



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes Luisenstraße in Kaarst-Büttgen

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch

Sara Varlemann

Tim Henry Köster

Köln, den 27. Juni 2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Hinweis zur vorliegenden Fassung

Die vorliegende Fassung baut auf der am 27.10.2022 vorgelegten „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes Luisenstraße in Kaarst-Büttgen“ der CIMA Beratung + Management GmbH auf. Auf der Grundlage einer Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.05.2023 wurde im Kap. 6.2 die Überprüfung der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 vertiefend behandelt und in das Gutachten eingearbeitet.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2 Methodisches Vorgehen	8
3 Standort und Planvorhaben	9
3.1 Lage im Stadtgebiet	9
3.2 Umfeld des Plangebietes	10
3.3 Planungsrechtliche Situation	11
3.4 Planvorhaben	12
4 Angebots- und Nachfrageanalyse	15
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes	15
4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	16
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	17
4.3.1 Hauptzentrum Kaarst	17
4.3.2 Nebenzentrum Büttgen	19
4.3.3 Nahversorgungszentrum Vorst	20
4.3.4 Hauptzentrum Korschenbroich	21
4.3.5 Stadtteilzentrum Kleinenbroich	22
4.3.6 Stadtteilzentrum Glehn	24
4.3.7 Sonstige Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet Kaarst	25
4.3.8 Sonstige Wettbewerbsstandorte im Stadtteil Kleinenbroich	26
5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen für das Planvorhaben	27
5.1 Methodische Vorbemerkungen	27
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	28
5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	29
5.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	30
5.2.3 Sortiment Zoobedarf	31
5.2.4 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens	32
6 Stadt- und Regionalverträglichkeit	33
6.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (Fortschreibung 2018)	33
6.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW	36
7 Fazit	42

Abbildungen

Abb. 1:	Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115	7
Abb. 2:	Lage des Planstandortes und Zentrenstruktur im Untersuchungsgebiet	9
Abb. 3:	Mikrostandort – Neusser Straße	10
Abb. 4:	Ausschnitt Regionalplan	11
Abb. 5:	Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans und Vorentwurf der Änderung	11
Abb. 6:	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 28 und Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115	12
Abb. 7:	Variante 1: Vergleich Verkaufsfläche am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens	13
Abb. 8:	Variante 2: Vergleich Verkaufsfläche am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens	13
Abb. 9:	Variante 1: Vergleich Umsatz am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens	14
Abb. 10:	Variante 2: Vergleich Umsatz am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens	14
Abb. 11:	Abgrenzung des Einzugsgebiets und Lage der wichtigsten Mitbewerber	15
Abb. 12:	Relevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kaarst	16
Abb. 13:	Relevantes Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet	17
Abb. 14:	Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Hauptzentrum Kaarst (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	18
Abb. 15:	Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Kaarst	18
Abb. 16:	Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Nebenzentrum Büttgen (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	19
Abb. 17:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Büttgen	19
Abb. 18:	Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Nahversorgungszentrum Vorst (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	20
Abb. 19:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Vorst	20
Abb. 20:	Übersicht Angebotssituation im Hauptzentrum Korschenbroich (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	21
Abb. 21:	Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Korschenbroich	22
Abb. 22:	Übersicht Angebotssituation im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Nord (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	22
Abb. 23:	Verkaufsfläche und Umsatz im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Nord	23
Abb. 24:	Übersicht Angebotssituation im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Süd (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	23

Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Süd	24
Abb. 26: Übersicht Angebotssituation im Stadtteilzentrum Glehn (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)	24
Abb. 27: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Glehn	25
Abb. 28: Verkaufsfläche und Umsatz im sonstigen Stadtgebiet Kaarst	25
Abb. 29: Verkaufsfläche und Umsatz im sonstigen Stadtteil Kleinenbroich	26
Abb. 30: Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	29
Abb. 31: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	30
Abb. 32: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Zoobedarf	31

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Juni 2022 beauftragte die Eigentümerin der Liegenschaft Luisenstraße 1 in Kaarst-Büttgen die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Neuordnung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Luisenstraße im Kaarster Stadtteil Büttgen.

Den Anlass bilden konkrete Planungen, die eine Schließung der bestehenden NETTO-City-Filiale (ca. 500 m² Verkaufsfläche (VKF)) sowie den Abriss der leer stehenden baulichen Anlagen der geschlossenen HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG vorsehen. Der Vorhabenträger verfolgt zwei Varianten bzgl. der zukünftigen Nutzung des Standortes:

- Variante 1: Lebensmitteldiscounter (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Metzgerei (150 m²)
- Variante 2: Lebensmitteldiscounter (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Zoofachmarkt (480 m²)

Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist bei beiden Varianten der Anbieter ALDI SÜD vorgesehen. Bei der Variante 2 ist der Anbieter DAS FUTTERHAUS als Betreiber des Zoofachmarktes geplant.

Beide Varianten sind Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb der im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst¹ abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche. Das Grundstück an der Luisenstraße wird jedoch im Fachentwicklungsplan als „Solitäre Nahversorgungslagen“ klassifiziert und damit die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bürger*innen im Nahbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs hervorgehoben und bestätigt. Im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung ist die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Nahversorgungslagen ausnahmsweise zulässig, sofern es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf schützenswerte Versorgungsstandorte kommt.

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das anstehende Bauleitplanverfahren ein Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit erforderlich. Insbesondere sind die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen zu untersuchen.

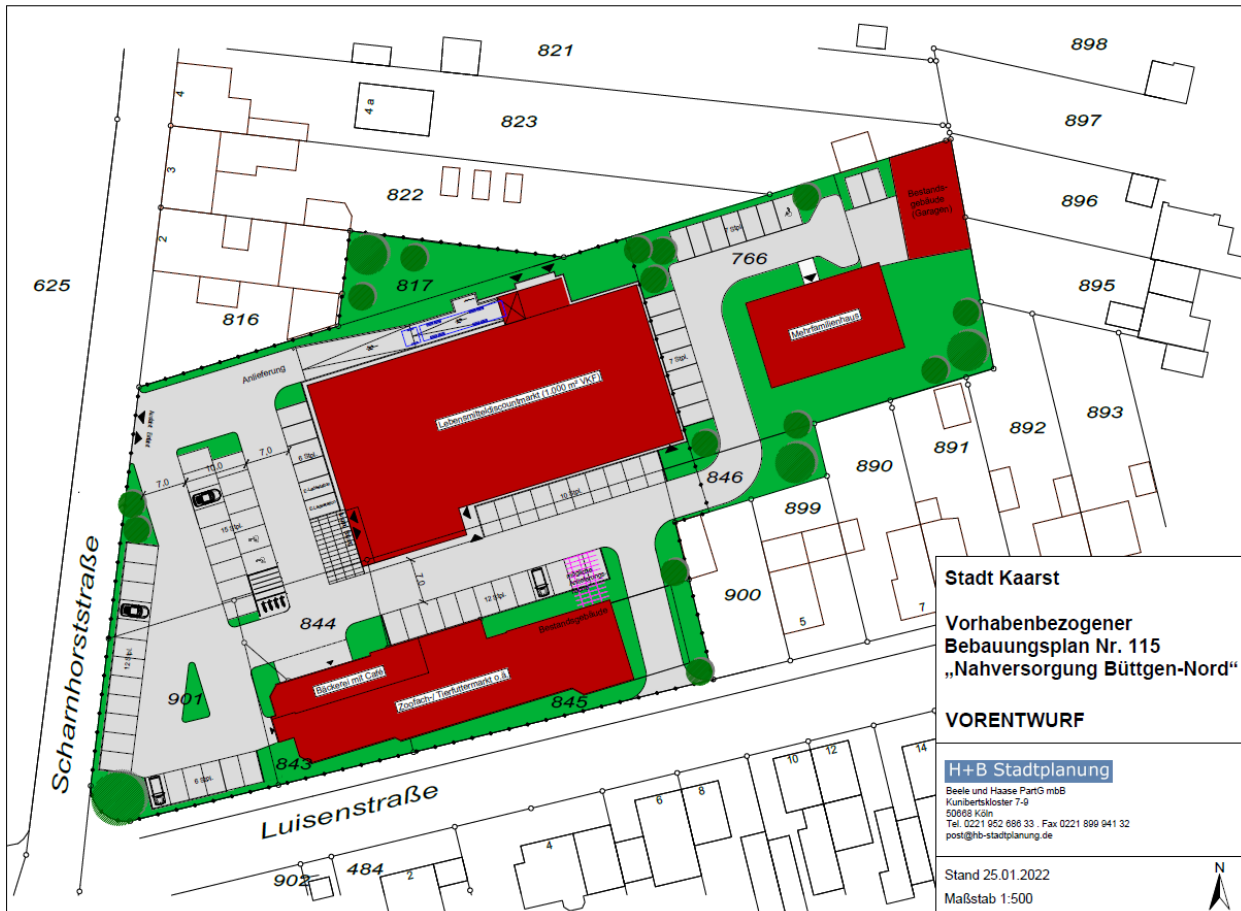
Für das Untersuchungsgebiet existiert bislang der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 mit der Ausweisung eines Mischgebietes. Am 08.12.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst jedoch einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 gefasst, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes vorsieht (Abb. 1).

Mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme werden durch das Planvorhaben ausgelöst, insbesondere hinsichtlich möglicher Umsatzverluste für die relevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kaarst sowie ggf. in benachbarten Kommunen?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst?
- Ist eine Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst (Fortschreibung 2018). Köln

Abb. 1: Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115



Quelle: Stadt Kaarst (2022)

2 Methodisches Vorgehen

Um eine detaillierte Gesamtbewertung des Vorhabens vornehmen zu können, wurden folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Anbieter einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.
 - Für die Analyse der Ist-Situation wurde im August 2022 zum einen eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Zoobedarf) in den ausgewiesenen Zentren des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller projektrelevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach den projektrelevanten Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung auf Grundlage aktueller Branchenkenndaten und Erfahrungswerte der cima durchgeführt. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden im Untersuchungsgebietes zudem die projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und mehr aufgenommen. Das Untersuchungsgebiet umfasst unter Berücksichtigung der typischen Einzugsgebiete der geplanten Nutzungen und der Wettbewerbssituation das Stadtgebiet Kaarst sowie den Stadtteil Kleinenbroich der Nachbarkommune Korschenbroich. Zusätzlich wurde der projektrelevante Geschäftsbesatz in den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Korschenbroich erhoben.
 - Die Erhebungen ermöglichen es zum einen, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Vorhabens aufgezeigt werden.
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkenndaten und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die bestehenden Kaufkraftströme im Einzugsgebiet und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen: Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung
- Bei der sortimentspezifischen Auswirkungsanalyse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel konnte die Prüfung auf die Variante 1 mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (1.000 m² VKF), einer Bäckerei (100 m² VKF) und einer Metzgerei (150 m² VKF) begrenzt werden; diese Option schließt die Variante 2 ein, da sie für Nahrungs- und Genussmittel ein um die Metzgerei reduziertes Angebot darstellt.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des kommunalen Fachentwicklungsplans Einzelhandel sowie den einzelhandelsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Juli – Oktober 2022 durchgeführt.

