

Abwägungstabelle Stand: 23.05.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrenname: Aufstellung des Bebauungsplanes F 8 „Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 01.12.2021 - 12.01.2022

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.1.	<p>Im Namen unserer Mandantin erheben wir Einwendungen im Rahmen der Auslegung gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält u. a. zentrale Festsetzungen, die keine Rechtsgrundlage haben, verstößt gegen die Ziele der Raumordnung und ist nicht abwägungsgerecht sowohl hinsichtlich einzelhandelsrechtlicher Belange als auch hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belastungen. Im Einzelnen:</p> <p>1. Einzelhandelsfestsetzungen ohne Rechtsgrundlage</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird für beide Sondergebiete eine unzulässige baugebietsbezogene vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts fehlt es für eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen bezüglich aller in einem Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe an einer Rechtsgrundlage (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008-4 CN 3/07-, Rn. 14, juris). Da eine vorhabenbezogene Kontingentierung der BauNVO grundsätzlich fremd ist, wird durch eine solche Festsetzung das System der vorhabenbezogenen Typisierung der Vorschriften der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung durchbrochen (Kuschnerus/Bischopink/Wirth Der standortgerechte Einzelhandel, S.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Planungsanlass ist die konkrete Ansiedlungsabsicht von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen ausschöpfen. Die gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist mit den vorhabenbezogenen Verkaufsflächen identisch. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses handelt es sich um ein Baugrundstück. Ein "Windhundrennen" ist insoweit nicht zu befürchten.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden aufgrund einer geänderten Ansiedlungsabsicht (Bau- und Gartenfachmarkt statt Non-food-Discounter) und zur Sicherung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie folgt geändert:</p> <p>In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste und mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 1.100 m² und maximal 1.200 m²,

142, Rn. 252).

Eine baugebietsbezogene Kontingentierung von Verkaufsflächen führt vielmehr zu einem Windhundrennen potentieller Investoren und Bauantragsteller um die begehrten Verkaufsflächen, was schlussendlich einen möglichen Ausschluss eines Grundeigentümers im Fall der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents zur Folge haben kann (BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013 - 4 BN 24/13 -, Rn. 4, juris).

Ein solcher Mangel in den Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung führt schon für sich genommen zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes (OVG NRW, Urteil vom 28.10.2020-10 D 43/17.NE -,Rn. 127- 128, juris). Vorliegend werden in Nr. 1.1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. F 8 die folgenden Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung getroffen:

"In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste [...]"

für das Sondergebiet 1, sowie

"In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Nonfood-Discounter" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.240 m² Gesamtverkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste, wobei maximal 30 % der jeweiligen Verkaufsfläche nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Randsortimente umfassen darf [...]"

für das Sondergebiet 2.

Diese Festsetzungen lassen je Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe zu. So sind bei einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² zwei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein großflächiger Betrieb und ein kleinflächiger Betrieb möglich. Das Potential für einen Wettlauf der Investoren ist somit gegeben -

- Backshop mit ergänzender Gastronomie,

- [...].

In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit bau- und gartenmarktspezifischen Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste, wobei maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Randsortimente umfassen darf, und mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 m² bis maximal 1.100 m²,

- [...].

	<p>unabhängig davon, dass laut Begründung des Bebauungsplans pro Sondergebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb projektiert ist. Die Festsetzungen ermöglichen ein Windhundrennen und sind daher unwirksam.</p>	
<p>1.2.</p>	<p>2. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung Der Bebauungsplan ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und verstößt daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB. <u>a) Er verstößt zunächst gegen Ziel 6.5-1 LEP NRW.</u> Gemäß diesem Ziel müsste sich das Plangebiet innerhalb eines im Regionalplan festgelegten allgemeinen Siedlungsbereiches befinden. Betrachtet man die Darstellung des allgemeinen Siedlungsbereiches im geltenden Regionalplan der Bezirksregierung Köln, so befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs lediglich teilweise innerhalb des ASB. Dies ist für ein Angepasstsein an die Ziele der Raumordnung nicht ausreichend. Auch wenn die regionalplanerische Ausweisung nicht flächenscharf sein kann, zeigt doch die Darstellung in den Planunterlagen, dass der ASB deutlich nördlich der südlichen Plangebietsgrenze endet. Etwa die südliche Hälfte des Plangebietes liegt nicht mehr innerhalb des ASB. Diese Abweichung ist zu weitreichend, um mit zeichnerischer Unschärfe des Regionalplans begründet zu werden. Es liegt keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor. Damit ist der Bebauungsplan bereits unwirksam. Noch eklatanter wird der Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Regionalplan, wenn man den derzeitigen Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Köln betrachtet, also die zukünftigen Vorstellungen der Regionalplanung. Dort wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vollständig außerhalb des ASB liegen. Damit liegt ein klarer und eklatanter Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Gemeinde mit Blick auf diese regionalplanarischen Vorgaben die vorliegende Planung vorantreiben konnte. <u>b) Zudem liegt auch ein Verstoß gegen Ziel 6.5-2 LEP NRW vor.</u> Demnach müsste sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befinden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu a):</u> Das Plangebiet liegt im aktuellen Regionalplan teilweise innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs und im Regionalplan-Entwurf (Stand Dezember 2021) vollständig außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Gleichwohl hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 02.12.2020 bestätigt, dass die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden ist. Durch die Bezirksregierung Köln wurde am 09.12.2020 auch bestätigt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der veränderten Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der südliche Rand des Allgemeinen Siedlungsbereichs ergibt sich in der Örtlichkeit aus der vorhandenen und bereits planungsrechtlich gesicherten Erschließung (Zufahrt Biogasanlage). Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (insbesondere die Ziele des Regionalplan-Entwurfs) sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aber nur den Zielen der Raumordnung anzupassen. In soweit besteht kein Verstoß gegen Ziel 6.5-1 LEP NRW. Die Gemeinde wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplan-Entwurf anregen, die Flächen nördlich der vorhandenen Zufahrt Biogasanlage in den Allgemeinen Siedlungsbereich einzubeziehen.</p> <p><u>Zu b):</u> Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 07.09.2020 der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau in südlicher Richtung auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Hürtgenwald zugestimmt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald (BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, 2009) ist mit dem Hauptzentrum Kleinhau ein zentraler Versorgungsbereich in zentraler Lage der Gemeinde festgelegt. Zusätzlich wird als "Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel" das südlich an den vorhandenen</p>

Im nach wie vor Gültigkeit beanspruchenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hürtgenwald aus dem Jahr 2009 liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vollständig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dieser beginnt nördlich des Plangebiets.

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Gemeinde zwischenzeitlich einen Beschluss gefasst hat, den zentralen Versorgungsbereich nach Süden zu erweitern.

Aufgrund der erheblichen Rechtswirkungen, die die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hat, kann eine solche Änderung jedoch nicht isoliert für einen bestimmten Standort erfolgen, ohne dass das Einzelhandelskonzept insgesamt überarbeitet, aktualisiert und widerspruchsfrei neu beschlossen wird. Eine saubere Änderung des Einzelhandelskonzeptes hat jedoch nicht stattgefunden.

Damit ist auch das Plangebiet nicht wirksam als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden. Dies wäre aufgrund erheblicher Abwägungsmängel auch nicht zulässig (dazu unten).

c) Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot als Ziel 6.5-3 LEP NRW vor.

aa) Zunächst wird der zentrale Versorgungsbereich Hürtgenwald-Kleinhau in seiner früheren Form beeinträchtigt.

(1) Das Beeinträchtigungsverbot gilt nicht nur für die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden, sondern ebenso für den zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde (vgl. VGH B-W, Urteil vom 17.02.2014 - 5 S 3254/11 -, Rn. 83, juris).

Dies wird auch in den Erläuterungen des LEP NRW klargestellt. So heißt es dort auch wörtlich (Seite 76 unter dem Punkt „zu 6.5-3“):

"Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot belässt der Gemeinde einen gegenüber dem allgemeinen Kongruenzgebot größeren Spielraum, stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

(2) Die angesprochene Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs bezieht nicht etwa nur einige Randgrundstücke in den zentralen Versorgungsbereich

zentralen Versorgungsbereich "Zum Steinbruch" angrenzende Areal vorgeschlagen. Dieser Bereich soll durch den Bebauungsplan F8 entwickelt werden. Eine Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde seitens der Bezirksregierung für künftige Änderungen gefordert. Es gibt keine rechtliche Verpflichtung Einzelhandels- und Zentrenkonzepte nach Ablauf einer bestimmten Frist zu erneuern, zumal die Erweiterungsflächen bereits Gegenstand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind und die Festlegung nicht isoliert erfolgt ist.

Mit Schreiben vom 02.12.2020 (auch mit Blick auf den Regionalplan-Entwurf und die Rücknahme des ASB im Plangebiet) hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden ist.

Die geplanten Einzelhandelsstandorte Lebensmitteldiscountmarkt / Bau- und Gartenfachmarkt liegen durch die Erweiterung im zentralen Versorgungsbereich. Ein alternativer Standort steht in Hürtgenwald nicht zur Verfügung.

Zu c): Beeinträchtigungsverbot

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Bau- und Gartenmarktes 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 Lebensmitteldiscountmarkt (inkl. Backwarenverkauf des Konzessionärs) und eines überdurchschnittlichen Planumsatzes für den geplanten Bau- und Gartenmarkt (ca. 1,5 Mio. €).

aa) Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau

(1) Die höchsten Umsatzumverteilungen sind für die Wettbewerber im Hauptzentrum Kleinhau zu erwarten. Diese Betriebe weisen jedoch aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, weshalb die benachbart gelegenen Betriebe

mit ein, sondern vergrößert ihn erheblich um Grundstücke, die zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe aufnehmen können. Der derzeitige Bestand des zentralen Versorgungsbereichs ist hinsichtlich der Einzelhandelsflächen nicht viel größer als diese Erweiterung. Wenn aber ein zentraler Versorgungsbereich um eine Fläche dieser Dimension vergrößert wird, handelt es sich nicht um eine reine Erweiterung. Es ähnelt eher der Eröffnung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs neben und gleichbedeutend mit dem bestehenden.

Dem entspricht auch die erhebliche Umsatzumverteilung aus dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich in den Erweiterungsbereich. Diese Umsatzumverteilung wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse bei 18% aus dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich gesehen. Die Grenze zur Existenzbedrohung von 10 % ist damit bei weitem überschritten. Eine Planung eines isolierten neuen zentralen Versorgungsbereichs benachbart zu dem bestehenden wäre daher unzulässig, weil der bestehende zentrale Versorgungsbereich bis hin zur Existenzbedrohung beeinträchtigt würde.

Diese Auswirkungen werden nicht allein durch die formale Zusammenlegung des neuen zentralen Versorgungsbereichs mit dem bestehenden statt einer Neuplanung eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs obsolet. Dadurch entfällt der Schutzstatus für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich nicht.

(3) Hinzu kommt, dass die in der Auswirkungsanalyse ermittelten Daten zur Umsatzumverteilung die Situation nicht realistisch, sondern deutlich entschärft zeigen, da die Umsatzumverteilung unter realistischen Annahmen deutlich höher zu prognostizieren ist.

Zunächst zeigt die ausführliche Einwendung der Industrie- und Handelskammer Aachen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (S. 5 ff des Abwägungsdokuments), dass die Umsatzumverteilung nicht nach dem Worst Case gerechnet wurde. Somit ist, würde man die Zahlen des Worst Case ansetzen, mit einer höheren Umsatzumverteilung zu rechnen.

Dem stimmt auch die "Plausibilitätsprüfung" (Anlage) zu, der unsere Mandantin die bei den Planunterlagen befindliche Auswirkungsanalyse durch "Stadt und Handel" hat unterziehen lassen.

Die Plausibilitätsprüfung zeigt, dass schon die derzeitigen Umsätze der Anbieter

auch nach Realisierung des Planvorhabens betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden können. Hierbei ist von Bedeutung, dass die ansässigen, großflächigen Lebensmittelmärkte 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. Aufgrund der gegenseitigen Funktionsergänzung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich aus den wettbewerblichen Effekten keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableiten.

(2) Im Rahmen des Ratsbeschlusses bzw. der landesplanerischen Abstimmung wurde der zentrale Versorgungsbereich Kleinhau auf einen größeren Umgriff als die tatsächlichen Standorte des großflächigen Einzelhandels bezogen. Auch das weitere Umfeld mit Schule und Rathaus als öffentliche Einrichtungen sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Kreuzstraße wurden als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

„Für den vorliegenden Geschäftsbereich in Kleinhau ist gemessen an der Ortsgröße und grundzentralen Versorgungsfunktion eine zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches angemessene Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen vorhanden, die sich wesentlich auf eine erweiterte Grundversorgung beziehen und dabei eine Ausstrahlungskraft auf das gesamte Gemeindegebiet entfalten können.“ (BBE 2022, Seite 10f).

Insofern ist die geplante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs dem vorhandenen Versorgungsbereich flächenmäßig untergeordnet.

Die geplante funktional-räumliche Vernetzung zwischen dem vorhandenen zentralen Versorgungsbereich und der geplanten Erweiterung widerlegt die Annahme, es handele sich um einen neuen zentralen Versorgungsbereich. Bereits im Bebauungsplan F4 war eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Süden vorgesehen, die im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs F8 (2. Offenlage) aufgegriffen wird.

(3) Die IHK hat im Rahmen der Offenlage bestätigt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Zwar bewertet die IHK einzelne Annahmen aus der Auswirkungsanalyse anders als die BBE, eine Anpassung der

im zentralen Versorgungsbereich Hürtgenwald-Kleinhau deutlich zu niedrig angegeben wurden. Die für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL in der Auswirkungsanalyse angenommenen Umsätze liegen um rd. 20 - 25 % unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber (Plausibilitätsprüfung, S. 5). Bezüglich ---- unserer Mandantin liegt die angenommene Flächenproduktivität nach Angaben des Betreibers zudem rd. 50 % unterhalb der aktuell am Standort erzielten Flächenproduktivität (Plausibilitätsprüfung, S. 5). Die Annahme erheblich unterdurchschnittlicher Flächenleistungen ist unter Berücksichtigung der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation in Hürtgenwald (einzige strukturprägende Anbieter), der sehr guten und schnellen Erreichbarkeit des Standorts aus dem gesamten Gemeindegebiet, dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau sowie der modernen und marktadäquaten Aufstellung der beiden Anbieter (zudem Kombinationsstandort aus Vollsortimenter und Discounter) nicht realistisch (Plausibilitätsprüfung, s. 5 f). Auch die Auswirkungen der Planung, also die Umsatzumverteilung aus dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich in den Erweiterungsbereich, werden unterschätzt. Es heißt dazu in der Plausibilitätsprüfung (S. 13):

"Darüber hinaus werden die Umsatzumverteilungen aufgrund Einzelbewerbung der Planvorhaben bzw. der Nichtberücksichtigung aller relevanten Verkaufsflächen künstlich reduziert und durch die Verwendung aggregierter Sortimente verwischt."

