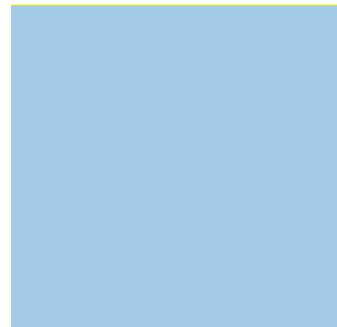




Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Dormagen

Wirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarkts im
Bezirk Hackenbroich

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Köln, November 2019



Geschäftsführende

Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Bundesbaurechtliche Regelungen	2
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen	2
2.3	Kommunale Vorgaben	4
2.4	Marktstruktur Lebensmittel-SB-Betriebe	6
3	Standortbeschreibung und Planvorhaben	9
3.1	Makrostandort Dormagen	9
3.1.1	Lage im Raum	9
3.1.2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	10
3.2	Mikrostandort	11
4	Planvorhaben	16
4.1	Umsatzeinschätzung des Planvorhabens	16
4.2	Einzugsgebiet	16
4.3	Nachfragevolumen	18
5	Wettbewerbssituation	19
5.1	Methodische Vorgehensweise	19
5.2	Wettbewerbssituation des Lebensmitteleinzelhandels	20
6	Wirkungsanalyse	27
7	Kompatibilität des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben	31
7.1	Kompatibilität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept	31
7.2	Kompatibilität mit den Vorgaben des Landes	31
8	Abschließende Bewertung	32

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

Am 05.11.2019 hat der Rat der Stadt Dormagen die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (*folgend: ZEHK*) beschlossen. Ein Teil dieses Beschlusses betrifft die Abgrenzung und Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs auf der Stufe eines Nahversorgungszentrums in Dormagen-Hackenbroich. Dieses Nahversorgungszentrum umfasst am Standort Salm-Reifferscheidt-Allee/Roggendorfer Straße die Ausweisung einer potenziellen Einzelhandelsentwicklungsfläche. Dies vor dem Hintergrund des Kenntnisstands im Frühjahr/Sommer 2019: Damals gab es sowohl städtische Überlegungen, das Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung eines Supermarkts zu ergänzen als auch erste Investoreninteressen für die Bebauung bzw. Nutzungszuführung.

Im August 2019 hat uns die Fa. Terrana Bauprojekt GmbH mit der Erarbeitung einer Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts auf der entsprechenden Fläche beauftragt. Der Betreiber sieht eine Verkaufsfläche von 1.200 m² zuzüglich 60 m² Verkaufsfläche für eine Bäckerei als Konzessionär vor.

Die vorliegende Analyse beschäftigt sich mit den handelswirtschaftlichen Effekten, die durch die Eröffnung eines Supermarkts (inkl. einer Bäckerei als Konzessionär) am Standort Salm-Reifferscheidt-Allee/Roggendorfer Straße hervorgerufen werden und beinhaltet die Prüfung, ob städtebauliche Wirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Im Detail werden auftragsgemäß folgende Leistungsbausteine bearbeitet:

- Einordnung des Angebots von Supermärkten, auch im Abgleich mit Lebensmitteldiscountern, und der verschiedenen Betreiberkonzepte sowie übergeordneten Branchentrends
- Würdigung der Standortsituation im Dormagener Bezirk Hackenbroich (und Hackhausen) und angrenzenden Siedlungsräumen, Bewertung des Planstandorts unter betrieblichen und städtebaulichen Aspekten
- Darstellung und Einordnung des Planvorhabens, Abgrenzung eines Einzugsgebiets, Ermittlung von Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten, Gegenüberstellung von Planumsatz und Nachfragepotenzial
- Einschätzung der Umsätze und der Marktbedeutung der im Wettbewerb stehenden Lebensmittel-SB-Betriebe
- Einschätzung der voraussichtlichen handelswirtschaftlichen Auswirkungen einer Realisierung der Ansiedlung
- Prüfung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in den von handelswirtschaftlichen Wirkungen betroffenen integrierten Versorgungslagen
- Vereinbarkeit des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben der Stadt Dormagen
- Abschließende gutachterliche Empfehlung zur Realisierung der Ansiedlung

2 Rahmenbedingungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten in Deutschland dar.

2.1 Bundesbaurechtliche Regelungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe – ab 1.200 m² Geschoss- bzw. 800 m² Verkaufsfläche – (gemäß der Rechtsprechung, u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005 wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² als großflächig eingestuft) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² (zzgl. max. 60 m² für einen Konzessionär) ist das Vorhaben somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, sodass regelmäßig eine Kern- bzw. Sondergebietspflicht anzunehmen ist.

Damit werden auch die Vorgaben der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels einschlägig.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31. Dezember 2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sieben Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro auf. Seit

Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Am 25. Januar 2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht. Dieser ist gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans und werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Gemäß **Ziel 1** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2 legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an Standorten in bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 zu Ziel 2 zu entnehmen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)



- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

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

Nach **Ziel 3** dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß **Grundsatz 4** soll bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Ziel 5 legt fest, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Zusätzlich

hat **Grundsatz 6** zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen gemäß **Ziel 7** vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 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 dabei auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Nach **Ziel 8** haben die Gemeinden 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.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind gemäß **Grundsatz 9** bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Schließlich sind gemäß **Ziel 10** Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7

und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Für das Vorhaben sind die Ziele und Grundsätze relevant, die sich mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment beschäftigen: dies sind die Ziele 1, 2 und 3.

2.3 Kommunale Vorgaben

Die Fortschreibung des ZEHK der Stadt Dormagen ist am 29.10.2019 durch den Rat der Stadt Dormagen beschlossen worden.

Nachfolgend werden die Inhalte skizziert, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind.

Zentrale Versorgungsbereiche/Zentrenhierarchie

Für die Stadt Dormagen ist eine Zentrenhierarchie Teil der Beschlusslage, die aus einem zweistufigen System besteht. Der größte und wichtigste integrierte Einzelhandelsstandort der Stadt ist das Hauptzentrum Dormagen Innenstadt. Die Versorgungsfunktion ist gesamtstädtisch und reicht betriebsbezogen auch bis in das Dormagener Umland. Auf der Ebene von Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche in Horrem, Hackenbroich und Ückerath abgegrenzt worden. Ihre Versorgungsfunktionen konzentrieren sich maßgeblich auf die Nahversorgung (hier insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) und konzentrieren sich räumlich regelmäßig maßgeblich nur auf den jeweiligen Bezirk und direkt angrenzende Bezirke/Siedlungsgebiete.

Standortzuordnungen Lebensmittel-SB-Betriebe

Für die bestehenden Standorte sowie mögliche Planstandorte von Lebensmittel-SB-Betrieben sind grundsätzlich drei Lagekategorien zu unterscheiden:

- Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind in der Regel maßgeblich für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche. Ihre Stabilität und Entwicklungsfähigkeit wird durch das Einzelhandelskonzept gefördert. Dadurch wird der baurechtliche

Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen unterstrichen.

- Betriebsstandorte, die sich zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden, jedoch eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und eine wohnungsnaher Versorgungsfunktion ausüben, ohne die Einzugsgebiete von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu tangieren, sind ebenfalls planerisch erwünscht und entwickelbar.
- Dagegen sind dezentrale Standortlagen – ohne städtebauliche Integration und wohnungsnaher Versorgungsfunktion – primär Einkaufsstandorte von Pkw-orientierten Kunden. Sie genießen weder einen baurechtlichen Schutzstatus noch wird ihre Weiterentwicklung durch das städtische Einzelhandelskonzept legitimiert.

Dormagener Sortimentsliste

Die Dormagener Sortimentsliste unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Das Kernsortiment von Lebensmittel-SB-Betrieben sind Nahrungs- und Genussmittel, die sowohl als nahversorgungsrelevante als auch als zentrenrelevant gelten. Das heißt, dass sie primär auf zentrale Versorgungsbereiche zu konzentrieren sind, jedoch – auch in einer großflächigen Dimensionierung mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche – zusätzlich an wohnungsnahen Versorgungsstandorten angesiedelt/erweitert werden können (s. o.).

Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Zielformulierung für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Dormagen erfolgt im Einzelhandelskonzept u. a. eine Konkretisierung für die definierten Nahversorgungszentren. Für das Nahversorgungszentrum Hackenbroich wird die These vertreten, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des EHK in Rede stehende Ansiedlung eines Supermarkts eine maßstäbliche Aufwertung der Nahversorgungsfunktion darstellen könnte.



Abbildung 1: Dormagener Sortimentsliste

Warengruppe	nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)		
Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Parfümerie/Kosmetik Pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren, Orthopädie	Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen		Pflanzen und Samen Outdoor, Zoobedarf, Tiernahrung
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport		Bekleidung, Wäsche Schuhe Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck Lederwaren, Taschen, Koffer	
Sport, Freizeit, Spiel		Freizeit, Spielwaren kleinteilige Camping- und Sportartikel Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen/Briefmarken, Handarbeiten)	großteilige Sportgeräte und Campingartikel Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln
Elektrowaren		Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		Hausrat Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Wohnaccessoires Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	Möbel/Küchen, Matratzen und Lattenroste Abgepasste Teppiche, Läufer
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör			Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz) Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Auto-/Motorradzubehör (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

2.4 Marktstruktur Lebensmittel-SB-Betriebe

Der Handelsverband Deutschland unterscheidet im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betriebstypen. Das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ist als Supermarkt einzuordnen. Supermärkte sind per definitionem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m² Verkaufsfläche.

Nach der Betriebstypenklassifizierung des EHI Retail Institutes werden Supermärkte von den großen Supermärkten unterschieden. Diese werden – die Betriebstypendynamik im Einzelhandel berücksichtigend – seit dem Jahr 2007 vom HDE gesondert geführt. Große Supermärkte sind über eine Verkaufsfläche von 2.500 m² bis 5.000 m² definiert.

Lebensmitteldiscounter sind dagegen Einzelhandelsgeschäfte, die bis vor einigen Jahren üblicherweise eine Verkaufsfläche von weniger als 1.000 m² aufweisen, „ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II“ führen. Nachgefragt werden heute in der Regel von den Betreibern jedoch Verkaufsflächen von mindestens ca. 1.200 m². Die gestiegenen Flächenansprüche werden u. a. mit der Einführung von Pfand- und Backautomaten sowie breiteren Gängen und einer niedrigeren Regalhöhe begründet; der Einkauf soll an Qualität und Komfort gewinnen. Eine Erweiterung des Sortiments erfolgt nach Auskunft der Betreiber dagegen nicht.

Auch von Supermarkt-Betreibern wird mit vergleichbaren Argumenten mehr Verkaufsfläche beansprucht. Die neuen Flächenkonzepte werden bei Neuansiedlungen, aber auch bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Filialnetzes gefordert.

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Betriebstypen bietet sich ein Vergleich der durchschnittlichen Artikelzahl an, die für das Jahr 2016 vom EHI Retail Institute (letztmalige Veröffentlichung) wie folgt dargestellt wird. Demnach werden in Supermärkten durchschnittlich 11.830 Artikel angeboten, in Discountern dagegen nur 2.295. Die Artikelzahlen der Supermärkte werden nur von den größer dimensionierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels übertroffen, wie z. B. große Supermärkte und SB-Warenhäuser.

Bereits ohne eine Betrachtung der Aufgliederung der Artikelzahlen für die einzelnen Warenbereiche wird damit deutlich, dass durch die Lebensmittelvollsortimenter eine umfassendere Versorgung wahrgenommen werden kann. Dies ist insbesondere dann bedeutsam, wenn keine Einzelhandelsagglomerationen – z. B. in Form zentraler Versorgungsbereiche – vorliegen, sondern die Grundversorgung eines bestimmten Siedlungsbereichs vorwiegend über einen Lebensmittel-SB-Betrieb gewährleistet werden soll.

Zumindest bis in die zweite Hälfte der 2000er Jahre war ein wachsender Marktanteil der Lebensmitteldiscounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar, der mit gleichzeitigen Bedeutungsverlusten der Lebensmittelvollsortimenter verbunden war.

In den vergangenen Jahren zeichnete sich jedoch eine Umkehrung des Trends ab, sowohl was die Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel als auch die Flächenkonzeption der Lebensmitteldiscounter betrifft. Nachvollziehbar ist, dass insbesondere die Supermärkte und die großen Supermärkte seit 2010 an Marktbedeutung gewinnen. Verändertes Verbraucherverhalten im Sinne bewusster Ernährung und Frischeorientierung sowie wachsendes Interesse an Convenience-Produkten sind nur zwei Facetten einer Entwicklung, die die ausschließliche Preisorientierung der Discounter vermehrt unter Druck setzten.

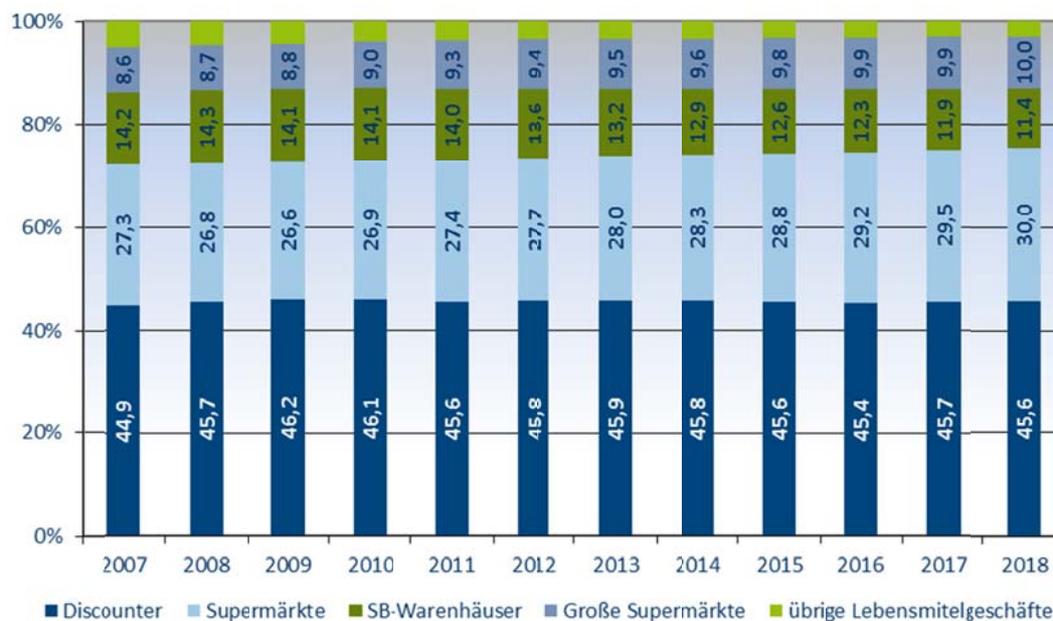


Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)

Betriebstyp	LEH-Discounter	Supermärkte	große Supermärkte	SB-Warenhäuser
Warenbereich				
Frischwaren	640	2.650	4.360	4.410
Tiefkühlkost/Eis	155	585	850	880
Trockensortiment	960	5.760	10.520	11.180
Nonfood I	265	2.030	4.825	7.900
Nonfood II	275	805	4.450	24.500
Insgesamt	2.295	11.830	25.005	48.870

Quelle: Daten: www.handelsdaten.de, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Abbildung 2: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019, Daten: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019

Anhand betrieblicher Kennziffern lassen sich nicht nur Rückschlüsse auf die Versorgungsbedeutung eines Betriebstyps ziehen, sondern auch auf die Frequenzeffekte, die sich für das Standortumfeld ergeben. Diese fallen für Supermärkte in der Tendenz höher aus als für Discounter, sodass dieser Betriebstyp den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in gewachsenen Versorgungslagen stärker unterstützen kann.

Deutliche Unterschiede ergeben sich für die verschiedenen Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die in der Regel über den Umsatz/m² Verkaufsfläche ausgewiesen wird.

Im Retail Estate Report 2018/2019 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, der teilweise auch vom EHI Retail Institute auf der Plattform www.handelsdaten.de zitiert wird, werden die betreiberbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen von Lebensmittel-SB-Betrieben (und Drogeriemärkten) veröffentlicht (die Wertermittlung erfolgte durch die Gesellschaft für Konsumforschung GfK auf Datenbasis von TradeDimensions).

Demnach wird die mit Abstand größte Flächenproduktivität durch den Anbieter Aldi-Süd mit durchschnittlich rund 10.350 EUR brutto/m² Verkaufsfläche generiert, gefolgt von Lidl mit durchschnittlich rund 7.400 EUR/m² Verkaufsfläche. Für die beiden marktführenden Supermarktketten – Edeka und

Rewe – liegen die Flächenleistungen mit circa 4.480 EUR brutto/m² bzw. rund 4.010 EUR/m² Verkaufsfläche näher beieinander als bei den Discounterbetreibern.

Auffällig ist, dass zwar eine größere Versorgungsbedeutung von Lebensmittelvollsortimentern ausgeht, deren Leistungsfähigkeit aber unter der für die meisten Lebensmitteldiscounter angenommenen Leistungsfähigkeit liegt.

Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte

Betrieb	Betriebstyp	Ø-Verkaufsfläche in m ²	Ø-Flächenproduktivität in EUR	Ø-Umsatz Filiale in Mio. EUR
Aldi Nord	Lebensmitteldiscounter	860	6.650	5,7
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	850	10.350	8,8
Lidl	Lebensmitteldiscounter	870	7.400	6,4
Netto	Lebensmitteldiscounter	780	4.250	3,3
Norma	Lebensmitteldiscounter	720	3.570	2,6
Penny	Lebensmitteldiscounter	720	5.090	3,7
Edeka	Lebensmittelvollsortimenter	1.230	4.480	5,5
Rewe	Lebensmittelvollsortimenter	1.490	4.010	6,0

Quelle: Daten Bundesdurchschnitt Hahn Retail Report 2018/2019; Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019



3 Standortbeschreibung und Planvorhaben

3.1 Makrostandort Dormagen

3.1.1 Lage im Raum

Im Südosten des Rhein-Kreises Neuss gelegen und dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet, ist die Stadt Dormagen großräumig gesehen Teil des polyzentrischen Verdichtungsraums der Metropole Rheinland.

Die östliche Gemarkung der Stadt Dormagen wird durch die Mäander des Rheins vorgegeben. Durch die Flusslage wird sowohl die Siedlungsstruktur als auch die Einzelhandels- und sonstige wirtschaftliche Entwicklung Dormagens geprägt. So stellt der Rhein eine mobilitätseinschränkende Zäsur dar. Eine Brückenquerung auf Dormagener Stadtgebiet existiert nicht, lediglich eine Fährverbindung aus dem statistischen Bezirk Stadt Zons.

Dormagen wird von mehreren Großstädten des Landes Nordrhein-Westfalen umgeben. Zu nennen sind hier insbesondere die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die Städte Neuss im Norden und Köln im Süden. Darüber hinaus grenzt Dormagen an die Städte Grevenbroich, Pulheim und Monheim am Rhein sowie an die Gemeinde Rommerskirchen. In der landesplanerischen Ordnung wird Dormagen als Mittelzentrum eingestuft.

Neben der skizzierten regionalen Wettbewerbssituation nimmt insbesondere die Verkehrsanbindung Dormagens Einfluss auf die Entwicklung des städtischen Einzelhandels.

Im Ballungsraum zwischen Köln und Düsseldorf verfügt Dormagen grundsätzlich über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, trotz der Zäsur durch den Rhein. Hier ist insbesondere die nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernte A 57 zu nennen, die eine Verbindung nach Köln oder Düsseldorf schafft (Anschlussstelle Nr. 25). Parallel dazu verläuft auf der östlichen Seite der Innenstadt die Bundesstraße B 9.

Die Stadt Dormagen ist außerdem an den Schienenpersonenverkehr angebunden. Die Linie RE 7 der Deutschen Bahn hält neben den Städten Rheine, Münster, Hamm, Hagen, Wuppertal, Köln und Krefeld auch in Dormagen. Die Stadtbahnlinie S 11 der Stadt Köln sieht Dormagen neben Düsseldorf, Köln und Bergisch Gladbach ebenfalls als Zwischenstation vor.

Abbildung 3: Lage der Stadt Dormagen und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

3.1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Nach Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) weist die Stadt Dormagen zum 30.12.2018 eine Zahl von ca. 64.200 Einwohnern auf.

Für die Skizzierung der Bevölkerungsverteilung in Dormagen wird jedoch auf Zahlen des städtischen Melderegisters zurückgegriffen, die eine differenzierte Betrachtung der Einwohnerzahlen in den 16 statistischen Bezirken der Stadt Dormagen ermöglicht. Die Diskrepanz zwischen den Zahlen des Melderegisters (65.277 Einwohner) und IT.NRW von rund 1.110 Einwohnern ist für diese Betrachtung irrelevant.

In einer großräumigen Betrachtung ist der Siedlungskörper der Stadt Dormagen folgendermaßen zu gliedern:

Der Kernbereich wird durch die Bezirke Horrem, Mitte und Rheinfeld gebildet. Hier ist etwa ein Drittel der Dormagener Bevölkerung wohnhaft, wobei der Bezirk Mitte mit rund 10.425 Einwohnern den einwohnerstärksten Bezirk darstellt.



Tabelle 3: Einwohner in Dormagen nach Bezirken im Jahr 2018

Bezirk	Einwohner
Dormagen Mitte	10.425
Broich	137
Delhoven	4.378
Delrath	2.955
Gohr	2.053
Hackenbroich	8.609
Hackhausen	435
Horrem	9.252
Knechtsteden	47
Nievenheim	6.524
Rheinfeld	5.188
Stadt Zons	5.513
St. Peter	410
Straberg	2.654
Stürzelberg	4.126
Ückerath	2.556
Gesamtstadt	65.277

Quelle: Melderegisterauswertung; Stand: 30.11.2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Ein weiteres zusammenhängendes Siedlungsband setzt sich im nördlichen Bereich der Dormagener Gemarkung aus den Bezirken Ückerath, Nievenheim und Delrath zusammen. Die Einwohnerzahl von insgesamt rund 12.035 macht nahezu ein Fünftel der Dormagener Gesamtbevölkerung aus.

Eine Fortsetzung des angesprochenen Siedlungsbands im Norden Dormagens bilden die Bezirke St. Peter und Stürzelberg in östlicher Richtung, wobei St. Peter nahezu ausschließlich durch Gewerbe- und Industrienutzungen bestimmt wird.

Darüber hinaus setzt sich die Dormagener Gemarkung durch statistische Bezirke zusammen, die weitestgehend dispers im Raum verteilt sind. Hierzu zählen auch Hackenbroich und Hackhausen an der südlichen Grenze des Stadtgebiets.

Nach Angaben der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW mit dem Basisjahr 2014 wird für die Stadt Dormagen im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 65.270 prognostiziert (Wachstum um rund 4,4 %). In den Jahren 2035 und 2040 sehen die Berechnungen Einwohnerzahlen von 65.698 (ca. 5,1 %) bzw. 66.055 (ca. 5,7 %) vor.

Aufgrund des Bezugs auf das Basisjahr 2014 bleiben in dieser Prognose jedoch die jüngeren dynamischen Zuwanderungsprozesse in Dormagen ausgeblendet, die maßgeblich zwischen 2015 und 2017 stattgefunden haben. Durch die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus von 2011 wird daher deutlich, dass die prognostizierten Bevölkerungszahlen die tatsächliche Entwicklung bereits seit 2015 unterschreiten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Dormagen positive Impulse durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind. Für den statistischen Bezirk Hackenbroich ist diese Aussage im Hinblick auf die derzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dahingehend zu konkretisieren, dass zukünftig für Hackenbroich mit ca. 4,3 ha zusätzlichen Wohnbauflächen bzw. 110 bis 150 Wohneinheiten kalkuliert wird. Hieraus würde statistisch ein maximales Bevölkerungswachstum von rund 375 Einwohnern zu erwarten sein (bei Ansatz einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen). Die Wohnbauflächenpotenziale des Regionalplans gehen noch darüber hinaus.

3.2 Mikrostandort

Der statistische Bezirk Hackenbroich befindet sich wie erwähnt an der südlichen Gemarkungsgrenze Dormagens in Nachbarschaft zu den Städten Köln und Pulheim.

Die Hauptversorgungslage Hackenbroichs wird in der Fortschreibung des ZEHK als Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Süden des Siedlungsgebiets in Höhe Salm-Reifferscheidt-Allee/Sinnersdorfer Straße.

Innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums befinden sich

- der auf der südlichen Straßenseite der Salm-Reifferscheidt-Allee gelegene Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi,
- die sich westlich anschließende Fläche des „Karree am Kiefernwäldchen“, einem mischgenutzten Wohn-/Geschäftszentrum mit dem Ankermieter Netto-Lebensmitteldiscounter,
- die kleinteilige Nutzungs- (Einzelhandels-)struktur auf der östlichen Straßenseite der Sinnersdorfer Straße bis einschließlich des

nördlich der Ruhrstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäudes

- sowie die Fläche im Kreuzungsbereich von Salm-Reifferscheidt-Allee und Sinnersdorfer Straße, die als potenzieller Einzelhandelsentwicklungsstandort gekennzeichnet ist und jetzt für die Ansiedlung des hier geprüften Lebensmittelvollsortimenters zur Diskussion steht.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums und des Planstandorts erfolgt innerörtlich maßgeblich über die Hackenbroicher Straße aus nordwestlicher Richtung (Delhoven, Knechtsteden, Straberg) und die Roggendorfer Straße aus nordöstlicher Richtung (Horrem, Innenstadt). Über die Roggendorfer Straße besteht zudem eine direkte Verknüpfung zum südöstlich gelegenen Kölner Stadtteil Roggendorf. Die nächstgelegenen Anschlüsse an die A 57 befinden sich in einer geringen Entfernung vom Siedlungsbereich Hackenbroich: nördlich die Anschlussstelle Dormagen, südlich die Anschlussstelle (Köln-) Worringen.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV erfolgt ausschließlich über die Busverbindungen von Stadtbus Dormagen. Hackenbroich verfügt sowohl entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee als auch entlang der Dorfstraße/Sinnersdorfer Straße über mehrere Bushaltestellen, die eine ÖPNV-Anbindung an das weitere Stadtgebiet ermöglichen. Für die im Folgenden zu erläuternde Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums ist die Bedeutung der Bushaltestelle Hackhauser Straße hervorzuheben. Diese befindet sich im Zentrum der Handelslage und übernimmt damit eine wichtige Verkehrsfunktion für den Teil der Bevölkerung, der seine Einkäufe in Hackenbroich über den ÖPNV tätigt.

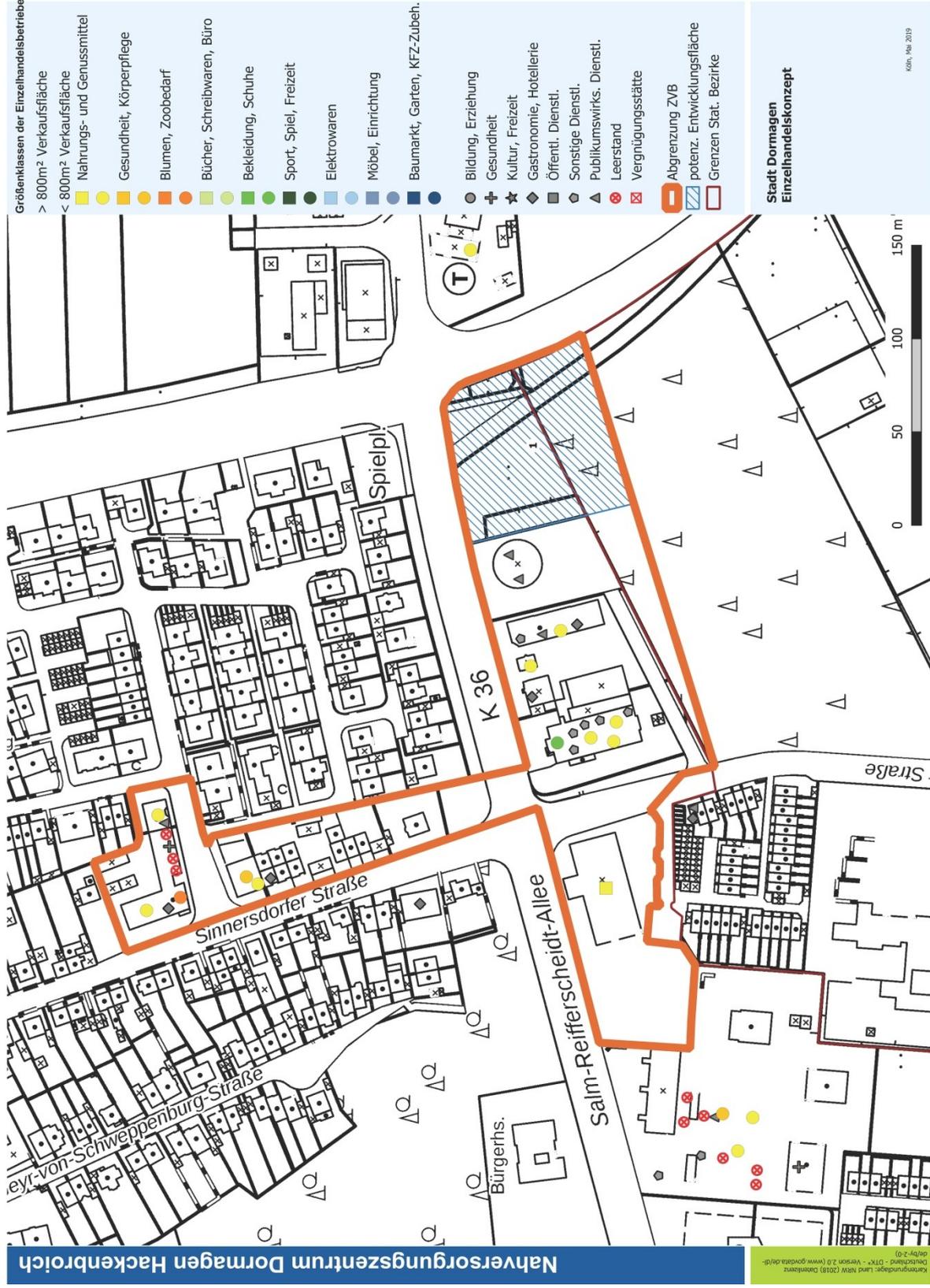
Abbildung 4: Projektskizze



Quelle: Julian Huth, Dipl.-Ing. Architekt

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Hackenbroich wird im ZEHK auf den kompletten gleichnamigen statistischen Bezirk mit rund 8.610 Einwohnern und zusätzlich den kleinen benachbarten statistischen Bezirk Hackhausen mit ca. 435 Einwohnern bezogen. Insgesamt ist somit auf ein Kundenpotenzial von ca. 9.045 Einwohnern hinzuweisen.

Abbildung 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe	
> 800m ² Verkaufsfläche	●
< 800m ² Verkaufsfläche	○
Nahrungs- und Genussmittel	●
Gesundheit, Körperpflege	●
Blumen, Zoobedarf	●
Bücher, Schreibwaren, Büro	●
Bekleidung, Schuhe	●
Sport, Spiel, Freizeit	●
Elektrowaren	●
Möbel, Einrichtung	●
Baumarkt, Garten, KFZ-Zubeh.	●
Bildung, Erziehung	+
Gesundheit	+
Kultur, Freizeit	+
Gastronomie, Hotellerie	+
Öffentl. Dienstl.	+
Sonstige Dienstl.	+
Publikumswirks. Dienstl.	+
Leerstand	+
Vergnügungsstätte	+
Abgrenzung ZVB	—
potenz. Entwicklungsfläche	▨
Grenzen Stat. Bezirke	▭

Stadt Dormagen
Einzelhandelskonzept

Köln, Mai 2019

Kartengrundlage: Land NRW (2018) | Orientierung: (0) | Projektion: DTM | Version 2.0 | www.gisdata.de/18-049-2-0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Marktbedeutung des Nahversorgungszentrums

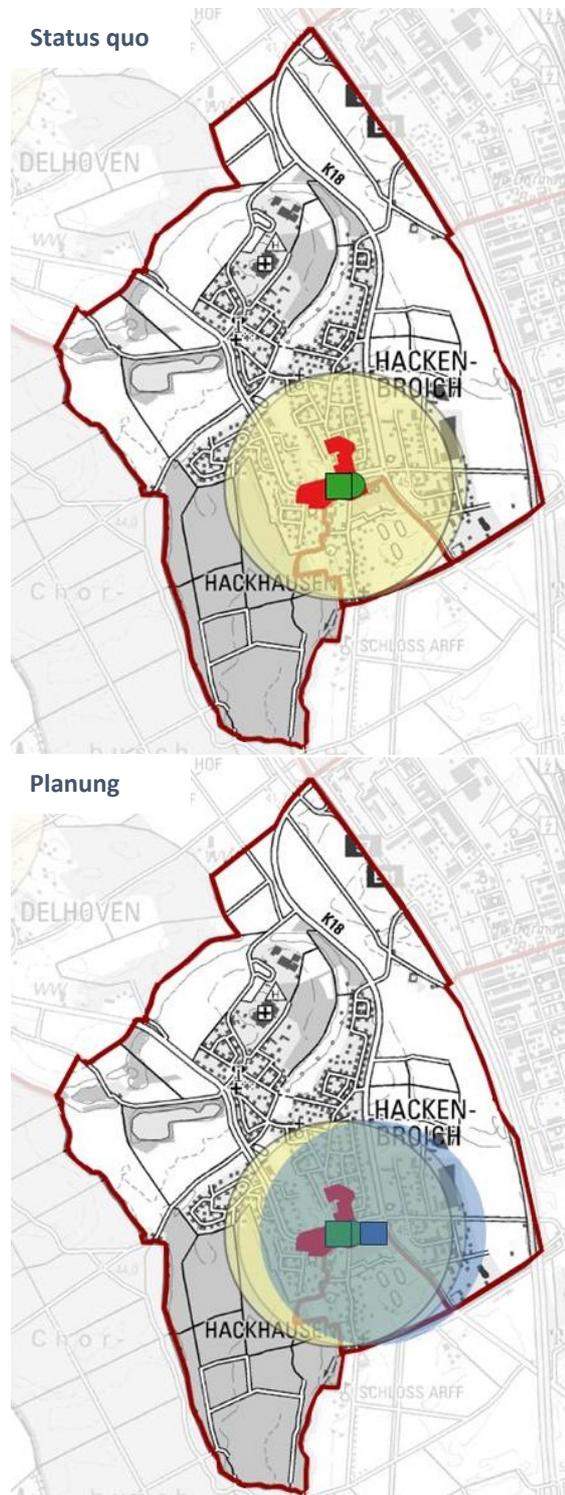
Wie erläutert soll das Nahversorgungszentrum Hackenbroich eine Versorgungsfunktion für die Einwohnerschaft der statistischen Bezirke Hackenbroich und Hackhausen mit insgesamt rund 9.045 Einwohnern übernehmen. Dabei ist die Versorgungsfunktion, entsprechend der Funktionszuweisung des zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere auf die Nahversorgung zu beziehen.

Hierbei sind die Ausstattung in den beiden Bezirken mit Lebensmittel-SB-Betrieben sowie deren räumliche Verteilung maßgeblich.

Abbildung 6 zeigt einen Ausschnitt der gesamtstädtischen Nahversorgungssituation mit Lebensmittel-SB-Betrieben für die statistischen Bezirke Hackenbroich und Hackhausen zum jetzigen Zeitpunkt sowie im Vergleich für die Planung zur Ansiedlung des Supermarkts. Die beiden Anbieter Aldi (= grünes Quadrat für eine Verkaufsfläche mit mehr als 800 m²/großflächig) und Netto (= grüner Kreis für eine Verkaufsfläche von max. 800 m²/nicht großflächig) befinden sich innerhalb des Nahversorgungszentrums im südlichen Bereich des zu versorgenden Gebiets. Die Bewohnerschaft im südöstlichen Siedlungsbereich Hackenbroichs sowie die komplette Einwohnerschaft von Hackhausen können zumindest einen der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb von 700 Metern erreichen. 700 Meter ist in der Regel die theoretisch maximale Entfernung für einen fußläufigen Einkauf von Lebensmitteln und wird in der Regel über die Kennzeichnung eines entsprechenden Radius um den jeweiligen Betriebsstandort dargestellt.

Die Einwohnerschaft im zentralen und nördlichen Bereich Hackenbroichs kann den nächstgelegenen Lebensmittel-SB-Betrieb entsprechend erst in einer Entfernung von mehr als 700 Metern erreichen.

Abbildung 6: Nahversorgung in Hackenbroich/Hackhausen, Status quo und Planung im Vergleich



Quelle: Ausschnitt aus der Darstellung der gesamtstädtischen Versorgungssituation mit Lebensmittel-SB-Betrieben aus der Fortschreibung des EHZK, zzgl. Planvorhaben, eigene Darstellung



Mit Blick auf die Kartendarstellung unter Hinzunahme des Planstandorts wird als erste Bewertung deutlich, dass die Ansiedlung im Hinblick auf die Zielerreichung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung – in räumlicher Perspektive - keinen entscheidenden Mehrwert darstellt, da die projektierte Nachbarschaft des Planstandorts mit den bestehenden Lebensmittel-SB-Betrieben faktisch nicht dazu beiträgt, die Nahversorgung bisher unterversorgter Siedlungsbereiche aufzuwerten.

Jedoch sind in diese Bewertung die betriebstypenspezifischen Unterscheidungsmerkmale einzubeziehen, die bereits in Kapitel 2.4 skizziert wurden.

Insbesondere durch die Vielfalt des Angebots (große Artikelzahl) und durch den Frische-Anteil der Produkte wird durch die Ansiedlung eines Supermarkts (= Lebensmittelvollsortimenter) eine maßgebliche Aufwertung der Nahversorgung in Hackenbroich/Hackhausen erwartet.

Für die derzeitige Darstellung der Marktbedeutung der beiden ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe sowie die zukünftige Marktbedeutung im Falle der Ansiedlung des Supermarkts werden nachfolgend die Daten zur Umsatzeinschätzung und zum Nachfragevolumen aus den anschließenden Kapiteln vorweggenommen.

Derzeit wird durch die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe ein Umsatz von rund 13,7 Mio. EUR generiert, davon rund 12,7 Mio. EUR für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. In diesen Sortimenten steht der Einwohnerschaft von Hackenbroich und Hackhausen ein Kaufkraftpotenzial von rund 22,3 Mio. EUR gegenüber. Das heißt, es wird theoretisch ein Marktanteil von rund 57 % erreicht.

Rechnet man auch den Zielumsatz des Rewe-Supermarkts hinzu, werden durch die drei Lebensmittel-SB-Betriebe insgesamt rund 17,6 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten umgesetzt, und es errechnet sich ein neuer maximaler Marktanteil von ca. 79 %.

Damit zeigt sich, dass innerhalb der beiden Bezirke einerseits ausreichend nahversorgungsrelevante Kaufkraft verfügbar ist, um die Rentabilität eines weiteren Lebensmittel-SB-Betriebs zu sichern, andererseits wird jedoch auch deutlich, dass damit in Hackenbroich/Hackhausen ein Ausstattungsniveau erreicht wird, dass kaum weiterer nahversorgungsrelevanter Angebotsergänzungen bedarf. Diese Aussage vor dem Hintergrund, dass der zuvor errechnete Marktanteil von 79 % natürlich nur einen theoretischen Maximalwert aufzeigt, wenn die Einwohnerschaft von Hackenbroich/Hackhausen alle nahversorgungsrelevanten Einkäufe innerhalb des Nahversorgungszentrums Hackenbroich tätigen würde.

4 Planvorhaben

4.1 Umsatzeinschätzung des Planvorhabens

Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten kann unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen standort-, markt- sowie potenzielseitigen Rahmenbedingungen eine Einschätzung des künftigen Umsatzes durch die Ansiedlung eines Supermarkts der Fa. Rewe erfolgen, der dann in die Prüfung handelswirtschaftlicher und städtebaulicher Wirkungen einfließt.

Die durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers Rewe wird im Retail Estate Report 2019/2019 der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG ebenso wie vom EHI Retail Institute auf der Plattform www.handelsdaten.de mit rund 4.010 EUR/m² Verkaufsfläche beziffert. Diese Zahl basiert u. a. auf Berechnungen des Marktforschungsinstituts *Trade-Dimensions*.

Tabelle 4: Umsatzeinschätzung des Planvorhabens

Betrieb	VKF in m ²	Umsatz in Mio. EUR/m ² VKF	Umsatz in Mio. EUR
REWE	1.200	4.400	5,3

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Umsatzleistung des Ansiedlungsvorhabens mit rund 5,3 Mio. EUR zu beziffern ist.

Hinzu kommt der Umsatz einer Bäckerei mit max. 60 m² Verkaufsfläche, die als Konzessionär innerhalb des zu errichtenden Gebäudes vorgesehen ist. Je nach Ausrichtung des Lebensmittelhandwerks, insbesondere der Größe und Qualität der Bestuhlung, wird eine entsprechende Aufteilung der Umsätze an die Einzelhandelsnutzung (Bäckerei-Thekenverkauf) und die gastronomische Nutzung vorzunehmen sein. Dieser Umsatz wird in der vorliegenden Wirkungsanalyse ausgeklammert. Es ist davon auszugehen, dass die monetären Effekte aufgrund der geringen Dimensionierung unterhalb einer nachweisbaren Größenordnung verbleiben.

Die Bäckerei wird jedoch, wie in Kapitel 5.1 erläutert, als Einflussgröße der Umsatzumverteilung berücksichtigt.

Die vorhabenbezogene Umsatzeinschätzung erfolgt unter Einbeziehung der betriebsseitigen Attraktivität sowie der beschriebenen Standortbedingungen. Darüber hinaus wird ein „Worst-case“-Ansatz berücksichtigt. Damit wird für das Vorhaben nach der Realisierung eine maximale Attraktivität und Leistungsfähigkeit unterstellt.

Unter diesen Prämissen wird für den Bestandmarkt eine Flächenproduktivität von 4.400 EUR/m² Verkaufsfläche angesetzt, damit ein Betrieb, der leistungsfähiger ist als ein durchschnittlicher Rewe-Supermarkt, ausgedrückt durch ein Mehr von fast 400 EUR je m² Verkaufsfläche.

4.2 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets für das Planvorhaben gibt den Raum wieder, in dem Kunden das Planobjekt voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Planvorhabens basiert insbesondere auf folgenden Aspekten:

- Zeit-Distanz-Werte
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Vorhabens
- Verkehrsinfrastrukturelle Situation
- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation

Grundsätzlich ist für das Vorhaben eine nachlassende Anbindungsintensität der Bewohner bei zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort anzunehmen, unabhängig von Stadt und Stadtteil/Bezirk. Damit ergäbe sich (unter Aus-



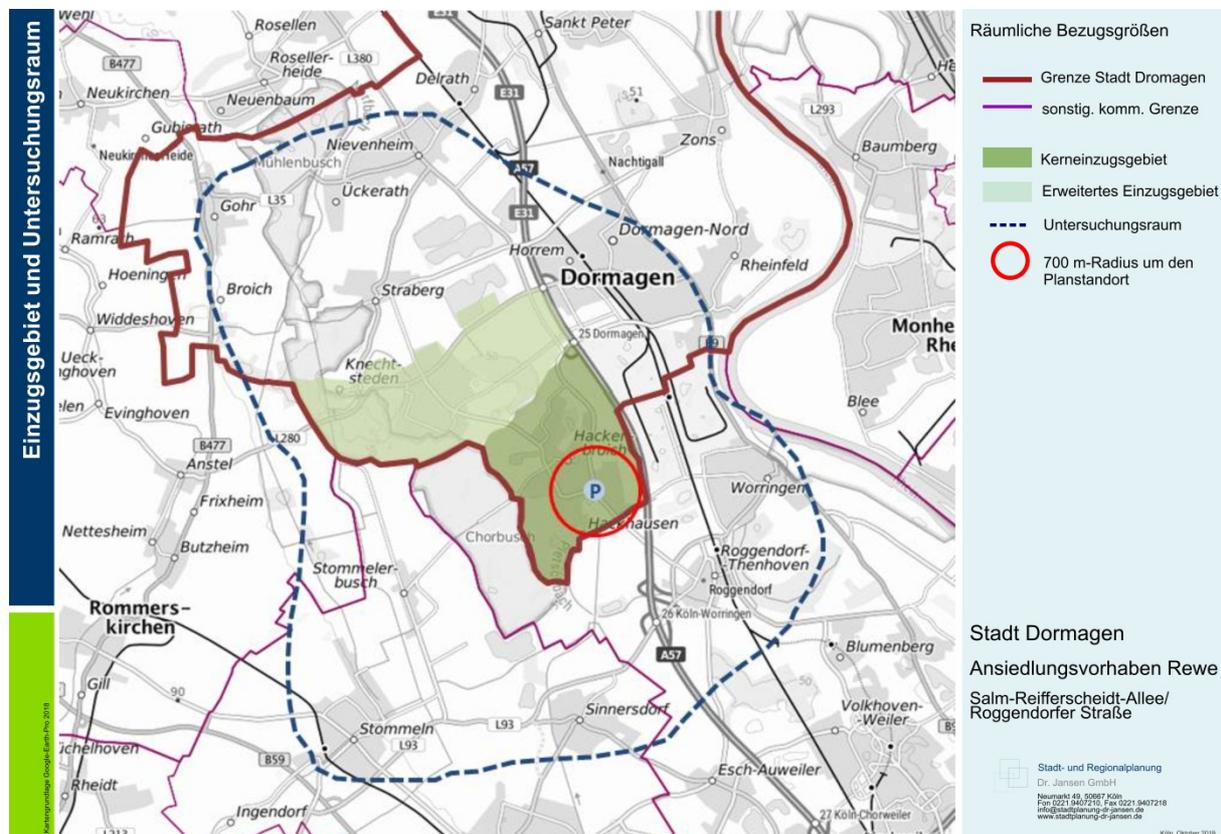
klammerung der Wettbewerbssituation) theoretisch eine radiale Zonierung des Einzugsgebiets um den Vorhabenstandort, die durch die Führung der Straßen modifiziert wird.

Der Planstandort befindet sich im Grenzbereich der beiden Dormagener Bezirke Hackenbroich und Hackhausen innerhalb des im ZEHK der Stadt Dormagen abgegrenzten Nahversorgungszentrums Hackenbroich.

Das zukünftig zu erwartende Einzugsgebiet des Vorhabens korreliert mit dem Einzugsgebiet, das im ZEHK für das Nahversorgungszentrum Hackenbroich angesetzt wurde. Hier wird eine primäre Nahversorgung für die Einwohnerschaft der Bezirke Hackenbroich und Hackhausen angenommen, die damit als Kerneinzugsgebiet abgegrenzt werden.

Mit einer abgestuften Anbindungsintensität werden die beiden nördlich angrenzenden Bezirke Knechtsteden und Delhoven als eine zweite Zone dem

Abbildung 7: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum



Quelle: Geoportal.NRW (Stand 2018), eigene Darstellung

Einzugsgebiet zugeordnet, weil die zu erwartende Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hackenbroich aus der dortigen Einwohnerschaft eine schnell erreichbare und vielfältige Nahversorgung ermöglicht. Nicht in das Einzugsgebiet integriert werden Siedlungsbereiche außerhalb von Dormagen. Damit kann ausgeschlossen werden, dass eine Legitimation des Vorhabens durch Einwohnerschaft/Kaufkraft hergeleitet wird, deren grenzüberschreitende Zuordnung zum Vorhaben planerisch nicht erwünscht ist. Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung erfolgt dagegen selbstverständlich auch in den Nachbargemeinden (vgl. Ausführungen in Kap. 5.1 zum Untersuchungsraum).

Insgesamt ist somit ein Einzugsgebiet von ca. 13.470 Einwohnern anzusetzen, davon ca. 9.045 im Kerneinzugsgebiet und rund 4.425 im erweiterten Einzugsgebiet.

4.3 Nachfragevolumen

Die Kaufkraft ist wichtiger Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für eine Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2018 in Deutschland pro Kopf ca. 5.895 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- sowie Genussmittel einerseits und Nichtlebensmittel andererseits entfallen mit etwa 2.180 EUR ungefähr 37 % auf Lebensmittel und mit circa 3.685 EUR etwa 63 % auf Nonfood-Angebote.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Dormagen beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, im Jahr 2018 rund 101,6 und liegt damit knapp über dem bundesweiten Durchschnitt.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Folgende Sortimente und Pro-Kopf-Ausgaben werden hierzu angesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.180 EUR
- Drogeriewaren ca. 245 EUR
- Tiernahrung/Zoobedarf ca. 52 EUR

Dabei ist zu beachten, dass sowohl bei Supermärkten als auch bei Lebensmitteldiscountern in der Regel neben dem Nonfood-I-Sortiment (Drogeriewaren, zoologischer Bedarf) auch ein Verkaufsflächenanteil durch Nonfood-II-Sortimente (inkl. Aktionswaren) belegt wird (Schreib-, Haushalts-, Spielwaren, Bekleidung, Sportartikel, Elektrowaren etc.). Diese werden innerhalb der vorliegenden Analyse ebenfalls hinsichtlich ihrer Wirkungen geprüft, jedoch ausschließlich gegenüber den im Wettbewerb stehenden Lebensmittel-SB-Betrieben.

Auf Grundlage der vorstehenden Daten lässt sich für das Einzugsgebiet ein vorhabenrelevantes Nachfragevolumen von derzeit rund 33,9 Mio. EUR beziffern, davon sind etwa 67 % dem Kerneinzugsgebiet und 33 % dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen.



5 Wettbewerbssituation

5.1 Methodische Vorgehensweise

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet basiert auf einer durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Oktober 2019 durchgeführten Erhebung.

Als Wettbewerber für das zur Diskussion stehende Ansiedlungsvorhaben sind grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe einzustufen, in denen vergleichbare Sortimente angeboten werden. Aufgrund der Flächengrößen, Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sich die Wirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern dass die Anbieter des gleichen Betriebstyps von Wettbewerbswirkungen stärker betroffen sein werden. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass bei deren Analyse auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln abzustellen ist. Dies sind Lebensmittel-SB-Betriebe, unterschieden nach Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern (Supermärkte, große Supermärkte, SB-Warenhäuser u. a.).

Um eine „Atomisierung“ der Effekte zu vermeiden, wurden Einzelhandelsbetriebe, die primär Sortimentsüberschneidungen mit den Nonfood-Sortimenten des Vorhabenbetriebs aufweisen, im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung nicht berücksichtigt. Auf einzelne Wettbewerbsbetriebe bezogen verursacht die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs am Planstandort voraussichtlich lediglich Effekte unterhalb einer messbaren und quantitativ darstellbaren Größe.

Alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden auf Basis branchen- und marktüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Lage und Sichtbarkeit des Standorts, Sortimentsstruktur/-tiefe, Innen- und Außengestaltung, Parkplatzsituation, Kundenfrequenzen) bewertet.

Im Hinblick auf einen „Worst-case-Ansatz“ wurde ausgeschlossen, dass eine Überschätzung der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorgenommen wird.

Damit wird gegenüber dem Vorhabenbetrieb genau gegensätzlich verfahren. Für diesen gilt die Prämisse, die Leistungsfähigkeit keinesfalls zu unterschätzen (vgl. hierzu Abschnitt 4.1 zur Umsatzeinschätzung des Planvorhabens).

Der Untersuchungsraum geht über das zuvor definierte Einzugsgebiet hinaus. Während bei der Darstellung des Einzugsgebiets die Wohnstandorte der Kunden im Fokus der Betrachtung stehen und eine Orientierung an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Hackenbroich erfolgt, beschreibt der Untersuchungsraum den Raum, innerhalb dessen sich der überwiegende Teil der durch das Vorhaben induzierten Wettbewerbseffekte niederschlagen wird.

So orientiert sich der Untersuchungsraum außerhalb der Stadt Dormagen an den nächstgelegenen Standorten von Supermärkten. Dies vor dem Hintergrund, dass für Supermärkte als betriebsgleiche Anbieter wie das Vorhaben die intensivste Wettbewerbsauseinandersetzung zu erwarten ist. Im Umfeld dieser nächstgelegenen Supermärkte werden darüber hinaus auch Lebensmitteldiscounter betrachtet.

Aus Sicht des Planstandorts werden so halbringförmig von Südosten nach Südwesten die Lebensmittel-SB-Betriebe in Köln-Worringen und Köln Roggendorf/Thenhoven ebenso in die Untersuchung einbezogen wie der Wettbewerb in Pulheim-Sinersdorf und Pulheim-Stommeln. Weiter in Richtung Westen liegt der nächste Standort eines Supermarkts in der Gemeinde Rommerskirchen innerhalb des Fachmarktzentrum Center am Park. Die Attraktivität dieses Standorts (neben dem Rewe-Supermarkt sind u. a. Lidl, Penny, Rossmann, Kik und Thomas Philipps Sonderposten ansässig) führt jedoch zu der Annahme, dass die möglichen Wettbewerbseffekte unterhalb einer monetär darstellbaren Größenordnung verbleiben würden und eine Einbeziehung in die Analyse vielmehr eine Verschleierung der Auswirkungen innerhalb eines übermaßstäblichen Untersuchungsraums begründen würde.

In der Stadt Dormagen wird die Ausdehnung des Untersuchungsgebiets ebenfalls durch die Standort-situation der nächstgelegenen Supermärkte außerhalb des Einzugsgebiets beeinflusst. Im Norden, westlich der Autobahn A 57, sind hier die Einzelhandelsstandorte in Ückerath und Nievenheim relevant, östlich der A 57 sind dies die Wettbewerbsstandorte in Horrem. Ausnahmsweise wird auch die Innenstadt im Bezirk Dormagen-Mitte einbezogen, obwohl hier derzeit kein Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist, eine entsprechende Wettbewerbsentwicklung im ZEHK jedoch empfohlen wird.

5.2 Wettbewerbssituation des Lebensmittel Einzelhandels

Ebenso wie für den Vorhabenbetrieb wurde auch für alle Wettbewerbsbetriebe eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit vorgenommen. Insgesamt wird den Betrieben ein Umsatz von rund 143,2 Mio. EUR zugeordnet. Dabei ist zu beachten dass rund 17 % dieses Umsatzes dem Hit-SB-Warenhaus im Dormagener Gewerbegebiet TOP WEST zuzuordnen ist und hier auch ein deutlich größerer Teil den Randsortimenten zuzuordnen ist als in anderen Betriebs-typen des Lebensmitteleinzelhandels üblich.

Innerhalb des Kerneinzugsgebiets des Vorhabens befinden sich zwei weitere Lebensmittel-SB-Betriebe. Dabei handelt es sich um die beiden Lebensmittel-discounter Aldi und Netto, die sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Hackenbroich befinden und entsprechend bereits in Kapitel 3.2

angesprochen wurden. Zudem ist im erweiterten Einzugsgebiet im benachbarten Stadtteil Delhoven auf den Standort eines Rewe-Supermarkts hinzuweisen.

Die drei Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets belegen insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 2.490 m² und generieren einen Umsatz von rund 17,2 Mio. EUR.

Im Stadtbezirk Dormagen-Mitte sind im gleichnamigen Hauptzentrum zwei Lebensmitteldiscounter in der Fußgängerzone der Kölner Straße ansässig. Dabei belegt Netto einen Standort am nördlichen Rand der Haupteinkaufslage, während Aldi, räumlich in zentraler Position, im Untergeschoss des Einkaufszentrums Rathaus Galerie ansässig ist. Insgesamt belegen die beiden Betriebe eine Verkaufsfläche von ca. 1.495 m² und erreichen einen Umsatz von etwa 11,9 Mio. EUR.

Auch im westlich der Innenstadt gelegenen Bezirk Horrem ist im ZEHK ein zentraler Versorgungsbe-reich abgegrenzt worden. An den beiden Rändern der in West-Ost-Ausrichtung abgegrenzten Lage befindet sich jeweils ein Lebensmittel-SB-Betrieb. Der Lebensmitteldiscounter Netto östlich, am S-Bahnhof und der Lebensmittelvollsortimenter Edeka westlich am Standort Heesenstraße/Knechtstedenener Straße. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.300 m² wird ein Umsatz von ca. 5,9 Mio. EUR generiert.

Tabelle 5: Wettbewerbssituation im Überblick (nur Lebensmittel-SB-Betriebe)

Lage	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. EUR
Innerhalb des Einzugsgebiet	3	2.490	17,2
Innerhalb des weiteren Untersuchungsgebiets	19	20.985	126,0
innerhalb zentraler Versorgungsbereiche	7	6.195	32,0
an wohnungsnahen/siedlungsintegrierten Standorten	8	6.200	45,1
an dezentralen Standorten	4	8.590	49,0
Summe	22	23.475	143,2

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung



Ebenfalls dem Stadtbezirk Horrem zugehörig ist das Gewerbegebiet TOP WEST, das Standort zahlreicher Einzelhandelsbetriebe ist, u. a. eines SB-Warenhauses Hit und eines Aldi-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 6.940 m² und einem geschätzten Umsatz von ca. 35,3 Mio. EUR. Die Standorte werden als dezentral eingestuft. Das heißt sie übernehmen keine oder nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen und orientieren sich primär an den Pkw-Kunden.

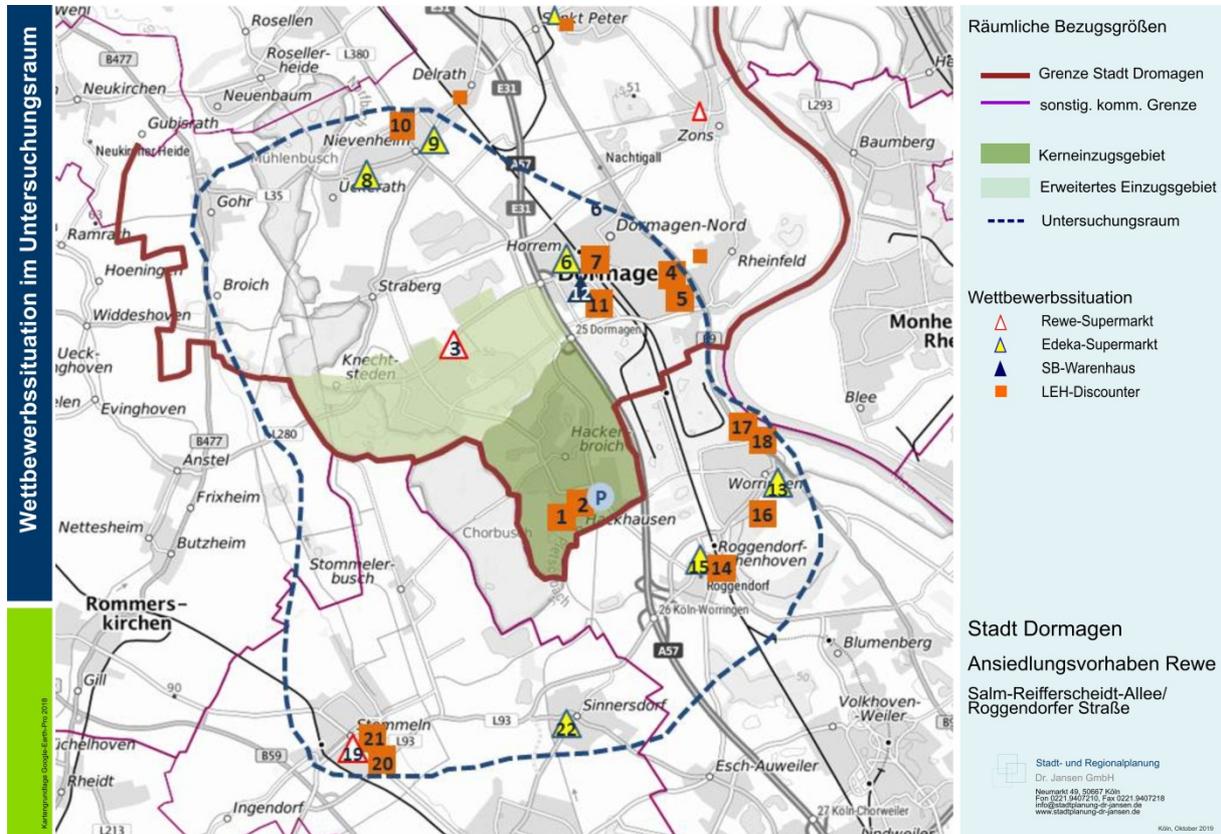
Ein weiteres Nahversorgungszentrum in Dormagen ist im Bezirk Ückerath verortet. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein Edeka-Vollsortimenter. Die Nahversorgung der Bezirke Ückerath und Nievenheim wird durch diesen Betrieb ebenso übernommen wie durch zwei ergänzende Lebensmittel-SB-Betriebe an wohnungsnahen Standorten in Nievenheim. Dabei handelt es sich um Filialen von Aldi und Edeka. Die drei Lebensmittel-SB-Betriebe belegen insgesamt rund 3.200 m² Verkaufsfläche und weisen eine Umsatzleistung von ca. 19,9 Mio. EUR auf.

Innerhalb des dem Stadtgebiet Köln zugehörigen Bereichs des Untersuchungsraums befindet sich einer der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. So ist ein Edeka-Supermarkt innerhalb des Stadtteilzentrums Worringen ansässig, wo er den wichtigsten Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot darstellt. Ebenfalls belegen eine weitere Filiale von Edeka sowie jeweils ein Aldi- und ein Netto-Lebensmitteldiscounter Standorte die sich zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch auch wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen. Durch die vier Betriebe wird auf einer Verkaufsfläche von etwa 2.700 m² ein Umsatz von rund 16,7 Mio. EUR erwirtschaftet.

Des Weiteren ist auf zwei Lebensmitteldiscounter in Köln Worringen hinzuweisen, die dezentrale Standorte belegen und somit keine hohe Relevanz für die wohnungsnaher Versorgung übernehmen. Die Anbieter Penny und Aldi belegen benachbarte Standorte an der Neusser Landstraße und weisen gemeinsam eine Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² und einen Umsatz von 13,7 Mio. EUR auf.

Schließlich sind vier Anbieter in den nahe dem Vorhabenstandort gelegenen Pulheimer Stadtteilen ansässig. Davon befindet sich ein Rewe-Supermarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Stommeln und übernimmt dort wichtige Magnetfunktionen. Nicht weit vom Stommelner Ortskern entfernt, jedoch ohne funktionale Verknüpfung zum zentralen Versorgungsbereich, sind Filialen der Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny an der Venloer Straße ansässig. Ihre Versorgungsfunktion ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Pulheim nicht eindeutig definiert. In der vorliegenden Analyse wird deshalb davon ausgegangen, dass sie wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen, sodass ihre tatsächliche Versorgungsfunktion keinesfalls unterschätzt wird. Zweifelsohne relevant für die wohnungsnaher Versorgung ist der Standort eines Edeka-Supermarkts in Pulheim-Sinnersdorf. Die vier betrachteten Betriebe in Pulheim haben insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² und ihre Leistungsfähigkeit lässt sich mit einem Umsatz von etwa 22,7 Mio. EUR beziffern.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: Geoportal.NRW (Stand 2018), eigene Darstellung



Tabelle 6: Darstellung und Bewertung der wichtigsten Wettbewerbsbetriebe

Nr.	Foto des Betriebs	Städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen	
1		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Ahrweg 1, Dormagen-Hackenbroich ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dormagen-Hackenbroich ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nahversorgungszentrum Hackenbroich (vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote)
2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (Lebensmitteldiscounter) ▪ Hackhauser Straße 70, Dormagen-Hackenbroich ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dormagen-Hackenbroich ▪ Bäckerei in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nahversorgungszentrum Hackenbroich (vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote)
3		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Von Stauffenberg Straße 11, Dormagen-Delhoven ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort, keine weiteren Verbundeffekte
4		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (Lebensmitteldiscounter) ▪ Kölner Straße 140, Dormagen-Mitte ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Dormagen-Mitte ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfangreiche Verbundeffekte durch Lage im Hauptzentrum Dormagen-Mitte
5		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Rathausgalerie 96 – 100, Dormagen-Mitte ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Dormagen-Mitte ▪ Bäckerei in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfangreiche Verbundeffekte durch Lage innerhalb des Einkaufszentrums Rathausgalerie im Hauptzentrum Dormagen-Mitte
6		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Heesenstraße 1, Dormagen-Horrem ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dormagen-Horrem ▪ Bäckerei in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nahversorgungszentrum Horrem (vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote)

Nr.	Foto des Betriebs	Städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen	
7		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (Lebensmitteldiscounter) ▪ Willy Brandt Platz 3, Dormagen-Horrem ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dormagen Horrem ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nahversorgungszentrum Horrem (vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote)
8		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Heerstraße 9 – 11, Dormagen-Ückerath ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ückerath ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nahversorgungszentrum Ückerath (vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote)
9		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Bismarckstraße 59, Dormagen-Nievenheim ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort, keine weiteren Verbundeffekte
10		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ An der Sausweide 1, Dormagen-Nievenheim ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort, keine weiteren Verbundeffekte
11		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Mathias-Giesen-Straße 20, Dormagen-Horrem ▪ dezentrale Lage im Gewerbegebiet TOP WEST, Pkw-Kunden orientiert ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielfältige Verbundeffekte im Gewerbegebiet TOP WEST, sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch sonstige gewerbliche Angebote
12		<ul style="list-style-type: none"> ▪ HIT (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Lübecker Straße 1, Dormagen-Horrem ▪ dezentrale Lage im Gewerbegebiet TOP WEST, Pkw-Kunden orientiert ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielfältige Verbundeffekte im Gewerbegebiet TOP West, sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch sonstige gewerbliche Angebote



Nr.	Foto des Betriebs	Städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen	
13		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Bitterstraße 4, Köln-Worringen ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Köln-Worringen ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Stadtteilzentrum Worringen, Angebotsschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, jedoch auch Angebote darüber hinaus
14		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Berrischstraße 85, Köln-Roggendorf ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort, keine weiteren Verbundeffekte
15		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Sinnersdorfer Straße 66 – 68, Köln-Roggendorf ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ Bäckerei als Konzessionärsbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort, keine weiteren Verbundeffekte
16		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (Lebensmitteldiscounter) ▪ St.-Tönnies-Straße 114, Köln-Worringen ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur eingeschränkte weitere Verbundeffekte
17		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Neusser Landstraße 364 – 366, Köln-Worringen ▪ dezentrale Lage, Pkw-Kunden orientiert ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort gemeinsam mit benachbartem Penny, keine weiteren Verbundeffekte
18		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penny (Lebensmitteldiscounter) ▪ Neusser Landstraße 364 – 366, Köln-Worringen ▪ dezentrale Lage, Pkw-Kunden orientiert ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort gemeinsam mit benachbartem Aldi, keine weiteren Verbundeffekte

Nr.	Foto des Betriebs	Städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen	
19		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Hauptstraße 81, Pulheim-Stommeln ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Pulheim-Stommeln ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Verbundeffekte durch Lage im Nebenzentrum Stommeln, Angebotsschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, jedoch auch Angebote darüber hinaus
20		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi (Lebensmitteldiscounter) ▪ Venloer Straße 501, Pulheim-Stommeln ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort gemeinsam mit benachbartem Penny, keine weiteren Verbundeffekte
21		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penny (Lebensmitteldiscounter), Venloer Straße 511, Pulheim-Stommeln ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ keine Bäckerei als Konzessionär oder in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solitärstandort gemeinsam mit benachbartem Aldi, keine weiteren Verbundeffekte
22		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) ▪ Dorfplatz 1, Pulheim-Sinnersdorf ▪ wohnungsnaher Versorgungsstandort ▪ Bäckerei in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur eingeschränkte weitere Verbundeffekte

Quelle: eigene Erfassung, Bewertung und Darstellung



6 Wirkungsanalyse

Annahmen und Berechnungsansatz

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) der Ansiedlung des Rewe-Supermarkts dargestellt. Als Eingangsgröße dient der voraussichtliche Umsatz von rund 5,2 Mio. EUR.

Bei den Umsatzumverteilungsrechnungen werden folgende Kriterien für die Zuordnung von Auswirkungen berücksichtigt:

- Dimensionierung sowie Warenausrichtung des Wettbewerbsbetriebs
- Käuferpräferenzen
- Relevante lokale Einzelhandelsstrukturen sowie sonstige Rahmenbedingungen an den Wettbewerbsstandorten
- Distanzen zwischen den Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass die Wettbewerber, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Die größten Überschneidungen liegen zunächst bei Einzelhandelsbetrieben des gleichen Unternehmens (hier Rewe) sowie des gleichen Betriebstyps (hier sonstige Lebensmittelvollsortimenter) vor.
- Grundsätzlich ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort abnehmen.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich entsprechend auf die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Ausklammerung sonstiger Betriebe aus den Sortimentsbereichen Food (Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelspezialanbieter, Getränkemärkte etc.) und Nonfood I (Drogeriemärkte, Parfümerien etc.) soll einer Atomisierung der Effekte, d. h. einer Streuung geringer Umsatzumvertei-

lungen an einer Vielzahl von Standorten, ohne dass dort städtebauliche Effekte abzuleiten sind, vorbeugen. Aus diesem Grund bleiben auch Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen bei sonstigen Non-food-Sortimenten ausgeklammert.

In einem weiteren Schritt der Begutachtung werden unter Würdigung der städtebaulichen Struktur und Vorprägung des von Umsatzumverteilungseffekten betroffenen integrierten Versorgungsstandorts sowie der Lage des Ansiedlungsvorhabens Erweiterungsvorhabens Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher negativer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen gezogen.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist die Frage, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Oftmals wird dabei eine kritische Schwelle einer 10-%-igen Umsatzumverteilung angenommen, ab der nicht unwesentliche, durch das Vorhaben induzierte Auswirkungen zu erwarten sind. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind (vgl. *OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)*).

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Nicht-Erreichen einer Umsatzumverteilung von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können, gleichzeitig aber Umsatzumverteilungen >10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Umsatzumverteilung und städtebauliche Würdigung

Unter Berücksichtigung eines „Worst-case-Ansatzes“ wird für die Vorhabenplanung ein Umsatz durch die Ansiedlung des Rewe-Supermarkts von rund 5,3 Mio. EUR in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen eingestellt. Rund 93 % des

Umsatzes (ca. 5,0 Mio. EUR) resultieren aus Umsatzumverteilungen gegenüber dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Untersuchungsgebiets, und etwa 7 % bzw. 0,3 Mio. werden an sonstigen Einzelhandelsstandorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung		Anteil am Vorhabenumsatz	
		in Mio. EUR	in %	in %	in %
im Einzugsgebiet des Vorhabens	17,2	1,7	9,9	32,1	
in zentralen Versorgungsbereichen	13,7	1,2	8,4	21,7	
<i>im ZVB Nahversorgungszentrum Hackenbroich</i>	13,7	1,2	8,4	21,7	
an wohnungsnahen Ergänzungsstandorten	3,5	0,6	15,6	10,4	
<i>an wohnungsnahen Ergänzungsstandorten in Dormagen</i>	3,5	0,6	15,6	10,4	
im weiteren Untersuchungsgebiet	126,0	3,3	2,6	61,3	
in zentralen Versorgungsbereichen	32,0	1,4	4,2	25,5	
<i>davon im ZVB Hauptzentrum Dormagen Mitte</i>	11,9	0,3	2,5	5,7	
<i>davon im ZVB Nahversorgungszentrum Dormagen Ückerath</i>	6,3	0,3	4,8	5,7	
<i>davon im ZVB Nahversorgungszentrum Dormagen Horrem</i>	5,9	0,4	5,9	6,6	
<i>davon im ZVB Stadtteilzentrum Köln Worringen</i>	3,1	0,2	6,4	3,8	
<i>davon im ZVB Nebenzentrum Pulheim Stommeln</i>	4,8	0,2	4,2	3,8	
an wohnungsnahen Ergänzungsstandorten	45,1	0,9	2,0	17,0	
<i>davon in Dormagen</i>	13,6	0,3	2,2	5,7	
<i>davon in Köln</i>	13,5	0,3	2,2	5,7	
<i>davon in Pulheim</i>	17,9	0,3	1,7	5,7	
an dezentralen Standorten	49,0	1,0	2,0	18,9	
<i>davon in Dormagen</i>	35,3	0,7	2,0	13,2	
<i>davon in Köln</i>	13,7	0,3	2,2	5,7	
Summe Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	143,5	5,0	3,5	93,4	
An sonstigen Standorten	-	0,3	-	6,6	
SUMME	-	5,3	-	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Innerhalb des Einzugsgebiets wird insgesamt eine Umsatzumverteilung von rund 1,7 Mio. EUR prognostiziert. Diese konzentriert sich auf die beiden bereits im Nahversorgungszentrum Hackenbroich ansässigen Anbieter Aldi und Netto sowie den Standort vorn Rewe in Delhoven und beträgt prozentual insgesamt rund 10 %.

Gegenüber den ansässigen Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb des **Nahversorgungszentrums Hackenbroich** beträgt die Umsatzumverteilung voraussichtlich maximal rund 1,2 Mio. EUR bzw. etwa

8 %. Ursächlich dafür sind bereits bestehenden Kundenbindungen an das Nahversorgungszentrum, die durch die Angebotsergänzung betriebsbezogen modifiziert werden.

Diese Umsatzumverteilungen schlagen nicht in städtebauliche Wirkungen um. Es ist nahezu auszuschließen, dass die Wettbewerbsverschärfung zu einer Schließung eines der beiden Anbieter führen wird. Insbesondere der Anbieter Aldi hat seinen Standort in der jüngeren Vergangenheit modernisiert und stellt sich wettbewerbsfähig dar.



Selbst für den unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe (durch Netto) wären daraus jedoch keine städtebauliche Auswirkungen schlusszufolgern, da die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung durch zwei Lebensmittel-SB-Betriebe sichergestellt wird und auch die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin aufrechterhalten wird.

Tatsächlich ist aber wie erwähnt von einer Aufwertung der Versorgungsfunktion und -situation durch die Angebotsergänzung der beiden weiterhin bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einem Supermarkt auszugehen.

An einem **wohnungsnahen Ergänzungsstandort in Dormagen-Delhoven** ist mit einem Rewe-Supermarkt ein betreibergleicher Anbieter von Umsatzumverteilungen betroffen wie auch am Vorhabenstandort projiziert wird. Entsprechend hoch fallen die prognostizierten betriebsbezogenen Umsatzumverteilungen von rund 0,6 Mio. EUR bzw. ca. 16 % aus. Sowohl betriebs- als auch standortbezogen wird damit die intensivste Wettbewerbsverschärfung (prozentual) berechnet.

Grundsätzlich wird damit eine Intensität erreicht, die eine Betriebsaufgabe nicht vollständig ausschließen ließe. Die Sondersituation, dass hier zwei Standorte der Fa. Rewe betrachtet werden, spricht jedoch vielmehr dafür, dass unternehmensintern gewisse Umsatzumverteilungen in Kauf genommen werden. Die Schließung des Anbieters in Delhoven wird nicht erwartet, sodass die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen in Delhoven und Straberg unbeeinflusst bleiben. Dies auch vor dem Hintergrund des Nachfragepotenzials von insgesamt rund 7.000 Einwohnern in Delhoven und Straberg (der Betrieb liegt im Grenzbereich der Bezirke), das für die tragfähige Weiterführung des Betriebs mehr als ausreichend ist.

Im **weiteren Untersuchungsgebiet** errechnet sich insgesamt eine Umsatzumverteilung von rund 3,4 Mio. EUR bzw. etwa 3 %.

Die Lebensmittel-SB-Betriebe in den insgesamt fünf **zentralen Versorgungsbereichen** des weiteren Untersuchungsgebiets werden voraussichtlich mit Umsatzverlusten bis zu 1,4 Mio. EUR konfrontiert.

Dies entspricht etwa 4 % des derzeitigen Betriebsumsatzes. Für alle Betriebe/Standorte gilt, dass weder handelswirtschaftliche noch städtebauliche Wirkungen erwartet werden. Vielmehr ist anzunehmen, dass die Angebotssituation in den fünf zentralen Versorgungsbereichen durch die Vorhabenplanung nicht verändert wird.

- Im Hauptzentrum Dormagen-Mitte ist für die Anbieter Aldi und Netto insgesamt eine Umsatzumverteilung von maximal 0,3 Mio. EUR/ca. 3 % möglich.
- Rund 0,3 Mio. bzw. etwa 5 % beträgt die prognostizierte Umsatzumverteilung für den Anbieter Edeka im Nahversorgungszentrum Ückerath.
- Im Nahversorgungszentrum Horrem beträgt die Umsatzumverteilung für die ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe Edeka und Netto maximal 0,4 Mio. EUR bzw. 6 % ihres derzeitigen Umsatzes. Dabei ist betriebsbezogen eine höhere Betroffenheit für den Supermarkt anzunehmen.
- Ebenfalls gegenüber einem Edeka Supermarkt werden im Stadtteilzentrum Köln-Worringen voraussichtlich etwa 0,2 Mio. EUR/ca. 6 % Umsatz umverteilt.
- Im Nebenzentrum Pulheim-Stommeln konzentrieren sich die Wirkungen von ca. 0,2 Mio. EUR/etwa 4 % auf einen Rewe-Supermarkt.

Die als **wohnungsnah einzustufenden Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb des Untersuchungsraums** sind voraussichtlich durch eine maximale Umsatzumverteilung von 0,9 Mio. bzw. etwa 2 % betroffen. Die insgesamt acht betrachteten Lebensmittel-SB-Betriebe verteilen sich mit jeweils drei Betriebsstandorten auf die Städte Pulheim und Köln und zwei Anbieter in Dormagen. Dabei ist jeweils ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter ansässig, auf den sich die Umsatzumverteilung primär beziehen werden: In Dormagen-Nievenheim, Pulheim-Sinnersdorf und Köln-Roggendorf. Prozentual erreichen die Umsatzumverteilungen jeweils rund 2 %. Es ist auszuschließen, dass diese handelswirtschaftlichen Effekte in eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion umschlagen werden.

Schließlich werden sich auch Wettbewerbseffekte einstellen in Lagen, die weder eine schützenswerte wohnungsnaher Versorgungsfunktion noch eine Lage mit städtebaurechtlichem Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereichs geltend machen können. Diese **dezentralen Standorte** orientieren sich an städtebaulich nicht integrierten Lagen primär auf Kunden, die den Pkw für einen Einkauf nutzen.

In Dormagen sind im Gewerbegebiet TOP WEST zwei Lebensmittel-SB-Betriebe voraussichtlich von Umsatzumverteilungen betroffen; ein Hit-SB-Warenhaus und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf maximal 0,7 Mio. EUR/2 % und werden keine betrieblichen Reaktionen hervorrufen.

Gleiches gilt für die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny in Köln-Worringen/Neusser Landstraße. In Summe werden sie maximal von rund 0,3 Mio. EUR Umsatzumverteilungen betroffen sein, entsprechend rund 2 % des derzeitigen Umsatzes.

Zusammenfassende Bewertung

Die berechneten handelswirtschaftlichen Effekte und deren städtebauliche Würdigung zeigen insgesamt auf,

- dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und
- die wohnungsnaher Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Es wird vielmehr deutlich, dass die Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts in Dormagen-Hackenbroich als maßstäbliche handelswirtschaftliche Maßnahme zur Stabilisierung der Nahversorgung in Hackenbroich/Hackhausen beiträgt, ohne eine Ausstrahlung zu erreichen, die die Funktionsfähigkeit oder auch die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen beeinträchtigen würde.



7 Kompatibilität des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben

7.1 Kompatibilität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept

In der Fortschreibung des Zentren und Einzelhandelskonzepts der Stadt Dormagen wird der Standort, der für die Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts zur Diskussion steht, dem Nahversorgungszentrum Hackenbroich zugeordnet. Bereits im Hinblick auf die Bewertung des Nahversorgungszentrums im ZEHK und die entsprechende Darstellung einer „potenziellen Einzelhandelsentwicklungsfläche“ zeigt sich, dass die Ansiedlung grundsätzlich mit den Entwicklungszielen kompatibel ist. Als Voraussetzung gilt der Nachweis, dass mit einer Ansiedlung keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung begründet werden. Dieser wird durch die vorliegende Wirkungsanalyse erbracht.

7.2 Kompatibilität mit den Vorgaben des Landes

Zur Beurteilung des Vorhabens anhand der landesplanerischen Vorgaben ist auf die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unter Ziffer 6.5 des LEP NRW abzustellen. Die folgende Prüfung der Kompatibilität konzentriert sich aufgrund der Vorhabenstruktur auf die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3.

Ziel 6.5-1: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Planstandort der Vorhaben ist gemäß RPD (Regionalplan Düsseldorf) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass die Planung dem Ziel 1 entspricht.

Ziel 6.5-2: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dargestellt und festgesetzt werden

- 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.

Ausnahmsweise dürfen Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- die Lage innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hackenbroich, sodass eine Kompatibilität der Planung mit Ziel 2 vorliegt.

Ziel 6.5-3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune und benachbarter Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auch mit Ziel 3 liegt eine Übereinstimmung der Planungen in Hackenbroich vor. Wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnungsnahen Versorgung werden ausgeschlossen.

8 Abschließende Bewertung

Nach Darstellung der Vorhabenplanung zur Ansiedlung eines Supermarkts der Fa. Rewe im Nahversorgungszentrum Hackenbroich wurde im vorliegenden Gutachten die aktuelle Wettbewerbssituation für die vorhabenrelevanten Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Die Analyse konzentriert sich auf die Lebensmittel-SB-Betriebe als Hauptwettbewerber. Die zu erwartenden handelswirtschaftlichen Auswirkungen einer Realisierung der Projektplanung im vorgesehenen Umfang wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation dieser Standorte und möglicher städtebaulicher Auswirkungen bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht zu wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Weder werden zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt noch die wohnungsnah Versorgung gefährdet.

Mit der Ansiedlung wird eine Aufwertung der Nahversorgungssituation in Hackenbroich und gleichzeitig eine Stabilisierung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums erreicht. Zu erwarten ist, dass auch die übrigen einzelhandelsbezogenen und sonstigen gewerblichen Nutzungen des Nahversorgungszentrums von der Planung profitieren werden, weil eine erhöhte Kundenfrequenz erwartet wird.



Abbildungen

Abbildung 1: Dormagener Sortimentsliste	5
Abbildung 2: Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	7
Abbildung 3: Lage der Stadt Dormagen und zentralörtliche Gliederung in der Region	10
Abbildung 4: Projektskizze	12
Abbildung 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich	13
Abbildung 6: Nahversorgung in Hackenbroich/Hackhausen, Status quo und Planung im Vergleich	14
Abbildung 7: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	17
Abbildung 8: Wettbewerbssituation	22

Tabellen

Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)	7
Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Discounter und Supermärkte	8
Tabelle 3: Einwohner in Dormagen nach Bezirken im Jahr 2018	11
Tabelle 4: Umsatzeinschätzung des Planvorhabens	16
Tabelle 5: Wettbewerbssituation im Überblick (nur Lebensmittel-SB-Betriebe)	20
Tabelle 6: Darstellung und Bewertung der wichtigsten Wettbewerbsbetriebe	23
Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte	28