

Hinweis der Stadt Herzogenrath zum eingestellten Gutachten am Standort „Am Langenberg“ im Stadtteil Kohlscheid



Die Stadt Herzogenrath betreibt seit geraumer Zeit eine intensive städtebauliche Planung rund um den Bereich Markt Kohlscheid, die Südstraße und den Langenberg. Ziel ist es in einem Gesamtkonzept den vielerorts mittlerweile städtebaulich erkennbaren Fehlentwicklungen und Trading Down Effekten entgegen zu wirken und gute Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Belebung des gewachsenen Zentrums einzuleiten. Das besondere Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung rund um den alten Kohlscheider Markt. Die Verwaltung verfolgt das planerische, aber auch politisch vorgegebene Ziel den Markt vor dem Langenberg weiter zu entwickeln.

Verschiedene Investoren haben allerdings besonderes Interesse bekundet, am Standort des ehemaligen Kaiser's Am Langenberg dort Verkaufsflächen von bis zu 3.200 m² zu realisieren.

Die Verwaltung hat darauf ein Tragfähigkeitsgutachten in Auftrag gegeben um abschätzen zu können welche Auswirkungen eine Verkaufsflächenansiedelung in dieser Größenordnung auf das gewachsene Geschäftszentrum rund um den Alten Markt und die Südstraße in Kohlscheid hätte.

Das von der BBE Handelsberatung erarbeitete Gutachten ergab, dass eine Ansiedelung bis zu dieser Größenordnung ohne schädliche Auswirkungen auf die Geschäfte im v.g. Bereich bliebe.

Tatsächlich kann allerdings die Herstellung von Verkaufsflächen in dieser Größenordnung Am Langenberg räumlich gar nicht hergestellt werden, weil dazu, nach dem Bau der Markttangente, weder die entsprechenden Flächen verfügbar sind noch die Topographie dies erlaubt.

Darüber hinaus sind Verwaltung und Politik einhellig der Meinung dass dies auch städtebaulich nicht gewollt ist.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Gutachten vom September 2017 datiert und damit auf Grundlage verschiedener Annahmen beruht, die z.T. mittlerweile überholt sind.

Für die Umsetzung von großflächigem Einzelhandel (ab 800 m² VK) ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Die dafür notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind Gegenstand der Bauleitplanung, die u.a. unter entsprechender Bürgerbeteiligung zu erfolgen hat.

Nach der Erteilung des vorzeitigen zuwendungsunschädlichen Baubeginns vom 22.11.2018 und dem Spatenstich zu dem Bauvorhaben der Markttangente liegen die weiteren Anstrengungen der Verwaltung darauf im Bereich Markt Kohlscheid die verschiedenen, z.T. sehr gegensätzlichen Interessen in einer umsetzbaren städtebaulichen Lösung zu vereinigen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung der Stadt Herzogenrath das weitere Verfahren zur Planung und Bebauung des Langenberges weiterhin transparent und mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fortführen.

Zu diesem Zweck stellt die Verwaltung das v.g. Gutachten, das mittlerweile überholt, dabei aber auch ohne Bedenken ist, daher als Online-Publikation der Öffentlichkeit und damit für jedermann einsehbar zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung (Ende Januar 2019) gibt es, außer der Überplanung von Teilbereichen des Areals zugunsten der Markttangente, keinerlei konkrete Planungen für den Bereich des ehemaligen Kaiser's Marktes am Langenberg.

Etwaige Fragen können persönlich, telefonisch oder schriftlich / per Email an das Planungsamt, Referent Herrn Mingers (02406 83-359) oder Frau Hess (02406 83-357) gerichtet werden.

Herzogenrath, den 30.01.2019
In Vertretung:

gez.
(Ragnar Migenda)
Technischer Beigeordneter

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Am Langenberg“ in Herzogenrath-Kohlscheid

für die
Stadt Herzogenrath
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

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 schulte@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 · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Standortseitige Aspekte	7
2.1 Makrostandort	7
2.2 Mikrostandort	9
3 Wettbewerbssituation	13
3.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Herzogenrath	13
3.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Herzogenrath	18
3.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse	19
4 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	21
4.1 Einzugsgebiet	21
4.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet	22
5 Umsatzprognose nach Varianten	24
5.1 Umsatzprognose Variante 1	24
5.2 Umsatzprognose Variante 2	25
6 Auswirkungsanalyse	29
6.1 Umsatzzumlenkungseffekte	29
6.1.1 Umsatzzumlenkungseffekte in Variante 1	30
6.1.2 Umsatzzumlenkungseffekte in Variante 2	33
6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung	36
6.2.1 Auswirkungen des Planvorhabens in Variante 1	37
6.2.2 Auswirkungen des Planvorhabens in Variante 2	39
6.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes	40
7 Fazit der Auswirkungsanalyse	42

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung..... 7

Abbildung 2: Ansichten des Planstandortes und des Standortumfeldes 9

Abbildung 3: Mikrostandort..... 10

Abbildung 4: Ausschnitt städtebauliches Konzept..... 11

Abbildung 5: Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Kohlscheid 14

Abbildung 6: Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Mitte 16

Abbildung 7: Projektrelevantes Einzelhandelsangebot im engeren Untersuchungsgebiet.... 17

Abbildung 8: Wettbewerbssituation in Aachen-Richterich..... 18

Abbildung 9: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten ... 23

Abbildung 10: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Variante 1) 25

Abbildung 11: Umsatzerwartung nach Betriebstypen in Variante 2 28

Abbildung 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in Variante 1 31

Abbildung 13: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in Variante 2 35

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Herzogenrath plant, ein städtisches Grundstück im Standortbereich „Am Langenberg“ im Stadtteil Kohlscheid an einen Investor mit der Auflage zu veräußern, auf dem Areal eine Einzelhandelsentwicklung vorzunehmen.