Dies wird im Kapitel 2.4 "Umsatzumverteilung" der Plausibilitätsprüfung ausführlich erläutert. Insbesondere ist laut Stadt und Handel die Auswirkungsanalyse insofern nicht belastbar, als sie nicht zwischen den relevanten Sortimenten differenziert. Auch stellt sie die Umsatzumverteilung der beiden Planvorhaben einzeln und nicht in der Summe dar.

Hinzu kommt Folgendes. Laut der Auswirkungsanalyse erzielt der ALDI Süd rd. 71 % seiner Umsätze von Betrieben außerhalb des Gemeindegebiets. Es ist demgegenüber nach der Plausibilitätsprüfung von Stadt und Handel nicht anzunehmen, dass ein weiterer Discounter, der vergleichbar mit dem bereits angesiedelten LIDL ist, einen hohen Anteil der aktuell abfließenden Kaufkraft in das Gemeindegebiet rückbinden kann (Plausibilitätsprüfung, S. 11). Aufgrund der

Analyse würde aber nicht zu wesentlich anderen Ergebnissen führen. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) sind somit ausgeschlossen.

Die Flächenproduktivität der vorhandenen Lebensmittelmärkte wurde entsprechend der vorgebrachten Angaben angepasst (siehe lfd. Nr. 1.6 ff).

Eine kumulierte Analyse der Umverteilungen für die beiden Einzelhandelsbetriebe (aktuell: Aldi Süd und Sonderpreis Baumarkt) - wie in der Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel angeregt - ist nicht zielführend, da die Betriebstypen aufgrund unterschiedlicher Sortimente keine wesentlichen überschneidenden Wettbewerbswirkungen entfalten.

bb)

Darüber hinaus erreichen die durch den geplanten, großflächigen Lebensmittel-einzelhandel 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.

Negative Auswirkungen des geplanten Sonderpreis Baumarktes mit seinem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment 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.

	<p>direkten benachbarten Lage des ALDI Süd zu den aktuell einzigen strukturprägenden Betrieben Hürtgenwalds REWE und LIDL erscheint vielmehr der ermittelte Wert der Umsatzumverteilungen zu Lasten des REWE und des LIDL als deutlich zu gering (Plausibilitätsprüfung, S. 10).</p> <p>Aufgrund dieser erheblichen Umsatzumverteilung, die zu Lasten des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Kleinbau zu erwarten ist und deutlich höher liegen wird als die ohnehin schon hohe Annahme in der Auswirkungsanalyse, wird bezüglich dieses zentralen Versorgungsbereichs gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen. Für den REWE und den Lidl sind Umsatzverluste von weit über der Schwelle zur Existenzbedrohung von 10% anzunehmen.</p> <p>bb) Auch prognostiziert die vorliegende Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungen von 6 % bis 8 % aus den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen "Hauptzentrum Kreuzau" und "Fachmarktzentrum Düren-Am Ellernbusch" (Auswirkungsanalyse, S. 32).</p> <p>Legt man nun die Ausführungen der IHK zugrunde und berechnet einen Worst Case, so ist auch hier mit Umsatzumverteilungen > 10 % zu rechnen, sodass auch eine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche jenseits der Existenzbedrohung zu befürchten steht.</p> <p>Damit wird gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen sowohl hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs Hürtgenwald-Kleinbau als auch hinsichtlich der anderen genannten zentralen Versorgungsbereiche.</p>	
<p>1.3.</p>	<p>3. Vor dem Hintergrund der existenzbedrohenden Umsatzumverteilungen aus den genannten zentralen Versorgungsbereichen ist die Planung auch nicht abwägungsgerecht. In bestehenden und gesetzlich geschützten zentralen Versorgungsbereichen sind die Grundrechte der Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer von besonderem Belang. Die Grundrechte auf den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie auf Grundeigentum werden bei einem existenzbedrohenden Umsatzabzug deutlich jenseits von 10 % nicht hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Schutzanspruch bestehender Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nach städtebaulichen Kriterien zu bewerten. Durch den projektierten Lebensmitteldiscountmarkt 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.</p>

<p>1.4.</p>	<p>4. Es liegen Abwägungsmängel der immissionsschutzrechtlichen Belange vor. Dies gilt für die Einstufung der Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen.</p> <p>a) So wird auf Seite 35 des Schallgutachtens behauptet, das Jugendheim würde nicht zur Nachtzeit betrieben. Gerade Jugendliche treffen sich jedoch regelmäßig nach 22:00 Uhr oder feiern Partys. Es ist unklar, woher die Auffassung, dass ein Jugendheim nicht zur Nachtzeit betrieben würde, resultiert.</p> <p>Es steht zu vermuten, dass hier der Beurteilungspegel zur Nachtzeit nicht mehr erlauben würde, von einer Irrelevanz der neu hinzutretenden Nutzung auszugehen. Nur daher wurde er hier nicht gezeigt. Dies ist zu korrigieren, weil ein Jugendheim typischerweise auch zur Nachtzeit betrieben wird.</p> <p>b) Dies gilt umso mehr, als ausweislich der Abbildung auf Seite 11 der Begründung das Gebäude, in dem sich das Jugendheim befindet. ansonsten als Rettungswache genutzt wird. Gerade eine Rettungswache ist eine typische Nutzung, die rund um die Uhr stattfindet, also auch zur Nachtzeit schutzwürdig ist. Es ist davon auszugehen, dass sich dort beispielsweise Personen im Bereitschaftsdienst aufhalten. Demnach muss dem Gebäude mit Jugendheim und Rettungswache auch der Nachtwert eines Mischgebietes zugesprochen und seine Einhaltung überprüft werden.</p> <p>c) Es ist nicht davon auszugehen, dass dann noch eine Richtwertunterschreitung von 6 dB(A) vorliegt. Es ist somit nicht mehr von Irrelevanz auszugehen. Dann ist auch die Vorbelastung zu untersuchen.</p> <p>d) Des Weiteren ist die unbebaute Fläche nördlich des Jugendheims näher zu betrachten. Nach A. 1.3 b) der TA-Lärm ist sie als unbebaute Fläche zu berücksichtigen. Sie ist hier mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (Tag- und Nachtwert) einzustufen und entsprechend zu untersuchen.</p>	<p>Der Kreis Düren bestätigt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben bestehen, da die Belange des Immissionsschutzes anhand der beigefügten Schallprognose B2110020-01(1)_ver25Aug2021 der ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln ausreichend betrachtet worden sind.</p> <p>Das Jugendheim ist der Rettungswache angeschlossen, insoweit müssen die hier vorhandenen Nutzungen mit dem Emissionsverhalten einer Rettungswache vereinbar sein. Eine Anlieferung innerhalb der Nachtzeit ist ausgeschlossen. Lediglich 6 Pkw-Fahrten (Beschäftigte) müssen in der ungünstigsten Nachtstunde in Ansatz gebracht werden. Die hiervon ausgehende Geräuscentwicklung ist in Bezug auf die Immissionseinwirkungen im Bereich des Jugendheims untergeordnet.</p>
<p>1.5.</p>	<p>5. Zudem sind die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich fehlerhaft. Es wird auf eine externe Ausgleichsfläche verwiesen, auf der der naturschutzrechtliche Ausgleich realisiert werden soll. Diese Fläche wird zwar in einer Übersichtsabbildung auf der Planzeichnung gezeigt, jedoch müsste sie, um korrekt festgesetzt zu werden, parzellenscharf und im selben Maßstab wie die restliche Planzeichnung festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis. Der externe Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis Düren gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.</p>

