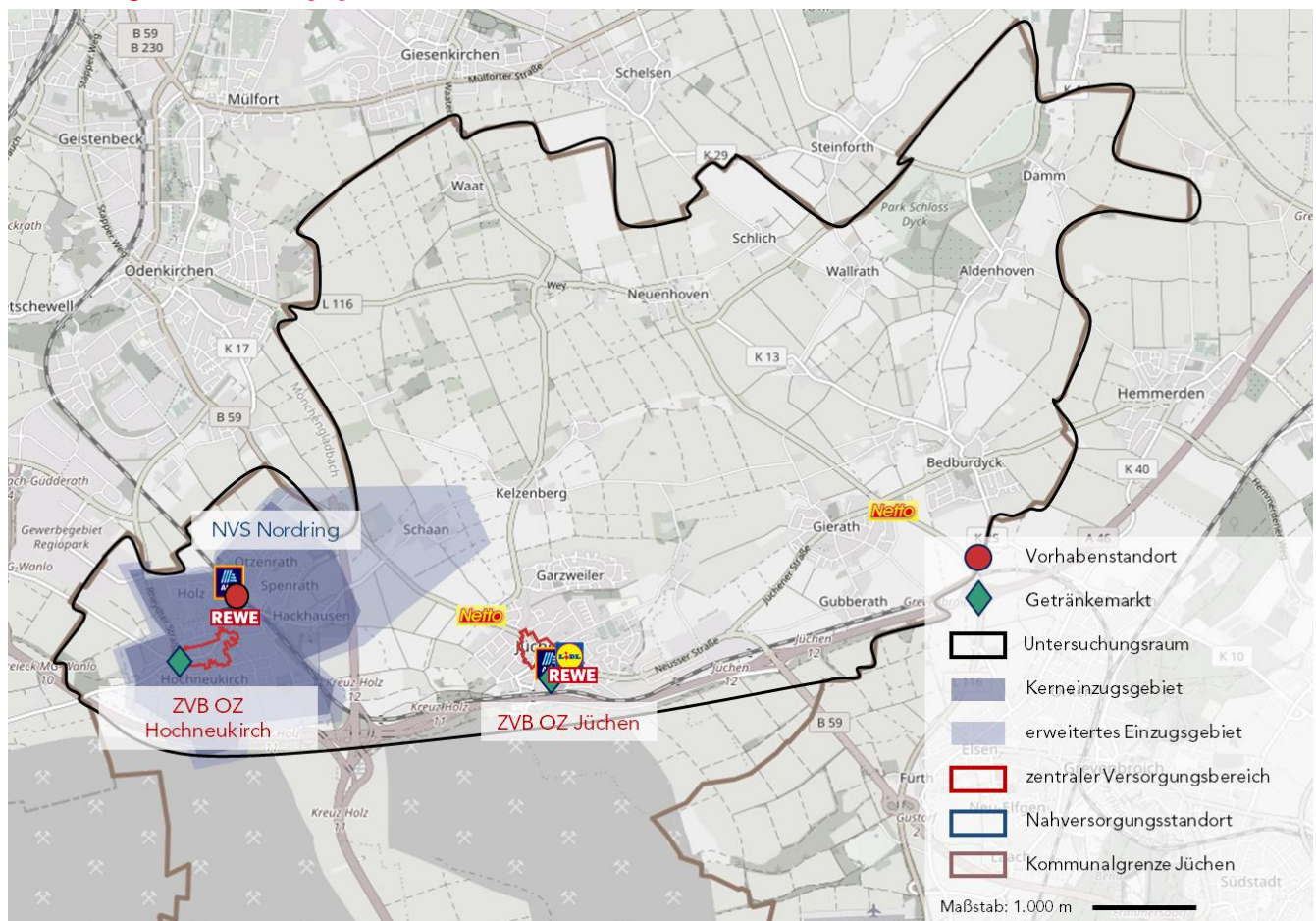
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie den im EHK Jüchen 2015 ausgewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandorts Nordring – namentlich die Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes sind mit den benachbarten Anbietern ALDI Süd und REWE zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet, die über den gleichen Einzugsbereich verfügen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird insbesondere durch die Siedlungsstruktur des Ortsteils Hochneukirch, die systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter) und nachrangig durch Lebensmittelmärkte aus dem Vollsortiment im Standortumfeld begrenzt. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den nordöstlichen Ortsteil Schaan. Hier befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, wodurch insbesondere auch angesichts der räumlichen Nähe eine Versorgungsbeziehung zum Vorhabenstandort gegeben ist. Das erweiterte Einzugsgebiet wird im Wesentlichen durch die Siedlungsgrenze dieser Ortsteile begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist zudem aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen sowie aufgrund der lokalen Strahlkraft des Planvorhabens nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Abbildung 4 stellt die Wettbewerbsstandorte, das Kerneinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Jüchen 2015.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁵ des Betreibers Netto beträgt rd. 4.280 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Netto ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Jüchen weist ein in etwa durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 101; vgl. IfH 2019).
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis zum Jahr 2023 eine positive durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 5,3 % bzw. rd. 3,1 Mio. Euro auf rd. 61,0 Mio. Euro.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bestandsmarktes ist ein durchschnittliches Kaufkraftniveau, sowie ein perspektivisch ansteigendes Nachfragepotenzial festzustellen. In diesem Zusammenhang ist eine leicht positive Abweichung der zu erwartenden Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto in Deutschland zu begründen.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Jüchen aktuell als leicht unterdurchschnittlich (rd. 0,37 m² VKF NuG/EW) einzustufen.
- Erhöhung des Wettbewerbsdrucks durch die (hier bereits rechnerisch berücksichtigte) Ansiedlung eines REWE-Marktes am NVS Nordring.

Im Untersuchungsraum ist auch nach der bereits berücksichtigten Ansiedlung eines REWE-Marktes eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Insgesamt betrachtet lässt sich keine wesentliche Abweichung der zu erwartenden Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto begründen.



Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Markt profitiert von seiner gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV-Anbindung auf (Zum Regiopark). Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht nicht.

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

- Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens befinden sich mit dem systemgleichen ALDI Süd-Markt und dem Lebensmittelvollsortimenter REWE zwei strukturprägende Wettbewerber. Es ist somit ein gewisser Wettbewerbsdruck auf den Netto-Markt festzustellen.
- Gleichzeitig profitiert der Netto-Markt von gewissen Kopplungsvorteilen mit den benachbarten Lebensmittelmärkten.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Die Verkaufsflächendimensionierung i. H. v. 631 m² GVKF liegt deutlich unterhalb des, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswertes.

In Summe lassen sich durch die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung sowie die standortspezifischen Rahmenbedingungen gewisse Abweichungen vom bundesdeutschen Durchschnittswert des Betreibers Netto begründen, da sich insbesondere positive Effekte auf die zu erwartende Umsatzprognose auswirken.



Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Netto eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **4.500 Euro/m² VKF** pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Marktes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 509 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabens, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert;

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen;
- Durch die Erweiterung des Planvorhabens ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten nicht von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes auszugehen.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4);
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Netto-Markt** nach der deutlichen Erweiterung seiner Verkaufsfläche eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **4.100 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine durchschnittliche Flächenproduktivität von **4.280 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den neu aufgestellten **Bäcker** wird im Zuge der zu erwartenden Attraktivierung ein Umsatz von rd. **0,4 Mio. Euro** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 5: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatz- differenz in Mio. Euro *
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
Netto					
Nahrungs- und Genussmittel	4.500	2,3	4.100 - 4.280	3,7 - 3,9	+ 1,5 - 1,6
Drogeriewaren		0,3		~ 0,5	+ ~ 0,2
sonstige Sortimente		0,3		~ 0,5	+ ~ 0,2
GESAMT Netto		2,8		4,7 - 4,9	1,8 - 2,0
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ ~ 0,1
GESAMT NuG	-	2,6	-	4,1 - 4,3	+ 1,5 - 1,7
GESAMT *	-	3,1	-	5,0 - 5,2	+ 1,9 - 2,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker) nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,0 - 5,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,9 - 2,1 Mio. Euro). Rund 4,1 - 4,3 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ rd. 1,5 - 1,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,2 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (Lebensmitteldiscounter: v. a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Orten auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.“¹⁶*

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.¹⁷ Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁸.

¹⁶ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9.

¹⁷ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

¹⁸ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Die Stadt Jüchen bildet mit den Siedlungsschwerpunkten Jüchen sowie Hochneukirch eine zweigliedrige Stadtstruktur. Die örtliche Nahversorgung bündelt sich ganz überwiegend innerhalb dieser beiden Siedlungsschwerpunkte. Der Grund dafür ist darin zu sehen, dass die Einwohnerzahlen der übrigen Ortsteile zu niedrig und eine Ansiedlung gängiger strukturprägender Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe demnach nicht rentabel ist.

Gemäß EHK Jüchen 2015 befindet sich der in Rede stehende Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungsstandorts Nordring an der Straße Zum Regiopark im Ortsteil Hochneukirch. Diesem kommt gemäß Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion insbesondere für den westlichen Siedlungsbereich der Stadt Jüchen (Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen) zu.

Die Umgebung des Standorts ist ganz überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, so dass dem Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Lage zu attestieren ist. In dem vom Nahversorgungsstandort Nordring zu versorgenden Siedlungsgebiet der Stadt Jüchen leben derzeit ca. 7.600 Einwohner¹⁹.

Die Gliederung und Größe der Kommune und ihrer Ortsteile deutet damit darauf hin, dass eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO vorliegen könnte, da sich das Planvorhaben in einem der zwei wesentlichen Siedlungsbereiche der Stadt Jüchen befindet. Ergänzend kommt dem Vorhabenstandort gemäß EHK Jüchen 2015 eine hohe Nahversorgungsbedeutung zu. Das Vorhaben ist somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet zu bewerten (s. dazu auch folgendes Kapitel).

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungs Gesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt.

Der Vorhabenstandort des Erweiterungsvorhabens befindet sich innerhalb des im EHK Jüchen 2015 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Nordring. Dieser Standortbereich soll gemäß Einzelhandelskonzept die Sicherstellung der wohnornahen Grundversorgung der Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen (ca. 7.600 Einwohner) gewährleisten. Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Orts-

¹⁹ Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Jüchen und IT.NRW, Stand 31.12.2019.

zentrum Hochneukirch für entsprechende Vorhaben sind zudem aktuell nicht ersichtlich. Entsprechend wird innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen der Nahversorgungsstandort Nordring explizit als Positivraum für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgewiesen mit der Entwicklungszielstellung der Sicherung und Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung innerhalb des zugewiesenen Siedlungsbereichs (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 58).

Wenngleich der Vorhabenstandort sich innerhalb des Nahversorgungsstandortes Nordring befindet, wird im Folgenden geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Hierfür wird der Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einem Radius von 500 - 700 m bzw. einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden.²⁰

Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (u.a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“).

Im Folgenden wird ein standortbezogener Nahbereich abgegrenzt, welcher die situativen Gegebenheiten berücksichtigt. Dies sind in erster Linie die siedlungsräumliche Situation (u.a. zusammenhängende Siedlungsflächen, Barrieren, Topographie), konzeptionelle Faktoren (Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten, Nahversorgungsstandorten), sowie die wettbewerbliche Situation (Lage und Entfernung zu systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbern).

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird der Nahbereich aufgrund der konzeptionellen Zielstellungen zu diesem Standort auf den zu versorgenden Siedlungsbereich des NVS Nordring (entspricht dem in Kapitel 5.1 dargestellten Kerneinzugsgebiet) erweitert.

²⁰ Diese Annahme entspricht den Angaben im Einzelhandelserlass NRW 2008 (S. 21). Dort heißt es, dass „der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren“ kann. Der Nahbereich ist mit einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m anzunehmen.

Tabelle 6: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Parameter	standortbezogener Nahbereich (Prognose 2023)
Einwohner im zu versorgenden Siedlungsbereich NVS Nordring	7.748
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	19,9
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	4,1 - 4,3
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in %	21

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben Netto im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig ein Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft von rd. 21 % rechnerisch gebunden wird. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich angemessen ist, da dieser Wert deutlich unter dem oben benannten Schwellenwert von 35 % liegt.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Planvorhaben innerhalb des im EHK Jüchen 2015 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Nordring. Folglich übernimmt der Vorhabenstandort zusammen mit den weiteren Anbietern ALDI Süd und REWE eine wesentliche räumliche Versorgungsfunktion für die zu versorgenden Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen.

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Das Planvorhaben ergänzt das Angebot der nächstgelegenen lebensmittelbezogenen Anbieter (ALDI Süd und REWE) durch sein discountorientiertes Warensortiment. Dabei stellt der Netto-Lebensmittelmarkt von seiner Ausrichtung her einen „Hybrid“-Discounter dar und grenzt sich so leicht zu dem nahegelegenen Lebensmitteldiscounter ALDI Süd („Hard“-Discounter) ab.

Der nächstgelegene „Hybrid“-Discounter ist der betriebseigene Netto-Markt in rd. 3,4 km östlicher Entfernung. Insbesondere für die zu versorgenden Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen liefert das Planvorhaben somit einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Nahversorgung. Der in Rede stehende Markt ist bereits in den Wettbewerbsstrukturen etabliert und kann im Zuge der projektierten Erweiterung seinen Standort voraussichtlich längerfristig sichern.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

Das Planvorhaben verfügt mit aktuell 631 m² GVKF (zzgl. 28 m² VKF Bäcker) über eine als nicht mehr marktadäquat zu bezeichnende Verkaufsflächenausstattung und ist im Vergleich zu der mittleren Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter

in Jüchen und auch im Hinblick auf die Verkaufsflächenansprüche moderner Lebensmittelmärkte als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung erreicht werden können, welche hinsichtlich der Versorgungsfunktion für die in den zu versorgenden Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen lebende Bevölkerung als angemessen zu bewerten ist.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Jüchen von aktuell rd. 0,37 m² VKF NuG/EW auf rd. 0,40 m² VKF NuG/EW ansteigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben insbesondere zur qualitativen und quantitativen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

Hinsichtlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegen damit Hinweise auf eine atypische Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vor.

6.3 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Für klassischen Lebensmittelmärkte lassen sich i. d. R. keine betrieblichen Besonderheiten ableiten. In diesem Zusammenhang wird auf den Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente abgestellt.

Bei der geplanten Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Netto-Marktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 % (s. Kapitel 3.2), sodass das Kriterium des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anteils am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann:

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist (s. Kapitel 6).

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten. Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK JÜCHEN 2015)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Jüchen 2015 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

„Die übergeordnete Entwicklungszielstellung trägt dem Gedanken der Funktion Jüchens als Grundzentrum und einer damit verbundenen Stärkung und Weiterentwicklung der erweiterten Grundversorgung Rechnung. Eine gleichwertige Entwicklung der beiden Siedlungsschwerpunkte Jüchen und Hochneukirch (insbesondere der jeweiligen Ortszentren und funktionalen Versorgungszentren) bzgl. ihrer Einzelhandelsstruktur ist in diesem Zusammenhang aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur Jüchens zu empfehlen. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung ist dabei die Funktion der funktionalen Versorgungszentren, vor dem Hintergrund der angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen sowie der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Gemeinde Jüchen zu prüfen.“ (vgl. EHK Jüchen 2015, S. 42).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit den genannten Zielsetzungen überein, da es der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Grundversorgungsstruktur dienlich ist und negative städtebauliche Auswirkungen, wie in Kapitel 6.6 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten sind.

Ansiedlungsleitsatz:

Folgender für die Untersuchungsfragstellung relevanter Ansiedlungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Jüchen 2015 formuliert:

„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen Jüchen und Hochneukirch anzusiedeln.

... ist ergänzend im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion am Nahversorgungsstandort Nordring anzusiedeln. VKF-Dimensionierungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche herzuleiten.

... ist nur ausnahmsweise und nur zur Optimierung der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.“ (vgl. EHK Jüchen 2015, S. 94).

Empfehlungen für den NVS Nordring:

Folgende standortspezifische Planungsziele werden im EHK Jüchen 2015 für den Nahversorgungsstandort Nordring definiert:

„Zukünftig soll der Bereich als Nahversorgungsstandort Nordring für die Sicherstellung der Nahversorgung der Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen [(7.604 EW)] fungieren. Die VKF-Dimensionierungen von Vorhaben sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, unter besonderer

Beachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche herzuleiten.“ (vgl. EHK Jüchen 2015, S. 58).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit dem genannten Ansiedlungsleitsatz II überein, da sich der Vorhabenstandort an dem Nahversorgungsstandort Nordring befindet und zudem, wie in Kapitel 6.2 dargelegt wurde, auch nach der projektierten Erweiterung ganz überwiegend der Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung im zugeordneten Siedlungsbereich dient. Die Bewertung der zu erwartenden vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 6.6 dargelegt.
- Der in Rede stehende Netto-Markt stellt sich derzeit als nicht vollumfänglich marktgängig dar. Mittelfristig ist aufgrund der derzeitig für einen Lebensmitteldiscounter unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ein Entwicklungsbedarf zu erkennen. Durch das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben und die marktgerechte Angleichung der Verkaufsflächendimensionierung des in Rede stehenden Netto-Markts kann demnach die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandorts Nordring und des gesamten Siedlungsschwerpunkts Hochneukirch gestärkt und langfristig gesichert werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Jüchen 2015 zu bewerten.

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der insgesamt positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 2 sowie 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens leicht abgeschwächt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben im Worst-Case dargestellt.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	max. in Mio. Euro	max. in %
Jüchen	ZVB OZ Jüchen	25,7	0,4	1
	ZVB OZ Hochneukirch	2,4	**	**
	sonstige Lagen*	20,0	1,2	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,1	
GESAMT***		48,0	1,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 10/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt Netto (Planvorhaben); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung im Worst Case von insgesamt rd. 1,7 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB OZ Jüchen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelanbieter und dabei insbesondere die systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL tangieren. Die strukturprägenden Wettbewerber im ZVB OZ Jüchen profitieren von ihrer zentralen Kopplungslage an der Kölner Straße und Agglomerationsvorteilen an ihrem Standort. Die beiden Lebensmitteldiscounter wie auch der REWE-Markt verfügen über marktgängige Verkaufsflächen.

Angeichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB OZ Jüchen in seinem heutigen Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf den ZVB OZ Hochneukirch

Für die Bestandsstrukturen des ZVB OZ Hochneukirch ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes zurückzuführen. Das Angebot im ZVB wird seit der Marktaufgabe des ehemaligen Nahversorgers hauptsächlich durch kleinteilige Anbieter sowie einen Getränkemarkt offeriert.

Vom Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB OZ Hochneukirch in seinem heutigen Bestand und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Jüchen (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Jüchen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzverteilungen i. H. v. max. rd. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese werden insbesondere die benachbarten Lebensmittelmärkte ALDI Süd und REWE am Nahversorgungsstandort Nordring und dabei in erster Linie den systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Süd tangieren. Der ALDI Süd-Markt verfügt über eine in etwa durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und profitiert an seinem Standort von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen mit dem Planvorhaben und dem nahegelegenen REWE-Markt. Der neu errichtete REWE-Markt (bereits im Bestand berücksichtigt, s. Kapitel 4.3) ist absehbar modern und marktgängig aufgestellt und unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben Netto.

Die beiden weiteren strukturprägenden Wettbewerber in Jüchen (Netto Gierather Str. und Meisingstraße) weisen angesichts ihrer räumlichen Entfernung nur geringe Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit dem des Planvorhabens auf, sodass diese von deutlich geringeren Umsatzumverteilungen tangiert werden.

Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Jüchen in ihrem heutigen Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Jüchen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Jüchen-Hochneukirch ist die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters an der Straße Zum Regiopark geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 659 m² VKF (inkl. 28 m² VKF Bäcker) auf 1.200 m² VKF (inkl. 60 m² VKF Bäcker). Das Einzelhandelsvorhaben wird somit die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) überschreiten

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines im EHK Jüchen 2015 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts mit einer ausgewiesenen Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen. Der Netto Markt übernimmt entsprechend eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und die angrenzenden Ortsteile.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Verträglichkeitsbewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des vorliegenden Erweiterungsvorhabens sprechen können:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des EHK Jüchen 2015 ausgewiesenen **Nahversorgungsstandort** Nordring und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche erreichbar.
- Dem **Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung** in Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. rd. 21 % als **angemessen dimensioniert** zu bewerten(s. Kapitel 6.2).
- **Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug (s. Kapitel 6.3).
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als **funktions- und bedarfsgerecht** und auf die **örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile ausgerichtet zu bewerten**. Durch das Planvorhaben wird das **Nahversorgungsangebot der Stadt Jüchen weiter qualifiziert** und der **Versorgungsstandort gesichert**.
- **Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten**. Dies gilt insb.

auch angesichts der bereits bestehenden Agglomerationseffekte im unmittelbaren Umfeld.

- **Städtebaulich negative Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Jüchen sind **nicht zu erwarten** (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Die Prüfung belegt letztlich, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für die Siedlungsbereiche der Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen einnimmt.

Anhang

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHl (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

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 (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

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

SONSTIGE QUELLEN

Stadt + Handel (2015): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen. Dortmund.

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens.....	12
Abbildung 2:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
Abbildung 3:	Untersuchungsraum.....	16
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung).....	13
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	18
Tabelle 3:	Standortprofil ZVB OZ Jüchen.....	21
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB OZ Hochneukirch (Jüchen).....	22
Tabelle 5:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	30
Tabelle 6:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens.....	34
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und..... Genussmittel (Worst Case).....	38

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVS	Nahversorgungsstandort
BGF	Bruttogeschossfläche	OZ	Ortszentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
EH	Einzelhandel	s.	siehe
gem.	gemäß	s. o.	siehe oben
ggf.	gegebenenfalls	s. u.	siehe unten
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	u. a.	unter anderem
i. d. R.	in der Regel	v. a.	vor allem
inkl.	Inklusive	VG	Verwaltungsgericht
i. H. v.	in Höhe von	vgl.	vergleiche
i. S.	im Sinne	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43