



Stellungnahme zur Einzelhandels- steuerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Wassermühle“

Auftraggeber: Stadt Grevenbroich

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs,
Niederlassungsleitung

Köln, am

05. September 2019

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Betriebstypendefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel	4
3. Wesentliche Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich	6
4. Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle	9
5. Ableitung der Begründung für die Bebauungsplanfestsetzungen	9

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Zur Wassermühle im Ortsteil Gindorf befindet sich ein Einzelhandelsstandort bestehend aus einem Aldi-Süd Lebensmitteldiscounter, einem Netto Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker) und einem kik Bekleidungsfachmarkt.

Die Standortlage ist als nicht integrierte Ortsrandlage zu klassifizieren. Gleichwohl kommt dem Standort eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Gindorf und Gustorf zu, da hier ansonsten keine weiteren Lebensmittelmärkte ansässig sind.

Die Stadt Grevenbroich plant, diesen Standort mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB zu überplanen. Ziel der Planung ist es, den Bestand an Lebensmittelmärkten mit ihren im Kern nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin als bauplanungsrechtlich zulässig einzustufen und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet im Übrigen auszuschließen.

Konkret sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- /// Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.
- /// Als Ausnahme sind in der Teilfläche 1 (Aldi und Netto inkl. Bäcker) Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware zulässig.

Die vorliegende Stellungnahme dient der Bebauungsplan-Aufstellung. Sie umfasst folgende Aspekte:

- /// Betriebstypendefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Wesentliche Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich
- /// Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle
- /// Ableitung der Begründung für die Bebauungsplanfestsetzungen.

2. Betriebstypendefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung werden nachfolgend die Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Stellungnahme zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:¹

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln³ aufweist.

Großer Supermarkt:

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

SB-Warenhaus:

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

Discounter:

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

LEH-Fachgeschäft:

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

Convenience Store:

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

Kleines Lebensmittelgeschäft:

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

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte

¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

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

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

an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 75 – 80 %.⁴

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 780 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Einzelhandel insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018

3. Wesentliche Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich

Das Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich 2018 formuliert folgende städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung:

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

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch den Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sowie die Sicherung und Stärkung der vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte im Fokus.⁵

Die Grevenbroicher Sortimentsliste stuft die Sortimente auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und der generellen Sortimentscharakteristik in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente ein (siehe Übersicht 1).

⁴ Quelle: EHI handelsdaten online.

⁵ Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes für die Stadt Grevenbroich, GMA 2018, Seite 93.

Das Einzelhandelsstandortkonzept formuliert Empfehlungen auf Ebene der einzelnen Stadträume bzw. Ortsteile zur Weiterentwicklung der Nahversorgung. In Bezug auf die Ortsteile Gindorf und Gustorf wird festgehalten, dass eine unterdurchschnittliche Ausstattung besteht und zwei Lebensmitteldiscounter, jedoch kein Supermarkt, vertreten sind. Versorgungslücken bestehen v.a. im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Gustorf, der Ortskern von Gindorf / Gustorf weist keinen größeren Lebensmittelmarkt auf. Die einzigen Lebensmittelmärkte (Aldi und Netto) befinden sich am östlichen Siedlungsrand in dezentraler Lage. Die Empfehlung im Konzept lautet, dass grundsätzlich eine Stärkung des Lebensmittelangebotes in integrierten Lagen in Gindorf / Gustorf wünschenswert wäre, jedoch aktuell keine adäquaten Flächen für eine Neuansiedlung zur Verfügung stehen. Die Anbieter Aldi und Netto befinden sich gemäß Regionalplan in einem ASB für Gewerbe, sodass aus planerischer Perspektive keine weitere Stärkung des Standortbereiches möglich ist.

Übersicht 1: Grevenbroicher Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</u> - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Münzen, Briefmarken - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - <u>Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)</u> - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör - Möbel, Antiquitäten, inkl. KÜcheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Erotikartikel - Angelbedarf, Jagdbedarf - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs- / Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier- / Schreibwaren</u>, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2017, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

4. Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle

In den Ortsteilen Gindorf und Gustorf ist aktuell im Ortskern kleinteiliger Einzelhandel mit im Wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bäcker, Metzger, Kioske, Blumenladen, Apotheken) vorhanden. Im Ortskern ist derzeit kein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Magnetbetrieb die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich gewährleisten kann. Vor diesem Hintergrund wurde der Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es handelt sich um eine Nahversorgungslage, die als integrierter Standort die ausschnittsweise Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich übernimmt. Die wesentlichen Magnetbetriebe des Lebensmittel Einzelhandels befinden sich mit Aldi Süd und Netto (inkl. Bäckerei) an der Straße „Zur Wassermühle“. Hier ist auch ein Kik Bekleidungsfachmarkt ansässig. Der Standort befindet sich in nicht integrierter Ortsrandlage südöstlich der Nahversorgungslage (rd. 600 m Luftlinie) und wird durch Bahngleise vom wesentlichen Siedlungskörper der Ortsteile getrennt. Eine funktionale oder städtebauliche Anbindung an die Nahversorgungslage existiert nicht. Auch üben die Bahngleise mit dem Bahnübergang eine trennende Wirkung zu den westlich gelegenen Wohngebieten aus.

Somit ist der Standort dezentral. Gemäß Einzelhandelsstandortkonzept sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Lagen auszuschließen.

Allerdings stellt der Bereich den einzigen Versorgungsstandort in Gindorf / Gustorf mit Lebensmittelmärkten dar. Die Ortsteile, in den zusammen ca. 6.400 Einwohner⁶ leben, befinden sich räumlich deutlich von der Kernstadt oder anderen Siedlungsbereichen Grevenbroichs abgesetzt. Eine eigene Versorgungsstruktur in den Ortsteilen ist daher erforderlich; diese wird durch die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto gewährleistet.

Der ebenfalls am Standort ansässige Kik Bekleidungsfachmarkt führt Bekleidung als Kernsortiment. Damit handelt es sich um ein zentrenrelevantes Warenangebot. Vor dem Hintergrund der dezentralen Standortlage ist dies nicht standortadäquat. Das Einzelhandelsstandortkonzept empfiehlt den Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen (siehe Einzelhandelsstandortkonzept Seite 144 f.).

5. Ableitung der Begründung für die Bebauungsplanfestsetzungen

Aus den vorhergehenden Ausführungen wird deutlich, dass es sich bei dem Plangebiet zwar um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, dieser jedoch durchaus eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Gindorf und Gustorf übernimmt. Diese Versorgungsfunktion kann jedoch nur für die Lebensmittelmärkte fachlich befürwortet werden, da die beiden Ortsteile mit

⁶ Quelle: Stadt Grevenbroich, Stand: 31.05.2019, nur Hauptwohnsitze

zusammen ca. 6.400 Einwohnern ansonsten kein größeres Nahversorgungsangebot hätten. Somit kann gutachterlich die Empfehlung ausgesprochen werden, trotz der Lagequalität, die Lebensmittelmärkte (inkl. Bäcker) am Standort zu sichern.

Zusätzliche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind nicht zu befürworten, da diese Sortimente bereits ausreichend vorhanden sind. Sowohl im Plangebiet als auch im Ortskern sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bäcker, Metzger, Kioske, Blumenladen, Apotheke) ansässig. Drogeriewaren werden beispielsweise in den Lebensmitteldiscountern angeboten; der Umsatz beläuft sich hier auf rd. 0,8 Mio. €. Die Kaufkraft in den Ortsteilen Gindorf / Gustorf liegt bei rd. 1,9 Mio. €. Somit wird deutlich, dass durch die Einwohner der beiden Ortsteile keine weitere Ansiedlung bei Drogeriewaren abgeleitet werden kann.⁷ Das Angebot im Segment Drogeriewaren ist aktuell ausreichend gesichert.

Zentrenrelevante Hauptsortimente sollten am Standort ebenfalls nicht zulässig sein. Da es sich um einen dezentralen Standort handelt, sind zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Grevenbroich Innenstadt) Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe (< 800 m² Verkaufsfläche), da diese im konkreten Fall durch die Agglomeration mit den Lebensmittelmärkten ebenfalls eine hohe Attraktivität entfalten und sich auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können. Dies gilt umso mehr als dass die Leerstandssituation in der Grevenbroicher Innenstadt hoch ist und somit ausreichend Potenziale zur Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen.

⁷ Selbst ein kleinflächiger Drogeriemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche würde einen Umsatz von mindestens 3,5 – 4,0 Mio. € generieren.