

## VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG EINES NETTO-MARKTES IN  
NIEDERZIER ■ NIEDERZIERER STRASSE 51

- BESTANDSFILIALE: CA. 653 m<sup>2</sup> VERKAUFSFLÄCHE
- SOLL-PLANUNG: CA. 911 m<sup>2</sup> VERKAUFSFLÄCHE

---

für

Rütten Bauträger GmbH, Erkelenz

vorgelegt von

**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 14. September 2016

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen der Untersuchung	3
2.	Marktanalytische Aspekte	6
2.1	Makrostandort Niederzier	6
2.2	Mikrostandort Niederzierer Straße 51	9
2.3	Einzugsbereich der Planmaßnahme	11
2.4	Umsatz- und Logistikeffekte im Falle der Erweiterung der Netto-Filiale	13
3.	Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planmaßnahme	17
3.1	Sortimentsabgleich mit der Sortimentsliste der Gemeinde Niederzier	17
3.2	Kompatibilität mit dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW	17
3.3	Kompatibilität mit dem Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW	18
3.4	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Niederzier	19
3.5	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden	22
4.	Zusammenfassende Bewertung	23

## 1. Aufgabenstellung und Methodik

### 1.1 Aufgabenstellung

In der Gemeinde Niederzier betreibt das Unternehmen Netto einen Lebensmittel-Discountmarkt am Standort Niederzierer Straße 51.

Dieser Filialstandort soll nach aktuellen Planungen von derzeit ca. 653 qm auf zukünftig ca. 911 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Insgesamt soll somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 258 qm zum Tragen kommen.

Die Zielgröße von ca. 911 qm Verkaufsfläche beinhaltet neben den umsatzrelevanten, durch Warenträger bestandenen Flächen auch die Vorkassenzone sowie den Windfang des Netto-Marktes.

Die angestrebte Vergrößerung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale soll dazu dienen, die Warenpräsentation zu verändern. Vorgesehen ist z.B. die weitere Präsentation von bereits heute vorhandenen Sortimenten auf Europaletten.<sup>1</sup>

Hinsichtlich des Warenangebotes des Netto-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass im Falle der Erweiterung der Verkaufsfläche keine Ausweitung der Sortimentsbreite bzw. -tiefe vorgesehen ist.

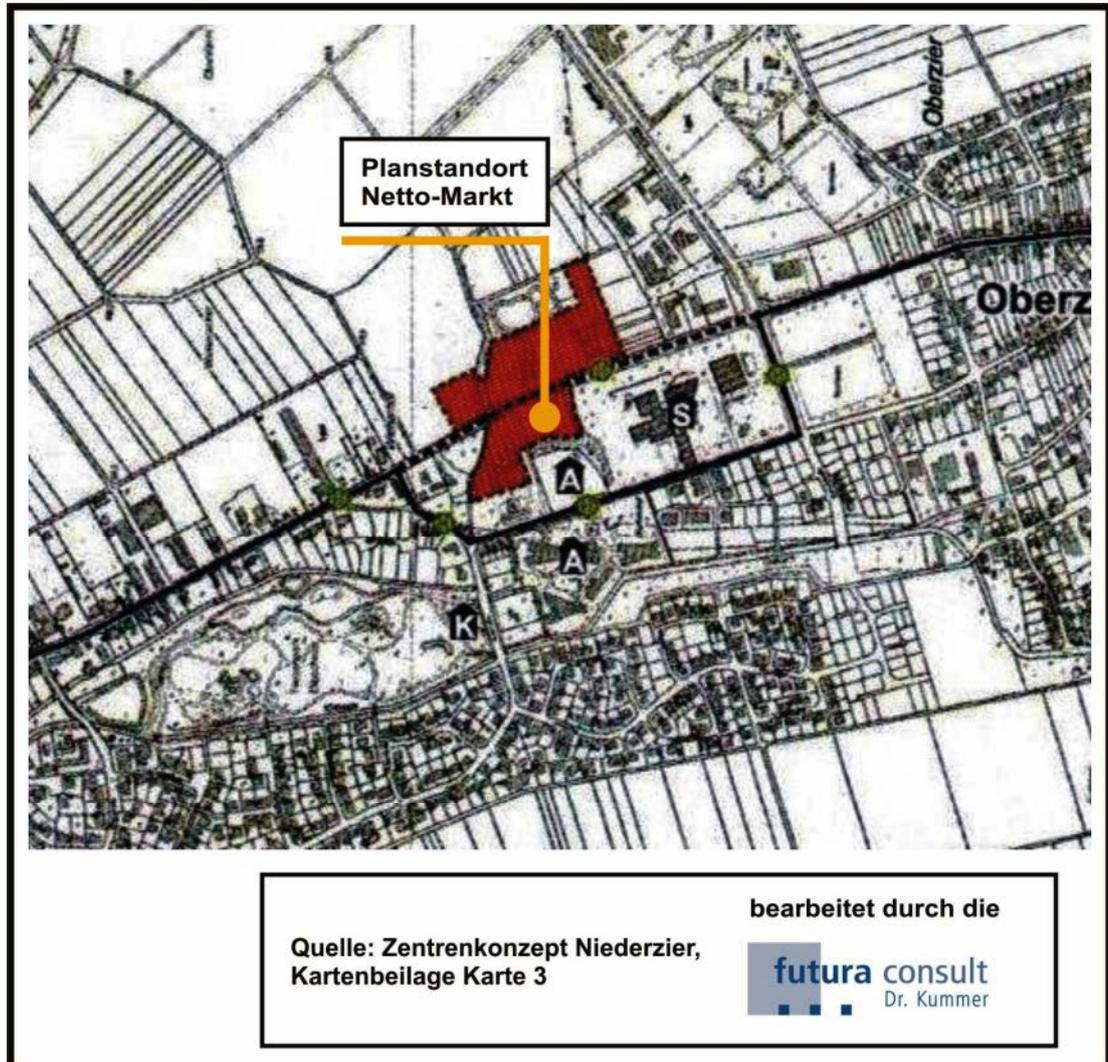
Eine vergrößerte Netto-Filiale würde demzufolge ein gegenüber heute unverändertes Angebotsspektrum an Einzelhandelsprodukten präsentieren, so dass diesbezüglich keine Veränderung zum Tragen kommen wird.