Das Planareal befindet sich innerhalb des mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Kohlscheid und nimmt somit eine städtebaulich integrierte Lage ein.

Nach dem heutigen Planungsstand sollen auf dem Areal Verkaufsflächen in einer Größenordnung von bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Als Ankernutzer ist ein Supermarkt vorgesehen, der in Abhängigkeit von der noch ausstehenden Detailplanung die gesamte zur Verfügung stehende Verkaufsfläche belegen oder alternativ auf etwa 2.400 m² projiziert werden soll.

Wird die kleinere Supermarkt-Variante errichtet, soll auf dem Areal eine weitere Mieteinheit für einen Fachmarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der Nutzer der zweiten Mietfläche steht noch nicht fest. Angestrebt wird, einen Nutzer der Branchen Bekleidung, Sportartikel oder Bio-Lebensmittel einzumieten. In die Vorkasse soll darüber hinaus ein Café mit Backwarenverkauf integriert werden.

Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist somit unter anderem der Nachweis, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Herzogenrath oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen wird.

Sofern der entsprechende Nachweis erbracht werden kann, wäre damit zugleich aufgezeigt, dass das Planvorhaben auch das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6-5.3) des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen beachtet.

Da die Mieter des Vorhabens noch nicht feststehen, sind in die Auswirkungsanalyse im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung verschiedene Nutzungsalternativen einzustellen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsoptionen auf ihre absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu untersuchen:

- Supermarkt mit max. 3.200 m² VKF
- Supermarkt mit max. 2.400 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m² VKF
- Bio-Supermarkt mit max. 800 m² VKF
- Sportfachmarkt mit max. 800 m² VKF.

Als wesentlicher wettbewerblicher Einflussfaktor auf das zu untersuchende Vorhaben ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Stadtteil Kohlscheid nahezu zeitgleich noch weitere Einzelhandelsvorhaben projektiert werden sollen:

- Verlagerung des bisher auf dem Grundstück Honigmannstraße 14 ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes; dabei Vergrößerung von ca. 800 m² auf max. 1.300 m² VKF.
- Neuaufstellung und Erweiterung des bereits am Kohlscheider Markt ansässigen Rossmann-Drogeriemarktes (zukünftig ca. 800 m² VKF).
- Neuaufstellung und kleinräumige Verlagerung des Edeka-Supermarktes von der Kaiserstraße an die Roermonder Straße; dabei Vergrößerung von ca. 1.800 m² auf etwa 2.200 m² VKF.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Stadt Herzogenrath und in den projektrelevanten Nachbarkommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v. a. Supermärkte und Lebensmittel-discounter) sowie Fachanbieter in den Sortimenten Bio-Lebensmitteln, Bekleidung und Sportartikel im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

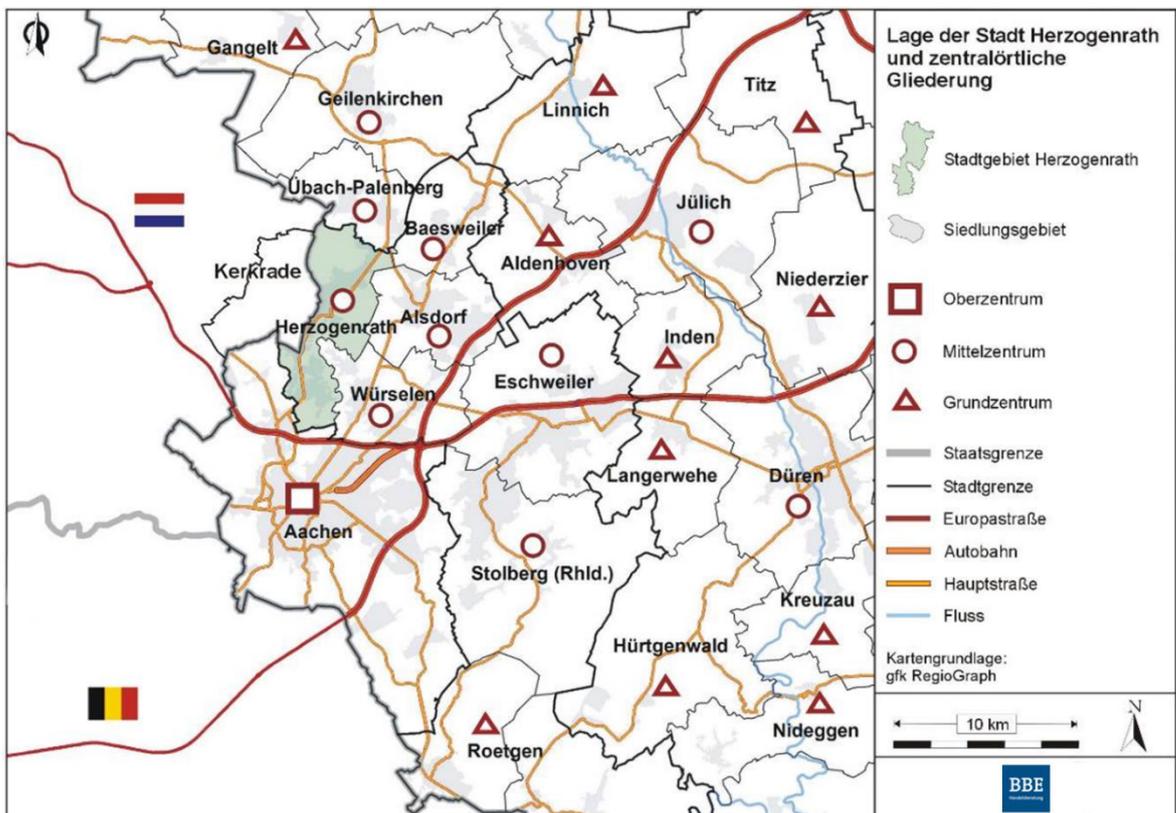
2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Herzogenrath ist der StädteRegion Aachen zugehörig und grenzt im Süden an das Oberzentrum Aachen, im Osten an die Mittelzentren Alsdorf, Baesweiler und Würselen und im Norden an das Mittelzentrum Übach-Palenberg. Die westliche Stadtgrenze von Herzogenrath ist auf einer Länge von über acht Kilometern identisch mit der Landesgrenze zu den Niederlanden.