	wird in der Rechtsprechung auch gefordert; ansonsten liegt ein Bekanntmachungsmangel vor (OVG NRW, Urteil vom 11. Oktober 2017 - 7 D 52/15.NE -, Rn. 24, juris; Hess. VGH, Urteil vom 18.05.2017- 4 C 2399/15.N - , Rn. 39, juris).	
1.6	<p>6. Die hier vorliegende Planung grenzt unmittelbar an die Fläche der L11.</p> <p>Im Plangebiet ist unmittelbar angrenzend an die L 11 eine Pflanzfläche vorgesehen. Es ist fraglich, ob diese nicht das Lichtraumprofil der L 11 oder des dort vorhandenen Radweges beeinträchtigt. Auf eine ähnliche Problematik wird vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen in seiner Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hingewiesen (Seite 1 des Abwägungsdokuments).</p>	Plangebietsseitig gibt es keinen Radweg. Das Lichtraumprofil der L 11 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
1.7	Die Ausführungen zeigen, dass die Planung an erheblichen Mängeln leidet. Teilweise sind diese Mängel kaum abzustellen (Regionalplanentwurf). Daher sollte von der Planung abgesehen werden. Zumindest müsste sie tiefgreifend überarbeitet und erneut offengelegt werden.	Die Gemeinde hat in der Vergangenheit und wird im Beteiligungsverfahren zum Regionalplan-Entwurf darauf hinwirken, dass das Plangebiet vollumfänglich als ASB festgelegt wird. Inwieweit der Regionalrat der Anregung entspricht, ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Bebauungsplans wahrscheinlich noch nicht entschieden.
1.8.	<p>Plausibilitätsprüfung, Stadt + Handel Stadtplaner PartGmb, Januar 2022</p> <p>Stadt + Handel wurde beauftragt, für die „Auswirkungsanalyse eines ALDI-Süd-Lebensmittelmarktes und eines Centershop Nonfood-Discounters an der Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau“, erstellt durch BBE (hier als VG BBE 2021 bezeichnet) einen fokussierten Plausibilitätscheck zu erarbeiten.</p>	Die Auswirkungsanalyse wurde aufgrund einer geänderten Ansiedlungsabsicht (Sonderpreis Baumarkt statt Centershop) und unter Berücksichtigung der Einwendungen im Rahmen der 1. Offenlage im März 2022 überarbeitet (BBE August 2021/März 2022). Im Rahmen der Überarbeitung wurden insbesondere die vorgebrachten Kritikpunkte der Plausibilitätsprüfung geprüft.
1.8.1	<p>1. Projektplanung und Projektdaten Verkaufsflächen des Planvorhabens</p> <p>In Kapitel 2 des VG BBE 2021 erfolgt eine differenzierte Darstellung der geplanten Verkaufsflächen des Planvorhabens Centershop. Eine differenzierte Darstellung der Verkaufsflächen des Planvorhabens ALDI Süd und der Bäckerei erfolgt nicht.</p> <p>Hinsichtlich des ALDI Süd erfolgt der Hinweis, dass rd. 90% der Verkaufsflächen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen.</p> <p><u>Bewertung der Ausführungen im VG BBE 2021:</u></p>	<p>Sortimentspezifische Differenzierung der Verkaufsflächen</p> <p>a) Die Verkaufsflächen des geplanten, großflächigen Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche entfallen zu 90 % auf nahversorgungsrelevante Sortimente: ca. 1.000 m² entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 80 m² auf Drogeriewaren sowie 120 m² auf wöchentlich wechselnde Nonfood-Artikel. 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 Textilsorti-</p>

- Zur fundierten Bewertung der mit einem Planvorhaben einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist es erforderlich, alle für die Auswirkungsanalyse relevanten Verkaufsflächen detailliert darzustellen und eine sortimentspezifische Differenzierung vorzunehmen.

Die Darstellung der Verkaufsflächengröße, der geführten Sortimente und der Aufteilung der Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen ist ein Qualitätskriterium für Auswirkungsanalysen (vgl. gif 2020, S. 101 – Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen).

- Ersichtlich wird bei einem Vergleich des VG BBE 2021 mit der aktuellen Planzeichnung im Entwurf (Stand 11.10.2021) zudem, dass die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd mit 1.165 m² (VG) zu 1.200 m² (Planzeichnung) voneinander abweichen.

Durch die nur in Teilen erfolgende Darstellung bzw. Erläuterung der untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen wird nicht ersichtlich, welche Verkaufsflächen im Rahmen der Auswirkungsanalyse bezüglich der durch das Planvorhaben zu erwartenden Auswirkungen zu Grunde gelegt werden. Eine gesamte übersichtliche Darstellung der untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen gemäß gif 2020 findet nicht statt.

Zudem werden durch die vorgenommene gemeinsame Betrachtung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren die zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens, welche die relevanten Wettbewerbsstrukturen je nach deren Sortimentsausrichtung unterschiedlich stark betreffen, "vermischt" und nicht klar ersichtlich.

Falls die aktuelle Planzeichnung des Planvorhabens nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Rechtskraft erlangt, könnte der geplante ALDI Süd Verkaufsflächen realisieren, die über die in der Auswirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächendimensionen hinausgehen. Die mit dem Planvorhaben verbundenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden somit im VG BBE 2021 nicht korrekt beurteilt und würden bei korrekter Annahme der Verkaufsfläche des ALDI Süd von rd. 1.200 m² höher ausfallen.

ment. 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 % (BBE 2022, Seite 5).

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

b) Die Verkaufsflächen des geplanten, großflächigen Einzelhandel - Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche entfallen nahezu vollständig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente mit folgenden Artikelgruppen:

- Eisenwaren ca. 180 m²

- 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-Postenwaren ca. 30 m²,

- Außenverkaufsfläche max. 300 m²: Verkauf von Blumen-/Pflanzenerde, Torf und Mulch, Pflanzen, Gartenmöbeln und sonstigen witterungsunempfindlichen Artikeln des Bau- und Gartenbedarfs.

Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen

a) Die Auswirkungsanalyse betrachtet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

In der Auswirkungsanalyse wird als worst-case Annahme die durchschnittliche Flächenleistung einer ALDI-Süd-Filiale unterstellt, obwohl BBE davon ausgeht, dass die tatsächlich zu erzielende Flächenleistung deutlich geringer ausfallen wird. Im Ergebnis werden die Auswirkungen von 12 Mio € Umsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters betrachtet, das entspricht einer Flächenleistung einer üblichen Marktgröße eines ALDI-Süd-Marktes. Hierin enthalten ist ebenfalls der Backwarenumsatz eines Konzessionärs.

Kleinere Filialen erzielen auf die Fläche bezogen höhere Umsätze als Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche anbieten. Insofern führen die

		<p>Annahmen zu sehr hohen rechnerischen Umsätzen, die deutlich über den zu erwartenden Umsätzen (8,2 Mio €) liegen.</p> <p>b) Die Auswirkungsanalyse betrachtet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb - Bau- und Gartenmarkt mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche, davon maximal 10 % zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² wird für den Bau- und Gartenmarkt - als worst-case-Annahme mit Blick auf die Umsatzumverteilung - eine Flächenleistung von ca. 1.400 €/m² angenommen</p>
<p>1.8.2</p>	<p>2. Makro- und Mikrostandort</p> <p>Vorhabenstandort</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald (2009) innerhalb des ausgewiesenen Hauptzentrums Kleinhau auf einer an den ZVB angrenzenden Entwicklungsfläche (VG BBE 2021, S. 10).</p> <p>Nach dem VG BBE 2021 sollen <i>"Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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"</i> (VG BBE 2021, S. 10/11).</p> <p><i>„Der geplante ALDI Süd-Markt kann in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Hürtgenwald wichtige wohnungsnahе Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung von Hürtgenwald übernehmen"</i>(VG BBE 2021, S. 18).</p> <p><i>„Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)"</i> (VG BBE 2021, S. 11).</p> <p><u>Bewertung der Ausführungen im VG BBE 2021:</u></p> <p>- Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung ist fraglich, ob der Stand-</p>	<p>Zentraler Versorgungsbereich Kleinhau Einzugsgebiet</p> <p>Der vorhandene zentrale Versorgungsbereich in Kleinhau bildet zusammen mit der Erweiterung nach Süden einen zentralen Versorgungsbereich. Eine räumlich-funktionale Verbindung ist über die Lage an der Landesstraße 11 (Schevenhüttener Straße) gegeben. Zusätzlich sind Verbindungen aus der Ortslage für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Konkret geplant ist eine neue Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Rinnebachstraße zu den neuen Einzelhandelsstandorten.</p> <p><i>„Für den vorliegenden Geschäftsbereich in Kleinhau ist gemessen an der Ortsgröße und grundzentralen Versorgungsfunktion eine zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches angemessene Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungen vorhanden, die sich wesentlich auf eine erweiterte Grundversorgung beziehen und dabei eine Ausstrahlungskraft auf das gesamte Gemeindegebiet entfalten können."</i> (BBE 2022, Seite 10f).</p> <p>Im Rahmen der Abstimmung mit der Landesplanung wurde auch das weitere Umfeld mit Schule und Rathaus als öffentliche Einrichtungen sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Kreuzstraße in die Betrachtung eines konzeptionellen zentralen Versorgungsbereichs mit einbezogen. Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Ortslagen Vossenack, Kleinhau, Hürtgen, Großhau, Schafberg, Brandenburg, Bergstein und Zerkall der Gemeinde Hürtgenwald und die östlich untermittelbar angrenzende Ortslage Kreuzau-Obermaubach mit insgesamt rd. 7.340 Einwohnern. Die Ortslagen Raffelsbrand/Simonskall sowie</p>

ort Hauptzentrum Kleinhau aufgrund seiner überwiegend autokundenorientierten Lage an der L 11/B 399, der nur geringen siedlungsräumlichen Integration (nur im Norden Anschluss an Wohnbebauung) sowie der geringen Nahversorgungsbedeutung (vorrangig Nahversorgung für den Ortsteil Kleinhau mit rd. 650 Einwohnern) die heutigen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt.

- Der Standortbereich Hauptzentrum Kleinhau stellt hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung ein typisches Fachmarktzentrum mit mehreren großflächigen Fachmärkten, kleineren ergänzenden Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen dar. Der Standort weist eine gute verkehrliche Anbindung durch seine direkte Lage an der L 11 auf. Die Gebäude sind um den zentral gelegenen Parkplatz organisiert und hinsichtlich der Zugänglichkeit (Ein- und Ausgänge) mit den Gebäudefronten auf diesen ausgerichtet. Anhand des aktuellen Lageplans des Planvorhabens (VG BBE 2021, S. 6) wird ersichtlich, dass das Planvorhaben südlich des Hauptzentrum Kleinhau errichtet werden soll, wobei sich das Gebäude im direkten Anschluss an die LIDL Immobilie befindet. Die Öffnung bzw. Ausrichtung des Planvorhabens erfolgt klar in Richtung der südlich geplanten Parkplätze bzw. in klarer Gegenrichtung zu den nördlich befindlichen Einzelhandelsbetrieben. Zwischen dem Hauptzentrum und Planvorhaben sind Grünflächen bzw. Bepflanzungen geplant. Eine direkte fußläufige Wegeverbindung besteht nicht.

- Das Planvorhaben befindet sich im Ortsteil Kleinhau mit rd. 650 Einwohnern. Die nächstgelegenen Ortsteile liegen mit Hürtgen (rd. 1,2 km), Grosshau (rd. 1,8 km) und Brandenburg (rd. 2,1 km) mehr als 1 km entfernt vom Planvorhaben. Zudem besteht mit den im Ortsteil Kleinhau angesiedelten marktadäquat aufgestellten Lebensmitteldiscounter LIDL und Lebensmittelvollsortimenter REWE bereits aktuell eine gute qualitative Lebensmittelversorgung.

Es ist daher nicht anzunehmen, dass das Planvorhaben ALDI Süd zu einer Verbesserung der qualitativen oder räumlichen Versorgung beigetragen wird.

- Zwar wurde durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2012 bestätigt, dass der Standort des Planvorhabens durch Flächentausch zukünftig als ASB eingeordnet werden kann, nach dem aktuell gültigen Regionalplan 2003 (Teilabschnitt - Region Aachen) liegt das Planvorhaben jedoch überwiegend außerhalb eines ASB und ist somit nicht kongruent zu Ziel 6.5-1 des LEP NRW.

Gey/Straß/Horm bilden das erweiterte Einzugsgebiet mit insgesamt 2.870 Einwohnern.

Darüber hinaus sind Streuumsätze aufgrund der Lage an den Bundesstraßen 399 bzw. der Landesstraße 11 zu erwarten, die sich vor allem auf Pendler zwischen der Nordeifel und Düren beziehen. Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus den regionalen Pendlerbeziehungen und werden auf ca. 1,1 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend 14 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert.

Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Kleinhau weist also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht auf und wirkt damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. (Einzelhandelserlass NRW 2021, 2.2.9)

Eine integrierte Lage des zentralen Versorgungsbereichs ist auf Grundlage des aktuellen Regionalplans zu unterstellen. Auch die Erweiterungsflächen des zentralen Versorgungsbereichs liegen innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den festgelegten ASB. Der südliche Rand des Allgemeinen Siedlungsbereichs ergibt sich in der Örtlichkeit aus der vorhandenen und bereits planungsrechtlichen gesicherten Erschließung (Zufahrt Biogasanlage).

Die Gemeinde Hürtgenwald wird im Rahmen der Beteiligung zum Regionalplan-Entwurf anregen, die Erweiterungsflächen vollständig als ASB festzulegen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind - wie landesplanerische Stellungnahmen - sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Städtebauliche Auswirkungen

a) Der im Gemeindegebiet ansässige Nahversorgungseinzelhandel (3.330 m² Verkaufsfläche, Umsatz 24,7 Mio €) kann aktuell rd. 89 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren in Hürtgenwald (27,9 Mio €) binden (BBE 2022, Seite 30). 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.

Nach Realisierung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs - Nahversorgung erhöht sich die Kaufkraft-Umsatz-Relation auf 102 %, sodass dann eine deutlich bessere Versorgungsausstattung gegeben sein wird.

Es ist fraglich, ob der Standort Hauptzentrum Kleinbau aufgrund seiner überwiegend autokundenorientierten Lage, der nur geringen siedlungsräumlichen Integration sowie der geringen Nahversorgungsbedeutung die heutigen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt.

Die städtebauliche Struktur des Hauptzentrums sowie der Lageplan des Planvorhabens lassen darauf schließen, dass mit der Errichtung des Planvorhabens ein eigenständiger, vom Hauptzentrum abgewandter Standortbereich ohne direkte fußläufige Verbindung entstehen wird. Es ist daher nicht anzunehmen, dass das Planvorhaben zu einer nachhaltigen Stärkung des Verbundstandortes bzw. zu Ansiedlungsanreizen für weitere Betriebe beitragen wird.

Das Planvorhaben ALDI Süd wird nicht zu einer Verbesserung der qualitativen oder räumlichen Versorgung beitragen und nur eine zu den Betrieben LIDL und REWE ergänzende wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen.

Fraglich ist auch, ob nach Umsetzung des Planvorhabens in den Ortsteilen Vossenack und Gey noch Möglichkeiten bestehen, Nahversorgungsstrukturen mit lokalem Versorgungscharakter - bspw. den angedachten Netto-Markt (s. u.) - zu realisieren.

Das Planvorhaben liegt nach dem aktuell gültigen Regionalplan 2003 (Teilabschnitt - Region Aachen) überwiegend außerhalb eines ASB.

Für die Lebensmittelanbieter im Hauptzentrum Kleinbau werden sich die Umverteilungen in der Worst-Case-Variante voraussichtlich auf ca. 4,2 Mio. € (gleichbedeutend ca. 19 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes) belaufen. 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. Weitere Umsatzumverteilungen ergeben sich insbesondere im eigenen Filialnetz (Aldi Süd in Düren, Simmerath, Kreuzau, Nideggen).

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 Lebensmitteldiscountmarkt. 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.

b) Die wettbewerbliche Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes 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.

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.

1.8.3

3. Wettbewerbssituation und Nachfrageanalyse

Wettbewerbssituation

Im VG BBE 2021 wird in Kapitel 5 eine Analyse der Angebotssituation im Untersuchungsraum, differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen vorgenommen. Die Methodik der Erfassung der Angebotsstrukturen wird in der Auswirkungsanalyse nicht erläutert. Die Verkaufsflächen und Umsätze der Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum enthalten sowohl die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als auch die weiteren, auf den Randsortimentsverkaufsflächen angebotenen Nonfood-Sortimente (VG BBE 2021 Abbildung 7, S. 19).

Im Ortsteil Gey ist die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters geplant. Da dieser noch keine Planreife besitzt, wird dieser fachlich korrekt nicht als Planvorhaben berücksichtigt.

Bewertung der Ausführungen im VG BBE 2021:

- Zur fundierten Bewertung der mit einem Planvorhaben einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist es erforderlich, alle für die Auswirkungsanalyse relevanten Verkaufsflächen und die auf diesen erzielten Umsätze der Bestandsstrukturen detailliert darzustellen und eine sortimentspezifische Differenzierung vorzunehmen.
- Die Überprüfung der erfassten Angebotsstrukturen hat ergeben, dass einige der aktuell bestehenden Betriebe bzw. der im Sinne der Prognosepflicht zur beachtenden gesicherten Planvorhaben im Untersuchungsraum nicht berücksichtigt wurden. Dies betrifft insbesondere den Netto in Simmerath - Verlagerung und Erweiterung in den ZVB an die Humboldtstraße, Umfirmierung und Umstrukturierung des real zu Kaufland im September 2021 in Düren sowie die geplante Verlagerung und Erweiterung des REWE und LIDL in Nideggen (Aufstellungsbeschluss B-Plan besteht).
- Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte wurden nicht berücksichtigt.
- Bezüglich des Hauptzentrums Hürtgenwald-Kleinbau wird im VG BBE 2021 ein Umsatz von rd. 15,5 Mio. Euro angegeben. Werden hier die anzunehmenden Umsätze kleinteiliger Betreiber (Bäcker/Kiosk/Weinhandlung (Outlet)) abgezogen, so wird ersichtlich, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL aktuell Umsätze erzielen, die deutlich unter den marktüblichen

Die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird entsprechend ergänzt.

Sortimentspezifische Differenzierung der Verkaufsflächen

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.

Angebotsstruktur

Die Angebotsstrukturen werden in der Auswirkungsanalyse (BBE 2022) richtig dargestellt:

In der Gemeinde Simmerath ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der sich entlang der Hauptstraße und der parallel verlaufenden Humboldtstraße erstreckt (Junker + Kruse-Einzelhandelskonzept Gemeinde Simmerath, 1. Fortschreibung 2013). 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. Innerhalb des Fachmarktzentrums "Am Ellernbusch" in Düren 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).

In Nideggen wird 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 der Fachmarktstandort Jülicher Straße/Thumer Linde nochmals erweitert. Der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplanes N 21 "Sondergebiet - Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen wurde am 20.04.2021 gefasst.

Flächenproduktivitäten der Betreiber liegen und somit eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweisen.

- Darüber hinaus wird anhand der angenommenen geringen Leistungsfähigkeit des LIDL und REWE ersichtlich, dass bereits aktuell nur eine geringe Nachfrage nach Lebensmittelangeboten in Hürtgenwald besteht.

Die für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL im VG BBE 2021 angenommenen Umsätze liegen um rd. 20 - 25 % unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber (Hahn Report 2020/2021 - REWE rd. 4.320 Euro je m² LIDL rd. 9.570 Euro je m²). Bezüglich des REWE-Marktes liegt die angenommene Flächenproduktivität nach Angaben des Betreibers zudem rd. 50 % unterhalb der aktuell am Standort erzielten Flächenproduktivität. Die erheblich unterdurchschnittlichen Flächenleistungen sind unter Berücksichtigung der gering ausgeprägten Wettbewerbssituation in Hürtgenwald (einzige strukturprägende Anbieter), der sehr guten und schnellen Erreichbarkeit des Standorts aus dem gesamten Gemeindegebiet, dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau (rd. 103,7 (VG BBE 2021, S. 23)) sowie der modernen und marktadäquaten Aufstellung der beiden Anbieter (zudem Kombinationsstandort aus Vollsortimenter und Discounter) nicht nachzuvollziehen.

Durch die vorgenommene gemeinsame Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Nonfood werden die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens, welche die relevanten Wettbewerbsstrukturen je nach deren Sortimentsausrichtung unterschiedlich stark betreffen, "vermischt" und nicht klar ersichtlich. Dies gilt insbesondere, da die Darstellung der Umsätze- und Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe (NuG, Drog, Nonfood), von der Darstellung der Verkaufsflächen und der Nachfragesituation des ALDI Süd (NuG, Drog) abweicht.

Die mangelhafte Erfassung der Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe und der im Sinne der Prognosepflicht zu beachtenden gesicherten Planvorhaben sowie die Nichtbeachtung der Auswirkungen der Corona-Pandemie führt zu einer insgesamt fehlerhaften Angebots- bzw. Wettbewerbssituation. Da diese eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens darstellt, sind die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse insgesamt nicht valide.

Das VG BBE 2021 erfüllt hinsichtlich der Angebotssituation nicht die nach dem

Corona-Pandemie

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 %. Für die Märkte in Hürtgenwald wie im Umland wird eine durch die Pandemie bedingte, höhere Umsatzleistung in die Betrachtung eingestellt.

Flächenproduktivität Lebensmitteleinzelhandel in Kleinhau

Für die vorhandenen Lebensmittelmärkte in Kleinhau mit insgesamt 3.030 m² Verkaufsfläche (inklusive 400 m² nonfood-Sortimente) wird ein Umsatz von insgesamt 22,4 Mio € unterstellt (BBE 2022, Seite 18). Die durch den Betreiber benannte Flächenproduktivität des REWE-Marktes wurde berücksichtigt. Stadt + Handel 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.

Nachfrageanalyse

Das abgegrenzte Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist nachvollziehbar.

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). Perspektivisch ist aufgrund der noch möglichen Mobilisierung von Bauland ein Einwohnerzuwachs im Ortsteil Kleinhau zu erwarten.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen für den projektierten Lebensmittelmarkt errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca.

Huma-Urteil (OVG NRW) geforderte Prognosepflicht.

Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL im Hauptzentrum Hürtgenwald erzielen aktuell Umsätze, die deutlich unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber liegen. Die Betriebe weisen somit eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit auf. Die Ansiedlung eines neuen Marktes (Planvorhaben ALDI Süd) wird daher voraussichtlich zu hohen Umsatzumverteilungen zu Lasten der benachbarten einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (LIDL und REWE) in Hürtgenwald führen, wobei Markt bzw. Standortaufgaben wahrscheinlich sind.

Darüber hinaus wird anhand der angenommenen geringen Leistungsfähigkeit des LIDL und REWE ersichtlich, dass bereits aktuell nur eine geringe Nachfrage nach Lebensmittelangeboten in Hürtgenwald besteht. Der Bedarf für zusätzliche Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, wie sie durch das Planvorhaben geschaffen werden sollen, scheint in Hürtgenwald daher nur gering zu sein. Darüber hinaus wird das Planvorhaben aufgrund der benachbarten Lage zu LIDL und REWE sowie den nur rd. 650 Einwohnern im Nahbereich nicht zu einer räumlichen oder qualitativen Verbesserung der Versorgung in Hürtgenwald beitragen.

Die für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL angenommenen Umsätze liegen um rd. 20 - 25 % unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber. Bezüglich des REWE-Marktes liegt die angenommene Flächenproduktivität nach Angaben des Betreibers zudem rd. 50% unterhalb der aktuell am Standort erzielten Flächenproduktivität. Die Umsatzschätzungen sind unter Berücksichtigung der guten Lage und Aufstellung der Betriebe unrealistisch.

Nachfrageanalyse

In Kapitel 6 des VG BBE 2021 wird ein nach Zonen differenziertes, für beide Planvorhaben gemeinsames Einzugsgebiet (ALDI Süd und Centershop) dargestellt, die aktuellen Einwohnerzahlen (06.2021) ermittelt und die in den Einzugsgebietszonen bestehende Kaufkraft (2021) ermittelt. Darüber hinaus werden auf dieser Basis Marktanteilsmodelle für den ALDI Süd und den Centershop aufgestellt und hierdurch zu erwartende Flächenproduktivitäten bzw. Umsätze für das Planvorhaben hergeleitet.

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

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 (BBE 2022, Seite 22f).

Hinsichtlich des ALDI Süd wird ein Gesamtumsatz von rd. 12,0 Mio. Euro angenommen.

Bewertung der Ausführungen im VG BBE 2021:

- Das dargestellte Einzugsgebiet ist unter Berücksichtigung der aktuellen Bestands- bzw. Wettbewerbsstrukturen (Kapitel 5) für den geplanten Lebensmitteldiscounter nachvollziehbar, wenngleich ein über die Gemeindegrenzen hinausreichendes Einzugsgebiet (umfasst werden auch Gebietsteile der Nachbargemeinde Kreuzau) im Hinblick auf den grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Hürtgenwald nicht angemessen erscheint.

- Es ist anzunehmen, dass der geplante Centershop-Markt aufgrund seiner besonderen Sortimentszusammensetzung und Betriebsform (nicht zentrenrelevante, zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante Sortimente, besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe etc. (vgl. VG BBE 2021, S. 7)) ein Einzugsgebiet aufweisen wird, welches deutlich von einem klassischen Lebensmitteldiscounter abweicht.

- Bezüglich des geplanten Lebensmitteldiscounters wird das Kaufkraftvolumen als Summe der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren berechnet. Hinsichtlich der für den Centershop-Markt relevanten Kaufkraft erfolgt ebenfalls eine Zusammenfassung mehrerer Sortimente, wobei nicht nachzuvollziehen ist, welche Sortimente die dargestellte Kaufkraft bedingen. Zur fundierten Bewertung der mit einem Planvorhaben einhergehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist es erforderlich, alle für die Auswirkungsanalyse relevanten Kaufkraftwerte detailliert darzustellen und eine sortimentspezifische Differenzierung vorzunehmen

- Die Kaufkräfte werden auf Basis aktueller Kaufkraftdaten und Einwohnerzahlen ermittelt. Nicht berücksichtigt werden die nach der Prognosepflicht des Huma-Urteils (OVG NRW- Urteil vom 01.12.2015- 10 D 91/13.NE) zu beachtenden Entwicklungen der Einwohner und der Kaufkraft im Untersuchungsraum bis zur angenommenen Marktreife des Planvorhabens.

- Im Zuge des Marktanteilsmodells wird bezüglich des ALDI Süd pauschal ein *„aus regionalen Pendlerbeziehungen resultierender (diffuser) Streuumsatz in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 14 %“* (VG BBE 2021, S. 23) angenommen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist der angenommene Streuumsatz als deutlich zu

	<p>hoch zu bewerten. Dies wird insbesondere an der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen sowie dem deutlichen Auspendlerüberschuss (rd. 2000 (VG BBE 2021, S 10) ersichtlich.</p> <p>Aufgrund dieser Aspekte ist nicht zu erwarten, dass mit Realisierung des Planvorhabens zusätzliche Kunden aus den Umlandkommunen Umsätze im Planvorhaben tätigen.</p> <p>Das über die Gemeindegrenzen hinausreichende Einzugsgebiet des Planvorhaben ALDI Süd erscheint im Hinblick auf den grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Hürtgenwald als nicht angemessen.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Centershop-Marktes wird nicht korrekt ermittelt. Der Markt wird aufgrund seiner besonderen Sortimentszusammensetzung und Betriebsform ein im Vergleich zum ALDI Süd teilweise differentes Einzugsgebiet aufweisen.</p> <p>Durch die vorgenommene Zusammenfassung mehrerer Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie verschiedener Sortimente des Centershop) lässt sich nicht konkret beurteilen, wie hoch das Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten (Haupt-)Sortimenten des Planvorhaben in den Einzugsgebietszonen bzw. dem Untersuchungsraum ist. Dies führt dazu, dass die in Kapitel 6.2 aufgestellten Marktanteilsmodelle nicht nachvollziehbar sind bzw. durch eine nach Sortimenten unterschiedlich stark beeinflusste gesamte Nachfragesituation verfälscht werden.</p> <p>Das VG BBE 2021 erfüllt hinsichtlich der Nachfragesituation nicht die nach dem Huma-Urteil (OVG NRW) geforderte Prognosepflicht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten sind realistischerweise deutlich geringere (diffuse) Streuumsätze anzunehmen. Die im Marktanteilsmodell anzunehmenden Kaufkraftbindungen müssten dementsprechend in Zone I und II höher ausfallen.</p>	
<p>1.8.4</p>	<p>Plausibilitätsprüfung - 4. Umsatzverteilung</p> <p>In Kapitel 7 des VG BBE 2021 werden die mit dem Planvorhaben einhergehenden Umsatzumverteilungen lagespezifisch dargestellt.</p> <p>Die Umsatzumverteilung wird für jeden Betrieb des Planvorhabens gesondert vorgenommen. Zudem erfolgen Sortimentszusammenfassungen. Für das Plan-</p>	<p>Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter werden Umverteilungseffekte von ca. 19 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber den benachbarten Lebensmittelmärkten im Versorgungszentrum Hürtgenwald-Kleinhausen ausgelöst. Die Nahversorger weisen infolge der geringen Lebensmittelmarktausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine sehr hohe betriebliche Leis-</p>

vorhaben ALDI Süd werden die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren und für das Planvorhaben Centershop die nicht zentrenrelevanten Sortimente und die zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimente summiert dargestellt (S. 37, Tabelle 11).

Die deutlichsten aus dem Planvorhaben ALDI Süd resultierenden Umsatzumverteilungen ergeben sich bezüglich der strukturprägenden Betriebe des Hauptzentrums Hürtgenwald-Kleinhau in Höhe von rd. 2,8 Mio. Euro bzw. rd. 18% (Worst Case). Noch dem VG BBE 2021 weisen *"die Nahversorger 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"*(VG BBE 2021, S. 35).

Hinsichtlich aller relevanten Strukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hürtgenwald ergeben sich insgesamt vorhabenbedingte (ALDI Süd) Umsatzumverteilungen von rd. 3,0 Mio. Euro. Darüber hinaus werde *"auch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in Gey 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"*(VG BBE 2021, S. 36)

Bewertung der Ausführungen im VG BBE 2021:

- Eine detaillierte Darstellung und Analyse der relevanten zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Auswirkungsanalyse nicht. Mögliche Vorschädigungen der zentralen Versorgungsbereiche werden zudem nicht berücksichtigt. Auch erfolgt nur eine rudimentäre städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen.
- Nach der aktuellen Planzeichnung des Vorhabens könnte ALDI Süd Verkaufs-

tungsfähigkeit auf, sodass trotz der starken absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte voraussichtlich keine Betriebsschließungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden.

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

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.

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

flächen realisieren, die über die in der Auswirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächendimensionen hinausgehen. Die mit dem Planvorhaben verbundenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen würden bei korrekter Annahme der Verkaufsfläche des ALDI Süd höher ausfallen.

„Verwischen“ der Umsatzumverteilungen aufgrund von aggregierten Sortimenten

- Durch die summarische Beurteilung der Umsatzumverteilungen des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel mit Drogeriewaren sind sortimentspezifische Bewertungen der städtebaulichen Verträglichkeit für einzelnen Lagen nicht möglich. Zudem werden durch die Summierung sowohl der sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen wie auch der entsprechenden sortimentspezifischen Angebotsumsätze (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Nonfood) die prozentualen Umsatzumverteilungswerte verzerrt.

„Reduzierung“ der Umsatzumverteilungen aufgrund Einzelbewertung der Planvorhaben, Nichtberücksichtigung aller relevanten Verkaufsflächen

- Die Umsatzumverteilungen des ALDI Süd Lebensmitteldiscounters werden getrennt von den Umsatzumverteilungen des geplanten Centershop bewertet. Eine fachlich gebotene kumulierte Analyse der Umsatzumverteilungen (relevant insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) erfolgt nicht. Zudem werden in der Auswirkungsanalyse die Verkaufsflächen und Umsätze des geplanten Bistro/Cafe mit Backwarenverkauf (Bäckerei), welche auch umverteilungsrelevant werden, nicht berücksichtigt. Insgesamt werden somit im VG BBE 2021 Umsatzumverteilungen bewertet, die unterhalb der tatsächlich durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen liegen. Im VG BBE 2021 erfolgt somit nicht die erforderliche Prüfung des Worst Case.

Fehlerhafte Erfassung der Angebotssituation

- Die mangelhafte Erfassung der Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe und der zur beachtenden gesicherten Planvorhaben führt zu einer insgesamt fehlerhaften Angebots- bzw. Wettbewerbssituation und somit zu einer nicht validen Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens.

Nichtberücksichtigung der Kaufkraftprognose

- Entwicklungen des Kaufkraftvolumens durch Einwohner- und Kaufkraftentwicklungen bis zur Marktreife des Planvorhabens werden im VG BBE 2021 nicht berücksichtigt.

- Um die Betroffenheit der ZVB und der weiteren Anbieter valide beurteilen zu können, ist es erforderlich, die Kaufkraftpotenziale den im Jahr 2025 bestehenden Anbietern, differenziert nach Verortung der Kaufkraftpotenziale, zuzurechnen. Hierbei muss beurteilt werden, wo Einwohnerzuwächse oder Einwohnerabnahmen erfolgen und wie sehr die unterschiedlichen Anbieter im Gemeindegebiet von den damit verbundenen neuen Potenzialen profitieren.

Unrealistische Einschätzungen hinsichtlich der Umsatzumverteilungen

- Hinsichtlich aller relevanten Strukturen Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hürtgenwald ergeben sich insgesamt vorhabenbedingte (ALDI Süd) Umsatzumverteilungen von rd. 3,0 Mio. Euro. Wird dieser Wert auf dem Vorhabenumsatz (ALDI Süd) von rd. 10,4 Mio. Euro bezogen, so zeigt sich, dass nur rd. 29% der durch das Planvorhaben generierten Umsätze von Betreibern aus dem Gemeindegebiet stammen. Somit erzielt der ALDI Süd rd. 71 % seiner Umsätze von Betrieben außerhalb des Gemeindegebiets. Aufgrund der direkten benachbarten Lage des ALDI Süd zu den aktuell einzigen strukturprägenden Betrieben Hürtgenwalds REWE und LIDL erscheint der im VG BBE 2021 ermittelte Wert der Umsatzumverteilungen zu Lasten des REWE und des LIDL als deutlich zu gering.

- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL im Hauptzentrum Hürtgenwald erzielen aktuell Umsätze, die deutlich unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber liegen. Die Betriebe weisen somit eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit auf. Die Ansiedlung eines neuen Marktes (Planvorhaben ALDI Süd) wird daher voraussichtlich zu hohen Umsatzumverteilungen zu Lasten der benachbarten einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (LIDL und REWE) in Hürtgenwald führen, wobei Markt- bzw. Standortaufgaben wahrscheinlich sind.

- Die für die strukturprägenden Lebensmittelanbieter REWE und LIDL angenommenen Umsätze liegen um rd. 20 - 25 % unter den marktüblichen Flächenproduktivitäten der Betreiber. Bezüglich des REWE-Marktes liegt die angenommene Flächenproduktivität nach Angaben des Betreibers zudem rd. 50 % unterhalb der aktuell am Standort erzielten Flächenproduktivität.

Die Umsatzschätzungen sind unter Berücksichtigung der guten Lage und Aufstellung der Betriebe unrealistisch.

- Die angenommene hohe vorhabenbedingte Umsatzrückbindung von den Wettbewerbern außerhalb des Gemeindegebiets (rd. 71 %) erscheint zudem unrealistisch, da den Bestandsbetrieben LIDL und REWE eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit unterstellt wird. Es ist nicht anzunehmen, dass ein weiterer Discounter, der vergleichbar mit den bereits angesiedelten LIDL ist, einen hohen Anteil der aktuell abfließenden Kaufkraft in das Gemeindegebiet rückbinden kann.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund einer fehlerhaften Angebotssituation, einer unrealistischen Einschätzung der Bestandsumsätze, einer Nichtberücksichtigung der Kaufkraftprognose sowie einer Nichtberücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht valide.

Darüber hinaus werden die Umsatzumverteilungen aufgrund Einzelbewertung der Planvorhaben bzw. der Nichtberücksichtigung aller relevanten Verkaufsflächen künstlich reduziert und durch die Verwendung aggregierter Sortimente verwischt.

Aufgrund der direkten benachbarten Lage des ALDI Süd zu den aktuell einzigen strukturprägenden Betrieben Hürtgenwalds REWE und LIDL erscheint der im VG BBE 2021 ermittelte Wert der Umsatzumverteilungen zu Lasten des REWE und des LIDL als deutlich zu gering. Die Ansiedlung eines neuen Marktes (Planvorhaben ALDI Süd) wird insbesondere aufgrund der angenommenen eingeschränkten Leistungsfähigkeit der benachbarten einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (LIDL und REWE) voraussichtlich zu hohen Umsatzumverteilungen führen, wobei Markt- bzw. Standortaufgaben wahrscheinlich sind.

Die angenommene hohe vorhabenbedingte Umsatzrückbindung von den Wettbewerbern außerhalb des Gemeindegebiets (rd. 71 %) erscheint aufgrund der angenommenen eingeschränkten Leistungsfähigkeit des systemgleichen Anbieters UDL unrealistisch.

Eine dezidierte Bewertung der Umsatzumverteilungen ist in einer vollumfänglichen Auswirkungsanalyse zu erbringen.

1.8.5	<p>Es ist anzunehmen, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung bei methodisch korrekter Beurteilung absehbar Größenordnungen annehmen, welche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen.</p> <p>Das VG BBE 2021 ist somit in wesentlichen Aspekten nicht plausibel und balstbar, und steht im Widerspruch zu den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW 2019.</p>	Siehe oben
--------------	---	------------