---

<sup>1</sup> Derzeit werden innerhalb der Bestandsfiliale an der Niederzierer Straße 51 nicht alle Warenangebote von Netto auf EURO-Paletten präsentiert. Dies führt dazu, dass für Teile des Sortiments ein Umpacken von EURO-Paletten, auf denen die Ware angeliefert wird, auf kleinere Bodenbretter erfolgt. Der hierdurch ausgelöste Mehraufwand würde geringer, wenn zukünftig weitere Teile der Ware ohne den genannten „Zwischenschritt“ des Umpackens innerhalb des Marktes platziert werden könnten.

In Bezug auf städtebauliche Aspekte ist darauf hinzuweisen, dass der Netto-Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Mitte“ der Gemeinde Niederzier liegt.

**Karte: Planstandort Netto sowie zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte“**



Da der Netto-Markt im Falle der Verkaufsflächenerweiterung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, wurde Futura Consult von der Rütten Bauträger GmbH Erkelenz beauftragt, eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen, welche die potentiellen raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Netto-Erweiterung analysiert und darstellt.

Diesbezüglich wurde vereinbart, die potentiellen Auswirkungen einer etwaigen Verkaufsflächenerweiterung auf zentrale Versorgungsbereiche in Niederzier bzw. in Nachbarkommunen zu analysieren und darzustellen.

Darüber hinaus werden Zielaussagen bzw. Anforderungen an ein Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem Zentrenkonzept der Gemeinde Niederzier<sup>2</sup> ergeben, berücksichtigt und auf die Planungsabsicht angewandt.

Die erarbeiteten Analyseergebnisse und gutachterlichen Einschätzungen werden nachfolgend detailliert dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass städtebauliche bzw. raumordnerische Folgewirkungen nur aus der konkreten marktseitigen Situation abgeleitet werden können, werden im Zuge des Gutachtens sowohl die marktseitigen Bedingungen als auch die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen analysiert und dargestellt.

## 1.2 Grundlagen der Untersuchung

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sekundärstatistische Informationen sowie Vor-Ort-Recherchen durch den Gutachter.

Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören Planungsunterlagen zur vorgesehenen Netto-Erweiterung, Informationen der Gemeinde Niederzier (z.B. Einwohnerzahlen) sowie Marktdaten über Kaufkraftniveau und Verbrauchsausgaben.

