

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Aldi-Süd-Lebensmittelmarktes an der Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau

für die
Gemeinde Hürtgenwald

Ihre Ansprechpartner

Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.1	Entwicklungstrends	5
2.2	Distributionsstrukturen	6
2.3	Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	10
3	Makrostandort	12
4	Mikrostandort	14
5	Wettbewerbssituation	16
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	20
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	20
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	23
7	Auswirkungsanalyse	25
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	25
7.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Aldi Süd-Ansiedlung	30
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans	32
8	Fazit	35

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland.....	6
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	7
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen.....	8
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps	9
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel	10
Abbildung 6:	Lage der Gemeinde Hürtgenwald und zentralörtliche Gliederung	12
Abbildung 7:	Mikrostandort	14
Abbildung 8:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	17
Abbildung 9:	Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen.....	19
Abbildung 10:	Einzugsgebiet	21
Abbildung 11:	Marktanteile und Umsatz des projektierten Aldi Süd-Marktes.....	23
Abbildung 13:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	28

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die PRO BAUGRUND UG plant, an der Rinnebachstraße in Hürtgenwald einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von etwa 1.150 m², ein Imbiss-Restaurant und ein Bistro/ Café zu errichten.

Das Vorhaben macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Diese Bauleitplanung muss an die Ziele der Landesplanung angepasst werden. Relevant sind die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 Landesentwicklungsplan (LEP NRW):

- Ziel 6.5-1 gibt vor, dass Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ausschließlich innerhalb der im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen – ASB“ geplant werden dürfen. Dieses Ziel wird gewahrt, da der Planstandort dem ASB Kleinhau zugeordnet ist.
- Weiterhin wird mit Ziel 6.5-2 gefordert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe den planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. Auch dieses Ziel wird beachtet, denn der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines bereits mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Erweiterungsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau.

Somit sind aus landesplanerischer Sicht wesentliche Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist allerdings zusätzlich noch ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass das Ansiedlungsvorhaben keine Beeinträchtigungen auf andere Ortsmitten im Sinne des Ziels 6.5-3 oder negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Hürtgenwald bzw. den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im Verfahren der Bauleitplanung als fundierte Abwägungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1 Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich auch geänderte Anforderungen an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Liefersdiensten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

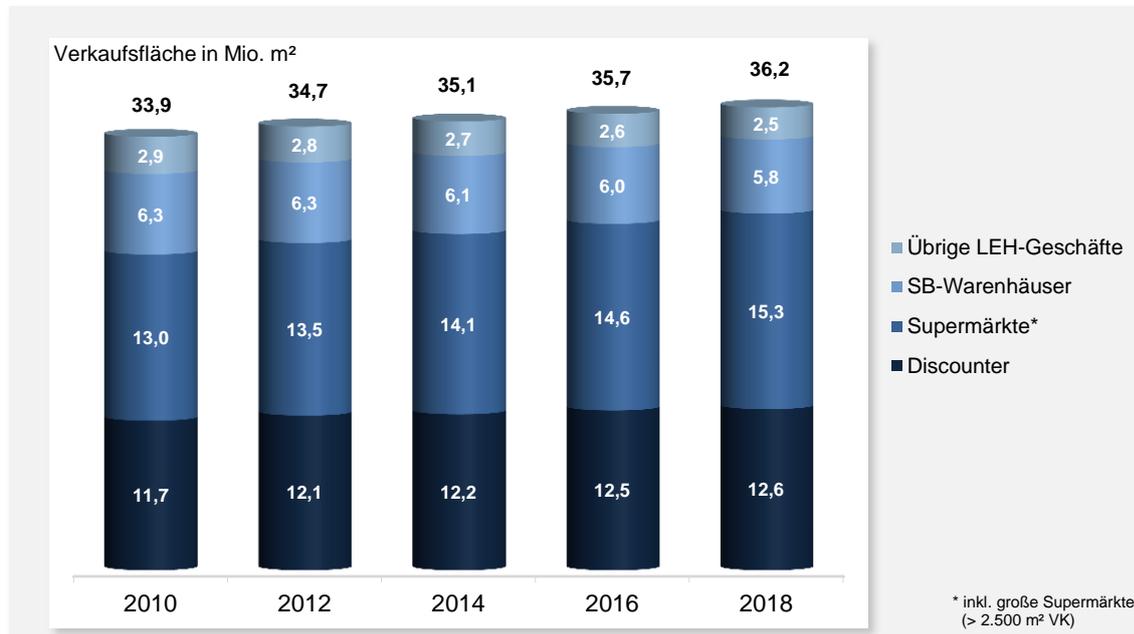
Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 527,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 229,7 Mrd. €).¹

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2018 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,41 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in sehr ländlich strukturierten Gebieten festzustellen sind.

Besonders zum Flächenwachstum beigetragen haben die Supermärkte (+ 18 %) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 8 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen 2019

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2019

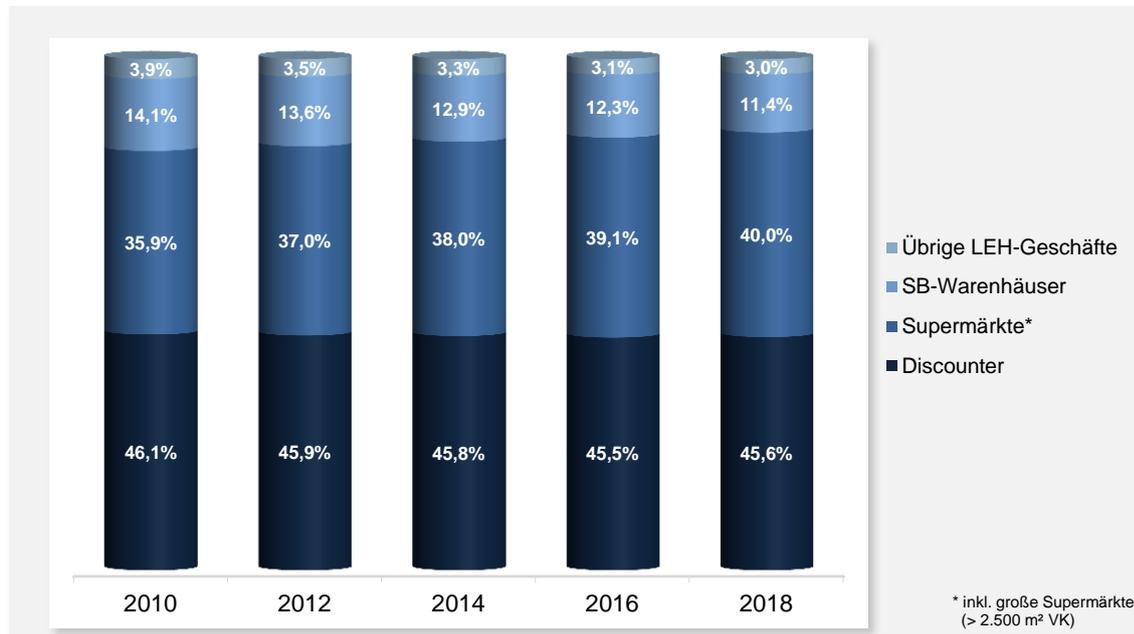
2.2 Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.990 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.143 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.²

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wengleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatische Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

² Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2019, Stand: 2018 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2019

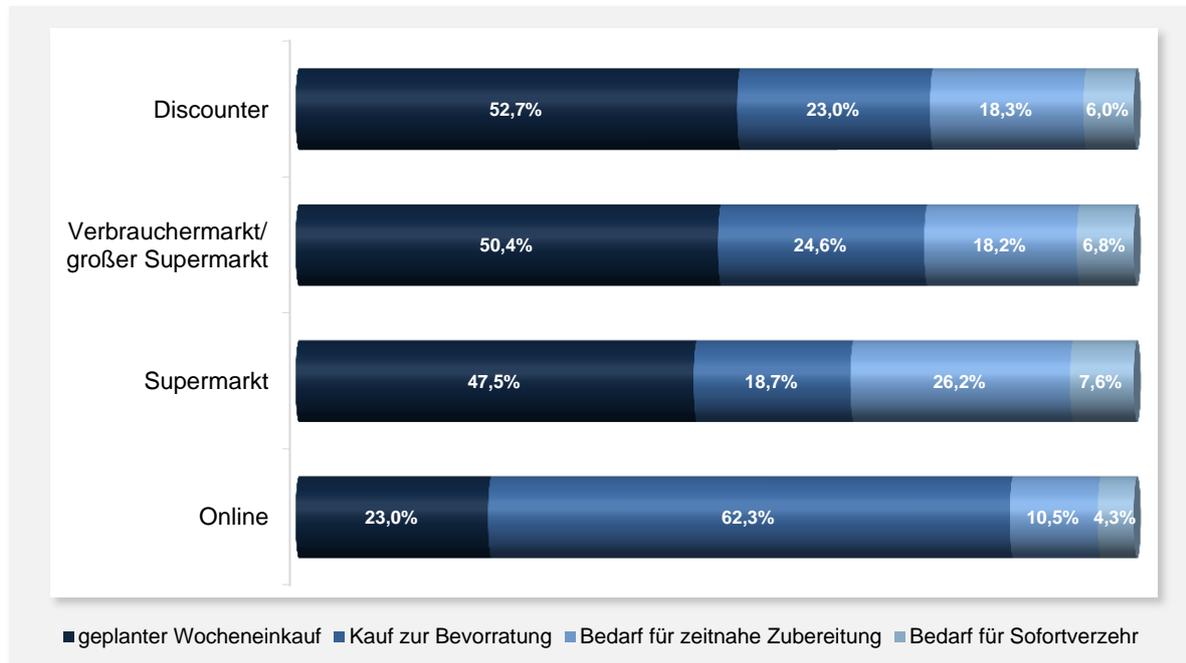
Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „Rewe to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

³ Ebenda, Stand: 2016

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

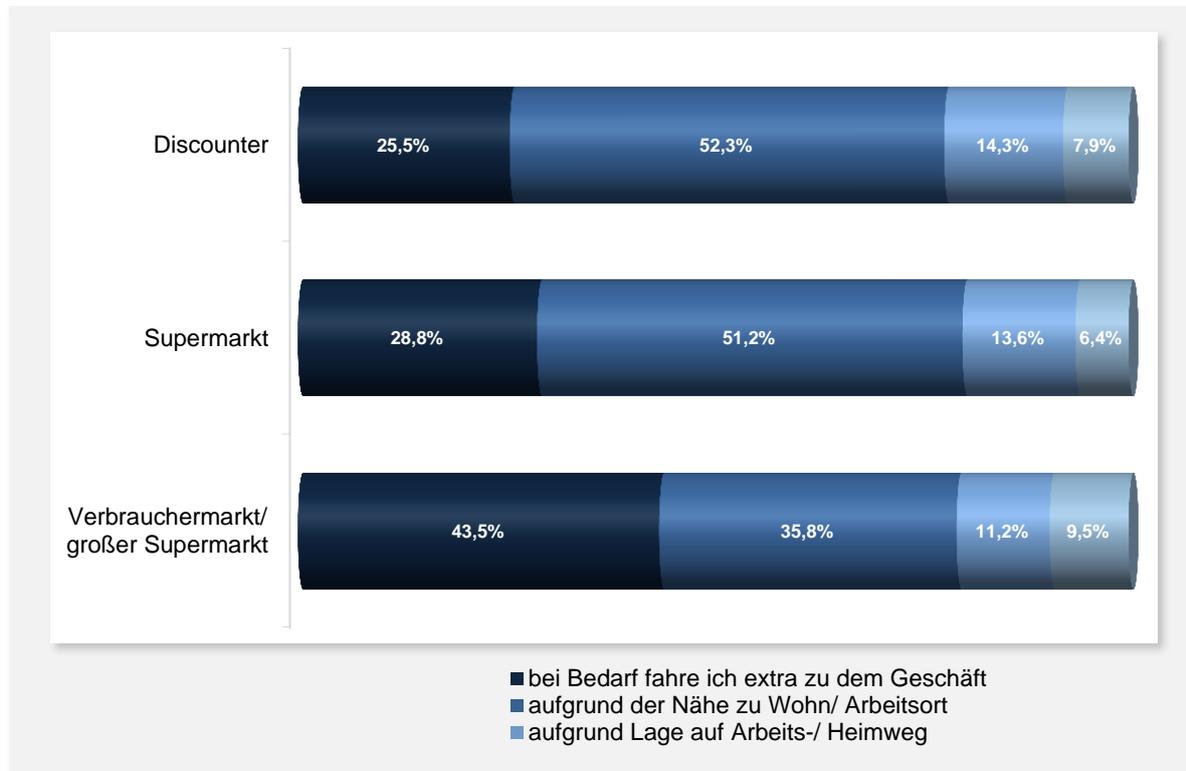
Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnort- bzw. Arbeitsplatznähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedin-

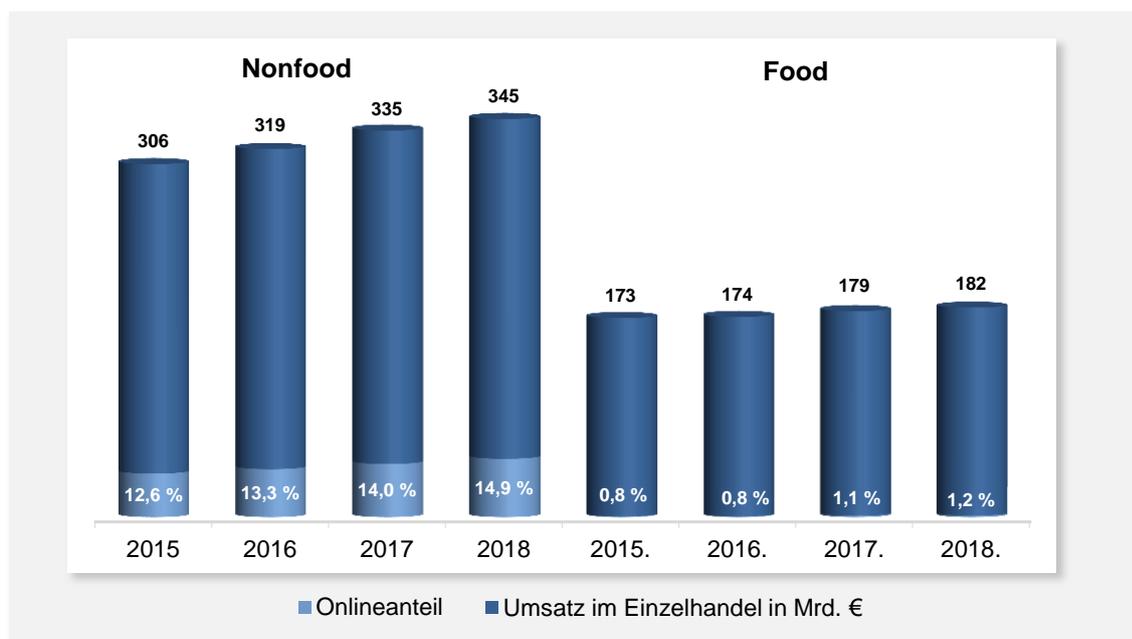
Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

gungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2 % des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte mit ca. 16 % ein relativ hoher Umsatzzuwachs erreicht werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2 %).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2019

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehan-

⁴ Vgl. HDE-Online-Monitor 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

dels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. €.⁵

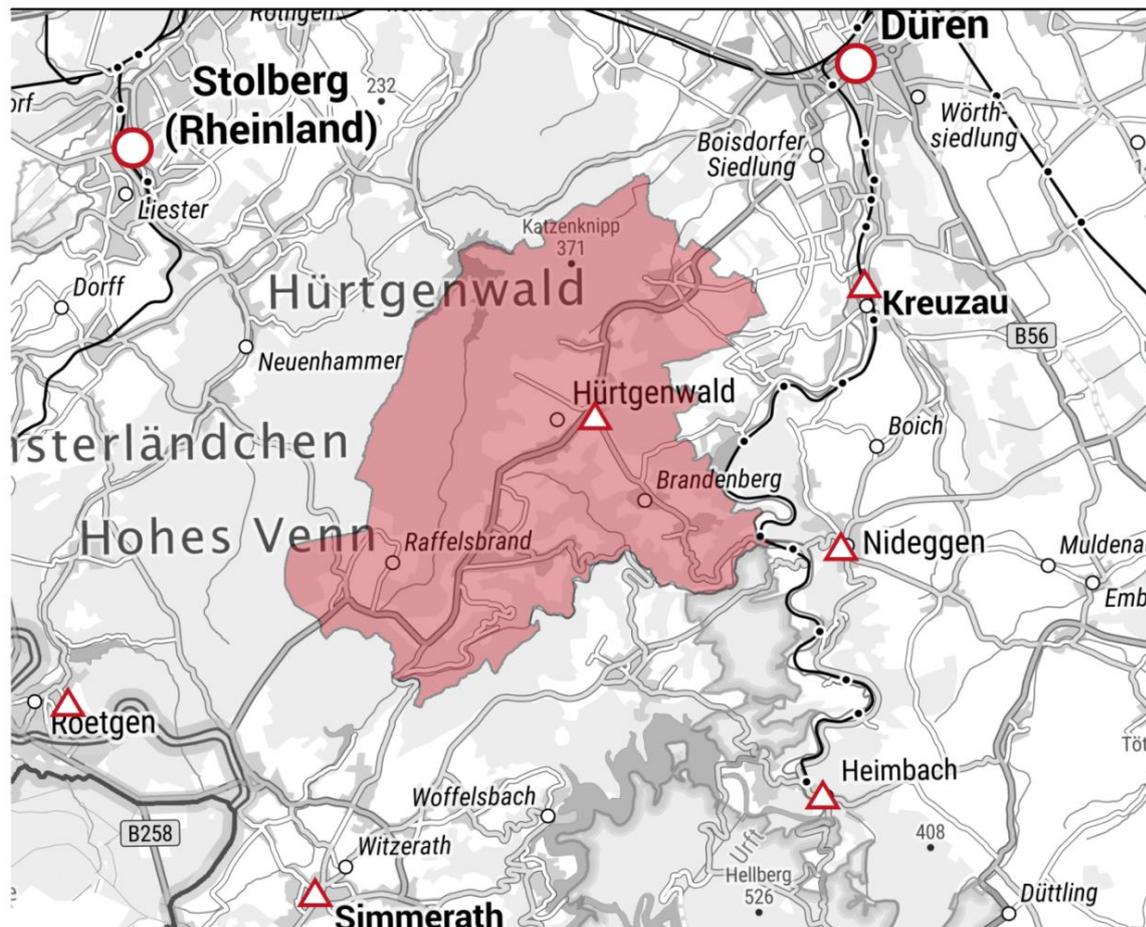
Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁵ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

3 Makrostandort

Die im Kreis Düren gelegene Gemeinde Hürtgenwald ist naturräumlich der Rureifel zugeordnet und nimmt eine Randlage im Nationalpark Eifel ein. Hürtgenwald grenzt an die Städte/ Gemeinden Düren, Kreuzau, Langerwehe, Nideggen, Simmerath und Stolberg. Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Gemeinde Hürtgenwald die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Abbildung 6: Lage der Gemeinde Hürtgenwald und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

△ Grundzentrum ○ Mittelzentrum



0 0,75 1,5 3 km

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhou

Das Gemeindegebiet umfasst mit 13 Ortsteilen ca. 8.750 Einwohner⁶ und eine Fläche von 88 km². Im Nordwesten des Gemeindegebietes erstreckt sich auf rd. 20 km der „Hürtgenwald“. Den bevölkerungsreichsten Ortsteil stellt Vossenack (ca. 2.170 Einwohner) im südlichen Gemeindegebiet dar. Die benachbarten Ortsteile Raffelsbrand und Simonskall weisen zusammen ca. 200 Einwohner auf. Der Verwaltungssitz ist dem zentral gelegenen Ortsteil Kleinhou zugeordnet. Gemeinsam mit Großhou und Hürtgen weisen die zentralen Ortsteile zusammen ca. 1.940 Einwohner auf. Im nördlichen Gemeindegebiet stellt Gey den größten Ortsteil dar, der zusammen mit Straß, Horm und Schafsberg den Wohnsitz von ca. 2.750 Einwohnern darstellt. In den im Osten der Gemeinde gelegenen Ortsteilen Bergstein, Brandenburg und Zerkall leben zusammen ca. 1.690 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2018 lässt für die Gemeinde Hürtgenwald bis zum Jahre 2030 eine rückläufige Bevölkerungszahl (- 1,2 %) erwarten. Zum Vergleich: Im Kreis Düren wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um 0,6 % und in Nordrhein-Westfalen sogar um 1,3 % prognostiziert.⁷

Die Gemeinde fungiert als attraktiver Wohnstandort und profitiert von der Lage zwischen dem Naturraum der Eifel und den Ballungsräumen von Aachen und Köln. Mit dieser Funktion geht ein Auspendlerüberschuss von über 2.100 Personen einher.⁸ Wichtige Auspendlergemeinden sind Düren, Aachen, Kreuzau und Köln, während die Einpendler vor allem aus den Nachbargemeinden Düren und Kreuzau stammen.

Dabei ist die Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 399 an die benachbarte Kreisstadt Düren und die südöstlich gelegene Gemeinde Simmerath von Bedeutung. Die Bundesstraße 399 durchzieht die Gemeinde von Nordosten nach Südwesten zwischen den Ortschaften Gey und Raffelsbrand. Die Landesstraße 11 verbindet Kleinhou über Zerkall mit der Nachbargemeinde Nideggen. Der Bahnhof in Zellkall ist Haltepunkt an der Bahnstrecke Düren – Heimbach (Rurtalbahn). Darüber hinaus verkehrt die AVV-Buslinie 286 im Gemeindegebiet und stellt eine Verbindung nach Düren her. Im südlichen Gemeindegebiet verkehrt die Buslinien 81 und 86 zwischen Vossenack und Simmerath.

Im **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hürtgenwald aus dem Jahre 2009** ist mit dem Hauptzentrum Kleinhou ein zentraler Versorgungsbereich in zentraler Lage der Gemeinde festgelegt.⁹ Der zentrale Versorgungsbereich umfasst neben dem eingeführten Versorgungsstandort „Zum Steinbruch“ auch die südlich angrenzende Entwicklungsfläche. Die Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll auf diesen Bereich konzentriert werden, um hier eine nachhaltige Stärkung des Verbundstandortes zu erreichen bzw. Ansiedlungsanreize für weitere Betriebe (Einzelhandel, Gastronomie,

⁶ Quelle: Gemeinde Hürtgenwald, Stand 31.07.2019 (nur Hauptwohnsitze)

⁷ Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden bzw. in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

⁸ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2018

⁹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Hürtgenwald (2009), S. 50ff

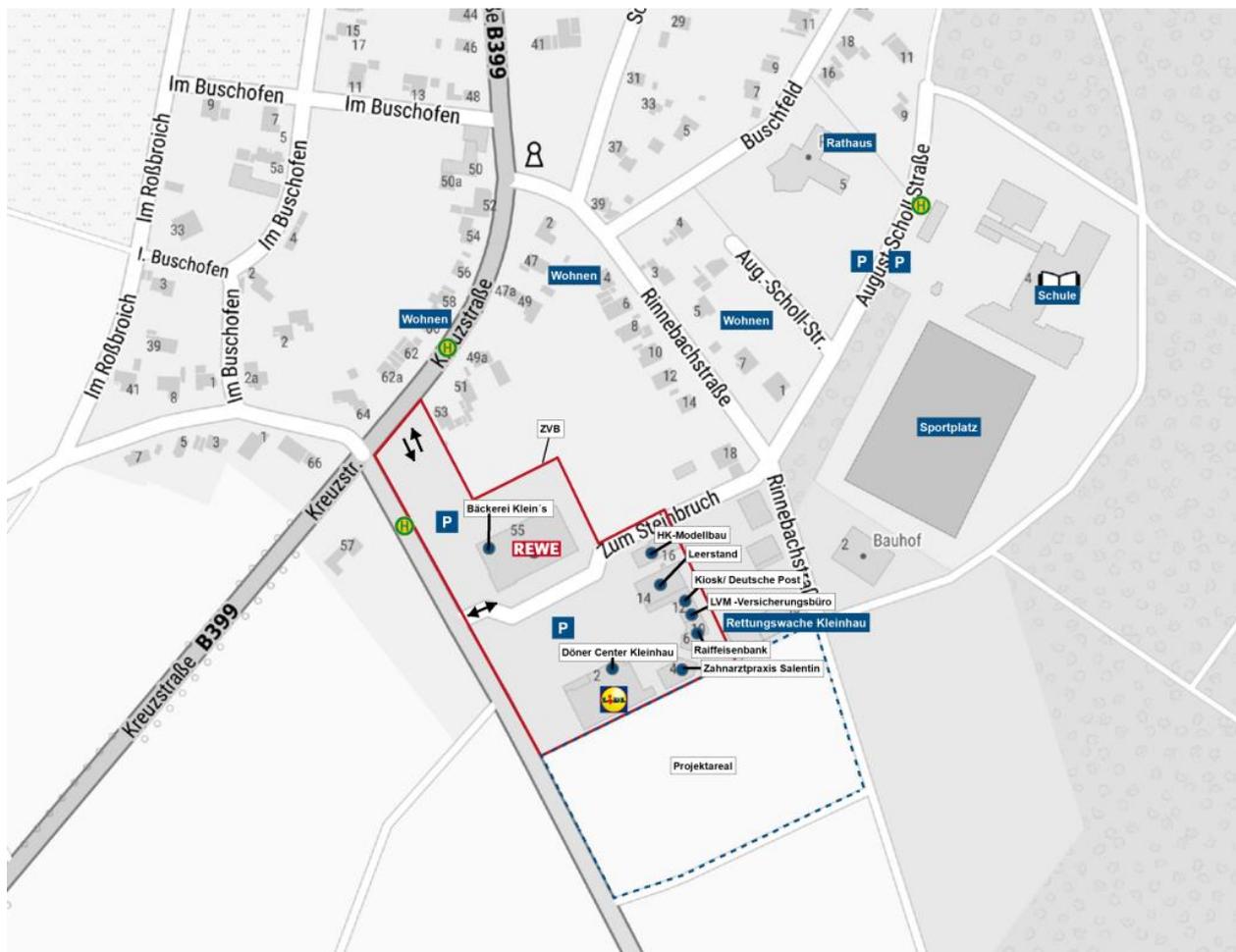
Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

sonstige Dienstleistungen) zu schaffen. Dem zentralen Versorgungsbereich kommt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu, während vor allem in den Ortsteilen Vossenack und Gey Nahversorgungsstrukturen mit lokalem Versorgungscharakter gesichert werden sollen.

4 Mikrostandort

Der geplante Standort des Aldi Süd-Marktes an der Rinnebachstraße ist dem zentralen Versorgungsbereich Kleinhau zugeordnet. Im unmittelbaren Umfeld sind die wesentlichen Träger der Grundversorgung, die Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl, ansässig. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Im weiteren Umfeld sind mit Schule und Rathaus wichtige öffentliche Einrichtungen und entlang der Kreuzstraße (B 399) weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, sodass dem Geschäftsbereich eine gesamtgemeindliche Ausstrahlungskraft zukommt.

Abbildung 7: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Der Untersuchungsstandort ist über die Landesstraße 11 (Schevenhüttener Straße) erreichbar, die als Verkehrsachse zwischen den Ortsteilen Kleinhau und Zellkall fungiert und die Anbindung an die Nachbargemeinde Nideggen herstellt. In der Nordost-Südwest-Direktive sind über die Bundesstraße 399 (Kreuzstraße) das sonstige Gemeindegebiet sowie die Nachbargemeinden Düren und Simmerath erreichbar.

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz ist durch die unmittelbar zugeordnete Bushaltestelle (Linie 286: Düren – Vossenack) gegeben.

5 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die im Gemeindegebiet von Hürtgenwald und in den Nachbargemeinden ansässigen Lebensmittelmärkte geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau, die Nahversorgungsstrukturen in Gey, Vossenack und Bergstein sowie in den Nachbargemeinden Simmerath, Roetgen, Nideggen und Kreuzau sowie im südlichen Dürener Stadtgebiet.

Im zentralen Versorgungsbereich **Hürtgenwald-Kleinhau** sind die Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 1.700 m² VKF) und Lidl (ca. 1.250 m² VKF) ansässig, die in Verbindung mit einem ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Bäckerei, Kiosk) eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen.

In den Ortsteilen **Gey** im nördlichen Gemeindegebiet, **Vossenack** im Süden und **Bergstein** im Osten besteht eine ergänzende kleinteilige Nahversorgung. So ist in den drei Ortsteilen jeweils ein Lebensmittelgeschäft (Frischmarkt jeweils ca. 110 – 230 m² VKF) ansässig. Das Angebot in Gey wird durch einen Getränkemarkt und einen Hofladen ergänzt. In Vossenack sind eine Bäckerei und zwei Metzgereien vorhanden.

In der Gemeinde **Simmerath** ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der sich entlang der Hauptstraße und der parallel verlaufenden Humboldtstraße erstreckt.¹⁰ Damit sind mit Rewe (ca. 2.700 m² VKF), Lidl (ca. 1.180 m² VKF) und dem Drogeriemarkt die wesentlichen Nahversorgungsangebote dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Einzig der Aldi-Markt (ca. 900 m² VKF) und der Netto-Markt (ca. 700 m² VKF) belegen Standorte an der Matthias-Zimmermann-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereiches, ohne dass sie dem Hauptzentrum zugeordnet wurden.

In der Gemeinde **Roetgen** umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Bereich Hauptstraße / Rosentalstraße / Bundesstraße.¹¹ Der nahversorgungsbezogene Einzelhandel bezieht sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.700 m² VKF) an der Rosentalstraße sowie Aldi (ca. 1.000 m² VKF), Netto (ca. 850 m² VKF) und Norma (ca. 720 m² VKF) an der Bundesstraße. Darüber hinaus wird das Nahversorgungsangebot durch Ladenhandwerksbetriebe, ein Feinkostgeschäft, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt ergänzt.

In der Gemeinde **Nideggen** bezieht sich das Nahversorgungsangebot vor allem auf das Fachmarktzentrum Jülicher Straße/ Thumer Linde, während in der Ortsmitte entlang der Zülpicher Straße vor allem kleinteiliger Einzelhandel ansässig ist. Neben dem Lebensmittelmarkt Rewe (ca. 2.200 m² VKF) sichern vor allem die Discountmärkte Aldi (ca. 800 m² VKF) und Lidl (ca. 950 m² VKF) sowie ein dm Drogerie-

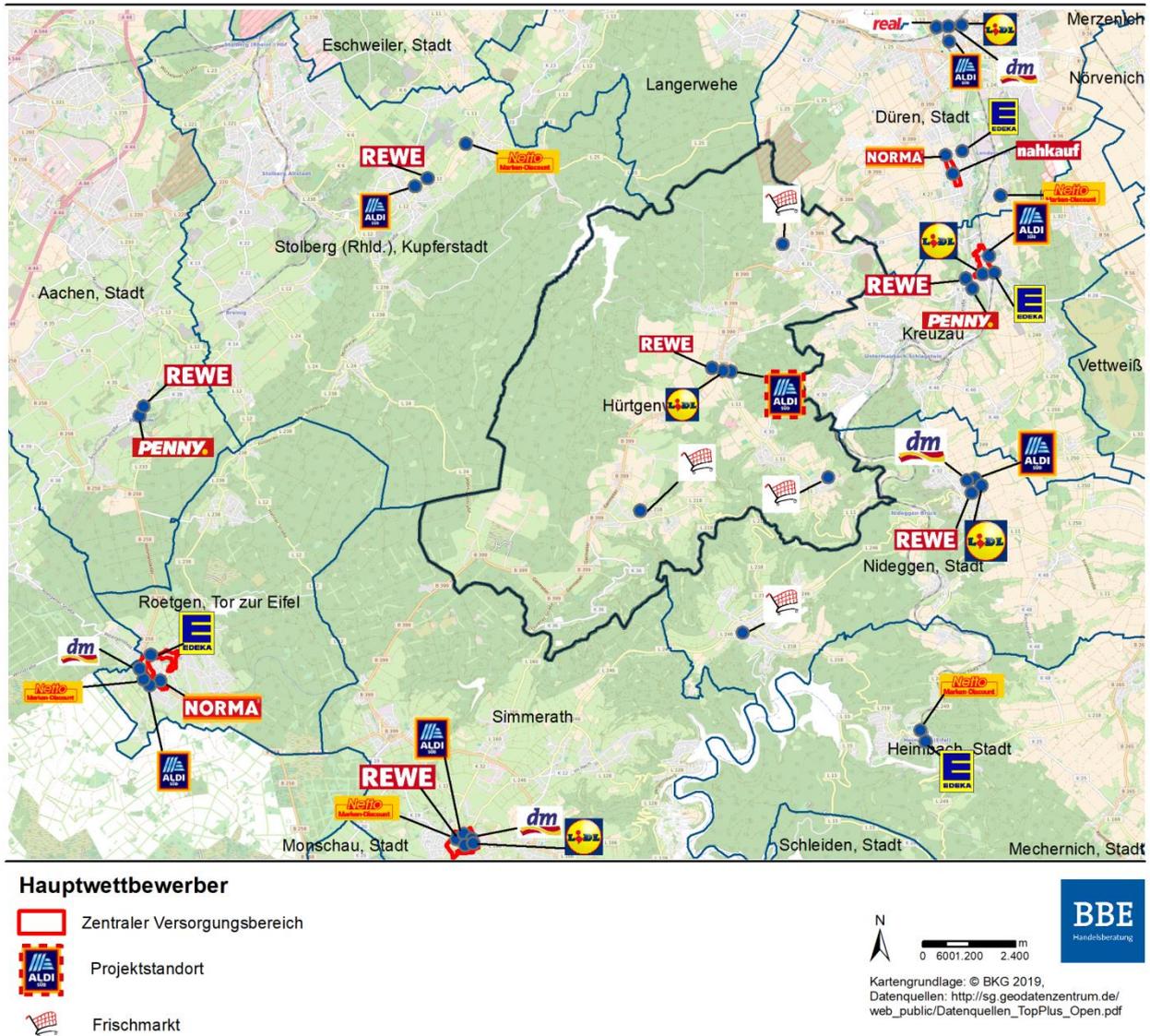
¹⁰ Vgl. Junker + Kruse-Einzelhandelskonzept Gemeinde Simmerath, 1. Fortschreibung (2013)

¹¹ Vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen (2008)

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

markt die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Nideggen. Im Ortsteil Schmidt besteht mit dem Frischmarkt Zumbrägel (ca. 500 m² VKF) eine lokale Grundversorgung.

Abbildung 8: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

In der Gemeinde **Kreuzau** weist das kommunale Einzelhandelskonzept¹² das Hauptzentrum entlang der Hauptstraße, der Dürener Straße und des Windener Weges aus. Während im Bereich der Hauptstraße vor allem der kleinteilige Einzelhandel konzentriert ist, belegen die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 500 m²) und Lidl (ca. 800 m² VKF) Standorte am Windener Weg, der Aldi-Markt (ca. 800 m² VKF) ist an der Dürener Straße ansässig.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bilden die Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 1.700 m² VKF) und Penny (ca. 800 m² VKF) gemeinsam mit Takko und Kik ein Fachmarktzentrum in Randlage der Ortsteile Kreuzau und Winden (Sonderstandort Maubacher Straße).

Im südlichen Stadtgebiet von **Düren** sind vor allem die Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen Lendersdorf und Niederau sowie der Sonderstandort „Am Ellernbusch“ als Wettbewerbsstandorte von Bedeutung.

Das im Einzelhandelskonzept¹³ ausgewiesene **Nahversorgungszentrum Lendersdorf** erstreckt sich entlang der Rölsdorfer Straße. Die Leitbetriebe der Nahversorgung sind die Lebensmittelmärkte Nahkauf (ca. 540 m² VKF) und Norma (ca. 800 m² VKF). Der Edeka-Markt (ca. 2.000 m² VKF) belegt einen Standort in Randlage zum zentralen Versorgungsbereich. Im angrenzenden Stadtteil **Niederau** befindet sich ein Netto-Markt (ca. 800 m² VKF) an einem wohnungsnahen Standort. Dem Nahversorgungszentrum Lendersdorf wird eine Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet mit den Stadtteilen Lendersdorf und Niederau zugewiesen.

Das **Fachmarktzentrum „Am Ellernbusch“** entfaltet hingegen eine Ausstrahlungskraft, die über das (südliche) Dürener Stadtgebiet hinausreicht. Hier befinden sich in autokundenorientierter Verbundlage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 399 und 264 ein Real SB-Warenhaus (ca. 7.000 m² VKF) sowie die Discountmärkte Aldi (ca. 800 m² VKF) und Lidl (ca. 980 m² VKF) und der Drogeriemarkt dm sowie weitere Fachmärkte (u. a. Bekleidung, Schuhe, Elektro).

Der geplante Aldi Süd-Markt kann in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Hürtgenwald wichtige wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung von Hürtgenwald übernehmen. Bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept wird der Ausbau der wohnungsnahen Versorgung durch Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Hauptzentrum Kleinhau empfohlen, um hier eine nachhaltige Stärkung des Verbundstandortes zu erreichen bzw. Ansiedlungsanreize für weitere Betriebe (Einzelhandel, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen) zu schaffen sowie bedarfsgerechte Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde Hürtgenwald zu gewährleisten.

¹² Vgl. Futura-Consult, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kreuzau, Entwurf März 2019

¹³ Vgl. Stadt Düren, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren (2010)

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der ansässige Nahversorgungseinzelhandel nur ca. zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren binden kann, während per Saldo ca. 9 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft an andere Einkaufsorte abfließen.

Abbildung 9: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau	3.030	15,4
Nahversorgung Hürtgenwald-Gey	400	1,6
Nahversorgung Hürtgenwald-Vossenack	240	2,0
Nahversorgung Hürtgenwald-Bergstein	110	0,4
Gemeinde Hürtgenwald	3.780	19,4
Hauptzentrum Simmerath ²	3.880	18,7
Sonstige Standorte Simmerath ²	1.600	12,5
Gemeinde Simmerath	5.480	31,2
Fachmarktzentrum Nideggen-Jülicher Straße/ Thumer Linde ²	3.950	23,6
Nahversorgung Nideggen-Schmidt ²	500	2,5
Gemeinde Nideggen	4.450	26,1
Hauptzentrum Kreuzau ²	2.100	16,6
Fachmarktzentrum Kreuzau-Winden ²	2.500	10,6
Gemeinde Kreuzau	4.600	27,2
Nahversorgungszentrum Düren-Lendersdorf ²	1.340	6,3
Sonstige Standorte Düren-Lendersdorf/ Niederau ²	2.800	10,8
Fachmarktzentrum Düren-Am Ellernbusch ²	8.780	41,5
Stadt Düren (südliches Stadtgebiet)	12.920	58,6
Hauptzentrum Roetgen	4.720	25,3
Gemeinde Roetgen	4.720	25,3
Untersuchungsraum gesamt	35.950	187,7

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Kioske
² ohne kleinteiligen Nahversorgungseinzelhandel
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Faktoren der Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung und Wettbewerbssituation von Bedeutung. In den Nachbargemeinden sind ausgeprägte „eigene“ Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Die nächstgelegenen Anbieter aus dem Aldi Süd-Filialnetz sind in

¹⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Düren, Kreuzau, Nideggen, Simmerath und Roetgen ansässig, sodass sich das Marktgebiet des Untersuchungsvorhabens vor allem auf die Gemeinde Hürtgenwald und die östlich unmittelbar angrenzende Ortschaft Kreuzau-Obermaubach bezieht.

Abbildung 10: Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Das Kerneinzugsgebiet umfasst aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen vor allem die zentral gelegenen Ortsteile Kleinhau, Großhau, Hürtgen, Schafberg, Brandenburg, Bergstein und Zerkall und Vossenack sowie Kreuzau-Obermaubach mit aktuell zusammen ca. 7.250 Einwohnern.¹⁵ Dem erweiterten Einzugsgebiet sind die in Richtung Düren bzw. Kreuzau gelegenen Ortsteile Gey, Straß und Horm sowie die südlichen Ortsteile Raffelsbrand und Simonskall (alle Gemeinde Hürtgenwald) mit zusammen ca. 2.850 Einwohnern zuzurechnen. Darüber hinaus sind Streuumsätze aufgrund der Lage an den Bundesstraße 399 bzw. der Landesstraße 11 zu erwarten, die sich vor allem auf Pendler zwischen der Nordeifel und Düren beziehen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.¹⁶

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Hürtgenwald verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente der Gemeinde Hürtgenwald liegt bei 100,7 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹⁷ Auch in den Nachbargemeinden Kreuzau (101,1), Nideggen (100,9) und Roetgen (111,8) werden überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern erreicht, während das Kaufkraftniveau in Düren (91,5) und Simmerath (98,8) unterdurchschnittlich ausfällt.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 28,2 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.¹⁸ Davon entfallen auf das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ca. 20,2 Mio. € und auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 8,0 Mio. €.

¹⁵ Um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits Rechnung zu tragen, wird bereits im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) empfohlen, dass der Nahbereich nach der Einwohnerdichte unterschiedlich abzugrenzen sei.

¹⁶ Vgl. IFH-Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2019

¹⁷ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

¹⁸ Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Hürtgenwald beläuft sich auf ca. 24,4 Mio. €.

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung des infolge der geplanten Ansiedlung zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes, die standortbezogene Wettbewerbsintensität und das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der geplante Aldi Süd-Markt in Ergänzung zu den in Kleinhau ansässigen Lebensmittelmärkten nach **BBE-Prognose** max. 20 % des in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet binden (vgl. Abbildung 11). Dabei ist im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von ca. 22 % und im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) - aufgrund der stärkeren Einkaufsorientierung auf die Umlandorte - eine Kaufkraftbindung von ca. 15 % zu erwarten.

Abbildung 11: Marktanteile und Umsatz des projizierten Aldi Süd-Marktes (BBE-Prognose)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Kerneinzugsgebiet	4,5	67	20,2	22
Zone 2: erweitertes Einzugsgebiet	1,2	18	8,0	15
Einzugsgebiet gesamt	5,7	85	28,2	20
Diffuse Umsatzzuflüsse	1,0	15	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	6,7	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	1,3	./.	./.	./.
Summe	8,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2019, Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus den regionalen Pendlerbeziehungen und werden auf ca. 1,0 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend 15 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den Aldi Süd-typischen Nonfood-Sortimenten¹⁹ beläuft sich die Umsatzerwartung für den geplanten Aldi Süd-Markt nach der BBE-Prognose auf insgesamt **max. 8,0 Mio. €**.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der **durchschnittliche** Umsatz einer Aldi Süd-Filiale in Deutschland rd. 9,0 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 860 m² Verkaufsfläche einer **Flächenproduktivität von ca. 10.410 € Umsatz je m² Verkaufsfläche**.²⁰ Grundsätzlich gilt für die Aldi Süd-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Aldi Süd-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Für die unterdurchschnittliche Umsatzerwartung des geplanten Aldi-Marktes in Hürtgenwald nach der BBE-Prognose sind die ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland und das geringe erzielbare Marktpotenzial ausschlaggebend. Gleichwohl soll für eine **Worst-Case-Betrachtung** angenommen werden, dass der projektierte Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² einen Umsatz erzielen kann, der der **durchschnittlichen Aldi Süd-Flächenleistung** entspricht. Damit wird in die Umsatzumverteilungs-Prognose ein **Umsatz von ca. 12,0 Mio. €** unterstellt, der eine Kaufkraftbindung von ca. 32 % der im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft voraussetzen würde.

Diese Versorgungsbedeutung des Vorhabens ist vor dem Hintergrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie der zu erwartenden Ausstrahlungskraft und des erreichbaren Einzugsgebietes als nicht wirtschaftlich realisierbar zu bewerten. Gleichwohl wird dieser theoretische Fall in die folgende Auswirkungsanalyse eingestellt.

¹⁹ Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

²⁰ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2019/ 2020

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Aldi Süd-Markt im Einzugsgebiet übernehmen kann bzw. im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung übernehmen muss.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe in der Worst-Case-Variante relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Ansiedlung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.²¹

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hürtgenwald-Kleinhau ist ein Umsatz in der Worst-Case-Variante von maximal 12,0 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 10,4 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den Nonfood-Sortimenten (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 1,6 Mio. € Umsatz erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi Süd-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Angesichts der Aldi-Filialnetzdicke ist auch eine hohe Kannibalisierung im eigenen Filialnetz zu unterstellen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Betriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden

²¹ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnaher Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Aufgrund der großen zurückzulegenden Wegstrecken im ländlichen Raum werden Einkäufe häufig mit anderen Erledigungen verbunden. Damit ist nicht nur der Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs im Wohnumfeld von Bedeutung, häufig wird dieser Einkauf von Pendlern auch am Arbeitsort bzw. auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsort erledigt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die Umverteilungen durch Discountmarktansiedlungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (Lebensmittelmärkte) beziehen. Dies resultiert bei „gesättigten“ Märkten daraus, dass sich Einkaufsmuster herausgebildet haben, die insbesondere aufgrund des standardisierten Discountmarktangebotes nur zu geringen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten der Kunden führen.

Demgemäß werden sich die durch die projektierte Aldi-Ansiedlung in Hürtgenwald-Kleinhau maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (Lidl/ Rewe) sowie auf Märkte im eigenen Filialnetz (Aldi in Düren, Simmerath, Kreuzau, Nideggen) beziehen.

Für die Lebensmittelanbieter im **Hauptzentrum Kleinhau** werden sich die Umverteilungen in der Worst-Case-Variante voraussichtlich auf ca. 2,8 Mio. € (gleichbedeutend ca. 18 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) belaufen. Für die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen u. a. in den Siedlungsbereichen Gey, Vossenack und Bergstein sind dagegen nur geringe Umsatzeinbußen (zusammen ca. 0,2 Mio. €, gleichbedeutend 5 - 6 % des derzeitigen Umsatzes) zu prognostizieren. Dies resultiert aus der geringen Angebots- und Zielgruppenüberschneidung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt. Die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Hofläden dienen vor allem einer ausschnittweisen Nahversorgung und teilweise dem Vergesslichkeitsbedarf der Bevölkerung in eng begrenzten Nahbereichen, können jedoch keine vollständige Grundversorgung sicherstellen, sodass nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben eintreten werden.

Gleichzeitig kann der zusätzliche Lebensmittelmarkt einen Teil der heute abfließenden Kaufkraft in Hürtgenwald binden. Dies führt zu Umsatzumverteilungen bei den Wettbewerbern in den Umlandgemeinden. Aufgrund der starken Pendlerbeziehungen nach Düren und Kreuzau sind hier starke Umlenkungen zu erwarten. Die Bevölkerung im südlichen Gemeindegebiet sowie die Pendler nach Aachen sind aktuell vor allem auf das Lebensmittelangebot in Simmerath und Roetgen ausgerichtet, sodass auch hier bei einer Angebotsergänzung in Hürtgenwald Umsatzumverteilungen eintreten werden.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

In der Stadt **Düren** wird das Fachmarktzentrum „Am Ellernbusch“ als regional ausstrahlender Verbundstandort verschiedener Lebensmittel- und sonstiger Fachmärkte am stärksten von Umsatzverlusten betroffen sein (ca. 3,3 Mio. €, gleichbedeutend ca. 8 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes in der Worst-Case-Variante). Dagegen sind nur geringe Auswirkungen für die überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichteten Wettbewerber in Düren-Lendersdorf/ Niederau (ca. 0,2 Mio. €, gleichbedeutend ca. 1 %) zu erwarten.

Auch in **Simmerath** kann die Fachmarkttagglomeration entlang der Humboldtstraße, die teilweise dem Hauptzentrum zugeordnet ist, eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten, sodass die hier ansässigen Lebensmittelmärkte auch von starken Umverteilungen bei einer Wettbewerbsverschärfung betroffen sein werden. Für den Geschäftsbereich in Simmerath²² ist ein Umsatzverlust von insgesamt ca. 2,0 Mio. € (gleichbedeutend ca. 6 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) zu prognostizieren.

In **Kreuzau** beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl im Hauptzentrum (ca. 1,0 Mio. €/ ca. 6 %), während die Zielgruppenüberschneidungen mit dem Fachmarktzentrum Winden deutlich geringer ausfallen werden (ca. 0,2 Mio. €/ ca. 2 %).

In **Nideggen** stellt das Fachmarktzentrum Jülicher Straße/ Thumer Linde den wichtigsten Versorgungsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Die Umsatzumverteilungen vor allem für die ansässigen Lebensmittelmärkte werden sich hier auf ca. 0,9 Mio. € (ca. 4 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) beziehen.

Auch für die Gemeinde **Roetgen** ist nur ein geringer Umsatzverlust zu prognostizieren (ca. 0,2 Mio. €/ ca. 1 %), der genauso wie die diffusen Umverteilungen an **sonstigen Standorten** (ca. 1,2 Mio. €) aus den hohen Pendlerzahlen in der Gemeinde Hürtgenwald resultiert.

²² Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft und der funktionalen Einheit sind die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto im Einzelhandelskonzept formal nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau
Abbildung 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Worst-Case-Variante		BBE-Prognose	
		Umsatzumverteilung		Umsatzumverteilung	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹
Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau	15,4	2,8	18	2,4	16
Nahversorgung Hürtgenwald-Gey	1,6	0,1	5	(*)	(*)
Nahversorgung Hürtgenwald-Vossenack	2,0	0,1	5	(*)	(*)
Nahversorgung Hürtgenwald-Bergstein	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Hürtgenwald	19,4	3,0	15	2,5	13
Hauptzentrum Simmerath ²	18,7	0,9	5	0,5	3
Sonstige Standorte Simmerath ²	12,5	1,1	9	0,7	6
Gemeinde Simmerath	31,2	2,0	6	1,2	4
Fachmarktzentrum Nideggen-Jülicher Straße/ Thumer Linde ²	23,6	0,9	4	0,5	2
Nahversorgung Nideggen-Schmidt ²	2,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Nideggen	26,1	0,9	3	0,5	2
Hauptzentrum Kreuzau ²	16,6	1,0	6	0,7	4
Fachmarktzentrum Kreuzau-Winden ²	10,6	0,2	2	0,1	(*)
Gemeinde Kreuzau	27,2	1,2	4	0,8	3
Nahversorgungszentrum Düren-Lendersdorf ²	6,3	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte Düren-Lendersdorf/ Niederau ²	10,8	0,2	2	(*)	(*)
Fachmarktzentrum Düren-Am Ellernbusch ²	41,5	3,3	8	2,1	5
Stadt Düren (südliches Stadtgebiet)	58,6	3,5	6	2,1	4
Hauptzentrum Roetgen	25,3	0,2	1	0,1	(*)
Gemeinde Roetgen	25,3	0,2	1	0,1	(*)
Sonstige Standorte	./.	1,2	./.	0,8	./.
Gesamt	./.	12,0	./.	8,0	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)
¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Kioske ohne kleinteiligen Nahversorgungseinzelhandel
² Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass die in der Gemeinde Hürtgenwald ansässigen Nahversorgungsbetriebe aktuell keine bedarfsgerechte lebensmittelbezogene Grundversorgung für die Bevölkerung in der Gemeinde sicherstellen können. Dies ist ablesbar an einer geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation von aktuell ca. 72 % bei Nahrungs- und Genussmitteln/ Drogeriewaren. Nach Ansiedlung des Aldi-Marktes wird in der BBE-Prognose die gemeindliche Umsatz-Kaufkraft-Relation - vor allem durch die Reduzierung bislang aus Hürtgenwald an Umlandstandortorte abfließende Kaufkraft - auf ca. 89 % gesteigert, sodass dann eine deutlich bessere Versorgungsausstattung gegeben sein wird.²³

Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung in der Gemeinde Hürtgenwald. Für den unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten realistischen Fall einer geringeren Umsatzerwartung für das Planvorhaben (BBE-Prognose) sind insbesondere für die Umlandgemeinden Umsatzumverteilungen zu erwarten, die mindestens um rd. ein Drittel niedriger ausfallen.

²³

Aktuell: ca. 17,6 Mio. € Umsatz : 24,4 Mio. € Kaufkraft = 72 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Hürtgenwald. Unter Berücksichtigung der Umsätze mit auswärtigen Kunden kann der ansässige Einzelhandel ca. zwei Drittel der in Hürtgenwald vorhandenen Kaufkraft binden, während ca. 9 Mio. € an andere Einkaufsorte abfließen.

Nach Aldi-Realisierung (BBE-Prognose): ca. 21,8 Mio. € Umsatz : 24,4 Mio. € Kaufkraft = 89 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Hürtgenwald.

7.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Aldi Süd-Ansiedlung

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁴ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Aldi Süd Lebensmittelmarktes am Standort Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hürtgenwald sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Grundlage der die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist dabei die Prognoserechnung gemäß Worst-Case-Variante mit einem deutlich überzeichneten Planumsatz von 12,0 Mio. €.

²⁴ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der Planstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Hürtgenwald zugeordnet, der gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Aktuell kann der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde insgesamt nur rd. zwei Drittel der örtlichen Kaufkraft binden, sodass ca. 9 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus der Gemeinde Hürtgenwald an andere Versorgungsstandorte abfließen.

Der geplante Aldi-Markt kann einen erheblichen Teil der Kaufkraftabflüsse binden, sodass zukünftige eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 89 % in der Gemeinde Hürtgenwald erwartet werden kann (BBE-Prognose).
- Durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden Umverteilungseffekte von ca. 18 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber den benachbarten Lebensmittelmärkten im Versorgungszentren Hürtgenwald-Kleinhau ausgelöst. Die Nahversorger weisen infolge der geringen Lebensmittelmarktausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, sodass trotz der starken absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte voraussichtlich keine Betriebsschließungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden. Aufgrund der gegenseitigen Funktionsergänzung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich aus den wettbewerblichen Effekten keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableiten.
- Darüber hinaus erreichen die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte – trotz der in der Worst-Case-Betrachtung vergleichsweise hohen prognostizierten Umsatzverluste von ca. 6 bis 8 % des heutigen Umsatzes vor allem für Düren und Simmerath – an keinem Versorgungsstandort eine Größenordnung, die für die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lässt. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen können angesichts der weitgehend auf die Gemeinde Hürtgenwald beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente / Nonfood-Sortimente ist mit einem Umsatz von max. 1,6 Mio. € zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Darüber hinaus stehen die Nonfood-Sortimente des Discountmarktes vor allem mit preisorientierten Fachmarktangeboten im Wettbewerb, die sich im Untersuchungsraum überwiegend an nicht-integrierten Standorten (u. a. Sonderstandort Am Eilernbusch in Düren) befinden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Das Planvorhaben stellt somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungszentrum der Gemeinde Hürtgenwald dar. Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hürtgenwald und im Umland sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen auszuschließen.

Zudem sei an dieser Stelle auf den zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ hingewiesen, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Mehrumsatz deutlich übersteigt (12,0 Mio. € vs. 8,0 Mio. €). Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden dementsprechend geringer ausfallen, als vorab im Rahmen der Worst-Case-Prognose dargelegt.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

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

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden.

Der Untersuchungsstandort ist **dem zentralen Versorgungszentrum Hürtgenwald-Kleinhau (Hauptzentrum)** zugeordnet. Dabei ist vor allem von Bedeutung, dass der Markt als frequenzstarker Nahversorger in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ebenfalls zentrenprägende Wirkung entfalten kann. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, sodass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen.

Durch die projektierte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche kann die **Versorgungsqualität** für die Bevölkerung **im Verflechtungsbereich angemessen** weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren. Der Markt wird ca. 80 % seines Umsatzes mit Kunden aus der „eigene“ Gemeinde erzielen. Dabei wird er den heutigen Kaufkraftabfluss erheblich reduzieren.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege bereits heute gesichert. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Bushaltepunkt in fußläufiger Entfernung in das **ÖPNV-Netz** eingebunden.

Insgesamt handelt es sich um einen bereits seit mehreren Jahren etablierten Standort der Nahversorgung in Hürtgenwald-Kleinhau, der wichtige (Grund-)Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Gemeindegebiet übernimmt. Der Standort ist dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Gemeinsam mit den übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Hauptzentrums wird dem projektierten Aldi-Markt die Funktion der Sicherung der (Nah-)Versorgung in der Gemeinde Hürtgenwald zukommen.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

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

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

8 Fazit

- Auf dem Grundstück Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche (Aldi Süd) geplant. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.
- Der Untersuchungsstandort ist dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Kleinhau) als Entwicklungsstandort zugeordnet. Aufgrund der zentralen Lage kann der projektierte Lebensmittelmarkt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen. Darüber hinaus ist der Ortsteil Kreuzau-Obermaubach dem Einzugsgebiet zuzurechnen.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich 85 % seines zu erwartenden Nahversorgungsumsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet tätigen. Darüber hinaus werden diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden (vor allem Pendler) erzielt werden.

Insgesamt wird der Lebensmittelmarkt vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Hürtgenwald übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 8,0 Mio. €.

- Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wird allerdings ein Zielumsatz von max. 12,0 Mio. € in die Auswirkungsanalyse eingestellt.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte beziehen, die aktuell die Versorgung sicherstellen. Dies sind die benachbarten Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Kleinhau (u. a. Rewe, Lidl) sowie die regional ausstrahlenden Versorgungsstandorte in Düren (vor allem Fachmarktzentrum Am Ellernbusch) und Simmerath, die aktuell einen Großteil des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Hürtgenwald binden können. Dagegen sind nur begrenzte Wettbewerbswirkungen für die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Hürtgenwald (u. a. Gey, Vossenack und Bergstein) und in den sonstigen Umlandgemeinden (u. a. Kreuzau, Nideggen, Roetgen) zu erwarten.

Da das Planvorhaben überwiegend auf die Nahversorgung in der Gemeinde Hürtgenwald ausgerichtet ist, können städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Strukturen andernorts ausgeschlossen werden.

- Starke Wettbewerbswirkungen sind für die Wettbewerber im Hauptzentrum Kleinhau zu erwarten. Diese Betriebe weisen aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf. Gleichzeitig sind hohe nahversorgungsrelevante Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Hürtgenwald an auswärtige Einkaufsstandorte (ca. 9 Mio. €) zu verzeichnen.

Auswirkungsanalyse Aldi Süd-Ansiedlung - Hürtgenwald-Kleinhau

- Durch den projektierten Lebensmittelmarkt wird das Nahversorgungsangebot in Hürtgenwald bedarfsgerecht ausgebaut, städtebaulich relevante Auswirkungen können aufgrund der Verbundlage im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Großteil der ausgelösten Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen aus der „Rückholung“ bislang aus Hürtgenwald abfließender Kaufkraft resultiert.
- Im Fazit können somit im unterstellten Worst-Case-Szenario mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO ausgeschlossen werden.
Da in der Worst-Case-Annahme eine deutlich höhere Umsatzleistung in die Umverteilungsprognose eingestellt worden ist, als am Standort aus absatzwirtschaftlicher Sicht tatsächlich erwartet werden kann (12,0 Mio. € anstatt 8,0 Mio. €), werden die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte voraussichtlich ebenfalls deutlich geringer ausfallen.
- Auch die Ziele der Landesplanung werden im Hinblick auf das siedlungsstrukturelle (Lage im ASB) und das städtebauliche Integrationsgebot (Lage im zentralen Versorgungsbereich Kleinhau) gewahrt.

Da schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden könne, wird auch dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot entsprochen.

Köln, im November 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln