



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K Marktes in Gronau-Epe

AUFTRAGGEBER: Stadt Gronau, FD 461 - Stadtplanung

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: Stina Burgard, M. Sc. Raumplanung

Köln, den 26.11.2025

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.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Vorbemerkung

Die Stadt Gronau beauftragte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Supermarktes in der Gronauer Straße in Epe zu erstellen.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Stadt Gronau, 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 aktuelle Erhebung der relevanten Wettbewerbsbetriebe in Gronau durch die GMA. Außerdem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Gronau. 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, 26.11.2025
KST / BDS

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ausgangslage	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	5
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	5
2.2 Landesplanung	6
2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Gronau	8
3. Makrostandort Gronau	10
4. Daten zum Vorhaben	11
4.1 Mikrostandort	11
4.2 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens	12
5. Einzugsgebiet und Kaufkraft	12
6. Wettbewerbssituation	13
7. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	15
8. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	15
9. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	16
10. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	17
11. Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gronau	18
Verzeichnisse	19

1. Ausgangslage

Der K+K-Markt wird in der Gronauer Straße schon seit langem auf einer Verkaufsfläche von ca. 950 m² betrieben (zzgl. Bäckerfiliale) und soll durch einen Ersatzneubau auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 – 1.300 m² erweitert werden. Der Neubau ist auf dem derzeit als Lagefläche von Containern genutzten Bereich geplant und steht in Verbindung mit der angestrebten Verlagerung der Firma Altex Textil-Recycling. Für den Ersatzstandort des K+K-Marktes ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Das Vorhaben soll hinsichtlich des Ziels 6.5-2 LEP NRW überprüft werden.

Für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren wird eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben prüft.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** führt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest (hier nur projektrelevante Ziele):

„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

- *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).*

Ausnahme: 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 Beeinträchtungsverbot

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 der Stadt Gronau

Über diese rechtlichen Vorgaben werden die Planungsabsichten der Stadt Gronau (Basis: Einzelhandelskonzept 2021¹) berücksichtigt. Bestandteil dieses Konzeptes ist Sortimentsliste:

Tabelle 1: Sortimentsliste der Stadt Gronau

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
- <u>Bücher</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Sportbekleidung</u>, -schuhe, -artikel, (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder / Zubehör, Reitsportartikel, Sportgroßgeräte) - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Haushaltswaren</u>, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Gardinen / Vorhänge, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Baby-, Kinderartikel - <u>Elektrogeräte</u>, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)	- Tiernahrung, Tierpflegemittel - Pflanzen, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte - Gartenmöbel - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge - Sanitärartikel - Fliesen - Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Küchen, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Sportgroßgeräte - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Erotikartikel - Angel- / Jagdbedarf - Reitsportartikel - Kinderwagen, Autokindersitze - Autozubehör, Motorradzubehör / -bekleidung
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke**, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - Zeitungen, Zeitschriften - Schnittblumen / Zimmerpflanzen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

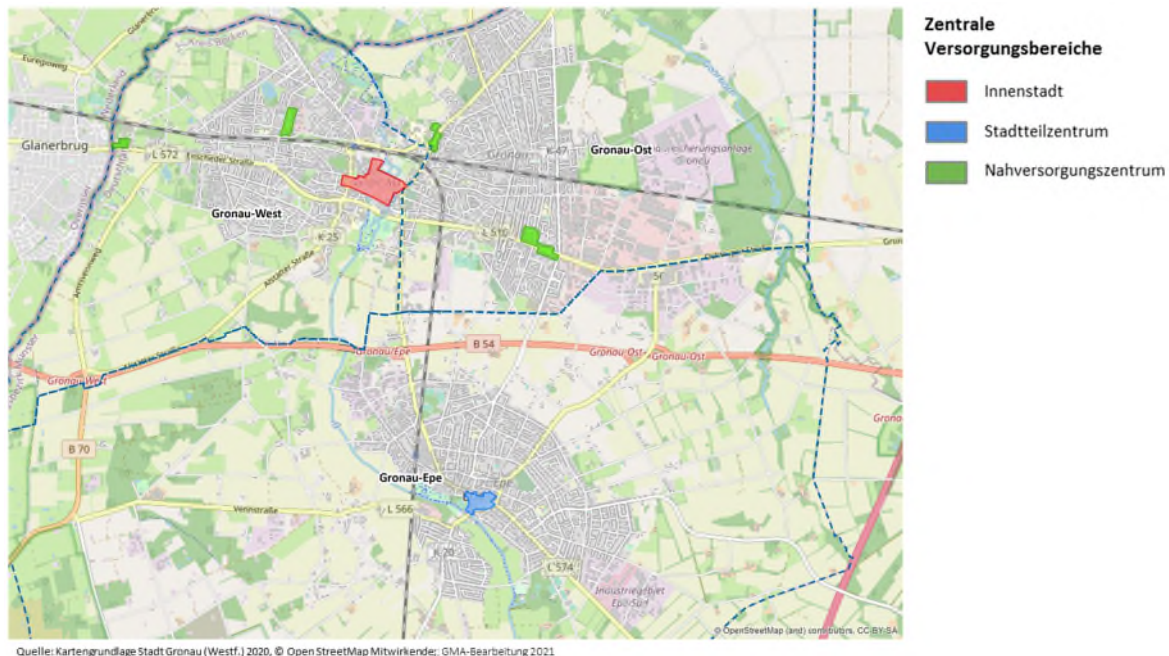
unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau, 2021.