In die Untersuchungen wurden zudem aktuelle Daten über relevante Verkaufsflächenbestände in Niederzier einbezogen.

---

<sup>2</sup> Gemeinde Niederzier: Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde Niederzier, Niederzier, 20.05.2010

Die gewählte Vorgehensweise ist mit dem Vorteil verbunden, gutachterliche Einschätzungen und Bewertungen aus einer belastbaren Arbeits- und Datengrundlage ableiten zu können.

Fachlich wurde die Vorgehensweise dahin gehend gewählt, das Kernsortiment eines Netto-Marktes aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel in den Mittelpunkt der Untersuchung zu stellen.

In Bezug auf diesen Aspekt ist sich Futura Consult darüber im Klaren, dass ein Netto-Markt neben diesen Sortimentsgruppen auch Randsortimente aus anderen Bedarfsstufen (mittel- und langfristiger Bedarf) führt. Diesbezüglich ist jedoch eine von der Marktsituation bei den Kernsortimenten Lebensmittel bzw. Drogeriewaren abweichende Sondersituation gegeben, die aus folgenden Faktoren resultiert.

1. Der Non-Food-Anteil eines Netto-Marktes unterschreitet die Verkaufsflächengröße des Kernsortiments Lebensmittel / Drogerieartikel deutlich.
2. Die für den Non-Food-Anteil eines Netto-Marktes vorgehaltene Verkaufsfläche ist insgesamt kleinflächig. Sie kann für das Planvorhaben in einer Größenordnung von ca. 140 qm angenommen werden.
3. Auf der insgesamt kleinflächigen Non-Food-Fläche werden nach Warengruppen sehr breit gestreute Angebote offeriert. Auf diesen Flächen werden z.B. Sortimente aus folgenden Bereichen angeboten:
  - a. Papier-, Schreibwarenartikel
  - b. Bekleidung, sonstige Textilien
  - c. Schuhe, Lederwaren
  - d. Gartenartikel
  - e. Baumarktsortimente
  - f. Glas, Porzellan, Keramik
  - g. Spielwaren
  - h. Sportartikel, Fahrradartikel, Campingbedarf
  - i. Gardinen, Dekoration, Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche
  - j. Bad-, Gartenmöbel

- k. Elektro, Leuchten
- l. Haushaltsgeräte
- m. Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör
- n. Fotoartikel
- o. Uhren, Schmuckartikel

4. Durch die sehr große Spannbreite an Non-Food-Angeboten kommt es zu dem Effekt, dass sich die diesbezüglichen Umsätze nach einzelnen Non-Food-Warengruppen auf sehr viele „Einzelumsätze“ verteilen.

Die insgesamt sehr breite Streuung in Bezug auf die angebotenen Non-Food-Waren auf einer Fläche von z.B. 10 m x 14 m lässt dabei i.d.R. bereits unter Plausibilitäts Gesichtspunkten den Schluss zu, dass städtebaulich relevante Wirkungen solch kleiner Teilflächen, die auf eine Vielzahl von Sortimenten verteilt sind und zudem nach Einkaufswochen wechseln, nicht zu erwarten sind.

## 2. Marktanalytische Aspekte

### 2.1 Makrostandort Niederzier

Die zentralörtliche Gliederung in der Bundesrepublik Deutschland basiert auf einer Einteilung von Städten und Gemeinden in Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Innerhalb des Kreises Düren übernimmt die Gemeinde Niederzier (ca. 14.600 Einwohner) die Funktion eines Grundzentrums.

Diese Funktionseinstufung bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten werden sollen.

Siedlungsstrukturell gehören die Ortslagen Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln, Krauthausen, Niederzier, Oberzier und Selhausen zum Gemeindegebiet.

Einwohner der Gemeinde Niederzier nach Stadtteilen	
Ortsteil	Einwohner
Ellen	2.105
Hambach	1.327
Huchem-Stammeln	3.329
Krauthausen	750
Niederzier	3.693
Oberzier	3.024
Selhausen	420
<b>insgesamt</b>	<b>14.648</b>

Quelle: [www.niederzier.de/gemeinde/allgemeine\\_informationen/einwohnerzahlen.php](http://www.niederzier.de/gemeinde/allgemeine_informationen/einwohnerzahlen.php); Stand der Daten: 01.01.2015

Die bevölkerungsmäßig stärkste Ortslage stellt der Zentralort Niederzier (ca. 3.693 Einwohner) dar, gefolgt vom Stadtteil Huchem-Stammeln mit ca. 3.329

und Oberzier mit ca. 3.024 Einwohnern. Die Ortslage Ellen weist eine Mantelbevölkerung von ca. 2.105 Einwohnern, Hambach von ca. 1.327 Einwohnern auf. Geringere Einwohnerzahlen von jeweils (deutlich) weniger als 1.000 Einwohnern weisen die Niederzierer Ortsteile Krauthausen und Seldorf auf.

In Bezug auf seine zentralörtlichen Funktionen befindet sich Niederzier in einer stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu anderen Umlandstädten.

So befindet sich mit der Stadt Düren ein funktional starkes Mittelzentrum in südlicher Richtung in direkter räumlicher Nachbarschaft zu Niederzier. Die zentralörtlichen Reichweiten von Düren erfassen auch das Gemeindegebiet von Niederzier, so dass ein Abfluss von Kaufkraft aus Niederzier in Richtung der Stadt Düren zu verzeichnen ist.

Auch die zum Kreis Düren gehörende Stadt Jülich, welche nordwestlich an Niederzier angrenzt, ist als Mittelzentrum eingestuft, ebenso die – zum Rhein-Erft-Kreis zählende und östlich an Niederzier angrenzende – Stadt Elsdorf.

Die benachbart zu Niederzier vorhandenen Gemeinden Inden, Merzenich und Titz sind wie Niederzier als Grundzentrum eingestuft.

In Bezug auf die innerstädtische Zentrenstruktur im Einzelhandel existieren in Niederzier zwei Versorgungsschwerpunkte.

Den städtebaulich wichtigsten Versorgungsstandort stellt die „Neue Mitte“ dar, welche in einem Teilbereich um die Niederzierer Straße einen Versorgungsschwerpunkt mit Angeboten der Grundversorgung darstellt.

Der Standortbereich der „Neuen Mitte“ wird im Zentrenkonzept der Gemeinde Niederzier als einziger zentraler Versorgungsbereich des Gemeindegebietes ausgewiesen.

Der für die Erweiterung vorgesehene Netto-Markt am Standort Niederzierer Straße 51 befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“.

Die „Neue Mitte“ stellt einen in den letzten Jahren neu geschaffenen Entwicklungsbereich für das Gemeindegebiet dar, in dem auch und vor allem Einzelhandelsangebote des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) sowie einige Betriebe des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) ansässig sind.

Im Ergebnis ist ein neuer Angebotsschwerpunkt entstanden, der folgende Anbieter des Einzelhandels umfasst:

- Netto
- EDEKA Rosenzweig
- Penny
- DM-Drogeriemarkt
- Takko
- KIK
- TEDI
- Quick Schuh
- Frisör Klier
- Center Grill und Pizzeria

Ein gegenwärtig in der Realisierung befindlicher Neubau eines weiteren Gebäudekörpers im Bereich der „Neuen Mitte“, in dem weitere publikumsorientierte Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden sollen, wird zu einem weiteren Funktionszuwachs dieses Standortbereichs führen.

Neben dem Standortbereich der „Neuen Mitte“ stellt der Standortbereich des Gewerbegebietes in Huchem-Stammeln einen weiteren Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel der Gemeinde Niederzier dar.

Die hier vorhandenen Angebote umfassen sowohl großflächige Anbieter mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Hornbach-Baumarkt) als auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (ALDI, LIDL, Trinkgut Getränkemarkt).

Der Angebotsstandort im Gewerbegebiet Huchem-Stammeln ist nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Einzelhandelsangebote sind darüber hinaus an Einzelstandorten im Gemeindegebiet vorhanden.

## 2.2 Mikrostandort Niederzierer Straße 51



Bei der durch Netto besetzten Immobilie handelt es sich um einen Standort, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der „Neuen Mitte“ liegt.

Im Umfeld des Netto-Standortes sind die Einzelhandels- und Gewerbestandorte des zentralen Versorgungsbereichs ansässig.

Der Netto-Markt stellt – zusammen mit anderen Anbietern (z.B. EDEKA Rosenzweig, Penny, DM-Drogeriemarkt) – einen Leitbetrieb dieses zentralen Versorgungsbereichs dar.

Die Geschäftsräume und Verkaufsflächen der Netto-Filiale befinden sich in einem eingeschossigen Hallenbau mit Satteldach.

Die Parkplätze der Netto-Filiale sind dieser direkt und übersichtlich zugeordnet. Sie befinden sich vor dem Filialgebäude. Für Personen mit Behinderung steht ein Behindertenparkplatz zur Verfügung.

Auf dem Parkplatz des Netto-Marktes befindet sich der Verkaufsstand des Niederzier Grill-Imbiss.

Für Fahrradkunden stehen vor der Filiale mehrere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

Die baustrukturellen Veränderungen des Filialgebäudes im Falle der Verkaufsflächenerweiterung gehen aus nachfolgender Planskizze hervor.



Als Faktoren von eher grundsätzlicher Bedeutung sind zu nennen:

- Die Aktionsradien, die seitens der Verbraucher beim Einkauf von Lebensmitteln akzeptiert werden, sind in der Regel geringer als die beim Einkauf von Waren des mittel- oder langfristigen Bedarfs.<sup>3</sup>
- Von erheblicher Bedeutung ist die Qualität des Mikrostandortes eines Lebensmittelversorgers. Zu den diesbezüglichen Attraktivitätsfaktoren zählen z.B. die Erreichbarkeit sowie Synergien zu – sofern vorhanden – anderen Anbietern im Umfeld (Agglomerationseffekte).
- Die Ausdehnung der Einzugsgebiete von Angebotsstandorten im Lebensmittelbereich wird durch die Lagebeziehungen zu Konkurrenzstandorten stark beeinflusst.
- In Siedlungsbereichen, die ganz oder teilweise dörfliche Strukturen aufweisen, führt die Siedlungsstruktur oftmals zu eher großen Einzugsgebieten von Lebensmittel-Anbietern, während in Bereichen mit durchgängig urbaner Prägung oftmals kleiner dimensionierte Einzugsgebiete zu verzeichnen sind.
- Neben der Bedeutung der Konkurrenzstandorte ist die Marktstärke eines Anbieters von Bedeutung. Diese wird neben der Betreiberkompetenz auch von der Größe der Verkaufsfläche mit bestimmt.

Der Netto-Filialstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Neue Mitte“ der Gemeinde Niederzier. Bei diesem Standortbereich handelt

---

<sup>3</sup> So ist die Bereitschaft der Verbraucher, für den Einkauf von z.B. Möbeln etc. weitere Wege in Kauf zu nehmen, deutlich stärker ausgeprägt als die Bereitschaft zur Überwindung solcher Distanzen für den Einkauf von Waren des Grundbedarfs. Beispielhaft ausgedrückt: eine halbe Stunde Fahrzeit wird z.B. beim Einkauf eines mehrere Tausend EUR teuren Möbelstücks durchaus akzeptiert, eine gleich ausgeprägte Bereitschaft existiert jedoch nicht, wenn z.B. Waren des Lebensmittelbereichs eingekauft werden.

es sich um den einzigen zentralen Versorgungsbereich des Gemeindegebietes.

Die Versorgungsleistungen der „Neuen Mitte“ umfassen vor allem die beiden Ortsteile Niederzier und Oberzier, jedoch auch einen darüber hinausgehenden Verflechtungsbereich umliegender Ortsteile.

Bedingt durch die Versorgungstätigkeiten der innerhalb des Gewerbegebietes Huchem-Stammeln ansässigen Versorger nimmt die Intensität der Verflechtungen der „Neuen Mitte“ in südlicher Richtung des Gemeindegebietes ab.

Städtebaulich betrachtet ist somit festzustellen, dass die Versorgungsfunktionen für das Gemeindegebiet von Niederzier in erheblichem Umfang über den zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ sichergestellt werden.

Zusammen mit den Anbietern EDEKA Rosenzweig, Penny, DM-Drogeriemarkt kommt dem Netto-Markt diesbezüglich die Funktion eines Leitbetriebes des zentralen Versorgungsbereichs mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zu.

## **2.4 Umsatz- und Logistikeffekte im Falle der Erweiterung der Netto-Filiale**

Einen erheblichen Faktor für die Frage zu erwartender Auswirkungen der geplanten Netto-Filialerweiterung stellt der zu erwartende Mehrumsatz im Falle der Erweiterung um ca. 258 qm Verkaufsfläche dar.

Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass durch Netto im Falle der Vergrößerung der Verkaufsfläche der Filiale keine Veränderungen des Sortimentes geplant sind. Hieraus ist abzuleiten, dass keine zusätzlichen Umsatzeffekte, die sich durch eine Ausweitung der Sortimentsbreite- bzw. -tiefe ergeben würden, zu erwarten sind.

Dennoch ist aus der gutachterlichen Sicht zu erwarten, dass trotz eines gegenüber heute unveränderten Sortiments und eines gleich bleibenden Einzugsgebietes eine moderate Erhöhung der Umsatzleistung der Netto-Filiale eintreten wird. Dieser Effekt dürfte daraus resultieren, dass durch eine veränderte Warenpräsentation innerhalb des Netto-Marktes Kaufanreize im Einzelfall zusätzlich entstehen können.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Wettbewerbsbedingungen geht Futura Consult davon aus, dass eine Netto-Filiale mit ca. 911 qm Verkaufsfläche am Planstandort in Niederzier eine jährliche Umsatzerwartung von ca. 4,1 Mio. EUR aufweist.

Hiervon dürften ca. 3,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren sowie ca. 0,5 Mio. EUR auf die Non-Food-Sortimente des Marktes entfallen.

Der Mehrumsatz gegenüber heute dürfte für das Stammsortiment Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren ca. 0,4 Mio. EUR betragen.<sup>4</sup>

Ursächlich für diese gegenüber der derzeitigen Flächenproduktivität unterdurchschnittliche Erhöhung des Umsatzes ist vor allem der Umstand, dass zwar der derzeitige Baukörper der Filiale großzügiger gestaltet wird, sich jedoch das Sortiment in Bezug auf Breite und Tiefe nicht verändern wird, so dass eine erweiterte Filiale ein gegenüber heute identisches Einzelhandelsortiment anbieten wird.

Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass mit einer zu erwartenden Erhöhung des Umsatzes von ca. 0,4 Mio. EUR im Bereich des Kernsortimentes die Auswirkungen der geplanten Netto-Filialerweiterung – in Bezug auf Umsatz steigernde Effekte – überschaubar sein werden.

---

<sup>4</sup> Die Einschätzung der Umsatzleistung des Netto-Marktes erfolgte durch Futura Consult.

Demgegenüber sind im Falle der Netto-Filialerweiterung – in Bezug auf Kosten reduzierende Effekte – deutliche Verbesserungen der Logistikabläufe sowie – hinsichtlich der Kundenakzeptanz – positive Veränderungen für kundenfreundlichere Einkaufsvorgänge zu erwarten.

Die Logistikeffekte einer vergrößerten Verkaufsfläche des Netto-Marktes werden folgende sein:

- Innerhalb der Bestandsfiliale ist es derzeit nicht möglich, alle angebotenen Netto-Artikel auf Europaletten innerhalb des Verkaufsraumes zu präsentieren. Vielmehr müssen einzelne Sortimente – z.B. Getränke und Waschmittel etc. – von Europaletten auf schmalere Paletten bzw. Bodenbretter umgeladen werden, da nur so das gesamte Warenangebot innerhalb des Marktes platzierbar ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes wäre mit dem Vorteil verbunden, weitere Netto-Artikel auf Europaletten ohne das heute erforderliche Umladen präsentieren zu können und dadurch Arbeitsabläufe deutlich einfacher zu gestalten.
- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes soll auch dazu dienen, durch großzügige Gangbreiten ein kundenseitig als angenehmer empfundenen Einkaufsverhalten zu ermöglichen. Ein als angenehmer empfundenen Einkaufen soll auch für Kunden mit Rollatoren oder Rollstühlen eintreten. Mit dem angestrebten Effekt verbindet das Unternehmen Netto die Erwartung, die Kundenakzeptanz positiv zu beeinflussen.
- Eine auf ca. 911 qm Verkaufsfläche vergrößerte Netto-Filiale ermöglicht den Einsatz einer größeren Zahl von Kühlmöbeln. Dies ist mit dem Vorteil verbunden, dass – bei vergleichbarem Angebotssektum – nur noch einmal morgens vor Geschäftsöffnung eine Bestückung der Kühlmöbel erforderlich ist. Hierdurch kann dem derzeit vorhandenen Effekt, dass die Kühlmöbel an verkaufsstarken Tagen wäh-

rend des Geschäftsbetriebes ein zweites Mal befüllt werden müssen, entgegengewirkt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale sowohl mit logistischen Entlastungen, die Kosten mindernde Wirkungen hervorrufen werden, als auch mit einer Erhöhung der Umsatzleistung verbunden sein wird.

### **3. Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planmaßnahme**

#### **3.1 Sortimentsabgleich mit der Sortimentsliste der Gemeinde Niederzier**

Für die Planungsabsicht zur Erweiterung der Netto-Filiale sind zunächst die Definitionen von in der Gemeinde Niederzier zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass das Kernsortiment des Netto-Marktes zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten der Rubrik „Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln“ sowie zu „...Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel“ gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Niederzier zu zählen ist.<sup>5</sup>

Zudem sind die Kernsortimente des Netto-Marktes als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant im Sinne des Landesentwicklungsplans NRW einzustufen.

#### **3.2 Kompatibilität mit dem Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW**

Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW legt fest:

*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Der Planstandort liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Köln.

---

<sup>5</sup> Gemeinde Niederzier: Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde Niederzier, Niederzier, 20.05.2010, S. 14

### 3.3 Kompatibilität mit dem Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Landesentwicklungsplan NRW gehören neben anderen Sortimenten auch die – gleichzeitig als nahversorgungsrelevant klassifizierten – Kernsortimente eines Netto-Marktes aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel.

Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW legt fest:

*„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.“*

Der Standort des Netto-Marktes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ der Gemeinde Niederzier.

Durch seine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Neue Mitte“ weist der Netto-Markt einen Standort auf, an dem Versorgungsleistungen mit nahversorgungsrelevanten Angeboten städtebaulich erwünscht sind.

Eine Kompatibilität der Planungsabsicht mit den Anforderungen des Ziels 2 des Landesentwicklungsplans NRW ist gegeben.

### 3.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Niederzier

In Bezug auf potentielle Auswirkungen einer Planmaßnahme im Einzelhandel besitzt die Frage etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einen hohen Stellenwert.

Im vorliegenden Fall des Planvorhabens am Standort des Netto-Marktes stellt sich die Frage etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Niederzier hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“.

**Photo: Teilansicht zentraler Versorgungsbereich „Neue Mitte“ in Niederzier**



Diesbezüglich ist zunächst von grundsätzlicher Bedeutung, dass es sich bei der von Netto besetzten Fläche um einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs handelt.

Der Netto-Markt ist somit als zentrumsintegrierter Standort einzustufen.

Der Netto-Markt stellt einen Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs dar.

Im Ergebnis der Verkaufsflächenerweiterung der Netto-Filiale ist davon auszugehen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ mehr Umsatz als heute im relevanten Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel generiert wird.

Aufgrund dieses Effektes sowie unter Berücksichtigung der stabilisierenden Wirkung, welche die geplante Verkaufsflächenerweiterung für den Netto-Markt als Leitbetrieb auslösen wird, ist eine Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs im Falle der Realisierung der Planmaßnahme zu erwarten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte ist aus der gutachterlichen Sicht zunächst darauf hinzuweisen, dass das Verlagerungspotential zuungunsten von anderen Anbietern im Standortraum mit ca. 0,4 Mio. EUR insgesamt als gering einzustufen ist.

Futura Consult erwartet diesbezüglich, dass von dieser zur Umverteilung anstehenden Umsatzgröße ca. 0,2 Mio. EUR zuungunsten des ebenfalls innerhalb der „Neuen Mitte“ gelegenen Penny-Marktes, der im Vergleich zu einem Netto-Markt einen systemgleichen Anbieter darstellt, umverteilt werden.

Eine Gefährdung des Penny-Marktes aufgrund eines aus der Netto-Erweiterung resultierenden Umsatzrückgangs von ca. 0,2 Mio. EUR ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu befürchten, da die geringe Größenordnung dieses Umsatzrückgangs sowie die als marktstabil einzustufende Positionierung der Penny-Filiale eine solche Wirkung nicht erwarten lassen.

Umsatzrückgänge dürften auch – in einem geringfügigen Umfang – bei den ebenfalls als systemgleich einzustufenden Anbietern ALDI und LIDL im Ge-

werbegebiet Huchem-Stammeln eintreten, jedoch werden auch hier die Größenordnungen insgesamt auf einem (sehr) niedrigen Niveau angesiedelt sein.

Der ebenfalls innerhalb der „Neuen Mitte“ gelegene EDEKA-Markt Rosenzweig stellt aufgrund seiner Ausrichtung als Lebensmittel-Vollsortimenter einen im Vergleich zum Netto-Markt nicht systemgleichen Anbieter dar und dürfte aus Sicht von Futura Consult nicht von nennenswerten Umsatzrückgängen betroffen sein.

Für weitere Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ werden etwaige Umsatzrückgänge unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle bleiben.

Insgesamt ist somit zu erwarten, dass sich aus der durch die Netto-Erweiterung ausgelösten Umsatzverlagerung keine unerwünschten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ in Niederzier ergeben werden.

Diese Einschätzung ist auch deshalb als realistisch anzusehen, da sich die ohnehin niedrige Größenordnung des zur Verteilung anstehenden Verlagerungsumsatzes von ca. 0,4 Mio. EUR auf mehrere Betriebe im gesamten Standortraum, die teilweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, verteilen wird.

Unter Berücksichtigung der stabilisierenden Wirkung, welche die geplante Verkaufsflächenerweiterung für den Netto-Markt als Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs auslösen wird, ist vielmehr eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ in Niederzier zu erwarten.

### **3.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden**

Eine raumordnerisch unerwünschte Wirkung der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung des Netto-Marktes wäre dann gegeben, wenn durch deren Realisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden zu befürchten wären.

Da der Netto-Markt am Standort Niederzierer Straße 51 heute wie zukünftig ein Kerneinzugsgebiet aufweist, das sich ausschließlich auf Siedlungsbereiche der Gemeinde Niederzier, nicht jedoch auf Umlandstädte oder -gemeinden bezieht, werden Umlandstädte oder -gemeinden weder in ihrer zentralörtlichen Funktion, noch in Bezug auf dort vorhandene zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Diesbezügliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

#### 4. Zusammenfassende Bewertung

Aus Sicht von Futura Consult sind gegen die Absicht, die bestehende Netto-Filiale in Niederzier am Standort Niederzierer Straße 51 von derzeit ca. 653 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 911 qm Verkaufsfläche zu erweitern, keine städtebaulichen bzw. raumordnerischen Einwände geltend zu machen.

Diese Beurteilung basiert auf folgenden Analyseergebnissen:

- Bei dem für die Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt handelt es sich um einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ in Niederzier. Die Planmaßnahme wird dazu führen, dass der Netto-Markt als Leitbetrieb dieses zentralen Versorgungsbereichs gestärkt wird.
- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen werden eine Größenordnung von ca. 0,4 Mio. EUR aufweisen. Aufgrund der Markt- und Wettbewerbssituation kann erwartet werden, dass von diesem Verlagerungsumsatz ca. 0,2 Mio. EUR die als systemgleich einzustufende und ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Penny-Filiale betroffen wird.
- Eine Existenzgefährdung des Penny-Marktes als einem der Leitbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs der „Neuen Mitte“ ist aufgrund der geringen Größenordnung des zu erwartenden Umsatzrückganges sowie der Marktstärke der Penny-Filiale nicht zu befürchten.
- Mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich der „Neuen Mitte“ ist somit festzustellen, dass die geplante Netto-Filialerweiterung keine negativen Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich hervorrufen wird. Die Filialerweiterung stellt vielmehr eine städtebau-

lich sinnvolle Maßnahme zur Funktionssicherung des Netto-Marktes als einem der Leitbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs dar.

- Die Planmaßnahme weist heute wie zukünftig ein Kerneinzugsgebiet auf, das die Gemeinde Niederzier umfasst. Nachbarkommunen werden daher weder in ihrer zentralörtlichen Funktion, noch in Bezug auf dort vorhandene zentrale Versorgungsbereiche geschädigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Falle der geplanten Erweiterung der Netto-Filiale in Niederzier am Standort Niederzierer Straße 51 keine unerwünschten städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind, vielmehr ist eine Sicherung des Netto-Marktes als einem der Leitbetriebe der „Neuen Mitte“ und eine funktionale Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.

Eine Ausweisung als Sondergebiet bietet diesbezüglich die Möglichkeit, die – städtebaulich sinnvolle – Erweiterung des Netto-Marktes zu realisieren und anhand von textlichen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung bzw. zur zulässigen Verkaufsflächengröße eine Steuerung des Standortareals vorzunehmen.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Netto-Filialerweiterung um ca. 258 qm Verkaufsfläche zu genehmigen.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

-----

*Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.*

---

|||||

!