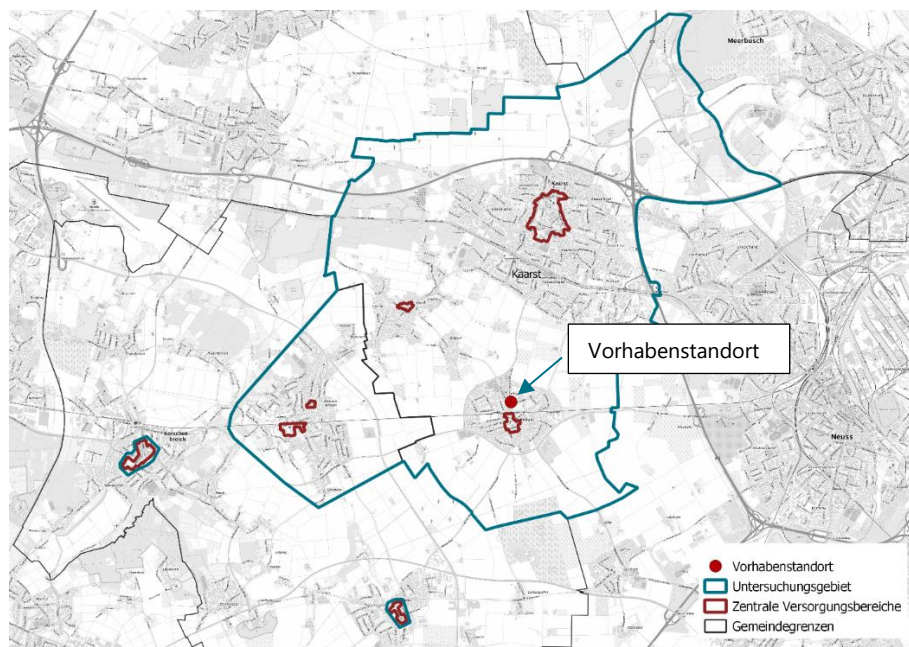
3 Standort und Planvorhaben

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kaarster Stadtteil Büttgen und somit im Süden des Stadtgebietes. Innerhalb Büttgen liegt der Standort nördlich der Bahnlinie im Kreuzungsbereich Scharnhorstraße und Luisenstraß. Der Stadtteil Büttgen weist insgesamt 6.990 Einwohner*innen² auf. Die weitere Bevölkerung der Stadt Kaarst (insgesamt 44.404 Ew.) verteilen sich auf die Kernstadt Kaarst (24.357 Ew.), Holzbüttgen (6.329 Ew., südlich des Nordkanals), Vorst (5.832 Ew., westlich) und den Stadtteil Driesch (896 Ew., zwischen Vorst und Büttgen).

Abb. 2 zeigt das Untersuchungsgebiet der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung, das identisch ist mit dem Kaarster Stadtgebiet sowie dem Korschenbroicher Stadtteil Kleinenbroich. Innerhalb des Stadtgebietes Kaarst liegen insgesamt drei Zentrale Versorgungsbereiche. Hierbei handelt es sich um das Stadtteilzentrum Büttgen (Entfernung rd. 0,6 km), das Nahversorgungszentrum Vorst (Entfernung rd. 2,8 km) und das Hauptzentrum (HZ) Innenstadt Kaarst (Entfernung rd. 3,5 km). Innerhalb des Stadtgebietes Korschenbroich wurden die vier Zentralen Versorgungsbereiche Kleinenbroich Nord (Entfernung rd. 4,2 km), Kleinenbroich Süd (Entfernung rd. 4,4 km) sowie Glehn (Entfernung rd. 5,4 km) und Korschenbroich Hauptzentrum (HZ) (Entfernung rd. 7,4 km) sowie die Anbieter mit mehr als 400 m² VKF im Stadtteil Kleinenbroich berücksichtigt.

Abb. 2: Lage des Planstandortes und Zentrenstruktur im Untersuchungsgebiet



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-NRW / BKG (2022), Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst (cima, Fortschreibung 2018), Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich (BBE, 2007)³

² Quelle: Stadt Kaarst; https://www.kaarst.de/fileadmin/04_Wirtschaft_Handel/Wirtschaftsfoerderung/PDF/Kaarster_Strukturdaten.pdf, Datenstand 31.05.2022

³ Der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/40 der Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich (Stadt Korschenbroich, 2013) ist eine Teilfortschreibung zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinenbroich zu

3.2 Umfeld des Plangebietes

Dem Planstandort ist unter Berücksichtigung der dargestellten siedlungsräumlichen Situation aus planerischer Sicht eine integrierte Lage zu bescheinigen. Gleichzeitig ist auch zu beachten, dass der Standort nicht innerhalb eines im Rahmen des Fachentwicklungsplans Einzelhandel der Stadt Kaarst ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches liegt. Ansiedlungsvorhaben außerhalb der Zentren sind grundsätzlich unter besonderer Sorgfalt hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Aussagen und Zielsetzungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Vereinbarkeit sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben zu überprüfen (vgl. Kap. 6).

Das direkte Standortumfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Kreuzungsbereich Luisenstraße / Driescher Straße befindet sich ein kleinflächiger Getränkemarkt (GETRÄNKE ARENA) im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Darüber hinaus sind entlang der Driescher Straße in Richtung Süden einzelne Dienstleistungsnutzungen vorhanden (u. a. Friseur, Arzt).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über den nahe gelegenen Büttgener Bahnhof (rd. 250 Meter südlich des Vorhabenstandortes) und über die Bushaltestelle Kaarst Gesamtschule (rd. 300 Meter nördlich des Standortes) sichergestellt. Durch die unmittelbare Lage an der Luisenstraße und die Scharnhorststraße sowie der Nähe zur Driescher Straße ist dem Standort auch eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr zu bescheinigen.

Abb. 3: Mikrostandort – Neusser Straße



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG (2022)

entnehmen (BBE, 2013). Da es sich um eine beschlossene Satzung handelt, wird eben diese Abgrenzung in dieser Untersuchung verwendet.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenstandort wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Damit ist in Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen an dieser Stelle festzuhalten, dass eine Änderung des Regionalplans im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandels nicht erforderlich ist. Ziel 6.5-1 des LEP NRW schreibt vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

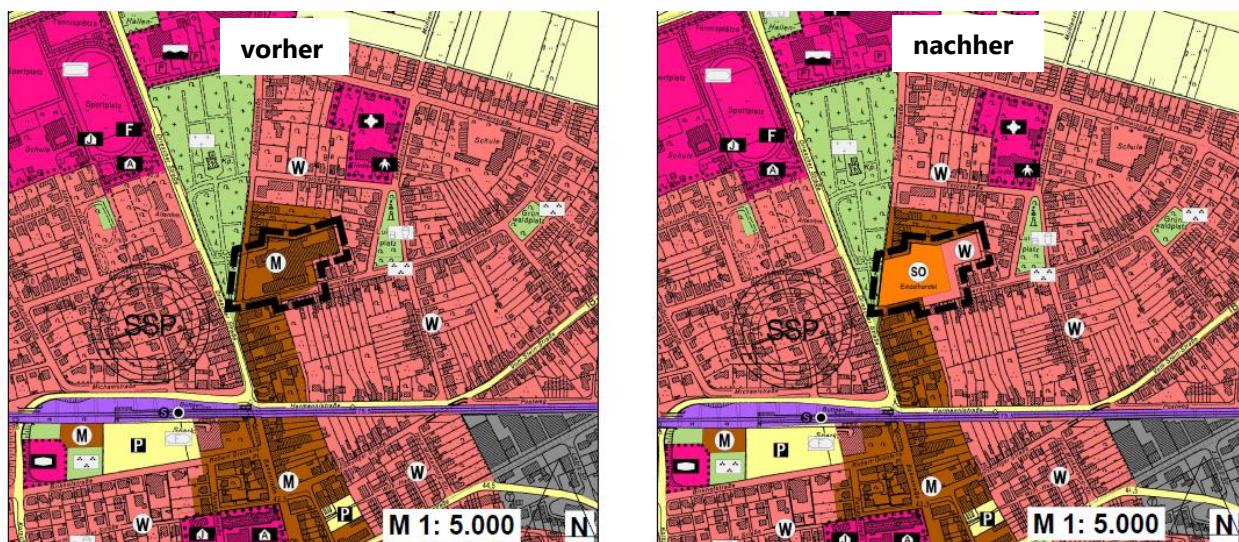
Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst wird der Standort als Mischgebiet ausgewiesen. Die Stadt Kaarst plant diesbezüglich jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, den westlichen Teil des Planstandortes als Sondergebiet und den östlichen Teil als Wohnbaufläche darzustellen.

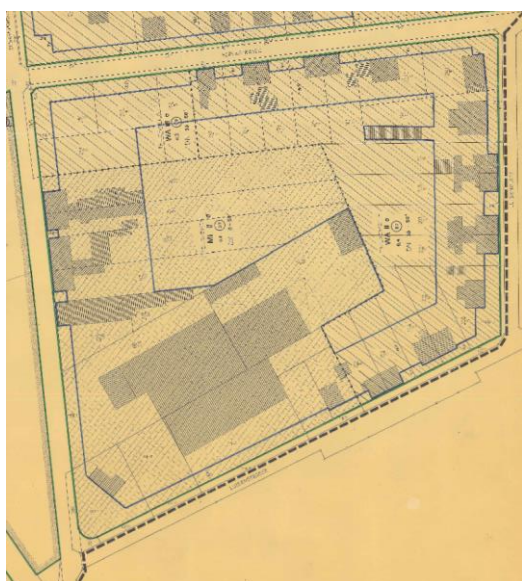
Abb. 5: Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans und Vorentwurf der Änderung



Quelle: Stadt Kaarst (2022)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 weist für den Planstandort ein Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO in der Fassung von 1968 aus. Mit dem Ziel einer verträglichen Einzelhandelssteuerung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Der Beschluss hierzu wurde am 8.12.2021 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst gefasst. Inhaltlich ist im westlichen Teilbereich die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Büttgen-Nord“ geplant. Für den östlichen Teilbereich wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Bau eines Mehrfamilienhauses anvisiert.

Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 28 und Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115



Quelle: Gemeinde Büttgen (1973) bzw. H+B Stadtplanung (2022). Köln

3.4 Planvorhaben

Für den Planstandort werden zwei mögliche Varianten verfolgt. Beide Varianten beinhalten die Realisierung eines ALDI-Marktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) und einer Bäckerei (100 m² VKF). Variante 1 beinhaltet darüber hinaus die Ansiedlung einer Metzgerei (150 m² VKF), Variante 2 die Ansiedlung eines Zoofachmarktes des Anbieters DAS FUTTERHAUS (480 m² VKF). Variante 1 bildet gemäß branchenüblicher Verkaufsflächenanteile der geplanten Anbieter eine Verkaufsflächenausstattung von 1.070 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel, 100 m² VKF Drogerie- und Parfümeriewaren, 10 m² VKF Zoobedarf⁴ sowie 90 m² VKF ab. Die ALDI SÜD – Filiale wird einen Anteil von mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente aufweisen.

⁴ Die Warengruppe Zoobedarf schließt die Sortimente Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung ein.

Abb. 7: Variante 1: Vergleich Verkaufsfläche am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens

	Verkaufsfläche (in m ²)		
	Bestand	Vorhaben	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	440	1.070	+ 630
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	80	+ 40
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	10	10	+ 0
übrige Sortimente	10	90	+ 80
SUMME	500	1.250	+ 750

Quelle: cima (2022)

Variante 2 setzt sich aus 920 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel, 80 m² VKF Drogerie- und Parfümeriewaren, 490 m² VKF Zoobedarf und 90 m² VKF sonstigen Sortimenten zusammen.

Abb. 8: Variante 2: Vergleich Verkaufsfläche am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens

	Verkaufsfläche (in m ²)		
	Bestand	Vorhaben	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	440	920	+ 480
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	80	+ 40
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	10	490	+ 480
übrige Sortimente	10	90	+ 80
SUMME	500	1.580	+ 1.080

Quelle: cima (2022)

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und der verfügbaren veröffentlichten durchschnittlichen Umsatzleistung des Betreibers ALDI SÜD geht die cima bei dem projektierten Lebensmitteldiscounters von einer Flächenproduktivität von rd. 8.400 € / m² aus.⁵ Bei der Bäckerei wird davon ausgegangen, dass der durchschnittlich in Deutschland erreichte Umsatz einer Verkaufsstelle eines Bäckerbetriebes von rd. 330.000 € pro Jahr erreicht wird.⁶ Hinsichtlich der in Variante 1 vorgesehenen Metzgerei wird von einem jährlichen Umsatz in Höhe von rd. 800.000 € ausgegangen, der somit leicht unterhalb des durchschnittlichen Umsatzes einer Metzgerei - Verkaufsstelle in Höhe von rd. 900.000 € liegt.⁷ Zu begründen ist dies mit der Lage des Standortes. Bei dem Zoofachmarkt der Variante 2 ist von einer Flächenleistung von rd. 1.500 € / m² auszugehen. Dies entspricht der veröffentlichten durchschnittlichen Flächenleistung des

⁵ Quelle: Hahn-Gruppe (2022): 17. Retail Real Estate Report 2022/2023. Bergisch Gladbach - Die aktuelle Veröffentlichung der Hahn-Gruppe weist eine durchschnittliche Flächenleistung der ALDI-SÜD-Märkte von 8.380 € / m² aus; EHI Retail Institute GmbH (2021): Stationärer Einzelhandel 2021. Köln - Für den Anbieter DAS FUTTERHAUS wird eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 1.450 € / m² ausgewiesen.

⁶ Quelle: eigene Berechnung nach Daten des Zentralverbandes des Deutschen Bäckerhandwerks e.V. (2022): <https://www.baeckerhandwerk.de/baeckerhandwerk/zahlen-fakten/>

⁷ Quelle: eigene Berechnung nach Deutscher Fleischer-Verband (2022): Jahrbuch 2022

Anbieters DAS FUTTERHAUS.⁸. Der prognostizierte Umsatz nach Warengruppen sowie der prognostizierte Gesamtumsatz sind Abb. 10 zu entnehmen.

Abb. 9: Variante 1: Vergleich Umsatz am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens

	Umsatz (in Mio. €)		
	Bestand	Vorhaben	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	2,1	8,0	+ 5,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,2	0,7	+ 0,5
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	< 0,0	0,1	+ 0,1
übrige Sortimente	< 0,0	0,8	+ 0,7
SUMME	2,4	9,5	+ 7,3

Quelle: cima (2022)

Abb. 10: Variante 2: Vergleich Umsatz am Standort Luisenstraße vor und nach der Realisierung des Vorhabens

	Umsatz (in Mio. €)		
	Bestand	Vorhaben	Differenz zum Bestand
Nahrungs- und Genussmittel	2,1	7,2	+ 5,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,2	0,7	+ 0,5
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	< 0,0	0,8	+ 0,8
übrige Sortimente	< 0,0	0,8	+ 0,7
SUMME	2,4	9,5	+ 7,1

Quelle: cima (2022)

Bei der Variante 1 ist davon auszugehen, dass der Umsatz des Vorhabens mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 8,0 Mio. € liegen wird und den bisherigen Umsatz in der Warengruppe am Standort Luisenstraße um rd. 5,9 Mio. € übersteigt. Beim ebenfalls nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist von einem Anstieg um rd. 0,5 Mio. € auszugehen. Insgesamt ist durch das Vorhaben ein Anstieg des derzeitigen Umsatzes von rd. 2,4 Mio. € auf rd. 9,5 Mio. € im Jahr zu erwarten.

Bei der Variante 2 beträgt der zu erwartende Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 7,2 Mio. €, sodass der bisherige Umsatz am Vorhabenstandort um rd. 5,2 Mio. € überstiegen wird. Die Umsatzentwicklung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist identisch zur Variante 1. Durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes ist für das nicht-zentrenrelevante Sortiment Zoobedarf von einem Mehrumsatz von rd. 0,8 Mio. € auszugehen. Der zu erwartende Gesamtumsatz der Variante 2 beträgt ebenfalls rd. 9,5 Mio. € pro Jahr.

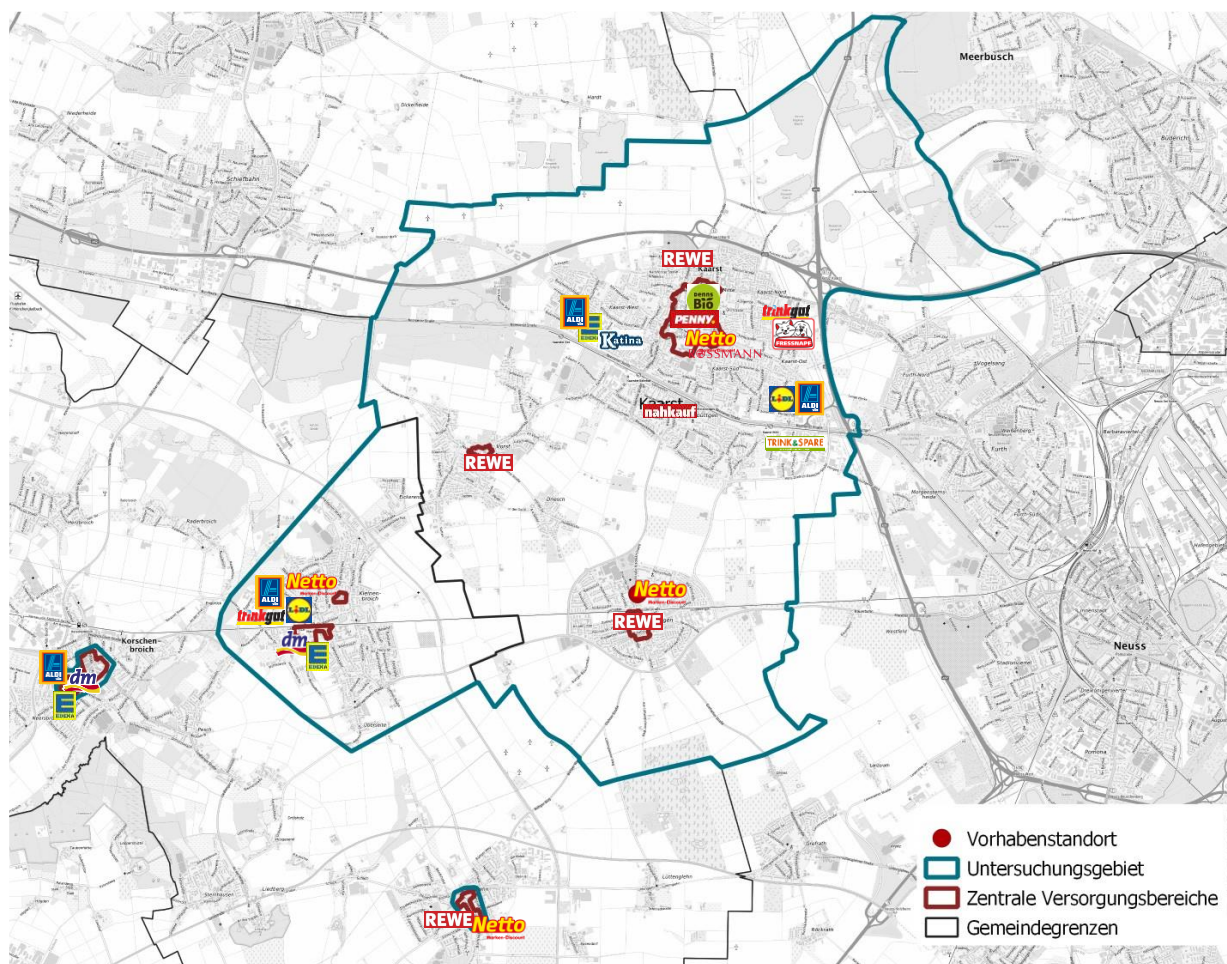
⁸ Quelle: EHI Retail Institute GmbH, Köln (2021)

4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das erwartete Kerneinzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische lokale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Abb. 11: Abgrenzung des Einzugsgebiets und Lage der wichtigsten Mitbewerber



Die cima geht davon aus, dass sich das Kerneinzugsgebiet des Lebensmittel- und Getränkemarktes auf den Stadtteil Büttgen mit einem Bevölkerungspotenzial von derzeit 6.990 Einwohnern konzentriert. Dies ist u.a. aus den vorhandenen Standorten der Firmen ALDI SÜD und LIDL in den Gewerbegebieten Kaarst West und Ost sowie in Kleinenbroich abzuleiten. Aus diesem Bereich sind deutlich die größten Kaufkraftzuflüsse zum Planvorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens wird ein nicht unerheblicher Anteil des zu erwartenden Umsatzes durch die Rückholung bislang aus dem Stadtteil Büttgen abfließender Kaufkraft erfolgen.

Dagegen wird für den geplanten Zoofachmarkt eine etwas größere Reichweite erwartet. Es ist auch von Zuflüssen aus den übrigen Stadtteilen von Kaarst auszugehen, da diese Fachmärkte eine geringere Verdichtungs- dichte haben. Umfangreichere Umsatzverlagerungen (z. B. durch Pendlerverflechtungen) von Stand- orten außerhalb des Untersuchungsgebietes sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsge- bietes und der spezifischen örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (113,3)⁹. Es wird ein bun- desweiter Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.803 €¹⁰ im Jahr 2022 – davon 2.513 € für Nahrungs- und Genussmittel, 445 € für Drogerie- und Parfümeriewaren und 68 € für Zoobedarf – zugrunde gelegt. Der Ausgabesatz wird mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer der Stadt Kaarst (113,3) an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet angepasst. Für die Einwohner der Stadt Kaarst ergibt sich somit ein Kaufkraftpotenzial von 2.847 € je Einwohner für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, 504 € je Einwohner für Drogerie- und Parfümeriewaren und 77 € je Einwohner für Zoobedarf.

Abb. 12: Relevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kaarst

	cima-Sortiment	Kaufkraft (in Mio. €)
Stadt Kaarst 44.404 Einwohner	Periodischer Bedarf	156,2
	Nahrungs- und Genussmittel	126,4
	Drogerie- und Parfümeriewaren	22,4
	übriger periodischer Bedarf	7,4
	Aperiodischer Bedarf	135,7
	Zoobedarf	3,4
	übriger aperiodischer Bedarf	132,3
	SUMME	291,9

Hinweis: Abweichungen bei den Summenwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen
Quelle: cima (2022)

Innerhalb des Kaarster Stadtgebietes beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial auf ins- gesamt rd. 291,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 126,4 Mio. € auf das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, rd. 22,4 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren und rd. 3,4 Mio. € auf das Sortiment Zoobedarf.

Da sich der Vorhabenstandort im Kaarster Stadtteil Büttgen befindet, wird in nachfolgender Tabelle das rechnerische Kaufkraftpotenzial für den Stadtteil Büttgen (Kerneinzugsgebiet) dargestellt.

⁹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022): Kaufkraftkennziffer; mit einem Wert von liegt die Kaufkraftkennziffer mit 113,3 in Kaarst deutlich über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (=100,0).

¹⁰ Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2022)

Abb. 13: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet

	cima-Sortiment	Kaufkraft (in Mio. €)
Kerneinzugsgebiet Stadtteil Kaarst-Büttgen 6.990 Einwohner	Periodischer Bedarf	24,6
	Nahrungs- und Genussmittel	19,9
	Drogerie- und Parfümeriewaren	3,5
	übriger periodischer Bedarf	1,2
	Aperiodischer Bedarf	21,4
	Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	0,5
	übriger aperiodischer Bedarf	20,8
	SUMME	46,0

Hinweis: Abweichungen bei den Summenwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen
Quelle: cima (2022)

Das relevante Kaufkraftpotenzial in Kaarst-Büttgen beläuft sich auf rd. 19,9 Mio.€ im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 3,5 Mio. € im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren und rd. 0,5 Mio. € im Sortiment Zoobedarf.

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

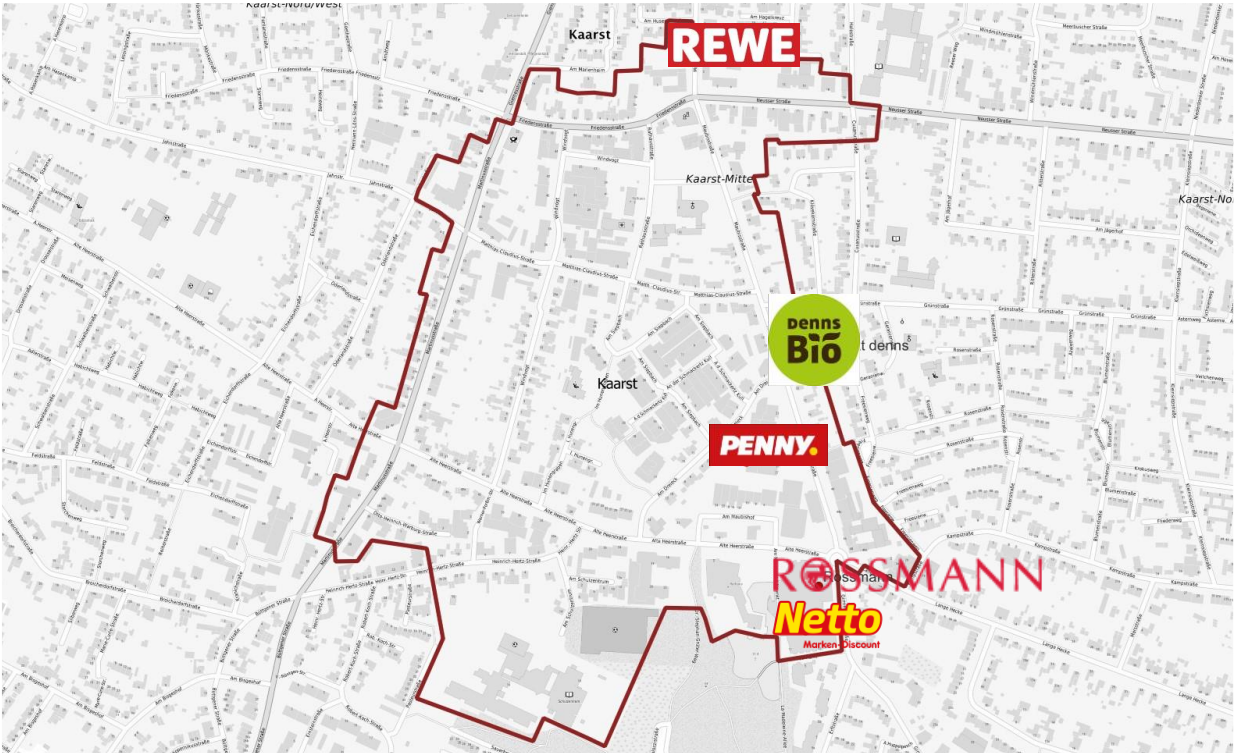
Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung einer ALDI SÜD-Filiale, einer Bäckerei, einer Metzgerei und eines Zoofachmarktes an der Luisenstraße in Kaarst-Büttgen erfolgte im Juni 2022 eine umfassende Erhebung des vorhabenrelevanten Wettbewerbs gemäß den Ausführungen in Kap. 2.

In Kap. 4.1 (Abb. 11) war bereits ein Überblick über die wichtigsten Mitbewerber in Form von Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkten und Zoofachmärkten innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes enthalten. Nachfolgend werden in Form von Kurzdarstellungen das relevante Angebot innerhalb und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche detailliert dargestellt.

4.3.1 Hauptzentrum Kaarst

Das im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst ausgewiesene Hauptzentrum Kaarst liegt rd. 3,5 Kilometer nördlich des Vorhabenstandortes. Hinsichtlich des vorhabenrelevanten Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel sind im Hauptzentrum vor allem ein REWE-Lebensmittelvollsortimenter, ein PENNY-Lebensmitteldiscounter, ein NETTO-Lebensmitteldiscounter und ein DENNS Bio-Markt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch Bäckereien, Kioske, ein Reformhaus, weitere Lebensmittelspezialgeschäfte und sonstige Anbieter. Aufgrund der Anbieterstruktur und einer Verkaufsfläche von rd. 3.665 m² ist insgesamt ein umfassendes Angebot in dem Sortiment vorhanden. Drogerie- und Parfümeriewaren halten vor allem der Drogeriefachmarkt ROSSMANN sowie die Lebensmittelmärkte in Form von Randsortimenten vor. Das ebenfalls vorhabenrelevante Sortiment Zoobedarf wird im Hauptzentrum Kaarst ausschließlich in Form von Randsortimenten angeboten.

**Abb. 14: Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Hauptzentrum Kaarst (nur Lebensmittel- und Droge-
riemärkte)**



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018

Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Kaarst

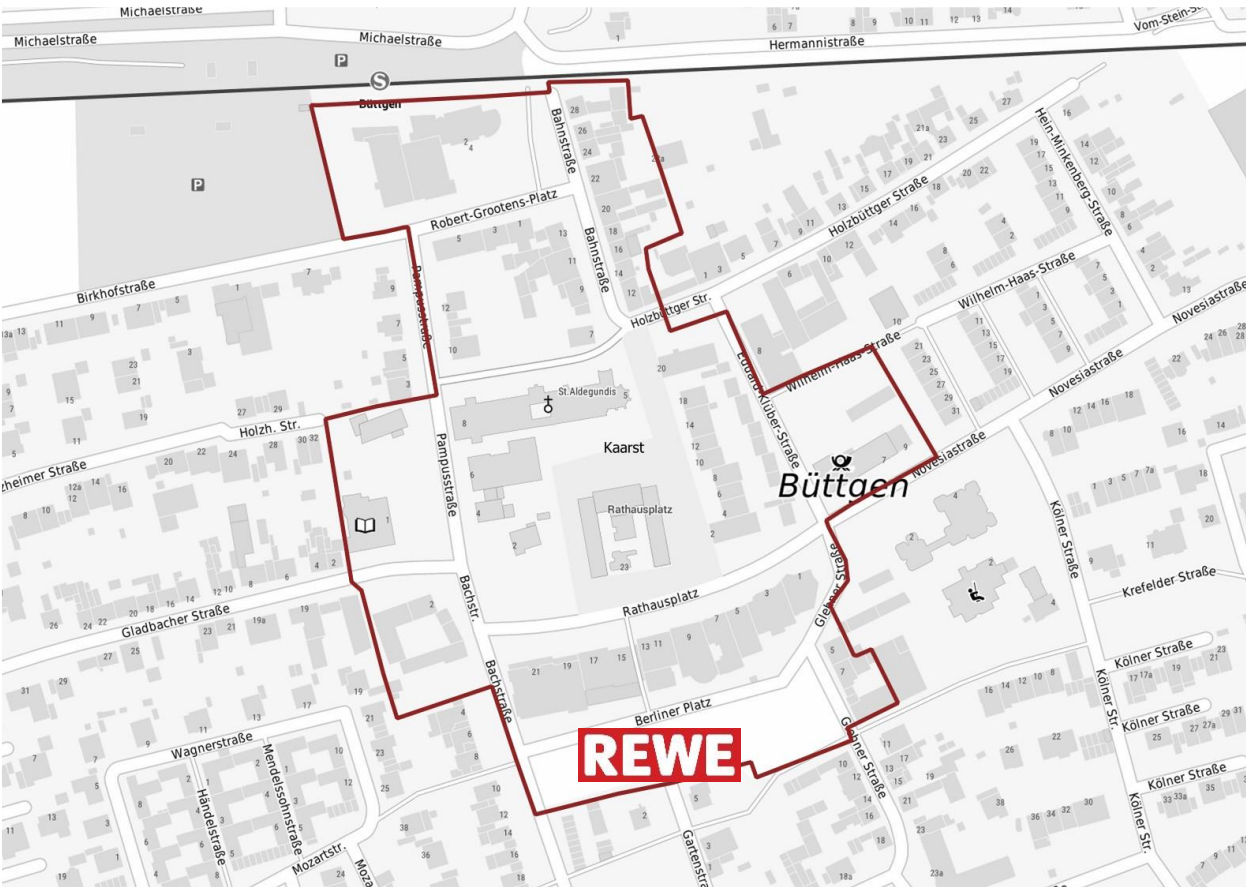
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.665	20,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	630	3,5
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	70	0,3

Quelle: cima (2022)

4.3.2 Nebenzentrum Büttgen

In rd. 600 Metern Entfernung liegt das Nebenzentrum Büttgen südlich des Vorhabenstandortes. Als vorhabenrelevanter Anbieter ist vor allem der REWE-Vollsortimenter am Berliner Platz zu betonen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot vor allem durch Bäckereien und weitere Kleinanbieter ergänzt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind neben dem REWE-Markt die PARFÜMERIE PLATEN sowie eine Apotheke als Anbieter zu nennen. Zoobedarf wird nur in einem äußerst begrenzten Umfang angeboten.

Abb. 16: Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Nebenzentrum Büttgen (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018

Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz im Nebenzentrum Büttgen

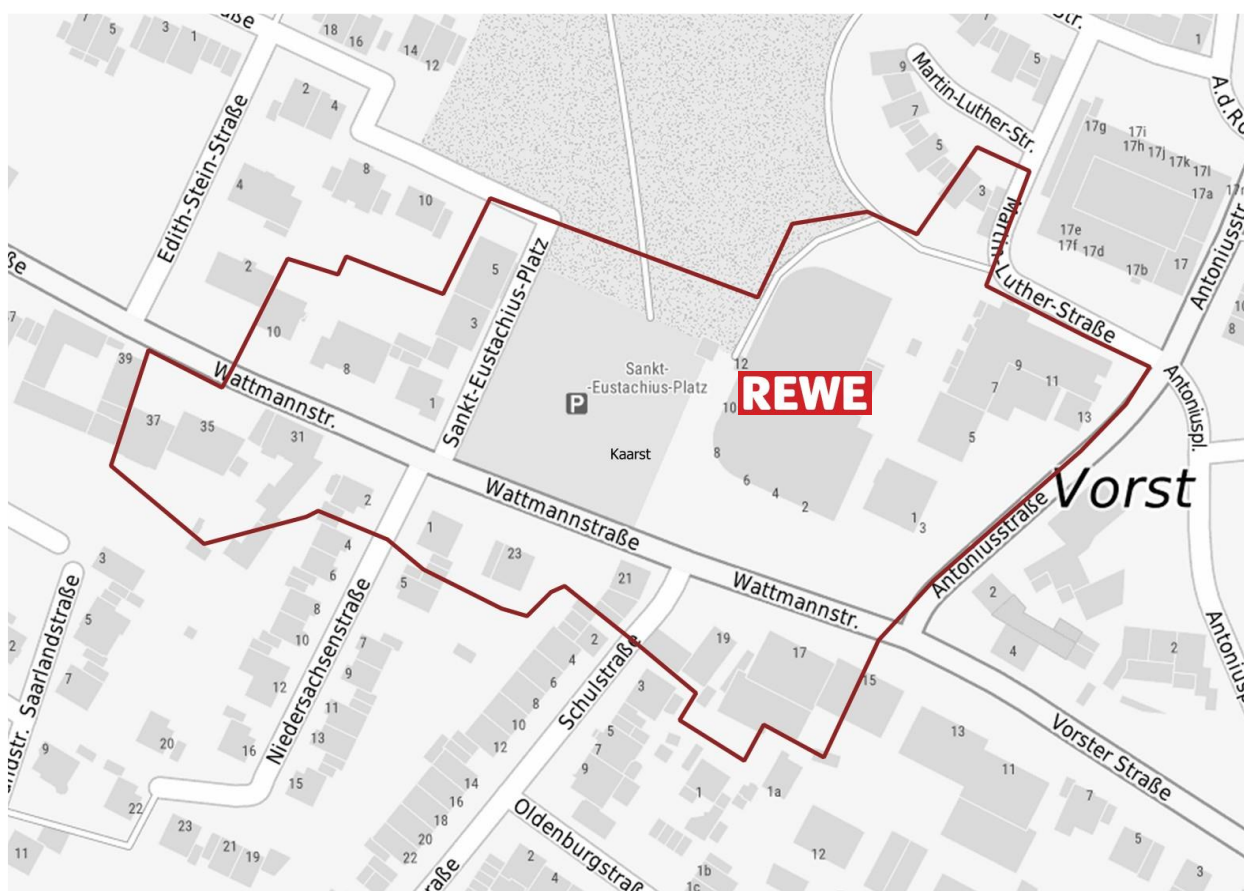
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.115	6,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	120	0,6
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	10	0,1

Quelle: cima (2022)

4.3.3 Nahversorgungszentrum Vorst

Der Stadtteil Vorst liegt westlich der Kernstadt Kaarst und rd. 2,8 km nördlich des Vorhabenstandortes an der Luisenstraße. Für alle vorhabenrelevante Sortimente stellt der REWE-Vollsortimenter (Sankt-Eustachius-Platz) den bedeutendsten Wettbewerber dar. Ergänzt wird das Angebot im Nahversorgungszentrum Vorst durch eine Bäckerei und eine Apotheke.

Abb. 18: Vorhabenrelevanter Wettbewerb im Nahversorgungszentrum Vorst (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Vorst

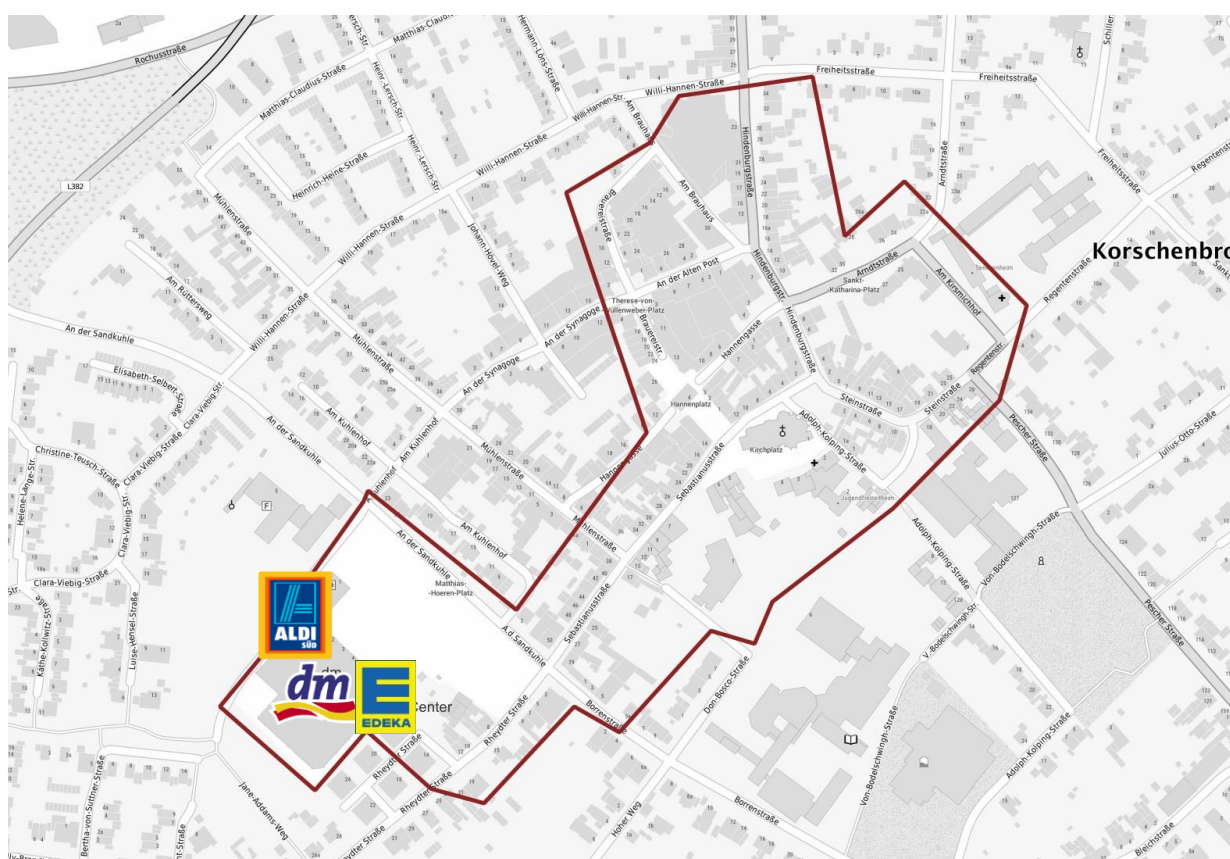
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.045	4,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	100	0,5
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	40	0,2

Quelle: cima (2022)

4.3.4 Hauptzentrum Korschenbroich

Der Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Korschenbroich weist die Innenstadt als Hauptzentrum Korschenbroichs aus. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 2.910 m² Verkaufsfläche ein umfassendes Angebot vorhanden. Geprägt wird dieses Angebot durch den Lebensmitteldiscounter ALDI SÜD, das EDEKA-CENTER und das Randsortiment des Drogeriemarktes DM am Matthias-Hoeren-Platz. Hinzu kommen Betriebe des Lebensmittelhandwerks und weitere kleinteilige Anbieter. Das ebenfalls vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird auf einer Fläche von insgesamt rd. 795 m² angeboten. Als Anbieter stehen der Drogeriemarkt DM sowie die Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI SÜD hervor. Auch hier ergänzen kleinteilige Unternehmen das Angebot (u. a. PARFÜMERIE PLATEN). Zoo-bedarf wird auch in der Innenstadt Korschenbroich ausschließlich als Randsortiment verschiedener Betriebe angeboten.

Abb. 20: Übersicht Angebotssituation im Hauptzentrum Korschenbroich (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich, 2007

Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Korschenbroich

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.910	18,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	795	5,2
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	85	0,5

Quelle: cima (2022)

4.3.5 Stadtteilzentrum Kleinenbroich

Der Stadtteil Kleinenbroich grenzt unmittelbar westlich an das Gebiet der Stadt Kaarst. Das Stadtteilzentrum Kleinenbroich wird als bipolares Stadtteilzentrum ausgewiesen, welches sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich untergliedert. Die Teilbereiche werden separat voneinander betrachtet.

Stadtteilzentrum Kleinenbroich - Teilbereich Kleinenbroich-Nord

Der nördliche Teilbereich des Stadtteilzentrums Kleinenbroich weist in den vorhabenrelevanten Sortimenten lediglich sehr geringe Wettbewerbsstrukturen durch kleinteilige Anbieter auf. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel war u. a. noch ein REWE-Supermarkt ansässig, der mittlerweile jedoch seit vielen Jahren geschlossen ist.

Abb. 22: Übersicht Angebotssituation im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Nord (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich, 2007

Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Nord

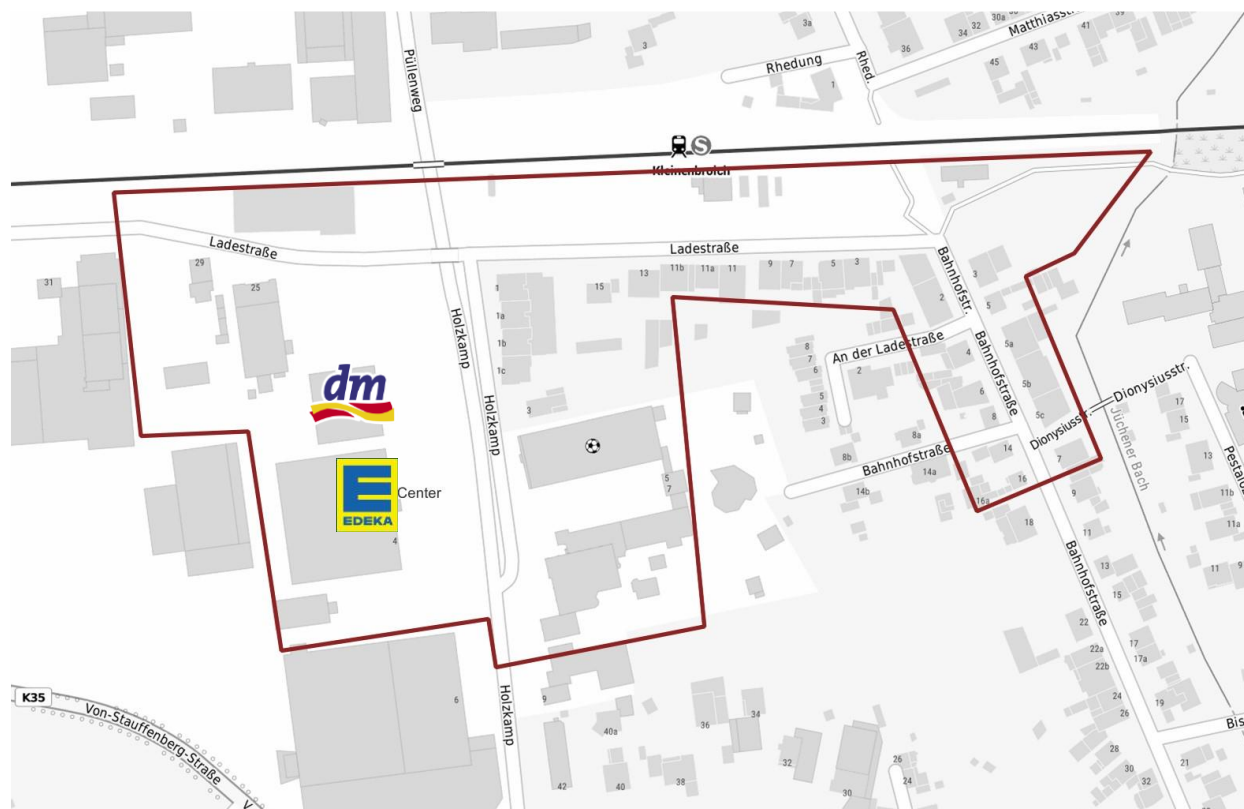
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	45	0,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	25	0,2
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	-	-

Quelle: cima (2022)

Stadtteilzentrum Kleinenbroich - Teilbereich Kleinenbroich-Süd

Der südliche Teilbereich des Stadtteilzentrums Kleinenbroich umfasst in seiner ursprünglichen Form lediglich den Bereich Bahnhofstraße und Ladestraße bis zur Höhe des Bahnhofes. Im Jahr 2013 wurde die Abgrenzung im Rahmen der Begründung eines Bebauungsplanes entsprechend der in Abb. 24 dargestellten Abgrenzung überarbeitet.

Abb. 24: Übersicht Angebotssituation im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Süd (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich, 2007

Die in Abb. 25 dargestellte Wettbewerbssituation wird insbesondere durch den 2013 ergänzten Bereich Holzkaamp mit dem EDEKA-Center und dem Drogeriemarkt DM geprägt. Als weiterer Anbieter ist die CEN-TERSHOP – Filiale hervorzuheben, die sich ebenfalls in dem erweiterten Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz im Teilbereich Stadtteilzentrum Kleinenbroich-Süd

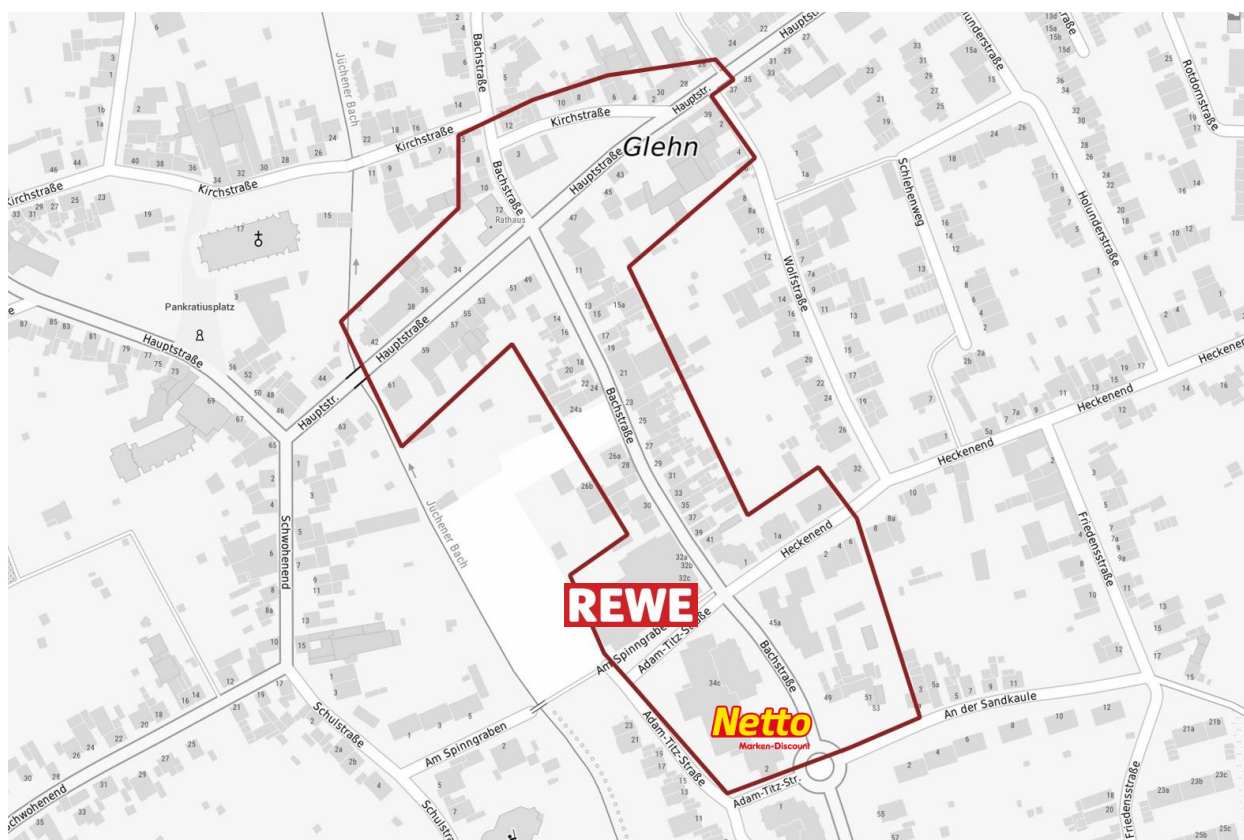
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.485	7,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	700	4,6
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	55	0,3

Quelle: cima (2022)

4.3.6 Stadtteilzentrum Glehn

Der Korschenbroicher Zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Glehn befindet sich rd. 5,4 km südlich des Vorhabenstandortes. Hauptanbieter für alle vorhabenrelevanten Sortimente sind der REWE-Supermarkt und der NETTO-Lebensmitteldiscounter. Nahrungs- und Genussmittel werden zudem durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und weitere kleinteilige Anbieter vorgehalten. Eine Apotheke ergänzt das Angebot der Drogerie- und Parfümeriewaren.

Abb. 26: Übersicht Angebotssituation im Stadtteilzentrum Glehn (nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte)



Quelle: cima (2022), Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Korschenbroich, 2007

Abb. 27: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Glehn

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.655	8,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	185	0,9
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	60	0,3

Quelle: cima (2022)

4.3.7 Sonstige Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet Kaarst

Neben den innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche etablierten Anbietern sind im Untersuchungsgebiet in Kaarst weitere vorhabenrelevante Angebote vorhanden, die mehr als 400 m² Verkaufsfläche aufweisen. Hierzu zählen sowohl Lebensmittelmärkte als auch Zoofachmärkte.

Mit dem Gewerbegebiet Kaarst-West und dem Gewerbegebiet Kaarst-Ost sind hierbei zwei räumliche Schwerpunkte auszumachen. Im GE Kaarst-West sind mit den Anbietern ALDI SÜD und dem EDEKA-CENTER zwei großflächige Lebensmittelmärkte vorhanden. Hinzu kommt der Reitsport- und Zoofachmarkt KATINA. Im GE Kaarst-OST sind mit weiteren Filialen der Anbieter ALDI SÜD und LIDL ebenfalls zwei vorhabenrelevante Wettbewerber mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ansässig. Weitere Anbieter sind unter anderem der Supermarkt NAHKAUF in Holzbüttgen und die Fachmärkte FRESSNAPF und TRINGKUT in der Neusser Straße. In Kaarst-Büttgen sind der bestehende NETTO-Markt am Vorhabenstandort sowie GETRÄNKE BALGHEIM als Kleinanbieter mit rd. 200 m² Verkaufsfläche zu nennen. Berücksichtigt wird zudem die von der Stadt Kaarst verfolgte Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im Entwicklungsgebiet Commerhof mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche. Der geplante Markt ist bereits aufgrund des weit fortgeschrittenen Planungsstands in den Bestandsdaten enthalten.

Abb. 28: Verkaufsfläche und Umsatz im sonstigen Stadtgebiet Kaarst

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	8.000	46,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	570	3,7
Zoobedarf (Tiere, Tierzubehör und Tiernahrung)	1.485	3,5

Quelle: cima (2022)

4.3.8 Sonstige Wettbewerbsstandorte im Stadtteil Kleinenbroich

In der Stadt Korschenbroich wurde neben dem Wettbewerb in den Zentralen Versorgungsbereichen auch der sonstige Wettbewerb im Stadtteil Kleinenbroich untersucht. Mit den Anbietern ALDI SÜD, LIDL, NETTO und TRINKGUT konzentrieren sich diese Märkte auf den in Fachentwicklungsplan Einzelhandel ausgewiesenen Fachmarktstandort Püllenweg / Holzkamp. Im gleichen Gebiet befindet sich der Anbieter FRESSNAPF, der trotz einer Verkaufsfläche von weniger als 400 m² als vorhabenrelevanter Wettbewerber eingestuft und berücksichtigt wird.

Abb. 29: Verkaufsfläche und Umsatz im sonstigen Stadtteil Kleinenbroich

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.815	17,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	100	0,9
Zoobedarf	265	0,8

Quelle: cima (2022)

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen für das Planvorhaben

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und des Standortumfeldes hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹¹ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmenbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzelfallbezogene Bewertung ist daher unbedingt erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein Getränkemarkt oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern des gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.

¹¹ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Zur Methodik der Verträglichkeitsuntersuchungen findet sich u.a. bei Konze, Harald und Wolf, Michael (2012): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Hannover (= Arbeitsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung) eine ausführliche Abhandlung. Einen umfassenden Überblick über die Definition von „schädlichen Auswirkungen“ eines Vorhabens und die entsprechenden Rechtsurteile bietet Kuschnerus, Ulrich, Bishopink, Olaf, Wirth, Alexander (2018, S. 188ff): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn. Ferner enthält der Einzelhandelserlass NRW (2021) eine Orientierungs- und Gliederungshilfe für Verträglichkeitsgutachten.

- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen und dahingehend zu überprüfen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Mit dem Vorhaben an der Luisenstraße im Kaarster Stadtteil Büttgen ist die Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen um 750 m² VKF (Variante 1), bzw. 1.080 m² VKF (Variante 2) verbunden. Bei Realisierung des Vorhabens ist aus gutachterlicher Sicht bei beiden Varianten ein Gesamtumsatz von rd. 9,5 Mio. € pro Jahr zu erwarten. Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen hiervon rd. 1.070 m² VKF und rd. 8,1 Mio. € (Variante 1), bzw. rd. 920 m² VKF und rd. 7,2 Mio. € (Variante 2) Umsatz pro Jahr. Für das ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist von 80 m² Verkaufsfläche und rd. 0,7 Mio. € Umsatz auszugehen (Variante 1 und 2). Das nicht-zentrenrelevante Sortiment Zoobedarf ist bei Variante 1 nur geringfügig vorgesehen, bei Variante 2 hingegen auf einer Verkaufsfläche von rd. 490 m² geplant, der zu erwartende Umsatz liegt bei rd. 0,8 Mio. €. Diese Werte werden der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bei der sortimentspezifischen Auswirkungsanalyse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausschließlich die maximale Variante 1 mit Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (1.000 m² VKF), einer Bäckerei (100 m² VKF) und einer Metzgerei (150 m² VKF) geprüft. Unabhängig davon beträgt die maximal untersuchte Gesamtverkaufsfläche der Variante 1 1.250 m² und der Variante 2 1.580 m².

Bei der Umsatzverlagerung ist zu beachten, dass mit dem NETTO-Lebensmitteldiscounter (ehemals KAI-SER'S) bereits seit mehreren Jahren ein Lebensmittelmarkt an dem Vorhabenstandort ansässig ist und Ende 2022 schließen wird. Der NETTO-Markt umfasst derzeit insgesamt rd. 500 m² Verkaufsfläche und erwirtschaftet eine geschätzte Umsatzleistung von insgesamt rd. 2,4 Mio. €. Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen hiervon rd. 2,1 Mio. €, auf Drogerie- und Parfümeriewaren rd. 0,2 Mio. € und auf Zoobedarf weniger als 0,1 Mio. €. Obwohl ein Betreiberwechsel vom Anbieter NETTO zum Anbieter ALDI SÜD verfolgt wird, ist davon auszugehen, dass von den an diesem Standort erwirtschafteten Umsätze rd. 75 % auch nach einer erfolgten Erweiterung am Standort gebunden werden. Die Wettbewerbswirkungen des am Standort Luisenstraße bestehenden NETTO-Marktes und die dort erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze haben sich bereits in der Vergangenheit vollständig am Markt ausgewirkt. Bei der folgenden Prognose der Umsatzumverteilungen wird die Wirkung des Umsatzes nach Realisierung des Gesamtvorhabens betrachtet.

Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil vom 12. Februar 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 Ansiedlung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.¹²

¹² vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6.

5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind in Abb. 30 dokumentiert. Da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits langjährig etablierten Versorgungsstandort handelt ist davon auszugehen, dass der projektierte ALDI-Markt einen Teil des bereits heute durch den Anbieter NETTO am Standort erwirtschafteten Umsatzes binden wird. Aus Gutachtersicht ist zu erwarten, dass rd. 75 % des Bestandsumsatzes des bestehenden NETTO-Marktes auch zukünftig am Standort gebunden werden wird.

Abb. 30: Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NETTO, Luisenstraße (Bestand)	2,1	1,6	75,8 %
HZ Innenstadt Kaarst	20,0	0,6	3,0 %
NZ Büttgen	6,2	0,7	11,4 %
NVZ Vorst	4,6	0,2	4,3 %
sonstiges Stadtgebiet Kaarst	44,3	3,5	7,9 %
HZ Korschenbroich	18,2	0,2	1,1 %
NZ Kleinenbroich Nord	0,4	0,0	0,0 %
NZ Kleinenbroich Süd	7,9	0,2	2,5 %
NZ Glehn	8,0	0,1	1,2 %
sonstiger Stadtteil Kleinenbroich	17,9	0,5	2,8 %
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,4	
SUMME		8,0	

n. A.: nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze

Quelle: cima (2022)

Bei Realisierung einer rd. 1.000 m² Verkaufsfläche umfassenden ALDI SÜD-Filiale, einer Bäckerei und einer Metzgerei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die größten Umsatzumverlagerungen zwischen dem Vorhaben und den bestehenden ALDI SÜD-Filialen zu erwarten sind. Dementsprechend weist die Modellrechnung auch Umsatzumverlagerungen im Umfang von 3,5 Mio. € zu Lasten dem Stadtgebiet Kaarst außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche aus. Bei einer Verlagerungsquote von 7,9 % des aktuellen Umsatzes ist aber nicht von Schließungen dieser Anbieter in Folge der Neuansiedlung auszugehen.

Für das Nebenzentrum Büttgen ist von einer Umsatzverlagerung in Höhe von rd. 11,4 % auszugehen. Hier von wird u.a. der ansässige REWE-Markt betroffen sein. Wenn auch in diesem Fall nicht von einer auf das Vorhaben zurück zu führenden Betriebsschließung ausgegangen wird, geschieht dies mit Blick auf die nicht berücksichtigten Umsatzzugewinne des REWE-Marktes durch die Schließung des NETTO-Marktes. Aus gutachterlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass sich die errechneten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Nebenzentrum Büttgen aus dem genannten Grund relativieren und negative

Auswirkungen auf die Struktur und Entwicklungsfähigkeit des Zentrums infolge der Realisierung des Planvorhabens ausbleiben werden.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird mit Umsatzumverteilungen in Höhe von 3,0 % im nachgeordnetem Umfang belastet sein; auch hier sind keine Betriebsaufgaben der dort ansässigen Anbieter (u.a. REWE, PENNY, NETTO) erwartet.

Insgesamt sind in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus gutachterlicher Sicht keine schädigenden Wirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten; insbesondere ist nicht mit Schließungen strukturprägender Betriebe zu rechnen.

5.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Wie bereits beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird auch beim Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren davon ausgegangen, dass ca. 75 % des in dem Sortiment erzielten Umsatzes des bestehenden NETTO-Marktes zukünftig am Standort gebunden werden kann.

Abb. 31: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NETTO, Luisenstraße (Bestand)	0,2	0,15	78,1 %
HZ Innenstadt Kaarst	3,5	0,05	1,4 %
NZ Büttgen	0,6	0,05	7,9 %
NVZ Vorst	0,5	0,00	0,0 %
sonstiges Stadtgebiet Kaarst	3,5	0,25	7,1 %
HZ Korschenbroich	5,2	0,00	0,0 %
NZ Kleinenbroich Nord	0,2	0,00	0,0 %
NZ Kleinenbroich Süd	4,6	0,00	0,0 %
NZ Glehn	0,9	0,00	0,0 %
sonstiger Stadtteil Kleinenbroich	0,9	0,05	5,6 %
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,15	
SUMME		0,70	

n. A.: nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze

Quelle: cima (2022)

Abb. 31 ist zu entnehmen, dass auch bei den Drogerie- und Parfümeriewaren die höchste prozentualen Umsatzverlagerung zu Lasten des Nebenzentrums Büttgen geht. Trotz zu erwartenden Umsatzverlagerungen von rd. 7,9 % sind aufgrund der geringen absoluten Summe von rd. 0,05 Mio. € keine schädigenden Wirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Als weitere Standortbereiche werden die sonstigen Standorte in Kaarst (7,1 %) und Kleinenbroich (5,6 %) von Umsatzverlagerungen betroffen sein. Die geringen absoluten Verlagerungen von rd. 0,3 Mio. € bzw. 0,05 Mio. € zeigen jedoch, dass die bestehenden Versorgungsstrukturen nicht geschädigt werden. Auch in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren sind aus gutachterlicher Sicht keine schädigenden Wirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

5.2.3 Sortiment Zoobedarf

Das Sortiment Zoobedarf ist sowohl laut Kaarster als auch Korschenbroicher Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Dementsprechend besteht kein genereller Schutzanspruch für Angebotsstrukturen in Zentralen Versorgungsbereichen. Dennoch wird im Rahmen dieser Untersuchung eine Auswirkungsanalyse für das Sortiment Zoobedarf durchgeführt. Die Erhebungen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben ergeben, dass in den Zentralen Versorgungsbereichen nur geringfügige Angebotsstrukturen im Sortiment Zoobedarf bestehen. Zoofachmärkte sind lediglich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vorhanden.

Abb. 32: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Zoobedarf

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NETTO, Luisenstraße (Bestand)	< 0,05	< 0,05	./.
HZ Innenstadt Kaarst	0,3	0,00	0,0 %
NZ Büttgen	0,1	< 0,05	./.
NVZ Vorst	0,2	0,00	0,0 %
HZ Korschenbroich	0,5	0,00	0,0 %
NZ Kleinenbroich Nord	0,0	0,00	0,0 %
NZ Kleinenbroich Süd	0,3	0,00	0,0 %
NZ Glehn	0,3	0,00	0,0 %
sonstiges Stadtgebiet Kaarst	3,4	0,45	14,5 %
sonstiger Stadtteil Kleinenbroich	0,8	0,10	11,8 %
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,20	
SUMME		0,80	

./.: aufgrund des geringen absoluten Betrages nicht ausgewiesen

Quelle: cima (2022)

Wie Abb. 32 zeigt, werden aufgrund der geringen Anzahl von Mitbewerbern für die Ansiedlung eines Zoofachmarktes nur für wenige Standortbereiche Umsatzverluste erwartet. Mit rd. 0,45 Mio. € sind von dem absoluten Betrag vor allem die sonstigen Anbieter im Kaarster Stadtgebiet betroffen (Umsatzumverteilung von rd. 14,5 %). Die Umsatzumverteilung gegenüber den sonstigen Anbietern im Korschenbroicher Stadtteil Kleinenbroich beläuft sich aus gutachterlicher Sicht auf rd. 0,10 Mio. €, bzw. 11,8 % des bislang erzielten Umsatzes. Vor allem die Anbieter FRESSNAPF und KATINA in Kaarst sowie FRESSNAPF in Kleinenbroich werden die Ansiedlung eines Zoofachmarktes in Büttgen spüren. Aufgrund der in den meisten Fällen nur sehr geringen absoluten Beträge sind Betriebsaufgaben nicht zu erwarten. Zudem ist zu betonen, dass Zoobedarf ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment darstellt und die vor allem betroffenen Standortbereiche außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen liegen.

5.2.4 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens

Die im vorherigen Kapitel enthaltene Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaufkraftströme im Einzugsgebiet sind in Hinblick auf ihre städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten.

Hierzu ist festzuhalten:

- Die städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Planvorhabens werden durch die Entwicklung des Projektes nicht beeinträchtigt. Vielmehr profitiert das Umfeld durch den Abriss der vorhandenen Brache und die Entwicklung von nachhaltigen Versorgungsstrukturen und weitere Wohnnutzungen im östlichen Teilbereich, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügt.
- Die Auswirkungsanalyse für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren zeigen, dass keine schädlichen Wirkungen für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaarst und der Stadt Korschenbroich zu erwarten sind. Strukturprägende Betriebe innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind nicht von einer Schließung bedroht. Gleiches gilt für das nicht-zentrenrelevante Sortiment Zoobedarf. Dies gilt insbesondere für das Nebenzentrum Büttgen und den dort angesiedelten REWE-Markt sowie den kleinteiligen Facheinzelhandel.
- Die im Fachentwicklungsplan Einzelhandel Kaarst (Fortschreibung 2018) enthaltene Zentrenstruktur wird durch das Planvorhaben somit nicht gestört. Insbesondere ist festzustellen, dass der Standortbereich Luisenstraße sich durch die Planung nicht zu einem Nahversorgungszentrum mit der räumlichen Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereich entwickeln wird. Es fehlen u.a. die für einen Zentralen Versorgungsbereich typischen ergänzenden Nutzungen. Auch die Anzahl der Betriebe (3) und die Gesamtverkaufsfläche (1.250 m² bzw. 1.580 m² VKF) liegt noch deutlich unterhalb der üblichen Ausstattung eines Nahversorgungszentrums.
- Das Planvorhaben stimmt mit den Ausführungen im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst überein. Unter anderem wird der Vorhabenstandort im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst als solitäre Nahversorgungslage definiert, die einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Büttgen wahrnimmt (vgl. Kap. 6.1).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass von dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion sowie die städtebaulichen Strukturen der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

6 Stadt- und Regionalverträglichkeit

6.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (Fortschreibung 2018)

Die Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel der Stadt Kaarst aus dem Jahr 2018 enthält sowohl generelle Ziele und Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in Kaarst als auch spezifische Aussagen zur Nahversorgung im Stadtteil Büttgen und dem Vorhabenstandort. Folgend werden das Planvorhaben mit diesen Inhalten des kommunalen Fachentwicklungsplans Einzelhandel abgeglichen.

Das Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst baut auf fünf übergeordneten Zielsetzungen auf. Das Vorhaben wird auf Vereinbarkeit mit diesen Zielsetzungen geprüft:

Ziel 1: Erhöhung der Kaufkraftbindung im eigenen Stadtgebiet

- Bei Realisierung des Vorhabens wird die Kaufkraftbindung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Zoobedarf erhöht. Das Vorhaben entspricht somit Ziel 1.

Ziel 2: Funktionsstärkung der Zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtteile

- Ziel 2 bezieht sich auf die Stärkung der vorhandenen Zentren. Das Vorhaben liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und stellt daher keinen Beitrag zur Sicherung oder Weiterentwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche dar. Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse hat aber auch gezeigt, dass das Vorhaben das Ziel 2 nicht konterkariert.

Ziel 3: Erhalt und Stärkung der bestehenden Zentrenstruktur durch konsequente und nachhaltige Steuerung des Einzelhandels (v. a. durch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-integrierten Lagen)

- Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass keine Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaarst und der Stadt Korschenbroich wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. Kap. 5). Das Planvorhaben spricht somit nicht gegen das Ziel 3.

Ziel 4: Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren

- Durch das Planvorhaben kann der bestehende und im Fachentwicklungsplan Einzelhandel als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesene Standort Luisenstraße nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im nördlichen Teil Büttgen wird durch das Vorhaben gesichert und weiterentwickelt. Wie die Auswirkungsanalyse zeigt, geht von dem Planvorhaben keine Gefährdung für bestehende Versorgungsstrukturen aus.

Ziel 5: planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet

- Mit dem Einholen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wird und der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Stadt Kaarst dem Ziel 5 (planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels) gerecht.

Über die Zentralen Zielsetzungen hinaus geht der Fachentwicklungsplan Einzelhandel an verschiedenen Stellen explizit auf die Nahversorgung im Stadtteil Büttgen und den Vorhabenstandort ein.

- Der Vorhabenstandort an der Luisenstraße wird als solitäre Nahversorgungslage definiert:

„Ergänzend zu den Zentralen Versorgungsbereichen bestehen im Kaarster Stadtgebiet mehrere solitäre Nahversorgungslagen, welche aufgrund der nur gering ausgeprägten oder fehlenden ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) nicht die Grundvoraussetzungen zur Abgrenzung als Zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Aufgrund der wichtigen Bedeutung als wohnungsnaher Versorgungsstandort ergänzen diese das Netz der Nahversorgungszentren jedoch sinnvoll und sind entsprechend bei der Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung zu berücksichtigen. Als typische Beispiele solcher Betriebe sind in der Stadt Kaarst die Anbieter NETTO (Luisenstraße, Büttgen) und NAHKAUF (Königstraße, Holzbüttgen) zu nennen.“

- Im Fachentwicklungsplan Einzelhandel wird die Nahversorgungssituation im Stadtteil Büttgen wie folgt bewertet:

„Aus rein quantitativer Sicht weist der Stadtteil Büttgen mit einer Verkaufsflächendichte von 0,28 m² je Einwohner eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelsegment auf. Innerhalb des mit rd. 6.780 Einwohnern besiedelten Stadtteils befinden sich die beiden Lebensmittelmärkte NETTO (Luisenstraße, ehem. KAISER`S) und REWE am Standort Berliner Platz. Beide vorhandenen Märkte erreichen eine hohe Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Büttgen selbst.“

Unter Berücksichtigung des im Oktober 2016 eröffneten REWE Lebensmittelmarktes am Standort Berliner Platz sowie der erfolgten Nachnutzung des ehemaligen KAISER`S-Marktes am Standort Luisenstraße durch den Anbieter NETTO verfügt der Stadtteil Büttgen gegenwärtig über beide gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter und Discounter) und damit über einen angemessenen Betriebstypenmix. Diese Angebotsstruktur gilt es im Stadtteil Büttgen zu erhalten. Da die Immobilie des ehemaligen KAISER`S durch den aktuellen Mieter NETTO lediglich bis Ende September 2019 zwischengenutzt werden kann, sind bereits frühzeitig Nutzungsoptionen zu erarbeiten, um die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil auch langfristig erhalten zu können. Bereits vorliegende Planungen sehen den Neubau eines Lebensmitteldiscounters als Ersatz für den aktuell bestehenden kleinflächigen NETTO-Markt vor. Die cima hat bereits im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die städtebauliche Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² ermittelt.“

Damit wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.000 m² VKF bereits im Fachentwicklungsplan Einzelhandel befürwortet und in die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung integriert.

- Der Standort Luisenstraße wird als einer von zwei siedlungsräumlich integrierten Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche hervorgehoben, an dem eine Neuansiedlung / Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig sein kann:

„Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können bestimmte Einzelhandelsnutzungen sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen können. Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll die Nahversorgungsfunktion in den bestehenden solitären Nahversorgungsstandorten gesichert und gestärkt werden. Daher gelten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

Neuansiedlung / Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- *Standort weist ein dichtes Wohnumfeld auf (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,*
- *vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und*
- *Nachweis der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in dem betreffenden Gebiet.*

Im Hinblick auf die bestehende Standortstruktur im Kaarster Stadtgebiet kommen für die Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungslagen v. a. die Standorte Luisenstraße in Büttgen (mit NETTO) und Königstraße in Holzbüttgen (mit NAHKAUF) in Betracht, da diese über entsprechende fußläufige Einzugsgebiete im unmittelbaren Nahbereich verfügen. Diese Betriebe tragen bereits heute wesentlich zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung für den jeweiligen Nahbereich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches bei.“

- Im kommunalen Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst sind zudem Handlungsempfehlungen bei Ansiedlung bzw. Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben benannt. Die Handlungsempfehlung 2 ist relevant für das Vorhaben zur Ansiedlung bzw. Erweiterung eines großflächigen Betriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:

„(...) Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung darüber hinaus ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese Vorhaben dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden. (...)“

Insgesamt ist dem Planvorhaben sowohl eine Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Zielsetzungen und Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kaarst als auch mit den spezifischen Ausführungen zum Stadtteil Büttgen und dem Vorhabenstandort zu bescheinigen.

6.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit die Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Ziel 6.5-1 - Standorte 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.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 4). **Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.**

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.*

Wie voran dargestellt wurde, befindet sich der Planstandort nicht innerhalb eines abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Aus diesem Grund ist die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zu prüfen.

Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kaarst. Grundsätzlich ist im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen zu prüfen, ob Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiches realisiert werden können. Auch das projektierte Vorhaben zählt als ein solches Vorhaben. Sollte ein alternativer Entwicklungsstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verfügbar und realisierbar sein, wäre dieser Standort aus städtebaulichen Gründen vorrangig zu prüfen.¹³ Ferner können siedlungsstrukturelle Gründe der Ansiedlung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs entgegenstehen.

Das Vorhaben dient insbesondere der Nahversorgung im Norden des Stadtteil Büttgens. Dieser Teilraum des Stadtteils verfügt über keinen eigenen Zentralen Versorgungsbereich. Räumlich ist dieses Gebiet vom übrigen Stadtteil und insbesondere vom Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen durch die von Westen nach Osten verlaufende Bahnlinie Mönchengladbach – Düsseldorf getrennt. Die Barrierewirkung zeigt sich an lediglich drei Quermöglichkeiten innerhalb der Ortslage für die PKW-Kunden (davon zwei im äußersten Westen bzw. Osten); für Fußgänger existieren nur drei zusätzliche Verbindungen. Dies hat zur Folge, dass für die Bevölkerung nördlich der Bahnlinie der Zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen als Standort der fußläufigen Nahversorgung vielfach keine Bedeutung hat. Es ergeben sich Fußwegedistanzen von bis zu 1.400 Metern bis zu diesem Zentrum.

Wie auch im Einzelhandelserlass NRW (2021, S. 37) hingewiesen wird, können siedlungsstrukturelle Gründe (u.a. zu versorgender Bereich ist räumlich durch Barrieren vom nächsten Zentralen Versorgungsbereich getrennt) dazu führen, dass die Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist und daher ein Vorhaben mit Bezug auf die Ausnahmeregelung genehmigungsfähig ist.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass in dem nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttgen nach den Recherchen der cima derzeit keine flächenseitigen Entwicklungspotenziale vorhanden sind, die das Planvorhaben ermöglichen. Dies gilt auch für bestehende Immobilien. Die vorhandenen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Nebenzentrum Büttgen lassen somit keine Entwicklungsmöglichkeiten für das Vorhaben zu.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen im Fachentwicklungsplan Einzelhandel ausgewiesenen solitären Nahversorgungsstandort handelt, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion zugewiesen wird. In der Bewertung ist zudem zu beachten, dass an diesem Standort bereits seit vielen Jahren Einzelhandel ansässig ist.

Wohnortnahe Versorgung

Als zweite Voraussetzung für die Genehmigung eines großflächigen Vorhabens außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs fordert der Landesentwicklungsplan, dass *„die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.“*

In den Erläuterungen zu der Ausnahmeregelung finden sich die nachfolgenden Ausführungen:

„Nach dem zweiten Spiegelstrich kommt eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zur Gewährleistung eines „wohnortnahen“ Versorgung in Betracht. Diese Voraussetzung ist von den jeweiligen siedlungsstrukturellen

¹³ vgl. hierzu OVG NRW, Beschluss vom 26.02.2020, 7 D 49/16.NE

Gegebenheiten abhängig. Sie setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr.“

In den textlichen Erläuterungen des LEP wird ausgeführt, dass diese Voraussetzung von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängig ist und in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Sowohl bei den Zielen des LEP NRW als auch in den dazugehörigen Erläuterungen finden sich keine Kennzahlen für eine typisierende Betrachtung. Der Einzelhandelserlass NRW (2021) betont ebenfalls, dass der wohnortnahe Bereich von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abhängt. Als Richtwerte wird ein Radius von ca. 700 – 1.000 m genannt, der jedoch auch je nach Situation vor Ort weiter gefasst werden kann. Der Einzelhandelserlass führt weitergehend die sog. „35%-Regel“ als Maßstab für die Ableitung einer an die örtlichen Verhältnisse angepasste Verkaufsflächendimensionierung an. Laut dieser Regel ist bei einem Vorhaben, bei dem der Umsatz im vorhabenrelevanten Sortiment mehr als 35 % der im wohnortnahen Bereich vorhandenen Kaufkraft im vorhabenrelevanten Sortiment beträgt, potenziell nicht davon auszugehen, dass es primär der Nahversorgung dient.

Im vorliegenden Fall ist der Stadtteil Büttgen mit seinen 6.990 Einwohner*innen als wohnortnahe Bereich zu definieren; dies entspricht dem 900-Meter-Radius um das Planvorhaben. Wie bereits in Kap. 4.2 aufgeführt, beträgt das Kaufkraftpotenzial in den vorhaben- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren zusammen 23,4 Mio. € (NuG: rd. 19,9 Mio. €, Drogerie- und Parfümeriewaren: rd. 3,5 Mio. €). Der Umsatz in diesen Sortimenten darf somit maximal rd. 8,2 Mio. € betragen (35 % von 23,4 Mio. €). Die durchgeführte Worst-Case-Betrachtung mit Ansiedlungen eines ALDI SÜD-Lebensmitteldiscounters, einer Bäckerei und einer Metzgerei lässt einen Umsatz von rd. 8,7 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren erwarten. Dies entspricht rd. 37,1 % des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich und überschreitet die 35 %-Regel somit geringfügig. Aus gutachterlicher Sicht dient das Vorhaben dennoch eindeutig primär der Nahversorgung. Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes der 35 %-Regel ist aus diesem Grund zu vernachlässigen.

Keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche

Die in Kap. 5 des vorliegenden Gutachtens enthaltene Auswirkungsanalyse hat den Nachweis erbracht, dass kein Zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsgebietes von dem Vorhaben wesentlich beeinträchtigt wird.

Aus gutachterlicher Sicht sind somit die Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 gegeben.

Ziel 6.5-3 - 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.

Mit dem Beeinträchtungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Zoobedarf in Kap. 5 hervorgeht, werden keine Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des

Untersuchungsgebietes durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt mit den Aussagen von Ziel 6.5-3 überein.

Grundsatz 6.5-4 - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 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.

Mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW wendet das Land NRW das Prinzip der verbrauchernahen Versorgung auch auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an. Der im LEP NRW enthaltenen Erläuterungen zum Grundsatz 6.5-4 ist zu entnehmen, dass mit der Regelung sichergestellt werden soll, dass eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und das Prinzip der Zentralen Orte nicht gefährdet wird. Unmittelbarer Anlass war vor allem die Entwicklung des großflächigen Möbeleinzelhandels, der zu einer starken Konzentration dieser Betriebe an überregionalen Verkehrsachsen geführt hat.

Mit einem Lebensmitteldiscounter, einer Bäckerei und ggf. einer Metzgerei verfügen drei der vier geplante Einzelhandelsbetriebe über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment; Grundsatz 6.5-4 ist auf diese Betriebe nicht anzuwenden.

Lediglich der vorgesehene Zoofachmarkt weist ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment auf. Stellt man den erwarteten Umsatz in der Warengruppe Zoobedarf (rd. 0,8 Mio. €) der entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtgebiet Kaarst (3,4 Mio. €) gegenüber, wird deutlich, dass **das Vorhaben dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW entspricht.**

Ziel 6.5-5 - Relativer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente / Beeinträchtigungsverbot

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

Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter, der Metzgerei und der Bäckerei handelt es sich um Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; Ziel 6.5-5 LEP NRW findet daher keine Anwendung. Lediglich der Zoofachmarkt verfügt nach der Kaarster Sortimentsliste über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (Zooartikel (inkl. lebende Tiere)). Das Sortiment Tiernahrung wird in der Kaarster Sortimentsliste nicht explizit aufgeführt; es wird ebenfalls der nicht abschließende Liste der nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet. Der Zoofachmarkt verfügt über keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente.

Das Vorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-5 des LEP NRW überein.

Grundsatz 6.5-6 - Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Lediglich der Zoofachmarkt verfügt über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment. Die im Grundsatz 6.5-6 aufgeführten maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente werden eingehalten.

Das Vorhaben stimmt mit Grundsatz 6.5-6 LEP NRW überein.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

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-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 6.5-7 wurde in den Landesentwicklungsplan aufgenommen, um den Kommunen die Überplanung von bestehenden Standorten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, ohne eventuelle Entschädigungsansprüche der Eigentümer auszulösen. Im Fokus standen dabei bestehende Einzelhandelsagglomerationen an städtebaulich nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebieten), die nach den Zielen 6.5.1 – 6.5-6 nicht zu überplanen sind, ohne häufig Entschädigungsansprüche durch die Eigentümer der Grundstücke zu verursachen.

Da das Ziel 6.5-7 als zusätzliche Regelung zu den Festlegungen 6.5-1 – 6.5-6 eingefügt wurde und das Vorhaben hinsichtlich dieser genannten Ziele und Grundsätze den Vorgaben des LEP NRW entspricht, ist das Ziel 6.5-7 auf das Vorhaben nicht anzuwenden.

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

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

Ziel 6.5-8 bezieht sich auf die Agglomeration von mehreren, für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe und stellt klar, dass diese Agglomerationen wie Einzelvorhaben i.S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten sind. Der Landesentwicklungsplan fordert die Kommunen auf, dem Entstehen neuer sowie

der Verfestigung und Erweiterung bestehender Agglomerationen entgegenzuwirken. Er räumt den Kommunen aber einen Entscheidungsspielraum ein und stellt klar, dass aus Sicht der Raumplanung und Landesordnung eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

Ziel 6.5-8 steht dem Vorhaben nicht entgegen, da sich der Planstandort zum einen innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereich befindet und zum anderen durch die Festsetzung einer stadt- und regionalverträglichen Dimensionierung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen in dem Bebauungsplan der Vorgabe der Landesplanung gefolgt wird, wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Auf die in Kap. 5 enthaltene Auswirkungsanalyse mit dem Nachweis, dass keine zentrenschädlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, sei explizit verwiesen.

In diesem Zusammenhang zu beachten ist, dass die Stadt Kaarst mit dem laufenden Bauleitplanverfahren den Vorgaben des Ziels 6.-5-8 LEP NRW in besonderer Weise entspricht, da durch den derzeit gültigen Bebauungsplan keine Beschränkung für die Zulässigkeit von kleinflächigen Anbietern existiert. Durch die geplanten Festsetzungen in dem anvisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch dem Entstehen zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirkt.

Das Vorhaben stimmt daher mit Ziel 6.5-8 LEP NRW überein.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Eine Änderung des Regionalplans ist vor dem Hintergrund, dass der Planstandort im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist, nicht erforderlich.

Das Vorhaben stimmt mit Grundsatz 6.5-9 überein.

Ziel 6.5-10 - „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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Planvorhaben alle relevanten Ziele und Festlegungen des LEP NRW. Damit erfüllt das Planvorhaben auch das Ziel 6.5-10.

Die Ausführungen haben deutlich gemacht, dass das Planvorhaben am Standort Luisenstraße in Kaarst.-Büttgen die Ziele und Grundsätze des LEP NRW erfüllt.

7 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Neuordnung am Standort Luisenstraße in Kaarst-Büttgen. Das Planvorhaben sieht die Schließung des vorhandenen kleinflächigen NETTO-Lebensmitteldiscounters und den Abriss der leerstehenden baulichen Anlagen der geschlossenen HR Feinkost Bertram GmbH & Co KG vor. Zur Zeit werden an dem Standort von dem Vorhabenträger zwei Varianten verfolgt:

- Variante 1: Lebensmitteldiscounter (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Metzgerei (150 m²)
- Variante 2: Lebensmitteldiscounter (1.000 m²), Bäckerei (100 m²), Zoofachmarkt (480 m²)

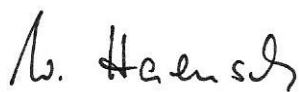
Variante 1 hat somit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.250 m², von der mit rd. 1.070 m² VKF das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel den größten Anteil darstellt, gefolgt von Drogerie- und Parfümeriewaren mit rd. 80 m² VKF. Variante 2 hat eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.580 m². Auch hier stellt das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von zukünftig rd. 920 m² den größten Anteil dar, Drogerie- und Parfümeriewaren umfassen ebenfalls rd. 80 m² VKF. Durch die Realisierung eines Zoofachmarktes ist zudem von rd. 490 m² VKF im nicht-zentrenrelevanten Sortiment Zoobedarf auszugehen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 28 soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 ersetzt werden. Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung dient als Begründung zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen. Die zentralen Ergebnisse der Studie lauten:

- Der Vorhabenstandort liegt außerhalb der im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst (2018) ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Er wird jedoch als solitäre Nahversorgungslage ausgewiesen. Aus dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel ist ableitbar, dass die nachhaltige Sicherung des Versorgungsstandortes Luisenstraße ausdrückliches Ziel der Stadt Kaarst ist.
- Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zeigt, dass für die beiden Varianten 01 und 02 für keine Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaarst und der Stadt Korschenbroich schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.
- Eine Überprüfung des Vorhabens nach den Vorgaben des kommunalen Fachentwicklungsplans Einzelhandel und des Landesentwicklungsplans NRW ergab, dass beide Varianten des Planvorhabens genehmigungsfähig sind.

Abschließend stimmt die CIMA Beratung + Management GmbH einer Genehmigung beider Varianten des Planvorhabens an der Luisenstraße im Kaarster Stadtteil Büttgen zu. Diese Empfehlung umfasst ausdrücklich der Genehmigung einer der beiden Varianten, nicht einer Kombination aus beiden Varianten. Der Stadt Kaarst wird empfohlen, die erforderlichen weiteren planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.

Köln, den 27.06.2023



CIMA Beratung + Management GmbH