¹ GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau, 2021.

Im Einzelhandelskonzept wurden **fünf zentrale Versorgungsbereiche** definiert. Neben dem **Hauptzentrum Innenstadt Gronau**, in welchem die dortigen Betriebe eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen, wurden das **Stadtteilzentrum Epe** sowie die **Nahversorgungszentren Gildehauser Straße, Königstraße und Ochtruper Straße** ausgewiesen.

Karte 1: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau 2020



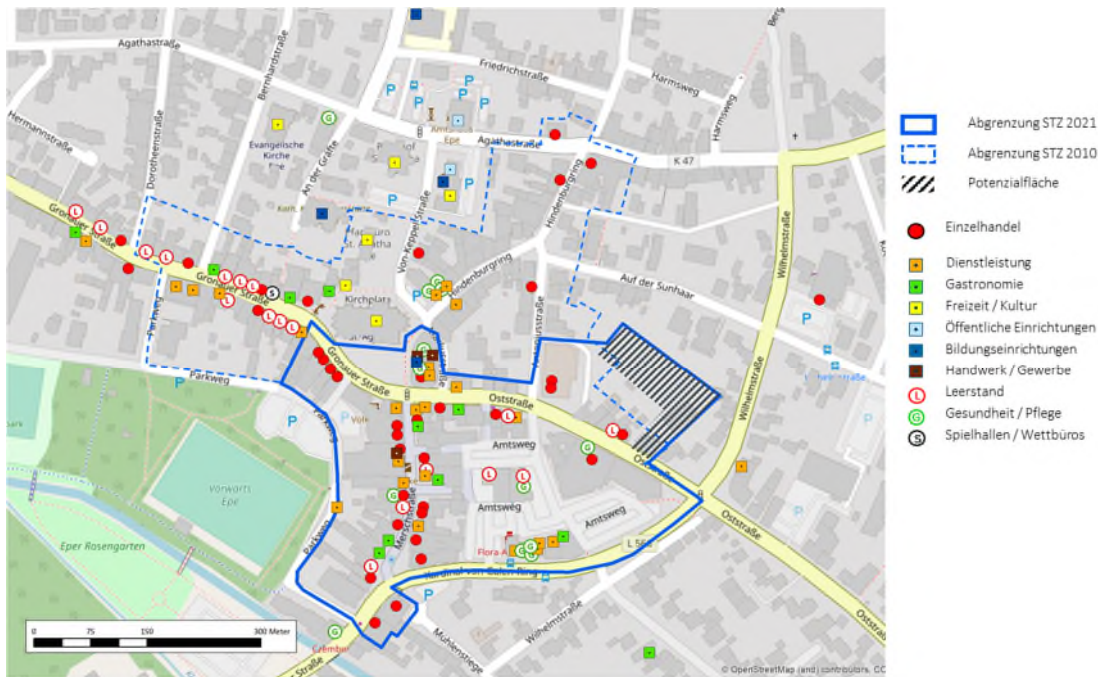
Das im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 noch vorhandene Nahversorgungszentrum Gronauer Straße konnte in 2021 nicht mehr als Nahversorgungszentrum bestätigt werden, da es nicht die Anforderungen an die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllte. In diesem Bereich ist der Vorhabenstandort des projektierten K+K Supermarktes an der Gronauer Straße lokalisiert.

Zum Stadtteilzentrum Epe gehören Teile der Oststraße, der Gronauer Straße, der Merschstraße, Amtsweg und weitere kleinere angrenzende Straßenzüge. Der großflächige K+K Supermarkt (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche), der Rossmann-Drogeriefachmarkt (ca. 720 m² Verkaufsfläche) und das Kaufhaus Nacke (ca. 740 m² Verkaufsfläche) stellen die Magnetbetriebe dar. Hinzukommen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Apotheken, Optiker, wenige Fachgeschäfte (u.a. Müller Bekleidung, Herrenmode) sowie der Filialist ernstings family. Die Hauptlage bezieht sich auf die Merschstraße mit dem Kaufhaus Nacke. Der K+K Supermarkt ist in der Oststraße ansässig, auf der gegenüberliegenden Seite der Oststraße wurde der Rossmann Drogeriemarkt vor etwa 7 Jahren angesiedelt. Die im Stadtteilzentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion primär für Epe.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2021 wurde die einzige Potenzialfläche in diesem Stadtteilzentrum angrenzend an die Fläche von Rossmann ausgewiesen. Diese sollte zur Ansiedlung der Aldi-Filiale genutzt werden, welche von der Lage Auf der Sunhaar verlagert werden sollte. Gleichzeitig sollte die Aldi-Filiale von ca. 800 m² auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert und damit zukunftsfähig aufgestellt werden. Mit diesem Frequenzbringer sollte zudem das Stadtteilzentrum gestärkt werden. Dieses Ziel konnte jedoch aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers und des dortigen Telekom-Technikgebäudes nicht erreicht werden. Diese Fläche steht für großflächigen Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung.

Eine weitere Potentialfläche für großflächigen Einzelhandel konnte in 2021 und aktuell nicht im Stadtteilzentrum Epe ausgemacht werden, was aus der überwiegend kleinteiligen Parzellierung resultiert.

Karte 2: Stadtteilzentrum Epe 2020



Quelle: Kartengrundlage Stadt Gronau (Westf.), 2020, © Open StreetMap Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

3. Makrostandort Gronau

Das Einwohnerwachstum² in Gronau lag in den letzten beiden Jahren auf dem Niveau im Kreis Borken und fiel allerdings im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen deutlich höher aus.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung von Gronau (Westf.) im Vergleich

Daten	Einwohner (31.12.)		Veränderung 22 / 24	
	2022	2024	abs.	in %
Gronau (Westf.)	49.937	50.547	610	+ 1,2
Kreis Borken	377.154	380.796	3.642	+ 1,0
Nordrhein-Westfalen	17.964.429	18.034.454	70.034	+ 0,4

Quelle: IT.NRW 2020, LSKN 2020, Centraal Bureau voor de Statistiek 2020, GMA-Zusammenstellung 2025.

Perspektivisch wird von einer weiteren Zunahme auf rd. 52.463 Einwohner bis 2035 ausgegangen, was im Vergleich zu 2024 einem Zuwachs von etwa 3,8 % entspräche.³

Nach Angaben der Verwaltung leben in Gronau derzeit ca. 50.991 Einwohner, davon wohnen ca. 15.727 Einwohner⁴ in Epe.

² Quelle: IT.NRW, aufgrund der Umstellung auf den Mikrozensus 2022 und den daraus resultierenden Korrekturen wird nur der Zeitraum 2022 – 2024 betrachtet.

³ Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12.2024

⁴ Quelle: Stadt Gronau (Westf.), Stichtag 31.12.2024

Im letzten Jahr waren 17.140 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort Gronau gemeldet, wobei diese zwischen 2022 und 2024 um 343 Beschäftigten abnahmen.

4. Daten zum Vorhaben

4.1 Mikrostandort

Das Gebäude des K+K-Marktes (Bestand) befindet sich unmittelbar an der Hauptdurchgangsachse Gronauer Straße und ist mit dem Gebäude der Firma Altex Textil-Recycling verbunden. Nördlich vorgelagert, erstreckt sich der ebenerdige Kundenparkplatz von K+K, wobei der hintere Bereich als Lagefläche für Container genutzt wird. Jenseits der Gronauer Straße schließen im Osten der Fachmarkt für Heimtextilien und Bodenbeläge Hammer und der Baumarkt Gerwens, eine Bäckerei und der Lidl-Discounter in einem Gebäudekomplex an. Im Anschluss daran (Gronauer Straße / Riekenhofweg) ist die Avia-Tankstelle vorhanden. Unmittelbar westlich grenzen Bahnanlagen sowie der Bahnhof Epe. Im weiteren Umfeld überwiegen Wohnnutzungen, wobei Ein- und Zweifamilienhausbebauungen vorherrschen.

In einer Entfernung von ca. 700 m leben ca. 3.700 Einwohner, so dass der K+K-Markt auch für die quartiernahe Versorgung von Bedeutung ist.

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Gronauer Straße, welche als nördliche Hauptein- bzw. -ausfallstraße für den Stadtteil Epe fungiert, ist der Standort mit dem Pkw gut zu erreichen und profitiert vom Durchgangsverkehr. Die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz erfolgt direkt von der Gronauer Straße. Aus den umliegenden Wohngebieten ist, neben dem K+K-Supermarkt, ebenfalls die Lidl-Filiale fußläufig gut erreichbar. Über die rd. 250 m südlich gelegene Bushaltestelle „Bösingbachstiege“ ist der Standort an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Jedoch wird die Haltestelle im Linienverkehr nur vergleichsweise selten bedient (ca. einmal die Stunde).

Der Vorhabenstandort Gronauer Straße befindet sich in fußläufiger Distanz, etwa 850 m nordwestlich des Stadtteilzentrum Epe. Das Hauptzentrum Innenstadt ist etwa 3 km nordwestlich des Vorhabenstandortes gelegen.

Foto 1: K+K-Filiale, Gronauer Straße



GMA 2025

Foto 2: Lidl und Hammer, Gronauer Straße



Im Zuge der seit Langem diskutierten Verlagerung der Firma Altex Textil-Recycling an einen anderen Standort soll der K+K-Markt im nördlichen Teil des Parkplatzes gebaut werden.

4.2 Verkaufsfläche und Sortimente des Vorhabens

Bei K+K handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Geführt werden weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften). Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Tiernahrung, Kleintextilien (Strümpfe), Haushaltswaren, Leuchtmittel oder Batterien auf einer geringen Verkaufsfläche von ca. 30 m² angeboten, welche im Neubau nicht erhöht wird. Auch nach der geplanten Erweiterung von ca. 950 m² auf ca. 1.200 – 1.300 m² bleibt das Kernsortiment bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Sowohl im Kernsortiment als auch in den Randsortimenten ist keine Erhöhung der Artikelzahlen nach der Erweiterung geplant. Die Erweiterung wird angestrebt, um

- /// interne Prozesse wie Warenlogistik und Auffüllen der Regale zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren,
- /// ein bequemerer Einkauf, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten,
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf bereit zu halten,
- /// größere Leergutannahmen zur Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Die Verkaufsfläche der Bäckerfiliale verbleibt unverändert, wobei lediglich die gastronomische Fläche (Sitzbereich) voraussichtlich etwas ausgebaut werden soll. Konkrete Angaben sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da der Betreiber für die Bäckerfiliale noch nicht feststeht.

5. Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das Vorhaben ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Betriebstyp und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- /// Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld,
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, v. a. nächst gelegene Systemwettbewerber,
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten,
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Aufgrund der angestrebten Größe und der Vielzahl an K+K-Märkten im Stadtteil Gronau beschränkt sich das Einzugsgebiet auf Epe mit gegenwärtig ca. 15.727 Einwohner. Die Einbeziehung des gesamten Stadtteils Epe hängt mit der Lage an der Hauptdurchgangssachse und der Nähe zu Lidl bzw. zu den Fachmärkte zusammen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit ca. 6.864 €. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

-  Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 €
-  Nichtlebensmittel ca. 3.934 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Gronau (Westf.) mit 85,5 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) sowie unter dem Durchschnitt im Kreis Borken mit 100,3⁵. Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerzahl und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein Kaufkraftvolumen bei Nahrungs- und Genussmitteln in Epe von ca. 39,4 Mio. € p. a., davon entfallen auf den Nahbereich (ca. 3.700 Einwohner) ca. 9,4 Mio. € p.a.

6. Wettbewerbssituation

Der Betreiber K+K ist in Epe neben dem bestehenden Standort an der Gronauer Straße mit zwei weiteren Supermärkten vertreten. Die Märkte werden wie folgt bewertet:

-  Im Stadtteilzentrum Epe ist K+K Markt im Amtsweg mit einer für K+K großen Einheit von ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerfiliale) vorhanden. Die Einheit ist ausreichend groß und profitiert von Kopplungseffekten mit anderen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich.
-  Ein weiterer K+K Markt befindet sich in einer reinen Wohngebietslage im Feldkamp mit einer Verkaufsfläche von ca. 760 m² und einen separaten Getränkemarkt von ca. 300 m² Verkaufsfläche. Diese Einheit ist „in die Jahre gekommen“. Bedingt durch die Lage in einem Wohngebiet, deutlich abgesetzt von Hauptdurchgangssachsen, übernimmt dieser Markt eine lokale Versorgungsfunktion für Verbraucher aus dem Wohngebiet.

In der Oststraße war ein weiterer K+K-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 770 m² lange ansässig, welcher vor etwa 3 Jahren geschlossen wurde, die Immobilie steht leer.

Im Stadtteilzentrum Epe sind zudem der leistungsstarke Rossmann Drogeriemarkt (ca. 720 Verkaufsfläche), ein internationaler Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheken und ein Fachgeschäft für Delikatessen vorhanden. Der Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln wird im Stadtteilzentrum mit ca. 10 – 11 Mio. € p.a. prognostiziert.

Neben den K+K Märkten sind drei Lebensmitteldiscounter in Epe außerhalb des Stadtteilzentrums lokalisiert:

⁵ Quelle: MB Research, Stand 2024.

- Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln wird durch Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk sowie Tankstellenshops ergänzt. Bezogen auf Nahrungs- und Genussmitteln wird der Umsatz an diesen Standorten in Epe mit ca. 23 – 24 Mio. € p.a. prognostiziert.

Karte 3: Die wesentlichen Wettbewerber in Epe und in Gronau



Die Wettbewerbsstandorte in Gronau werden aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der weiteren Filialen von Systemwettbewerbern im Umfeld durch die Erweiterung des K+K Marktes am Standort Gronauer Straße allenfalls marginal betroffen sein.

7. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Der Umsatz wird anhand des Marktanteilkonzeptes prognostiziert, welches die Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) im Einzugsgebiet aufzeigt. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Größe, Lage, Verbundmöglichkeiten mit in Standortnähe vorhandenen Betrieben sowie die Wettbewerbssituation berücksichtigt.

Im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird von einer Kaufkraftabschöpfung von etwa 10 % in Epe ausgegangen. Eine höhere Abschöpfung ist aufgrund der weiteren K+K-Märkte, Aldi, Lidl, Rossmann, Getränkemärkte und kleinere Betriebe nicht realistisch.

Tabelle 3: Umsatzprognose für das Vorhabens im Kernsortiment

Daten	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil in %	Umsatz p. a.	
			in Mio. €	in %
Epe	39,4	10	3,9 – 4,0	88
Streuumsatz			0,5 – 0,6	12
Umsatz gesamt			4,4 – 4,6	-

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

Hinzukommt der Umsatz in den Randsortimenten von ca. 0,6 Mio. €, so dass von einem Umsatz von ca. 5,0– 5,1 Mio. € ausgegangen wird. Dieser Umsatz entspricht bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² rd. 3.900 € / m² Verkaufsfläche. Damit bewegt sich der Umsatz / m² Verkaufsfläche auf einem Niveau, das für K+K Märkte in etwa durchschnittlich ist. Zu berücksichtigen ist an dieser Stelle das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau von 85,5 in Gronau (Westf.). Insofern sind Umsätze auf einem höheren Niveau kaum realistisch.

8. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Wettbewerbssituation und Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben,
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet,
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass vom prognostizierten Gesamtumsatz des Vorhabens der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die

Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“⁶

Mit der geplanten Erweiterung von K+K und der Erhöhung des Umsatzes werden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:

- Etwa 3,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie ca. 0,5 Mio. € im Randsortiment werden vom K+K-Markt schon heute erzielt und bleiben damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Der Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 1,2 Mio. €.
- In den Randsortimenten wird von einer geringen Umsatzsteigerung von ca. 0,1 Mio. € ausgegangen, welche sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern, v.a. weitere K+K Märkte, Lidl, Aldi, Penny in Epe verteilt. Angesichts dieser geringen Größe wird auf eine detaillierte Aufteilung nach Standorten verzichtet.

Bedingt durch die Nähe zum Stadtteilzentrum Epe und dem dortigen K+K Markt wird ein Umsatz von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € zu Lasten der dortigen Wettbewerber ausgelöst, was einer Umverteilung von deutlich unter 10 % entspricht. Eine sehr geringe Umverteilung wird zu Lasten von K+K (Feldkamp), Lidl, Aldi, Penny und kleineren Betrieben in Epe außerhalb des Stadtteilzentrums hervorgerufen.

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Standortlage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Stadtteilzentrum Epe	10 – 11	0,5 – 0,6	5 -6
sonstige Lagen in Epe	23 - 24	0,4 – 0,5	1 - 2
Sonstige Lagen in Gronau	über 70	0,1 – 0,2	< 1

GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

9. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Vorhaben zu erwartende Umsatzumverteilung im Kernsortiment sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Im Stadtteilzentrum Epe handelt es sich primär um sog. Kannibalisierungseffekte zu Lasten des K+K-Marktes, wenngleich diese keine städtebaulichen Folgewirkungen in Form von der Schließung des Marktes und damit eines Frequenzbringers nach sich ziehen wird.

⁶ Vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

- Die weitere Umsatzumverteilung betrifft auch den K+K Markt in der Straße Feldkamp sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Penny in Epe. Gegenüber diesen Betrieben wird der Wettbewerb etwas intensiviert. Eine Betriebsschwächung oder ein Wegfall eines der Wettbewerber sind vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilung nicht zu erwarten.
- Aufgrund der Pendlerbeziehungen und der teilweise größeren Betriebe, u.a. K+K Markt in der Ochtruper Straße, sind auch dort Umsatzumverteilungen in einer sehr geringen Höhe von unter 1 % zu erwarten. Daraus resultieren keine städtebaulichen negativen Folgewirkungen.
- In den Nichtlebensmittelsortimenten werden rd. 0,1 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, welche sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Zeitungen / Zeitschriften, Schnittlumen) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Aufgrund der Vielzahl an diesbezüglichen Betrieben ergeben sich keine städtebaulichen negative Folgewirkungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des K+K Supermarktes am Standort Gronauer Straße in Epe weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

10. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen. Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Gronau-Epe, Gronauer Straße, sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben steht in Einklang mit **Ziel 6.5-1**, da der Standort in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht **Ziel 6.5-2**, da im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Epe keine entsprechenden Flächenverfügbarkeiten mehr bestehen. Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.
- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gronau oder im Umland zu erwarten.
- Die **Grundsätze 6.5-4, -6 und -9** sowie die **Ziele 6.5-5, -7 und -8** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.
- Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. **Ziel 6.5-10** wird demnach entsprochen.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW.

11. Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gronau

Den wesentlichen Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gronau wird gefolgt.⁷ So dient das Vorhaben der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und Versorgungsvielfalt des Stadtteils Epe. Vom Vorhaben geht eine Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete aus. Zugleich steht es der Sicherung des Stadtteilzentrums Epe nicht entgegen, da keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nachgewiesen werden können. Des Weiteren steht das Vorhaben dem Sortiments- und Standortkonzept nicht entgegen.

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

⁷ vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gronau, 2021

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Karte 1:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau 2020	9
Karte 2:	Stadtteilzentrum Epe 2020	10
Karte 3:	Die wesentlichen Wettbewerber in Epe und in Gronau	15

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Gronau 2020	9
Karte 2:	Stadtteilzentrum Epe 2020	10
Karte 3:	Die wesentlichen Wettbewerber in Epe und in Gronau	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsliste der Stadt Gronau	8
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung von Gronau (Westf.) im Vergleich	10
Tabelle 3:	Umsatzprognose für das Vorhabens im Kernsortiment	15
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	16