BERATUNG+MANAGEMENT

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort des EDEKA Verbrauchermarktes ‚Am Hammerwerk' in Grevenbroich

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz

Köln, 12. Juli 2013

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln
Tel.: 0221/937 296 20
Fax: 0221/937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

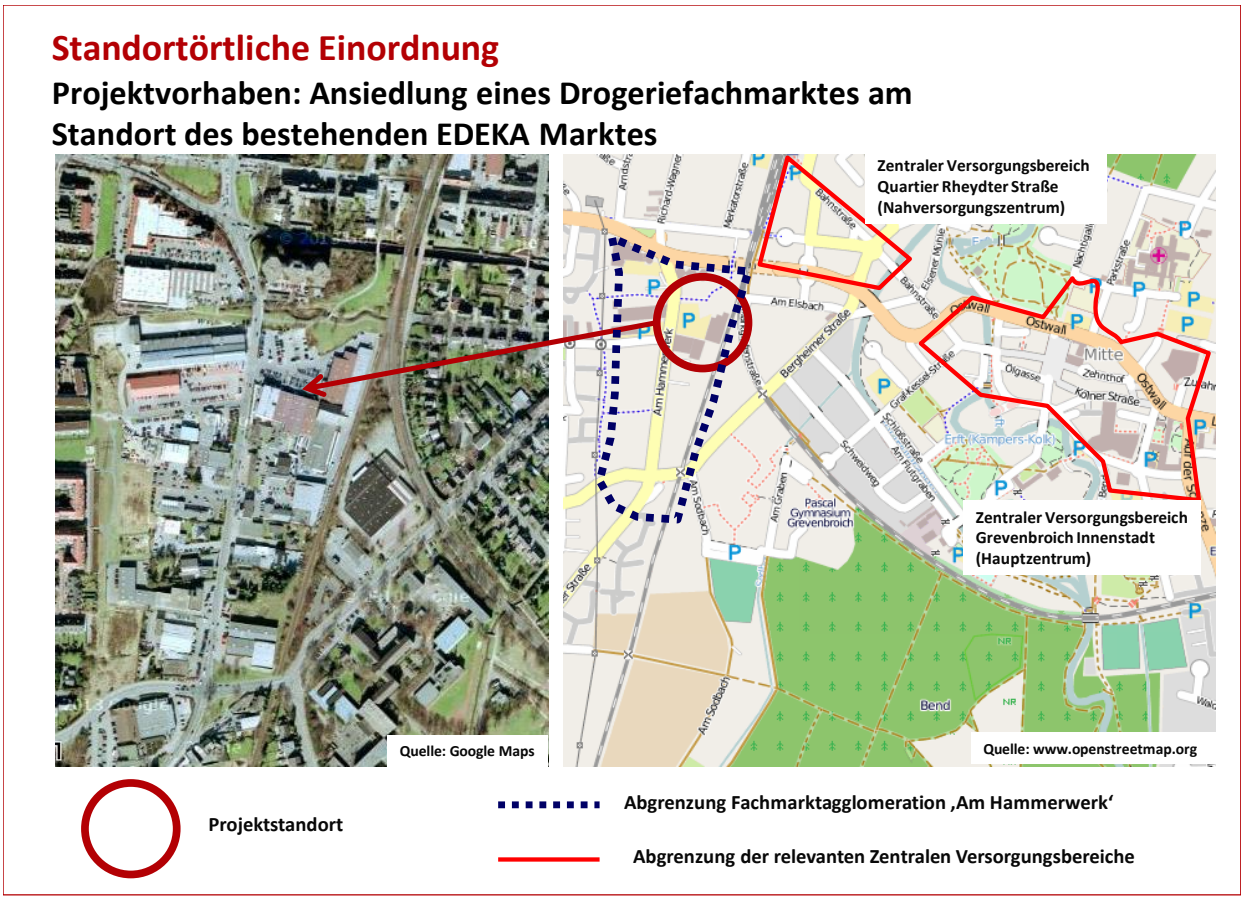
INHALTSVERZEICHNIS

1	**VORBEMERKUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**	**3**
2	**UMSATZERWARTUNG DES PROJEKTIERTEN DROGERIEFACHMARKTES**	**6**
3	**EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER WARENGRUPPE ‚GESUNDHEIT, KÖRPERPFLEGE' IN DEN RELEVANTEN STANDORTBEREICHEN**	**6**
4	**AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG EINES DROGERIEFACHMARKTES IM STANDORTBEREICH ‚AM HAMMERWERK' AM ETABLIERTEN EDEKA-MARKT**	**8**

1 VORBEMERKUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Standortbereich des EDEKA Verbrauchermarktes mit Standort ‚Am Hammerwerk' liegt eine Bauvoranfrage zur ergänzenden Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² vor. Der Markt soll auf einer Teilfläche des aufgegebenen PRAKTIKER Baumarktes realisiert werden.

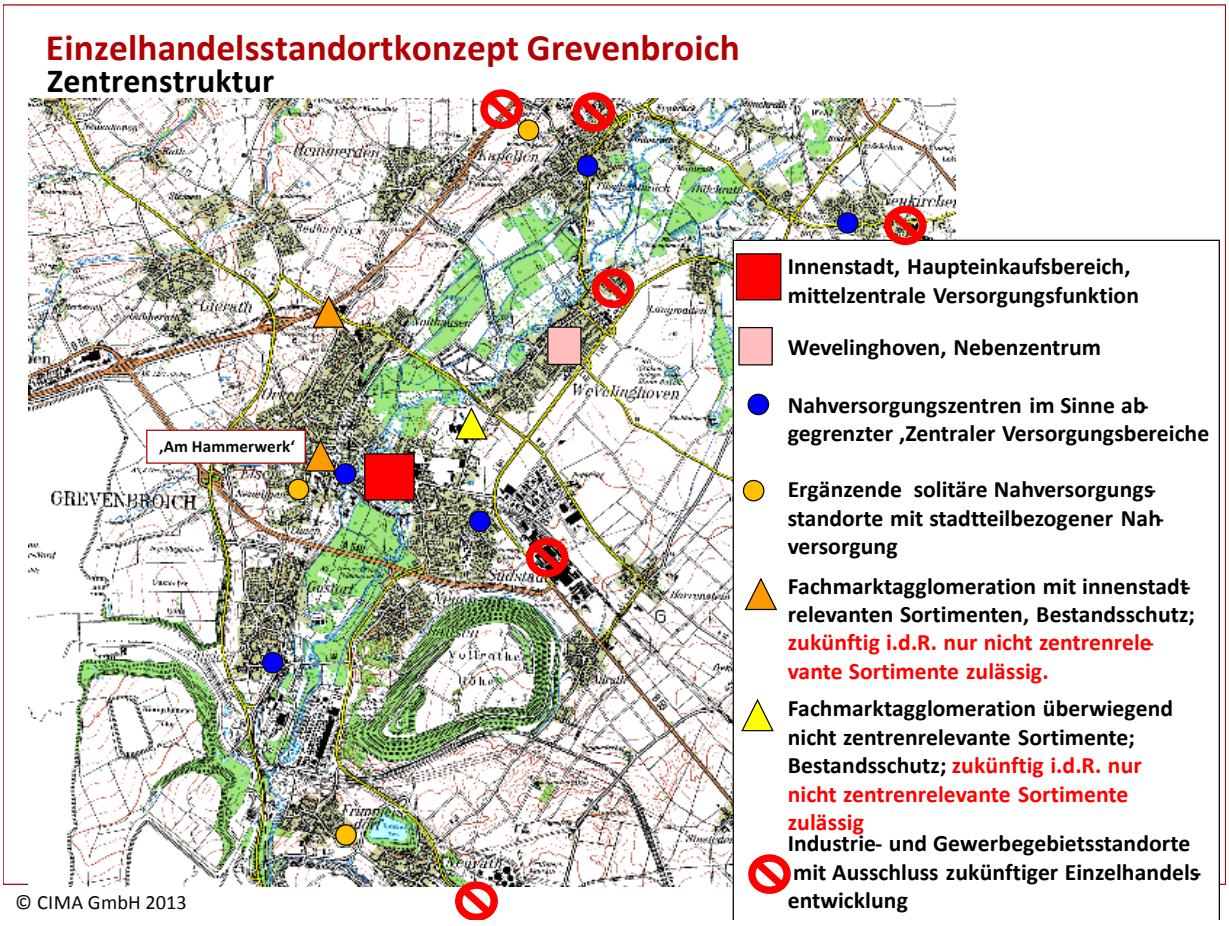
Abb. 1: Standortlage der ergänzenden Ansiedlung eines Drogeriemarktes zum bestehenden EDEKA Verbrauchermarkt



© CIMA GmbH 2013

Das Standortareal liegt nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich und ist in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich als Fachmarktagglomeration mit Bestandsschutz ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wird untersagt. Eine Weiterentwicklung der Fachmarktagglomeration sollte lediglich für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten erfolgen. Die nachfolgende Abb. 2 (nächste Seite) zeigt das aus dem Einzelhandelsstandortkonzept abgeleitete Zentrenkonzept mit der Kennzeichnung des Standortbereichs als Fachmarktagglomeration. Die Handlungsempfehlung ging hier von einem umfassend etablierten Nahversorgungsangebot aus, das in seiner bestehenden Substanz die Versorgungsfunktion der in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes abgegrenzten Zentrenlagen und ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte nicht gefährdete. Dementsprechend sollte eine weitere Stärkung des Standortes ‚Am Hammerwerk' verhindert werden. Zum umfassenden Nahversorgungsangebot zählten auch zwei SCHLECKER Drogeriemärkte, die nunmehr nicht mehr präsent sind.

Abb. 2: Zentrenstruktur der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich



Hieraus leitet sich die Frage ab, ob vor dem Hintergrund der nahezu vollständigen Aufgabe des Segmentes ‚Drogerieartikel' mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nicht nur ein eingetretener Attraktivitätsverlust aufgefangen wird. Mit der Ersatzetablierung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m²würde vergleichend zur Angebotssituation zur Zeit der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich sich die Verkaufsfläche lediglich um 200 m² erhöhen.

Nach dem mittlerweile dem Landtag zugegangenen Entwurf des ‚Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel' zum LEP NRW vom 04.06.2013 ist als landesplanerische Zielvorgabe für den Standortbereich ‚Am Hammerwerk' maßgeblich Ziele 7 und 8 relevant. Ziel 7 setzt sich mit der planungsrechtlichen Behandlung vorhandener Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen auseinander, Ziel 8 fordert das Entgegenwirken einer Weiterentwicklung von Agglomerationen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ein:

ZIEL 7: ÜBERPLANUNG VON VORHANDENEN STANDORTEN

Abweichend von den Festsetzungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sor-

timente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

ZIEL 8: EINZELHANDELSAGGLOMERATIONEN

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

Die Ziele 7 und 8 schließen als landesplanerisches Ziel die Weiterentwicklung von nicht integrierten Standortlagen mit Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel aus. Ziel 8 formuliert sogar offensiv das Entgegenwirken der Entwicklung von Agglomerationen.

Einzige Öffnungsklausel resultiert in der Zulässigkeit von ‚geringfügigen Erweiterungen'. Diese geringfügigen Erweiterungen dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche verursachen.

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde zur Beantwortung der Frage, ob die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes als geringfügige Erweiterung' eingeordnet werden kann oder ob ein gravierender Verstoß gegen die Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes vorliegt, mit der Erarbeitung der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Sie fußt auf einer aktuellen Bestandserhebung des Sortimentsbündels eines Drogeriefachmarktes

- im Standortbereich ‚Am Hammerwerk' (einschließlich des ALDI Lebensmitteldiscounters an der Deutsch-Ritter-Allee),
- im Zentralen Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt' mit der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum
- im Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße'.

Die Erhebungen wurden im Juni 2013 durchgeführt. Für den projektierten Drogeriefachmarkt wird von einer markt- und standortkonformen Umsatzerwartung ausgegangen.

2 UMSATZERWARTUNG DES PROJEKTIERTEN DROGERIEFACHMARKTES

Die Umsatzerwartung für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am etablierten EDEKA-Markt dürfte bei Realisierung einer Verkaufsfläche von 700 m² bei

3,7 Mio. €

liegen. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von 5.300 € / m² Verkaufsfläche. Diese Prognose ist spiegelt die standörtlichen Rahmenbedingungen des primär Pkw-orientierten, jedoch nicht optimal erreichbaren Standortes wider. Außerdem ist auf das hier gut entwickelte Angebot in der Innenstadt zu verweisen.[1]

Für die Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege' werden die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte für den Standortraum ‚Am Hammerwerk' und die Zentralen Versorgungsbereiche ‚Grevenbroich Innenstadt' und ‚Quartier Rheydter Straße' in Abschnitt 4 dokumentiert.

3 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER WARENGRUPPE ‚GESUNDHEIT, KÖRPERPFLEGE' IN DEN RELEVANTEN STANDORTBEREICHEN

Die nachfolgende Abb. 3 (nächste Seite) dokumentiert den Einzelhandelsbesatz in den relevanten Standortbereichen in der Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege'. Ausgewiesen werden nur die Verkaufsflächen des relevanten Sortiments, wie es als Kernsortiment oder Randsortiment eines Betriebes vorgefunden wurde. Zu dieser Warengruppe zählen die Sortimente

- Drogerieartikel,
- Hygiene-, Haushaltspflege- und Putzmittel,
- Kosmetik- und Parfümerieartikel,
- Apothekensortimente.

[1] Siehe hierzu nachfolgenden Abschnitt 3

Abb. 3: Einzelhandelsbesatz in der Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege' in den relevanten Standortbereichen

Standortbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufs-fläche (m²)	Umsatz (Mio. €)
Fachmarktagglomeration ‚Am Hammerwerk'	0	400	1,4
Zentraler Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt'	8	1.485	11,8
Zentraler Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße'	1	140	*

Quelle: CIMA Bestandserhebungen 2013. In der Fachmarktagglomeration ‚Am Hammerwerk' Ausweisung eines Umsatzvolumens möglich, da Summe aus Randsortimentsanteilen mehrerer Lebensmittelmärkte. Im Quartier ‚Rheydter Straße' entfällt das Gros des realisierten Umsatzvolumens auf die dort etablierte Apotheke und darf nicht veröffentlicht werden.

In der **Fachmarktagglomeration ‚Am Hammerwerk'** ist das Sortiment ‚Gesundheit, Körperpflegeartikel' nur noch ausschließlich als Randsortiment der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie des EDEKA Verbrauchermarktes präsent.

Das Angebot im Segment ‚Gesundheit, Körperpflege' in der **Grevenbroicher Innenstadt** wird maßgeblich getragen durch die Drogerie- und Parfümeriemärkte BECKER, GAULS und ‚dm' sowie das entsprechende Randsortiment im KAUFLAND SB-Warenhaus im Einkaufszentrum ‚Montanushof'. Darüber hinaus sind zwei Apotheken präsent. Das Angebot wird mit der angekündigten Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im ‚Montanushof' noch weiter ausgebaut werden.

Im ‚Quartier Rheydter Straße' liegt in der Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege' nur ein hinreichendes Angebot im Apothekensegment vor. Das Angebot im Bereich der Drogeriewaren ist in den vorhandenen Lebensmittelmärkten rudimentär. Die Etablierung eines Drogeriefachmarktes ‚Am Hammerwerk' wird hier kaum Umsatzverlagerungen auslösen können.

In der Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege' liegt in der Stadt Grevenbroich insgesamt ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 50,2 Mio. € vor.[2] In der Stadtmitte von Grevenbroich leben 7.271 Einwohner. Somit beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen hier auf 5,6 Mio. €. Auf dieses Potenzial greift sowohl der innenstädtische Einzelhandel als auch der Einzelhandel im Quartier ‚Rheydter Straße' zu.

Der Einzelhandel im Standortbereich ‚Am Hammerwerk' erreicht als Naheinzugsbereich die Bevölkerung in den Stadtteilen Laach, Neu-Elfgen und Elsen. Dort leben 8.204 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen beläuft sich für die Warengruppe ‚Gesundheit, Körperpflege' hier auf 6,3 Mio. €.[3]

[2] Grundlage ist ein Bevölkerungsstand von 64.642 Einwohnern zum 31.12.2012 und eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,7.

[3] In den Stadtteilen Stadtmitte, Elsen, Laach und Neuelfgen beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf 102,3. Die Stadtteile zählen zum Postleitbereich 41515.

Abb. 4: Marktabschöpfungsquote des Einzelhandels im Segment ‚Gesundheit, Körperpflege' in den relevanten Standortbereichen

Standortbereich	Umsatz (Mio. €)	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen (in Mio. €)	Marktabschöpfungsquote
Fachmarktagglomeration ‚Am Hammerwerk'	1,2	6,3	19
Zentraler Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt'	11,8	5,6	210
Zentraler Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße'	*	*	36

Die obenstehende Abb. 4 dokumentiert die Marktabschöpfungsquoten[4] des Einzelhandels im Segment ‚Gesundheit, Körperpflege' in den relevanten Standortbereichen. Der innenstädtische Einzelhandel generiert mit Marktabschöpfungsquoten von über 200 deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Naheinzugsbereichs.

Im Standortbereich Am ‚Hammerwerk' sowie für den Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße signalisieren die Marktabschöpfungsquoten von deutlich unter 50 ein derzeit begrenztes, eher unbefriedigendes Angebot. Im Naheinzugsbereich der Fachmarktagglomeration ‚Am Hammerwerk haben in den letzten Jahren drei SCHLECKER-Märkte geschlossen. Zwei waren im Standortbereich ‚Am Hammerwerk' präsent, ein weiterer war im Wohnsiedlungsbereich Elsen etabliert.

Die im Vergleich zum ‚Am Hammerwerk' höhere Marktabschöpfungsquote im Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße' resultiert ausschließlich aufgrund des Angebotes im Apothekensegment.

4 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG EINES DROGERIEFACHMARKTES IM STANDORTBEREICH ‚AM HAMMERWERK' AM ETABLIERTEN EDEKA-MARKT

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am EDEKA-Markt dürfte bei Realisierung einer Verkaufsfläche von 700 m² einen zusätzlichen Einzelhandelsumsatz von 3,7 Mio. € auslösen. Die resultierenden absoluten und relativen Umsatzverlagerungseffekte sind nachfolgend in Abb. 5 dokumentiert. Die Berechnungen fußen auf ökonometrischen Modellannahmen nach HUFF. Neben der Attraktivität der Einkaufsorte spielen Zeitdistanzen zwischen den Wohnsiedlungsbereichen und Nahversorgungsstandorten eine maßgebliche Rolle.

[4] Marktabschöpfungsquote = Division des Einzelhandelsumsatzes einer kleineren Raumeinheit durch das Nachfragevolumen einer größeren Raumeinheit multipliziert mit dem Faktor 100. Die kleinere Raumeinheit ist in der Regel Teilraum der größeren Raumeinheit.

Innerhalb des Standortbereiches ‚Am Hammerwerk' dürfte die Umsatzverlagerung aufgrund des abgeschmolzenen Angebotes lediglich bei 0,1 Mio. € liegen. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 8,3 %. Diese vergleichsweise hohe relative Umsatzverlagerung ist vor dem Hintergrund des rudimentären Angebotes zu relativieren. Außerdem ist der Standortbereich ‚Am Hammerwerk' als nicht integrierte Fachmarktagglomeration kein Standortraum mit besonderem Schutzbedürfnis.

Die Umsatzverlagerung aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt' wird bei 1,3 Mio. € liegen. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 6,5 %. Es wird sich ein deutlicher Wettbewerbsdruck einstellen; die Versorgungsfunktion wird dennoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße' beläuft sich die relative Umsatzverlagerung auf kleiner 5%. Die absolute Umsatzverlagerung ist vor dem Hintergrund des rudimentären Angebotes kaum messbar. Sie kann auch aus Datenschutzgründen nicht dokumentiert werden.

Aus den übrigen in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich die Umsatzverlagerung insgesamt auf 1,3 Mio. €. Mit diesem Niveau wird nirgendwo die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche wesentlich gefährdet. Es handelt sich um eine gestreute Bindung aus diesen Versorgungsbereichen.

Aus weiteren nicht integrierten Einzelhandelslagen (z.B. real.- in Noithausen) wird die Umsatzverlagerung bei 1,0 Mio. € liegen.

Abb. 5: Prognose der Umsatzverlagerungen bei Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Standortbereich ‚Am Hammerwerk' am etablierten EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von 700 m².

Umsatzrekrutierung aus…/ durch…	Umsatzverlagerung in Mio. €	Einzelhandelsumsatz 'Gesundheit, Körperpflege' (in Mio. €)	Relative Umsatzverlagerung in %
Standortbereich 'Am Hammerwerk'	0,1	1,2	8,3%
ZV Grevenbroich Innenstadt	1,3	20,1	6,5%
ZV 'Quartier Rheydter Straße'	*	*	< 5,0 %
übrige ZVs Grevenbroich	1,3		< 5,0 %
übrige Standorte	1,0		< 5,0 %
Umsatzerwartung insgesamt	**3,7**		

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2013.

Die ermittelten Umsatzverlagerungen signalisieren deutlich, dass die Ansiedlung eines Drogriefachmarktes durchaus Wettbewerbsspuren im Zentralen Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt' hinterlässt. Vor diesem Hintergrund ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Standortbereich ‚Am Hammerwerk' „mehr" als nur eine ‚geringfügige Erweiterung'. Das landesplanerische Ziel 7 wird damit verletzt.

Unseres Erachtens legitimiert sich die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes nur aus dem Tatbestand, dass hiermit wieder das Versorgungsniveau zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich erreicht wird. Die Überschreitung des Verkaufsflächenangebotes zu den einst etablierten SCHLECKER-Märkten um 200 m² wäre zu vernachlässigen. Im Kontext dieser sehr weit greifenden Interpretation, könnte für die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes noch eine Stimmigkeit mit dem vorliegenden Einzelhandelsstandortkonzept angenommen werden. Nichtsdestotrotz liegt eine Konfliktlage zu den Vorgaben der Landesplanung vor.