

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG EINES NETTO-MARKTES IN
ÜBACH-PALENBERG-BOSCHELN ■ ROERMONDER STRASSE 55

- BESTANDSFILIALE: CA. 710 m² VERKAUFSFLÄCHE
 - SOLL-PLANUNG: CA. 971 m² VERKAUFSFLÄCHE
-

für

Rütten Bauträger GmbH, Erkelenz

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 18. Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen der Untersuchung	4
2.	Marktanalytische Aspekte	7
2.1	Makrostandort Übach-Palenberg	7
2.2	Mikrostandort Roermonder Straße 55	9
2.3	Einzugsbereich der Planmaßnahme	11
2.4	Verkaufsflächenbestand im zentralen Versorgungsbereich	13
2.5	Relevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	13
2.6	Umsatz- und Logistikeffekte im Falle der Erweiterung der Netto-Filiale	14
3.	Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planmaßnahme	18
3.1	Sortimentsabgleich mit der „Übach-Palenberger Liste“	18
3.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg	19
3.3	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Städten und Gemeinden	22
4.	Zusammenfassende Bewertung	23

1. Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Aufgabenstellung

In Übach-Palenberg betreibt das Unternehmen Netto im Stadtteil Boscheln einen Lebensmittel-Discountmarkt am Standort Roermonder Straße 55.

Dieser Filialstandort soll nach aktuellen Planungen von derzeit ca. 710 qm auf zukünftig ca. 971 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Insgesamt soll somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 261 qm zum Tragen kommen.

Die Zielgröße von ca. 971 qm Verkaufsfläche für den Netto-Markt beinhaltet neben den umsatzrelevanten, durch Warenträger bestandenen Flächen auch die Vorkassenzone sowie den Windfang des Marktes.

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

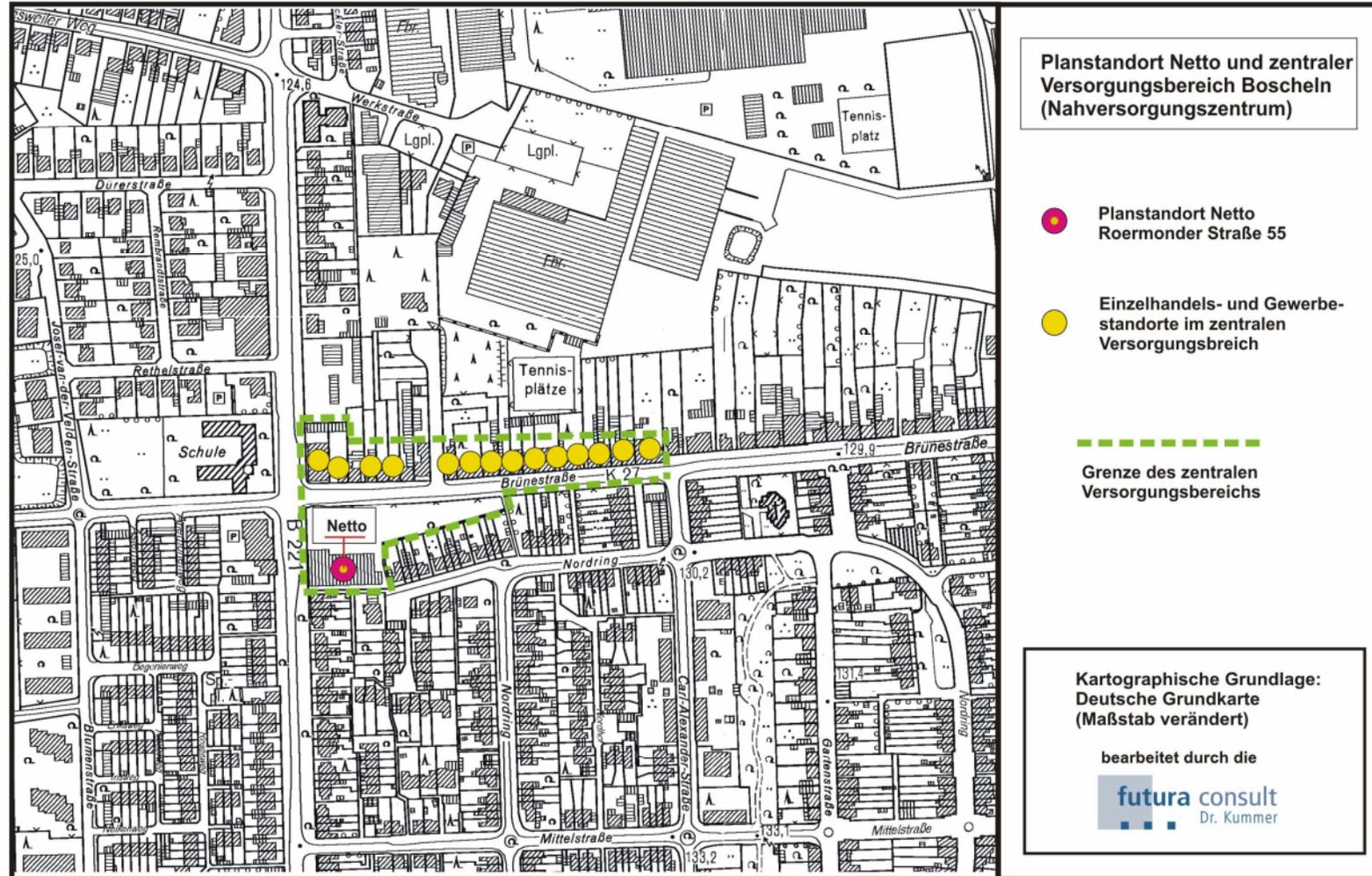
Hinsichtlich des Warenangebotes des Netto-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass im Falle der Erweiterung der Verkaufsfläche keine Ausweitung der Sortimentsbreite bzw. -tiefe vorgesehen ist.

