



BERATUNG+MANAGEMENT

Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes ‚Am Hammerwerk‘ in Grevenbroich

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Michael Karutz

Köln, 11. 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

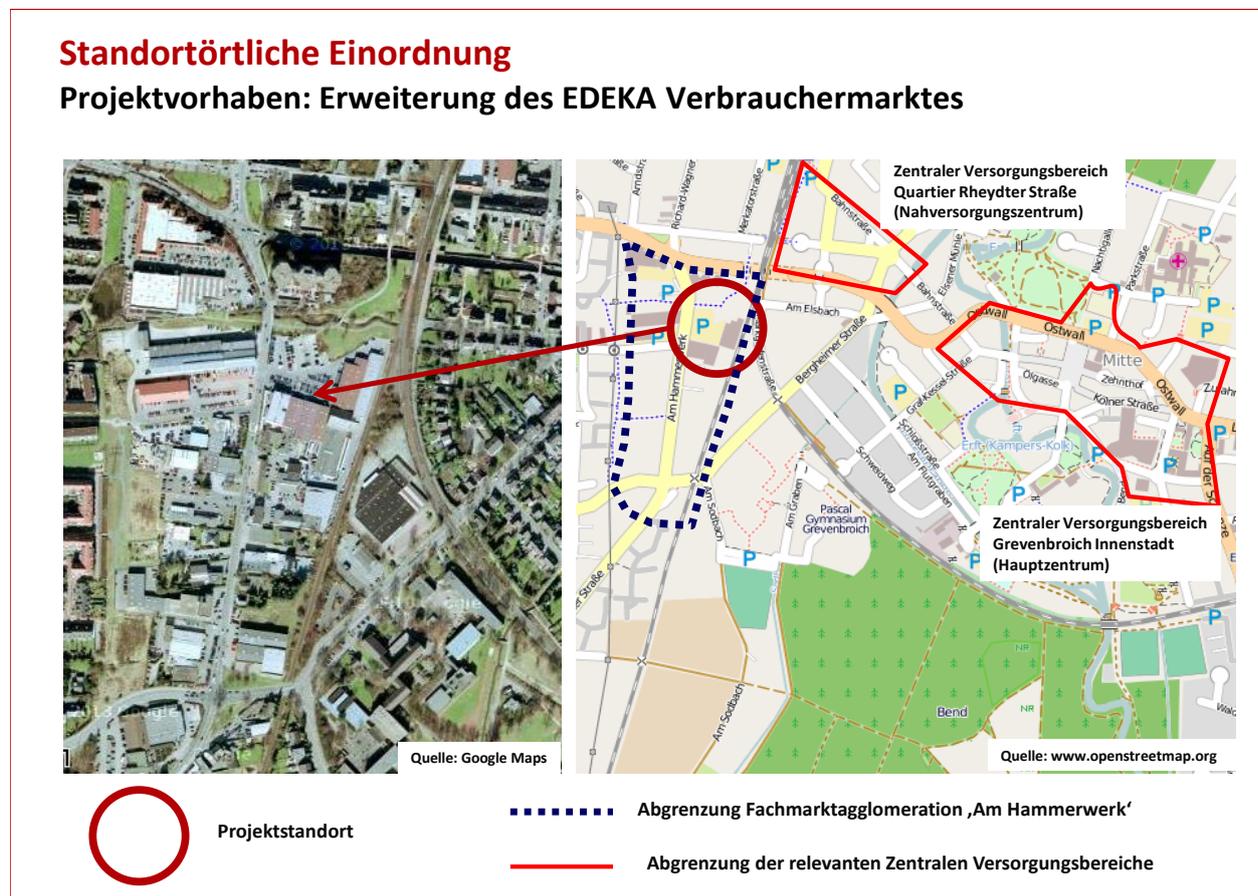
INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2	UMSATZERWARTUNG DER PROJEKTIERTEEN BETRIEBSERWEITERUNG	6
3	EINZELHANDELSSTRUKTUREN IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL IN DEN RELEVANTEN STANDORTBEREICHEN	6
4	AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ERWEITERUNG DES EDEKA VERBRAUCHER-MARKTES IM STANDORTBEREICH ‚AM HAMMERWERK‘	8

1 VORBEMERKUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Standortbereich des EDEKA Verbrauchermarktes mit Standort ‚Am Hammerwerk‘ liegt eine Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche um 700 m² vor. Das Unternehmen möchte am bestehenden Standort seine Verkaufsflächen arrondieren und optimieren. Ausgelöst werden diese Investitionen insbesondere durch die Schließung des benachbarten PRAKTIKER Baufachmarktes. Konkret soll die Verkaufsfläche um 700 m² von 2.200 m² auf 2.900 m² erhöht werden. In diesen Verkaufsflächenansätzen sind Mallflächen und großzügig gefasste Windfänge enthalten, so dass diese Verkaufsflächen¹ gemäß der Verkaufsflächendefinition des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen sind. Nach dem Bauantrag entfallen 539 m² auf die räumliche Neustrukturierung des EDEKA – Marktes und 160 m² auf die Konzessionäre Bäckerei (50 m²), Tabak / Lotto-Shop (40 m²), Schnittblumen (70 m²). Die Konzessionärsnutzungen waren bisher zum Teil in die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes integriert.²

Abb. 1: Standortlage des EDEKA Verbrauchermarktes



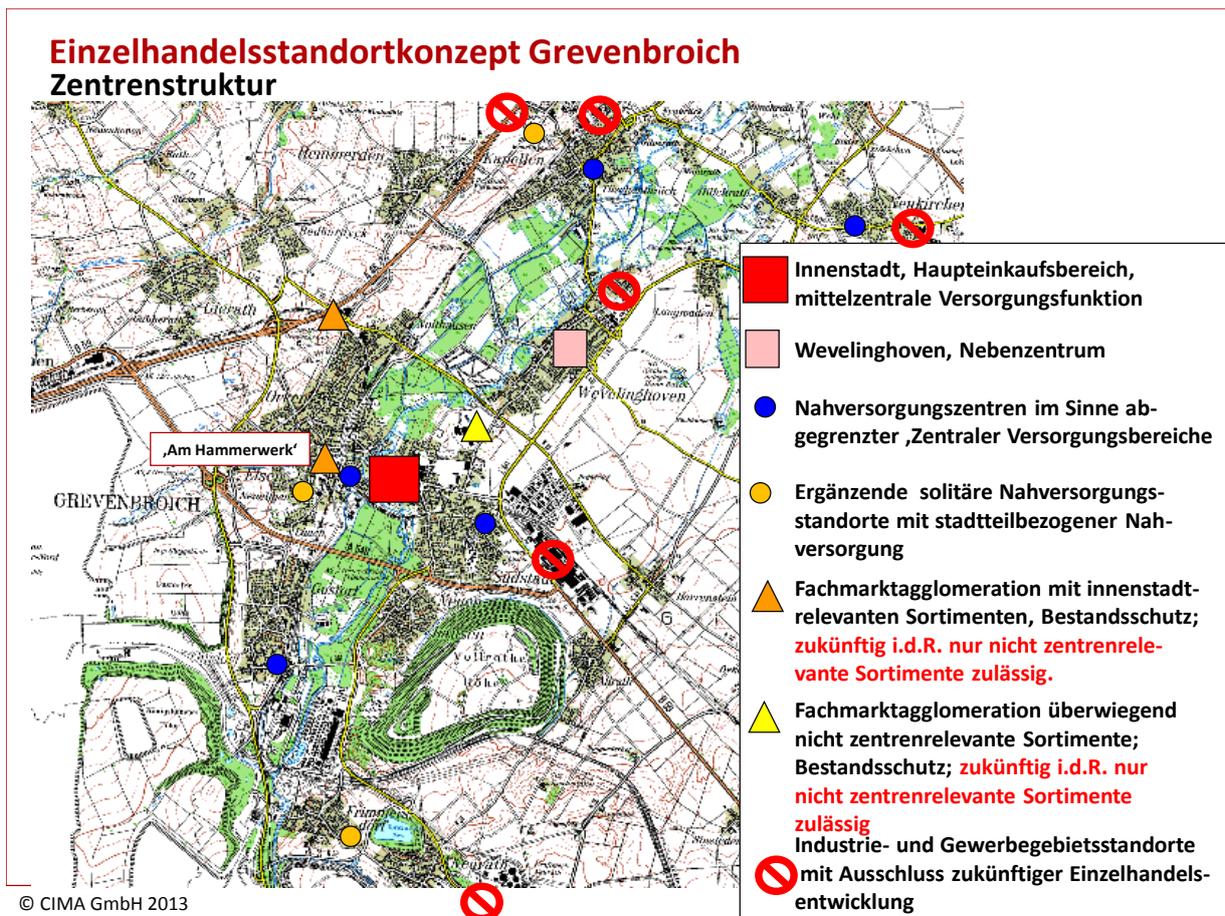
© CIMA GmbH 2013

¹ Die CIMA Beratung + Management GmbH erfasste im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den EDEKA Verbrauchermarkt eine genutzte Verkaufsfläche von 1.600 m²; der Immobilieneigentümer gibt in seinen Antragsunterlagen eine genutzte Verkaufsfläche von 1.400 m² an.

² Siehe Antrag auf Vorbescheid 5. Ausfertigung vom 22.03.2013: In den dem EDEKA-Markt (einschließlich Getränkemarkt) zuzurechnenden Verkaufsflächen in Höhe von 539 m² sind 215 m² Verkehrsflächen enthalten, die im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW als Verkaufsflächen einzuordnen sind.

Das Standortareal liegt nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich und ist in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes als Fachmarkttagglomeration mit Bestandsschutz ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wird untersagt. Eine Weiterentwicklung der Fachmarkttagglomeration sollte lediglich für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Die nachfolgende Abb. 2 zeigt das aus dem Einzelhandelsstandortkonzept abgeleitete Zentrenkonzept mit der Kennzeichnung des Standortbereichs als Fachmarkttagglomeration.

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



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 Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer

Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige 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.

Mit der Beachtung von Ziel 7 stellt sich die Frage, ob die projektierte Erweiterung des EDEKA-Marktes ‚als geringfügige Erweiterung‘ zu bewerten ist, und dementsprechend dem Vorhaben sowohl aus Perspektive der Landesplanung, als auch mit Blick auf die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes zugestimmt werden kann.

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde zur Beantwortung dieser Fragestellung mit der Erarbeitung der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Sie fußt auf einer aktuellen Bestandserhebung des Lebensmitteleinzelhandels

- 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 das Erweiterungsvorhaben wurden auf Basis der Bauvoranfrage die warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen abgeleitet.

2 UMSATZERWARTUNG DER PROJEKTIERTEN BETRIEBSERWEITERUNG

Die Umsatzerwartung für den sich einstellenden Mehrumsatz des projektierten EDEKA – Marktes dürfte sich bei einer Verkaufsflächenerweiterung um 539 m² bei

1,8 Mio. €

liegen. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von 3.340 € / m² Verkaufsfläche. Diese Prognose ist mit Blick auf die Berücksichtigung der unproduktiven Verkehrsflächen in einer Größenordnung von 215 m² als ‚worst-case‘ – Szenario einzuordnen. Rechnet man die Verkehrsflächen in der dokumentierten Größenordnung heraus, so liegt die angesetzte Flächenproduktivität bei 5.555 € /m² Verkaufsfläche.

Die Neustrukturierung der Bäckerei mit Café ist aufkommensneutral und kann in der Auswirkungsanalyse außer Acht gelassen werden.

Für den Tabak / Lotto – Shop mit Angebot von Zeitschriften und dem Shop für Schnittblumen ist zusammen von einem Umsatz von 0,6 Mio. € auszugehen. Da das Segment Zeitschriften innerhalb des EDEKA – Marktes nicht mehr zum Zuge kommt, ist der durch die Neustrukturierung verursachte Mehrumsatz bei maximal 0,4 Mio. € anzusetzen. Aus der Größenordnung dieser prognostizierten Umsatzerwartung ist abzuleiten, dass von diesen Segmenten keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ausgehen kann.

Für die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ 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 IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL IN DEN RELEVANTEN STANDORTBEREICHEN

Die nachfolgende Abb. 3 dokumentiert den Einzelhandelsbesatz in den relevanten Standortbereichen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘. Ausgewiesen werden nur die Verkaufsflächen des relevanten Sortiments, wie es als Kernsortiment oder Randsortiment eines Betriebes erfasst werden konnte.

Abb. 3: Einzelhandelsbesatz in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in den relevanten Standortbereichen

Standortbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)
Fachmarkttagglomeration ‚Am Hammerwerk‘	10	4.845	19,1
Zentraler Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt‘	18	4.195	20,1
Zentraler Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße‘	10	1.525	6,2

Maßgeblich relevante Betriebe in der **Fachmarkttagglomeration ‚Am Hammerwerk‘** sind neben dem in Rede stehenden EDEKA Verbrauchermarkt, die Lebensmitteldiscounter Aldi und LIDL sowie der Getränkemarkt TRINGKUT. Darüber hinaus sind dort noch Betriebe des Ladenhandwerks und ein JAQUES WEINDEPOT – Fachmarkt etabliert.

Das Lebensmittelangebot in der **Grevenbroicher Innenstadt** wird maßgeblich getragen durch das KAUF-LAND SB-Warenhaus im Einkaufszentrum ‚Montanushof‘ sowie den NETTO Lebensmitteldiscounter in der COENS-Galerie. Darüber hinaus wird das Angebot durch Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) geprägt. Ergänzt wird das Angebot noch durch ein Teefachgeschäft und ein Reformhaus.

Die Nahversorgung im ‚**Quartier Rheydter Straße**‘ wird geprägt durch einen NETTO Lebensmitteldiscounter und einen türkischen Lebensmittelmarkt. Ergänzt wird das Angebot durch eine türkische Bäckerei, mehrere Kioske und den Bahnhofsshop DB ServiceStore sowie einen Getränkemarkt. Außerdem liegt ein Weinfachgeschäft im Quartier. Im Verlaufe der letzten Jahre unterlag der Geschäftsbesatz in diesem Quartier einem deutlichen Erosionsprozess, nicht nur im Segment der Nahversorgung. Unter anderem musste ein Biofachmarkt seinen Standort aufgeben. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes wurde hier ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, um das Nahversorgungsangebot nachhaltig abzusichern,

In der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt in der Stadt Grevenbroich insgesamt ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 135,5 Mio. € vor.³ In der Stadtmitte von Grevenbroich leben 7.271 Einwohner. Somit beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen hier auf 15,2 Mio. €. Auf dieses Potenzial greift sowohl der innenstädtische Einzelhandel als auch der Einzelhandel im Quartier ‚Rheydter Straße‘ zu.

Der Lebensmitteleinzelhandel 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 ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ hier auf 17,1 Mio. €.⁴

Abb. 4: Marktabschöpfungsquote des Lebensmitteleinzelhandels in den relevanten Standortbereichen

Standortbereich	Umsatz (Mio. €)	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen (in Mio. €)	Marktabschöpfungsquote
Fachmarkttagglomeration ‚Am Hammerwerk‘	19,1	17,1	112
Zentraler Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt‘	20,1	15,2	132
Zentraler Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße‘	6,2	15,2	41

³ Grundlage ist ein Bevölkerungsstand von 64.642 Einwohnern zum 31.12.2012 und eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,7.

⁴ In den Stadtteilen Stadtmitte, Elsen, Laach und Neuelfgen beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf 102,3. Die Stadtteile zählen zum Postleitzbereich 41515.

Die obenstehende Abb. 4 dokumentiert die Marktabschöpfungsquoten⁵ des Lebensmitteleinzelhandels in den relevanten Standortbereichen. Sowohl der Standort ‚Am Hammerwerk‘ als auch der innenstädtische Einzelhandel generieren mit Marktabschöpfungsquoten von über 110 deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Naheinzugsbereichs.

Das Nahversorgungszentrum ‚Quartier Rheydter Straße‘ übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion und realisiert am Bevölkerungspotenzial in der ‚Stadtmitte‘ lediglich eine Marktabschöpfungsquote von 41.

4 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ERWEITERUNG DES EDEKA VERBRAUCHERMARKTES IM STANDORTBEREICH ‚AM HAMMERWERK‘

Die Erweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes dürfte bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 535 m² einen Mehrumsatz von 1,8 Mio. € auslösen. Die ausgelösten 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 maßgeblich relevante Rolle.

Innerhalb des Standortbereiches ‚Am Hammerwerk‘ dürfte die Umsatzverlagerung lediglich bei 0,2 Mio. € liegen. Der Verlagerungsdruck besteht hier primär in Bezug auf die angesiedelten Getränkemarkte. Die Verkaufsflächenausweitung im ‚Frischesegment‘ trifft weniger die im Standort etablierten Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 1,0 %.

Die Umsatzverlagerung aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Grevenbroich Innenstadt‘ wird ebenfalls bei 0,2 Mio. € liegen. Diese niedrige Umsatzverlagerungsquote fußt auf dem alles in allem nur mäßig attraktiven innenstädtischen Angebot, das im Wesentlichen durch das KAUF LAND SB-Warenhaus im Montanushof und einem NETTO Lebensmitteldiscounter getragen wird. Der Umverlagerungseffekt von KAUF LAND bleibt überschaubar, da kaum eine Überschneidung mit dem Einzugsbereich des EDEKA Verbrauchermarktes besteht.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße‘ beläuft sich die relative Umsatzverlagerung ebenfalls auf 0,2 Mio. €. Die stärkere Sogwirkung bei deutlich schwächerem Angebot im Vergleich zur Innenstadt resultiert aus der Nähe zwischen dem ‚Quartier Rheydter Straße‘ und dem Standort ‚Am Hammerwerk‘. Die relative Umsatzverlagerung beläuft sich hier auf 3,2 %. Diese Verlagerungsquote signalisiert, dass noch keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Quartier Rheydter Straße‘ eintreten wird.

Aus den übrigen in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich die Umsatzverlagerung insgesamt auf 0,6 Mio. €. Mit diesem Niveau wird nirgendwo die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche wesentlich gefährdet. Die Umsatzverlagerungen sind z.B. in Gustorf / Gindorf, Kapellen, Neukirchen, Wevelinghoven kaum messbar.

⁵ 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.

Aus weiteren nicht integrierten Einzelhandelslagen (z.B. real.- in Noithausen) wird die Umsatzverlagerung bei ebenfalls 0,6 Mio. € liegen.

Abb. 5: Prognose der Umsatzverlagerungen bei Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes um 539 m².

Umsatzrekrutierung aus.../ durch...	Umsatzverlagerung in Mio. €	Einzelhandelsumsatz 'Lebensmittel / Reformwaren' (in Mio. €)	Relative Umsatzverlagerung in %
Standortbereich 'Am Hammerwerk'	0,2	19,1	1,0%
ZV Grevenbroich Innenstadt	0,2	20,1	1,0%
ZV 'Quartier Rheydter Straße'	0,2	6,2	3,2%
übrige ZVs Grevenbroich	0,6		< 3,0%
übrige Standorte	0,6		< 3,0%
Umsatzerwartung insgesamt	1,8		

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2013.

Die ermittelten Umsatzverlagerungen signalisieren deutlich, dass die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA Verbrauchermarktes um 539 m² kaum Spuren hinsichtlich der Qualität der Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche hinterlässt. Dies gilt auch noch für den Zentralen Versorgungsbereich ‚Quartier Rheydter Straße‘. Jedoch signalisiert die Umsatzverlagerungsquote von 3,2 %, dass eine stärkere Verkaufsflächenausweitung zumindest zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieses eher schwach entwickelten Zentralen Versorgungsbereichs führen kann.

Die ermittelte Auswirkungsanalyse zeigt deutlich, dass mit Blick auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche in Grevenbroich keine relevanten Veränderungen in der Versorgungsqualität auftreten. Dementsprechend kann die vorgesehene und beantragte Verkaufsflächenerweiterung für den EDEKA Verbrauchermarkt einschließlich der Neuorganisation der Konzessionäre als zulässige geringfügige Erweiterung im Sinne des landesplanerischen Ziels 7 des Sachlichen Teilplans zum LEP NRW eingeordnet werden. Damit besteht auch noch Konsistenz zu den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich. Der Verkaufsflächenzuwachs führt noch nicht zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung des Standortbereichs.