

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Einzelhandels im „PRIMUS-Quartier Nahversorgung“ in Titz

Aktualisierung Juni 2022

für
Landgemeinde Titz

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	Makrostandort	7
3	Mikrostandort	11
4	Wettbewerbssituation	16
4.1	Wettbewerbssituation in der Landgemeinde Titz	17
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Titz	17
4.1.2	Sonstiges projektrelevantes Versorgungsangebot in den Ortsteilen der Landgemeinde Titz	17
4.2	Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Bedburg	19
4.3	Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Jülich.....	19
4.4	Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Erkelenz.....	20
4.5	Wettbewerbssituation im Grundzentrum Elsdorf	21
4.6	Wettbewerbssituation im Grundzentrum Linnich	21
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	25
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	25
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des PRIMUS-Quartiers Nahversorgung	28
6	Bewertung der Auswirkungen des PRIMUS-Quartiers	35
6.1	Umsatzumverteilungseffekte	35
6.2	Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfrahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO	44
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung.....	46
7	Fazit	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Nutzungskonzept	5
Abbildung 2:	Lage der Landgemeinde Titz und zentralörtliche Gliederung.....	7
Abbildung 3:	Geplanter zentraler Versorgungsbereich Titz.....	9
Abbildung 4:	Mikrostandort	12
Abbildung 5:	Bebauungsplan Titz Nr. 37 (Vorentwurf)	13
Abbildung 6:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	18
Abbildung 7:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum (1).....	22
Abbildung 8:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum (2).....	23
Abbildung 9:	Einzugsgebiet	26
Abbildung 10:	Projektrelevantes Kaufkraftvolumen.....	28
Abbildung 11:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte	30
Abbildung 12:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Fachmärkte (1) (Bekleidung sowie Nonfood-Discounter alternativ Baustoffhandel).....	32
Abbildung 13:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Fachmärkte (2) (alternativ Bau- und Heimwerker-, Garten-, Einrichtungsfachmarkt).....	33
Abbildung 14:	Umsatzentwicklung der Lebensmittelmärkte (Bestand – Planung; Worst-Case).....	34
Abbildung 15:	Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrum (Lebensmittel- und Drogeriemärkte).....	39
Abbildung 16:	Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrum (2) (Bekleidungsanbieter, Nonfood-Discounter, Einrichtungsmarkt).....	41
Abbildung 17:	Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrum (3) (Bau- und Heimwerkermarkt, Baustoffhandel, Gartenmarkt).....	43

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Landgemeinde Titz hat das Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in der Ortslage Titz eingeleitet.

Im Rahmen des PRIMUS-Quartiers Nahversorgung ist vorgesehen, die beiden Lebensmittelmärkte Aldi-Süd und Edeka, die heute Verkaufsflächen von 950 bzw. 900 m² aufweisen, kleinräumig zu verlagern. Der Neubau von Aldi-Süd wird auf etwa 1.350 m² und die neue Verkaufsfläche von Edeka auf etwa 1.500 m² (zzgl. 200 m² Café / Bäckerei in der Vorkassenzone) projektiert.

Als Nachnutzer des Aldi-Bestandsmarktes ist entweder ein Nonfood-Discounter (Centershop) oder alternativ ein Fachmarkt mit einem der nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Einrichtungsbedarf / Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe oder Gartenbedarf / Blumen vorgesehen. Das bestehende Edeka-Gebäude soll dagegen abgerissen werden und an dieser Stelle ein Quartiersplatz entwickelt werden, der eine Scharnierfunktion zwischen dem Nahversorgungszentrum und den Wohnsiedlungsbereichen von Titz wahrnehmen soll.

Ergänzt werden soll der Standortverbund durch einen Drogeriemarkt (ca. 750 m²) sowie zwei weitere Ladeneinheiten (ca. 450 m² bzw. 200 m²), die voraussichtlich jeweils mit einem Bekleidungsfachmarkt belegt werden sollen. Unverändert in Betrieb bleiben soll der bereits ansässige Edeka Getränkemarkt (ca. 900 m²).

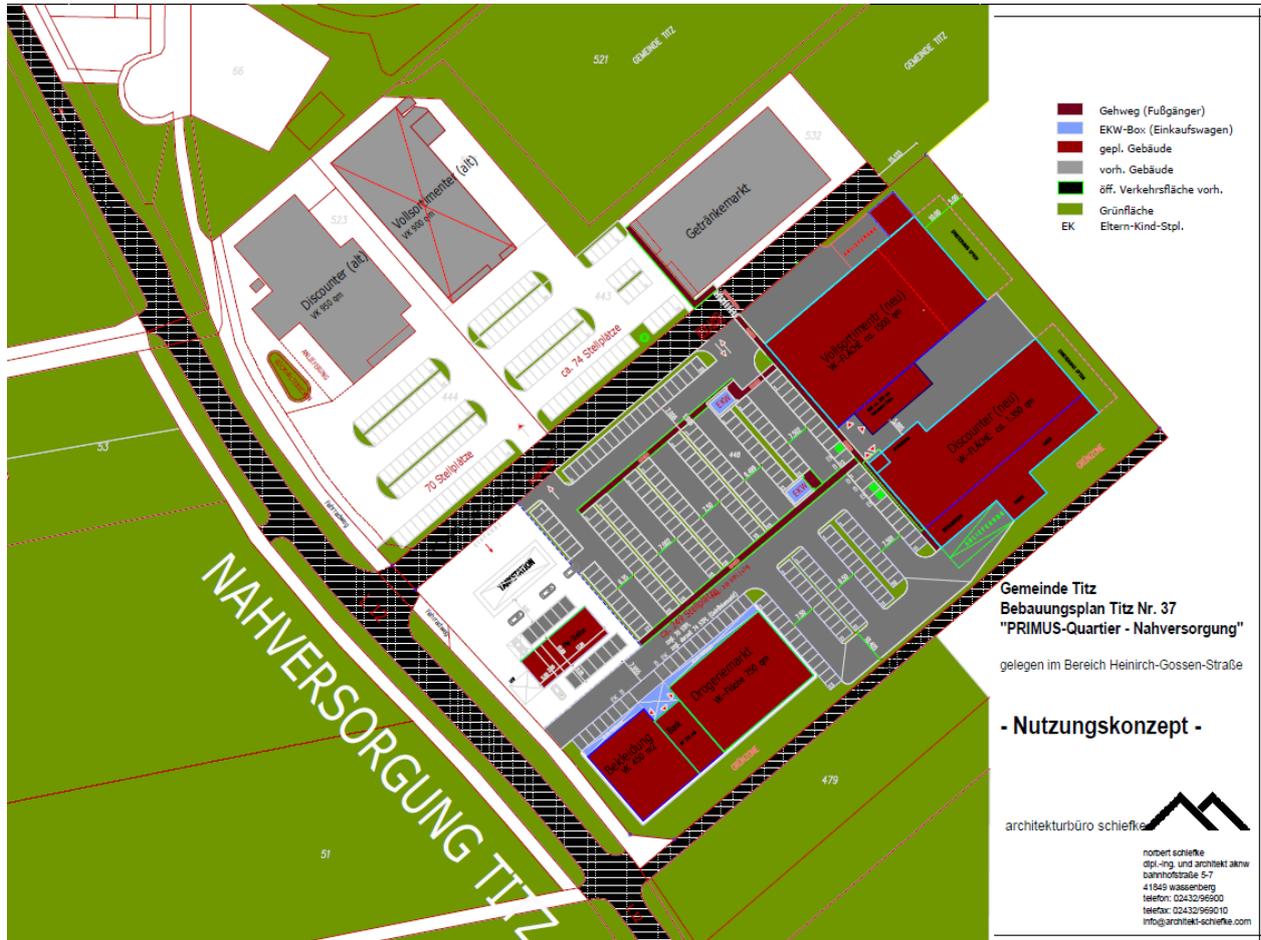
Insgesamt soll die Verkaufsfläche am Vorhabenstandort somit um ca. 3.550 m² von heute ca. 2.750 auf künftig 6.300 m² erweitert werden. Das Nutzungskonzept in der Übersicht sieht wie folgt aus:

Nutzung	Bestand	Planung
■ Edeka Supermarkt (inkl. Café/Bäckerei)	900 m ²	1.700 m ²
■ Edeka Getränkemarkt	900 m ²	900 m ²
■ Aldi-Süd	950 m ²	1.350 m ²
■ Nonfood-Discounter alternativ FM mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	./.	950 m ²
■ Drogeriemarkt	./.	750 m ²
■ Bekleidungsfachmarkt	./.	200 m ²
■ Bekleidungsfachmarkt	./.	450 m ²
■ Gesamt	2.750 m²	6.300 m²

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Abbildung 1: Nutzungskonzept



Quelle: Architekturbüro Schiefke

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Titz oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Neubauvorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt:

Sichergestellt ist, dass die Integrationsgebote des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) gewahrt werden. Denn der Projektstandort befindet sich in einem Siedlungsbereich, der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt ist, so dass Ziel 6.5-1 des LEP NRW eingehalten wird.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Darüber hinaus nimmt das Grundstück eine Lage innerhalb des mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept „geplanten zentralen Versorgungsbereiches Titz“ ein.¹ Dieses Konzept wurde von der Landgemeinde im Jahre 2018 erstellt und damit eine räumliche Festlegung für den zentralen Versorgungsbereich getroffen, die bereits die nunmehr zu untersuchenden Grundstücke als Potenzialflächen einbindet.

Folgt die Landesplanungsbehörde der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, stimmt die Planung des PRIMUS-Quartiers auch mit dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW überein.

Nachzuweisen ist im Rahmen des landesplanerischen Genehmigungsverfahrens gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW zusätzlich noch, dass durch das Vorhaben andere zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtungsverbot) werden.

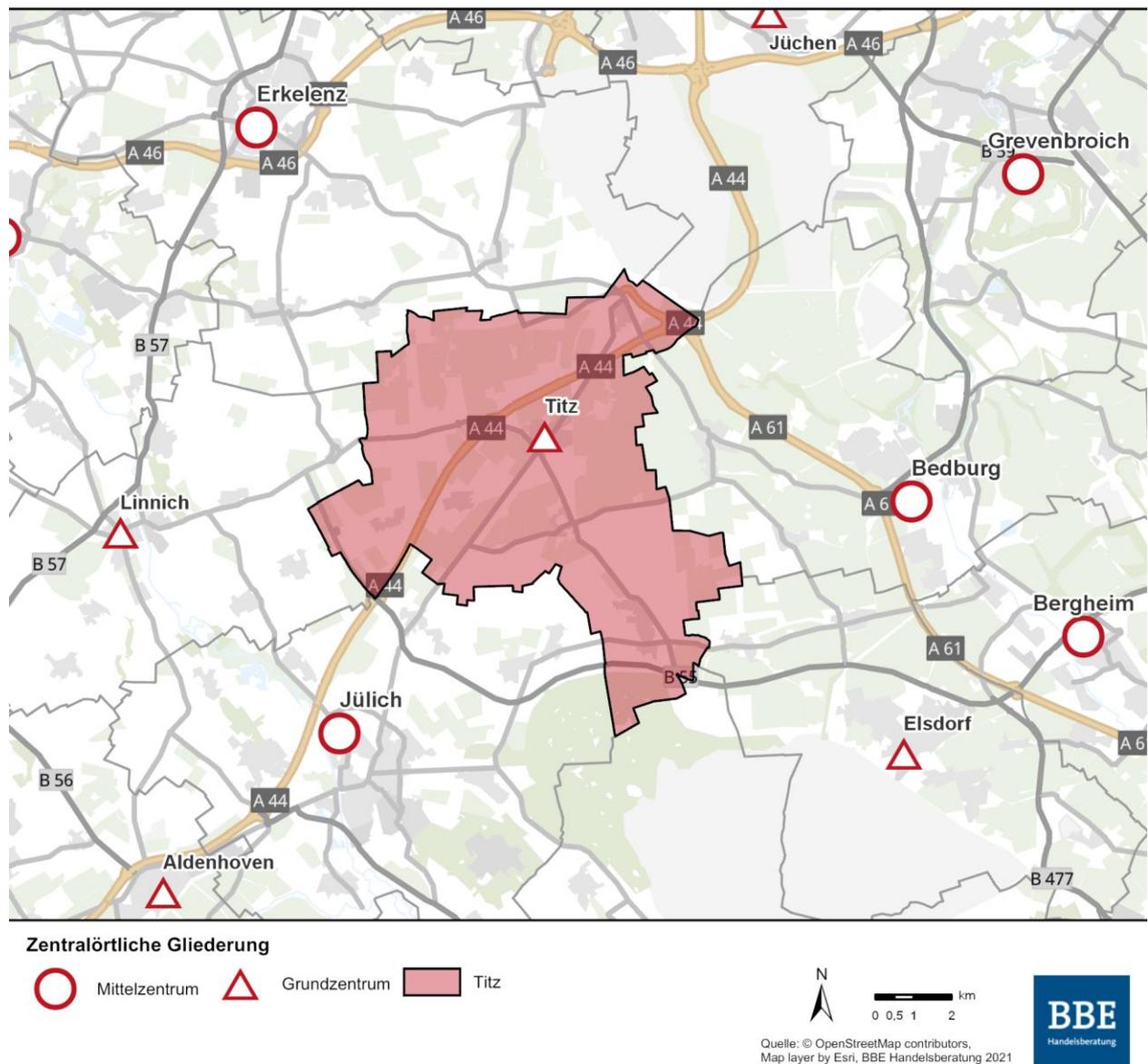
Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Bauleitplan- und landesplanerischen Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

¹ Vgl. Gemeinde Titz, Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz unter Berücksichtigung des Prüfschemas Einzelhandel der Bezirksregierung Köln, Stand: 02.03.2018

2 Makrostandort

Die im nördlichen Kreis Düren gelegene Landgemeinde Titz nimmt großräumlich eine Mittelpunktlage zwischen den Oberzentren Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen ein und grenzt an die Mittelzentren Bedburg, Jülich und Erkelenz sowie an die Grundzentren Linnich, Jüchen, Elsdorf und Niederzier. Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Landgemeinde Titz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Abbildung 2: Lage der Landgemeinde Titz und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Die Landgemeinde mit 68,51 km² Fläche und ca. 8.740 Einwohnern² gliedert sich in 16 Ortschaften, dabei stellt Titz den Kernort (ca. 2.700 Einwohner, gleichbedeutend 31 %) dar. Im Nordwesten des Gemeindegebietes sind Gevelsdorf und Ralshoven (zusammen ca. 5 % der Einwohner), im Nordosten Jackerath, Opherten und Mündt (ca. 14 %), im Südosten Kalrath, Rödingen, Bettenhoven und Höllen (ca. 23 %), im Süden Ameln, Spiel und Sevenich (ca. 10 %) und im Südwesten Hasselsweiler, Müntz und Hompesch (ca. 17 %) gelegen. Die ländlich geprägte Gemeinde weist mit 128 Einwohner je km² eine sehr geringe Einwohnerdichte auf.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2021 lässt für die Landgemeinde Titz bis zum Jahre 2030 eine stark steigende Bevölkerungszahl (ca. + 7,9 %) erwarten. Zum Vergleich: Für den Kreis Düren wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 1,4 % vorhergesagt, für Nordrhein-Westfalen ein Rückgang um 0,2 % prognostiziert.³

Die Landgemeinde hat Anschluss an die Autobahn 44 (Aachen – Düsseldorf), die mit der Autobahn A 61 (Venlo – Koblenz) bei Jackerath das gleichnamige Autobahnkreuz bildet. Im Süden des Landgemeindegebietes verläuft die Bundesstraße 55 als Verbindungsachse zwischen Bergheim und Jülich. Im Gemeindegebiet verkehren die Buslinien 270, 284 und die Schnellbuslinie SB70 nach Jülich sowie die Buslinie 287 nach Linnich.

Das **Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz** aus dem Jahr 2018 weist als geplanten zentralen Versorgungsbereich den südlichen Ortskern von Titz aus. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Schillerstraße und der Mörickestraße zwischen der Landstraße und dem etablierten Nahversorgungszentrum und umfasst die südlich angrenzende Entwicklungsfläche an der Heinrich-Gossenstraße. In dem abgegrenzten Bereich befinden sich die wesentlichen Einzelhandelsangebote sowie die bedeutsamen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schul- und Sportzentrum, Gemeindekindergarten, Hallenbad, evangelisches Gemeindezentrum).

Der historische Ortskern von Titz im Bereich Linnicher Straße ist kleinteilig und dörflich strukturiert und weist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke keine Eignung für bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen auf. Es sind nur noch wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Bäckerei, Post, Kreditinstitute, Friseur, Schuhreparatur, Raumausstattung, Gaststätten) vorhanden.

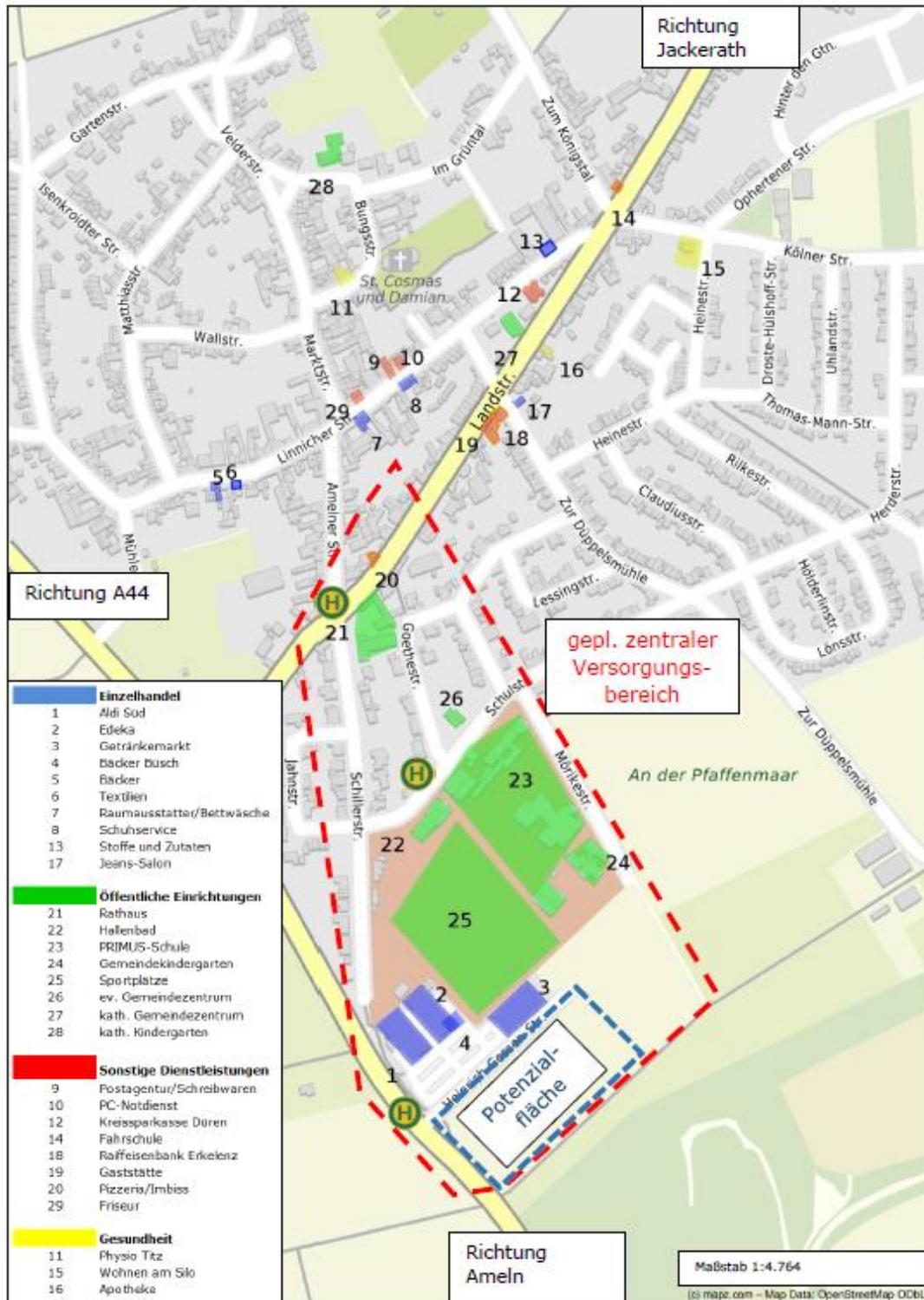
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und entsprechend der landesplanerischen Ziele grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Titz möglich sein.

² Quelle: kd vz-frechen, Einwohner nach Ortsteil Titz 2021, Stand 31.12.2021

³ Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden bzw. in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Abbildung 3: Geplanter zentraler Versorgungsbereich Titz



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz 2018, Seite 14

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Für den zweiten Siedlungsschwerpunkt mit den Ortsteilen Rödingen, Höllen und Bettenhoven sieht das Einzelhandelskonzept vor, dass das Potenzial für kleinere Betriebe der Nahversorgung (Metzgerei, Bäckerei, Gemischtwaren sowie einen Nahversorger mit max. 800 m² Verkaufsfläche) genutzt werden soll. Dementsprechend wurde in Rödingen in den letzten Jahren die Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit Bäckerei verbessert. Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit auch die kleineren Ortsteile eine kleinteilige Versorgungsstruktur (z.B. Metzgerei, Bäcker, Gemischtwaren) erhalten, dies gilt insbesondere für die Ortsteile mit über 500 Einwohnern (Ameln, Hasselsweiler, Jackerath und Müntz).

Im Fazit soll die wohnungsnah Versorgung erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung / Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit gesamtgemeindlicher Versorgungsfunktion sollen dabei auf den geplanten zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

3 Mikrostandort

Der Untersuchungsstandort befindet sich im südlichen Abschnitt des geplanten zentralen Versorgungsbereichs des Ortskerns Titz, der als Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Einzelhandelskonzept der Gemeinde ausgewiesen ist. Dies bezieht sich vor allem auf großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Titz erstreckt sich entlang der Straßenachsen Schillerstraße bzw. Mörickestraße. Im Norden umfasst er das Rathaus. Im Süden befindet sich der Nahversorgungsstandort an der Heinrich-Gossen-Straße (u. a. Edeka, Aldi, Edeka Getränkemarkt), der gegenwärtig als einziger Standort mit großflächigem Einzelhandel wesentliche Funktionen für die wohnungsnaher Versorgung in der Landgemeinde Titz übernimmt.

Auf dem südlich unmittelbar angrenzenden Grundstück soll in Ergänzung zu dem bestehenden Standort der Neubau des ansässigen Vollsortimenters mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (inkl. Café / Bäckerei), des Lebensmitteldiscounters mit max. 1.350 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes mit max. 750 m² Verkaufsfläche und sowie ergänzender kleinerer Fachmärkte erfolgen. Das heutige Aldi-Gebäude soll durch einen Anbieter mit anderen Sortimenten belegt werden. Das Gebäude des bisherigen Vollsortimenters wird zurückgebaut. Dort soll ein Quartiersplatz entstehen, um den Nahversorgungsstandort besser in die Ortslage Titz zu integrieren.



Im Zuge einer Neuordnung im nördlich und nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich sollen die bestehenden zwei Sportplätze durch einen neuen Sportplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes ersetzt werden. Auf den dann freiwerdenden Flächen sowie zwischen dem Kindergarten und dem neuen Sportplatz ist ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen (PRIMUS-Quartier).

Abbildung 4: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2021

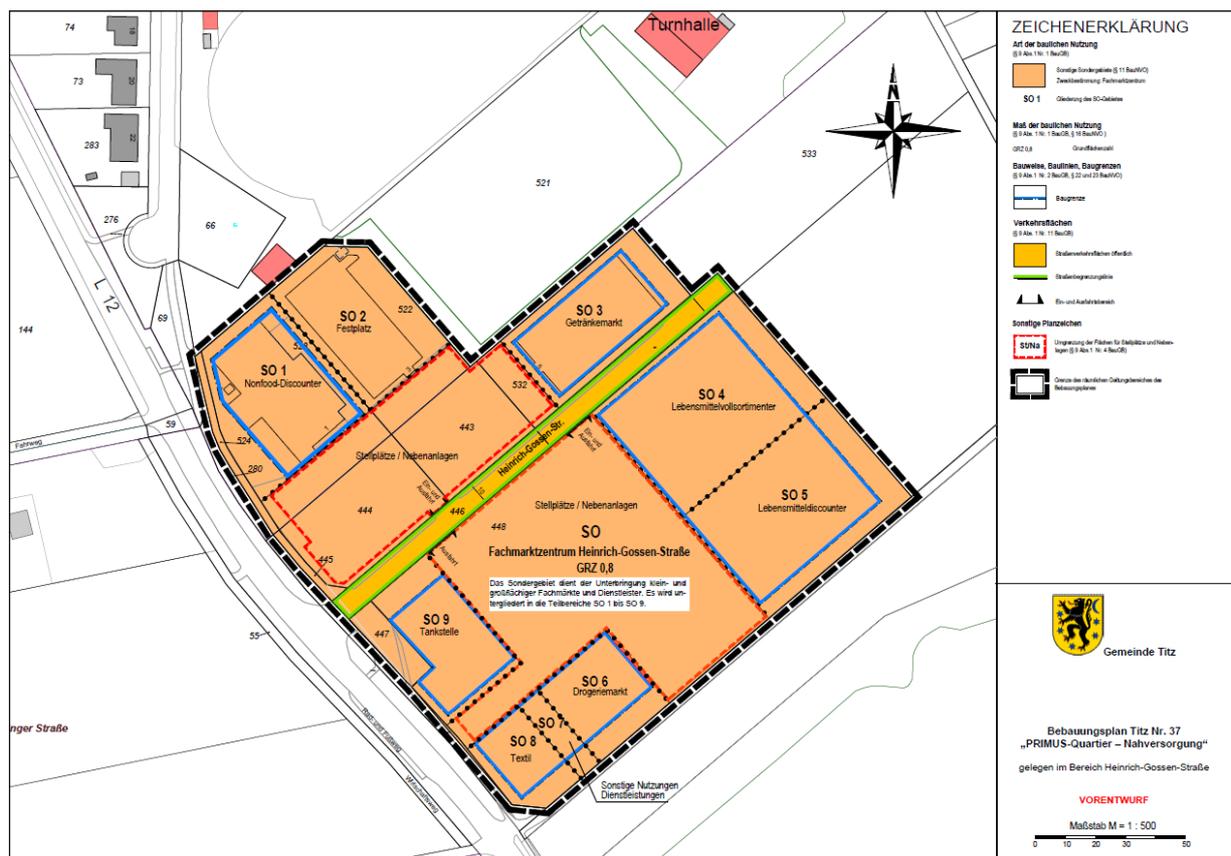
Das Untersuchungsareal ist als Entwicklungsfläche dem räumlich definierten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Funktional werden die verlagerten Lebensmittelmärkte und die geplanten ergänzenden Fachmärkte gemeinsam mit den nördlich der Heinrich-Gossen-Straße gelegenen Einzelhandelsbetrieben eine Einheit bilden. Weiterhin ist von Bedeutung, dass die Heinrich-Gossen-Straße eine wichtige Erschließungsstraße für den Nahversorgungsstandort und das geplante PRIMUS-Quartier mit neuen Wohn- und gewerblichen Nutzungen sein wird, ohne dass die Verkehrsachse aufgrund ihrer untergeordneten Verkehrsfunktion eine städtebauliche Zäsur darstellt.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Zusammenfassend ist der Geschäftsbereich Titz unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich mit einem überwiegend nahversorgungsbezogenen Versorgungsangebot zu charakterisieren. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs übernimmt der Geschäftsstandort an der Heinrich-Gossen-Straße im Süden mit einer Konzentration der größeren Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkten wesentliche Nahversorgungsfunktionen in Ergänzung zu der Ortsmitte, die durch kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen geprägt ist und damit keine geeigneten Rahmenbedingungen zur Ansiedlung bedarfsgerechter Lebensmittelmärkte und ergänzender Fachmärkte bietet.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Landesstraße L 12 (Titz – Rödingen) bzw. der Schillerstraße über die Heinrich-Gossen-Straße, die eine Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen der Ortslage Titz bzw. aus dem gesamten Gemeindegebiet sicherstellen. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Buslinien 270, 284 und 287 (Haltestelle Titz/Heinrich-Gossen-Straße), die die Anbindung der Ortschaften auf den Achsen nach Jülich, Linnich und Jackerath herstellen.

Abbildung 5: Bebauungsplan Titz Nr. 37 (Vorentwurf)



Quelle: Landgemeinde Titz

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Im geänderten Flächennutzungsplan sollen ein Sondergebiet „Festplatz“ und ein Sondergebiet „Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten“ mit entsprechender Verkaufsflächenbegrenzung dargestellt werden. Für den aufzustellenden Bebauungsplan sind folgende Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen geplant:

1. **Sonstiges Sondergebiet Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Fachmärkten sowie von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und einer Tankstelle. Es wird untergliedert in die Teilbereiche SO 1 bis SO 9.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.400 m² soll die Verkaufsfläche nach dem heutigen Planungsstand wie folgt begrenzt werden:

1.1 **SO 1 – Einzelhandel:**

Verkaufsfläche: maximal 950 m²

Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Fachmarkt für Einrichtungsbedarf/Möbel
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf
- Baustoffhandel (u. a. Fliesen)
- Fachmarkt für Gartenbedarf, Blumen

Dem jeweiligen Kernsortiment sachlich zugeordnete Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

- Non-Food-Discountmarkt als Mehrsortiment-Betrieb zum Verkauf von Waren aller Art
- Nahrungs- und Genussmittel sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig

Ebenfalls zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Fitness-Studio).

1.2 **SO 2 – Festplatz**

1.3 **SO 3 – Getränkemarkt - mit Kernsortiment:**

Nicht-alkoholische und alkoholische Getränke

Verkaufsfläche: maximal 900 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz**1.4 SO 4 – Lebensmittel-Vollsortimenter** - mit Kernsortiment:

Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapier)

Verkaufsfläche: maximal 1.700 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In der Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes ist ein Café/Bistro mit Backwarenverlauf zulässig. Die Verkaufsfläche des Betriebs wird in die zulässige Verkaufsfläche einbezogen.

1.5 SO 5 – Lebensmitteldiscounter - mit Kernsortiment:

Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapier)

Verkaufsfläche: maximal 1.350 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.6 SO 6 – Drogeriemarkt - mit Kernsortiment:

Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapier) sowie Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)

Verkaufsfläche: maximal 750 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.7 SO 7 – Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment:

Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien

Verkaufsfläche maximal 200 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.8 SO 8 – Einzelhandelsbetrieb- mit Kernsortiment:

Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien

Verkaufsfläche maximal 450 m²

Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.9 SO 9 – Tankstelle

Zulässig ist der Betrieb einer Tankstelle mit tankstellenüblichen Nebennutzungen.

Der Verkauf von Kfz-Zubehör und Reisebedarf einschl. Getränken ist auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

4 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die in der Landgemeinde Titz und in den Nachbarkommunen ansässigen Versorgungsstrukturen geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst die zentralen Versorgungsbereiche Titz, Bedburg-Ortskern (Hauptzentrum), Bedburg-Kaster (Nahversorgungszentrum), Jülich-Innenstadt (Hauptzentrum), Erkelenz-Innenstadt (Hauptzentrum), Elsdorf-Ortskern (Hauptzentrum) und Elsdorf-Ohndorfer Straße (Nahversorgungszentrum) sowie Linnich-Ortskern. Darüber hinaus werden die Fachmarktstandorte Erkelenz-Gewerbegebiet-West und -Süd, Elsdorf-Erft-Center sowie Elsdorf-Oststraße und Linnich-Erkelenzer Straße berücksichtigt.⁴

Die Wettbewerbssituation der projizierten Lebensmittel- und Drogeriemärkte wird wesentlich durch vergleichbare Betriebstypen geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser, Discountmärkte bzw. Drogeriemärkte) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittel-fachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel (z. B. Parfümerie).

Auch für die geplanten Bekleidungsfachmärkte ist zu berücksichtigen, dass diese preisorientierten Anbieter ebenfalls vor allem mit solchen Bekleidungsanbietern in Wettbewerb stehen, die eine vergleichbare Zielgruppenansprache aufweisen, wohingegen für den spezialisierten Facheinzelhandel mit einem individuellen, höherpreisigen Angebot (u. a. Boutiquen) keine bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gleiches gilt für den Nonfood-Discounter. Dabei werden grundsätzlich die größten Angebotsüberschneidungen mit Nonfood-Discountern und Sonderpostenmärkten (u. a. Tedi, Kodi) bestehen. Gleichzeitig übernimmt aber auch der sonstige preisaggressive Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment. Hierbei sind Niedrigpreiskaufhäuser (u. a. Woolworth), Bekleidungsfachmärkte (u. a. Kik, Zeeman, NKD), Bau- / Gartenmärkte (u. a. Bauhaus), SB-Möbelmärkte und sonstige Fachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord), aber auch SB-Warenhäuser (u. a. Kaufland) und Drogeriemärkte sowie Lebensmitteldiscounter zu nennen. Letztere sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant.

Für den Einrichtungs-, Garten- und Heimwerkerbedarf sowie die Baustoffe ist auf die entsprechenden Vertriebsstrukturen abzustellen.

⁴ Aufgrund der pandemiebedingten Zugangsbeschränkungen im Einzelhandel muss teilweise auf geschätzte Verkaufsflächen zurückgegriffen werden.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

4.1 Wettbewerbssituation in der Landgemeinde Titz

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Titz

Der zentrale Versorgungsbereich Titz umfasst die wichtigsten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums Titz (vgl. hierzu auch Kap. 3). Dazu zählen als Hauptfunktionsträger der grundzentralen Versorgung die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gaststätten, öffentliche, kirchliche und soziale Einrichtungen. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt vor allem im periodischen Angebot gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen, da nur in Rödingen mit dem Netto-Markt eine eigenständige wohnungsnaher Versorgung gegeben ist.

Der Geschäftsbesatz konzentriert sich auf den Standort Heinrich-Gossen-Straße mit den Lebensmittelmärkten Edeka (ca. 900 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei in der Vorkassenzonen), Aldi (ca. 950 m²) und dem Edeka Getränkemarkt (ca. 900 m²).

Darüber hinaus sind im Ortskern am Standort Linnicher Straße eine Bäckerei und ein Raumausstatter ansässig. Fachanbieter für Bekleidung, Drogeriewaren u. a. sind im Ortskern Titz nicht vorhanden.

4.1.2 Sonstiges projektrelevantes Versorgungsangebot in den Ortsteilen der Landgemeinde Titz

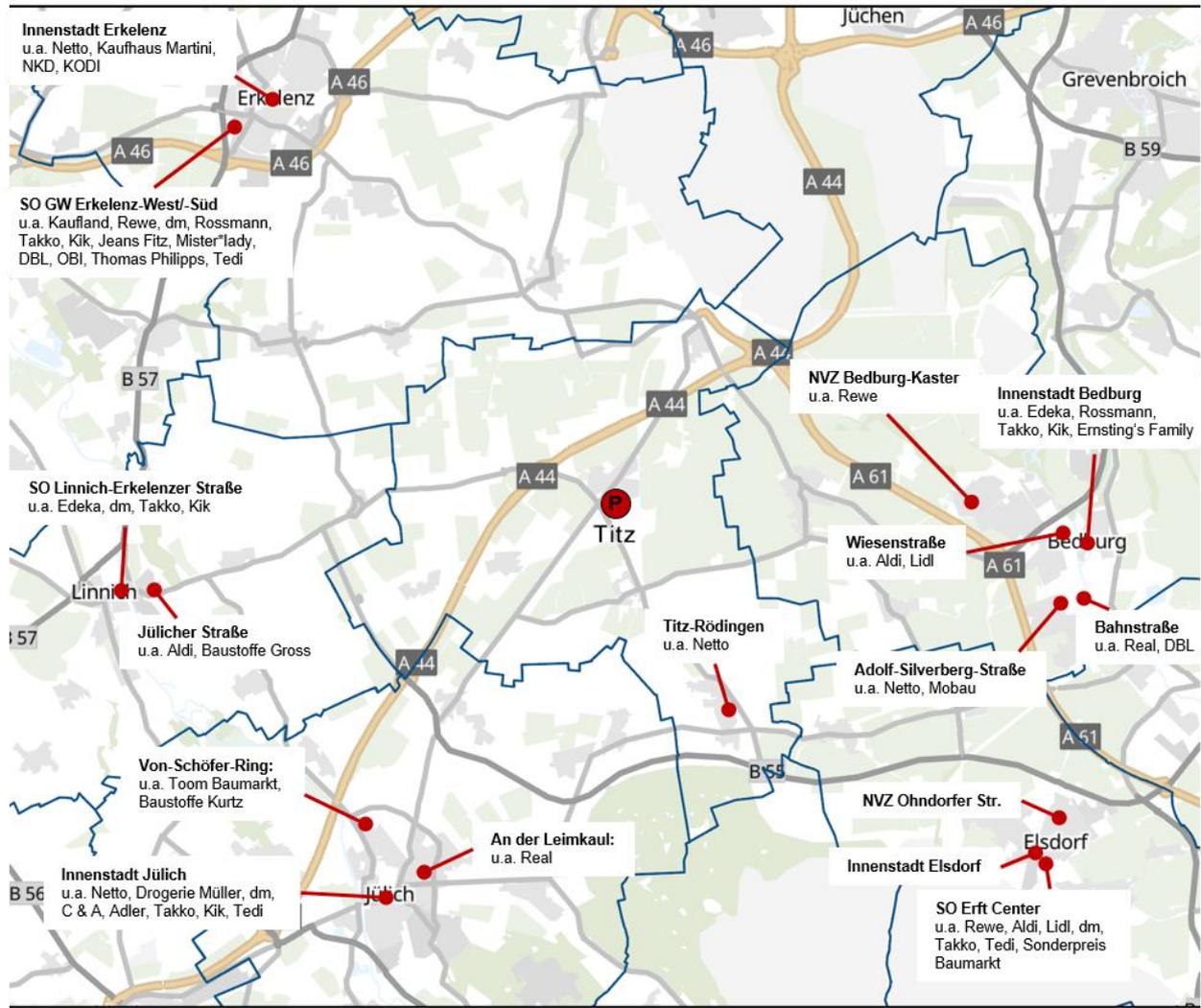
Im Ortsteil **Rödingen** ist mit dem Netto Lebensmittelmarkt (ca. 800 m², inkl. Bäckerei Schneider als Konzessionär) ein wohnungsnahes Versorgungsangebot vorhanden. Darüber hinaus sind ein Dorfladen, ein Raumausstattungsbetrieb mit handwerklichem Schwerpunkt und wenige Betriebe ohne Wettbewerbsbezug (u. a. Apotheke, Elektrofachgeschäft) ansässig.

In **Jackerath** fungiert ein Kiosk mit Lebensmittelverkauf als ortsteilbezogener Nahversorger.

Zusammenfassend ist in den Ortsteilen der Landgemeinde Titz nur ein geringes Einzelhandelsangebot im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung vorhanden, sodass neben der Einkaufsorientierung auf den Ortskern Titz auch bei den Einkäufen des Wochenbedarfs an Lebensmitteln und Drogeriewaren Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Gemeinden bestehen. Auch beim Kauf mittel- und langfristiger Bedarfsgüter sind die benachbarten Mittelzentren sowie die Oberzentren Aachen, Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln von Bedeutung.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Abbildung 6: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Wettbewerbssituation

N
 0 0,5 1 2 Kilometer
 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2021

4.2 Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Bedburg

Der **Hauptgeschäftsbereich Bedburg** erstreckt sich entlang der Lindenstraße und Graf-Salm-Straße.⁵ Mit dem Lindenkarree wird der ehemalige Toom-Standort neu aufgestellt. Bis Mitte 2021 sollen dort in Verbindung mit Senioren- und Kindertagespflegeeinrichtungen u. a. ein Edeka-Markt, eine Bäckerei und ein Blumengeschäft realisiert werden. Der bestehende Geschäftsbesatz weist neben den Fachmärkten Rossmann, Takko, Ernsting's Family und Kik einige Bekleidungsfachgeschäfte und eine Parfümerie auf.

In den angrenzenden Bereichen der Lindenstraße und der Graf-Salm-Straße (im Einzelhandelskonzept als erweiterte Zentrenbereiche dargestellt) ist nur (noch) ein sporadischer Einzelhandelsbesatz vorhanden (u. a. Tedi, Action, Blumengeschäft).

Das **Nahversorgungszentrum Kaster** bezieht sich auf die Sankt-Rochus-Straße mit einem nahversorgungsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (u. a. Rewe, Ladenhandwerk).

Außerhalb der abgrenzten zentralen Versorgungsbereichen sind die Versorgungsstandorte Bahnstraße (u. a. Real, Dänisches Bettenlager), Wiesenstraße (u. a. Aldi, Lidl, Trinkgut, Blumen Bongartz) und Adolf-Silverberg-Straße (u. a. Netto, Mobau) von Bedeutung.

4.3 Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Jülich

Die **Jülicher Innenstadt** umfasst die nahezu geschlossenen Besatzstrukturen entlang Kölnstraße, Marktplatz und Kleine Rurstraße zwischen Walramplatz im Westen und dem Kreuzungsbereich von Kölnstraße und Großer Rurstraße im Osten sowie die unmittelbar hiervon abgehenden Straßenzüge Düsseldorfer Straße, Marktstraße und Poststraße.⁶

Der Hauptgeschäftsbereich ist überwiegend als Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigte Zone gestaltet. Wichtige Magnetbetriebe sind in der Galeria Juliacum ansässig. Im Bereich Bekleidung weist das Hauptzentrum aktuell rd. 20 Betriebe mit knapp 5.200 m² Verkaufsfläche auf. Als Magnetbetrieb fungiert C & A, daneben wird das Angebot durch zahlreiche kleinteilige Boutiquen und Fachmärkte (Adler, Takko, Kik, Ernsting's Family, Deichmann u. a.) bestimmt. Das Nahversorgungsangebot zeichnet sich durch zwei Lebensmittelmärkte (Netto, Norma) und ein differenziertes Ladenhandwerks- bzw. Lebensmittelgeschäftsangebot aus. Im Drogeriewarenbereich entfalten die innerstädtischen Anbieter Drogerie Müller,

⁵ Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bedburg, 2011

⁶ Vgl. BBE, Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich, 2014

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

dm und Parfümerie Becker eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft. Mit Tedi und einem inhabergeführten Nonfood-Discounter (Spar-Land) sind auch preisorientierte Mehrbranchen-Anbieter ansässig.

Außerhalb der Innenstadt sind differenzierte Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten dabei vor allem das Real SB-Warenhaus sowie die Bau- und Gartenmärkte bzw. Baustoffhändler (u. a. Toom, Kurtz, Blumen-Pflanzen Schayen, Gartencenter Agri Flora, Der Pflanzenmarkt).

4.4 Wettbewerbssituation im Mittelzentrum Erkelenz

Die **Erkelenzer Innenstadt** wird durch die Ringerschließung (Wilhelmstraße, West-/Nordpromenade, Theodor-Körner-Straße) begrenzt.⁷ Innerstädtische Magnetfunktionen übernimmt das Kaufhaus Martini. Darüber hinaus sind vor allem im Bereich der Kölner Straße und des Marktes Fachgeschäfte ansässig.

Die Innenstadt weist bei Bekleidung ein Angebot von ca. 18 Betrieben und ca. 2.900 m² Verkaufsfläche auf. Das innerstädtische Lebensmittelangebot bezieht sich vor allem auf einen Netto-Markt und innerstädtische Ladenhandwerksbetriebe / Fachgeschäfte. Neben einer Parfümerie ist aktuell kein Drogeriemarkt (mehr) in der Innenstadt vertreten. Als Nonfood-Discounter fungiert der innerstädtische Kodi-Markt.

In den **Gewerbebetrieben Erkelenz-West/-Süd** ist eine hohe Konzentration von Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkten zu verzeichnen. Im Lebensmittelbereich sind vor allem die Anbieter Kaufland, Rewe-Center, Aldi, Lidl, Penny und Mix-Markt zu benennen. Das Erkelenzer Drogeriemarktangebot von dm und Rossmann bezieht sich auf die Gewerbegebietsstandorte. Darüber hinaus sind zahlreiche Fachmärkte für Bekleidung (u. a. Takko, Kik, Ernsting's Family, Jeans Fritz, mister*lady, Mode Böscgens), Einrichtungsbedarf (u. a. diverse Küchenanbieter, Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord), Bau- und Gartenbedarf bzw. Baustoffe (u.a. OBI, Pötter, Rutex, Rowona Baustoffe) sowie der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps und der Nonfood-Discounter Tedi ansässig.

⁷ Vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz, 2011

4.5 Wettbewerbssituation im Grundzentrum Elsdorf

In der Stadt Elsdorf besteht im Ortskern ein Geschäftszentrum entlang der Köln-Aachener-Straße und der Gladbacher Straße, der nur (noch) wenige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot umfasst. Rund 150 m südlich weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Elsdorf den Sonderstandort Erft-Center aus,⁸ der die wesentlichen Versorgungsangebote der Ortsmitte umfasst (u. a. Rewe, Aldi, Lidl, dm, Takko, Tedi und Sonderpreis Baumarkt).

Dem Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße mit Netto, Norma und Kik ist nur ein eng begrenzter Nahversorgungsbezug beizumessen. Im Sonderstandort Oststraße konzentrieren sich vier Bekleidungs-Outlets an einem Pkw-orientierten Standort. In einer nördlichen Randlage der Stadt befindet sich die Gärtnerei Friedrichs, die auch auf die angrenzende Landgemeinde Titz ausstrahlt.

4.6 Wettbewerbssituation im Grundzentrum Linnich

Der gewachsene **Ortskern von Linnich** befindet entlang der Rurstraße, Löffelstraße und Rurdorfer Straße.⁹ Aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen sind hier nur wenige kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Mit der Entwicklungsfläche rund um den Place de Lesquin wird im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ein städtebaulicher Mittelpunkt geschaffen werden, ohne dass größere Einzelhandelsansiedlungen geplant sind.

Der größere bzw. großflächige Einzelhandel ist dem Sonderstandort Erkelenzer Straße (u. a. Edeka, dm, Penny, Takko und Kik) zugeordnet. Darüber hinaus belegen Aldi, Trinkgut und der Baustoffhandel Gross Standorte an der Jülicher Straße.

⁸ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzept Elsdorf, 2018

⁹ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzept Linnich, Fortschreibung 2015

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Abbildung 7: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum (1)

Zentraler Versorgungsbe- reich/Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogerie/ Parfümerie		EH mit Bekleidung		Nonfood- Discounter	
	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Titz	2.750	16,2	-	-	-	-	-	-
Nahversorgung Titz-Rödingen	850	3,9	-	-	-	-	-	-
Sonstige Standorte in Titz	70	0,6	-	-	-	-	-	-
Hauptzentrum Bedburg-Innenstadt	1.540	7,3	660	4,7	1.790	3,1	-	-
Nahversorgungszentrum Bedburg-Kaster	1.560	8,1	-	-	-	-	-	-
Sonstige Standorte in Bedburg	9.000	53,4	-	-	-	-	1.400	4,5
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt	2.770	13,4	1.950	11,0	5.160	9,9	1.050	1,5
Sonstige Standorte in Jülich	10.170	65,4	-	-	40	0,1	-	-
Hauptzentrum Erkelenz-Innenstadt	1.180	7,5	80	0,5	2.860	6,9	500	0,8
Sonderstandorte Erkelenz GW West / Süd	11.970	65,6	950	8,1	3.600	6,6	2.130	4,0
Hauptzentrum Elsdorf	40	0,8	-	-	340	0,7	-	-
Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße	1.900	7,9	-	-	500	0,8	-	-
Sonderstandorte Elsdorf Erft-Center / Oststraße	4.700	29,2	600	5,1	2.200	5,4	600	1,0
Sonstige Standorte in Elsdorf	-	0,0	-	-	-	-	-	-
Zentraler Versorgungsbereich Linnich	50	0,9	-	-	150	0,3	-	-
Sonderstandort Linnich-Erkelenzer Straße	3.470	15,7	650	5,6	1.000	1,7	-	-
Sonstige Standorte in Linnich	2.100	15,4	-	-	-	-	-	-
Untersuchungsraum gesamt	54.120	311,3	4.890	35,0	17.640	35,5	5.680	11,8

VK: Verkaufsfläche
Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Abbildung 8: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum (2)

Zentraler Versorgungsbe- reich/Standort	Einrichtungsbedarf/ Möbel		Bau- und Heim- werkerbedarf		Baustoffe		Gartenbedarf/ Blumen	
	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz	VK	Umsatz
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Titz	-	-	-	-	-	-	0	0,0
Nahversorgung Titz-Rödingen	50	0,1	-	-	-	-	50	0,2
Sonstige Standorte in Titz	80	0,1	-	-	-	-	40	0,1
Hauptzentrum Bedburg-Innenstadt	120	0,3	-	-	-	-	50	0,2
Nahversorgungszentrum Bedburg-Kaster	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Standorte in Bedburg	2.200	3,3	7.000	14,0	-	-	820	1,5
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt	1.240	3,5	-	-	-	-	110	0,3
Sonstige Standorte in Jülich	0	0,0	8.070	16,1	6.000	3,0	4.000	7,2
Hauptzentrum Erkelenz-Innenstadt	670	1,8	-	-	150	0,2	50	0,2
Sonderstandorte Erkelenz GW West / Süd	5.600	14,4	6.400	12,8	800	2,0	3.600	6,6
Hauptzentrum Elsdorf	-	-	-	-	-	-	-	-
Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonderstandorte Elsdorf Erft-Center / Oststraße	-	-	1.000	2,0	-	-	-	-
Sonstige Standorte in Elsdorf	-	-	-	-	-	-	3.000	4,5
Zentraler Versorgungsbereich Linnich	300	0,3	-	-	40	0,1	40	0,1
Sonderstandort Linnich-Erkelenzer Straße	-	-	-	-	-	-	30	0,1
Sonstige Standorte in Linnich	-	-	-	-	2.300	1,6	2.020	3,7
Untersuchungsraum gesamt	10.260	23,9	22.470	44,9	9.290	6,8	13.810	24,5

VK: Verkaufsfläche
Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Unter Berücksichtigung aller Betriebe mit Nahversorgungsangebot (ca. 3.670 m² Verkaufsfläche, inkl. Ladenhandwerk) liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Landgemeinde Titz insgesamt aktuell bei ca. 0,4 m² je Einwohner – ein Beleg für die vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung im Bereich der wohnungsnahen Versorgung der eigenen Bevölkerung. Auch in den sonstigen Angebotssegmenten kann keine bedarfsgerechte Versorgung in der Landgemeinde Titz sichergestellt werden, sodass Kaufkraftabflüsse vor allem nach Bedburg, Jülich, Erkelenz und in die Oberzentren der Region bestehen.

Der Gesamtumsatz in der Landgemeinde Titz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt bei ca. 18,7 Mio. €. ¹⁰ Die Gegenüberstellung mit der verfügbaren Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente (ca. 27,9 Mio. €, vgl. nachfolgendes Kap. 5.1) zeigt in diesem Angebotsbereich eine geringe Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels für die Bevölkerung der Landgemeinde Titz.

In Jülich und Bedburg sind differenzierte Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die ergänzende Versorgungsfunktionen auch für die Bevölkerung der Landgemeinde Titz im Rahmen von Pendlerbeziehungen übernehmen. Auch in den Nachbargemeinden Linnich und Elsdorf sind Lebensmittel- und Drogeriemärkte vorhanden, die auf die benachbarten Siedlungsbereiche von Titz ausstrahlen. In der Stadt Erkelenz sind insbesondere im Gewerbegebiet-West-/Süd mit Kaufland, OBI und zahlreichen Fachmärkten Einzelhandelsbetriebe ansässig, deren Einzugsgebiete das ländlich geprägte Umland und damit auch die Landgemeinde Titz umfassen.

Der Umsatzanteil des Online-Handels ist im Bereich der projektrelevanten Sortimente Lebensmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren) mit ca. 2,7 %, Drogeriewaren mit ca. 3,4 % sowie Heimwerken & Garten mit ca. 8,6 % in Deutschland relativ gering. Dagegen beläuft sich der Onlineanteil bei Wohnen & Einrichten bereits auf ca. 22,3 % und bei Bekleidung & Accessoires auf ca. 46,5 %. ¹¹

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die zu prüfenden Nutzungen weit überwiegend mit dem stationären Handel im Wettbewerb stehen werden. Einzig im Bereich der Bekleidung sind größere kanalübergreifende Wettbewerbswirkungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu beachten.

Im Fazit werden die geplante Einzelhandelsbetriebe vor allem mit den entsprechenden Versorgungsstandorten in den Nachbarkommunen in Wettbewerb treten, die aktuell eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung in der Landgemeinde Titz sicherstellen.

¹⁰ ohne Nonfood-Sortimente der Lebensmittelmärkte

¹¹ Vgl. HDE, Online-Monitor 2022

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 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 projektierte Nahversorgungszentrum eine hohe Versorgungsbedeutung übernimmt bzw. übernehmen wird.

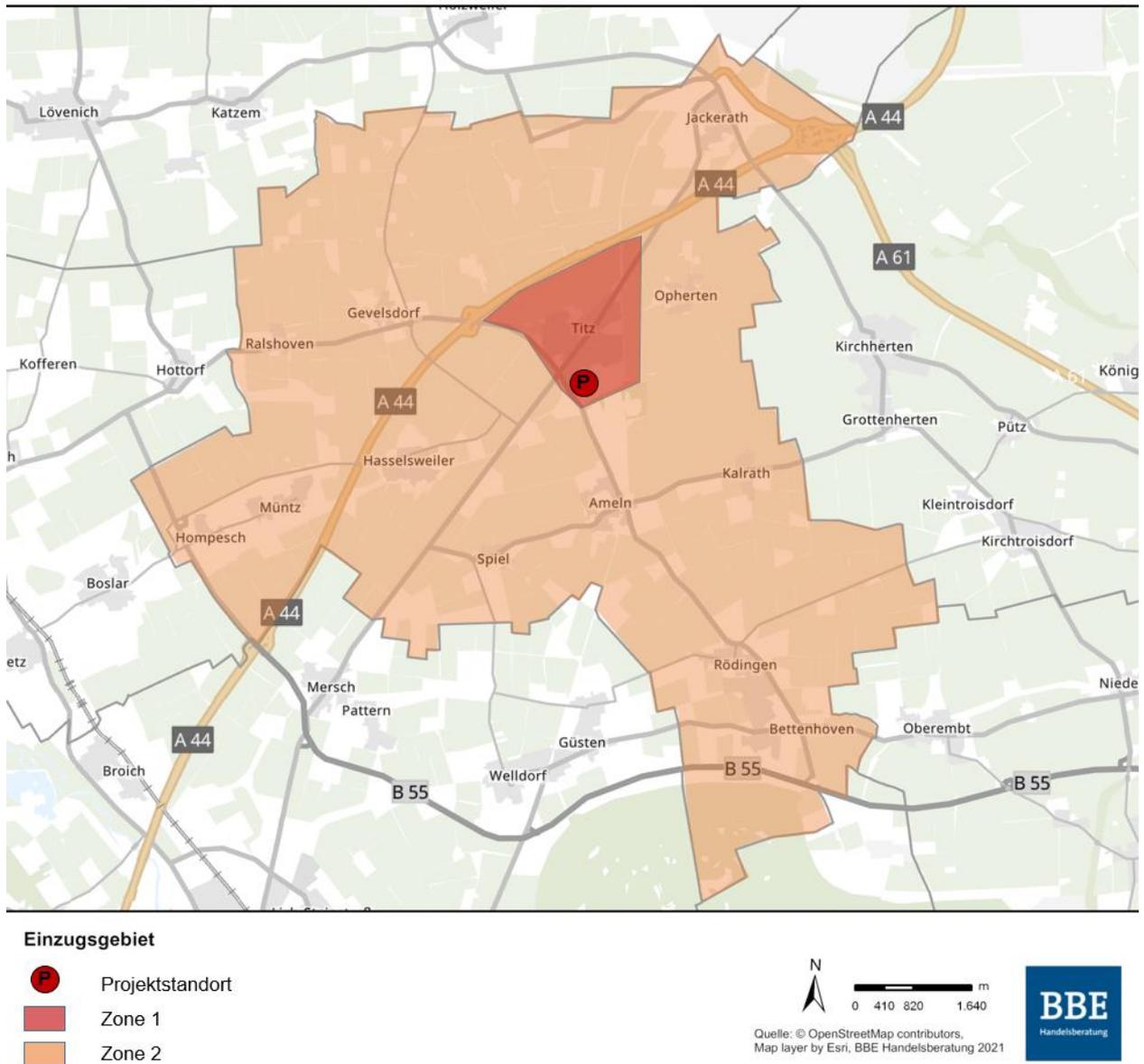
Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹²
- 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 stellt grundsätzlich kein statisches Gebilde dar, sondern ist vielmehr ein modellhaftes Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes / Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

¹² 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 9: Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Faktoren der Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung und Wettbewerbssituation von Bedeutung. Die nächstgelegenen Wettbewerber stellen die Lebensmittelmärkte und Fachmarktstandorte in den benachbarten Mittel- und Grundzentren dar. Die Landesstraße 12, 226 und 241 fungieren als wichtige Verkehrsachse im Gemeindegebiet von Titz. Aufgrund der zentralen Lage des bereits durch die Bestandsmärkte von Aldi-Süd und Edeka eingeführten Standortes kann das zu geplante PRIMUS-Quartier Nahversorgung auch zukünftig wichtige Versorgungsfunktionen für das gesamte Landgemeindegebiet übernehmen.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Die Ausstrahlung des Hauptgeschäftsbereiches von Titz bezieht sich im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet, wobei dem engeren Einzugsgebiet (Zone 1) die Ortslage Titz mit ca. 2.700 Einwohnern¹³ zuzurechnen ist (vgl. Abbildung 9). Die Zone 2 umfasst die peripheren Ortsteile (insgesamt ca. 6.040 Einwohner).

Darüber hinaus sind Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.085 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.721 €, Drogeriewaren ca. 364 €),¹⁴ gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer. Für Bekleidung liegen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei 531 € p.a. Für die alternativen Fachmarktnutzungen sind Pro-Kopf-Ausgaben für die relevanten Sortimente des Einrichtungsbedarfs von 547 €, für Bau- und Heimwerkerbedarf von 307 €, für Baustoffe von 109 €, für Gartenbedarf/Blumen von 201 € bzw. für einen Nonfood-Discounter von 4.962 € zu berücksichtigen.¹⁵

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Titz verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente der Landgemeinde Titz liegt bei 103,3 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Auch für die anderen projektrelevanten Sortimente ist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu berücksichtigen.¹⁶

Im Fazit bezieht sich das Einzugsgebiet vor allem auf die Landgemeinde Titz mit ca. 8.740 Einwohnern. Umsätze mit Kunden aus Nachbarkommunen beschränken sich auf diffuse Streuumsätze.¹⁷

¹³ Perspektivisch ist eine positive Einwohnerentwicklung durch die im Umfeld des Nahversorgungszentrums geplante Wohnsiedlungsentwicklung (PRIMUS-Quartier) zu erwarten.

¹⁴ 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 stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen). Das nahversorgungsbezogene Marktvolumen und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um mehr als 7 % angestiegen.

¹⁵ Das Angebot eines Nonfood-Discounters umfasst rd. 70 – 80 % aller Warengruppen des Einzelhandels, jedoch u. a. keine pharmazeutischen, medizinischen, orthopädischen Artikel, Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Optik, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände.

¹⁶ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021

¹⁷ Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose der Gemeinde bis zum Jahre 2030 (u.a. durch zusätzlichen Wohnungsbau im PRIMUS-Quartier) ist das auf der aktuellen Einwohnerzahl ermittelte Kaufkraftpotenzial als Minimalwert zu bewerten, der zukünftig unabhängig von der Entwicklung der Verbraucherpreise steigen wird (Worst-Case-Betrachtung).

Abbildung 10: Projektrelevantes Kaufkraftvolumen

Zone	Zone 1 Ortsteil Titz	Zone 2 sonst. Landge- meinde Titz	Landgemeinde Titz gesamt
Kaufkraft in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	7,6	17,0	24,6
Drogeriewaren	1,0	2,3	3,3
Bekleidung / Wäsche	1,6	3,4	5,0
Bau- und Heimwerkerbedarf	1,0	2,1	3,1
Gartenbedarf	0,6	1,4	2,0
Baustoffe	0,3	0,8	1,1
Einrichtungsbedarf	1,6	3,5	5,1
Nonfood-Discounter	14,1	31,7	45,8

Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben / MBR-Kaufkraftkennziffern

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des PRIMUS-Quartiers Nahversorgung

Die Einschätzung der durch die erweiterten Lebensmittelmärkte und die ergänzenden Fachmärkte zu erwartenden (Mehr-)Umsätze bildet die Grundlage 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 sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität. Dabei sind auch die durch den Standortverbund der projektierten Anbieter ausgelösten Agglomerationseffekte bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung von Erweiterungsvorhaben werden dabei nicht nur die Auswirkungen der hinzugekommenen Verkaufsflächen, sondern auch die durch die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche resultierende Attraktivitätssteigerung des Gesamtvorhabens betrachtet. Durch eine solche „Worst-Case-Betrachtung“ soll gewährleistet werden, dass die Prognosen immanenten Unsicherheiten nicht dazu führen, dass die Auswirkungen unterschätzt werden.¹⁸

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine sortimentsbezogene Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der

¹⁸ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, Seite 39

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme einer maximalen Kaufkraftabschöpfung vornehmen. Dabei kann ein einzelner Anbieter bei geringer Wettbewerbsdichte im Naheinzugsgebiet nach eigenen Erfahrungswerten einen maximalen Marktanteil von 35 - 40 % erreichen.

Mit steigender Entfernung der Kundenwohnorte zum Einzelhandelsbetrieb nimmt auch die Marktbedeutung ab. Dieser Annahme liegt die Marktbeobachtung 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 periodischen Bedarfs – wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Daraus resultiert, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und der Attraktivität des Untersuchungsobjektes kann der erweiterte **Edeka Lebensmittelsupermarkt** im Naheinzugsgebiet (Zone 1: Titz) eine Kaufkraftbindung von max. 26 % bei Nahrungs- und Genussmittel erreichen. Im sonstigen Gemeindegebiet von Titz ist aufgrund der räumlichen Entfernung eine Kaufkraftbindung von ca. 21 % realistisch. Unter Berücksichtigung der Drogeriewaren entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Umsatz mit Kunden aus der Landgemeinde Titz von max. 6,1 Mio. €. Mit auswärtigen Kunden kann ein (diffuser) Streuumsatz von ca. 0,8 Mio. € erzielt werden. Auf die sonstigen Randsortimente des Lebensmittelsupermarktes¹⁹ entfallen zudem knapp 10 % des Umsatzes (ca. 0,7 Mio. €).

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (max. 1.700 m² Verkaufsfläche) ist somit ein Gesamtumsatz von max. 7,6 Mio. € zu prognostizieren, sodass der relativ große Markt mit ca. 4.500 € je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen kann, die leicht unter dem Edeka-Durchschnitt liegt.²⁰ Neben der Filialgröße ist insbesondere das relativ geringe erreichbare Kaufkraftpotenzial dafür verantwortlich, dass keine höhere Umsatzleistung erzielbar erscheint. Gleichwohl wird im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** für den projektierten Edeka-Markt eine an den durchschnittlichen Leistungsdaten angelehnte **Umsatzleistung von 8,3 Mio. €** in die nachfolgende Umsatzumverteilungsprognose eingestellt.

¹⁹ u. a. Blumen, Zeitungen / Zeitschriften, Haushalts- und Schreibwaren

²⁰ Im Jahr 2020 erzielten die Edeka-Filialen in Deutschland eine Flächenleistung von durchschnittlich ca. 4.870 € je m² Verkaufsfläche bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.284 m² (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2021/2022).

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Für den **Aldi-Süd Lebensmitteldiscountmarkt** sind Kaufkraftbindungsquoten von max. 35 % (Zone 1) bzw. 30 % (Zone 2) bei Nahrungs- und Genussmittel sowie 22 % bzw. 18 % bei Drogeriewaren zu erwarten.²¹ Unter Einbeziehung von Umsätzen mit auswärtigen Kunden beläuft sich die Umsatzerwartung für nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 10,2 Mio. € (Worst-Case-Betrachtung). Mit den discountmarkttypischen Randsortimenten (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionsartikel) werden voraussichtlich max. 1,6 Mio. € erzielt, sodass der Aldi-Markt bei einem Gesamtumsatz von max. 11,8 Mio. € eine im Filialnetz deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistung erzielen kann.²²

Abbildung 11: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte

Herkunft/Sortiment	Kaufkraft	Edeka		Aldi		Drogeriemarkt		Lebensmittel-/Drogeriemärkte gesamt	
		Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraftbindung	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1: Nahrungs- und Genussmittel	7,6	26	2,0	35	2,7	4	0,3	65	5,0
Zone 1: Drogeriewaren	1,0	14	0,1	22	0,2	40	0,4	70	0,7
Zone 2: Nahrungs- und Genussmittel	17,0	21	3,7	30	5,2	2	0,3	53	9,2
Zone 2: Drogeriewaren	2,3	12	0,3	18	0,4	38	0,9	68	1,6
Landgemeinde Titz gesamt	27,9	22	6,1	30	8,5	7	1,9	59	16,5
Streuumsätze	./.	./.	0,8	./.	1,7	./.	0,5	./.	3,0
Nahversorgungs-sortimente gesamt	./.	./.	6,9	./.	10,2	./.	2,4	./.	19,5
Sonst. Sortimente ¹	./.	./.	0,7	./.	1,6	./.	1,1	./.	3,4
Gesamt	./.	./.	7,6	./.	11,8	./.	3,5	./.	22,9

¹ Aktionswaren, Schreibwaren, Haushaltswaren, Zeitschriften, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

²¹ Auf die Lebensmitteldiscountmärkte entfällt bundesweit ein Marktanteil von ca. 44 % (vgl. EHI, Handel aktuell 2021), sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in Titz und im Umland eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen Betriebes über eine Kaufkraftbindung von 35 % hinaus nicht zu erwarten ist.

²² Für Aldi-Süd liegt der Filialnetzdurchschnitt bei ca. 1.010 m² Verkaufsfläche und ca. 8,8 Mio. € Umsatz je Betrieb (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2021/2022).

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Für den geplanten **Drogeriemarkt** können angesichts der geringeren regionalen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern höhere Kaufkraftanteile (ca. 40 % der Drogeriekaufkraft in Zone 1, 38 % in Zone 2) gebunden werden. Der Maximalumsatz des Drogeriemarktes ist auf ca. 3,5 Mio. € zu prognostizieren, bei einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 4.700 € je m² Verkaufsfläche.²³ Damit überschreitet der geplante Drogeriemarkt das Durchschnittsniveau eines Rossmann Drogeriemarktes (ca. 3,3 Mio. €) und unterschreitet jedoch den Durchschnittsumsatz des dm-Filialnetzes (ca. 4,2 Mio. €) um ca. 17 %.²⁴

Unter Berücksichtigung des erreichbaren Marktpotenzials sind höhere Umsatzeleistungen am Standort nicht zu erwarten. Denn mit Marktanteilen von ca. 38 - 40 % der Drogeriekaufkraft in der Landgemeinde Titz liegt der Prognose die Annahme einer sehr hohen Kaufkraftbindung zugrunde.²⁵

Für die unterdurchschnittliche Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes in Titz nach der BBE-Prognose sind ebenfalls 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. 750 m² einen Umsatz erzielen kann, der der **durchschnittlichen Flächenleistung des leistungsfähigeren Anbieters dm** entspricht. Damit wird in die Umsatzumverteilungs-Prognose ein **Umsatz von ca. 5,0 Mio. €** unterstellt, der eine Kaufkraftbindung von min. 75 % der in der Landgemeinde Titz verfügbaren Drogeriekaufkraft voraussetzen würde.

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

Für die beiden geplanten **Bekleidungsmärkte** (ca. 200 m² bzw. 450 m² Verkaufsfläche) können angesichts der fehlenden Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern in der Landgemeinde Titz hohe Marktanteile (zusammen ca. 18 - 20 % der Bekleidungskaufkraft in Zone 1 und 2) unterstellt werden. Unter Berücksichtigung von geringen Streuumsätzen (Umsätze mit auswärtigen Kunden) sind Maximalumsätze der beiden Bekleidungsmärkte von zusammen ca. 1,0 Mio. € zu prognostizieren (vgl. Abbildung 12).

²³ Auch ein moderner Drogeriemarkt mit einer geringeren Verkaufsfläche von ca. 500 – 600 m² kann die prognostizierte Umsatzeleistung (und damit eine höhere Flächenproduktivität) erreichen, da sich das Warenangebot und damit die Ausstrahlungskraft und die Versorgungsbedeutung nicht wesentlich unterscheiden werden.

²⁴ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021/2022

²⁵ Zum Vergleich: Drogeriemärkte realisieren zurzeit am Gesamtmarkt für Drogerieartikel in Deutschland einen Marktanteil von ca. 45 %. Die restliche Kaufkraft wird von branchenfremden Anbietern (Lebensmittelmärkte, Warenhäuser, sonstige Mehrsortiment-Betriebe) gebunden.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Damit kann das Vorhaben in Titz das Durchschnittsniveau der deutschen Bekleidungsfachmärkte (u. a. Kik, Takko, Ernsting's Family) von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € je Filiale erreichen.²⁶ Unter Berücksichtigung auch der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist dies als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

Vor dem Hintergrund des Marktgebietes in der Landgemeinde Titz mit einer relativ geringen Einwohnerdichte einerseits und einer lokalen Einzelhandelskonzentration auf den Untersuchungsstandort andererseits, kann für einen geplanten **Nonfood-Discounter** ein Marktanteil von ca. 4 % bezogen auf die verfügbare Kaufkraft im Nahbereich (Zone 1) und ein Marktanteil von ca. 2 % für das sonstige Gemeindegebiet (Zone 2) angesetzt werden. Dies bedeutet, dass ein Umsatz mit Kunden aus der Landgemeinde Titz in Höhe von ca. 1,3 Mio. € erzielt werden kann. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit auswärtigen Kunden in Höhe von max. 10 % des Umsatzes, sodass als Planumsatz für einen Nonfood-Discounter mit ca. 950 m² Verkaufsfläche in Titz max. 1,4 Mio. € zu prognostizieren sind.

Dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 1.500 € Umsatz je m² Verkaufsfläche und ist vor dem Hintergrund des Sortimentskonzeptes eines Nonfood-Discounters als Worst-Case-Ansatz zu bewerten. Im Durchschnitt erzielen Nonfood-Discounter der projektierten Größe eine Flächenleistung von rd. 1.000 – 1.200 € je m² Verkaufsfläche.²⁷

Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Fachmärkte (1) (Bekleidung sowie Nonfood-Discounter alternativ Baustoffhandel)

Herkunft	Bekleidungsmarkt			Nonfood-Discounter			Baustoffhandel		
	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	1,6	20	0,3	14,1	4	0,6	0,3	35	0,1
Zone 2	3,4	18	0,6	31,7	2	0,7	0,8	33	0,3
Landgemeinde Titz gesamt	5,0	19	0,9	45,8	3	1,3	1,1	34	0,4
Streuumsätze	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1
Gesamt	./.	./.	1,0	./.	./.	1,4	./.	./.	0,5

Quelle: BBE-Berechnungen 2022

²⁶ Quelle: Statista, Anzahl der Filialen der umsatzstärksten Unternehmen im Textileinzelhandel in Deutschland im Jahr 2021 und Umsatz der führenden Unternehmen im Bekleidungseinzelhandel in Deutschland im Jahr 2019, veröffentlicht 08-09/2020

²⁷ Die Nonfood-Discounter Tedi, Kodi, Action und Jawoll verfügen aktuell zusammen über ca. 3.200 Filialen und einen Umsatz von ca. 3,1 Mrd. € in Deutschland, sodass im Durchschnitt ein Umsatz von ca. 1,0 Mio. € je Betriebsstätte erzielt wird (vgl. Statista, Statistiken zu Nonfood-Discountern, veröffentlicht 24.03.2022).

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

In den alternativen Sortimenten **Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe sowie Gartenbedarf** ist in der Landgemeinde Titz kein Angebot vorhanden, sodass durch einen spezialisierten Fachmarkt eine Kaufkraftbindung von ca. 33 - 35 % der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraft in der Landgemeinde Titz erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und (begrenzten) Randsortimenten sind Gesamtumsätze von max. 0,4 Mio. € (Baustoffhandel, ohne gewerbliche Umsätze), 0,9 Mio. € (Gartenmarkt) bzw. 1,3 Mio. € (Bau- und Heimwerkermarkt) zu prognostizieren. Gemessen an dem Durchschnittsumsätzen vergleichbarer Anbieter ist damit eine rentable Betriebsführung zu unterstellen.²⁸

Auch im **Einrichtungsbedarf (inkl. Möbel)** weist die Landgemeinde Titz nur ein rudimentäres Angebot (vor allem Raumausstattung mit handwerklichem Schwerpunkt) auf. Aufgrund der für diesen Sortimentsbereich typischen großräumigen Einkaufsorientierungen der Kunden kann ein Fachmarkt am Standort Titz in diesem Angebotssegment ca. 16 – 18 % der örtlichen Kaufkraft in Titz binden und darüber hinaus Streuumsätze in Höhe von ca. 20 % des Umsatzes erzielen. Damit liegt die Umsatzerwartung bei max. 1,2 Mio. €.²⁹

Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung der geplanten Fachmärkte (2) (alternativ Bau- und Heimwerker-, Garten-, Einrichtungsfachmarkt)

Herkunft	Bau- und Heimwerkermarkt			Gartenmarkt			Einrichtungsmarkt		
	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	1,0	35	0,3	0,6	35	0,2	1,6	18	0,3
Zone 2	2,1	33	0,7	1,4	33	0,5	3,5	16	0,6
Landgemeinde Titz gesamt	3,1	34	1,0	2,0	34	0,7	5,1	17	0,9
Streuumsätze	./.	./.	0,2	./.	./.	0,1	./.	./.	0,2
Kernsortiment gesamt	./.	./.	1,2	./.	./.	0,8	./.	./.	1,1
Randsortiment	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1
Gesamt	./.	./.	1,3	./.	./.	0,9	./.	./.	1,2

Quelle: BBE-Berechnungen 2021

²⁸ Bei einer Verkaufsfläche von 950 m² entspricht dies Flächenleistungen von 500 – 1.400 € je m² Verkaufsfläche. Im Baumarktsegment belegt der Anbieter „Sonderpreis Baumarkt“ Verkaufsflächen von bis 1.000 m². Die rd. 270 deutschen Filialen erzielen einen durchschnittlichen Flächenumsatz von ca. 1.237 € je m² Verkaufsfläche (vgl. Dähne Verlag - Statistik Baumarkt und Garten 2020).

²⁹ Zum Vergleich: Der Anbieter Dänisches Bettenlager erzielt in seinen 966 deutschen Filialen einen durchschnittlichen Filialumsatz von ca. 1,1 Mio. € (vgl. Möbelkultur, März 2020/Statista).

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Im Fazit ist für das Planvorhaben ein Gesamtumsatz von ca. 23,0 – 23,9 Mio. € (je nach Fachmarktbelegung) zu prognostizieren, davon entfallen ca. 18,3 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente³⁰ und max. 5,6 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente (im Falle der Ansiedlung eines Nonfood-Discounters). Der überwiegende Umsatzanteil (ca. 87 %) wird mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielt. Die Umsätze mit auswärtigen Kunden werden sich voraussichtlich auf ca. 3,1 – 3,2 Mio. € belaufen und entsprechen damit ca. 13 % des Gesamtumsatzes.

Die projektierten Lebensmittelmärkte und Fachmarktkonzepte sind somit geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Landgemeinde Titz angemessen zu ergänzen. Insbesondere in den Bereichen Drogeriewaren und Bekleidung weist die Landgemeinde zurzeit kein bedarfsgerechtes Sortimentsangebot auf. Die geplanten Erweiterungen der ansässigen Lebensmittelmärkte sind als marktgerechte Weiterentwicklung und damit als wichtige Träger der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten.

Die zu erwartende Umsätze werden vor allem aus einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem Landgemeindegebiet resultieren, wohingegen eine übergemeindliche Ausdehnung des Marktgebietes angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen im Umland der Landgemeinde Titz nicht zu erwarten ist.

Abbildung 14: Umsatzentwicklung der Lebensmittelmärkte (Bestand – Planung; Worst-Case)

Betriebstyp	Bestand	nach geplanter Erweiterung	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Edeka Lebensmittelsupermarkt	4,9	8,3	+ 3,4
Edeka Getränkemarkt	1,6	1,8*	+ 0,2
Aldi Lebensmitteldiscountmarkt	9,7	11,7	+ 2,0
Summe	16,2	21,8	+ 5,6

* unveränderte Verkaufsfläche, Umsatzsteigerung resultiert aus Attraktivitätsgewinn des Gesamtstandortes
Quelle: BBE-Berechnungen 2022

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für die neu aufgestellten **Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi** von einem **Umsatzzuwachs um ca. 5,4 Mio. €** ausgegangen, der bei einem weitgehend unveränderten Sortiment auf einer erweiterten Verkaufsfläche vor allem aus der Attraktivitätssteigerung der Anbieter resultiert. Für den ansässigen Getränkemarkt ist – trotz unveränderter Verkaufsfläche – mit einer Umsatzsteigerung um ca. 0,2 Mio. € zu rechnen, die aus verstärkten Verbundeffekten innerhalb des aufgewerteten Nahversorgungszentrums und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung resultieren.

³⁰ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

6 Bewertung der Auswirkungen des PRIMUS-Quartiers

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der vorstehenden Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten der projektierten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die Lebensmittel- und ergänzenden Fachmärkte nach der geplanten Neuaufstellung bzw. Ansiedlung in der Landgemeinde Titz übernehmen können (Worst-Case-Betrachtung).

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen.

Da die Bestandsfilialen von Edeka und Aldi-Süd am Standort allerdings bereits langjährig ansässig sind und ihre Wettbewerbswirkungen somit in der Vergangenheit entfaltet haben, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung infolge der Modernisierung am Standort ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster bestätigt worden.³¹ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Untersuchungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.³² Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuan-siedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und

³¹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

³² Vgl. BVerwG 4 B 3.09

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

die wohnungsnahe Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Neuaufstellung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist. Der Umsatzzuwachs wurde - wie im vorstehenden Kapital aufgezeigt - nicht nur für die hinzukommenden Verkaufsflächen sondern für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung der sich durch die Verkaufsflächenerweiterung ergebenden Attraktivitätssteigerung prognostiziert.

Unter Beachtung der Attraktivitätssteigerung durch den Ausbau des Nahversorgungsstandortes Titz wird für die Neuaufstellung der ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi-Süd am Standort Titz ein Mehrumsatz in Höhe von zusammen maximal 4,7 Mio. € prognostiziert. Auch für den ansässigen Getränkemarkt, der unverändert am Standort verbleiben wird, sind eine Attraktivitätssteigerung und damit eine Umsatzsteigerung um ca. 0,2 Mio. € durch die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Versorgungsstandortes zu veranschlagen. Für die zusätzlich geplanten Fachmärkte weist die Umsatzprognose im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung max. 5,0 Mio. € für den Drogeriemarkt, max. 1,0 Mio. € für die beiden kleineren Bekleidungsmärkte sowie max. 0,5 - 1,4 Mio. € für einen weiteren Fachmarkt (je nach Belegung) aus.

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

- Die Marktbeobachtung zeigt, dass die durch ein Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzzumverteilungen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber gehen, die eine vergleichbare Marktposition und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Super- und Discountmarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Den Drogerieabteilungen der ansässigen Lebensmittelmärkte fällt aktuell eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu, da im Untersuchungsraum nur eine geringe Drogeriemarktdichte festzustellen ist. Demgemäß werden sich die Wettbewerbswirkungen des projektierten Drogeriemarktes gleichermaßen auf Lebensmittelmärkte und auf Drogeriemärkte im Umfeld beziehen.

Auch für die anderen zu untersuchenden Fachmärkte bedeutet dies, dass als Hauptwettbewerber vergleichbare Standorte und Betriebstypen anzusehen sind. Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Nachbarstädte mit einem entsprechenden Fachmarktangebot beziehen.

Das Sortimentskonzept des Nonfood-Discounters umfasst eine Vielzahl von Warengruppen, die allerdings jeweils nur in einem sehr schmalen Ausschnitt und zumeist nur temporär angeboten werden. Dabei ist eine starke Preisorientierung festzustellen. Die Wettbewerbswirkungen weisen daher eine große Streuung auf und beziehen sich vor allem auf preisaggressive Fachmarktanbieter.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

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.

Mit dem projektierten PRIMUS-Quartier Nahversorgung als Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Titz sind folgende grundsätzliche Entwicklungen zu erwarten:

- Der Einzelhandel in der Landgemeinde Titz kann derzeit auch in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine bedarfsgerechte Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmitteln / Drogeriewaren) zeigt mit einem Wert von 67 % auf, dass per Saldo über 9 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus der Landgemeinde Titz abfließen. Die projektierte Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte und Ansiedlung eines Drogeriemarktes werden damit vor allem den Kaufkraftabfluss in die Nachbarstädte reduzieren und zu Wettbewerbswirkungen an den auf die Landgemeinde Titz ausstrahlenden Geschäftsstandorten der Region führen.
- In den projektierten zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der ergänzenden Fachmärkte (u. a. Bekleidung, Bau- und Gartenbedarf, Baustoffe und Einrichtungsbedarf) bzw. des Nonfood-Discounters weist das Grundzentrum nahezu kein Einzelhandelsangebot auf. Das Planobjekt ist damit geeignet, den zentralen Versorgungsbereich Titz aufzuwerten und die Versorgung der Bevölkerung in der Landgemeinde Titz bedarfsgerecht zu ergänzen.
- Damit steht das Planvorhaben vor allem mit den (größeren) Innenstädten und anderen verkehrsgünstig gelegenen Fachmarktstandorten in der Region im Wettbewerb. Weniger betroffen sind hingegen die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Gemeinde- und Umlandbereich, die im Wesentlichen der Grundversorgung der Bevölkerung in den Nahbereichen dienen.
- Die Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Titz wird zu sortimentsbezogenen Steigerungen der Kaufkraftbindung führen, die sich vor allem auf das Gemeindegebiet beziehen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet wird auch zukünftig nicht angesprochen, die Umsätze mit auswärtigen Kunden werden sich vorrangig auf Streuumsätze u. a. mit Pendlern beziehen.
- Aufgrund des geringen zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in der Landgemeinde Titz besteht gegenwärtig eine starke Orientierung auf Versorgungsstrukturen außerhalb der eigenen Gemeinde (vor allem Bedburg, Erkelenz, Jülich sowie regionale Oberzentren). Das Planvorhaben wird daher solche Kunden aus dem Gemeindegebiet zusätzlich binden, die bisher ihren Bedarf in den größeren Nachbarstädten gedeckt haben.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

- Das Planvorhaben ist geeignet, in begrenztem Maße auch Kaufkraft, die aktuell in den Onlinehandel fließt, in den stationären Handel „zurückzuholen“. Dies gilt besonders für „online-affine“ Sortimente, wie z. B. Bekleidung, die nach allgemeiner Marktbeobachtung immer dann weniger online gekauft werden, wenn ein entsprechend attraktives Einzelhandelsangebot (ggf. auch Cross-Channel-Angebot) am Wohnort vorhanden ist. Für alle anderen geplanten Sortimente bzw. Betriebstypen werden sich die Wettbewerbsauseinandersetzungen nahezu vollständig auf den stationären Einzelhandel beziehen.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Planvorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit sowie starke Agglomerationswirkungen erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten entfaltet werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den maximal erzielbaren Marktanteilen am Standort in Kap. 5.2).

Die ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarkte sind dem zentralen Versorgungsbereich der Landgemeinde Titz zugeordnet. Sie sichern aktuell jedoch nur einen Teil der Nahversorgung für die Bevölkerung der Landgemeinde. Eine wesentliche übergemeindliche Ausstrahlungskraft und eine Vorschädigung der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche ist damit auszuschließen.

Die projektierte Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des zentralen Ortsteils Titz führen. Durch eine Angebotsergänzung in den nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen in der Landgemeinde Titz zu rechnen. Aktuell übernehmen auch die Lebensmittel- und ergänzenden Fachmärkte an gut erreichbaren Standorten in den Nachbarkommunen (vor allem Bedburg, Elsdorf, Linnich, Jülich, Erkelenz) wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sodass durch das Planvorhaben vor allem Umlenkungen für diese Betriebe zu erwarten sind. Angesichts der geringen Bedeutung des Onlineeinkaufs bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden sich die durch das Planvorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen überwiegend auf den stationären Einzelhandel der Region beziehen. Bedeutsame „kanalübergreifende“ Veränderungen des Einkaufsverhaltens werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst werden.

In der Stadt Bedburg werden die **neuaufgestellten Lebensmittelmärkte in Titz** aufgrund deren großen räumlichen Ausstrahlungskraft vor allem in Wettbewerb zu den Lebensmittelmärkten „An der Bahn“ und Wiesenstraße (insbesondere Real, Aldi, Lidl) treten. Die für diese Betriebe zu erwartenden Umsatzeinbußen werden sich auf ca. 1,3 Mio. € belaufen. Der in der Bedburger Innenstadt in Bau befindliche Edeka Lebensmittelmarkt wird ebenfalls von – wenn auch geringeren – Umsatzverlusten betroffen sein (ca. 0,2 Mio. €).

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Auch in der Stadt Jülich werden vor allem das Real SB-Warenhaus und die Aldi-Märkte von Umverteilungseffekten infolge der Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte in Titz betroffen sein (ca. 1,0 Mio. €), da diese insbesondere von der Bevölkerung der südwestlichen Ortsteile der Landgemeinde Titz aktuell als (ergänzende) Versorgungsstandorte aufgesucht werden.

Abbildung 15: Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrums (Lebensmittel- und Drogeriemärkte)

Umverteilung	Derzeit. Wettbewerbsumsatz	Umsatzumverteilung				in % des Umsatz
		Edeka inkl. GM	Aldi	Drogeriemarkt ²	Planvorhaben gesamt	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	
Zentraler Versorgungsbereich Titz	16,2	(4,9) ¹	(9,7) ¹	(*)	(14,6) ¹	./.
Nahversorgung Titz-Rödingen	3,9	0,2	(*)	(*)	0,2	5
Sonstige Standorte in Titz	0,6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Bedburg-Innenstadt	12,0	0,2	(*)	0,6	0,8	7
Nahversorgungszentrum Bedburg-Kaster	8,1	0,1	(*)	(*)	0,1	1
Sonstige Standorte in Bedburg	53,4	0,8	0,5	0,5	1,8	3
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt	24,4	0,1	(*)	1,2	1,3	5
Sonstige Standorte in Jülich	65,4	0,7	0,3	0,4	1,4	2
Hauptzentrum Erkelenz-Innenstadt	8,0	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandorte Erkelenz GW West / Süd	73,7	0,5	0,3	0,7	1,5	2
Hauptzentrum Elsdorf	0,8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße	7,9	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandorte Elsdorf Erft-Center / Oststraße	34,3	0,4	0,4	0,7	1,5	4
Sonstige Standorte in Elsdorf	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Linnich	0,9	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandort Linnich-Erkelenzer Straße	21,3	0,6	(*)	0,7	1,3	6
Sonstige Standorte in Linnich	15,4	(*)	0,4	(*)	0,4	3
Sonstige Standorte	./.	(*)	0,1	0,2	0,3	./.
Wettbewerber gesamt	./.	8,5	11,7	5,0	25,2	./.

(*) < 0,1 Mio. €/1 %
 ()¹ Bestandsumsätze von Edeka und Aldi ungeachtet der geringen erreichbaren Kaufkraftbasis wird ein Umsatz auf Basis der durchschnittlichen Flächenleistung des leistungsstärksten Drogeriemarktes dm als Worst-Case-Szenario angesetzt.
²

Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Darüber hinaus entfalten bislang das Erft-Center in Elsdorf (Umverteilung ca. 0,8 Mio. €) sowie der Sonderstandort Erkelenzer Straße in Linnich (ca. 0,6 Mio. €) eine Ausstrahlung als Nahversorgungsstandorte für die Titzer Bevölkerung, sodass diese Umsatzeinbußen bei einer bedarfsgerechten Aufstellung der „eigenen“ Nahversorgung in Titz erfahren.

Gleiches gilt auch für die nördliche Nachbarstadt Erkelenz, die insbesondere mit den Gewerbegebieten West / Süd eingeschränkte Ergänzungsfunktionen übernimmt und demgemäß von Umsatzumverteilungen der erweiterten Lebensmittelmärkte in Höhe von ca. 0,8 Mio. € betroffen sein wird.

Die Wettbewerbswirkungen des geplanten **Drogeriemarktes** werden sich gleichermaßen auf Drogeriemärkte (vor allem Innenstädte von Jülich und Bedburg, Sonderstandorte Elsdorf-Erft Center, Linnich-Erkelenzer Straße, Erkelenz-Gewerbegebiet-West / Süd) und auf Lebensmittelmärkte im Umfeld beziehen, die mit ihren Drogeriewarenabteilungen eine ergänzende Versorgungsbedeutung einnehmen (vor allem Real in Bedburg und Jülich). Die Umsatzverluste belaufen sich in der Worst-Case-Betrachtung je Standort auf ca. 0,4 – 1,2 Mio. €. Darüber hinaus sind auch weiter entfernte Drogeriemarktstandorte von einer diffusen Umsatzumverteilung (ca. 0,2 Mio. €) betroffen, die in erster Linie aus Kaufkraftabflüssen aus der Landgemeinde Titz infolge des dortigen drogeriemarktbezogenen Angebotsdefizits resultieren.

Die geplanten nahversorgungsrelevanten **Lebensmittel- und Drogeriemärkte** werden **insgesamt** die stärksten Wettbewerbswirkungen gegenüber entsprechenden Betrieben in Titz, Bedburg und Linnich entfalten. Für den Lebensmittelmarkt in Titz-Rödingen sind Umsatzverluste in Höhe von insgesamt ca. 5 % des Umsatzes zu erwarten. Auch der Sonderstandort Erkelenzer Straße in Linnich – mit einem auf Titz ausstrahlenden Fachmarktangebot – wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt 6 % des derzeitigen Umsatzes erfahren.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten im Untersuchungsraum werden bei Umsatzumverteilungen von ca. 2 – 7 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes liegen. Angesichts der Höhe der Umsatzverluste, der räumlichen Entfernung und der eingeschränkten Überschneidungen in den Versorgungsfunktionen sind damit negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen für einzelne Betriebe ebenso auszuschließen wie die Gefährdung der Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem ist von Bedeutung, dass es sich nahezu ausschließlich um die Umlenkung von Kaufkraft aus der Landgemeinde Titz handelt, die aufgrund des derzeitig bestehenden Angebotsdefizits im eigenen Gemeindegebiet (Drogeriemarkt / moderne Lebensmittelmärkte) in die Umlandkommunen abfließt.

Dabei ist auch zu beachten, dass für den unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten realistischen Fall einer geringeren Umsatzerwartung für den projektierten Edeka-Markt und Drogeriemarkt (BBE-Prognose) für die Umlandgemeinden Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die mindestens um rd. ein Drittel niedriger ausfallen.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Für die **ergänzenden Bekleidungsmärkte** sind Umsätze von zusammen ca. 1,0 Mio. € zu erwarten, die zu Umverteilungseffekten vor allem bei Anbietern mit vergleichbaren Sortimentsstrukturen führen. In der Landgemeinde Titz ist aktuell kein entsprechendes Einzelhandelsangebot vorhanden, sodass die entsprechende Kaufkraft der Titzer Bevölkerung in die Nachbarkommunen, in die regionalen Oberzentren und in den Onlinehandel abfließt.

Abbildung 16: Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrums (2)
(Bekleidungsanbieter, Nonfood-Discounter, Einrichtungsmarkt)

Umverteilung	Bekleidungsmärkte			Nonfood-Discounter			Einrichtungsmarkt		
	Wettbe- werb	Umsatz umverteilung		Wettbe- werb	Umsatz umverteilung		Wettbe- werb	Umsatz umverteilung	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.
Nahversorgung Titz-Rödingen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Titz	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Hauptzentrum Bedburg-Innenstadt	3,1	0,2	6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Bedburg-Kaster	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Bedburg	(*)	(*)	(*)	4,5	0,4	9	3,3	0,2	6
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt	9,9	0,2	2	1,5	0,1	7	3,5	0,1	3
Sonstige Standorte in Jülich	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hauptzentrum Erkelenz-Innenstadt	6,9	(*)	(*)	0,8	(*)	(*)	1,8	(*)	(*)
Sonderstandorte Erkelenz GW West / Süd	6,6	0,3	5	4,0	0,3	8	14,4	0,4	3
Hauptzentrum Elsdorf	0,7	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße	0,8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandorte Elsdorf Erft-Center / Oststraße	5,4	0,2	4	1,0	0,1	10	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Elsdorf	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Zentraler Versorgungsbereich Linnich	0,3	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3	(*)	(*)
Sonderstandort Linnich-Erkelenzer Straße	1,7	0,1	6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Linnich	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte	./.	(*)	./.	./.	0,5	./.	./.	0,5	./.
Wettbewerber gesamt	./.	1,0	./.	./.	1,4	./.	./.	1,2	./.

(*) < 0,1 Mio. €/1 %

Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Die nächsten Bekleidungsfachmärkte sind in Linnich (Takko und Kik am Sonderstandort Erkelenzer Straße), in der Bedburger Innenstadt (Takko, Kik und Ernsting's Family) und am Sonderstandort Erft Center in Elsdorf (Takko, Ernsting's Family) ansässig. Darüber hinaus weisen vor allem die Jülicher Innenstadt und das Gewerbegebiet Erkelenz-West / Süd ein Angebot mit weiteren vergleichbaren Wettbewerbern auf. Die Umverteilungseffekte werden sich demgemäß auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorte verteilen und hier einen Umfang von max. 2 - 6 % des jeweiligen Wettbewerberumsatzes erreichen. Aufgrund der geringen absoluten und relativen Höhe der Umsatzverluste können Betriebsgefährdungen in den zentralen Versorgungsbereichen und damit städtebaulich relevante Effekte an den Versorgungsstandorten der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden. Angesichts der großen regionalen Ausstattung mit vergleichbaren Bekleidungsfachmärkten sind nur marginale Umsatzumverteilungen gegenüber dem Onlinehandel zu erwarten.

Gleiches gilt für den geplanten **Nonfood-Discounter**, der in erster Linie mit den vergleichbaren Betriebstypen (u. a. Action in Bedburg, Tedi in Bedburg, Jülich, Erkelenz und Elsdorf, Thomas Philipps in Erkelenz) sowie mit anderen preisaggressiven Fachmärkten in Wettbewerb treten werden. Diese Wettbewerber belegen überwiegend Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche können damit aufgrund der geringen Überschneidung der Versorgungsfunktionen ausgeschlossen werden.

Alternativ zu einem Nonfood-Discounter soll das Ladenlokal durch einen **Fachmarkt mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment** und einem auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränktes Randsortiment belegt werden. Für einen Einrichtungsmarkt werden gleichermaßen wie für die Alternativen eines Bau- und Heimwerkermarktes, eines Baustoffhandels oder eines Gartenmarktes vor allem entsprechende Fachanbieter in Wettbewerbsbeziehung stehen, die sich im Untersuchungsraum nahezu ausschließlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden.

Negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum können für eine der geplanten Nutzungsalternativen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind auch die Versorgungsstrukturen andernorts nicht gefährdet, da die Fachmärkte ihren Umsatz ganz überwiegend mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erwirtschaften werden und somit keine städtebaulich negativen Fernwirkungen entfalten werden.

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens die Versorgungsqualität in der Landgemeinde Titz verbessert und eine höhere Kaufkraftbindung erreicht werden kann. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Fachmärkte in Titz neue Betriebstypen realisiert, die eine bedarfsgerechte Ergänzung für die Versorgung der Titzer Bevölkerung darstellen, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen andernorts zu gefährden.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Abbildung 17: Umsatzumverteilung des Fachmarktzentrums (3)
(Bau- und Heimwerkermarkt, Baustoffhandel, Gartenmarkt)

Umverteilung	Bau- und Heimwerkermarkt			Baustoffhandel			Gartenmarkt		
	Wettbewerb	Umsatzumverteilung		Wettbewerb	Umsatzumverteilung		Wettbewerb	Umsatzumverteilung	
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.	in Mio. €	in Mio. €	in % Ums.
Nahversorgung Titz-Rödingen	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Titz	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Hauptzentrum Bedburg-Innenstadt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Bedburg-Kaster	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Bedburg	14,0	0,5	4	(*)	0,1	(*)	1,5	(*)	(*)
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,3	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Jülich	16,1	0,3	2	3,0	0,2	7	7,2	0,4	6
Hauptzentrum Erkelenz-Innenstadt	(*)	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)	0,2	(*)	(*)
Sonderstandorte Erkelenz GW West / Süd	12,8	0,3	2	2,0	0,1	5	6,6	0,1	2
Hauptzentrum Elsdorf	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonderstandorte Elsdorf Erft-Center / Oststraße	2,0	0,2	10	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Elsdorf	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	4,5	0,2	4
Zentraler Versorgungsbereich Linnich	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Sonderstandort Linnich-Erkelenzer Straße	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)
Sonstige Standorte in Linnich	(*)	(*)	(*)	1,6	0,1	6	3,7	0,1	3
Sonstige Standorte	./.	(*)	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1	./.
Wettbewerber gesamt	./.	1,3	./.	./.	0,5	./.	./.	0,9	./.

(*) < 0,1 Mio. €/1 %
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

6.2 Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfrahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch das geplante Nahversorgungszentrum zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.³³ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens 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. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob bereits der Bestand die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche gefährdet hat und die Erweiterung daher zu schädlichen Auswirkungen führen könnte.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des PRIMUS-Quartiers in Titz keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Landgemeinde Titz sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

³³ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

- Der Projektstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich Titz zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der gesamten Landgemeinde übernehmen soll. Aktuell kann der Einzelhandelsbestand keine bedarfsgerechte Versorgung in Titz sicherstellen noch entfaltet er eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft, sodass schädliche Auswirkungen des Bestandes auf andere zentrale Versorgungsbereiche („Vorschädigung“) auszuschließen sind.
- Die geplanten Lebensmittel- und ergänzenden Fachmärkte ermöglichen eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen und damit der Versorgungsqualität für die Bevölkerung in der Landgemeinde Titz.
- Der projektierte Nahversorgungsstandort ist als Entwicklungsfläche dem zentralen Versorgungsbereich der Landgemeinde Titz zugeordnet. Die Ortsmitte ist bedingt durch die historisch gewachsenen kleinteiligen Ortsstrukturen nicht geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Landgemeinde Titz sicherzustellen. Der Standort soll durch städtebauliche Maßnahmen zukünftig stärker in die Ortslage eingebunden werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf großen Wohnsiedlungsbereiche hinzuweisen, die im Umfeld des PRIMUS-Quartiers entwickelt werden.
- Die Wettbewerbswirkungen der geplanten erweiterten Lebensmittelmärkte und zusätzlichen Fachmärkte werden sich vor allem auf die nächstgelegenen Wettbewerber in den Nachbarkommunen beziehen, die aktuell von dem starken Kaufkraftabfluss aus der Landgemeinde Titz profitieren. Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilung kann ausgeschlossen werden, dass die Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten gefährdet werden, da die Wettbewerber weiterhin so hohe Umsatzleistungen generieren werden, dass die Tragfähigkeit gesichert ist. Dies gilt auch für den Lebensmittelmarkt in Titz-Rödingen (vgl. vorangehendes Kap. 6.1).
- Auch die Entwicklungsfähigkeit von anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. wohnungsnahen Versorgungsstrukturen wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da die projektierten Betriebe überwiegend der Versorgung der Bevölkerung der Landgemeinde Titz dienen und damit den grundzentralen Versorgungsfunktionen der Landgemeinde Titz entsprechen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dabei ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Landgemeinde Titz handelt und dass für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte keine Vorschädigung durch den Titzer Einzelhandelsbestand eingetreten ist bzw. keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Die anstehende Bauleitplanung für das Vorhaben hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das geplante PRIMUS-Quartier Nahversorgung ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

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 Untersuchungsstandort ist im Regionalplan Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, so dass das landesplanerische Ziel gewahrt wird.

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, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Der Untersuchungsstandort ist dem im Einzelhandelskonzept 2018 abgegrenzten geplanten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Es handelt sich um die einzige größere Entwicklungsfläche in der Ortslage von Titz, die zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geeignet ist. Dies resultiert daraus, dass die bauliche Struktur in der historischen Ortsmitte von Titz weitgehend durch eine verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung geprägt ist, sodass sich hier nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben.

Der zentrale Versorgungsbereich Titz soll gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Die projektierten Einzelhandelsbetriebe entsprechen dieser Funktion, da sie den weit überwiegenden Umsatzanteil mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen (ca. 80 – 90 %).

Das projektierte PRIMUS-Quartier wird somit wesentlich zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung in der Landgemeinde Titz beitragen, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.

Damit ist die geplante Dimensionierung des Nahversorgungszentrums aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieses überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe und der Nachfragepotenzialbasis im zugeordneten Versorgungsbereich (Landgemeinde Titz) einstellen wird.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

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

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Auch durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Titz wurde die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Umfeld nicht bereits gefährdet, sodass sich hieraus keine schädlichen Auswirkungen infolge der projektierten Erweiterung ergeben können.³⁴

Die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel werden von dem geplanten PRIMUS-Quartier Nahversorgung in der Landgemeinde Titz gewahrt.

³⁴ Die Verstärkung von Vorschädigungen durch neu hinzutretende Planungen sowie von Planungen, die eine Erholung des zentralen Versorgungsbereiches bereits erschweren können, stellen eine wesentliche Beeinträchtigung dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – Az. 4 B 43/16)

7 Fazit

- Am Standort Heinrich-Gossen-Straße in der Landgemeinde Titz ist das PRIMUS-Quartier als erweitertes Nahversorgungszentrum geplant. Im Einzelnen sollen die ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi-Süd mit ca. 1.700 bzw. 1.350 m² Verkaufsfläche neuaufgestellt werden. Zusätzlich sollen ein Drogeriemarkt (ca. 750 m²), zwei Bekleidungsfachmärkte (ca. 200 bzw. 450 m²) und ein ergänzender Einzelhandelsbetrieb (ca. 950 m², alternativ Nonfood-Discounter, Fachmarkt für Einrichtungsbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe oder Gartenbedarf) angesiedelt werden. Der am Standort ansässige Edeka Getränkemarkt (ca. 900 m²) bleibt unverändert.
- Der Planstandort ist als städtebaulich integrierter Entwicklungsstandort dem geplanten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Landgemeindegebiet übernehmen soll. Im Umfeld soll ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen entstehen. Mit der Schaffung eines Quartierplatzes soll die städtebauliche Anbindung des Geschäftszentrums an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche verbessert werden.
- Die projektierten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte werden ca. 80 - 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Titz und entfalten nur eine sehr begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft.
- Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden vor allem die Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten Bedburg, Jülich, Linnich, Elsdorf und Erkelenz von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Landgemeinde Titz aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt, sodass starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Titz handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe des PRIMUS-Quartiers der Versorgung in der Landgemeinde Titz dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. ergänzt um einen Fachmarkt aus den nicht-zentrenrelevanten Angebotsbereichen Einrichtungs-, Bau oder Gartenbedarf im zentralen Versorgungsbereich Titz ist mit den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung – Titz

Köln, im April 2021/Juni 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln