

Auswirkungsanalyse

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

Überarbeitung aufgrund geänderter Plandaten und unter Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken aus der 1. Offenlage (12/2021 – 01/2022)

Ihre Ansprechpartner

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmittel- und Nonfood-Einzelhandels.....	5
3	Makrostandort.....	8
4	Mikrostandort.....	10
5	Wettbewerbssituation	13
5.1	Bestimmung des projektrelevanten Einzelhandels.....	13
5.2	Hürtgenwald.....	14
5.3	Simmerath	14
5.4	Roetgen	16
5.5	Nideggen	16
5.6	Kreuzau.....	16
5.7	Düren	17
5.8	Zusammenfassung	17
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	20
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	20
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes	24
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des geplanten Sonderpreis Baumarktes	26
7	Auswirkungsanalyse	27
7.1	Einleitung	27
7.2	Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes	28
7.3	Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Baumarktes	32
7.4	Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben	34
7.5	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans	37
8	Fazit.....	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Projektplanung/Lageplan	6
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Hürtgenwald und zentralörtliche Gliederung	8
Abbildung 3:	Mikrostandort	12
Abbildung 4:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens (Auswahl).....	15
Abbildung 5:	Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen.....	18
Abbildung 6:	Bau- und Gartenbedarfsangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen	19
Abbildung 7:	Einzugsgebiet	21
Abbildung 8:	Marktanteile und Umsatz des projektierten Aldi Süd-Marktes (BBE-Prognose)	24
Abbildung 9:	Marktanteile und Umsatz des projektierten Sonderpreis Baumarktes	26
Abbildung 10:	Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Aldi-Süd Lebensmittelmarktes	31

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die PRO BAUGRUND UG plant, an der Rinnebachstraße in Hürtgenwald einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von etwa 1.200 m² und ein Bistro/Café mit Backwarenverkauf zu errichten. Das Vorhaben soll um einen Sonderpreis Baumarkt ergänzt werden. Dieser Fachmarkt soll über eine (Innen-)Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie eine Außenverkaufsfläche von ca. 285 m² verfügen.

Das Vorhaben macht die Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 im noch geltenden Regionalplan dem ASB Kleinhau zugeordnet ist.¹
- Weiterhin wird mit Ziel 6.5-2 gefordert, dass großflächige Einzelhandelsbetrieben 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.²

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.

Zu einem früheren Zeitpunkt war nicht die Ansiedlung eines Baumarktes, sondern die Errichtung eines Non-food-Discounters geplant. Zu diesem Vorhaben hatte die BBE Handelsberatung im August 2021 eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vorgelegt. Das hiermit vorgelegte Gutachten basiert auf dieser Vorgängerauswertung und wurde an die geänderte Planung angepasst. Darüber hinaus wurden Anregungen und

¹ Im Regionalplan-Entwurf (Dezember 2021) liegt der Untersuchungsstandort vollständig außerhalb des festgelegten ASB. Für die Beurteilung der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 5 LPIG sind die Ziele des (noch) geltenden Regionalplans zugrunde zu legen. Daneben sind zudem in Aufstellung befindliche Ziele des Regionalplanentwurfs als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

² Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 07.09.2020 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Mit Schreiben vom 02.12.2020 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Kleinhau aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden sei.

Bedenken aus der im Zeitraum Dezember 2021 bis Januar 2022 durchgeführten ersten Offenlage berücksichtigt.³

2 Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmittel- und Nonfood-Einzelhandels

Am Standort Hürtgenwald, Rinnebachstraße ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (max. 1.200 m² Verkaufsfläche) und eines ergänzenden Bau- und Gartenmarktes (max. 1.100 m² Verkaufsfläche) mit einem gemeinsamen Kundenplatzplatz vorgesehen.

Die Ausrichtung der im projektierten **Aldi Süd Lebensmittelmarkt** vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird. Damit entfallen ca. 1.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 80 m² auf Drogeriewaren, die gemeinsam mit den Nahrungs- und Genussmitteln das nahversorgungsrelevante Kernsortiment darstellt, sowie ca. 120 m² auf wöchentlich wechselnde Nonfood-Artikel.⁴

Das standardisierte Warenangebot von Aldi Süd liegt bei etwa 2.030 Artikeln⁵ - unabhängig von der Größe des Marktes. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Darüber hinaus werden wöchentlich wechselnde Aktionsartikel angeboten, deren Bedeutung mit der Zunahme der Online-Konkurrenz in den letzten Jahren stagniert.

³ Eine umfangreiche Kommentierung des BBE-Gutachtens aus August 2021 erfolgte im Rahmen einer „Plausibilitätsprüfung“ durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund. Soweit erforderlich, wird im vorliegenden Gutachten auf diese Ausführungen mit dem Quellenhinweis „Stadt+Handel-Stellungnahme“ Bezug genommen.

⁴ 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 %.

⁵ Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019 (ohne Produktvarianten), Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr.29, 19.07.2019, Seite 6

- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern auch älteren Kunden mit eingeschränkter Mobilität den Wareneingang.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell in den Marktsegmenten der Lebensmitteldiscountermärkte.

Der in der Gemeinde Hürtgenwald geplante **Sonderpreis Baumarkt** weist ein auf stark nachgefragte Standardartikel des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs konzentriertes Sortiment auf. Im Einzelnen werden folgende Artikelgruppen angeboten:

- Eisenwaren ca. 180 m² Innenverkaufsfläche
- Gartenwerkzeug/Zubehör ca. 150 m²
- Farben/Malerzubehör ca. 120 m²
- Handwerkzeuge ca. 110 m²
- Sanitärinstallationsbedarf ca. 70 m²
- Autozubehör/Pflege ca. 70 m²
- Elektroinstallationsbedarf/Leuchtmittel ca. 50 m²
- Maschinen/Werkzeugzubehör ca. 20 m²
- Nonfood-Postenwaren⁶ ca. 30 m².

Der projektierte Sonderpreis Baumarkt weist ein nahezu vollständig nicht-zentrenrelevantes Sortiment auf. Einzig die saisonal wechselnden Nonfood-Posten umfassen (teilweise) zentrenrelevante Sortimente, die jedoch dem Kernsortiment sachlich zugeordnet (bau- und gartenmarkttypische Randsortimente) und flächenmäßig deutlich untergeordnet (max. 4 % der Gesamtverkaufsfläche) sind.

Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ist auf rd. 1.100 m² projektiert, wovon max. 300 m² auf eine Außenverkaufsfläche entfallen, die saisonal vor allem für den Verkauf von Blumen-/Pflanzenerde, Torf und Mulch, Pflanzen, Gartenmöbeln und sonstigen witterungsunempfindlichen Artikeln des Bau- und Gartenbedarfs genutzt werden soll.

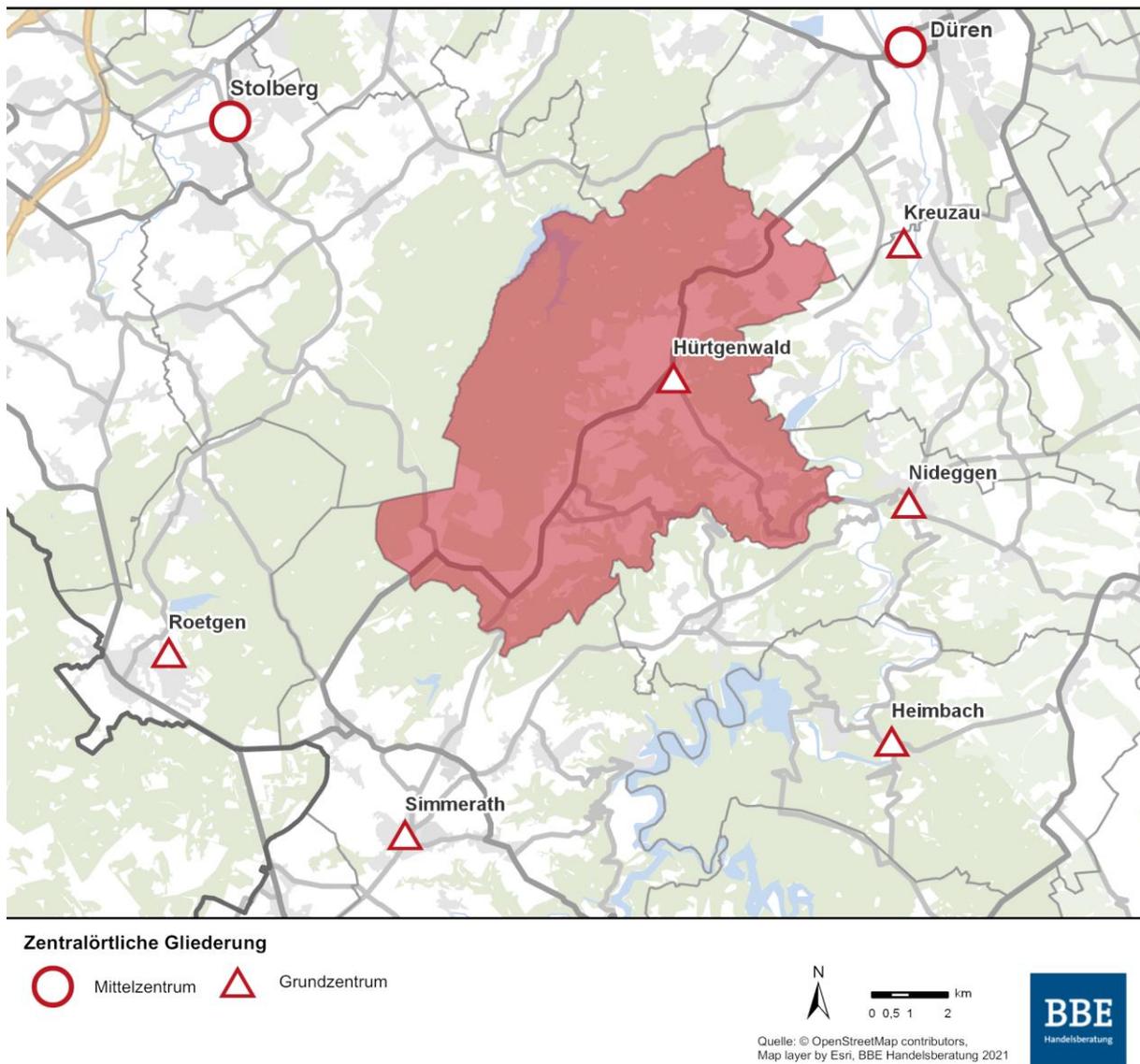
Für die nachfolgende Auswirkungsbetrachtung wird die geplante Bebauungsplanfestsetzung eines Bau- und Gartenmarktes mit max. 10 % zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zugrunde gelegt.

⁶ saisonal wechselnd (u.a. Weihnachts-, Osterdekoration, Feuerwerk, Sommerspielwaren/Pool, Fahrradzubehör, Campingartikel, Briefkästen)

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 2: Lage der Gemeinde Hürtgenwald und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Das Gemeindegebiet umfasst mit 13 Ortsteilen ca. 8.855 Einwohner⁷ und eine Fläche von 88 km². Im Nordwesten des Gemeindegebietes erstreckt sich auf rd. 20 km der „Hürtgenwald“. Den bevölkerungsreichsten Ortsteil stellt Vossenack (ca. 2.280 Einwohner) im südlichen Gemeindegebiet dar. Die benachbarten Ortsteile Raffelsbrand und Simonskall weisen zusammen ca. 180 Einwohner auf. Der Verwaltungssitz ist dem zentral gelegenen Ortsteil Kleinhau zugeordnet. Gemeinsam mit Großhau 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. 2.770 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 2021 lässt für die Gemeinde Hürtgenwald bis zum Jahre 2031 eine rückläufige Bevölkerungszahl (- 1,3 %) erwarten. Zum Vergleich: Im Kreis Düren wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um 1,0 % prognostiziert, während in Nordrhein-Westfalen ein Rückgang um 0,3 % aufgezeigt wird.⁸ In der kurzfristigen Betrachtung bis zum Markteintritt des Vorhabens ist in der Gemeinde Hürtgenwald eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (bis 2024: - 0,6 %).

Die Gemeinde ist ein 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 2.200 Personen einher.⁹ Wichtige Zielgemeinden 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 Kleinhau über Zerkall mit der Nachbargemeinde Nideggen. Der Bahnhof in Zerkall 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 Kleinhau ein zentraler Versorgungsbereich in zentraler Lage der Gemeinde festgelegt.¹⁰ Der zentrale Versorgungsbereich umfasst neben dem eingeführten Versorgungsstandort „Zum Steinbruch“ auch die südlich angrenzende Entwicklungsfläche. Die Ansiedlungen von

⁷ Quelle: Gemeinde Hürtgenwald, Stand 31.12.2021 (nur Hauptwohnsitze, 2 Einwohner sind keiner Ortschaft zugeordnet)

⁸ Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050 Gemeinden bzw. kreisfreie Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen

⁹ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2020

¹⁰ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Hürtgenwald (2009), S. 50ff

(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, 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. Die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches wurde durch den Rat der Gemeinde Hürtgenwald am 07.09.2020 beschlossen, um eine Ergänzung des notwendigen Versorgungsangebotes für die Bevölkerung der Gemeinde sicherzustellen.

4 Mikrostandort

Der geplante Standort des Standortverbundes von Aldi Süd und dem Sonderpreis Baumarkt **an der Rinnebachstraße** ist dem zentralen Versorgungsbereich Kleinbau zugeordnet. Im unmittelbaren Umfeld sind die wesentlichen Träger der Grundversorgung für die Gemeinde Hürtgenwald, 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.

Der Untersuchungsstandort ist über die Landesstraße 11 (Schevenhüttener Straße) erreichbar, die als Verkehrsachse zwischen den Ortsteilen Kleinbau 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 285 Kleinbau – Nideggen und 286: Düren – Vossenack) gegeben.

Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist von Bedeutung, dass es sich um einen räumlich abgrenzbaren Bereich einer Gemeinde handelt, der aufgrund der Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie öffentlicher Einrichtungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Hierbei ist „zentral“ nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen.¹¹ Für den vorliegenden Geschäftsbereich in Kleinbau ist gemessen an der Ortsgröße und grundzentralen Versorgungsfunktion eine zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches angemessene Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen vor-

¹¹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021

handen, die sich wesentlich auf eine erweiterte Grundversorgung beziehen und dabei eine Ausstrahlungskraft auf das gesamte Gemeindegebiet entfalten können. So sind neben den einzigen größeren Lebensmittelmärkten der Gemeinde und einigen Fachgeschäften auch wesentliche ergänzende Angebote wie Gesundheitsdienstleistungen (Ärzte, Apotheke u.a.) und Banken im Ortsteil Kleinhau konzentriert, die eine über die Nahversorgung für den Ortsteil Kleinhau hinausreichende Ausstrahlung entfalten. In diesem Zusammenhang ist auch auf die öffentliche Infrastruktur (Gemeindeverwaltung, weiterführende Schule) hinzuweisen, sodass der Geschäftsbereich funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden ist. Es handelt sich um einen auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung vergleichsweise gut erreichbaren Standort (gute Anbindung aus dem Gemeindegebiet durch 2 Buslinien) mit zentraler Funktion, eingebunden in den baulich verdichteten Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.¹²

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen das um einen zentralen Parkplatz angelegte Geschäftszentrum mit dem Rewe Supermarkt im Norden, dem Lidl Discountmarkt im Süden und einer Geschäfts- und Dienstleistungszeile auf der Ostseite (u.a. Fachgeschäft für Modellbau, Kiosk mit Postshop, Versicherung, Kreditinstitut, Arztpraxis).

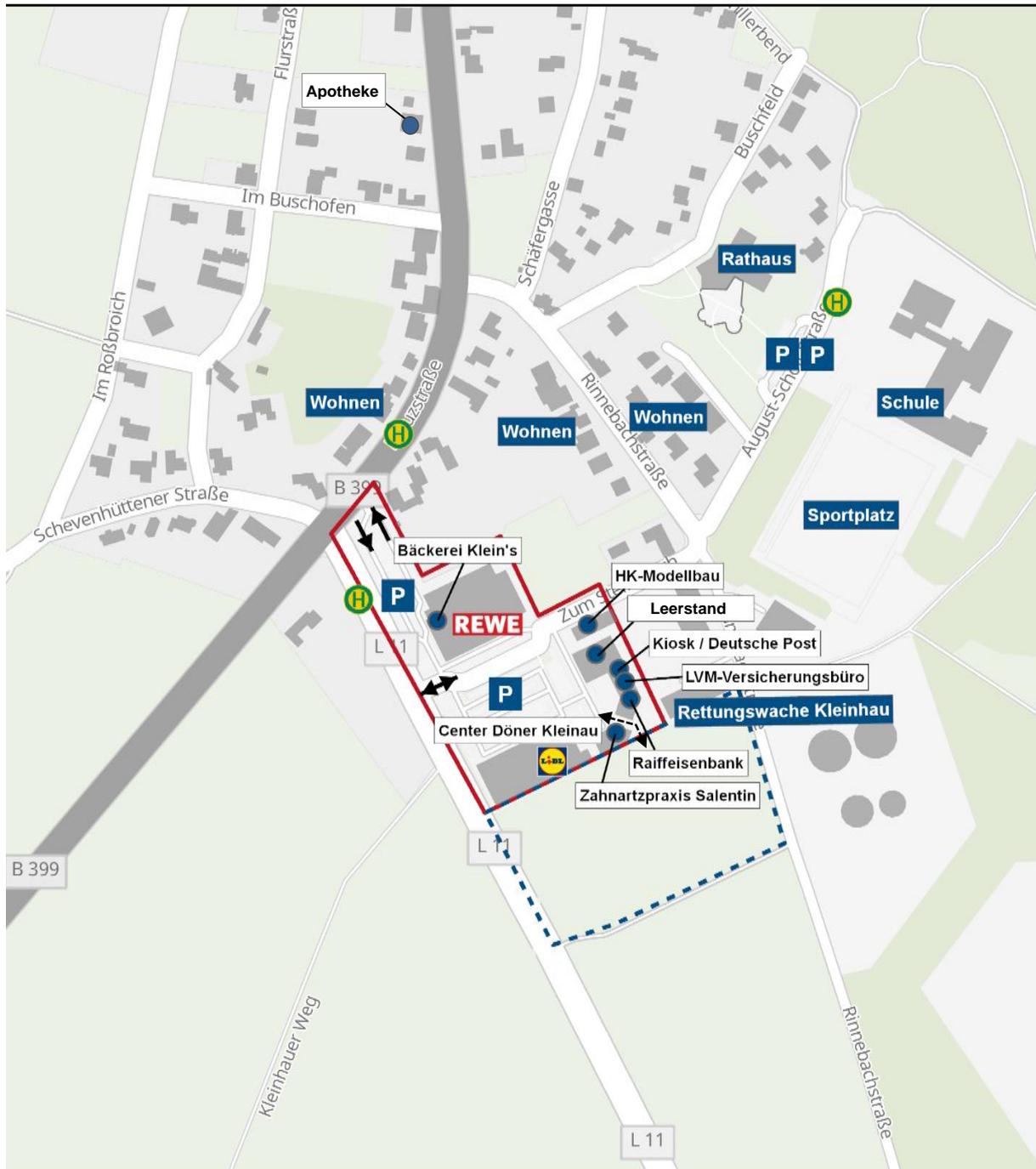
Der Planstandort grenzt südlich unmittelbar an den bestehenden Geschäftsbereich an. Dabei soll der geplante Gebäuderiegel von Aldi und Sonderpreis Baumarkt rückwärtig an die Rückseite des bestehenden Lidl-Marktes angeschlossen werden. **Eine fußläufige Verknüpfung zwischen dem bestehenden Geschäftsbereich und der Ergänzungsfläche ist über die Schevenhüttener Straße gegeben, sodass der Fußweg zwischen den Eingängen von Lidl/Rewe und Aldi von ca. 150 - 200 m betragen wird. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob auch im östlichen Bereich (etwa zwischen den Gebäuden der Raiffeisenbank und der Arztpraxis) Wegeverbindungen eingerichtet werden können.** Auch wenn aufgrund der Lage der Bestands- und Plangebäude keine unmittelbare Integration in den bestehenden Geschäftsbereich erfolgen kann, so wird das Planvorhaben aufgrund der kurzen Wegedistanz und der ergänzenden Angebotsstruktur funktional in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden werden, sodass Verbundeffekte auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind.¹³

Der Planstandort befindet sich gemäß dem aktuell wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Im Regionalplan-Entwurf (Dezember 2021) liegt er jedoch außerhalb des festgelegten ASB. Im Rahmen der Beteiligung zum Regionalplan-Entwurf wird die Gemeinde Hürtgenwald darauf hinwirken, dass die Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches vollständig in die Festlegung des ASB aufgenommen wird.

¹² Im Rahmen der Stadt+Handel-Stellungnahme wurde in Frage gestellt, ob das Hauptzentrum Kleinhau die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Diese Frage ist zu bejahen, da der Standortbereich Kleinhau die vom Einzelhandelserlass 2021 definierten Anforderungen erfüllt.

¹³ Im Rahmen der Stadt+Handel-Stellungnahme wurde das Planvorhaben als eigenständiger, abgewandter Standort bewertet, der keine fußläufige Wegeverbindung aufweisen würde. Eine fußläufige Anbindung ist allerdings gewährleistet.

Abbildung 3: Mikrostandort



Mikrostandort

- Zentraler Versorgungsbereich
- Projektareal



5 Wettbewerbssituation

5.1 Bestimmung des projektrelevanten Einzelhandels

Die Wettbewerbssituation des **Aldi Süd-Marktes** wird wesentlich durch die im Gemeindegebiet von Hürtgenwald und in den Nachbargemeinden ansässigen Lebensmittelmärkte geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau und die Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Gey, Vossenack und Bergstein; darüber hinaus werden die relevanten Anbieter in den Nachbargemeinden Simmerath, Roetgen, Nideggen und Kreuzau sowie im südlichen Dürener Stadtgebiet betrachtet.

Bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt dabei keine Differenzierung der Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sowie die in regelmäßigem Turnus wechselnden Aktionswaren. Denn bei der Bewertung der Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens auf andere Lebensmittelmärkte ist zu prüfen, wie hoch die prospektiven Umsatzverluste einzelner Wettbewerber ausfallen werden und ob dabei insgesamt existenzgefährdende Größenordnungen erreicht werden können. Auf welche Teilsortimente sich mögliche Umsatzverluste beziehen werden, ist deshalb nicht relevant.¹⁴

Aufgrund der vorab dargelegten auf „Schnelldreher“ des Bau- und Gartenbedarfs ausgerichteten Angebotsstruktur des geplanten **Sonderpreis Baumarkt** wird dieser vor allem mit anderen Bau- und Gartenmärkten konkurrieren, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sein werden.

Im Hinblick auf die Umsatzschätzung werden die aktuellen Marktentwicklungen für die Jahre 2020/21 berücksichtigt, die stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst sind (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen, starkes Do-it-yourself-Wachstum als Freizeitbeschäftigung). Das nahversorgungsbezogene Marktvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um mehr als 7 % angestiegen.¹⁵ Im Bau- und Gartensektor liegt der Anstieg sogar bei ca. 28 %.

¹⁴ Die Stadt+Handel-Stellungnahme bemängelt somit zu Unrecht, dass durch das Fehlen einer sortimentsbezogenen Darstellung eine Verwässerung der Umverteilung erfolgen würde. Im Gegenteil wird durch die Berücksichtigung aller geplanten Sortimente eine Gesamtbewertung der Auswirkungen vorgenommen.

¹⁵ Die Stadt+Handel-Stellungnahme kritisiert, dass die Corona-Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden und dass für die Lebensmittelmärkte in Hürtgenwald ein zu geringer Umsatz angesetzt wurde. Insbesondere der in Kleinhau ansässige Rewe-Markt würde einen um 50 % höheren Umsatz erzielen, als von der BBE Handelsberatung unterstellt wurde. Dies wird in der vorliegenden Überarbeitung berücksichtigt und gleichermaßen für die Märkte in Hürtgenwald wie im Umland eine durch die Pandemie bedingte, höhere Umsatzleistung in die Betrachtung eingestellt.

5.2 Hürtgenwald

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. Darüber hinaus besteht die Planung, die Nahversorgung in Gey durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche zu verbessern.¹⁶ Eine konkrete Zeitplanung zur Umsetzung der Planung existiert noch nicht, sodass dieses Vorhaben im Untersuchungszusammenhang nicht als Bestand gewertet wird. In Vossenack sind eine Bäckerei und zwei Metzgereien vorhanden.

Anzeichen für die Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Hürtgenwald sind nicht ablesbar.¹⁷

5.3 Simmerath

In der Gemeinde Simmerath ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der sich entlang der Hauptstraße und der parallel verlaufenden Humboldtstraße erstreckt.¹⁸ Damit sind mit Rewe (ca. 2.700 m² VKF), Lidl (ca. 1.180 m² VKF), Netto (ca. 1.000 m² VKF) und dm Drogeriemarkt die wesentlichen Nahversorgungsangebote dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Einzig der Aldi Süd-Markt (ca. 900 m² VKF) belegt einen Standort an der Matthias-Zimmermann-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereiches, ohne dass er dem Hauptzentrum zugeordnet wurde.

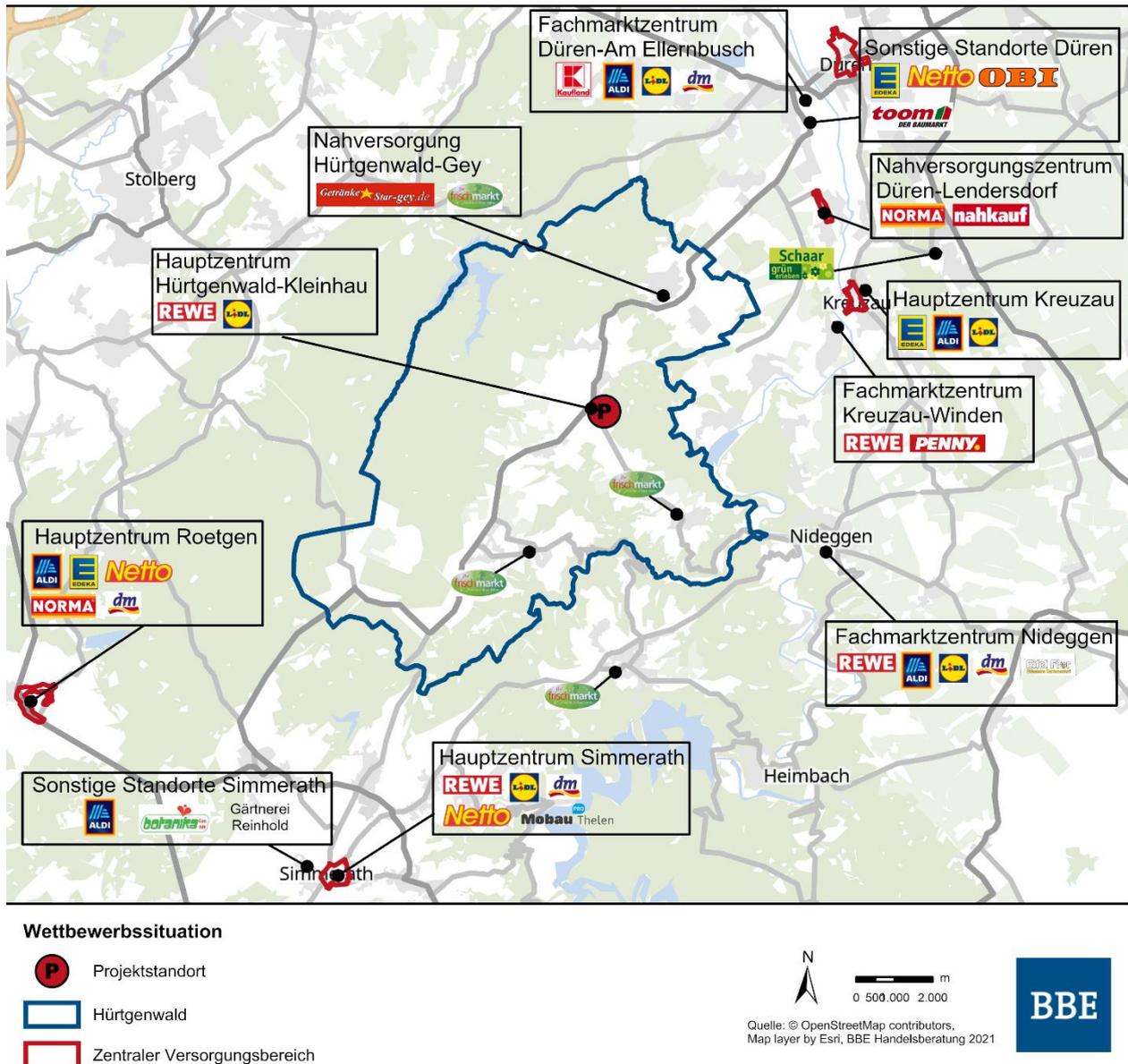
Im Hinblick auf den in Hürtgenwald geplanten Baumarkt ist der wesentliche Wettbewerber, der Bau- und Gartenmarkt Mobau Thelen (ca. 8.000 m² VKF), dem planerischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Mit dem Gartencenter Botanika und der Gärtnerei Keischgens (jeweils ca. 200 - 300 m² VKF zzgl. Gewächshäuser/ Baumschulflächen) belegen die prägenden Anbieter von Pflanzen/Gartenbedarf Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

¹⁶ Quelle: Aachener Nachrichten vom 19.05.2021

¹⁷ In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Rahmen der Stadt + Handel-Stellungnahme dargestellten überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des ansässigen Lebensmittelsupermarktes hinzuweisen.

¹⁸ Vgl. Junker + Kruse-Einzelhandelskonzept Gemeinde Simmerath, 1. Fortschreibung (2013)

Abbildung 4: Hauptwettbewerber des Planvorhabens (Auswahl)



Quelle: BBE-Darstellung 2022

5.4 Roetgen

In der Gemeinde Roetgen umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Bereich Hauptstraße/Rosentalstraße/Bundesstraße.¹⁹ Der nahversorgungsbezogene Einzelhandel bezieht sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.700 m² VKF) an der Rosentalstraße sowie Aldi Süd (ca. 1.000 m² VKF), Netto (ca. 850 m² VKF) und Norma (ca. 720 m²VKF) an der Bundesstraße. Darüber hinaus wird das Nahversorgungsangebot durch Ladenhandwerksbetriebe, ein Feinkostgeschäft, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt ergänzt.

5.5 Nideggen

In der Gemeinde Nideggen wird das Nahversorgungsangebot vor allem durch das Fachmarktzentrum Jülicher Straße/Thumer Linde sichergestellt, während in der Ortsmitte entlang der Zülpicher Straße vor allem kleinteiliger Einzelhandel ansässig ist. Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung von Rewe (auf ca. 2.500 m² VKF) und Lidl (ca. 1.460 m² VKF) auf die nördliche Straßenseite der Landesstraße 33 wird der Fachmarktstandort nochmals erweitert.²⁰ Daneben sichern vor allem der Discountmarkt Aldi Süd (ca. 800 m² VKF) ein dm Drogeriemarkt die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Nideggen. Auch das Gartencenter Eifel Flor belegt einen Standort im Fachmarktzentrum (ca. 2.500 m² VKF). Im Ortsteil Schmidt besteht mit dem Frischemarkt Zumbrägel (ca. 500 m² VKF) eine lokale Grundversorgung. Im Ortsteil Wollersheim ist der Baumarkt Schünke (ca. 2.500 m² VKF) ansässig.

5.6 Kreuzau

In der Gemeinde Kreuzau weist das kommunale Einzelhandelskonzept²¹ 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 Süd-Markt (ca. 800 m² VKF) und der Raiffeisenmarkt sind im Umfeld 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 Ortsteil Stockheim ist das Gartencenter Schaar Pflanzenwelt ansässig, das als größtes und modernstes Gartencenter eine große Ausstrahlung in die Region entfaltet (ca. 5.400 m² VKF). Zur Verbesserung

¹⁹ Vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen (2008)

²⁰ Der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplanes N 21 "Sondergebiet – Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen wurde am 20.04.2021 gefasst.

²¹ Vgl. Futura-Consult, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kreuzau, Entwurf März 2019

der Nahversorgung ist in Stockheim die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (ca. 1.300 m² VKF) geplant.

5.7 Düren

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 Einzelhandelskonzept²² ausgewiesene **Nahversorgungszentrum Lendersdorf** erstreckt sich entlang der Rölsdorfer Straße/Hauptstraße. 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 außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. 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, Niederau, Berzbuir, Kufferath, Birgel (tw.) und Boisdorfer Siedlung (tw.) 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 Kaufland Verbrauchermarkt (ca. 7.000 m² VKF) sowie die Discountmärkte Aldi Süd (ca. 800 m² VKF) und Lidl (ca. 980 m² VKF) und der Drogeriemarkt dm sowie weitere Fachmärkte (u. a. Bekleidung: Takko, Schuhe: Siemes, Schuhwelt Weyergans, Tierbedarf: Futterhaus).

Im Stadtteil Rölsdorf ist an der Bahnstraße (B 399) der Toom Baumarkt (ca. 4.000 m² VKF) in Verbindung mit Fachmärkten des Tier- und Reitsportbedarfs ansässig. Das Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“ weist mit dem OBI Bau- und Gartenmarkt (ca. 9.000 m² VKF) und dem Poco Möbelmarkt ebenfalls eine Ausstrahlungskraft auf das südliche Umland von Düren auf.

5.8 Zusammenfassung

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.

²² Vgl. Stadt Düren, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren - Fortschreibung 2020.

Abbildung 5: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche in m ²			Umsatz in Mio. €		
	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nonfood-Sortimente	gesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nonfood-Sortimente	gesamt
Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau ¹	2.630	400	3.030	20,7	1,7	22,4
Nahversorgung Hürtgenwald-Gey ¹	370	30	400	1,5	0,1	1,7
Nahversorgung Hürtgenwald-Vossenack ¹	230	10	240	2,1	0,0	2,1
Nahversorgung Hürtgenwald-Bergstein ¹	100	10	110	0,4	0,0	0,4
Gemeinde Hürtgenwald	3.330	450	3.780	24,7	1,8	26,6
Hauptzentrum Simmerath ²	4.170	710	4.880	23,2	2,5	25,7
Sonstige Standorte Simmerath ²	780	120	900	8,6	1,0	9,5
Gemeinde Simmerath	4.950	830	5.780	31,8	3,5	35,3
Fachmarktzentrum Nideggen-Jülicher Straße/Thumer Linde (inkl. geplante Rewe-/Lidl-Erweiterung) ²	4.190	570	4.760	29,6	2,6	32,2
Nahversorgung Nideggen-Schmidt ²	470	30	500	2,4	0,2	2,5
Gemeinde Nideggen	4.663	600	5.260	32,0	2,8	34,7
Hauptzentrum Kreuzau ²	1.810	290	2.100	16,2	1,8	18,0
Fachmarktzentrum Kreuzau-Winden ²	2.180	320	2.500	10,5	1,2	11,7
Gemeinde Kreuzau	3.990	610	4.600	26,6	3,0	29,7
Nahversorgungszentrum Düren-Lendersdorf ²	1.190	150	1.340	5,7	0,7	6,4
Sonstige Standorte Düren-Lendersdorf/Niederau ²	2.470	330	2.800	10,9	1,1	12,1
Fachmarktzentrum Düren-Am Ellernbusch ²	6.520	2.260	8.780	42,3	7,8	50,1
Stadt Düren (südliches Stadtgebiet)	10.180	2.740	12.920	58,9	9,6	68,5
Hauptzentrum Roetgen ²	3.630	640	4.270	21,6	3,0	24,6
Gemeinde Roetgen	3.630	640	4.270	21,6	3,0	24,6
Untersuchungsraum gesamt	30.740	5.870	36.610	195,7	23,7	219,4

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Kioske ohne kleinteiligen Nahversorgungseinzelhandel
² nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel / Nonfood-Sortimente: lebensmittelmarkttypische Ergänzungssortimente (u.a. Zeitschriften, Schreib- und Haushaltswaren, wöchentlich wechselnde Aktionswaren der Discounter bzw. Randsortimente von SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte)
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der ansässige Nahversorgungseinzelhandel nur ca. drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren in Hürtgenwald binden kann, während per Saldo über 3 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft an andere Einkaufsorte abfließt.

Der projektierte Baumarkt kann mit einem auf eine Grundausstattung bezogenes Bau- und Gartenbedarfsangebot eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes gewährleisten. In der Gemeinde Hürtgenwald ist heute kein entsprechendes Angebot vorhanden, sodass insbesondere die größeren Bau- und Gartenmärkte in den Nachkommunen Düren, Kreuzau, Simmerath und Nideggen einen Großteil der verfügbaren Kaufkraft aus Hürtgenwald auf sich ziehen können. Aufgrund der großen Entfernung zu den nächsten Bau- und Gartenmärkten nimmt auch der Onlinehandel eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Hürtgenwald ein.²³

Abbildung 6: Bau- und Gartenbedarfsangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche in m ²			Umsatz in Mio. €		
	Bau-/Heimwerkerbedarf	Gartenbedarf	gesamt	Bau-/Heimwerkerbedarf	Gartenbedarf	gesamt
Gemeinde Hürtgenwald	-	-	-	-	-	-
Hauptzentrum Simmerath	5.000	3.000	8.000	8,0	4,0	12,0
Sonstige Standorte Simmerath	-	500	500	-	5,0	5,0
Gemeinde Simmerath	5.000	3.500	8.500	8,0	9,0	17,0
Fachmarktzentrum Nideggen-Jülicher Straße/Thumer Linde (inkl. geplante Rewe-/Lidl-Erweiterung)	-	2.500	2.500	-	3,0	3,0
Nahversorgung Nideggen-Schmidt	2.500	-	2.500	2,0	-	2,0
Gemeinde Nideggen	2.500	2.500	5.000	2,0	3,0	5,0
Sonstige Standorte Kreuzau	-	5.400	5.400	-	7,5	7,5
Gemeinde Kreuzau	-	5.400	5.400	-	7,5	7,5
Sonstige Standorte Düren-Lendersdorf/Niederau	10.270	2.730	13.000	19,0	6,0	25,0
Stadt Düren (südliches Stadtgebiet)	10.270	2.730	13.000	19,0	6,0	25,0
Untersuchungsraum gesamt	17.770	14.130	31.900	29,0	25,5	54,5

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

²³ Im Durchschnitt liegt der Marktanteil des Onlinehandels bei Bau- und Gartenbedarf bei ca. 7 % (Quelle: HDE, Online-Monitor 2021).

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.

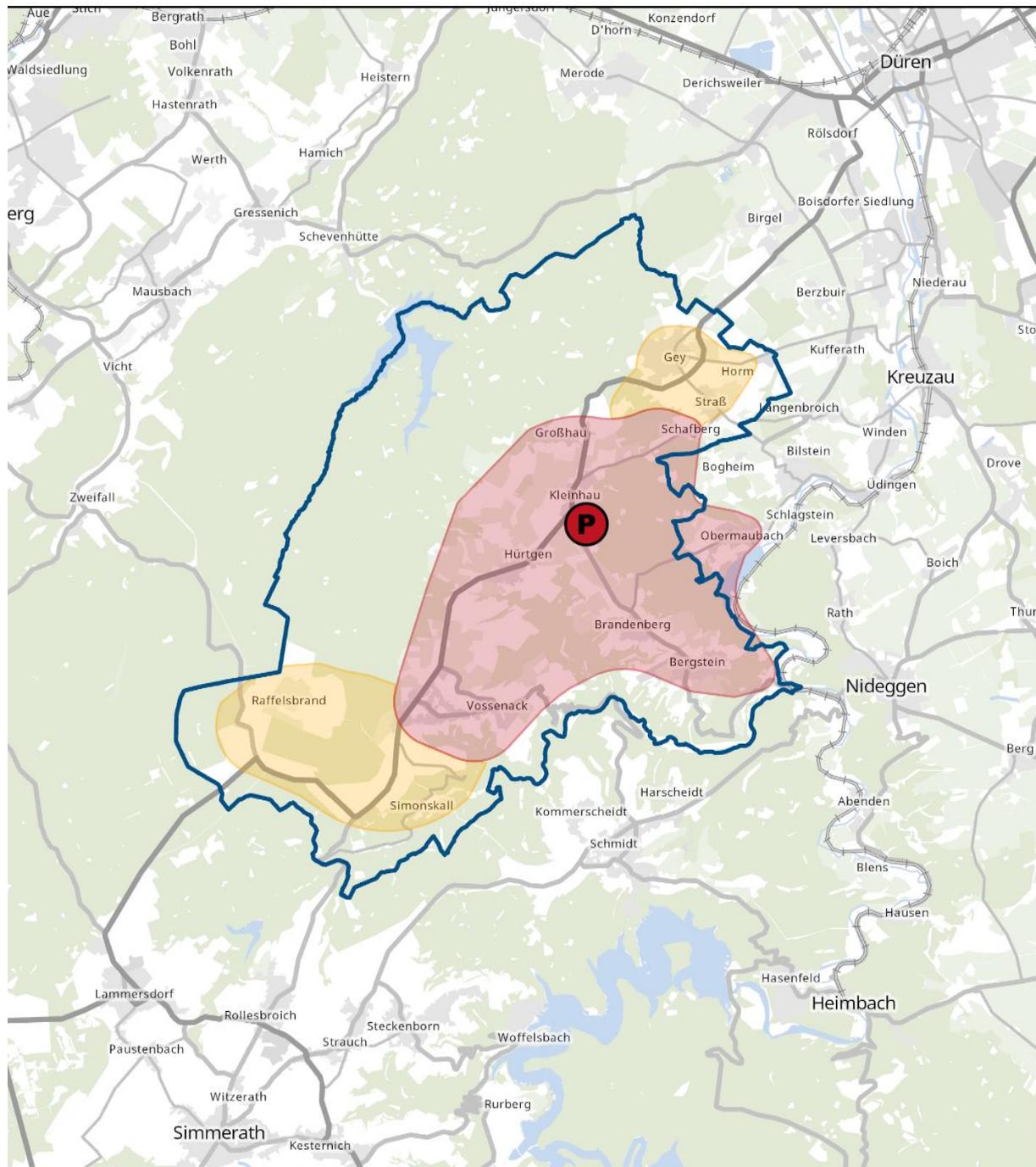
Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,²⁴
- 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.

²⁴ 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).

Abbildung 7: Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Kerneinzugsgebiet
-  Hürtgenwald
-  Erweiteretes Einzugesgebiet

N
0 500 1.000 2.000 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Siedlungsstruktur, die Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts und die Wettbewerbssituation von Bedeutung. In den Nachbargemeinden sind ausgeprägte „eigene“ Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Die nächstgelegenen Anbieter aus dem Aldi Süd-Filialnetz sind in Düren, Kreuzau, Nideggen, Simmerath und Roetgen ansässig, sodass sich das Marktgebiet des Untersuchungsvorhabens vor allem auf die Gemeinde Hürtgenwald und die östlich unmittelbar angrenzende Ortslage Kreuzau-Obermaubach bezieht.

Auch für den geplanten Sonderpreis Baumarkt sind differenzierte Wettbewerbsstrukturen in den Nachbargemeinden Düren, Simmerath, Nideggen und Kreuzau gegeben, sodass auch dieser Betrieb vor allem auf den vorgenannten Siedlungsraum der Gemeinde Hürtgenwald und der angrenzenden Ortslage Kreuztal-Obermaubach ausstrahlt. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass es sich um einen kleinen Baumarkt mit einem auf ein Grundsortiment von Bau- und Gartenartikeln beschränkten Angebot handelt, während in den Nachbargemeinden größere und z.T. spezialisierte Wettbewerber die räumliche Ausstrahlungskraft des geplanten Marktes in Hürtgenwald einschränken.

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. 7.340 Einwohnern.²⁵ 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. 2.870 Einwohnern zuzurechnen.²⁶ 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 Nord-eifel und Düren beziehen.

Dies resultiert vor allem aus der hohen Verkehrszentralität des Planstandortes aufgrund seiner Lage an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke - DTV von ca. 6.600 Kfz/24h auf der B 399 und ca. 3.100 Kfz/24h auf der L 11).²⁷

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** für den projektierten Lebensmittelmarkt errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausga-

²⁵ 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.

²⁶ Stand: 31.12.2021; Für die nächsten Jahre sind keine grundlegenden Veränderungen in der Einwohnerstruktur des Einzugsgebietes zu erwarten, sodass die aktuelle Kaufkraft- und Umsatzstruktur die Marktsituation zum Zeitpunkt des Markteintritts der Planvorhaben widerspiegelt (mit Ausnahme der Teuerungsrate).

²⁷ Vgl. Verkehrsstärkenkarte 2015 für Nordrhein-Westfalen

bebetrag von aktuell ca. 3.085 € p.a. für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.721 €, Drogeriewaren ca. 364 €), gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.²⁸

Für den Baumarkt können die aktuellen durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 335 € p.a. für Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Boden) und 131 € p.a. für Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) in Deutschland angesetzt werden.

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 durchschnittliche Kaufkraftkennziffer für alle Einzelhandelssortimente der Gemeinde Hürtgenwald liegt bei 103,7 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).²⁹ Auch in den Nachbargemeinden Simmerath (101,4), Kreuzau (102,2), Nideggen (104,3) und Roetgen (118,0) werden überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern erreicht, während das Kaufkraftniveau in Düren (88,1) unterdurchschnittlich ausfällt.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 32,1 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (ca. 28,4 Mio. €) sowie Drogeriewaren (ca. 3,7 Mio. €) zur Verfügung.³⁰ Davon entfallen auf das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ca. 23,1 Mio. € und auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 9,0 Mio. €.

Das für den projektierten Bau- und Gartenmarkt relevante Kaufkraftpotenzial addiert sich im Einzugsgebiet auf ca. 5,3 Mio. € (davon ca. 3,8 Mio. € für Bau- und Heimwerkerbedarf und ca. 1,5 Mio. € für Gartenbedarf). Räumlich beläuft sich das projektrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 3,8 Mio. € in Zone 1 und ca. 1,5 Mio. € in Zone 2.

²⁸ Vgl. IFH-Marktvolumen 2020, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2021. Die Marktentwicklungen für das Jahr 2020 sind stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des Umsatzes stationärer Nonfood-Geschäfte infolge der Geschäftsschließungen). Das nahversorgungsbezogene Marktvolumen und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um mehr als 7 % angestiegen. Im Bau- und Gartenbedarf liegt die Steigerungsrate sogar bei rd. 28 %.

²⁹ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021

³⁰ Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Hürtgenwald beläuft sich auf ca. 27,9 Mio. €.

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

Die Einschätzung des infolge der geplanten Aldi Süd-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 (inkl. Bäckerei/Café) 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 8). 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 8: 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	5,1	67	23,1	22
Zone 2: erweitertes Einzugsgebiet	1,4	19	9,0	15
Einzugsgebiet gesamt	6,5	86	32,1	20
Diffuse Umsatzzuflüsse	1,1	14	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	7,6	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	1,4	./.	./.	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	9,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus den regionalen Pendlerbeziehungen und werden auf ca. 1,1 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend 14 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den Aldi Süd-typischen Nonfood-Sortimenten³¹ beläuft sich die Umsatzerwartung für den geplanten Aldi Süd-Markt nach der BBE-Prognose auf insgesamt **max. 9,0 Mio. €**.³²

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der **durchschnittliche** Umsatz einer Aldi Süd-Filiale in Deutschland rd. 8,8 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.010 m² Verkaufsfläche einer **Flächenproduktivität von ca. 8.770 € Umsatz je m² Verkaufsfläche**.³³ 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 Süd-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. 1.200 m² einen Umsatz erzielen kann, der über der **durchschnittlichen Aldi Süd-Flächenleistung** liegt. **Damit wird in die Umsatzumverteilungs-Prognose ein Umsatz von ca. 12,0 Mio. € unterstellt, der eine Kaufkraftbindung von min. 28 % der im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft voraussetzen würde.**³⁴

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.

³¹ 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 %.

³² Die Umsatzprognose umfasst den Backwarenumsatz des Bistro/Cafés (ohne Gastronomieumsätze) in Höhe von ca. 0,3 Mio. €.

³³ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/2022.

³⁴ Hierin enthalten ist ebenfalls der Backwarenumsatz des Konzessionärs.

6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des geplanten Sonderpreis Baumarktes

Für den geplanten Sonderpreis Baumarkt kann unterstellt werden, dass er aufgrund seines auf die Standardartikel des Bau- und Gartenbedarfs bezogenen Angebotes eine Grundversorgung in der Gemeinde Hürtgenwald und dem benachbarten Ortsteil Kreuzau-Obermaubach sicherstellen kann. Damit sind Kaufkraftbindungsquoten von max. 25 % im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) und max. 20 % im erweiterten Einzugsgebiet zu erwarten breiten.

Mit rd. 63 % wird der geplante Baumarkt damit den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone 1) erwirtschaften. Gut 20 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) generiert. Darüber hinaus werden rund 14 % des Umsatzes (ca. 0,2 Mio. €) als (diffuse) Streuumsätze durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Pendler) zufließen. Letztere resultieren vor allem aus der günstigen Verkehrslage für Pendler aus der Nordeifel in Richtung des Verdichtungsraumes Köln.

Abbildung 9: Marktanteile und Umsatz des projektierten Sonderpreis Baumarktes

Bereich	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Kerneinzugsgebiet	1,0	67	3,8	25
Zone 2: erweitertes Einzugsgebiet	0,3	20	1,5	20
Einzugsgebiet gesamt	1,3	87	5,3	24
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	13	./.	./.
Bau- und Gartenmarkt gesamt	1,5	100	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Für den projektierten Sonderpreis Baumarkt lässt sich ein Gesamtumsatz von max. 1,5 Mio. € (davon 1,4 Mio. € für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment) prognostizieren. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² wird sich somit die zu erwartenden Flächenleistung des Baumarktes auf ca. 1.400 € je m² Verkaufsfläche belaufen. Damit kann am Standort Hürtgenwald ein im Sonderpreis-Filialnetz ein hoher Umsatz unterstellt werden.³⁵ Unter Berücksichtigung auch der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist dies als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

³⁵ Im Jahre 2018 erzielten 225 Sonderpreis Baumärkte in Deutschland einen Gesamtumsatz von über 300 Mio. € (brutto), vgl. Baumarktmanager 02/2018. Die führenden Baumärkte in Deutschland erzielen mit einem zumeist deutlich umfangreicheren Sortiment (Sortimentstiefe und –breite) Flächenleistungen von 1.400 (Hagebau) – 2.990 (Hornbach) € je m² Verkaufsfläche auch nur teilweise höhere Flächenleistungen (Quelle: Dähne-Verlag 08/2021).

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Einleitung

Bei der Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten der Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die geplanten Märkte (Aldi Süd und Sonderpreis Baumarkt) im Einzugsgebiet übernehmen können bzw. im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung übernehmen müssen.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Vorhaben gegenüber den bereits ansässigen Betrieben induzierten Umverteilungseffekte in der Worst-Case-Variante relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz jeweils zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Ansiedlungen nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.³⁶

Für die städtebauliche Bewertung der Ansiedlungsvorhaben ist entscheidend, ob durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.³⁷ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bzw. des Baumarktes 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.

³⁶ Für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit für einzelne Lagen ist der Gesamtumsatz des Planvorhabens von Bedeutung, der dem Gesamtumsatz der Wettbewerber gegenüberzustellen ist. Eine sortimentspezifische Betrachtung ist im Lebensmitteleinzelhandel nicht sinnvoll, da die Lebensmittelmärkte neben einem umfassenden Nahrungs- und Genussmittelsortiment auch ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Drogeriewaren) führen. Dabei sind der Angebotsumfang und vor allem der Umsatz der Teilsortimente wesentlich von der Wettbewerbssituation abhängig. So verfügt die Gemeinde Hürtgenwald beispielsweise über keinen Drogeriemarkt, sodass der Drogeriewarenumsatz der örtlichen Lebensmittelmärkte höher ist als an Standorten mit einem Drogeriemarkt als Einkaufsalternative. Damit sind die Gesamtumsätze der betroffenen Anbieter für die Bewertung der wettbewerblichen und darauf aufbauend der städtebaulichen Auswirkungen von Bedeutung.

³⁷ 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.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines der Planvorhaben 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.

7.2 Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Backwarenverkauf des Konzessionärs) in Hürtgenwald-Kleinhau ist ein Umsatz in der Worst-Case-Variante von maximal 12,0 Mio. € anzusetzen. 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 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. Dagegen ist die Bedeutung des Onlinehandels beim Lebensmittelkauf mit durchschnittlich ca. 2 % des Umsatzes nach wie vor noch sehr gering.

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

Für die Lebensmittelanbieter im **Hauptzentrum Kleinhau** werden sich die Umverteilungen in der Worst-Case-Variante voraussichtlich auf ca. 4,2 Mio. € (gleichbedeutend ca. 19 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) belaufen.³⁸ 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 Angebotsüberschneidung zwischen diesen Betrieben und dem geplanten Lebensmittelmarkt. Die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Hofläden dienen vor allem einer ausschnittweisen Nahversorgung und teilweise dem Vergesslichkeitsbedarf der Bevölkerung aus eng begrenzten Nahbereichen, können jedoch keine vollständige Grundversorgung sicherstellen; diese Kleinbetriebe werden somit nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben aufbauen.

Gleichzeitig kann der zusätzliche Aldi Süd-Markt 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.

³⁸ Gegenüber der Vorläuferuntersuchung sind deutlich höhere Umsätze der ansässigen Lebensmittelmärkte und damit eine höhere Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung der Gemeinde Hürtgenwald zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich damit in stärkerem Maße auf die Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Hürtgenwald beziehen (knapp 40 % des Worst-Case-Umsatzes).

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. 3,0 Mio. €, gleichbedeutend ca. 6 % 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. 2 %) 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 Simmerath³⁹ ist ein Umsatzverlust von insgesamt ca. 1,7 Mio. € (gleichbedeutend ca. 5 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) zu prognostizieren.

In **Kreuzau** beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die Lebensmittelmärkte Aldi Süd und Lidl im Hauptzentrum (ca. 0,7 Mio. € / ca. 4 %), während die Umsatzverluste im 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. 0,6 Mio. € (ca. 2 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes unter Berücksichtigung auch der geplanten Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte) 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. 1,0 Mio. €) aus den hohen Pendlerzahlen in der Gemeinde Hürtgenwald resultiert.

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 vergleichsweise niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von aktuell ca. 89 % bei Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren. Nach Ansiedlung des Aldi Süd-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. 102 % gesteigert, sodass dann eine deutlich bessere Versorgungsausstattung gegeben sein wird.⁴⁰

³⁹ Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft und der funktionalen Einheit ist der Lebensmittelmarkt Aldi Süd im Einzelhandelskonzept formal nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

⁴⁰ Aktuell: ca. 24,7 Mio. € Umsatz : 27,9 Mio. € Kaufkraft = 89 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Hürtgenwald. Unter Berücksichtigung der Umsätze mit auswärtigen Kunden kann der ansässige Einzelhandel ca. 75 % der in Hürtgenwald vorhandenen Kaufkraft binden, während ca. 7 Mio. € an andere Einkaufsorte abfließen.

Abbildung 10: Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Aldi-Süd Lebensmittelmarktes

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz	Worst-Case-Variante Umsatzumverteilung		BBE-Prognose Umsatzumverteilung	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes
Hauptzentrum Hürtgenwald-Kleinhau ¹	22,4	4,2	19	3,7	17
Nahversorgung Hürtgenwald-Gey ¹	1,7	0,1	6	(*)	3
Nahversorgung Hürtgenwald-Vossenack ¹	2,1	0,1	4	(*)	2
Nahversorgung Hürtgenwald-Bergstein ¹	0,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Hürtgenwald	26,6	4,4	17	3,8	14
Hauptzentrum Simmerath ²	25,7	0,8	3	0,5	2
Sonstige Standorte Simmerath ²	8,5	0,9	9	0,7	7
Gemeinde Simmerath	35,3	1,7	5	1,2	3
Fachmarktzentrum Nideggen-Jülicher Straße/ Thumer Linde ²	32,3	0,6	2	0,3	1
Nahversorgung Nideggen-Schmidt ²	2,5	(*)	(*)	(*)	(*)
Gemeinde Nideggen	34,7	0,6	2	0,3	1
Hauptzentrum Kreuzau ²	18,0	0,7	4	0,5	3
Fachmarktzentrum Kreuzau-Winden ²	11,7	0,2	2	0,1	1
Gemeinde Kreuzau	29,7	0,9	3	0,6	2
Nahversorgungszentrum Düren-Lendersdorf ²	6,4	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte Düren-Lendersdorf/ Niederau ²	12,1	0,2	2	(*)	(*)
Fachmarktzentrum Düren-Am Ellernbusch ²	50,1	3,0	6	2,2	4
Stadt Düren (südliches Stadtgebiet)	68,5	3,2	5	2,2	3
Hauptzentrum Roetgen ²	24,6	0,2	1	0,1	(*)
Gemeinde Roetgen	24,6	0,2	1	0,1	(*)
Sonstige Standorte	./.	1,0	./.	0,8	./.
Gesamt	./.	12,0	./.	9,0	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)
¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Kioske
² ohne kleinteiligen Nahversorgungseinzelhandel
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Nach Aldi Süd-Realisierung (BBE-Prognose): ca. 28,5 Mio. € Umsatz : 27,9 Mio. € Kaufkraft = 102 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Gemeinde Hürtgenwald.

Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Aldi-Süd Lebensmitteldiscounters dient somit 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.

Angesichts der überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit der in Hürtgenwald ansässigen Lebensmittelmärkte kann auch die zu erwartende hohe Umsatzumverteilung von ca. 19 % des gegenwärtigen Umsatzes keine betriebsgefährdenden Auswirkungen auslösen, da diese Betriebe auch nach Realisierung des zu untersuchenden Aldi-Marktes Umsätze erreichen, die weit über den durchschnittlichen Leistungskennziffern liegen, sodass die betriebswirtschaftliche Rentabilität gesichert erscheint.

7.3 Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Baumarktes

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in Hürtgenwald-Kleinhau ist ein Umsatz in der Worst-Case-Variante von maximal 1,5 Mio. € zu erwarten. Die Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte basieren auf folgenden Annahmen:

- Das Sortimentskonzept von Sonderpreis Baumarkt bezieht sich auf ein schmales Bau- und Gartensortiment, das sich auf „schnelldrehende“ Standardartikel bezieht. Zentrenrelevante Randsortimente werden allenfalls untergeordnet im Rahmen von saisonalen Aktionsartikeln auf max. 30 m² Verkaufsfläche angeboten.
- Das Planvorhaben wird vor allem mit Bau- und Gartenmärkten konkurrieren, die vor allem in den benachbarten Städten und Gemeinden Düren, Kreuzau, Nideggen und Simmerath ansässig sind. In der Gemeinde Hürtgenwald ist kein vergleichbares Angebot vorhanden, sodass die Kaufkraft aus dem nördlichen Gemeindegebiet in Richtung Düren und aus dem südlichen Gemeindegebiet vorwiegend in Richtung Simmerath abfließt. In Nideggen und Kreuztal kommt vor allem den regional bedeutsamen Gartenfachmärkten eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu.
- Der Onlineanteil im Segment Heimwerken und Garten liegt aktuell bei ca. 7 %. Gerade im ländlichen Raum mit geringer stationärer Versorgungsdichte ist eine höhere Onlineorientierung zu verzeichnen.⁴¹

⁴¹ Vgl. HDE Online Monitor 2021 sowie BBSR, Räumliche Muster des Online-Handels in Deutschland, 2021

Unter Beachtung der vorab dargelegten Sachzusammenhänge lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Sonderpreis Baumarktes in Hürtgenwald wie folgt zusammenfassen:

Wie bereits im vorstehenden Kapitel dargelegt, wird für den geplanten Sonderpreis Baumarkt im Worst-Case-Szenario eine Umsatzgröße von insgesamt max. 1,5 Mio. € prognostiziert, davon entfallen auf zentrenrelevante, baumarkttypische Randsortimente (saisonal wechselnde Aktionsartikel⁴²) weniger als 0,1 Mio. €.

Die wettbewerbliche Auswirkungen des geplanten Baumarktes kommen innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern, also Vertriebskonzepten mit vergleichbarer Warenausrichtung zum Tragen. Somit werden sich die Wettbewerbswirkungen im Wesentlichen gegenüber den Bau- und Gartenmärkten Toom und Obi im südlichen Dürener Stadtgebiet sowie Mobau Thelen in Simmerath einstellen. Nachrangig gilt dies auch für die regional ausstrahlenden größeren Gartencenter in Kreuzau und Nideggen. Nach der Ansiedlung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzleistung dieser Märkte um bis zu 3 % des derzeitigen Umsatzes reduzieren wird. Allerdings werden sich die Umsätze dieser Anbieter weiterhin auf einem Niveau bewegen, bei dem die Märkte auch nach Realisierung des Planvorhabens rentabel betrieben werden können.

Da die Hauptwettbewerber zumeist Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, können betriebsgefährdende Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den Innenstädten bzw. Ortskernen der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines Sonderpreis Baumarktes in Hürtgenwald-Kleinhau gegenüber den in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen von Düren, Kreuzau, Nideggen, Simmerath und Roetgen sowie an wohnungsnahen Standorten ansässigen Einzelhandelsbetrieben keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen induziert werden, die einen der dort ansässigen Betriebe in seinem Fortbestand gefährden würden.

⁴² U.a. Weihnachts-, Osterdekoration, Feuerwerk, Sommerspielwaren/Pools, Fahrradzubehör, Campingartikel

7.4 Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Aldi Süd Lebensmittelmarktes und des Sonderpreis Baumarktes 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 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist dabei die Prognoserechnung gemäß Worst-Case-Variante mit einem deutlich überzeichneten Planumsatz von ca. 12,0 Mio. € für den Aldi Süd-Markt (inkl. Backwarenverkauf des Konzessionärs) und eines überdurchschnittlichen Planumsatzes für den Sonderpreis Baumarktes (ca. 1,5 Mio. €).⁴³

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 überdurchschnittlich leistungsfähige, nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde insgesamt nur rd. drei Viertel der örtlichen Kaufkraft binden, sodass per Saldo ca. 3 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus der Gemeinde Hürtgenwald an andere Versorgungsstandorte abfließen.

Der geplante Aldi Süd-Markt kann als ergänzender Betriebstyp einen weiteren Teil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraftabflüsse binden, sodass zukünftige eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 102 % in der Gemeinde Hürtgenwald erwartet werden kann (BBE-Prognose).

Auch für den Sonderpreis Baumarkt mit einem auf das Standardsortiment von Bau-, Heimwerker- und Gartenartikeln beschränkte Angebot ist eine Ergänzung der Versorgungsstrukturen von Hürtgenwald abzulesen, ohne dass messbare Wettbewerbswirkungen für die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Hürtgenwald ausgelöst werden. Dies resultiert daraus, dass bislang kein vergleichbarer Betriebstyp in der Gemeinde ansässig ist.

- Durch das Ansiedlungsvorhaben werden Umverteilungseffekte von ca. 19 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber den benachbarten Lebensmittelmärkten im Versorgungszentren Hürtgenwald-Kleinhau ausgelöst. Die Nahversorger weisen infolge der geringen Lebensmittelmarktausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine sehr hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, sodass trotz der starken absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte voraussichtlich keine Betriebsschließungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden.

⁴³ Eine kumulierte Analyse der Umverteilungen für die beiden Betriebe Aldi Süd und Sonderpreis Baumarkt – wie in der Stadt + Handel-Stellungnahme angeregt – ist nicht zielführend, da die Betriebstypen aufgrund unterschiedlicher Sortimente keine wesentlichen überschneidenden Wettbewerbswirkungen entfalten.

Hierbei ist von Bedeutung, dass die ansässigen Märkte im zentralen Versorgungsbereich Kleinhau aktuell eine Flächenproduktivität von ca. 7.400 € je m² Verkaufsfläche erreichen, die nach Realisierung des Aldi-Marktes mit ca. 6.000 € je m² Verkaufsfläche immer noch ein deutlich überdurchschnittliches Niveau erreicht.⁴⁴ Angesichts der hohen Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe und des differenzierten Angebotes unterschiedlicher Betriebe und Branchen (mit Nahversorgungsschwerpunkt) sind keine Anzeichen für eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches zu erkennen.

Aufgrund der gegenseitigen Funktionsergänzung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich aus den wettbewerblichen Effekten keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableiten.

- Auch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in Gey wird durch das Planvorhaben nur unwesentlich tangiert. Auch dieser Markt wird wesentlich zu einer Reduzierung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftabschlusses aus der Gemeinde Hürtgenwald beitragen, sodass beide Vorhaben (Aldi-Süd in Kleinhau und Netto in Gey) sich gegenseitig ergänzen werden.
- Darüber hinaus erreichen die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte – trotz der in der Worst-Case-Betrachtung vergleichsweise hohen prognostizierten Umsatzverluste von ca. 2 bis 4 % 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 des projektierten Lebensmittelmarktes ist mit einem Umsatz von max. 1,2 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. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

⁴⁴ In Deutschland erzielen die Lebensmittelmärkte durchschnittliche einen Umsatz von ca. 4.970 € je m² Verkaufsfläche (vgl. EHI, Handel aktuell 2021)

- Für den projektierten Bau- und Heimwerkermarkt stehen vor allem entsprechende Fachanbieter in Wettbewerbsbeziehung, die sich im Untersuchungsraum nahezu ausschließlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden.

Negative Auswirkungen des geplanten Sonderpreis Baumarktes mit seinem überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortiment auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind auch die sonstigen Versorgungsstrukturen andernorts nicht gefährdet, da dessen Wettbewerbswirkungen mit Umverteilungen von ca. 2 – 3 % des relevanten Umsatzes gering sind und somit keine städtebaulich negativen Fernwirkungen entfaltet werden.

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

Zudem sei an dieser Stelle auf den zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ insbesondere für den projektierten Aldi Süd-Markt hingewiesen, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Mehrumsatz deutlich übersteigt (12,0 Mio. € vs. 9,0 Mio. €). Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden dementsprechend geringer ausfallen, als vorab im Rahmen der Worst-Case-Prognose dargelegt.

7.5 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
- 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 die projektierten Märkte als frequenzstarker Nahversorger und ergänzender Bau- und Gartenmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ebenfalls zentrenprägende Wirkung entfalten können. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, sodass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entfaltet werden.

Durch die projektierte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bistro/Café) und des Bau- und Gartenmarktes mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (davon 300 m² Außenverkaufsfläche) kann die **Versorgungsqualität** für die Bevölkerung **im Verflechtungsreich angemessen** weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren. Die Märkte werden ca. 80 % ihres Umsatzes mit Kunden aus der „eigenen“ Gemeinde erzielen. Dabei wird der heute bestehende Kaufkraftabfluss erheblich reduziert.

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 durch den Rat beschlossenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Gemeinsam mit den übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Hauptzentrums werden die projektierten Märkte Aldi-Süd und Sonderpreis Baumarkt wesentlich zur Sicherung der (Nah-)Versorgung in der Gemeinde Hürtgenwald beitragen. Hinsichtlich der Anbindung an das bestehende Geschäftszentrum ist zu prüfen, ob neben der fußläufigen Verbindung entlang der Schevenhüttener Straße eine weitere Fußwegeverbindung im rückwärtigen Bereich geschaffen werden kann.

■ **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 den Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von den Vorhaben gewahrt.

8 Fazit

- Auf dem Grundstück Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (Aldi Süd), ein Bistro/Café mit Backwarenverkauf und eines Bau- und Gartenmarktes (Sonderpreis Baumarktes) mit ca. 1.100 m² (davon 300 m² Außenverkaufsfläche) geplant. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Das Sortiment des Sonderpreis Baumarktes beschränkt sich auf die Standardartikel des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs. Zentrenrelevante Randsortimente sind allenfalls im Rahmen von saisonalen Aktionsartikeln vorgesehen (max. 30 m² Verkaufsfläche).
- Der Untersuchungsstandort ist dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Kleinhau) als Entwicklungsstandort zugeordnet. Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Jahre 2020 beschlossen. Aufgrund der zentralen Lage können die projektierten Lebensmittel- und Baumärkte eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen. Darüber hinaus ist der Ortsteil Kreuzau-Obermaubach dem Einzugsgebiet zuzurechnen.
- Die projektierten Betriebe (Lebensmittelmarkt und Bau- und Gartenmarkt) werden über 80 % ihres zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet tätigen. Darüber hinaus werden diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden (Pendler, Geschäftsreisende, Touristen/Tagesbesucher) erzielt werden.

Damit werden beide Betriebe vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Hürtgenwald übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht der Lebensmittelmarkt eine jährliche Umsatzleistung von max. 9,0 Mio. € (inkl. Backwarenverkauf des Konzessionärs). Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wird allerdings ein Zielumsatz von max. 12,0 Mio. € (inkl. Backwarenverkauf) in die Auswirkungsanalyse eingestellt.

Für den Bau- und Gartenmarkt ist eine Umsatzerwartung von ca. 1,5 Mio. € zu berücksichtigen.

- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Betriebe beziehen, die aktuell die Versorgung der Hürtgenwalder Bevölkerung sicherstellen. Dies sind die benachbarten Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Kleinhau (u. a. Rewe, Lidl) sowie die Bau- und Gartenmärkte an den regional ausstrahlenden Versorgungsstandorten in Düren (vor allem im südlichen Stadtgebiet) 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.
- Starke Wettbewerbswirkungen sind für die Wettbewerber im Hauptzentrum Kleinhau zu erwarten. Diese Betriebe weisen jedoch aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine sehr hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, weshalb die benachbart gelegenen Betriebe auch nach Realisierung des Planvorhabens betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden können.

- Durch den projektierten Lebensmittelmarkt und den ergänzenden Bau- und Gartenmarkt wird das (Nah-)Versorgungsangebot 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. Denn heute sind – trotz der überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit der ansässigen Lebensmittelmärkte – Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Hürtgenwald an auswärtige Einkaufsstandorte (per Saldo ca. 3 Mio. €) zu verzeichnen; Abflüsse, die mit Realisierung des Planvorhabens teilweise auf den zentralen Versorgungsbereich Kleinhau umgelenkt werden.
- 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 BauNVO infolge der Ansiedlung eines Aldi-Süd Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.

Da in der Worst-Case-Annahme für den projektierten Lebensmittelmarkt eine deutlich höhere Umsatzleistung in die Umverteilungsprognose eingestellt worden ist, als am Standort aus absatzwirtschaftlicher Sicht tatsächlich erwartet werden kann (12,0 Mio. € anstatt 9,0 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 können, wird auch dem landesplanerischen Beeinträchtungsverbot entsprochen.

Köln, im August 2021/März 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln