

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Norma Lebensmittelmarktes am Standort Wasserburgstraße in Rommerskirchen- Anstel

für die
NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
Expansions-Abteilung Kerpen-Sindorf
Daimlerstraße 23-25
50170 Kerpen-Sindorf

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

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

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	4
3	Standortanalyse	6
4	Wettbewerbssituation	9
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	12
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	12
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	15
6	Auswirkungsanalyse	17
6.1	Umsatzumverteilungseffekte	17
6.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Lebensmittelmarkt- Ansiedlung	20
7	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung	23
8	Fazit	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwurfsplanung	4
Abbildung 2:	Faktischer zentraler Versorgungsbereich Rommerskirchen-Eckum	7
Abbildung 3:	Nahversorgungsangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen	9
Abbildung 4:	Hauptwettbewerber	11
Abbildung 5:	Nahbereich des Vorhabenstandortes	14
Abbildung 6:	Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
Abbildung 7:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens	19

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant, an der Wasserburgstraße in Rommerskirchen-Anstel einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² sowie einen Kiosk, einen Backshop und einen Metzgereiverkauf (zusammen ca. 160 m² Verkaufsfläche) zu errichten.

Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Flächennutzungsplanung ist an die Ziele der Landesplanung anzupassen. Deshalb ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob das Vorhaben die genehmigungsrechtlichen Vorgaben des Zieles 6.5-2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) erfüllt.

Im Rahmen einer Vorprüfung¹ konnte aufgezeigt werden, dass die Nahversorgung im Stadtteil Anstel nicht durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass der geplante Norma-Markt überwiegend der wohnungsnahen Versorgung dient.

Auf Basis der Ergebnisse der Vorprüfung wurde eine Vorabstimmung des Vorhabens mit der Bezirksregierung Düsseldorf und der IHK Mittlerer Niederrhein mit dem Resultat durchgeführt, dass vorbehaltlich der noch ausstehenden Auswirkungsanalyse als Nachweis, dass durch das Vorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden, eine landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann.²

Im Rahmen der vorliegenden Analyse sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Rommerskirchen und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden planungsrechtlichen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

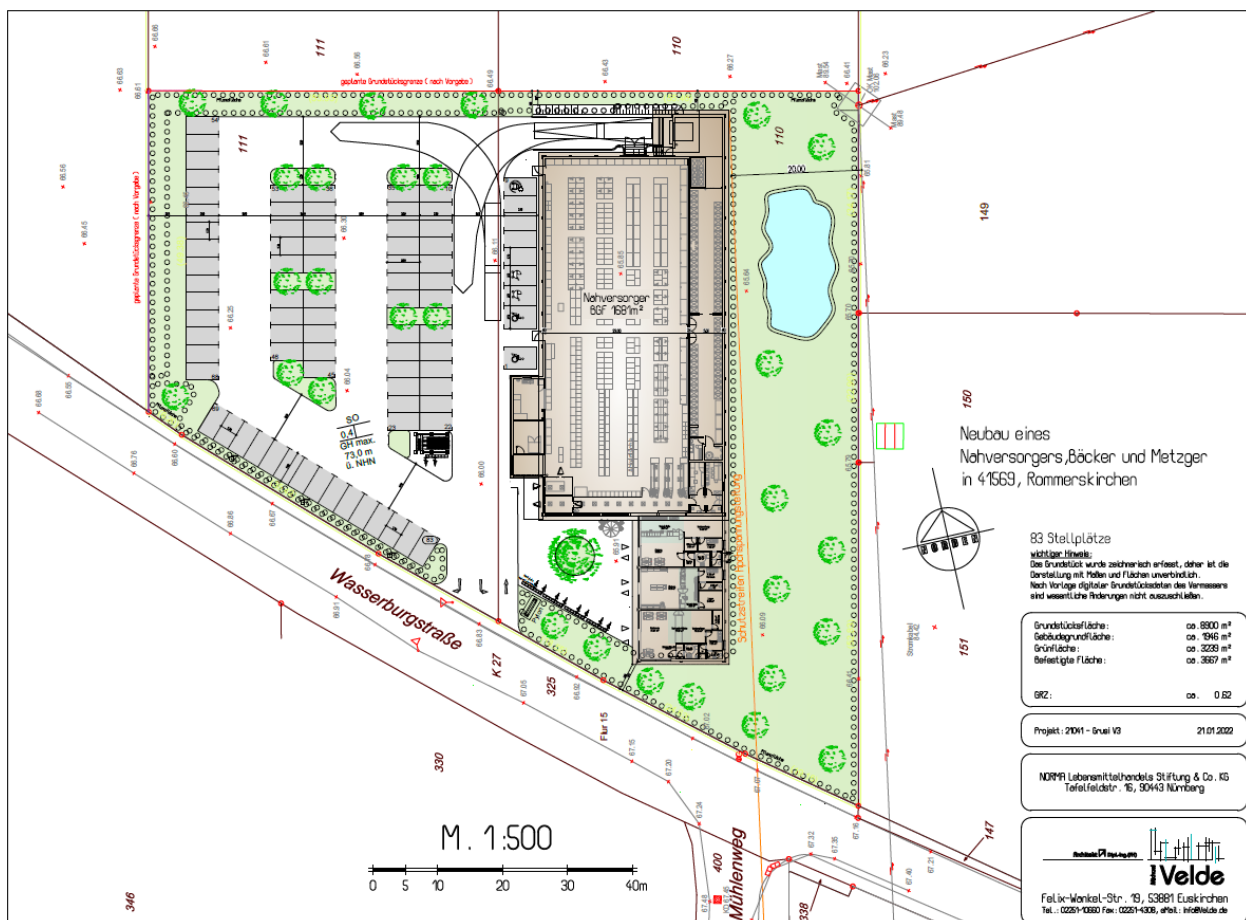
¹ Vgl. BBE-Vorprüfung „Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen der Ansiedlung eines Norma Lebensmittelmarktes am Standort Wasserburgstraße in Rommerskirchen-Anstel“, März 2021

² Vgl. Bezirksregierung Düsseldorf, Rommerskirchen Anstel, Ansiedlung Norma, 2021_06_10 Gesprächsvermerk zur Videokonferenz am 10.06.2021

2 Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Am Standort Wasserburgstraße in Rommerskirchen-Anstel ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (ca. 1.200 m² VKF) sowie eines Kiosk (ca. 60 m² VKF), eines Backshops (ca. 50 m² VKF ohne Service-Bereich) und eines Metzgereiverkaufs (ca. 50 m² VKF ohne Servicebereich) vorgesehen.

Abbildung 1: Entwurfsplanung



Quelle: Architekt Velde, Stand 21.01.2022

Die Ausrichtung der im projektierten Norma Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird.

Das standardisierte Warenangebot von Norma liegt bei etwa 1.720 Artikeln³ - unabhängig von der Größe des Marktes. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Darüber hinaus werden wöchentlich wechselnde Aktionsartikel angeboten, deren Bedeutung mit der Zunahme der Online-Konkurrenz in den letzten Jahren stagniert.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation regelmäßig über min. 1.100 - 1.200 m² Verkaufsfläche. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist in den letzten Jahren kein steigender Flächenbedarf für die Nonfood-Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann. Verstärkt wurde der Trend zu größeren Gangbreiten durch die als Reaktion auf die Corona-Pandemie eingeführten Abstandsregeln.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern auch Kunden mit eingeschränkter Mobilität den Warenzugang.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell in den Marktsegmenten der Lebensmitteldiscountermärkte.

³ Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019 (ohne Produktvarianten), Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr.29, 19.07.2019, Seite 6

3 Standortanalyse

Der Landesentwicklungsplan NRW stuft die Gemeinde Rommerskirchen als Grundzentrum im südlichen Rhein-Kreis Neuss ein. Die Gemeinde grenzt an die Städte Grevenbroich, Dormagen (beide Rhein-Kreis Neuss), Pulheim und Bergheim (beide Rhein-Erft-Kreis).

Die Bundesstraßen 59 (Pulheim – Grevenbroich) und 477 (Bergheim – Neuss) stellen die wichtigsten Verkehrsachsen dar, die die Gemeinde mit den Nachbarkommunen verbinden und den Anschluss an die Autobahnen 1, 61 und 540 herstellen. Der Bahnhof Rommerskirchen ist Haltepunkt an der Bahnstrecke Köln – Grevenbroich – Mönchengladbach (RB 27 und RE 8). Im Gemeindegebiet verkehren verschiedene Buslinien, die eine Anbindung der Ortsteile an den Bahnhof Rommerskirchen und an die Nachbarstädte herstellen.

Rommerskirchen setzt sich aus 17 Ortsteilen zusammen und verfügt aktuell über ca. 13.813 Einwohner.⁴ Die Ortsteile Rommerskirchen und Eckum mit zusammen ca. 4.656 Einwohnern stellen den Hauptsiedlungsbereich im südlichen Gemeindegebiet dar. Darüber hinaus liegen die Ortschaften Vanikum (ca. 924 Einwohner), Gill (ca. 522 Einwohner) und Sinsteden (ca. 642 Einwohner) im Süden der Gemeinde. Nördlich der Bahntrasse schließt sich ein Siedlungsband entlang der Bundesstraße 477 mit den Ortschaften Butzheim, Nettesheim (zusammen ca. 2.285 Einwohner) sowie Frixheim und Anstel (zusammen ca. 1.510 Einwohner) an. Im Norden der Gemeinde liegen zudem die peripheren Ortschaften Oekoven, Deelen, Ueckinghoven, Evinghoven, Widdeshoven, Hoeningen, Ramrath und Villau (zusammen ca. 3.275 Einwohner). Die ländlich geprägte Gemeinde weist insgesamt mit ca. 230 Einwohner je km² eine geringe Einwohnerdichte auf.

Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich wesentlich auf den Hauptsiedlungsbereich Rommerskirchen-Eckum. Mit dem CAP Center am Park und dem Mariannenpark besteht an der östlichen Venloer Straße eine Fachmarktagglomeration mit gesamtgemeindlicher Versorgungsbedeutung. Das Nahversorgungsangebot wird durch die Lebensmittelmärkte Rewe (inkl. Bäckerei), Lidl und Penny, durch die Drogeriemärkte dm und Rossmann, durch den Rewe Getränkemarkt sowie durch eine Apotheke bestimmt. Darüber hinaus sind u. a. die Fachmärkte Takko, Kik, K + K Schuhcenter, Action, Thomas Philipps, Siegert Spielwaren und Sport sowie Fachgeschäfte (u. a. Bekleidung, Optik, Schmuck) und ergänzende Dienstleistungen (u. a. Ärzte / Gesundheitsdienstleistungen, Friseur, Nagelstudio, Post, Fitness- und Sonnenstudio) vorhanden. Die Fachmarktagglomeration nimmt eine Randlage im Siedlungsbereich Eckum ein.

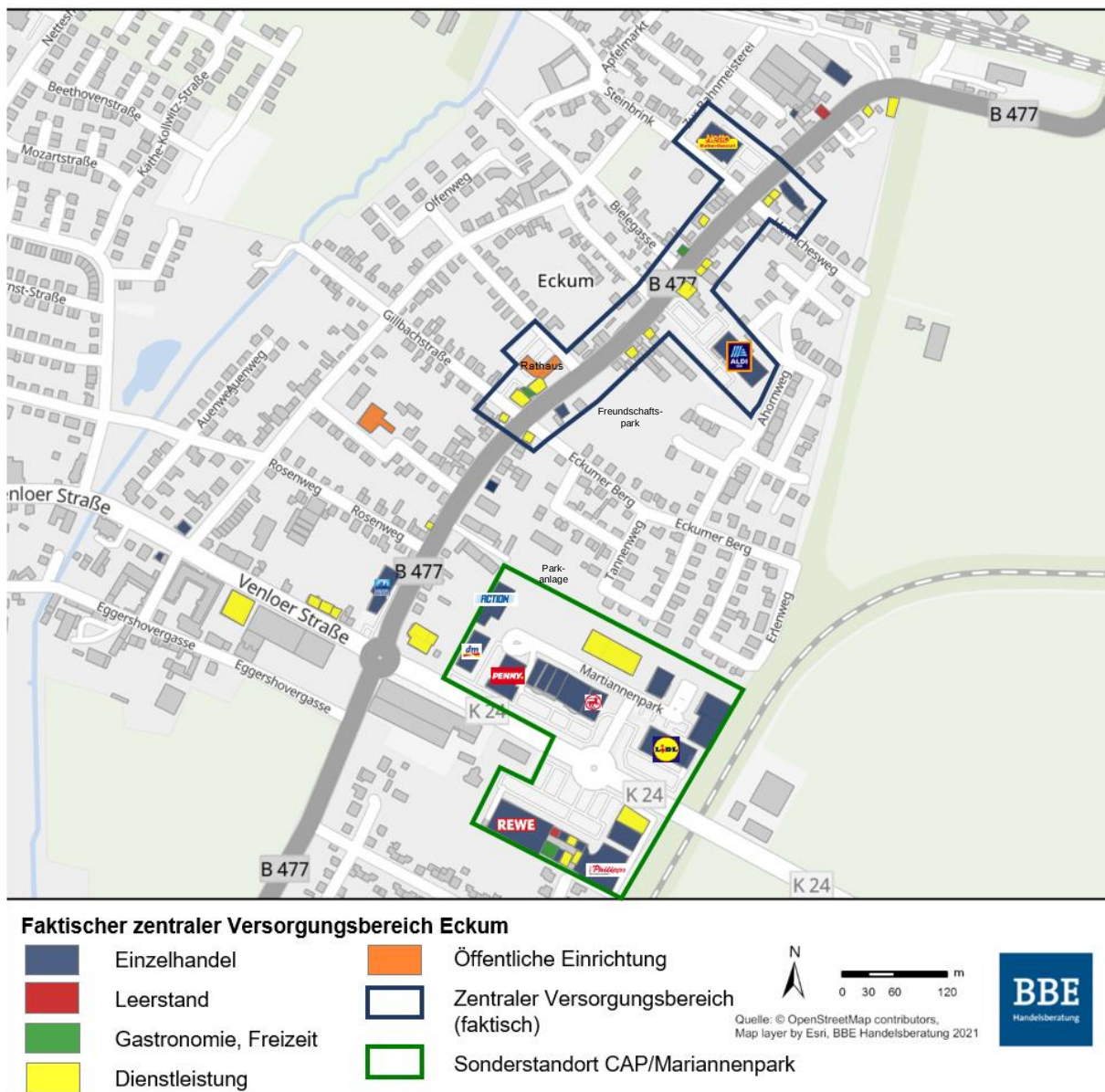
In der Ortslage Rommerskirchen sind nur wenige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der (westlichen) Venloer Straße (u. a. Blumen, Kiosk, Bäckerei) vorzufinden. In der Ortsmitte von Eckum bezieht sich das Einzelhandelsangebot vor allem auf den mittleren Abschnitt der Bahnstraße

⁴ Quelle: Angaben der Gemeinde Rommerskirchen, Stand: 31.12.2019 (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung)

Auswirkungsanalyse – Norma-Ansiedlung – Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße

(u. a. Aldi, Netto, Apotheke, Einrichtungsbedarf). Gemeinsam mit dem Rathaus, Gesundheitseinrichtungen, Banken und sonstigen Dienstleistungen sowie Gaststätten ist dies als faktischer zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Rommerskirchen zu bewerten, der gemeinsam mit dem Sonderstandort CAP Center am Park / Mariannenpark die gesamtgemeindliche Versorgung übernimmt. In Randlagen sind mit Centershop und dem Baustoffhandel Pick ergänzende Einzelhandelsangebot vorhanden.

Abbildung 2: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Rommerskirchen-Eckum



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse – Norma-Ansiedlung – Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße

In den sonstigen Ortschaften beschränkt sich die Grundversorgung neben Hofverkaufsstellen auf die Bäckereien in Widdeshoven und Butzheim.

Für die peripheren Ortschaften im nördlichen Gemeindegebiet soll eine Verbesserung der Nahversorgung geschaffen werden, da die Geschäftsbereiche im Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen-Eckum bis zu 10 km entfernt sind. Weitere relevante Versorgungsstandorte sind in Grevenbroich-Neukirchen (u. a. Edeka) und -Wevelinghoven (u. a. Rewe, Aldi) vorhanden.

Der Planstandort zur Ansiedlung eines Norma-Markt und ergänzender Ladenhandwerksbetriebe ist dem Ortsteil Anstel in westlicher Randlage zugeordnet. Der Ortsteil Anstel weist abgesehen von einem Hofverkauf für Kartoffeln (Kahnshof) und einem Friseur keine Versorgungseinrichtungen auf. Der Standort grenzt im Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Südlich sind entlang des Mühlenweges verschiedene Gewerbebetriebe ansässig (u. a. Erft-Verband, elotec technische Gebäudeausstattung, Kronenberg & Breuer Schmiede, Autohaus Poggel & Neubauer und Busunternehmen Gilbach). Im 1.000 m-Radius um den Projektstandort sind die Ortslagen von Anstel und Frixheim mit zusammen ca. 1.510 Einwohnern gelegen, sodass im ländlichen Kontext ein hohes Bevölkerungspotenzial im fußläufig erreichbaren Umfeld vorhanden ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wasserburgstraße, die eine unmittelbare Anbindung der peripheren Ortschaften im nördlichen Gemeindegebiet an den Vorhabenstandort sicherstellt. Zukünftig wird der Standort auch von der als Umgehungsstraße geplanten B 477n erreichbar sein, die von der B 59 bei Rommerskirchen westlich am Siedlungsband Butzheim-Nettesheim-Frixheim-Anstel vorbeigeführt und die Ortsdurchfahrten entlasten soll; der Baubeginn wird für das Jahr 2024 angestrebt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Rosenend“ (Buslinien 872 und 879) ist dem Planstandort in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m zugeordnet, sodass für den Standort auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz der Gemeinde Rommerskirchen gegeben ist und der Standort auch aus den nördlichen Ortschaften der Gemeinde Rommerskirchen erreichbar ist.

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe in der Gemeinde Rommerskirchen und den benachbarten Stadtteilen Grevenbroich-Neukirchen und -Wevelinghoven sowie Dormagen-Delhoven erhoben.

Der **faktische zentrale Versorgungsbereich Eckum** (Bahnstraße) übernimmt gemeinsam mit den Fachmarktcentern Mariannenpark und CAP Center am Park gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind ein Aldi Discountmarkt (ca. 1.000 m² VKF) und ein Netto Discountmarkt (ca. 850 m² VKF inkl. Bäckerei Voosen) ansässig.

Der **Mariannenpark** weist ein differenziertes Fachmarktangebot auf. Projektrelevant sind die Lebensmittelmärkte Penny (ca. 800 m² VKF) und Lidl (geplante Erweiterung auf ca. 1.050 m² VKF)⁵ sowie der Rewe Getränkemarkt (ca. 600 m² VKF). Im benachbarten **CAP Center am Park** ist ein Rewe Supermarkt (ca. 1.600 m² VKF inkl. Bäckerei Krause) ansässig.

Abbildung 3: Nahversorgungsangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m²	in Mio. €
Faktischer ZVB Eckum	1.850	12,0
FMZ CAP Center am Park / Mariannenpark	4.050	18,9
Sonstige Nahversorgungsstandorte	660	2,6
Gemeinde Rommerskirchen gesamt	6.560	33,5
Nebenzentrum Grevenbroich-Wevelinghoven	2.700	15,7
Nahversorgungszentrum Grevenbroich-Neukirchen	1.600	7,0
Nahversorgungsstandort Dormagen-Delhoven	1.100	4,5
Untersuchungsraum gesamt	11.960	60,7

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Ladenhandwerk sowie kleinteiliger Einzelhandel mit Schwerpunkt bei Lebensmitteln
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021

⁵ Vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan RO 30 „LIDL“, 1. vereinfachte Änderung im Bereich Venloer Straße / Mariannenpark, Begründung (Ratsbeschluss vom 01.07.2021)

Im Ortsteil Rommerskirchen dienen zwei Bäckerei-Filialen der Nahversorgung. Am Standort Rudolf-Diesel-Straße ist der portugiesische Lebensmittelmarkt Vinhoteca Centro Mercado (ca. 500 m² VKF inkl. Café) ansässig. Darüber hinaus weisen die Ortsteile Widdeshoven (Bäckerei und Konditorei) und Butzheim (Bäckerei) ein ausschnittweises **Nahversorgungsangebot** auf.

Für das nördliche Gemeindegebiet übernehmen aktuell die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Grevenbroicher Stadtteilen Neukirchen und Wevelinghoven wichtige Versorgungsfunktionen, da diese zum Teil besser zu erreichen sind als die Nahversorgungsbetriebe in Rommerskirchen-Eckum.

In **Grevenbroich-Wevelinghoven** stellt am Marktplatz der Rewe Supermarkt (rd. 1.700 m² VKF) gemeinsam mit einem Aldi Discountmarkt (ca. 800 m² VKF) und kleinteiligen Geschäften (u.a. Mr. Baker, Bio-markt) die Lebensmittelversorgung sicher. Im Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich wird dieser Standortbereich als Nebenzentrum klassifiziert.⁶

Eine ergänzende Versorgungsbedeutung kommt auch dem (perspektivischen) Nahversorgungszentrum **Grevenbroich-Neukirchen** mit dem Edeka Supermarkt (rd. 1.600 m² VKF inkl. Bäckerei Büsch und Blumengeschäft) zu. Im Umfeld sind eine Apotheke, ein Kiosk, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Im östlich des Knechtstedener Waldes gelegenen **Dormagener Stadtteil Delhoven** belegt ein Rewe-Markt (ca. 1.100 m² VKF inkl. Bäckerei-Konzessionär) einen wohnungsnahen Standort. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Dormagen⁷ sind den Stadtteilen Ückerath (Edeka) und Horrem (u.a. Netto, Ariya Markt) zugeordnet, ohne dass diese eine Ausstrahlungskraft auf das nördliche Gemeindegebiet von Rommerskirchen entfalten können.

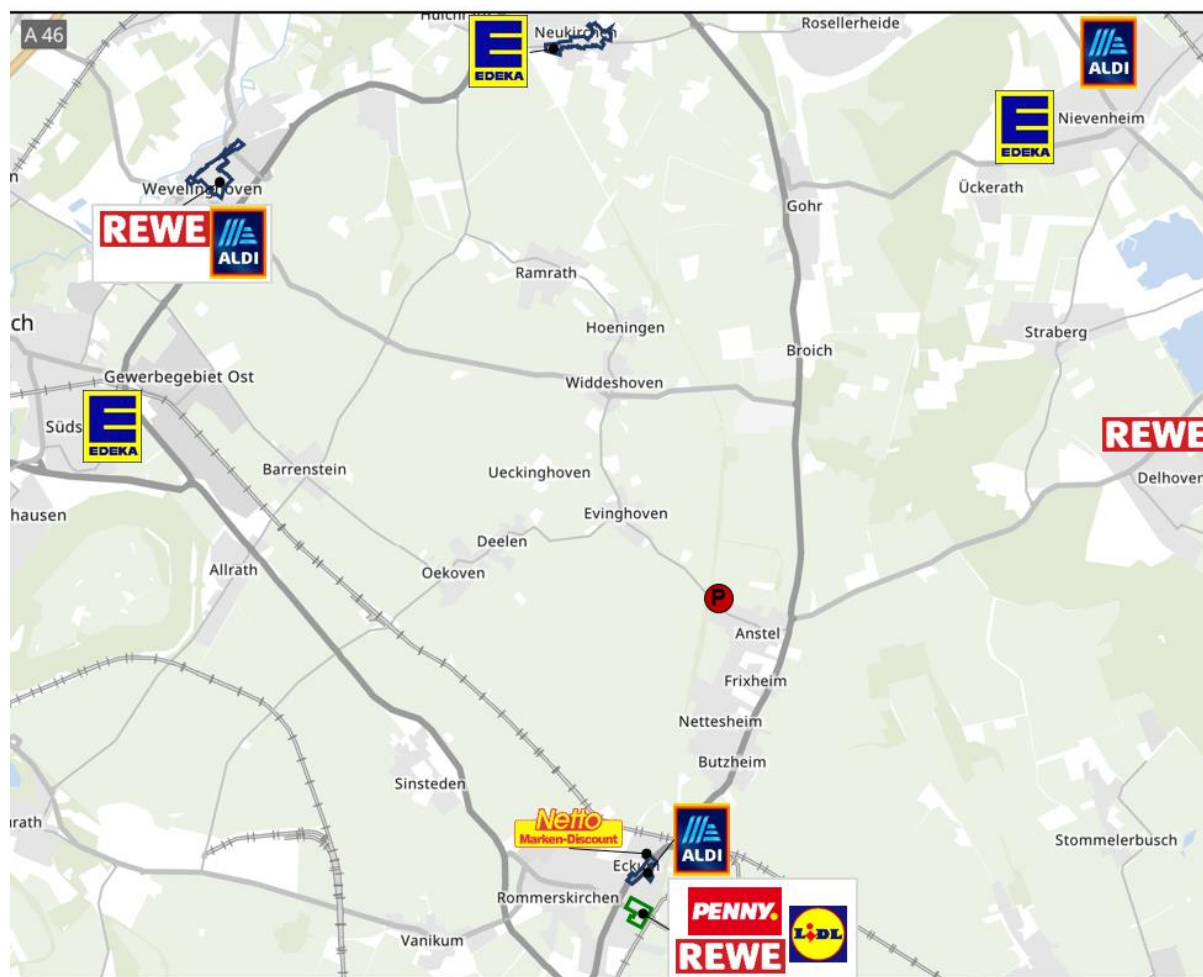
Im Fazit weist die Gemeinde Rommerskirchen nur im südlichen Gemeindegebiet eine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung auf, während in den peripher gelegenen nördlichen Ortsteilen der Gemeinde ein Nahversorgungsdefizit zu verzeichnen ist und Teile der örtlichen Kaufkraft in die Nachbargemeinden abfließen.

Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation ist die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes mit angegliedertem Ladenhandwerk als Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im nördlichen Gemeindegebiet zu bewerten, ohne dass erwartet werden muss, dass hierdurch in größerem Maße zusätzliche Kunden aus dem südlichen Gemeindegebiet bzw. dem Umland gewonnen werden.

⁶ Vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich, 2018

⁷ Vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stadt Dormagen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019

Abbildung 4: Hauptwettbewerber



Hauptwettbewerber

-  Planstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Sonderstandort



0 350 700 1.400 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung 2021

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁸
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus möglichen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

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

- Der Angebotsschwerpunkt des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte

⁸ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Zeitaufwand begrenzt ist, sodass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzender Faktor darstellt.

- Das Planvorhaben wird aufgrund des auf die Nahversorgung bezogenen Angebotes nur ein räumlich eingeschränktes Einzugsgebiet erschließen können und vornehmlich Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet übernehmen.
- Der Ortsteil Eckum und die Nachbarkommunen verfügen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens räumlich begrenzen.
- Der Planstandort wird zukünftig an die als Umgehungsstraße geplante Bundesstraße 477 n als wichtiger regionaler Verkehrsachse zugeordnet, sodass das Planvorhaben zukünftig Streuumsätze z. B. durch Pendlerverflechtungen generieren kann.

Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der fehlenden „eigenen“ Nahversorgungsangebotes im ländlich strukturierten nördlichen Gemeindegebiet kann dem Projektstandort ein Nahbereich zugewiesen werden, der über die fußläufige Erreichbarkeit hinausreicht und neben dem Siedlungsbereich Anstel/Frixheim auch die benachbarten peripheren Ortsteile Evinghoven, Ueckinghoven, Widdeshoven, Hoeningen, Deelen und Oekoven umfasst.⁹ Hier leben insgesamt ca. 4.050 Einwohner in einer maximalen Entfernung von 4 km zum Vorhabenstandort. Aufgrund der Verkehrslage sind Streuumsätze zu erwarten, wobei der geplante Norma-Markt aber keine bedeutsame Kaufkraftbindung in den Nachbarkommunen erlangen kann.

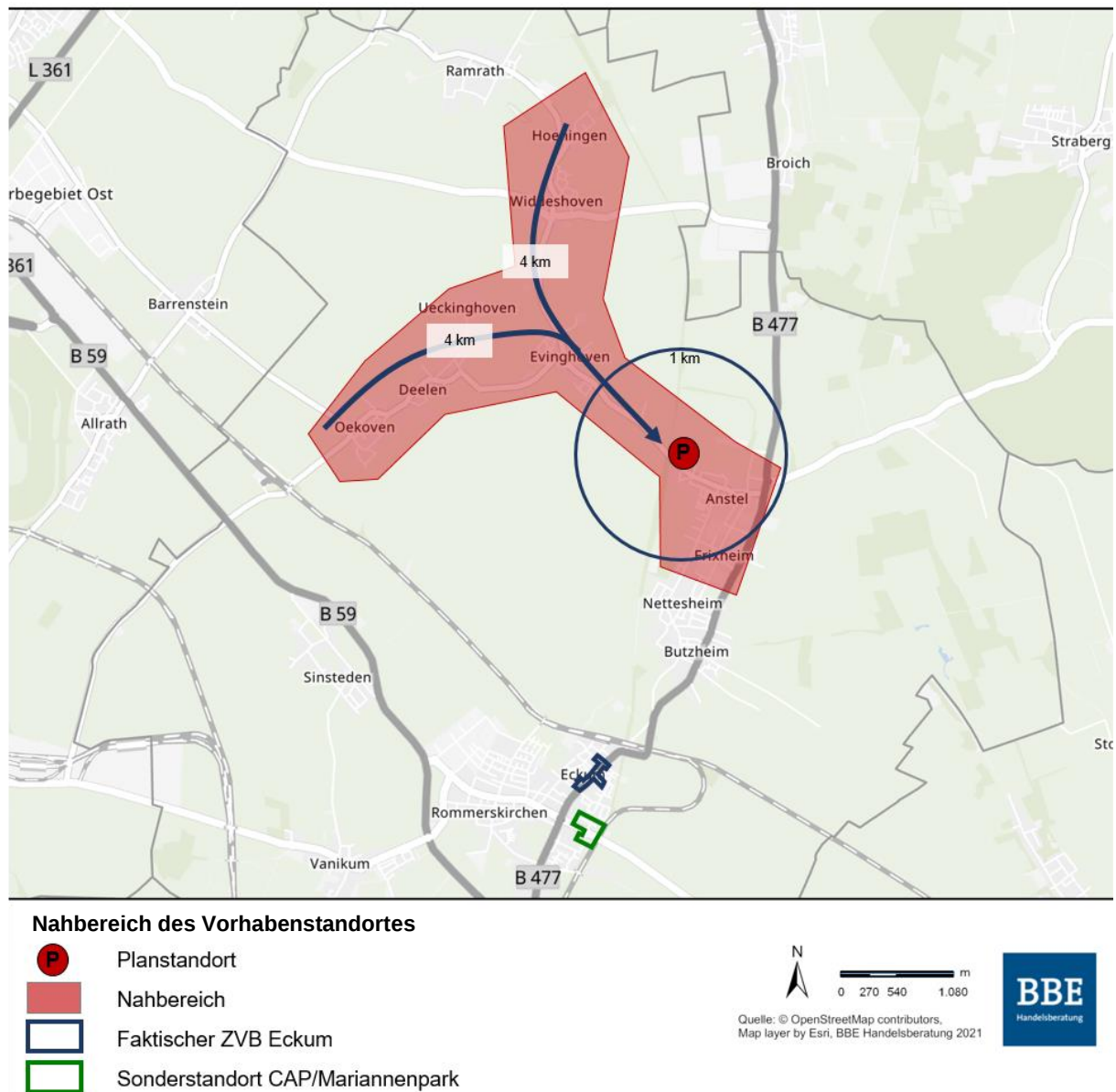
Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit den gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffern.¹⁰

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Nahbereich ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 12,2 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

⁹ Orientierungshilfen bieten auch die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, die angeraten hat, die Ausdehnung des Nahbereichs mit der Einwohnerdichte zu variieren, um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits gerecht zu werden. (Vgl. ZfBR 2002, 598, 601)

¹⁰ Grundlagen der Kaufkraftberechnung: Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren auf Basis des IFH-Brancheninformationssystem (Marktvolumen 2019) von 2.871 € p.a. und dem sortimentsbezogenen Kaufkraftniveau laut MB-Research, Sortimentskaufkraft in Deutschland 2019 für die Gemeinde Rommerskirchen (104,7 %).

Abbildung 5: Nahbereich des Vorhabenstandortes



Quelle: BBE-Darstellung 2021

5.2 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der infolge der geplanten Ansiedlung zu erwartenden Umsätze bildet die Grundlage für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren können der projektierte Norma-Markt ca. 22 % der Kaufkraft und die ergänzenden Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei) sowie der Kiosk knapp 10 % binden. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen (ca. 25 % des Gesamtumsatzes) und der üblichen Nonfood-Sortimente des Norma-Marktes (ca. 0,5 Mio. €) ist ein Gesamteinzelhandelsumsatz für das Planvorhaben von ca. 5,4 Mio. € (davon ca. 4,2 Mio. € Norma, ca. 0,3 Mio. € Backshop, ca. 0,8 Mio. € Metzgerei und ca. 0,1 Mio. € Kiosk) zu erwarten.

Abbildung 6: Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Betrieb / Umsatzherkunft	Kaufkraft	Zu erwartende Kaufkraftbindung	Zu erwartender Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Lebensmittelmarkt			
Nahbereich – nahversorgungsrelevante Sortimente	12,2	22	2,7
Streuumsatz	. / .	. / .	1,0
Nonfood-Sortimente	. / .	. / .	0,5
Lebensmittelmarkt gesamt	. / .	. / .	4,2
Backshop / Metzgereiverkauf / Kiosk			
Nahbereich – nahversorgungsrelevante Sortimente	12,2	9	1,1
Streuumsatz	. / .	. / .	0,1
Backshop / Metzgereiverkauf / Kiosk gesamt	. / .	10	1,2
Summe	. / .	. / .	5,4

Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Auswirkungsanalyse – Norma-Ansiedlung – Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 1.200 m² VKF) resultiert aus dem prognostizierten Umsatz von rd. 4,2 Mio. € eine Norma-typische Flächenleistung von ca. 3.500 € je m² VKF:

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Norma-Filiale in Deutschland rd. 2,6 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 740 m² VKF einer Flächenproduktivität von ca. 3.530 € je m² VKF.¹¹ Grundsätzlich gilt für die Norma-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Norma-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Für den Kiosk, Backshop und Metzgereiverkauf liegen die Umsatzerwartungen ebenfalls auf dem Durchschnittsniveau von Bäckerei-¹² bzw. Metzgereifilialen¹³ sowie Kioske¹⁴.

¹¹ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020 / 2021

¹² Das Bäckerhandwerk erzielt in Deutschland einen Gesamtumsatz von 14,45 Mrd. €. Es werden ca. 45.000 Verkaufsstätten betrieben, damit liegt der Durchschnittsumsatz einer Bäckereifiliale bei ca. 0,3 Mio. € p.a. (Vgl. Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Bäckerhandwerks, Stand: 2020)

¹³ Das Metzgereihandwerk erzielt in Deutschland einen Gesamtumsatz von 17,45 Mrd. €. Es werden ca. 19.000 Verkaufsstätten betrieben, damit liegt der Durchschnittsumsatz einer Metzgereifiliale bei ca. 0,9 Mio. € p.a. (Vgl. Angaben des Deutschen Fleischer-Verbands - Jahrbuch 2020)

¹⁴ Ohne Lotterieuumsätze (Lotto/Toto)

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die maximalen Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Norma-Markt (inkl. Ladenhandwerksbetriebe) im Einzugsgebiet übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Ansiedlungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.¹⁵

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Backwaren- / Metzgereiverkauf / Kiosk) in Rommerskirchen-Anstel ist ein Umsatz in Höhe von maximal 5,4 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 4,9 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den ergänzenden Sortimenten (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,5 Mio. € Umsatz erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Norma-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Auch der Backshop und der Metzgereiverkauf werden vor allem mit vergleichbaren Anbietern in Wettbewerb treten. Hierbei handelt es sich vor allem um vergleichbare Anbieter als Konzessionäre der Lebensmittelmärkte bzw. um die Metzgereiabteilungen der Lebensmittelmärkte. Der Kiosk tritt auch mit Tankstellenshops in Wettbewerb.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Betriebe.

¹⁵ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Im Untersuchungsraum bestehen Nahversorgungsstrukturen in der Ortsmitte von Rommerskirchen-Eckum in Verbindung mit dem Sonderstandort CAP Center am Park / Mariannenpark sowie in den Grevenbroicher Stadtteilen Wevelinghoven und Neukirchen und in Dormagen-Delhoven, sodass durch das Planvorhaben Umlenkungen für diese Nahversorgungsbetriebe zu erwarten sind. Für die Nahversorgungsstrukturen in den weiteren Siedlungsbereichen der Nachbargemeinden Grevenbroich, Neuss und Dormagen sind dagegen - wenn überhaupt - nur marginale Umsatzeinbußen zu prognostizieren. Dies resultiert aus der relativ großen Entfernung, sodass keine messbaren Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bestehen.

Für die Lebensmittelmärkte im faktischen zentralen Versorgungsbereich Rommerskirchen-Eckum sind Umsatzumverteilungseffekte von ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes (ca. 1,0 Mio. €) zu prognostizieren. Auch für den gesamtgemeindlich ausstrahlenden Sonderstandort CAP Center am Park / Mariannenpark sind Umsatzeinbußen von ca. 9 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatz (ca. 1,7 Mio. €) zu erwarten. Darüber hinaus werden vor allem für die nächst gelegenen Lebensmittelmärkte im Nebenzentrum Grevenbroich-Wevelinghoven von Umsatzverlusten von ca. 1,0 Mio. € betroffen sein. Dies entspricht ca. 6 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes. Gleiches gilt für den im nördlich benachbarten Nahversorgungszentrum Grevenbroich-Neukirchen ansässigen Edeka-Markt sowie für den im Dormagener Stadtteil Delhoven ansässigen Rewe-Markt, für die jeweils ca. 7 % Umsatzumverteilung (gleichbedeutend ca. 0,5 Mio. € bzw. 0,3 Mio. €) prognostiziert werden (vgl. Abbildung 7). Dagegen sind die sonstigen Nahversorgungsstrukturen nur in sehr geringem Maße von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Die „diffuse“ Umverteilung von ca. 0,8 Mio. € bezieht sich auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten. Dies resultiert aus einer hohen Pendlerquote im Untersuchungsraum, sodass auch Einkäufe in Verbindung mit den täglichen Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsstelle erledigt werden. Für den geplanten Norma-Markt (inkl. Ladenhandwerksbetriebe) in Rommerskirchen-Anstel ist einerseits zu erwarten, dass der Markt zusätzliche Kaufkraft der Bevölkerung aus dem nördlichen Gemeindegebiet von Rommerskirchen binden kann, die aktuell an andere Standorte abfließt. Andererseits kann der Markt nach Fertigstellung der B 477n in begrenztem Maße auch Kaufkraft von auswärtigen Pendler und anderen Durchreisenden binden.

Auswirkungsanalyse – Norma-Ansiedlung – Rommerskirchen-Anstel, Wasserburgstraße

Für die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Standorte im Umland (vor allem Grevenbroich, Neuss und Dormagen) sind dabei für den Realisierungsfall des Planvorhabens keine städtebaulich bedeutsamen Umsatzeinbußen zu prognostizieren. Für diese Bewertung ist von Bedeutung, dass nur eine marginale Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten ist, sodass andernorts keine wesentlichen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen ausgelöst werden.

Abbildung 7: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

Standort	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹
Faktischer ZVB Eckum	12,0	1,0	8
FMZ CAP Center am Park / Mariannenpark ²	18,9	1,7	9
Sonstige Nahversorgungsstandorte	2,6	0,1	4
Gemeinde Rommerskirchen gesamt	33,5	2,8	8
Nebenzentrum Grevenbroich-Wevelinghoven	15,7	1,0	6
Nahversorgungszentrum Grevenbroich-Neukirchen	7,0	0,5	7
Nahversorgungsstandort Dormagen-Delhoven	4,5	0,3	7
Sonstige Standorte	. / .	0,8	. / .
Untersuchungsraum gesamt	. / .	5,4	. / .

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortiment), Ladenhandwerk, kleinteiliger EH mit Schwerpunkt Lebensmittel
² inkl. planungsrechtlich gesicherte Erweiterung von Lidl
 Quelle: BBE-Berechnungen 2019

6.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Lebensmittelmarkt-Ansiedlung

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁶ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Norma Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Wasserburgstraße im Ortsteil Anstel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Rommerskirchen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um ein Nahversorgungsvorhaben, das sich hinsichtlich Dimensionierung und Sortimentsangebot auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich bezieht, ohne ein deutlich

¹⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

über den nördlichen Siedlungsraum der Gemeinde Rommerskirchen hinausreichendes Einzugsgebiet zu erschließen. Das Vorhaben besetzt somit eine Versorgungslücke in einem Siedlungsraum, der aktuell über keine eigene, bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt.

- Durch den geplanten Nahversorger werden nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sind somit nicht zu erwarten.
- Hierbei ist von Bedeutung, dass die Lebensmittelmärkte in Rommerskirchen-Eckum sowie in den nördlich bzw. nordwestlich benachbarten Stadtteilen Grevenbroich-Wevelinghoven und -Neukirchen und dem östlich benachbarten Stadtteil Dormagen-Delhoven heute vor allem deshalb von Kunden aus dem Siedlungsraum Anstel / Frixheim / Oekoven / Deelen / Ueckinghoven / Evinghoven / Widdeshoven / Hoeningen aufgesucht werden, weil keine „eigene“ wohnungsnaher Versorgung vorhanden ist. Die prognostizierten Umsatzverluste resultieren somit nahezu ausschließlich aus einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem nördlichen Siedlungsraum der Gemeinde Rommerskirchen und damit aus dem Naheinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Rommerskirchen und der Nachbarstadt Grevenbroich wird durch die Ansiedlungsplanung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch das Planvorhaben eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes im nördlichen Siedlungsbereich von Rommerskirchen geschaffen, der aktuell über keine bedarfsgerechte Grundversorgung verfügt. Dabei sind nur keine wesentlichen Überschneidungen der Nahbereiche mit den ansässigen bzw. zu entwickelnden Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen gegeben.
- Den überwiegenden Umsatzanteil wird das Planvorhaben in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten tätigen. Bei einer Kaufkraftbindung von rd. 30 % im Nahbereich wird der Norma-Markt (inkl. Ladenhandwerk, Kiosk) der Nahversorgung dienen, ohne eine dominierende Marktstellung einzunehmen.
- Aufgrund der Dimensionierung des Ansiedlungsvorhabens sind wesentliche Wettbewerbseffekte auf die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, für die ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmitteldiscountmärkte betreffen

werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Damit können mehr als unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da im Falle der geplanten Ansiedlung des Norma-Marktes und der ergänzenden Ladenhandwerksbetriebe keine nachhaltige Störung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen abzuleiten ist.

7 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Die anstehende Bauleitplanung für das Vorhaben hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:¹⁷

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regional-planerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Untersuchungsstandort ist im Regionalplan Düsseldorf überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Unter Berücksichtigung der kartografischen Unschärfe kann das landesplanerische Ziel einer Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich gewahrt werden.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

¹⁷ Die Bewertung greift die Ergebnisse der Vorprüfung „Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen der Ansiedlung eines Norma Lebensmittelmarktes am Standort Wasserburgstraße in Rommerskirchen-Anstel“ aus März 2021 auf.

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

Der Untersuchungsstandort befindet sich außerhalb eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist. Dabei können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Die Gemeinde Rommerskirchen weist einen verdichteten Geschäftsbereich im Umfeld des Rathauses im Ortsteil Eckum auf, der als faktischer zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Rommerskirchen zu bewerten ist. Darüber hinaus besteht am Sonderstandort CAP Center am Park / Mariannenpark eine Fachmarktagglomeration mit gesamtgemeindlicher Versorgungsbedeutung.

Der zentrale Versorgungsbereich weist neben einer Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und öffentlichen Einrichtungen vor allem die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto als größere Einzelhandelsbetriebe auf. Der faktische zentrale Versorgungsbereich kann damit eine ausschnittsweise Versorgungsfunktion übernehmen. Die Fachmarktagglomeration in südöstlicher Siedlungsrandlage ergänzt das Versorgungsangebot durch weitere Lebensmittel- und ergänzende Fachmärkte (u. a. Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Spiel und Sportartikel).

Der faktische zentrale Versorgungsbereich weist keine Entwicklungsflächen zur Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte auf. Die größeren unbebauten Flächen im bzw. unmittelbar angrenzend an den faktischen zentralen Versorgungsbereich stehen als Innenblockbereiche bzw. als Parkanlagen (u. a. Freundschaftspark, Parkanlage nördlich des Mariannenparks) nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung.¹⁸ Für die Entwicklungsfläche im Bahnhofsumfeld wurde ein Mischgebiet festgesetzt, das vorrangig Wohnen aufnehmen soll.¹⁹ Damit können **städtebauliche Gründe** gegen die Ansiedlung des Planvorhabens im faktischen zentralen Versorgungsbereich angeführt werden.

Im Hinblick auf **siedlungsstrukturelle Aspekte** ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich die nördlichen Ortschaften der Gemeinde Rommerskirchen in einer Entfernung von bis zu 10 km zum innerörtlichen Versorgungsangebot befinden. Auch die Ortschaften Anstel / Frixheim liegen ca. 3 - 4 km

¹⁸ Vgl. u. a. Begründung der Bebauungspläne RO 10 "Eckumer Berg" und RO 29 „Mariannenpark“

¹⁹ Vgl. RO 46 „Bahnhofsviertel“; Das Plangebiet wird aktuell mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

vom faktischen zentralen Versorgungsbereich entfernt, sodass das Geschäftszentrum Eckum unter Distanzgesichtspunkten keine bedarfsgerechte wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Gemeindegebiet gewährleisten kann.

In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die in Anstel / Frixheim und den angrenzenden Ortschaften des nördlichen Gemeindegebietes verfügbare Kaufkraftpotenzialbasis von ca. 12,2 Mio. € hinzuweisen, die ausreicht, die Tragfähigkeit des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes sicherzustellen (siehe Kap. 5.1).

Damit können auch siedlungsstrukturelle Gründe für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geltend gemacht werden. Der projektierte Norma-Markt kann in Verbindung mit einem Kiosk, einer Bäckerei und einer Metzgerei das Nahversorgungsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Eckum funktional für das nördliche Gemeindegebiet ergänzen und das hier vorhandene Angebotsdefizit mindern. Dabei ist auch von Bedeutung, dass sich der im Ortsteil Anstel geplante Einzelhandel dem zentralen Versorgungsbereich Eckum hinsichtlich des Angebotsumfangs und der Nutzungsvielfalt unterordnet.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses (Entwurf 2020) ist in einem Ansiedlungsfall in einem Siedlungsbereich ohne ein bereits bestehendes Zentrum zu prüfen, ob die **Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

Das Planvorhaben umfasst ein Grundversorgungsangebot mit unterschiedlichen Angebotsformen des Lebensmittelhandels (Lebensmittelmarkt, Ladenhandwerksbetriebe), das eine wohnungsnahe Versorgung sicherstellen kann. Dagegen ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort unter versorgungsstrukturellen Aspekten nicht sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) zu entwickeln sind, die über den Nahbereich ausstrahlen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Wettbewerb zu dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Eckum treten würde.

Damit kommen im zweiten Schritt **städtebaulich integrierte Alternativstandorte** in einer möglichst zentralen Lage in Frage. Die Ortschaft Anstel nimmt eine Mittelpunktlage im ländlich strukturierten nördlichen Gemeindegebiet von Rommerskirchen ein, sodass der Standort aus den kleineren benachbarten Ortschaften in einer Entfernung von max. 4 km und damit in Fahrradreichweite erreichbar ist. Auch die Einbindung in das ÖPNV-Netz mit Anbindung der benachbarten Ortschaften ist im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Standortes positiv zu bewerten.

Der zusammengewachsene Siedlungsbereich Anstel / Frixheim verfügt mit ca. 1.510 Einwohnern über ein für den ländlichen Raum hohes Bevölkerungspotenzial im fußläufig erreichbaren Nahbereich. In kei-

ner anderen Ortschaft des nördlichen Gemeindegebietes ist ein höheres fußläufig angebundenes Nahbereichspotenzial zu erlangen, da die anderen Ortschaften mit jeweils 50 – 690 Einwohnern eine deutlich geringere Einwohnerzahl aufweisen. Im diesem Zusammenhang ist auch relevant, dass diese Orte im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt sind und damit gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW nicht für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes infrage kommen.

Die zwischen der zentralen Ortsmitte Eckum und dem Siedlungsbereich Anstel / Frixheim gelegenen Ortschaften Butzheim und Nettesheim nehmen eine Lage im erweiterten Nahbereich des zentralen Versorgungszentrums Eckum ein, sodass hier bei Realisierung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots stärkere Überschneidungen mit dem Geschäftsbereich Eckum zu erwarten wären. Gleichzeitig würde sich die Entfernung zu den peripher gelegenen nördlichen Ortschaften erhöhen, die aufgrund einer fehlenden eigenen Nahversorgung durch einen wohnungsnahen Versorgungsstandort „mitversorgt“ werden sollen. Im Vergleich mit dem Planstandort in Anstel würde ein Ansiedlungsstandort in Butzheim / Nettesheim zwar näher am zentralen Versorgungsbereich Eckum liegen, jedoch für Kunden aus den unterversorgten nördlichen Siedlungsbereichen von Rommerskirchen deutlich schlechter erreichbar sein.

Ein geeigneter, zentraler gelegener Entwicklungsstandort, der eine bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung für das nördliche Gemeindegebiet sicherstellen und die bestehende Versorgungslücke schließen kann, ist somit nicht verfügbar.

Im Fazit nimmt der Untersuchungsstandort eine zentrale Lage im nördlichen Gemeindegebiet von Rommerskirchen ein, das über keine bedarfsgerechten Nahversorgungsstrukturen verfügt. Gleichzeitig wird keine wesentliche Überschneidung mit dem Nahbereich des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Eckum eintreten. Der Untersuchungsstandort kann unter siedlungs- und versorgungsstrukturellen Aspekten eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der gemeindlichen Nahversorgung für Rommerskirchen einnehmen und ist als Ergänzungsstandort der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sinnvoll.

Darüber hinaus muss das Vorhaben der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen. Das Nahversorgungsvorhaben wird ein Kerneinzugsgebiet mit den Ortschaften Anstel, Frixheim, Evinghoven, Ueckinghoven, Widdeshoven, Hoeningen, Deelen und Oekoven aufweisen (ca. 4.050 Einwohner / ca. 12,2 Mio. € nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial).

Der weit überwiegende Umsatz des projektierten Norma-Marktes (ca. 75 %) wird voraussichtlich aus diesem Verflechtungsbereich erzielt werden, sodass eine hohe Auslastung des projektierten Betriebes aus seiner Versorgungsfunktion im Nahbereich abzuleiten ist.²⁰

Unter Berücksichtigung der für das Norma-Filialnetz in Deutschland typischen Leistungsdaten und der konkreten Standortrahmenbedingungen (insbesondere des erreichbaren Marktgebietes) ist für den projektierten Norma-Markt ein Gesamtumsatz von max. 4,2 Mio. € zu veranschlagen.²¹ Unter Berücksichtigung der Norma-typischen Nonfood-Sortimente entfallen davon ca. 3,8 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit wird der Markt einen Umsatz erreichen, der ca. 30 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Nahbereich entspricht (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Für die geplanten Ladenhandwerks- und Kioskbetriebe ist zusammen ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. € zu erwarten,²² dies entspricht einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 10 %.

Während der Einzelhandelserlass NRW zur Begründung der städtebaulichen Atypik eines Lebensmittelmarktes (Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer besonderen städtebaulichen Situation) als Bewertungskriterien für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung fordert, dass der nahversorgungsrelevante Vorhabenumsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet,²³ muss für einen sondergebietspflichtigen Lebensmittelmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden, dass der Markt überwiegend der Nahversorgung dient. Gerade aufgrund der besonderen räumlichen Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen Raum – könne auch eine höhere Umsatz-Kaufkraft-Relation als 35 % plausibel sein (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010 – 7 D 97 / 09.NE).

Das Planvorhaben eines Norma-Marktes in Verbindung mit einer Bäckerei, einer Metzgerei und einem Kiosk als eigenständige Betriebseinheiten ist aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieses überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz des Marktes und der ergänzenden Ladenhandwerksbetriebe einerseits sowie

-
- ²⁰ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 –1 MN 144 / 15 –BauR 2015, 1944
Bei der Einschätzung, ob der geplante Markt der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, geht das OVG Lüneburg davon aus, dass von einer wohnortnahen Versorgung zu sprechen ist, wenn mindestens 50 % des Umsatzes aus dem Nahbereich generiert wird.
- ²¹ Dies ist im Norma-Filialnetz als durchschnittlich zu bewerten, da Norma-Märkte im deutschen Durchschnitt einen Filialumsatz von ca. 2,6 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von ca. 741 m² erreichen (vgl. Hahn Report 2020). Unter Berücksichtigung der Kaufkraftbasis im ländlichen Raum lässt sich damit eine „standortangemessene“ Verkaufsfläche von max. 1.200 m² für den projektierten Norma-Markt ableiten.
- ²² Auch für die geplante Bäckerei und Metzgerei sind Durchschnittsumsätze (ca. 0,3 bzw. 0,8 Mio. € je Verkaufsstelle) erzielbar (vgl. Angaben des Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e. V. bzw. des Deutschen Fleischer-Verbands e. V.).
- ²³ Vgl. Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Seite 21 bzw. Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.01.2020, Seite 88

der Nachfragepotenzialbasis im nördlichen Gemeindegebiet von Rommerskirchen andererseits einstellen wird.

Für das Planvorhaben ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug nachzuweisen. Dabei sind vor allem die besonderen räumlichen Strukturen des abgesetzten Siedlungsgebietes mit einer geringen Versorgungsdichte im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Eine Verkaufsflächendimensionierung von max. 1.360 m² für den Lebensmittelmarkt inkl. einer Bäckerei, einer Metzgerei und einem Kiosk ist damit als bedarfsgerecht zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im ländlichen Raum zu bewerten.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse kann nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

8 Fazit

- Auf dem Grundstück Wasserburgstraße in Rommerskirchen-Anstel ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie eines Backshops, eines Metzgereiverkaufs und eines Kiosk geplant. Die Angebotsausrichtung wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.
- Das Ansiedlungsvorhaben kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im nördlichen Gemeindegebiet von Rommerskirchen (Ortschaften Anstel, Frixheim, Oekoven, Deelen, Ueckinghoven, Evinghoven, Widdeshoven, Hoeningen mit ca. 4.050 Einwohner) übernehmen.²⁴ Darüber hinaus kann der Markt perspektivisch Streuumsätze mit sonstigen Kunden aufgrund der zukünftigen Lage an der als Umgehungsstraße fungierenden Bundesstraße 477n erzielen.
- Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Durch die Ansiedlung wird unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ eine jährliche Umsatzleistung von maximal ca. 4,8 Mio. € für den Supermarkt prognostiziert. Für den Backshop, den Metzgereiverkauf und das Kiosk belaufen sich die Umsatzerwartungen auf ca. 0,3 Mio. €, 0,8 Mio. € bzw. 0,1 Mio. €.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich vor allem auf die Nahversorger in den benachbarten Stadtteilen beziehen, die angesichts des Angebotsdefizits im nördlichen Siedlungsbereich von Rommerskirchen von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren. Für den faktischen zentralen Versorgungsbereich Rommerskirchen-Eckum und den Sonderstandort CAP Center am Park / Mariannenpark sind Umsatzverluste von jeweils max. 8 - 9 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Auch das Nebenzentrum Grevenbroich-Wevelinghoven und das Nahversorgungszentrum Grevenbroich-Neukirchen werden infolge der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Anstel jeweils maximal 6 - 7 % des Umsatzes einbüßen. Mit einer Umverteilung von ca. 4 % des projektrelevanten Umsatzes werden für das Nahversorgungsangebot an sonstigen wohnungsnahen Standorten in Rommerskirchen und ca. 7 % für das wohnungsnahes Versorgungsangebot in Dormagen-Delhoven keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten.

²⁴ In Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ aus dem Jahre 2002 kann als Nahbereich im ländlichen Raum ein Raum von bis zu 2.500 m Entfernung angesetzt werden.

- Da die durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ausgelösten Umsatzumverlagerungen relativ gering ausfallen, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahе Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das auf den Nahbereich ausgerichteten Versorgungsangebot nicht beeinträchtigt.
 - Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Siedlungsbereich von Rommerskirchen dienen wird. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden, da siedlungsstrukturelle Gründe für eine Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sprechen, das Vorhaben der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und das Beeinträchtigungsverbot wahrt.
-

Köln, im August 2021/Januar 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln