

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Nörvenich, Buir-Bliesheimer-Areal

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Nörvenich

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs, Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: Julian Volz, M.Sc. Geogr.

Köln , den 27.04.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Deckblatt: GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Gemeinde Nörvenich erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Areal der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft in Nörvenich.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Gemeinde Nörvenich, des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) zur Verfügung. Des Weiteren erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Nörvenich und umliegenden Kommunen durch die GMA.[1] Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 27.04.2023
WA/VZJ-aw

[1] Der Einzelhandel in Nörvenich wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich im Oktober 2022 erhoben; die Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in den Umlandkommunen fand im Februar 2023 statt

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Projektdaten 5
1. Aufgabenstellung 5
2. Rechts- und Planungsrahmen zur Bewertung des Vorhabens 6
2.1 BauGB und BauNVO 6
2.2 Landesplanung 6
2.3 Einzelhandelskonzept Nörvenich 8

II. Planvorhaben und Standortbewertung 10
1. Definition des Vorhabens 10
2. Bedeutung des Online-Handels 12
3. Daten und Angaben zum Planvorhaben 13
4. Makrostandort Nörvenich 15
5. Mikrostandort Buir-Bliesheimer-Areal 17
6. Standortbewertung 20

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 22
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial 22
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet 23

IV. Wettbewerbssituation 25
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 25
2. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum 26

V. Auswirkungsanalyse 31
1. Methodischer Ansatz 31
2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens 31
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 34
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 35
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung 40
6. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich 40

VI. Zusammenfassung 42
Verzeichnisse 44

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Projektdaten

1. Aufgabenstellung

Am Standort des Buir-Bliesheimer-Areals im Westen des Kernortes Nörvenich ist eine umfangreiche Projektentwicklung geplant. Das Gelände der Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft soll im Zuge einer geplanter Standortverlagerung einer Umnutzung unterzogen und zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Die Planungen für einen Fachmarktstandort sehen neben einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie einer Centershop Filiale vor. Im Falle der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte steht die Verlagerung von aktuell dezentralen Gewerbegebietsstandorten in Nörvenich zur Diskussion. Für vorliegende Analyse wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes die Annahme von Neuansiedlungen getroffen.

Der Standort ist bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Nörvenich 2022 / 2023 unter der Prämisse einer entsprechenden Projektentwicklung entsprechend berücksichtigt, indem die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße und um das Buir-Bliesheimer-Areal erweitert wurde.

Im Einzelhandel sind nach derzeitigem Stand folgende Betriebstypen und Verkaufsflächen vorgesehen:

- Lebensmittelsupermarkt (voraussichtlich Verlagerung Rewe) — ca. 2.000 m² Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter (ggf. Verlagerung Aldi-Süd) — ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt — ca. 700 m² Verkaufsfläche
- Centershop-Fachmarkt — ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Bäcker inkl. Café — 90 m² Verkaufsfläche

Für das Grundstück soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel festsetzt. Damit ist eine Analyse nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit den Regelungen der Landesplanung in NRW durchzuführen. Die Analyse berücksichtigt alle wesentlichen Kriterien zur Beurteilung des Vorhabens und dient als Grundlage für das weitere Verfahren.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Aspekte behandelt:

- Darstellung der rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen
- Beschreibung des Planvorhabens
- Bewertung der Standorteigenschaften des Planareals
- Abgrenzung des potenziellen betrieblichen Einzugsgebietes
- Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet
- Darstellung und Bewertung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum

- Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Standortlagen und Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Prüfung der Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung Nordrhein-Westfalen
- Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Nörvenich

2. Rechts- und Planungsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

2.1 BauGB und BauNVO

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels[2] (ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche[3]) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Es ist zu belegen, dass dabei keine raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen wie Schädigungen der Umwelt, der infrastrukturellen Ausstattung, des Verkehrs, der Versorgung der Bevölkerung, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, des Orts- und Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes eintreten können.

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Die entsprechenden Ausführungen zum großflächigen Einzelhandel lauten wie folgt:

> *„6.5 Großflächiger Einzelhandel*
>
> *Ziele und Grundsätze*
>
> *6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*
> *Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*
>
> *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*
> *Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

[2] Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

[3] Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

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

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

2.3 Einzelhandelskonzept Nörvenich

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Gemeinde Nörvenich zu berücksichtigen. Die GMA hat Ende 2022 / Anfang 2023 das Nörvenicher Einzelhandelskonzept[4] aus 2017 fortgeschrieben. Dabei werden folgende wesentliche **Ziele** werden verfolgt:

- Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Erhalt und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Kernort Nörvenich
- Flächensparendes Bauen und Vermeidung zusätzlichen Verkehrs

[4] GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nörvenich, Dezember 2022 / angepasst April 2023

Die Ziele werden durch die **Sortimentsliste** und das **Standortkonzept** konkretisiert. Mit der „Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich" werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Mit dem Standortkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentraler Versorgungsbereich) und dezentralen Lagen erfolgen.

Gemäß Einzelhandelskonzept liegt der Vorhabenstandort des Buir-Bliesheimer-Areals innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Nörvenich**. Dieser wurde unter der Prämisse der Entwicklung eines Fachmarktstandortes mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Dabei ist auf die zweipolige, arbeitsteilige Struktur des zentralen Versorgungsbereichs hinzuweisen, bestehend aus dem überwiegend kleinteiligen und mehrfunktionalen Besatz rund um den Marktplatz und in der Bahnhofstraße im Osten und den zu errichtenden mittel- und großflächigen Einzelhandelseinheiten am neuen Fachmarktstandort im Westen. Die Einzelhandelsplanung im Bereich des Buir-Bliesheimer-Areals trägt dem Ziel der Stärkung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Nörvenich und der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung Rechnung.

II. Planvorhaben und Standortbewertung

1. Definition des Vorhabens

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:[5]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel[6] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel[7] führt.

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

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

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

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

---

5 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, Seite 373.

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

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

> ***Kleines Lebensmittelgeschäft:***
> *Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m² Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 20.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.500 bis 4.500 Artikeln im Stammsortiment auszugehen. Gegenüber Lebensmitteldiscountern verfügen Supermärkte daher um etwa die fünffache Artikelanzahl, somit handelt es sich **bei Supermärkten und großen Supermärkten um Lebensmittelvollsortimenter**.

Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelsupermärkten im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 80 – 87 %.[8]

Als weiterer nahversorgungsrelevanter Baustein ist am Planstandort ein **Drogeriefachmarkt** projektiert.

> *„Ein **Drogeriemarkt** ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich."*[9]

Ergänzend zur Definition des EHI ist darauf hinzuweisen, dass Drogeriemärkte in der Realität sowohl kleinflächige als auch großflächige Verkaufsflächen umfassen. Für die Einordnung eines Vorhabens als Drogeriemarkt kommt es nicht auf die Größe an, sondern vielmehr auf das Vorhandensein der sonstigen in der EHI-Definition genannten Merkmale. Zum Kernsortiment eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte, Nahrungs- und Genussmittel und Haushaltswaren, welche durch weitere Randsortimente ergänzt werden. Im Mittel bieten die Drogeriemärkte ca. 10.600 unterschiedliche Artikel an, was in etwa der durchschnittlichen Artikelzahl eines Supermarktes entspricht.

Der am Planstandort ebenfalls vorgesehenen Anbieter **Centershop** ist als **Nonfood-Discounter** bzw. **Sonderpostenmarkt** zu bezeichnen. Sonderpostenmärkte stellen eine besondere Form des Einzelhandels dar, sodass eine allgemeingültige Definition des Betriebstyps nicht vorliegt. Es handelte sich ursprünglich um eine Transaktionsform aus dem zwischenbetrieblichen Handel. Als spezielle Form entwickelte sich der Sonderpostenmarkt oder Restpostenmarkt. Dies hatte seine Gründe nicht nur in dem Wunsch der Händler und Hersteller neue Absatzwege für Überproduktionen, Retouren zu erschließen, sondern auch im Preisbewusstsein breiter Bevölkerungsschichten. Zu den Zielgruppen gehören nicht nur preisorientierte Billigkäufer, sondern

8 Quelle: EHI handelsdaten online.

9 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Seite 374.

auch Schnäppchenjäger und Smart Shopper, die überall dort einkaufen, wo es preisgünstige Gelegenheiten gibt.

Ein Restposten- oder Sonderpostenmarkt ist ein discountorientierter Fachmarkt. Zu den bundeweit agierenden Betreibern gehören Tedi, Mäc Geiz, Posten Börse, Kodi oder Thomas Philipps. Ein hohes Expansionstempo in Deutschland legte in den Jahren vor der Corona-Pandemie der Nonfood-Discounter Action aus den Niederlanden mit über 2.000 Filialen in mehreren europäischen Ländern vor.[10] Der Anbieter Centershop verfügt über 80 Filialen in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen und im Saarland.[11] Die von Nörvenich aus nächstgelegenen Centershop-Filialen befinden sich in Düren-Birkesdorf, Eschweiler und Bergheim.

Zum Sortiment der Sonderpostenmärkte gehören typischerweise Nahrungs- und Genussmittel (v.a. Süßigkeiten, Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- / Putzmittel), Schreib-/ Spielwaren, Bekleidung / Wäsche, Haushaltswaren, Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Gartenbedarf, Werkzeug und Kleinelektroartikel. Je nach Betreiber sind deutliche Unterschiede bei der anteilsmäßigen Zusammensetzung der angebotenen Sortimente und Schwerpunkte festzustellen. Hinsichtlich der Artikelzahl unterscheiden sich die einzelnen Betreiber ebenfalls deutlich. So führt die Posten Börse zwischen 12.000 – 13.000 Artikel, Tedi ca. 9.000 Artikel und Action Nonfood-Discounter ca. 6.000 Artikel. Auch die durchschnittlichen Größen variieren sehr stark. Tedi belegt Einheiten zwischen ca. 300 – 800 m² Verkaufsfläche sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in sog. Verbundlagen, so v. a. mit kik Textildiscounter. Action Nonfood-Discounter sind i. d. R. ca. 800 m² groß, Centershop-Filialen weisen im Durchschnitt rd.775 m²[12] Verkaufsfläche auf. Die Filialen dieser beiden Anbieter befinden sich überwiegend an Ausfallachsen und Fachmarktstandorten, häufig werden auch leergezogene Discountstandorte nachbelegt.

2. Bedeutung des Online-Handels

In Bezug auf die Bedeutung des Online-Handels im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang vergleichsweise geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie Gorillas / Getir oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.[13] Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von lediglich ca. 4,1 %[14] und liegt damit weiterhin auf einem sehr geringen Niveau. Auswirkungen auf den Umsatz

10 Angabe von Action Nonfood Discounter, Homepage

11 Angabe von Centershop, Homepage

12 Nach Angaben von Centershop (Homepage) verfügen die aktuell 80 Filialen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 62.000 m²

13 In Deutschland ist auf das i.d.R. sehr engmaschige stationäre Netz an Lebensmittelmärkten hinzuweisen. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmitteln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

14 Quelle: HDE Online-Monitor 2022

des stationären Handels sowie die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen und die Nahversorgung sind daher nicht abzuleiten.

Dies trifft im Wesentlichen auch auf die Hauptsortimente des Anbieters Centershop zu, der neben Lebensmitteln und Drogeriewaren größere Flächenanteile im Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf (Online-Anteil „Heimwerken & Garten“ von ca. 8,6 %) und bei Haushaltswaren / Heimtextilien (Online-Anteil „Wohnen & Einrichten“ von ca. 22,3 %) umfasst[15]. Der Marktanteil bei letztgenanntem Sortiment ist zwar bereits deutlich höher, die Wirkungen der geplanten Centershop-Filiale werden jedoch vorwiegend Anbieter wie Nonfood-Discounter und Sonderpostenmärkte betreffen, die alle mehrere Sortimente anbieten und daher den höheren Online-Marktanteil in einem Sortiment umsatzseitig ausgleichen können.

3. Daten und Angaben zum Planvorhaben

Im Westen des Kernortes der Gemeinde Nörvenich ist auf dem Gelände der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eine Umnutzung geplant. Das Areal, welches im Zuge einer Standortverlagerung perspektivisch frei wird, ist zur Etablierung eines Fachmarktstandortes vorgesehen. Auf dem Gelände mit ca. 1,75 – 2,4 ha (inkl. Flächen für Stellplätze) sollen ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VK), ein Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² VK, ein Drogeriefachmarkt mit rd. 700 m² VK sowie eine Filiale des Nonfood-Discountanbieters Centershop mit rd. 1.200 m² VK angesiedelt werden. Des Weiteren ist eine Bäckerei inkl. Café auf ca. 90 m² VK vorgesehen.[16]

Im Falle des Vollsortimenters ist mit einer Verlagerung des Rewe Marktes, der aktuell in dezentraler Lage im Gewerbegebiet angesiedelt ist, zu rechnen. Bei dem vorgesehenen Lebensmitteldiscounter ist die Verlagerung des Aldi-Süd Marktes möglich, der derzeit ebenfalls dezentral am nordöstlichen Siedlungsrand des Kernortes Nörvenich liegt. Bei dem geplanten Drogeriemarkt sowie der geplanten Centershop-Filiale handelt es sich in jedem Fall um Neuansiedlungen. Für vorliegende Analyse wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes die Annahme von Neuansiedlungen (auch der Lebensmittelmärkte) getroffen.

Die genannten Nutzungen werden im Rahmen des Gutachtens sortiments- und flächenbezogen aufgeteilt. Dabei werden für den Vollsortimenter und den Discounter Verkaufsflächenanteile für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 80 % angesetzt. Dieser Wert stellt eine übliche Größe für die Lebensmittelmärkte in den geplanten Größen dar. Für den Drogeriemarkt wird ein betriebstypentypisches Sortimentskonzept zugrunde gelegt, das einen Sortimentsschwerpunkt bei Gesundheit / Körperpflege hat. Darüber hinaus führt ein Drogeriemarkt weitere Sortimente wie bspw. Nahrungs- und Genussmittel, Schreib- und Spielwaren, Kinderbekleidung, Strümpfe, Haushaltswaren.

Als Nonfood-Discounter weist der Anbieter Centershop eine Vielzahl an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Nach der Branchensystematik der GMA, die auch der Sortimentsliste des Nörvenicher Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegt, ergibt sich für die geplante Centershop

15 Quelle: HDE Online-Monitor 2022

16 Von den angesetzten 90 m² VK wird der Großteil der Fläche auf das Café und damit nicht auf Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne entfallen. Die Auswirkungen des Einzelhandelsumsatzes der Bäckerei werden aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe nachfolgend nicht näher betrachtet.

Filiale die in Tabelle 1 dargestellte Verteilung der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Zentrenrelevanz.

Tabelle 1: Verkaufsflächen Centershop nach (Haupt-)Warengruppen und Zentrenrelevanz

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in m²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	100	8
Gesundheit / Körperpflege	86	7
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	**186**	**15**
Bücher, Papier / Büro / Schreibwaren, Spielwaren	100	8
Bekleidung, Schuhe, Sport	86	7
Haushaltswaren, Heimtextilien	214	18
sonstige zentrenrelevante Sortimente	29	2
zentrenrelevante Sortimente	**429**	**36**
Möbel	143	12
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf	271	23
sonstiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	143	12
nicht zentrenrelevante Sortimente	**586**	**49**
Summe	**1.200**	**100**

Quelle: GMA-Zusammenstellung nach Angaben von Centershop; Stand: Januar 2023

Unter Berücksichtigung der projektierten Nutzungen sind die folgenden Sortimente untersuchungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit / Körperpflege
- Haushaltswaren und Heimtextilien

Diese Sortimente stellen sowohl die Hauptsortimente der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes dar als auch deren Randsortimente. Sonstige Sortimente, die v. a. als Randsortimente des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes bzw. als Aktionswaren des Lebensmitteldiscounters geführt werden (z. B. Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung), sind deutlich untergeordnet und nehmen geringe Verkaufsflächen ein, sodass diese keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel entfalten werden.

In Bezug auf den Nonfood-Discounter handelt es sich um die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente mit größeren Flächenanteilen. Andere zentrenrelevante Sortimente wie Bücher, Schreib- und Spielwaren oder Bekleidung umfassen in Summe geringere Flächengrößen, sodass diese keine negativen Auswirkungen auf andere Handelsstandorte im Umland auslösen werden. Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind Verkaufsflächen zwischen 140 m² (Möbel, sonstige) und 270 m² (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf) geplant. Dabei handelt es sich jedoch um Sortimente, die nicht innenstadtrelevant sind und die sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten im Umland verteilen (z.B. Hagebaumarkt in Erftstadt Liblar, Obi in Kerpen, extra Baumarkt in Zülpich, Baumschule Veit in Merzenich-Golzheim, Obi, Bauhaus und toom in Düren), sodass auch hier keine negativen Beeinträchtigungen städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Art eintreten werden.

Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf des Fachmarktstandortes auf dem Buir-Bliesheimer-Areal



Quelle: Planungsgruppe MWM Gietemann; Stand: Dezember 2022

4. Makrostandort Nörvenich

Die Gemeinde Nörvenich liegt im Kreis Düren und ist in der landesplanerischen Hierarchie Nordrhein-Westfalens als **Grundzentrum** ausgewiesen. Nörvenich grenzt an drei Mittelzentren an: Westlich liegt die Kreisstadt Düren, im Norden die Stadt Kerpen und im Osten Erftstadt (vgl. Karte 1). Bei den übrigen benachbarten Kommunen – Merzenich im Nordwesten, Vettweiß im Süden sowie Kreuzau im Südwesten – handelt es sich um Gemeinden des Landkreises Düren, die in der Landesplanung als Grundzentren ausgewiesen sind. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Köln, rd. 25 km nordöstlich (Luftliniendistanz), Aachen, ca. 40 km westlich und Bonn, rd. 35 km südöstlich.

In der ländlich geprägten Gemeinde Nörvenich leben derzeit rd. **11.230 Einwohner.**[17] Das dispers besiedelte Gemeindegebiet gliedert sich in mehrere Orts- und Gemeindeteile, wobei der Kernort Nörvenich mit ca. 3.865 Einwohnern den mit Abstand größten Teilort darstellt. Weitere Siedlungsschwerpunkte bilden Eschweiler über Feld (ca. 1.140 Einwohner), Frauwüllesheim (ca. 735 Einwohner) und Binsfeld (ca. 995 Einwohner) im westlichen Gemeindegebiet sowie Wissersheim (rd. 1.030 Einwohner) mit dem direkt benachbarten Rath (rd. 705 Einwohner) im Osten der Gemeinde Nörvenich. Anzumerken ist außerdem, dass sich auf dem Gebiet

17 Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand 31.12.2021; nur Hauptwohnsitze

der Gemeinde Nörvenich – östlich des Kernortes und von diesem durch den Verlauf des Neffelbachs getrennt – die Bundeswehrkaserne Haus Hardt befindet.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ist die **Bevölkerungsentwicklung** leicht rückläufig (ca. -2 % bis 2031).[18] Diesem Trend stehen jedoch aktuelle Neubaugebietsentwicklungen entgegen, aufgrund derer in den kommenden Jahren vielmehr mit einem Bevölkerungsanstieg in Nörvenich zu rechnen ist. Mit dem **Neubaugebiet Vicus Quartier** entstehen am Ostrand des Kernortes (östlich der Kreisstraße 52) Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Mehrparteienwohngebäude, die perspektivisch etwa 1.000 zusätzlichen Einwohnern Platz bieten sollen. Darüber hinaus sind in weiteren Ortsteilen bis 2025 mehrere Wohngebietsentwicklungen geplant, die perspektivisch zu einem Zuwachs von insgesamt rd. 520 – 920 Einwohnern führen.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort betrug Mitte 2021 in Nörvenich rd. 2.346 Personen[19]. Der Anteil der Werktätigen an der Nörvenicher Wohnbevölkerung beträgt rd. 39 % und umfasst 4.359 Personen[20]. Die Zahl der Auspendler (3.853) übersteigt die der Einpendler (1.839) deutlich[21]. Nörvenich wird also vor allem als Wohnstandort geschätzt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Nörvenich im motorisierten Individualverkehr wird im Wesentlichen durch die Bundesstraße 477 sichergestellt. Diese tangiert den Kernort Nörvenich westseitig und führt in nördlicher Richtung nach Kerpen und zur Autobahn 4 (Aachen – Köln, Anschlussstelle Elsdorf), im Süden verbindet sie Nörvenich mit Zülpich, von wo aus Anschluss an die Bundesautobahn 1 (Blankenheim – Köln; Anschlussstelle Euskirchen) besteht. Unweit östlich des Gemeindegebiets verläuft die Bundesautobahn A 61 (Venlo – Koblenz), die über die Anschlussstellen Gymnich und Türnich zu erreichen ist. In Ost-West-Richtung stellt die Landesstraße 263 die wichtigste Verbindung im Gemeindegebiet dar. Sie führt vom Kernort Nörvenich aus über den Teilort Eschweiler über Feld nach Merzenich, von wo aus über die B 264 Anschluss nach Düren besteht, in östlicher Richtung verbindet die Nörvenich mit dem Teilort Pingsheim und führt weiter nach Erftstadt (Stadtteil Lechenich). Durch das Netzt weiterer Landes- und Kreisstraßen sind Verbindungen in die übrigen Ortsteile gegeben.

Im **öffentlichen Personennahverkehr** ist auf die Bahnlinie Düren – Zülpich – Euskirchen zu verweisen, wo die Regionalbahn 28 verkehrt. Diese verfügt über Haltepunkte in den beiden westlichsten Nörvenicher Ortsteilen Binsfeld und Rommelsheim (stündliche Taktung). Mehrere Buslinien verkehren im Gemeindegebiet und verbinden Nörvenich mit Nachbarkommunen. Der Kernort Nörvenich verfügt mit den Linien 208 und SB 8 über eine gute Bus-Anbindung nach Merzenich und Düren – über den Ortsteil Eschweiler über Feld, – bzw. über die Ortsteile Hochkirchen und Eggersheim sowie das östliche Vettweißer Gemeindegebiet nach Zülpich. Die weiteren Verbindungen sind wesentlich auf die Schulzeiten ausgerichtet.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich im Zentrum des Hauptortes Nörvenich ist als **wichtige Einzelhandelslage** das Gewebegebiet an der Landesstraße 263 zu nennen, wo in dezentraler Lage derzeit drei Lebensmittelmärkte angesiedelt sind. Neben einem 2018 eröffneten

18 im Vergleich zum Ausgangsjahr 2021; Quelle: IT.NRW: Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050

19 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021.

20 ebd.

21 ebd.

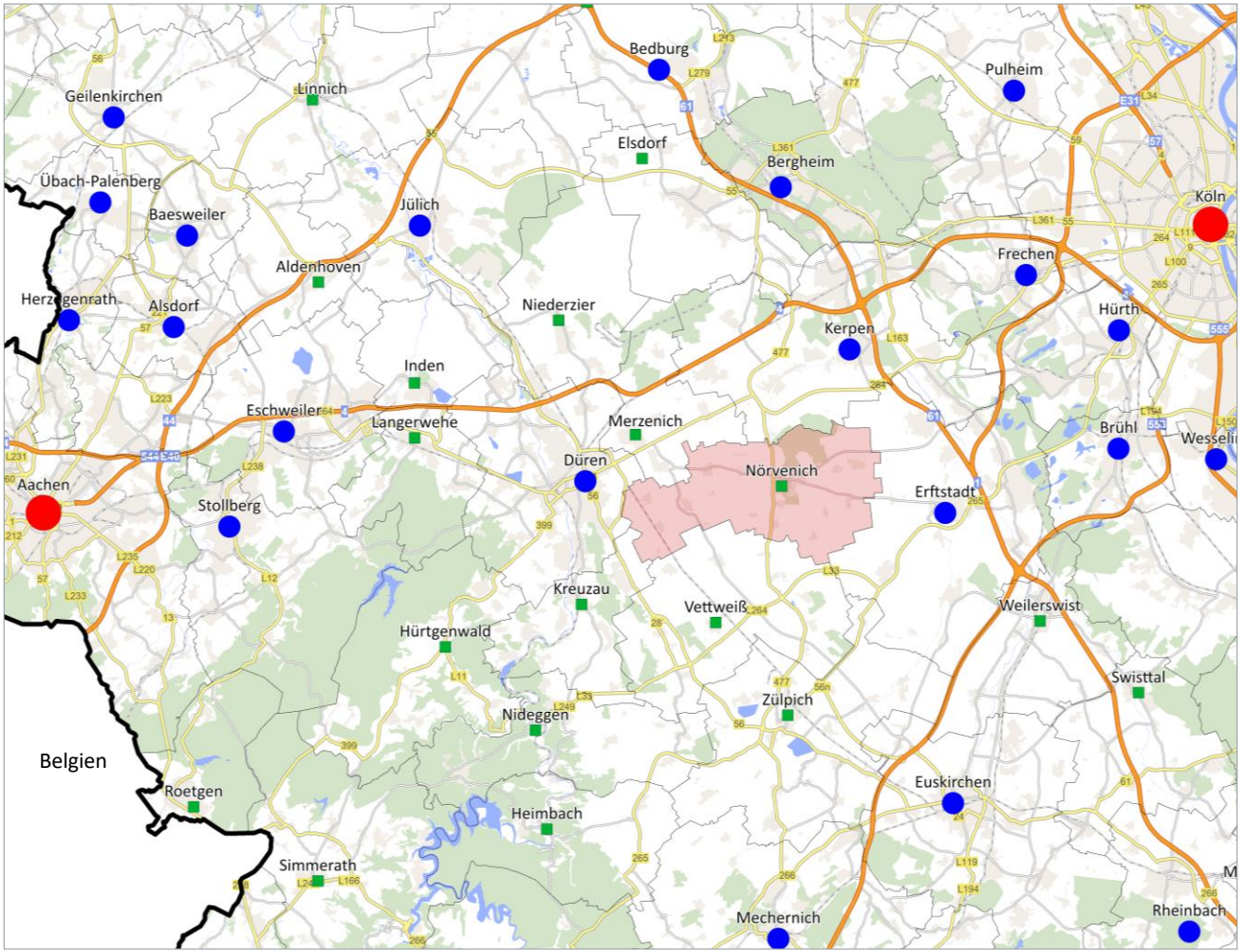
Netto Lebensmitteldiscounter sowie im Bereich des Marktplatzes einer Bäckerei und einer Apotheke gibt es im zentralen Versorgungsbereich mehrere gastronomische und Dienstleistungsbetriebe auf. Die Teilorte weisen vereinzelt Hofläden auf. Der Angebotsschwerpunkt im Grundzentrum Nörvenich liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs.

5. Mikrostandort Buir-Bliesheimer-Areal

Der Standort der anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen befindet sich an der Bahnhofstraße im Nordwesten des Kernortes Nörvenich. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich 2022 / 2023 liegt der Standort innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs**. Gegenwärtig ist am Standort die Agrargenossenschaft Buir-Bliesheimer ansässig, die eine Standortverlagerung innerhalb der Gemeinde Nörvenich plant. Auf dem ca. 1,75 – 2,4 ha großen Areal soll nach Abriss des gegenwärtigen Gebäudebestands ein Fachmarktzentrum mit den in Kapitel II., 2 genannten Nutzungen entstehen.

Der Planstandort wird nordseitig durch die Bahnhofstraße sowie die Bundesstraße B 477 im Westen begrenzt. Die Bundesstraße führt als Umgehung des Ortskerns westseitig in Nord-Süd-Richtung an Nörvenich vorbei, westseitig der Bundesstraße folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich der Bahnhofstraße sowie im Süden und Osten des Planstandortes schließen sich Wohngebiete an. Der Standort des Buir-Bliesheimer-Areals weist somit eine **städtebauliche Integration** auf. Auf dem benachbarten Grundstück, im Einmündungsbereich Dresdener Straße / Bahnhofstraße, befindet sich eine Aral-Tankstelle, an der Bahnhofstraße gegenüberliegend das Restaurant Mediterrano. Im Südosten des Buir-Bliesheimer-Geländes ist an der Dresdner Straße, neben einem IT-Dienstleister und dem THW-Ortsverband Nörvenich eine 5-zügige Kindertagesstätte angesiedelt.

Karte 1: Lage der Gemeinde Nörvenich und zentralörtliche Struktur in der Region



Legende

Zentralörtliche Struktur

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA Bearbeitung 2022

Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße in östlicher Richtung findet sich weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u.a. Netto Lebensmitteldiscounter, Friseure, eine Pizzeria und eine Zahnarztpraxis) sowie öffentliche Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Gemeinschaftsgrundschule) in max. 500 m fußläufiger Distanz zum Planstandort.

Foto 1: Kreisverkehr am Ortseingang (Planstandort im Hintergrund rechts)



Foto 2: Einmündung Dresdener Straße / Bahnhofstraße (Planstandort hinter der Tankstelle)



Foto 3: Bahnhofstraße (Planstandort rechts)



Foto 4: Bahnhofstraße Blickrichtung Ortsausgang



Foto 5: Bushaltestelle Alter Bahnhof



Fotos: GMA, 2022

Die **verkehrliche Anbindung** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Bahnhofstraße, nördlich der geplanten Marktgebäude. 170 vorgesehene Parkplätze sollen nach aktuellem Planungsstand hauptsächlich in der Osthälfte des Areals entstehen. Für den Lieferverkehr ist eine weitere Zufahrt zum im Südosten geplant, die über die Dresdener Straße ebenfalls von der Bahnhofstraße aus anzufahren ist. Die Bahnhofstraße führt in östlicher Richtung schließlich in Richtung Ortskern und Marktplatz.

Der Kreisverkehr, in dem die Bahnhofstraße und die B 477 unmittelbar am Planstandortes zusammentreffen, stellt eine Art Haupteingangstor in den Kernort Nörvenich und einen wichtigen lokalräumlichen Verkehrsknotenpunkt im Gemeindegebiet dar. Der Planstandort ist aus dem übrigen Gemeindegebiet mit insgesamt 13 kleineren Ortsteilen sehr gut erreichbar. Über die von Westen kommende Landesstraße L263, die ebenfalls in den Kreisverkehr am Planstandort mündet, ist der größte Ortsteil, Eschweiler über Feld, in rd. fünf Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen; parallel verläuft ein Radweg. Positiv ist schließlich die Sichtbarkeit des Standorts durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße zu bewerten. Mit der Bushaltestelle Alter Bahnhof im direkten Standortumfeld (Bahnhofstraße) ist eine ÖPNV-Anbindung gegeben (Linien 208, 212, SB 15, SB 8). Der Standort ist fußläufig aus weiten Teilen des Kernortes Nörvenich erreichbar.

6. Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

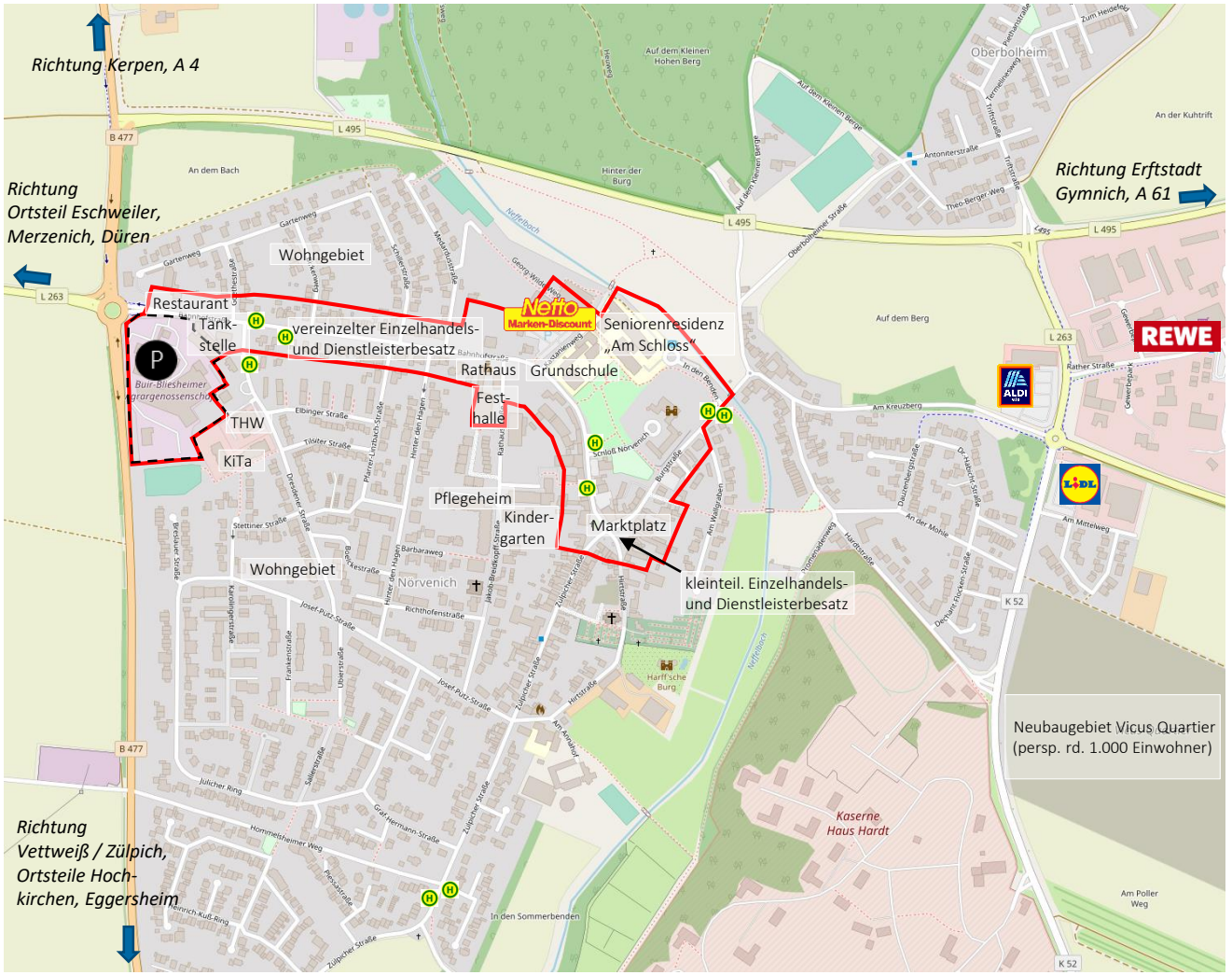
+ Standort befindet sich lt. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich 2022 / 2023 im zentralen Versorgungsbereich
+ städtebaulich integrierte Lage, Anschluss an mehrere Wohngebiete
+ ausreichende Flächenverfügbarkeit
+ Planstandort sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar und sichtbar

Negative Standortfaktoren:

- Erforderliche B-Plan-Aufstellung

Zusammenfassend sind aus **betrieblicher Sicht** die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandel am Planstandort des Buir-Bliesheimer-Areals in Nörvenich als gut zu bewerten. Hervorzuheben ist v. a. die Lage innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs sowie eine ausreichende Flächenverfügbarkeit am Planstandort. Aus **städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht** ist darauf zu verweisen, dass der Standort in wohngebietsintegrierter Lage fußläufig aus weiten Teilen des Kernortes Nörvenich und ebenso mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) gut zu erreichen ist. Durch seine verkehrsräumlich gute Lage am Ortseingang ist der Standort darüber hinaus aus den kleineren Ortsteilen im dispersen Siedlungsgebiet der Gemeinde Nörvenich gut anfahrbar.

Karte 2: Mikrostandort Buir-Bliesheimer-Areal



Legende

- überwiegend Grünfläche
- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe / Industrie
- Bushaltestelle
- Planstandort
- Zentraler Versorgungsbereich gem. Fortschreibung EHK (Entwurf Dezember 2022)

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie / städtebauliche Zäsuren, Siedlungs- und Verkehrsstrukturen,)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- mögliche Betriebstypen, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation in Nörvenich bzw. im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV.).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien ist für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das das gesamte Gemeindegebiet Nörvenichs umfasst (vgl. Karte 3). Insgesamt leben in der Gemeinde Nörvenich gegenwärtig **ca. 11.230 Einwohner.**[22] Aufgrund aktueller und geplanter Neubaugebiete ist jedoch mit einem gesicherten Einwohnerzuwachs zu rechnen. Perspektivisch (bis 2025) werden allein im neu entstehenden Vicus-Quartier am Ostrand des Kernortes Nörvenich zusätzlich rd. 1.000 Einwohner hinzukommen und aufgrund einiger Neubaugebiete in mehreren kleineren Ortsteilen ist mit weiteren ca. 520 – 920 Einwohnern (Durchschnitt von 720 Einwohnern) bis 2025 zu rechnen. Bei Berücksichtigung der anstehenden Wohngebietsentwicklungen sind bei Ansetzung des Durchschnittswerts somit **rd. 12.950 Einwohner** zu veranschlagen.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Teile der nachbarkommunen v. a. aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten, der zu überwindenden Distanzen sowie der Wettbewerbsüberschneidung mit Konkurrenzstandorten nicht abzuleiten. Insbesondere das Mittelzentrum Düren mit zahlreichen Einzelhandelslagen und insbesondere der Angebotskonzentration in der Dürener Innenstadt sowie unter anderem Fachmarktzentren in Vettweiß, Erftstadt, Kerpen oder Zülpich grenzen das Einzugsgebiet ein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben einen geringfügigen Anteil seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftet, z.B. durch Berufspendler, die die Bundesstraße 477 befahren. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streuumsätze** einbezogen.

[22] Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand 31.12.2021

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante[23] Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell **ca. 6.760 €** pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel **ca. 2.826 €** und auf Nicht-Lebensmittel ca. **3.934 €.** Für die untersuchungsrelevanten Sortimente wird eine jährliche Pro-Kopf-Ausgabe in Höhe von **ca. 3.472 €** angesetzt.[24]

Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkoeffizienten auf Gemeindeebene[25], der Einwohnerzahlen (inkl. gesicherter Einwohnerzuwächse bis 2025) sowie der Pro-Kopf-Kaufkraftwerte ist im Einzugsgebiet bei perspektivisch rd. 12.950 Einwohnern ein **projektrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 45,6 Mio. €** vorhanden, das sich wie folgt auf die einzelnen Sortimente verteilt.

Tabelle 2: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	37,1
Gesundheit / Körperpflege	6,1
Haushaltswaren / Heimtextilien	2,4

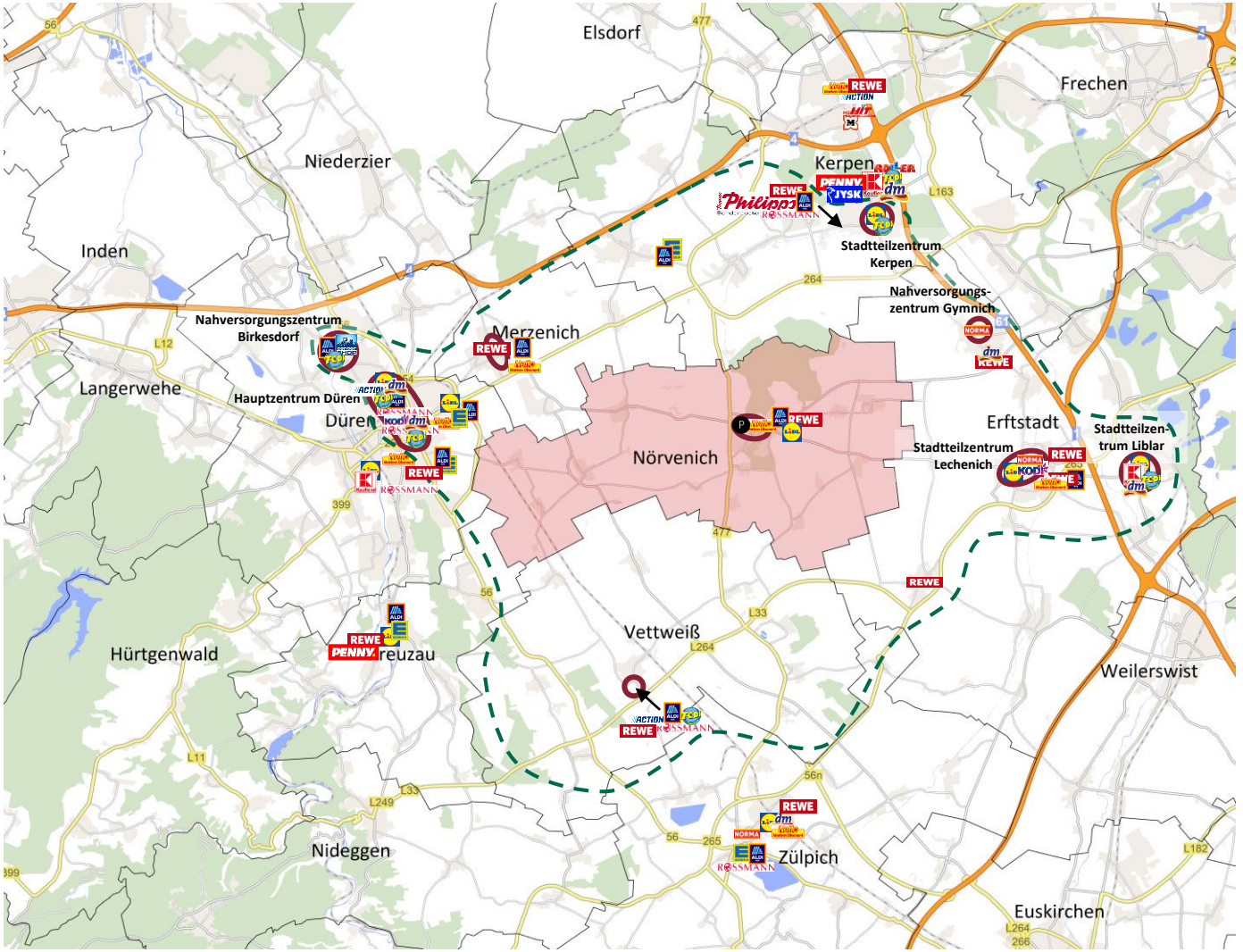
GMA-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich.

23 Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.)

24 Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftwerte belaufen sich für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 2.826 €, für die Warengruppe Gesundheit / Körperpflege auf ca. 466 €, für den Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien auf ca. 180 €.

25 Verwendung Kaufkraftkennziffern auf Postleitzahlebene von MB Research 2022 (einzelhandelsrelevante Kaufkraft): Der Kaufkraftkoeffizient in der Gemeinde Nörvenich liegt bei 101,5 und damit knapp über dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und wesentliche, regionale Wettbewerbsstruktur der Gemeinde Nörvenich



Legende

- Einzugsgebiet, Gemeinde Nörvenich
- Untersuchungsraum
- zentrale Versorgungsbereiche
- P Planstandort Buir-Bliesheimer-Areal

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurde von der GMA im Februar 2023 eine Bestandserfassung des projektrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (Gemeinde Nörvenich) und im angrenzenden Untersuchungsraum durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst die Gemeinden Vettweiß und Merzenich, Teilräume der Stadt Erftstadt (Erp, Gymnich, Lechenich und Liblar), den Südwesten des Kerpener Stadtgebietes (Stadtteile Blatzheim, Buir, Kerpen, Manheim (Neu) sowie Teile der Stadt Düren (Innenstadt, Birkesdorf sowie das östliche Stadtgebiet).

Als Wettbewerber für die Ansiedlung der verschiedenen Betriebsformen gelten grundsätzlich alle Ladenlokale, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Betriebe aufweisen. Infolge der Flächengrößen und der Betriebsformen ist davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung stärker mit Anbietern der gleichen Betriebstypen erfolgen wird als mit den sonstigen Wettbewerbern.

Weiterhin ist auf das räumliche Angebot und Unterschiede bei den projektierten Betriebstypen hinzuweisen. Da die Planungen am Vorhabenstandort einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter vorsehen, werden im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in erster Linie diese beiden Betriebstypen betrachtet und somit Systemwettbewerber im Untersuchungsraum. Das Netz an Lebensmittelmarktstandorten ist dabei deutlich engmaschiger als bei Drogeriemärkten oder Anbietern im Bereich Haushaltswaren und Heimtextilien, bzw. Nonfood-Discountern, sodass eine Berücksichtigung der Lebensmittelmärkte in weiter vom Vorhabenstandort entfernten Bereichen des Untersuchungsraums (z.B. Erftstadt Liblar, Dürener Innenstadt und Düren-Birkesdorf) nicht erfolgt ist.

Untersuchungsraumbegrenzend wirken somit im Wesentlichen die Standorte der Drogeriemärkte und Nonfood-Discounter bzw. Haushaltswarenanbieter. Als bedeutendste Standorte im Untersuchungsraum, die diesen gleichzeitig begrenzen sind die Innenstadt Düren, der Fachmarktstandort an der Gereonstraße (zentraler Versorgungsbereich) in Vettweiß, das Stadtteilzentrum Erftstadt-Liblar sowie der Fachmarktstandort Langenich in Kerpen. Darüber hinaus ist in der Stadt Kerpen bereits außerhalb des Untersuchungsraums auf die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Sindorfer Straße / Am Falder sowie die Einzelhandelskonzentration an der Kerpener Straße im Stadtteil Kerpen-Sindorf hinzuweisen.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im Einzugsgebiet verfügen die vorhandenen Lebensmittelmärkte zum Erhebungszeitpunkt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **4.270 m²** (siehe Tabelle 3). Bei den Wettbewerbern handelt es sich um vier Lebensmittelmärkte, den Lebensmitteldiscounter Netto innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und die Anbieter Lidl, Aldi und Rewe in dezentraler Lage. Der Marktauftritt des 2018 neu eröffneten Netto Marktes ist als zeitgemäß zu bezeichnen, die übrigen Anbieter weisen ein durchschnittliches Erscheinungsbild auf.

Bezüglich der projektrelevanten Sortimente sind folgende Ergebnisse zusammenzufassen:

- Im Kernsortiment der **Nahrungs- und Genussmittel** erwirtschaften die vier Nörvenicher Lebensmittelmärkte einen von ca. 22,5 Mio. € p. a.
- **Drogeriewaren** werden im Einzugsgebiet lediglich in Form von Randsortimenten in den oben aufgeführten Lebensmittelmärkten geführt. Die Umsatzleistung in der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege ist im Einzugsgebiet mit insgesamt etwa 2,7 Mio. € zu beziffern.
- In den untersuchungsrelevanten Sortimenten des anzusiedelnden **Nonfood-Discounters**, der Warengruppe **Haushaltswaren / Heimtextilien,** ist derzeit kein Wettbewerber im Einzugsgebiet ansässig. Hierbei ist ebenfalls auf die Randsortimente der genannten Lebensmittelmärkte zu verweisen. Die Umsatzleistung beläuft sich hier auf ca. 0,3 Mio. €. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass der im Einzugsgebiet vorhandene und dezentral gelegene Discount-Anbieter Kik im Randsortiment ebenfalls Haushaltswaren und Heimtextilien führt; Kernsortiment ist jedoch das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport.

2. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wurden darüber hinaus die projektrelevanten Sortimente in Düren (insbesondere Hauptzentrum Innenstadt und Lebensmitteleinzelhandel im östlichen Stadtgebiet), in Merzenich und Vettweiß sowie im Stadtgebiet von Kerpen und Erftstadt erfasst (vgl. Tabelle 3).

- In **Düren** wurden untersuchungsrelevante Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 14.375 m² erfasst. Der Umsatz beläuft sich auf rd. 39,7 – 39,8 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie rd. 17,2 Mio. € in der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege und ca. 4,7 Mio. € bei Haushaltswaren / Heimtextilien. Die einzelnen, relevanten Lagen in Düren sind dabei wie folgt aufstellt:
  - Auf Anbieter im **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt entfallen** rd. 5.185 m² Verkaufsfläche. Betrachtet werden hier ausschließlich Drogeriemärkte (je 2x dm und Rossmann) und Nonfood-Discounter bzw. Haushaltswarenfachmärkte (u.a. 2x Tedi, Action, Kodi). Der Marktauftritt der Anbieter ist überwiegend zeitgemäß. Im der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege erwirtschaften die genannten Betriebe rd. 12,3 Mio. €, im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien rd. 3,0 Mio. €. Lebensmittel, die bei den untersuchungsrelevanten Betrieben lediglich als Randsortimente geführt werden, machen einen Umsatz von 1,6 Mio. € aus.
  - Die beiden Anbieter Centershop und Tedi im **Nahversorgungszentrum Birkesdorf** verfügen über ca. 1.610 m² Verkaufsfläche und erwirtschaften rd. 1,1 Mio. € im Sortimentsbereich Haushaltswaren / Heimtextilien. Lebensmittel und Drogeriewaren, die in beiden Nonfood-Discountern als Randsortimente angeboten werden, machen jeweils einen Umsatz von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € aus. Die am Fachmarktstandort im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs ebenfalls ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd und Netto sowie die Rossmann-Filiale werden aufgrund ihrer Distanz zum Vorhabenstandort und der sonstigen Wettbewerbssituation allenfalls marginal getroffen und fließen nicht in die Betrachtung ein.

- In **sonstigen Lagen** im östlichen Stadtgebiet Dürens finden sich im Umfeld der Hauptausfallstraßen (Kölner Landstraße / Euskirchener Straße) mehrere Lebensmittelmärkte, die insbesondere aus den westlichen Ortsteilen der Gemeinde Nörvenich (Binsfeld, Rommelsheim, Frauwüllesheim) gut zu erreichen sind. Die Märkte verfügen über eine Verkaufsfläche von ca. 7.580 m². Ca. 37,8 Mio. € setzten die insgesamt sieben Lebensmittelmärkte im Dürener Osten in ihrem Kernsortiment Lebensmittel um, im Randsortiment Drogeriewaren beläuft sich der Umsatz auf rd. 4,6 Mio. € und bei Haushaltswaren / Heimtextilien auf rd. 0,6 Mio. €. Drogeriemärkte und Anbieter im Bereich Nonfood-Discount/Haushaltswaren sind im östlichen Dürener Stadtgebiet nicht angesiedelt. Das Erscheinungsbild der insgesamt sieben Anbieter ist fast ausschließlich als sehr zeitgemäß zu bewerten.

- In der Gemeinde **Merzenich** liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein Rewe Supermarkt und in sonstigen Lagen sind Filialen der Anbieter Aldi-Süd, Netto und Getränke Hoffmann angesiedelt. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.340 m² erwirtschaften die genannten Märkte einen Umsatz von ca. 14,2 – 14,3 Mio. € im Sortiment Lebensmittel, rd. 1,6 Mio. € in der Warengruppe Drogeriewaren sowie im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien ca. 0,2 Mio. €. Der Marktauftritt der verkehrsgünstig gelegenen Aldi-Filiale (eröffnet 2017) ist sehr zeitgemäß, die übrigen Anbieter sind aktuell als durchschnittlich anzusehen.

- In der südlich benachbarten Gemeinde **Vettweiß**, die als ländlich geprägte Kommune ein ähnlich disperses Siedlungsgebiet aufweist wie Nörvenich sind an einem Fachmarktstandort mehrere Anbieter angesiedelt, darunter die Lebensmittelmärkte Aldi-Süd und Rewe, eine Rossmann Filiale sowie die Anbieter Action und Tedi. Der verkehrsgünstig gelegene Standort am Südrand des Kernortes Vettweiß ist als **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen. Rund um einen großzügig angelegten Parkplatz finden sich darüber hinaus weitere Einzelhandelsanbieter wie Ernsting's family, NKD, eine Apotheke und ein Bäckereicafé, des Weiteren ein Schnellrestaurant, eine Eisdiele und ein Fitnessstudio. Die projektrelevanten Anbieter verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.980 m². Der Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt rd. 13,6 Mio. €, ca. 4,5 Mio. € werden im Sortiment Drogeriewaren erwirtschaftet und ca. 1,4 – 1,5 Mio. € bei Haushaltswaren und Heimtextilien. Das Erscheinungsbild der angesiedelten Märkte ist allgemein als sehr zeitgemäß zu betrachten.

- Im östlich der Gemeinde Nörvenich angrenzenden **Erftstadt** ist in den mehreren Stadtteilen auf zentralen Versorgungsbereiche und Standorte in sonstigen Lagen zu verweisen. Insgesamt beträgt die projektrelevante Verkaufsfläche ca. 10.810 m². Im Bereich Lebensmittel erwirtschaften die untersuchungsrelevanten Anbieter in Erftstadt rd. 40,7 Mio. €, in der Hauptwarengruppe Gesundheit / Körperpflege beträgt der Umsatz rd. 11,1 – 11,2 Mio. € und im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien rd. 1,8 – 1,9 Mio. €. Die Verkaufsflächen und Umsätze verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Lagen:

  - Auf den **zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Lechenich** entfallen rd. 2.240 m² Verkaufsfläche bei einem Umsatz von ca. 9,4 – 9,5 Mio. € im Bereich Lebensmittel, bzw. 1,2 – 1,3 Mio. € bei Drogeriewaren und 0,4 Mio. € im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien. Umsatzstärkster Anbieter ist ein Lidl Lebensmitteldiscounter, am Marktplatz im historischen Zentrum ist eine kleine Norma-Filiale angesiedelt. Mit Kodi und dem Anbieter Botex finden sich zudem zwei Anbieter im Bereich Nonfood-Discount / Haushaltswaren. Das Erscheinungsbild der Anbieter ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Liblar**, bei dem es sich um eine Fachmarktagglomeration (ErftstadtCenter Liblar) rund um das Rathaus im Südwesten des Stadtteils handelt, sind ein dm Drogeriemarkt sowie eine Tedi-Filiale angesiedelt. Die ansässigen Lebensmittelmärkte (Kaufland, Lidl) werden aufgrund der Distanz zum Vorhabenstandort und der räumlichen Wettbewerbssituation voraussichtlich nur marginal getroffen und werden daher nicht näher betrachtet. Darüber hinaus finden sich im Stadtteilzentrum die Anbieter Woolworth, Kik, Matratzen Concord sowie eine Buchhandlung, ein Elektronikfachgeschäft, eine Apotheke und des Weiteren Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen und Verwaltung (Rathaus, Hallenbad, Feuerwehr). Unmittelbar angrenzend ist außerdem ein Baumarkt angesiedelt. Die projektrelevante Verkaufsfläche beträgt rd. 940 m², der Umsatz beläuft sich auf ca. 0,5 Mio. € im Bereich Lebensmittel (jeweils Randsortiment), rd. 3,0 Mio. € bei Drogeriewaren sowie bei Haushaltswaren / Heimtextilien ca. 0,7 Mio. €.
- Im **Stadtteil Gymnich** beträgt die projektrelevante Verkaufsfläche ca. 2.410 m². Der Umsatz liegt bei rd. 7,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln bzw. bei ca. 4,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren und 0,3 – 0,4 Mio. € im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien. Im Ortskern befindet sich innerhalb des **Nahversorgungszentrums Gymnich** ein kleinflächiger Norma Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus sind im Süden des Stadtteils ein Rewe Supermarkt und ein dm Drogeriemarkt an einem Verbundstandort angesiedelt, der als verkehrsgünstig und zeitgemäß zu beschreiben ist.
- In **sonstigen Lagen** in Erftstadt ist eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 5.220 m² zu verzeichnen und eine Umsatzleistung bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 22,8 – 22,9 Mio. € sowie rd. 2,7 Mio. € bei Drogeriewaren und 0,4 Mio. € bei Haushaltswaren / Heimtextilien. Dabei handelt es sich ausschließlich um Lebensmittelmärkte, die neben einem Rewe Supermarkt mit < 400 m² Verkaufsfläche in Erp ausschließlich den Stadtteil Lechenich und dessen östliches Siedlungsgebiet betreffen. Die Marktauftritte der Vollsortimenter (2x Rewe) und Discounter (Aldi-Süd und Netto) in Erftstadt-Lechenich sind als durchschnittlich zu bezeichnen.

In **Kerpen** beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 9.010 m², der Umsatz beträgt bei Lebensmittel ca. 30,8 Mio. €, bei Drogeriewaren rd. 6,5 Mio. €, im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien werden rd. 1,5 – 1,6 Mio. € erwirtschaftet. Auf die einzelnen Lagen teilt sich dies wie folgt auf:

- Im **Stadtteilzentrum Kerpen (zentraler Versorgungsbereich)**, wo neben dem Lebensmitteldiscounter Lidl auch der Anbieter Tedi vertreten ist wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.590 m² eine Umsatzleistung von rd. 6,5 – 6,6 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erzielt. Der Umsatz im der Warengruppe Gesundheit / Körperpflegen beträgt rd. 0,8 – 0,9 Mio. €, rd. 0,5 Mio. € werden im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien erwirtschaftet. Das Erscheinungsbild der beiden Anbieter ist als durchschnittlich anzusehen.
- Im Westen des Stadtteils Kerpen befindet sich an der Stiftsstraße der **Fachmarktstandort Langenich**, wo neben dem Vollsortimenter Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Aldi der Drogeriemarkt Rossmann und der Nonfood-Discounter Thomas Philipps angesiedelt sind sowie darüber hinaus Kik und Takko. Die projektrelevanten Anbieter verfügen über eine Verkaufsfläche von 5.340 m² bei einem Umsatz im Bereich Lebensmittel in Höhe von rd. 13,0 Mio. € sowie ca. 4,3

Mio. € bei Drogeriewaren und rd. 0,8 – 0,9 Mio. € bei Haushaltswaren und Heimtextilien. Die Marktauftritte sind als durchschnittlich bis überdurchschnittlich zu bewerten.

- In Kerpen-Buir befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils ein Verbundstandort des Vollsortimenters Edeka und des Discounters Aldi-Süd. Die verkehrsgünstig gelegenen Anbieter verfügen über zeitgemäßen Marktauftritte. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 2.080 m^2, die Umsatzleistung liegt bei rd. 11,2 Mio. € im Kernsortiment Lebensmittel bzw. in den Randsortimenten Drogeriewaren und Haushaltswaren / Heimtextilien bei 1,4 Mio. € und 0,2 Mio. €.

Tabelle 3: Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum

	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		Haushaltswaren / Heimtextilien		sonstige (Rand-)Sortimente	
	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	VK in m²	Umsatz in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet								
Gemeinde Nörvenich	4.270	22,5	RS	2,7	RS	0,3	RS	1,7 – 1,8
Einzugsgebiet gesamt	**4.270**	**22,5**	**RS**	**2,7**	**RS**	**0,3**	**RS**	**1,7 – 1,8**
sonstiger Untersuchungsraum								
Düren	7.740*	39,7 – 39,8*	2.855	17,2	1.495	4,7	2.285	8,0
Merzenich	3.340	14,2 – 14,3	RS	1,6	RS	0,2	RS	0,9 – 1,0
Vettweiß	2.810	13,6	760	4,5	560	1,4 – 1,5	850	3,0 – 3,1
Erftstadt	8.570*	40,7*	1.275	11,1 – 11,2	480	1,8 – 1,9	485	4,4
Kerpen	5.765	30,8	820	6,5	620	1,5 – 1,6	1.805	5,4 – 5,5
sonstiger Untersuchungs-raum gesamt	**28.225**	**139,1**	**5.710**	**41,0**	**3.155**	**9,7**	**5.425**	**21,8**
Summe insgesamt	**32.495**	**161,6**	**5.710**	**43,7**	**3.155**	**10,0**	**5.425**	**23,6**

* ohne Düren Innenstadt und Düren-Birkesdorf sowie Erftstadt-Liblar; RS = Randsortimente, GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

V. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Nach dem Marktanteilkonzept ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, sowie Haushaltswaren / Heimtextilien die in nachfolgender Tabelle dargestellte Umsatzerwartungen:

Tabelle 4: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens in untersuchungsrelevanten Sortimenten

Sortiment	Gemeinde Nörvenich			Streuumsätze		Umsatz gesamt in Mio. € p.a.
	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. € p.a.	in % des Umsatzes	in Mio. € p.a.	
Nahrungs- und Genussmittel	37,1	36 – 37	13,6	12 – 13	1,9 – 2,0	**15,5 – 15,6**
Gesundheit / Körperpflege	6,1	50 – 55	3,2	25	1,1	**4,3 – 4,4**
Haushaltswaren / Heimtextilien	2,4*	30	0,7	15	0,1	**0,8 - 0,9**

* auf Basis der pro-Kopf-Kaufkraft der Hauptwarengruppe Haushaltswaren / Heimtextilien errechnet;
GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Ein Großteil der Umsatzleistung der am Vorhabenstandort geplanten Einzelhandelsbetriebe entfällt mit rd. 15,5 – 15,6 Mio. € auf den Bereich Lebensmittel. Rund 4,3 – 4,4 Mio. € sind der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege zuzuordnen, 0,8 – 0,9 Mio. € stehen im den Sortimenten Haushaltswaren / Heimtextilien an. Darüber hinaus entfallen etwa 3,3 – 3,4 Mio. € auf die sonstigen Randsortimente (z. B. Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport oder Ton- und Bildträger / Medien). Hinsichtlich der einzelnen, geplanten Betriebe sind die folgenden Umsatzleistungen zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzerwartungen des Planvorhabens nach Betrieben

Geplanter Betrieb	voraussichtliche Umsatzleistung in Mio. € p.a.				Gesamtumsatzleistung in Mio. € p.a.	Gesamtverkaufsfläche in m²	Flächenproduktivität in € / m²
	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit / Körperpflege	Haushaltswaren / Heimtextilien	Sonstige Randsortimente*			
Lebensmittelvollsortimenter (voraussichtlich Rewe)	7,1 – 7,2	0,6	0,1 – 0,2	0,4	**8,3**	**2.000**	**4.150**
Lebensmitteldiscounter (ggf. Aldi-Süd)	7,8 – 7,9	0,9	0,1	1,0	**9,8**	**1.200**	**8.180**
Drogeriemarkt	0,4	2,7	0,2	0,5 – 0,6	**3,8 – 3,9**	**700**	**5.500**
Centershop Nonfood-Discounter	0,2	0,1 – 0,2	0,4	1,4 – 1,5	**2,1 – 2,2**	**1.200**	**1.800**
Gesamt	**15,5 – 15,6**	**4,3 – 4,4**	**0,8 – 0,9**	**3,3 – 3,4**	24,1	5.100	4.730

* z. B. Blumen, Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Ton- und Bildträger / Medien

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der **Lebensmittelvollsortimenter** (voraussichtlich Rewe) wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² einen Umsatz von rd. 8,3 Mio. € (davon ca. 7,1 – 7,2 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) erwirtschaften. Somit errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 4.150 € / m² Verkaufsfläche[26]. Für den **Lebensmitteldiscounter** (ggf. Aldi) wird eine Flächenleistung von rd. 8.180 € / m² Verkaufsfläche ermittelt.[27] Der zu erwartende Gesamtumsatz des Discounters liegt mit rd. 9,8 Mio. € über dem durchschnittlichen Filial-Umsatz von Aldi-Süd (rd. 8,4 Mio. €) und Lidl (rd. 9,1 Mio. €).[28] Der Umsatz des geplanten **Drogeriemarktes** beläuft sich mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² auf rd. 3,8 – 3,9 Mio. €. Die Flächenproduktivität beträgt demnach 5.500 € / m² und ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt[29] als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass sich das Kaufkraftvolumen und Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ebenfalls unterdurchschnittlich darstellen. So definiert der Anbieter dm als Standortanforderung rd. 20.000 Einwohner im Einzugsgebiet[30]; Rossmann benennt Städte / Stadtteile ab 6.000 Einwohner und großzügigem Einzugsgebiet. Demgegenüber umfasst das für das Planvorhaben abgegrenzte Einzugsgebiet (Gemeindegebiet Nörvenich), selbst mit Berücksichtigung der anstehenden Wohngebietsentwicklungen, lediglich rd. 12.950 Einwohner, womit das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet um gut 35% niedriger liegt als bspw. die Mindestanforderung des Anbieters dm. Unter dieser Voraussetzung bildet die angesetzte Flächenproduktivität selbst für den leistungsstärkeren Anbieter dm einen standortangemessenen worst-case-Ansatz ab. Dies wird auch durch Gegenüberstellung des Kaufkraftpotenzials bei Gesundheit / Körperpflege von rd. 6,1 Mio. € mit dem zu erwartenden Umsatz des Drogeriemarktes in diesem Segment i. H. v. 2,7 Mio. € und damit einem Marktanteil von rd. 45 % deutlich; eine höhere Abschöpfung ist unter Ansetzung der bestehenden und sonstigen geplanten Umsätze bei Gesundheit / Körperpflege nicht abzuleiten. Mit Hinblick auf den projektierten **Nonfood-Discounter** ist anzumerken, dass die Flächenproduktivitäten dieses Betriebstyps stark variieren. Nach gutachterlicher Einschätzung reicht hier die Spanne von etwa 800 € / m² Verkaufsfläche bis 3.000 € / m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftvolumens und Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet sowie der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umfeld von Nörvenich wurde für den Nonfood-Discounter eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von ca. 1.800 € / m² Verkaufsfläche angesetzt. Die ermittelten Umsatzerwartungen und Flächenleistungen der projektierten Einzelhandelsnutzungen entsprechen somit allesamt einem **realistischen worst-case-Ansatz**, auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten zwischen den Nutzungen.

---

26 Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Rewe Lebensmittelvollsortimenters bei ca. 4.390 € / m². Da die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Rewe-Märkte mit ca. 1.533 € / m² deutlich unter der des Planvorhabens liegt, kann die ermittelte Flächenleistung als worst-case-Ansatz deklariert werden. Ein durchschnittlicher Rewe-Markt erwirtschaftet einen Umsatz von rd. 6,7 Mio. €.

27 Die Flächenproduktivität liegt unterhalb der durchschnittlichen Aldi-Süd Flächenproduktivität von 8.380 € / m² (laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023) und unter der Flächenproduktivität des Systemwettbewerbers Lidl (9.320 € /m²) Die geplante Verkaufsfläche liegt mit 1.200 m² jedoch über den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen von Aldi-Süd Filialen (1.006 m²) bzw. Lidl Discountmärkten (926 m²).

28 Quelle: ebd.

29 Die Drogeriemärkte dm bzw. Rossmann weisen durchschnittlich eine Flächenleistung von rd. 6.855 € bzw. 5.822 € je m² Verkaufsfläche auf (laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023).

30 Quellen: https://www.expansion-deutschland.de/dm; 02.03.2023; https://unternehmen.rossmann.de/expansion/expansion-bundesweit.html

Bei der nachfolgenden Ermittlung der Umsatzumverteilungen werden alle anzusiedelnde betriebe als **Neuansiedlungen** geprüft, auch wenn im Fall des am Vorhabenstandort geplanten Vollsortimenters eine Standortverlagerung des bereits existierenden Rewe Supermarktes anzunehmen ist sowie im Fall des projektierten Lebensmitteldiscounters ggf. auch eine Umsiedlung der Aldi-Süd Filiale in Nörvenich möglich erscheint. Somit wird durch das Gesamtvorhaben ein **modellhafter Umsatz** von insgesamt rd. 24,1 Mio. € erwirtschaftet, wovon in den untersuchungsrelevanten Sortimenten folgende Umsätze umverteilungswirksam werden:

Tabelle 6: Umverteilungsrelevante Umsätze

	umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	15,5 – 15,6
Gesundheit / Körperpflege	4,3 – 4,4
Haushaltswaren / Heimtextilien	0,8 – 0,9

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Vorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) auf den bestehenden Einzelhandel im Umfeld (vgl. Kapitel IV, 2).

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte (z. B. benachbarte zentrale Versorgungsbereiche) als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Vorhabenstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Insgesamt resultieren aus dem Vorhaben die in Tabelle 7 dargestellten Umsatzumverteilungen.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Nörvenich im Bereich des Buir-Bliesheimer-Areals zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilung im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** lässt v.a. Wettbewerbswirkungen in sonstigen Lagen des Einzugsgebietes (= **Nörvenich**) erwarten, die die dezentral gelegenen Lebensmittelmärkte treffen. Bei einer Umverteilung in der errechneten Höhe (rd. 10,6 Mio. € bzw. ca. 55 – 60 %) ist mit Betriebsaufgaben zu rechnen. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der betroffene Rewe Supermarkt und voraussichtlich auch der Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd ihre Filialen an den Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereich verlagern werden. Eine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten ist bei diesen Umverteilungsquoten (über 50 %) als unwahrscheinlich einzustufen. Weitere großflächige Lebensmittelmärkte werden potenzialseitig nicht tragfähig sein. Der bereits im zentralen Versorgungsbereich ansässige Netto Markt bekommt mit ca. 0,4 Mio. € Umsatzumverteilung (rd. 9 – 10 %) deutliche Umverteilungswirkungen zu spüren, mit einer Betriebsgefährdung ist dennoch nicht zu rechnen. Der zentral gelegene Markt ist gut aufgestellt und wird seinerseits teilweise von einer Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs und Kaufkraftrückholung infolge des Ansiedlungsvorhabens profitieren können.

  In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen in den **Umlandkommunen** sowie in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum fallen die ermittelten Umsatzumverteilungen geringer aus. Wobei sie max. bei rd. 7 % bzw. ca. 1,0 Mio. € im zentralen Versorgungsbereich **Vettweiß** liegt, was ein spürbarer Wert ist. Getroffen werden hier vor allem die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi-Süd, die einen zeitgemäßen Marktauftritt aufweisen und am Fachmarktstandort zudem von Agglomerationsvorteilen und einer verkehrsgünstigen und gut einsehbaren Lage profitieren. Beide Anbieter können die Umsatzumverteilungswirkungen auch in dieser Höhe kompensieren. In **Kerpen** fällt in sonstigen Lagen die Summe des umzuverteilenden Umsatzes mit rd. 1,1 Mio. € noch etwa höher aus, wobei die Umverteilungsquote mit rd. 3 – 4 % als unkritisch zu bewerten ist. Im Stadtteilzentrum Kerpen verbleiben die Umverteilungswirkungen unterhalb der gutachterlichen Nachweisgrenze. Darüber hinaus sind die Umverteilungswirkungen im Stadtteilzentrum **Erftstadt**-Lechenich mit ca. 0,4 – 0,5 Mio. (rd. 5 %) als moderat zu bezeichnen. Im Stadtteil Erftstadt-Gymnich, wo Umverteilungswirkungen im Lebensmittelsegment in Höhe von rd. 0,6 Mio. € (7 – 8 %) zu erwarten sind, wird der Norma Markt im Nahversorgungszentrum nur geringfügig getroffen. Der kleinflächige Lebensmitteldiscounter dient wesentlich der fußläufigen Nahversorgung der örtlichen Wohnbevölkerung, während die Umverteilungswirkungen wesentlich den Verbundstandort von Rewe und dm am Rand des Stadtteils treffen. In **Merzenich** verbleiben die Umverteilungswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze, in sonstigen Lagen in Merzenich fallen die Umsatzumverteilungswirkungen mit rd. 0,4 Mio. € (ca. 4 %) moderat aus. In **Düren**, wo ausschließlich Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen im östlichen Stadtgebiet betrachtet wurden, ist eine niedrige Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 % zu verzeichnen, was rd. 0,5 Mio. € entspricht. Negativen Auswirkzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht abzuleiten.

Im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** ist im **Einzugsgebiet** kein Wettbewerber vorhanden. Die Umverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Nörvenich liegen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. In sonstigen Lagen im Einzugsgebiet fallen mit rd. 0,4 Mio. € bzw. 17 – 18 % sehr hohe Umverteilungswirkungen an. Die betroffenen Lebensmittelmärkte werden jedoch nur in einem Randsortiment getroffen.

Im weiteren **Untersuchungsraum** außerhalb des Einzugsgebietes werden die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt in Düren, Vettweiß und das Stadtteilzentrum Liblar in Erftstadt am deutlichsten getroffen. Im Fall der **Dürener Innenstadt** verteilen sich die ca. 0,9 Mio. € (rd. 7 %) Umsatzumverteilung auf insgesamt vier ansässige Drogeriemärkte (2x dm, 2x Rossmann), wobei für keinen der Märkte ein Schwerpunkt der Umverteilungswirkungen auszumachen ist. In einer zu vernachlässigenden Größenordnung werden auch die im Rahmen der Untersuchung betrachteten Nonfood-Discounter betroffen sein, die in Randsortimenten Drogeriewaren führen (insbesondere Action und Kodi). Das Hauptzentrum Innenstadt in Düren ist insgesamt gut aufgestellt, Betriebsgefährdungen sind auszuschließen. In **Vettweiß** trifft die prognostizierte Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,6 Mio. € bzw. 13 % in erster Linie den Drogeriemarkt Rossmann, wobei auch die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi sowie der Nonfood-Discounter Action in geringerem Umfang und lediglich in einem Randsortiment getroffen werden. Trotz der Höhe der Umverteilungswirkungen ist nicht mit einer Betriebsgefährdung zu rechnen. Bei den betroffenen Betrieben im zentralen Versorgungsbereich in Vettweiß handelt es sich um moderne und leistungsstarke Anbieter, die insbesondere von Agglomerationseffekten und günstigen Standortrahmenbedingungen (gute verkehrliche Erreichbarkeit, großzügiges Parkplatzangebot, gute Sichtbarkeit) profitieren können. Auch bei spürbaren Umsatzeinbußen infolge der Ansiedlungsvorhaben in Nörvenich, die insbesondere im Bereich Drogeriewaren mit einer deutlichen Kaufkraftrückholung einhergehen, ist für den Rossmann Drogeriemarkt in Vettweiß somit noch ein durchschnittlicher Umsatz zu prognostizieren. Dies gilt in gleicher Form auch in **Erftstadt** für das Stadtteilzentrum Liblar mit dem dortigen dm Drogeriemarkt. Auch hier ist mit einer Umverteilungsquote von rd. 13 % zu rechnen, was rd. 0,4 Mio. € entspricht.[31] Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung, die Umsatzumverteilungswirkungen bei Drogeriewaren im Stadtteilzentrum Liblar allein auf den Drogeriemarkt dm bezogen wurden. Faktisch werden sich diese in geringen Maßen auch auf die dort ansässigen Lebensmittelanbieter Kaufland und Lidl verteilen, die Drogeriewaren als Randsortiment führen. Die hier aufgezeigte Umverteilungsquote gegenüber dm ist somit zu relativieren. Aufgrund des Standortverbunds mit dem SB-Warenhaus Kaufland kann der Drogeriemarkt zudem von Kopplungseffekten profitieren, womit auch dieser Anbieter als leistungsstark einzustufen ist. Insgesamt ist somit nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung des Drogeriemarktes dm im Stadtteilzentrum Liblar infolge der projektieren Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen in Nörvenich, Buir-Bliesheimer-Areal, auszugehen. Im Stadtteilzentrum Erftstadt-Lechenich fällt die Umverteilungsquote mit rd. 13 – 14 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) zwar ebenfalls hoch aus, jedoch werden hier die Lebensmittelmärkte Lidl und Norma sowie der Nonfood-Discounter Kodi lediglich in Randsortimenten getroffen. Betriebsschädigende Auswirkungen im Stadtteilzentrum Erftstadt-Lechenich sind somit zu verneinen, zumal sich

[31] Die Tatsache, dass bei gleicher Umverteilungsquote wie in Vettweiß (13 %) in Erftstadt-Liblar eine etwas niedrigere Umsatzumverteilung zu erwarten ist hängt wesentlich damit zusammen, dass in Vettweiß die Lebensmittelmärkte (mit Drogeriewaren im Randsortiment) als untersuchungsrelevant zu betrachtet sind, jedoch nicht in Erftstadt-Liblar.

die Umsatzumverteilungswirkungen auf mehrere Betriebe verteilen. Die Umverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich **Merzenich** verbleiben unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind in sonstigen Lagen in Merzenich bei einer Umverteilungsquote von rd. 12 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) höhere Umverteilungswirkungen zu erwarten, die jedoch die betroffenen Lebensmittelmärkte (Aldi-Süd und Netto) lediglich in einem Randsortiment treffen. Des Weiteren werden im Untersuchungsraum auch Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche teilweise spürbar getroffen, wobei aufgrund der vorhandenen Drogeriemärkte insbesondere Erftstadt-Gymnich (ca. 0,5 Mio. € bzw. rd. 12 %) und die sonstigen Lagen der Stadt **Kerpen** (rd. 0,6 Mio. € bzw. ca. 10 – 11 %) mit dem Fachmarktstandort Langenich zu nennen sind. Dabei handelt es sich um moderne und leistungsstarke Anbieter mit sehr guten Standortrahmenbedingungen, die etwaige Umsatzeinbußen kompensieren können. Im Stadtteilzentrum Kerpen verbleiben die Umverteilungswirkungen unterhalb der gutachterlichen Nachweisgrenze.

Trotz teilweise spürbarer Umsatzumverteilungswirkungen in Folge einer Kaufkraftrückholung im Sortiment Gesundheit / Körperpflege durch die Einzelhandelsansiedlungsvorhaben am Planstandort ist insgesamt nicht mit negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen.

- Im Sortiment **Haushaltswaren / Heimtextilien** werden innerhalb des **Einzugsgebiets** weniger als 0,1 Mio. € umverteilt; die Umverteilungswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Netto Markt mit Randsortimenten) liegen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Die trotz der absolut gesehen niedrigen Umsatzumverteilung relativ hohe Umverteilungsquote von rd. 25 % in sonstigen Lagen des Einzugsgebiets, begründet sich mit dem insgesamt relativ überschaubaren vorhandenen Angebot, das zudem lediglich Randsortimente der im Einzugsgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte umfasst.

  Außerhalb des Einzugsgebietes liegt die Umverteilung bei max. ca. 0,2 Mio. € bzw. rd. 14 – 15 % im zentralen Versorgungbereich von **Vettweiß**, wo Tedi und Action über Filialen verfügen. Beide Anbieter weisen moderne Marktauftritte auf. Vor dem Hintergrund der guten Standortrahmenbedingungen des zentralen Versorgungsbereich Vettweiß (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerationsvorteile, große Parkplatzanlage, gute Sichtbarkeit) und der absolut gesehen niedrigen Umverteilungen, sind keine nachhaltigen Betriebsschädigungen der Anbieter Tedi und Action zu erwarten. Ebenfalls rd. 14 – 15 % bzw. < 0,1 Mio. € entfallen auf das Stadtteilzentrum **Erftstadt**-Lechenich, in dem die Umverteilungswirkungen neben den Lebensmitteldiscountern Lidl und Norma die kleinteiligen innerstädtischen Anbieter Kodi und Botex treffen. Die Umverteilungsquote fällt hier nicht zuletzt aufgrund des geringen Angebotsumfangs relativ hoch aus, während die Summe der Umsatzumverteilung auf vergleichsweise niedrigem Niveau verbleibt. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind daher keine negativen Auswirkungen im Stadtteilzentrum Erftstadt-Lechenich zu erwarten. Im Hauptzentrum **Düren** liegen die Umverteilungswirkungen mit rd. 0,2 Mio. € (ca. 7 – 8 %) auf einem spürbaren Niveau, ebenso wie im Stadtteilzentrum Erftstadt-Liblar (<0,1 Mio. € bzw. ca. 7 – 8 %). In der Dürener Innenstadt verteilt sich die Summe auf mehrere Nonfood-Discountanbieter. Mit u.a. zweimal Tedi, Action und Kodi sind hier gleich vier Systemwettbewerber ansässig, auf die sich die Umverteilungseffekte verteilen. Da es sich zudem um überwiegend zeitgemäße und leistungsstarke Anbieter in zentralen Innenstadtlagen handelt, können

die Anbieter die auf einzelbetrieblicher Ebene niedrigen Umsatzumverteilungen kompensieren. Im Stadtteilzentrum Erftstadt-Liblar wird vor allem der ansässige Betreiber Tedi getroffen. Der Nonfood-Discounter befindet sich im ErftstadtCenter Liblar und kann dementsprechend von Kopplungseffekten profitieren. Eine nachhaltige Betriebsschädigung des Anbieters ist nicht zu erwarten. In sonstigen Lagen des Untersuchungsraums, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist lediglich für die sonstigen Lagen im Kerpener Stadtgebiet eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,1 Mio. € (ca. 10 %) zu benennen, im Wesentlichen ist hiervon der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps am Fachmarktstandort Langenich betroffen. Aufgrund der Lage innerhalb des Fachmarktzentrums handelt es sich um einen leistungsstarken Anbieter, der etwaige Umsatzeinbußen kompensieren kann. Trotz teilweise hoher Umverteilungsquoten verteilen sich die Auswirkungen im Sortiment Haushaltswaren / Heimtextilien in den jeweiligen Lagen meist auf mehrere Anbieter. Alle betroffenen Standorte verfügen über gute Standortrahmenbedingungen aufgrund von innerstädtischen Lagen oder Agglomerationsvorteilen an gut erreichbaren Fachmarktstandorten. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind daher keine nachhaltigen Betriebsschwächungen zu erwarten, sodass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. In der Gemeinde Merzenich liegen die Umverteilungswirkungen sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch in sonstigen Lagen unterhalb der gutachterlichen Nachweisgrenze.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes sowie des Nonfood-Discounters Centershop am Standort Buir-Bliesheimer-Areal in Nörvenich bei der aktuell geplanten Dimensionierung zu möglichen Betriebsaufgaben bei Lebensmittelmärkten innerhalb des Einzugsgebiets (= Gemeinde Nörvenich) führt, was allerdings nur die Märkte in sonstigen, dezentralen Lagen Nörvenichs trifft. Der von den Umverteilungen betroffene Vollsortimenter wird jedoch voraussichtlich an den Vorhabenstandort verlagern, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Auch für die Nörvenicher Aldi-Süd Filiale stellt dies eine mögliche eine Option dar. Eine Ansiedlung von neuen Lebensmittelmärkten an den Altstandorten ist bei diesen Umverteilungsquoten (über 50 %) als unwahrscheinlich einzustufen. Weitere großflächige Lebensmittelmärkte werden potenzialseitig nicht tragfähig sein. Der im zentralen Versorgungsbereich in Nörvenich bereits ansässige Netto Markt bekommt bei rd. 9 – 10 % (rd. 0,4 Mio. €) deutliche Umverteilungswirkungen zu spüren, von einer Betriebsgefährdung ist dennoch nicht auszugehen. Der Markt ist gut aufgestellt und wird in Teilen von einer Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs und einer Kaufkraftrückholung infolge des Ansiedlungsvorhabens profitieren. Städtebaulich und versorgungsstrukturell entstehen somit keine negativen Folgen in der Gemeinde Nörvenich.

Im übrigen Untersuchungsraum, außerhalb des Einzugsgebiets, ist trotz teilweise deutlich spürbarer Umverteilungswirkungen die Aufgabe eines wesentlichen Wettbewerbers infolge des Planvorhabens auszuschließen. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung der zentrale Versorgungsbereich in Nörvenich langfristig gesichert wird. V. a. die Nahversorgungssituation wird sich durch die Neuansiedlungen deutlich verbessern und ermöglicht eine fußläufige Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere.

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den projektrelevanten Sortimenten (p. a.)

	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		Haushaltswaren / Heimtextilien	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
ZVB Nörvenich (Netto)	0,4	9 – 10	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
sonstige Lagen in Nörvenich	10,6	55 – 60	0,4	17 – 18	< 0,1	25
Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet	**11,0**	**49**	**0,4**	**15 – 16**	**< 0,1**	**23 – 24**
Düren Hauptzentrum Innenstadt	k.A.	k.A.	0,9	7	0,2	7 – 8
Düren NVZ Birkesdorf	k.A.	k.A.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
sonstige Lagen in Düren UR	0,5	1 – 2	0,2	4	n.a.	n.a
Düren UR gesamt	0,5	1 – 2	1,0 – 1,1	6	0,3	6
Merzenich ZVB	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
sonstige Lagen in Merzenich	0,4	4	0,1 – 0,2	12	n.a.	n.a.
Merzenich gesamt	0,4 – 0,5	3	0,1 – 0,2	10	n.a.	n.a
Vettweiß (ZVB)	1,0	7	0,6	13	0,2	14 – 15
Kerpen Stadtteilzentrum	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
sonstige Lagen in Kerpen UR	1,1	4 – 5	0,6	10 – 11	0,1	10
Kerpen gesamt UR	1,1	3 – 4	0,6	9	0,1	7 – 8
Erftstadt Stadtteilzentrum Lechenich	0,4 – 0,5	4 – 5	0,1 – 0,2	11	< 0,1	14 – 15
Erftstadt Stadtteilzentrum Liblar	k.A.	k.A.	0,4	13	< 0,1	7 – 8
Erftstadt Gymnich	0,6	7 – 8	0,5	12	n.a.	n.a.
sonstige Lagen in Erftstadt UR	0,4 – 0,5	2	0,1	4	n.a.	n.a.
Erftstadt gesamt UR	1,5	3 – 4	1,1 – 1,2	10	0,1	6 – 7
UUV außerhalb des Einzugsgebietes	**4,6**	**3**	**3,5 – 3,6**	**9**	**0,7**	**7**
außerhalb des UR	–	–	0,3 – 0,4	–	< 0,1	–
Summe	**15, 5 – 15,6**	**–**	**4,3 – 4,4**	**–**	**0,8 – 0,9**	**–**

ZVB = zentraler Versorgungsbereich, NVZ = Nahversorgungszentrum (ZVB), UR = Untersuchungsraum, UUV = Umsatzumverteilung, k.A. = keine Angabe, da nicht geprüft, n.a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze; GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, gerundet, Rundungsdifferenzen möglich)

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Nörvenich sind in Bezug auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 6.5-1**, da es in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Plangrundstück liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich 2022 / 2023 im zentralen Versorgungsbereich. Dieser wurde bei der Neuabgrenzung unter der Prämisse einer Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Buir-Bliesheimer-Areals – die mit dem Planvorhaben vorliegt – entlang der Bahnhofstraße um das freiwerdende Gelände der Agrargenossenschaft erweitert. **Ziel 6.5-2** wird somit nach erfolgtem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.
- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** ist anzumerken, dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum auslöst. Die Wirkungen innerhalb der Gemeinde Nörvenich treffen lediglich Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in dezentraler Lage so deutlich, dass eine Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Durch die Ansiedlung am Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der Gemeinde Nörvenich. Viel mehr entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-3, da es den zentralen Versorgungsbereich in Nörvenich langfristig sichert und sich die Nahversorgungssituation durch die Neuansiedlungen deutlich verbessert, da künftig eine fußläufige Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere ermöglicht wird.
- Die **Grundsätze 6.5 -4 und -6 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7 und 6.5-8** sind für das Vorhaben nicht von Relevanz.
- **Grundsatz 6.5-9** ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- Zur Frage, ob **Ziel 6.5-10** eingehalten wird, ist auf die vorangegangenen Ziele und Grundsätze zu verweisen.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW.

6. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich

Der Planstandort der projektierten Einzelhandelsnutzungen liegt laut aktueller Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich 2022 / 2023 innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Innerhalb dessen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von klein- und großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten grundsätzlich darstellbar. Dabei weist das Einzelhandelskonzept auf eine „zweipolige, arbeitsteilige Struktur“ (vgl. Einzelhandelskonzept Kapitel IV., 3) hin, die aus einem überwiegend kleinteiligen und mehrfunktionalen Besatz rund um

den Marktplatz im Osten besteht und dem geplanten, neuen Fachmarktstandort mit großen Einzelhandelseinheiten im Westen.

Das wesentliche Entwicklungsziel ist die Lenkung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung der Grundversorgung der Nörvenicher Bevölkerung. „Der geplante Fachmarktstandort im Bereich des Areals der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft ist zur mittel- und großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit dem Ziel der Stärkung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Nörvenich und der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung zu empfehlen“ (vgl. Kapitel IV., 4).

In Bezug auf den Anbieter Centershop ist darauf hinzuweisen, dass er als Multisortimenter (siehe Tabelle 1, Kapitel II., 2) dem Ziel ‚die grundzentrale Versorgungsfunktion Nörvenichs zu stärken‘ Rechnung trägt. Centershop stellt zudem lediglich einen von vier Nutzungsbausteinen dar und ergänzt somit den Nahversorgungsschwerpunkt des Standortes ohne ihn zu überlagern.

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	Am Standort des Buir-Bliesheimer-Areals in Nörvenich sollen Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden, bzw. ggf. aus dezentralen Lagen an den Standort verlagern Folgende Betriebstypen bzw. Betreiber sind vorgesehen: ▪ Lebensmittelsupermarkt (voraussichtliche Verlagerung Rewe) mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche ▪ Lebensmitteldiscounter (ggf. Verlagerung Aldi-Süd) mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche ▪ Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche ▪ Nonfood-Discounter Centershop mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche
Rechtsrahmen und Untersuchung	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst das gesamte Gemeindegebiet Nörvenichs Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet (inkl. Einwohnerzuwachs durch Neubaugebiete) insgesamt: rd. 12.950 Personen (aktuell ca. 11.230 Einwohner) Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten: ca. 51,7 Mio. € (ca. 37,1 Lebensmittel, 6,1 Drogeriewaren, 2,4 im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien)
Umsatzerwartung	Nahrungs- und Genussmittel: ca. 15,5 – 15,6 Mio. € Gesundheit / Körperpflege: ca. 4,3 – 4,4 Mio. € Haushaltswaren / Heimtextilien: ca. 0,8 – 0,9 Mio. € sonstige Randsortimente: ca. 3,3 – 3,4
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	Höhere Umsatzumverteilungen sind insbesondere im Bereich Gesundheit / Körperpflege zu erwarten. Innerhalb des Einzugsgebiets werden ausschließlich Lebensmittelmärkte im Randsortiment getroffen. Im Übrigen Untersuchungsraum liegt die Umverteilungsquote bei max. rd. 13 % im zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Vettweiß (ca. 0,6 Mio. €) und im Stadtteilzentrum Erftstadt-Liblar (0,4 Mio. €). Hohe Umverteilungsquoten sind teilweise auch im Bereich Haushaltswaren / Heimtextilien zu erwarten, die max. bei rd. 14 – 15 % sowohl im zentralen Versorgungsbereich in Vettweiß (ca. 0,2 Mio. €) als auch im Stadtteilzentrum Erftstadt-Lechenich (<0,1 Mio. €) liegen. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sind Umverteilungswirkungen größtenteils innerhalb des Einzugsgebietes (= Nörvenich) auszumachen, die hier lediglich Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in dezentraler Lage so deutlich treffen, dass eine Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Durch die Ansiedlung am Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der Gemeinde Nörvenich. Außerhalb des Einzugsgebiets sind mit Ausnahme von Vettweiß (Umsatzumverteilung von rd. 1,0 Mio. € bzw. ca. 7%) in zentralen Versorgungsbereichen maximal moderate Umverteilungswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	▰ Betriebsgefährdungen oder Betriebsschließungen können mit Außnahme der dezentral gelegenen Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Nörvenich ausgeschlossen werden. ▰ Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund des Vorhabens im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes nichts zu erwarten. Durch die als Folge der Ansiedlungsvorhaben am Planstandort zu erwartenden Betriebsschließungen in dezentralen Lagen des Einzugsgebietes entstehen keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Dabei ist zu betonen, dass sich aufgrund der Lage des Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Nahversorgungssituation durch die Neuansiedlungen deutlich verbessert, da künftig eine fußläufige Versorgung der an den Vorhabenstandort angrenzenden Wohngebiete besteht.
Bewertung hinsichtlich der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich	▰ Hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung werden alle Ziele und Grundsätze eingehalten. ▰ Die Vereinbarkeit mit den Regelungen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nörvenich ist ebenfalls gegeben. Die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und der Grundversorgungsfunktion der Gemeinde Nörvenich durch die Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Buir-Bliesheimer-Areals wird explizit formuliert.
Fazit	Mit der Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort Buir-Bliesheimer-Areal gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Durch die Planung wird der zentrale Versorgungsbereich langfristig gestärkt. Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen übernehmen eine wichtige (Nah)-Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Nörvenich.

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Kreisverkehr am Ortseingang (Planstandort im Hintergrund rechts)	19
Foto 2:	Einmündung Dresdener Straße / Bahnhofstraße (Planstandort hinter der Tankstelle)	19
Foto 3:	Bahnhofstraße (Planstandort rechts)	19
Foto 4:	Bahnhofstraße Blickrichtung Ortsausgang	19
Foto 5:	Bushaltestelle Alter Bahnhof	19

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Nörvenich und zentralörtliche Struktur in der Region	18
Karte 2:	Mikrostandort Buir-Bliesheimer-Areal	21
Karte 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und wesentliche, regionale Wettbewerber der Gemeinde Nörvenich	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächen Centershop nach (Haupt-)Warengruppen und Zentrenrelevanz	14
Tabelle 2:	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
Tabelle 3:	Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum	30
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsätze des Vorhabens in untersuchungsrelevanten Sortimenten	31
Tabelle 5:	Umsatzerwartungen des Planvorhabens nach Betrieben	32
Tabelle 6:	Umverteilungsrelevante Umsätze	34
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den projektrelevanten Sortimenten (p. a.)	39