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

¹ Derzeit werden innerhalb der Bestandsfiliale an der Roermonder Straße 55 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 des Nahversorgungszentrums Boscheln liegt.

Karte: Planstandort Netto, Roermonder Straße 55 in Übach-Palenberg



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

Diesbezüglich wurde mit der Stadt Übach-Palenberg vereinbart, die potentiellen Auswirkungen einer etwaigen Verkaufsflächenerweiterung auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen zu analysieren und darzustellen.

Darüber hinaus werden Zielaussagen bzw. Anforderungen an ein Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg¹ 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.

¹ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009

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

In die Untersuchungen wurden zudem aktuelle Daten über relevante Verkaufsflächenbestände in Übach-Palenberg einbezogen.

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 Verkaufsflächenengröße 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 Übach-Palenberg

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

Innerhalb des Kreises Heinsberg übernimmt die Stadt Übach-Palenberg (ca. 24.500 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums.

Diese Funktionseinstufung bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, teilweise auch des langfristigen Bedarfs vorgehalten werden.

Die bevölkerungsmäßig stärkste Ortslage stellt der Zentralort Übach-Palenberg (ca. 6.700 Einwohner) dar, gefolgt vom Stadtteil Palenberg mit ca. 4.900 und Boscheln mit ca. 4.700 Einwohnern. Die Ortslage Frelenberg weist eine Mantelbevölkerung von ca. 3.200 Einwohnern, Marienberg von ca. 2.000 und Scherpenseel von ca. 1.900 Einwohnern auf. Geringere Einwohnerzahlen von jeweils (deutlich) weniger als 500 Einwohnern weisen die Übach-Palenberger Stadtteile Holthausen, Rimburg, Windhausen, Zweibrüggen und Siepenbusch auf.

In Bezug auf mittelzentrale Versorgungstätigkeiten befindet sich Übach-Palenberg in einer stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu anderen Umlandstädten. So befinden sich mit den Oberzentren Mönchengladbach und Aachen funktional deutlich stärkere Oberzentren in räumlicher Nachbarschaft zu Übach-Palenberg. Zudem sind mit den Städten Alsdorf, Baesweiler, Herzogenrath und Geilenkirchen weitere Konkurrenzzentren, die wie Übach-Palenberg als Mittelzentrum eingestuft sind, direkt benachbart vorhanden.

In Bezug auf die innerstädtische Zentrenstruktur im Einzelhandel existieren in Übach-Palenberg Versorgungsschwerpunkte und -zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen.

Den städtebaulich und funktional wichtigsten Versorgungsstandort stellt die Ortsmitte des Zentralortes Übach dar, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt. Der Bedeutung der Innenstadt entsprechend wird diese im Zentrenkonzept der Stadt als Hauptzentrum ausgewiesen.

Ein ebenfalls verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist in der Ortsmitte des Stadtteils Palenberg vorhanden. Der funktionalen Bedeutung der hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen entsprechend wird diese im Zentrenkonzept der Stadt als Nebenzentrum ausgewiesen.

Neben dem Haupt- und Nebenzentrum sind in den Ortslagen Boscheln und Marienberg Versorgungsbereiche, die als Nahversorgungszentren eingestuft sind, vorhanden.²

Der zur Erweiterung vorgesehene Netto-Markt am Standort Roermonder Straße 55 befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Boscheln.

Der Netto-Markt stellt den einzigen größeren Einzelhandelsanbieter dieses zentralen Versorgungsbereichs dar und fungiert für diesen als Leitbetrieb.

Neben den vier zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ist als Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch auch mit einem großen SB-Warenhaus (Real) das Gewerbegebiet Übach zu nennen. Einzelhandel ist zudem auch im Gewerbegebiet Boscheln ansässig. Streu- und Einzelstandorte sind darüber hinaus in den Ortsteilen vorhanden.

² vgl. Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 15 ff.

2.2 Mikrostandort Roermonder Straße 55



Bei der durch Netto besetzten Immobilie handelt es sich um einen Standort, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Boscheln liegt.

Die Netto-Filiale stellt das südwestliche Entree des zentralen Versorgungsbereichs dar.

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

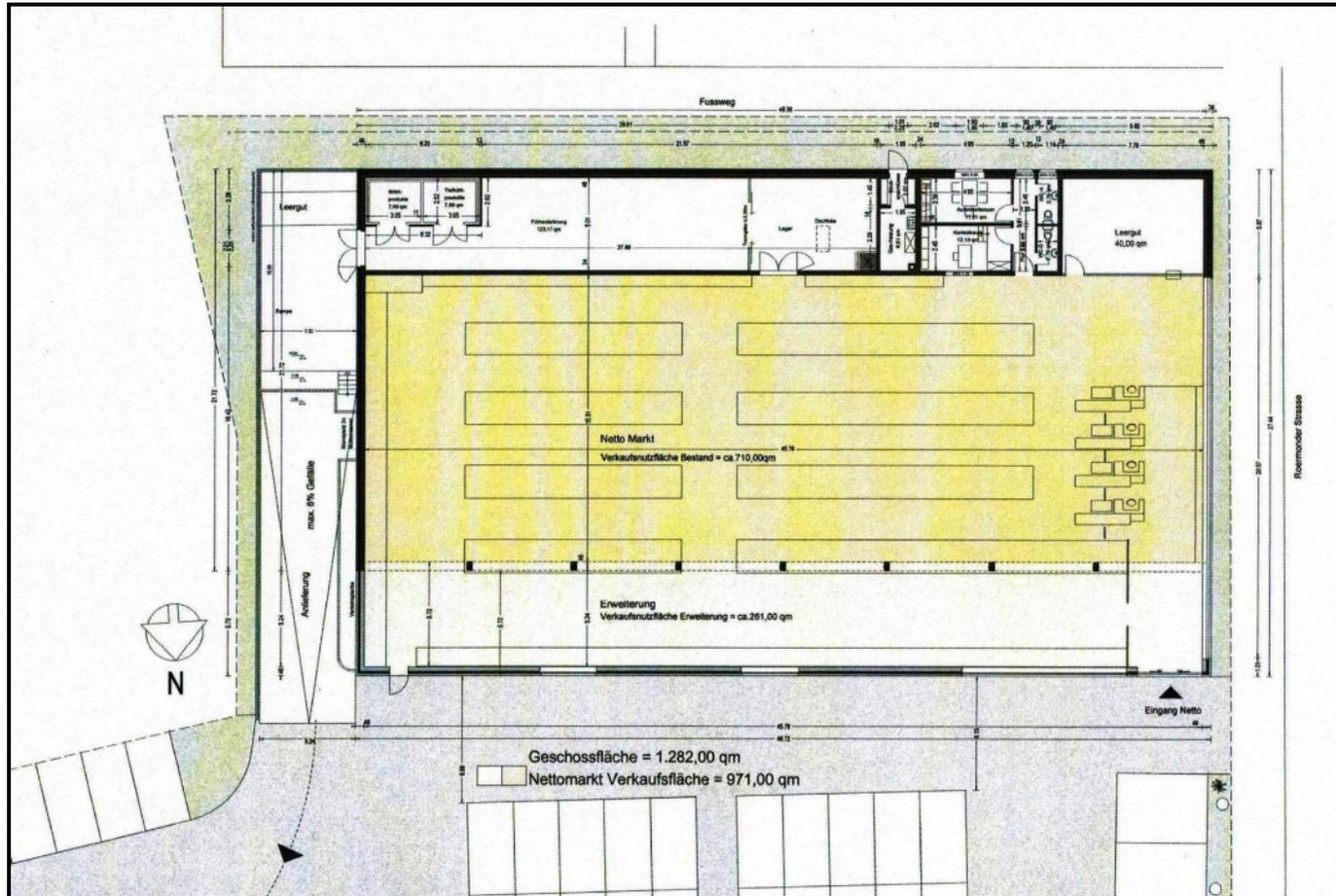
Direkt am Planstandort befindet sich eine Bushaltestelle an der Brünestraße (Linie 43).

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.

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

Karte: Planvorhaben Erweiterung Netto-Markt Übach-Palenberg, Roermonder Straße 55



Quelle: Hansen-Hano Architekten Übach-Palenberg

2.3 Einzugsbereich der Planmaßnahme

Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes wird von grundsätzlichen Faktoren, die durch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung beeinflusst werden, als auch von der konkreten Markt- und Wettbewerbssituation im relevanten Siedlungsbereich von Übach-Palenberg bestimmt.

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.¹
- 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.

¹ 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.

- 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 Nahversorgungszentrums Boscheln der Stadt Übach-Palenberg.

Dem Nahversorgungszentrum Boscheln wird gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Übach-Palenberg ein Einzugsgebiet mit ca. 5.200 Einwohnern als Einzugsgebiet zugeordnet.²

Dieses Einwohnerpotential stellt das Nachfragepotential dar, das durch einen Netto-Markt am Standort Roermonder Straße grundsätzlich angesprochen werden kann, so dass dem Netto-Markt eine hinreichend große Potentialbasis zur Verfügung steht.

Auch ist zu sehen, dass der Netto-Markt für die südöstlichen Siedlungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg (Boscheln / Holthausen), welche dem Nahversorgungszentrum Boscheln als Einzugsgebiet zugeordnet sind, den einzigen größeren Lebensmittelanbieter darstellt.

Städtebaulich betrachtet ist somit festzustellen, dass die Nahversorgungsfunktionen für den relevanten Standortraum maßgeblich über den zentralen Versorgungsbereich mit dem hier ansässigen Netto-Markt ausgeübt werden.

Das Einwohnerpotential von ca. 5.200 Personen, welches dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Boscheln als Einzugsbereich zugeordnet ist, stellt eine hinreichend große Potentialbasis für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb der Netto-Filiale am Planstandort dar.

² Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 32

2.4 Verkaufsflächenbestand im zentralen Versorgungsbereich

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Boscheln stellt der Netto-Markt den einzigen größeren Betrieb mit einem Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln dar.

Zudem sind neben dem Netto-Markt im zentralen Versorgungsbereich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten der Grundversorgung (z.B. Metzgerei) vorhanden.

Der Verkaufsflächenbestand im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel beträgt insgesamt ca. 650 qm.³

2.5 Relevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das relevante Nachfragepotential für den Netto-Markt ergibt sich aus der Multiplikation

- der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Warengruppe gewichtet mit dem Kaufkraftniveau in Übach-Palenberg mit
- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass dem Planvorhaben ein Nachfragevolumen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bä-

³ Quelle: Bestandserhebung Nahrungs- und Genussmittelsortimente (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel durch Futura Consult im Dezember 2015; hinsichtlich des Netto-Marktes, der neben einem Sortiment mit Nahrungs- und Genussmitteln / Drogerieartikeln auch weitere Sortimente (z.B. non-food-Artikel auf den Aktionsflächen) führt, wurde nur die relevante Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln in die Berechnungen einbezogen.

cker / Metzger) sowie Drogerieartikel von insgesamt ca. 12,2 Mio. EUR zur Verfügung steht.

Das ermittelte Nachfragepotential ergibt sich aus der Gewichtung der relevanten Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel (ca. 2.563 EUR), multipliziert mit dem Kaufkraftniveau in Übach-Palenberg (ca. 91,54 % des Bundesdurchschnitts) sowie der angeführten Einwohnerzahl im Einzugsgebiet.⁴

2.6 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. 261 qm Verkaufsfläche dar.

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

Zudem ist aus der gutachterlichen Sicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet der Netto-Filiale im Falle der Verkaufsflächenerweiterung dem heutigen Einzugsgebiet entsprechen wird, so dass sich keine Umsatzmehreffekte aufgrund eines sich räumlich ausdehnenden Einzugsgebietes ergeben werden.

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

⁴ Quelle: Verbrauchsausgaben nach Fachsparten und handelsrelevante Kaufkraftniveaus der IBH retail consultants (2015), eigene Berechnungen

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. 971 qm Verkaufsfläche am Planstandort in Übach eine jährliche Umsatzerwartung von ca. 3,9 Mio. EUR aufweist.

Hiervon dürften ca. 3,4 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. 0,3 Mio. EUR betragen.⁵

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. 0,3 Mio. EUR im Bereich des Kernsortimentes die Auswirkungen der geplanten Netto-Filialerweiterung – in Bezug auf Umsatz steigernde Effekte – überschaubar sein werden.

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

⁵ Die Einschätzung der Umsatzleistung des Netto-Marktes erfolgte durch Futura Consult.

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 Verkaufsräumens 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 empfundenes Einkaufsverhalten zu ermöglichen. Ein als angenehmer empfundenes 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. 971 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 verkaufstarken Tagen während des Geschäftsbetriebes ein zweites Mal befüllt werden müssen, entgegengewirkt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale zu logistischen Entlastungen, die Kosten mindernde Wirkungen her-

vorrufen werden sowie zu als angenehmer empfundenen Einkaufsvorgängen der Kunden führen wird.

Umsatzsteigernde Wirkungen werden demgegenüber in einem überschaubaren Umfang eintreten, was nicht zuletzt durch die Tatsache bedingt ist, dass das Sortiment der Filiale unverändert bleiben wird.

3. Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planmaßnahme

3.1 Sortimentsabgleich mit der „Übach-Palenberger Liste“

Um die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg vornehmen zu können, wurde in 2009 eine gesamtstädtisch ausgerichtete Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt.⁶

Für die Planungsabsicht zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes sind zunächst die Definitionen von in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten („Übach-Palenberger Liste“) von Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass das Sortiment des Netto-Marktes hinsichtlich seiner Kernsortimente zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten der Rubrik „Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel“ sowie zu „... Drogerieartikel, Parfümerie-, Kosmetikartikel“ gemäß der Übach-Palenberger Liste zu zählen ist.

Da alle nahversorgungsrelevanten Sortimente als gleichzeitig zentrenrelevant eingestuft werden, ist das Kernsortiment des Netto-Marktes sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevant.⁷

Das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg definiert vier zentrale Versorgungsbereiche für das Stadtgebiet des Mittelzentrums.

⁶ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009

⁷ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 42

Neben dem Hauptzentrum Übach und dem Nebenzentrum Palenberg werden ein Standortbereich im Stadtteil Marienberg sowie das Areal um den zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt im Stadtteil Boscheln durch das Zentrenkonzept als zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) ausgewiesen.

Aus Gründen der Funktionssicherung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Boscheln empfiehlt das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg, den hier ansässigen Netto-Markt in seiner Verkaufsfläche zu erweitern, um so diesen Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums sowie die durch diesen ausgelöste frequenzerzeugende Wirkung für den umliegenden kleinteiligen Einzelhandel zu sichern.

Die nunmehr angestrebte Verkaufsflächenerweiterung entspricht mit Blick auf diesen Aspekt der bereits durch das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg angestrebten Entwicklung.^{8 9}

3.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg

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 Roermonder Straße 55 stellt sich die Frage etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zunächst hinsichtlich des Nahversorgungszentrums Boscheln.

⁸ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 32

⁹ Der Standort des Netto-Marktes wurde in 2009 noch von der Vertriebslinie Plus betrieben.

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

Der Netto-Markt ist somit als zentrumsintegrierter Standort einzustufen.

Zudem ist festzustellen, dass der Netto-Markt den einzigen Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln darstellt.

Im Ergebnis der Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes ist davon auszugehen, dass innerhalb des Nahversorgungszentrums Boscheln 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 des Nahversorgungszentrums Boscheln 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 darauf hinzuweisen, dass das Verlagerungspotential zuungunsten von anderen Anbietern im Standortraum mit ca. 0,3 Mio. EUR insgesamt als gering einzustufen ist.

In Bezug auf die Herkunft dieses Mehrumsatzes der Netto-Filiale von ca. 0,3 Mio. EUR pro Jahr ist aus der Sicht von Futura Consult zu erwarten, dass sich hieraus ergebende Umverteilungseffekte in Richtung größerer Anbieter mit einem Nahrungs- und Genussmittelsortiment im Umfeld ergeben werden. Dies wird aus der gutachterlichen Sicht zunächst dazu führen, dass z.B. das Real-SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Übach sowie Standorte von weiterhin im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittel-Discountern (z.B. ALDI, LIDL im Hauptzentrum Übach) von einem geringfügigen Umsatzrückgang betroffen sein wird.

Unter Berücksichtigung der insgesamt sehr niedrigen Höhe des zur Umverteilung anstehenden Umsatzes sowie dessen „Wirksamkeitsrichtung“ ist mit Blick auf die über das Nahversorgungszentrum Boscheln hinaus vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg nicht damit zu rechnen, dass diese einen nennenswerten Umsatzanteil im relevanten Sortiment werden abgeben müssen, wenn die Netto-Filiale an der Roermonder Straße 55 um ca. 261 qm Verkaufsfläche erweitert wird.

Diese Einschätzung ist auch deshalb als realistisch anzusehen, da sich die ohnehin niedrige Größenordnung des zur Verteilung anstehenden Verlagerungsumsatzes von ca. 0,3 Mio. EUR auf Betriebe im gesamten Standortraum, die teilweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, verteilen wird.

Für einzelne Betriebe wird ein etwaiger Umsatzrückgang unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle bleiben.¹⁰

Insgesamt ist somit zu erwarten, dass sich aus der durch die Netto-Erweiterung ausgelösten Umsatzverlagerung keine unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg ergeben werden.

Unter Berücksichtigung der stabilisierenden Wirkung, welche die geplante Verkaufsflächenerweiterung für den Netto-Markt als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln auslösen wird, ist vielmehr eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Boscheln zu erwarten.

¹⁰ Rechenbeispiel: der Umsatz eines am Markt vertretenen Lebensmittelanbieters, der pro Jahr 4,0 Mio. EUR Umsatz generiert, würde durch die geplante Netto-Filialerweiterung unter sonst gleichen Bedingungen von 4,0 Mio. EUR auf z.B. 3,95 Mio. EUR sinken. Ein solcher „Entzugseffekt“ bewegt sich ohne Zweifel im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen und nicht in einer städtebaulich relevanten Größenordnung.

3.3 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 Roermonder Straße 55 heute wie zukünftig ein Einzugsgebiet aufweist, das sich ausschließlich auf Teilbereiche der Stadt Übach-Palenberg, 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 Übach-Palenberg am Standort Roermonder Straße 55 von derzeit ca. 710 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 971 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 Nahversorgungszentrums Boscheln. Die Planmaßnahme wird dazu führen, dass der Netto-Markt als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln gestärkt wird.
- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen werden eine Größenordnung von ca. 0,3 Mio. EUR aufweisen. Aufgrund der Markt- und Wettbewerbssituation kann erwartet werden, dass sich dieser Verlagerungsumsatz auf eine Reihe von Betrieben im Umfeld verteilen wird.
- Hiervon werden sowohl Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Real-SB-Warenhaus) als auch weitere Lebensmittel-Discounter (z.B. ALDI, LIDL) betroffen sein. Durch die insgesamt als gering einzustufende Höhe des zur Verteilung anstehenden Umsatzes sowie dessen Verteilung auf mehrere Betriebe im Standortraum ist nicht zu erwarten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg einen Funktionsverlust erleiden werden.
- Mit Blick auf die insgesamt eintretenden Effekte ist somit festzustellen, dass die geplante Netto-Filialerweiterung keine negativen Aus-

wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg hervorrufen wird.

- Die Filialerweiterung stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Funktionssicherung des Netto-Marktes als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln sowie zur Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs dar.
- Aus Gründen der Funktionssicherung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Boscheln wurde bereits durch das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg (2009) empfohlen, den hier ansässigen Netto-Markt in seiner Verkaufsfläche zu erweitern, um so diesen Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums sowie die durch diesen ausgelöste frequenzerzeugende Wirkung für den umliegenden kleinteiligen Einzelhandel zu sichern.
- Die nunmehr angestrebte Verkaufsflächenerweiterung entspricht somit der durch das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg angestrebten Entwicklung.
- Die Planmaßnahme weist heute wie zukünftig ein Kerneinzugsgebiet auf, das Teilbereiche der Stadt Übach-Palenberg 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 Übach-Palenberg am Standort Roermonder Straße 55 keine unerwünschten städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind, vielmehr ist eine Sicherung des Netto-Marktes als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln und eine funktionale Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Netto-Filialerweiterung um ca. 261 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.