Abbildung 1: Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Der Stadt Herzogenrath ist im Landesentwicklungsplan NRW wie auch den Nachbarkommunen Alsdorf, Baesweiler und Würselen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund gleichrangiger zentraler Orte kommt Herzogenrath aus Sicht der Landesplanung somit in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Stadt Herzogenrath leben aktuell rd. 46.397 Einwohner, die sich auf die drei Stadtteile Herzogenrath, Kohlscheid und Merkstein verteilen. Mit einem Bevölkerungspotenzial von 18.679 Einwohnern stellt Kohlscheid den einwohnerstärksten Stadtteil dar. In Herzogenrath leben 14.514, in Merkstein 13.204 Einwohner.²

Die Bevölkerungsprognose des IT NRW lässt für die Stadt Herzogenrath bis zum Jahre 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 8,4 %) erwarten, während für die StädteRegion Aachen eine nahezu konstante und das Land Nordrhein-Westfalen eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird.

Erreichbarkeit und Verkehr

Über eine direkte Anbindung an das deutsche und niederländische Autobahnnetz verfügt Herzogenrath nicht. Die Landesstraße L 232, die in Süd-Nord-Richtung von der Stadtgrenze zu Aachen über die Stadtteile Kohlscheid, Herzogenrath und Merkstein nach Übach-Palenberg verläuft, ist die wichtigste Verkehrsachse für den Individualverkehr. Diese Durchgangsstraße stellt auch die Anbindung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle Aachen-Laurensberg (A 4) her.

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist über die Haltepunkte Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte, Alt-Merkstein und Merkstein, August-Schmidt-Platz gegeben, die von den Regionalbahnlinien RB 20 (Euregiobahn, verkehrt zwischen Aachen und Düren bzw. Heerlen), und RB 33 (Aachen - Krefeld - Duisburg) angefahren werden. Der Bahnhof in Herzogenrath-Mitte ist darüber hinaus in die Regionalexpress-Linie RE 4 Aachen - Düsseldorf - Dortmund eingebunden.

Einzelhandelsstrukturen

Das Mittelzentrum Herzogenrath verfügt mit dem Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte und den beiden Nebenzentren Kohlscheid und Merkstein über eine differenzierte Versorgungsstruktur. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen sieht das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung vor, die neben den im räumlichen Zusammenhang der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben im Stadtgebiet Herzogenrath wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen. Hierzu zählen die Kirchrather Straße in Alt-Merkstein mit dem dort bereits ansässigen Rewe-Supermarkt, der Edeka-Neukauf-Markt an der Kaiserstraße in Kohlscheid und der Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß mit einem großen Rewe-Center.

² Angaben der Stadt Herzogenrath; Stand: 23.01.2017; nur Hauptwohnsitze

2.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das Plangrundstück befindet sich im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid südlich des Kreuzungsgebietes Am Langenberg/ Markt/ Oststraße. Das Planareal wird derzeit im Wesentlichen durch eine leerstehende Immobilie des ehemaligen Kaiser's-Supermarktes mit Parkplatzanlage geprägt.

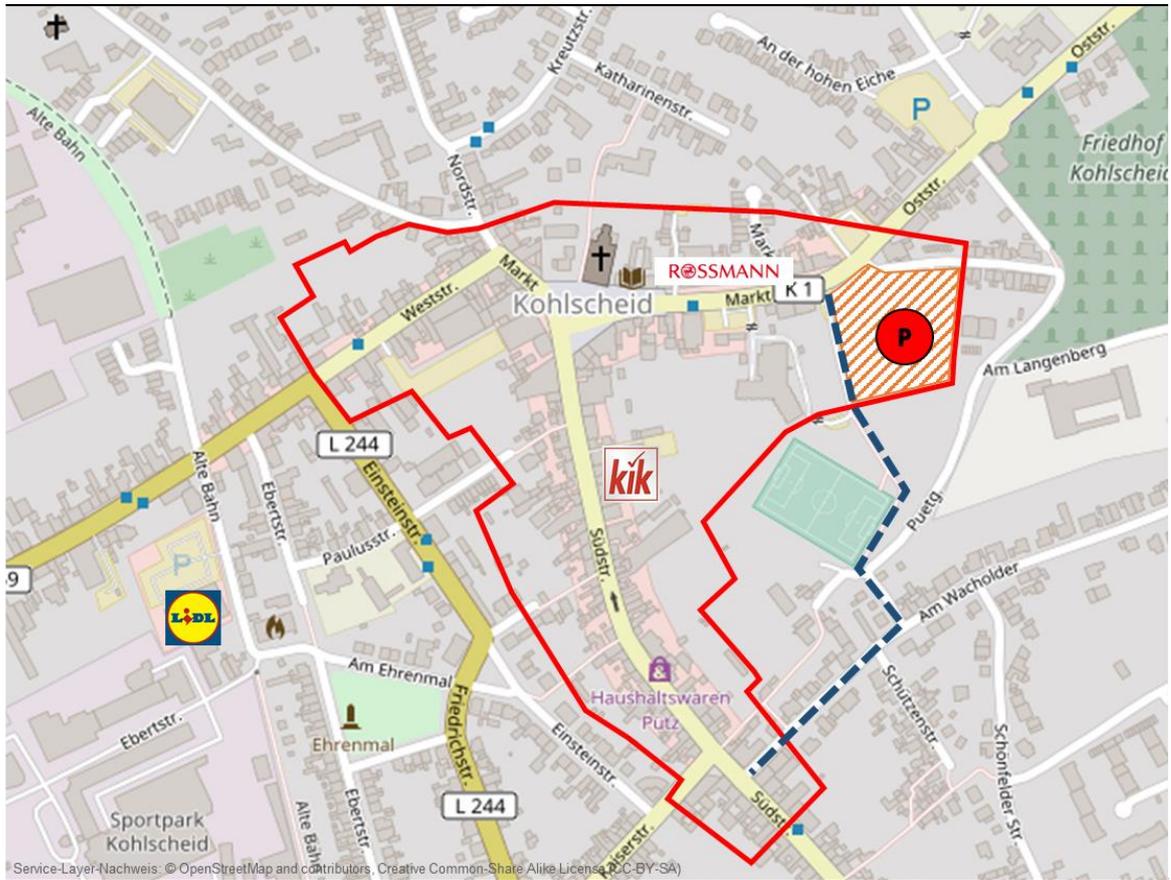
Das Standortumfeld wird durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Im Süden schließen sich Grünflächen und ein Sportplatz an.

Abbildung 2: Ansichten des Planstandortes und des Standortumfeldes



Quelle: eigene Fotos

Abbildung 3: Mikrostandort



Mikrostandort

-  Plangebiet
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Städtebauliche Lagesituation des Planstandortes

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt über den Kreuzungsbereich Am Langenberg/ Markt/ Oststraße.

Im Westen des Planareals ist zwischen Kaiserstraße und dem Straßenzug Am Langenberg die „Markttangente“ geplant. Mit Realisierung dieser neuen Straßenverbindung und der damit verbundenen Aufgabe des Sportplatzes sollen im Kohlscheider Zentrum neue Baulandpotenziale erschlossen und die Straßenzüge Südstraße/ Markt deutlich von Durchgangsverkehren entlastet werden. Nach der derzeitigen Einschätzung wird die „Markttangente“ künftig mit einer täglichen Verkehrsstärke zwischen rd. 6.000 bis rd. 7.000 Kfz pro Tag befahren sein. Durch die Markttangente wird auch der Planstandort eine leistungsfähige Erschließung erhalten (siehe Abbildung 4).

Mit dem ÖPNV ist das Areal durch einen Bushaltepunkt („Kohlscheider Markt“) in fußläufiger Entfernung angebunden.

Abbildung 4: Ausschnitt städtebauliches Konzept



Quelle: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan II/66 „Kohlscheid Zentrum-Langenberg“ Variante 1

Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Kohlscheid).

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Herzogenrath zählt u. a. die Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Kohlscheid als eigenständiges und vitales Zentrum auf Stadtteilebene zu den Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung. Hierbei wird für die künftige Weiterentwicklung des Versorgungsbereichs konkret empfohlen, die bestehende Besatzstruktur zu stabilisieren und durch Geschäftserweiterungen und/ oder -neuansiedlungen aufzuwerten. Dabei wird eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen bei den vorliegenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu nutzen. Vor diesem Hintergrund sollte eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Stadtteil Kohlscheid innerhalb des kartographisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich vorgenommen werden.

Das Planareal wird aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Zentrums als Potenzialfläche für die Weiterentwicklung des Nebenzentrums empfohlen

3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Einzelhandelsentwicklung in Herzogenrath-Kohlscheid hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im angrenzenden Stadtgebiet von Herzogenrath und im erweiterten Umfeld erforderlich. In der Stadt Herzogenrath sind die Stadtteile Kohlscheid, Straß und Mitte dem Untersuchungsgebiet zuzuzählen. Zudem beinhaltet das Untersuchungsgebiet die angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarstädte Aachen und Würselen.

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zu berücksichtigen, dass in Herzogenrath-Kohlscheid insbesondere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen, die der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung auf Stadtteilebene dienen. Entsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben in größerem Umfang Kunden von außerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Kohlscheid mobilisieren kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens in erster Linie bei den typgleichen Anbietern auswirken werden. Vor diesem Hintergrund wurden alle relevanten größeren Lebensmittelmärkte sowie Anbieter von Bio-Lebensmitteln, Bekleidung und Sportartikeln im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen - von Bedeutung. Daher wird der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen.

3.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Herzogenrath

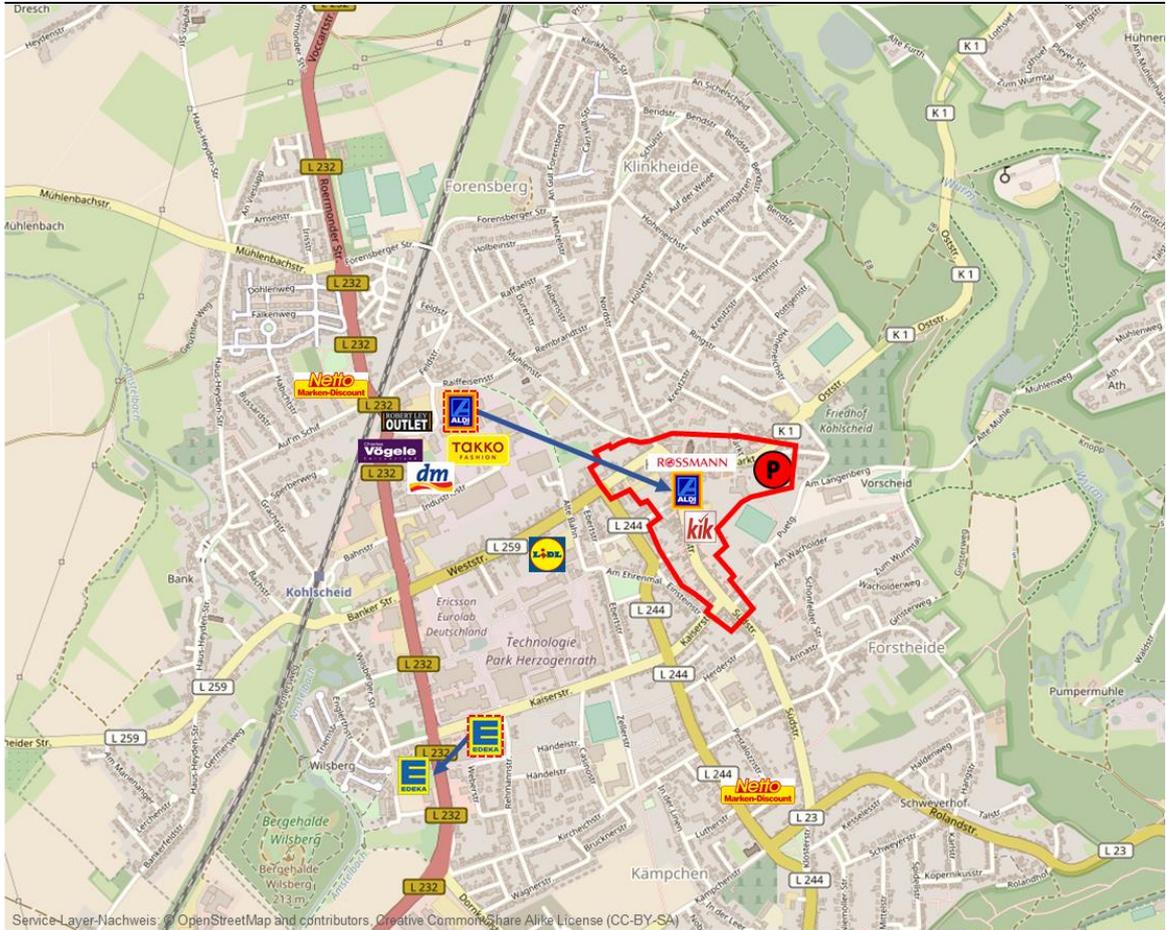
In der Stadt Herzogenrath sind die Stadtteile Kohlscheid, Straß und Mitte untersuchungsrelevant.

Herzogenrath-Kohlscheid

Als zentraler Versorgungsbereich ist im Stadtteil Kohlscheid das Nebenzentrum Kohlscheid von besonderem Interesse. Das **Nebenzentrum Herzogenrath-Kohlscheid**, in dem sich das Planvorhaben befindet, erstreckt sich entlang der Südstraße zwischen Kaiserstraße und Markt, der Weststraße östlich der Einmündung Einsteinstraße und entlang des Straßenzuges „Markt“ bis zur Einmündung „Am Langenberg“. Die projektrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden innerhalb des Nebenzentrums seit der Schließung des Kaiser´s-Supermarktes nur noch von kleineren Einzelhandelsbetrieben angeboten. Im Sortiment Lebensmittel beschränkt sich das Angebot auf wenige Anbieter des Lebensmittelhandwerks (z. B. Bäckerei Moss, Fleischerei Geigens) und einzelne Spezialanbieter (z. B. Kohlscheider Frische-Oase). Im Sortiment Drogeriewaren ist ein Rossmann-Drogeriemarkt als Wettbewerber zu berücksichtigen.

Das Bekleidungsangebot wird insbesondere durch einen Kik-Textildiscounter sowie einzelne kleinere Fachgeschäfte vorgehalten.

Abbildung 5: Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Kohlscheid



Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Kohlscheid

-  Plangebiet
-  Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Der Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Kohlscheid ist insgesamt sehr kleinteilig strukturiert. Zudem ist auf eine größere Anzahl Leerstände hinzuweisen.

In der vorliegenden Untersuchung ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Nebenzentrums Kohlscheid neben dem Planvorhaben eine weitere Einzelhandelsentwicklung geplant ist. In deren Rahmen soll der bisher auf dem Grundstück Honigmannstraße 14 ansässige Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt verlagert und von derzeit ca. 800 m² auf max. 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Zudem ist in diesem Zusammenhang die Neuaufstellung und Erweiterung des bereits am Kohlscheider Markt ansässigen Rossmann-Drogeriemarktes (zukünftig ca. 800 m² VKF) geplant.

Im Stadtteil Kohlscheid befindet sich westlich des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Roermonder Straße zudem eine nicht-siedlungsintegrierte **Fachmarkttagglomeration** mit umfassenden Angebotsstrukturen. Neben dem bereits oben erwähnten Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, der in das Nebenzentrum Kohlscheid verlagern möchte, ist hier als weiterer Lebensmittelmarkt ein Netto-Discountmarkt ansässig. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot v. a. durch die beiden Getränkemärkte Toom und Trinkgut sowie einen dm-Drogeriemarkt. Im Sortiment Bekleidung sind als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die Bekleidungsfachmärkte Robert Ley Classics, Charles Vögele und Takko Fashion zu nennen.

Im **sonstigen Stadtteil Kohlscheid** beschränkt sich der Wettbewerb auf folgende Lebensmittelmärkte:

- Edeka (Supermarkt), Kaiserstraße 131, rd. 1.800 m VKF. Dursty-Getränkemarkt im Standortumfeld. Geplant ist die Neuaufstellung und kleinräumige Verlagerung dies Supermarktes von der Kaiserstraße an die Roermonder Straße, wobei der Supermarkt von ca. 1.800 m² auf etwa 2.200 m² VKF erweitert werden soll.
- Lidl (Lebensmitteldiscountmarkt), Alte Bahn 9, rd. 880 m² VKF.
- Netto (Lebensmitteldiscountmarkt), Josef-Lambertz-Straße, rd. 600 m² VKF.

Herzogenrath-Straß

Im Stadtteil Herzogenrath-Straß, der im Norden an Herzogenrath-Kohlscheid grenzt, befinden sich ein Rewe-Center, ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt.

Das REWE-Center wurde erst im Frühjahr 2012 am Standort „Debetz“ in der Voccartstraße mit rd. 2.700 m² Verkaufsfläche eröffnet. Dieser Standortbereich wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Herzogenrath als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung eingestuft. Der Lidl-Markt (Am Zollhaus 1) befindet sich weiter südlich von diesem großen Supermarkt.

Der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt ist am Standort „Im Strasser Feld“ wenige Meter von der Stadtgrenze zu Kerkrade in einem Bereich mit hoher Wohndichte ansässig.

Herzogenrath-Mitte

Im Stadtteil Herzogenrath-Mitte ist mit dem **Hauptzentrum** ein weiterer zentraler Versorgungsbereich untersuchungsrelevant. Im Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte konzentrieren sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Kleikstraße/ Ferdinand-Schmetz-Platz und Bahnhofsumfeld.

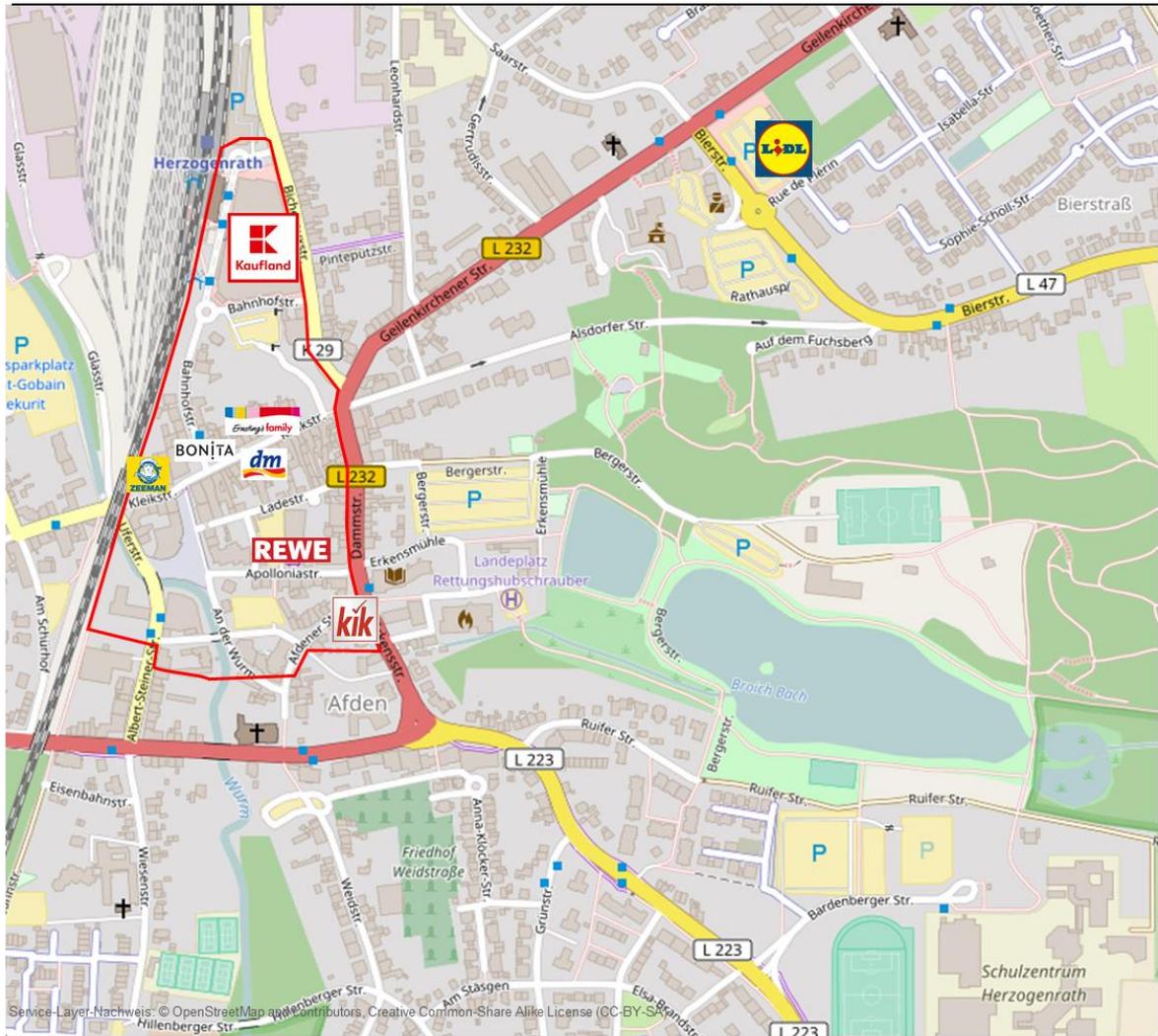
In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bildet das an der Bahnhofstraße ansässige SB-Warenhaus Kaufland, das mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m² den mit Abstand größten Einzelhandelsbetrieb der Herzogenrather City darstellt, den Angebotsschwerpunkt des Hauptzentrums. Darüber hinaus befinden sich im Hauptzentrum ein Rewe-Supermarkt und ein Drogeriemarkt (dm). Das Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter ergänzt.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung • Herzogenrath-Kohlscheid

Im Sortiment Bekleidung ist auf mehrere kleinere Filialisten und Fachanbieter zu verweisen. Zu den Filialisten zählen insbesondere Kik, Zeemann, Bonita und Ernsting's Family.

In räumlicher Nähe des Hauptzentrums befindet sich als weiterer Wettbewerbsbetrieb ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt (Rue de Plérin 1, ca. 1.250 m² VKF).

Abbildung 6: Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Mitte



Wettbewerbssituation in Herzogenrath-Mitte

Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Projektrelevantes Einzelhandelsangebot im engeren Untersuchungsgebiet

Standort	Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel ¹		Bekleidung		Sport		Summe	
		VKF in m ²	Ums. in Mio. €	VKF in m ²	Ums. in Mio. €	VKF in m ²	Ums. in Mio. €	VKF in m ²	Ums. in Mio. €
Herzogenrath-Kohlscheid, davon		8.490	41,0	2.450	7,4	(*)	(*)	10.940	48,4
	NZ Kohlscheid	1.800	14,5	520	0,9	(*)	(*)	2.320	15,4
	sonst. Stadtteil Kohlscheid	6.690	26,5	1.930	6,5	(*)	(*)	8.620	33,0
Herzogenrath-Straß		4.325	25,6	(*)	(*)	(*)	(*)	4.325	25,6
Herzogenrath-Mitte, davon		7.580	33,6	1.730	3,6	(*)	(*)	9.310	37,2
	HZ Herzogenrath-Mitte	6.330	26,6	1.730	3,6	(*)	(*)	8.060	30,2
	sonst. Stadtteil Mitte	1.250	7,0	(*)	(*)	(*)	(*)	1.250	7,0
Aachen, davon		8.010	41,4	4.300	9,2	(*)	(*)	12.310	50,6
	NVZ Richterich	950	4,3	(*)	(*)	(*)	(*)	950	4,3
	sonst. Stadtteil Richterich	3.750	17,9	400	0,6	(*)	(*)	4.150	18,5
	Soers	3.310	19,2	3.900	8,6	(*)	(*)	7.210	27,8
Würselen		1.450	11,0	(*)	(*)	(*)	(*)	1.450	11,0
Gesamt		29.855	152,6	8.480	20,2	(*)	(*)	38.335	172,8

¹ v. a. Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente
 (*) keine Angabe (Werte kleiner 50 m² Verkaufsfläche bzw. kleiner 0,1 Mio. €)
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

3.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Herzogenrath

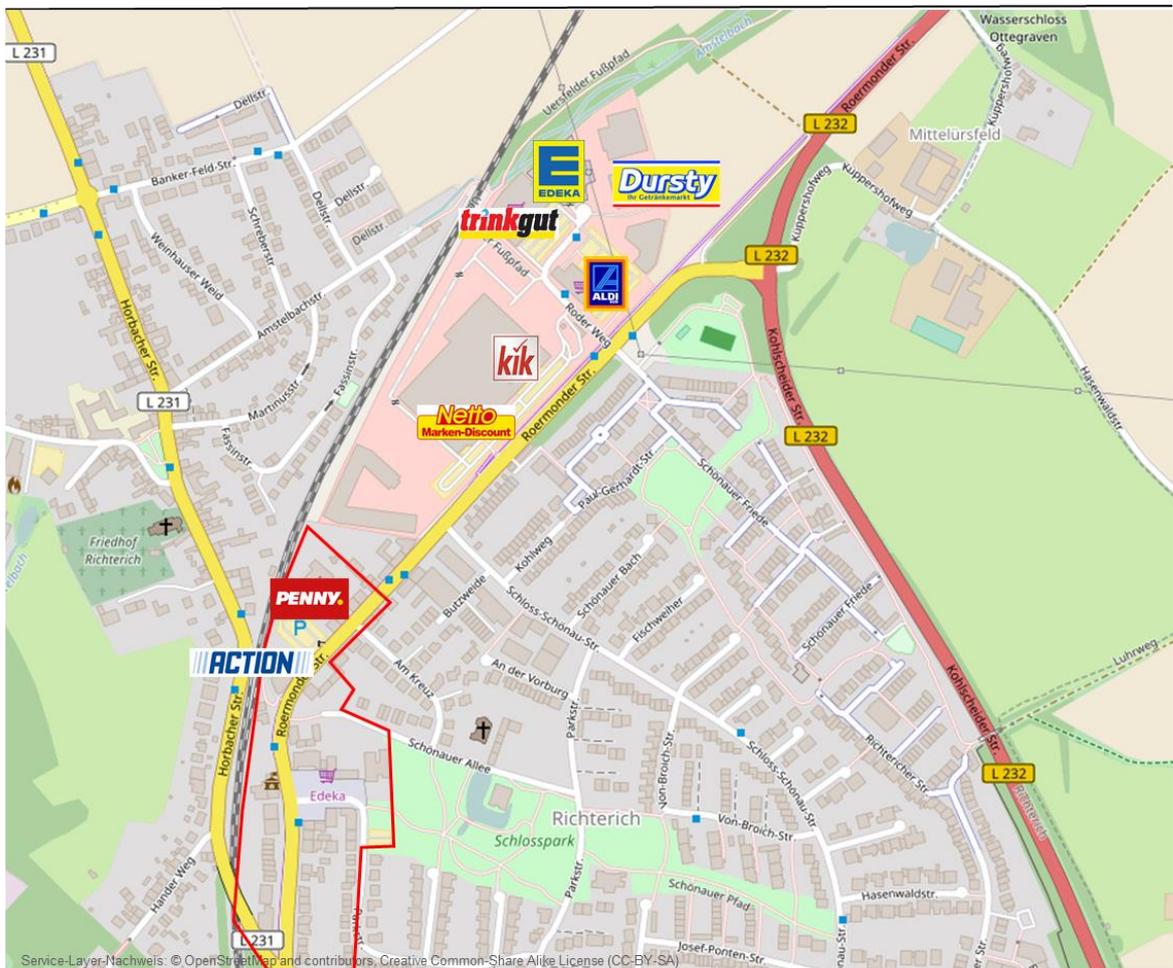
Außerhalb der Stadt Herzogenrath sind die angrenzenden Siedlungsbereiche der im Norden an Herzogenrath angrenzenden Stadt Aachen und der im Osten angrenzenden Stadt Würselen untersuchungsrelevant.

Stadt Aachen

In ca. 4 Kilometern südlicher Entfernung vom Planstandort ist in **Aachen-Richterich** eine Einzelhandelsagglomeration mit mehreren projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben lokalisiert.

Hierzu zählen ein Edeka-Supermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, ein Netto-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Kik-Textildiscountmarkt. Ergänzend sind die beiden Getränkemärkte Trinkgut und Dursty aufzuführen.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation in Aachen-Richterich



Wettbewerbssituation in Aachen-Richterich

Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Weiter südlich dieser Einzelhandelsagglomeration ist innerhalb des **Nahversorgungszentrums Richterich** ein Penny-Lebensmitteldiscountmarkt in Standortgemeinschaft mit einem Action-Nonfood-Discounter ansässig.

Ebenfalls in Aachen sind in ca. 6 Kilometern Entfernung vom Planareal in der **Soers** ein Hit-Supermarkt (Krefelder Straße 199), ein Adler Modemarkt (Am Gut Wolf) und nachgeordnet am Grünen Weg die beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Netto als Wettbewerbsbetriebe des Planvorhabens zu berücksichtigen.

Stadt Würselen

In der Stadt Würselen sind die Wettbewerbsstrukturen im östlich angrenzenden Siedlungsbereich untersuchungsrelevant.

Im Übergangsbereich zwischen dem Hauptort Würselen und dem nordwestlichen Ortsteil Bardenberg liegt an der Bardenberger Straße 124 ein knapp 600 m² Verkaufsfläche fassender Rewe-Supermarkt. Unweit hiervon befindet sich an der Bardenberger Straße 79 ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Die großflächige Filiale verfügt über rd. 850 m² Verkaufsfläche.

3.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Zusammenfassend ergibt sich aus der Wettbewerbsanalyse folgendes Fazit:

- Innerhalb der Stadt Herzogenrath sind der Stadtteil Kohlscheid, in dem sich das Planvorhaben befindet, sowie die Stadtteile Straß und Mitte zum engeren Untersuchungsgebiet zu zählen. Darüber hinaus gehören die angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarstädte Aachen und Würselen zum Untersuchungsgebiet.
- Während die Ausstattung mit konventionellen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet als gut zu bewerten sind, sind die übrigen projektierten Betriebsformen (Bio-Supermarkt, Bekleidungsfachmarkt und Sportfachmarkt) im Untersuchungsgebiet unterrepräsentiert.
- So gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet derzeit keinen **Bio-Supermarkt**, so dass das Bio-Segment derzeit – mit Ausnahme von wenigen Reformhäusern und den Randsortimenten der Drogeriemärkte – ausschließlich von den im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkten vorgehalten wird.

Die nächstgelegenen Bio-Supermärkte befinden sich mit den Anbietern Alnatura, Basic und denn's Biomarkt in der Aachener Innenstadt.

- Im projektierten Sortiment **Bekleidung** ist im Untersuchungsgebiet auf vergleichsweise wenige inhabergeführte Fachgeschäfte und Fachmärkte hinzuweisen. Somit ist in diesem Sortiment von einer größeren Orientierung auf andere Einzelhandelsstandorte – insbesondere auf die Innenstadt des Oberzentrums Aachen – auszugehen. In der Aachener Innenstadt ist in diesem Sortiment eine Vielzahl an Fachgeschäften, Filialisten und Kaufhäusern ansässig.

Durch die Eröffnung des Einkaufszentrums Aquis Plaza im Oktober 2015 konnte das innerstädtische Bekleidungsangebot nochmals deutlich ausgebaut werden.

Im Bereich Bekleidung ist zudem eine gewisse Orientierung in die Nachbarstadt Kerkrade zu unterstellen. So ist innerhalb der Innenstadt von Kerkrade auf eine größere Anzahl von Bekleidungsanbietern hinzuweisen. Hierzu zählen u. a. C & A, Zeeman, Hema, Wibra und Scarpino.

Und auch die Innenstadt der Nachbarstadt Würselen dürfte mit Filialisten wie u. a. Takko, Kik, Jeans Fritz und Street One sowie mehrere Fachgeschäfte eine Ausstrahlungskraft entfalten, die bis nach Herzogenrath reicht.

- **Sportartikel** werden derzeit im Stadtgebiet - teilweise zeitlich begrenzt - lediglich von Mehrbranchenunternehmen – z. B. SB-Warenhäusern und Discountern – angeboten. Ein Sportfachgeschäft bzw. Sportfachmarkt ist in Herzogenrath nicht ansässig. Auch im weiteren Untersuchungsgebiet ist dieses Sortiment nur vergleichsweise gering vertreten.

Als wichtigste Anbieter in der Region sind insbesondere Intersport Drucks und Sport-Scheck in der Aachener Innenstadt, Decathlon an einem dezentralen Standort in Kerkrade sowie Intersport im Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen hervorzuheben.

In der Aachener Innenstadt ist Intersport Drucks am Standort Alexanderstraße 20 ansässig. Das Angebot an Sportartikeln verteilt sich auf das Haupthaus (ca. 2.000 m² VKF), ein Outdoorhaus (ca. 1.400 m² VKF) und das Geschäft „Junior“ (ca. 300 m² VKF) mit Kindersortiment. Mit Sport-Scheck im Aquis Plaza findet sich neben einzelnen kleineren Sportgeschäften ein weiterer großer Sportartikelspezialist in der Aachener Innenstadt

Der Sportfachmarkt Decathlon ist an einem dezentralen Standort im Umfeld des Parkstad Limburg Stadion verortet. Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 4.000 m² hält dieser Sportfachmarkt im Sortiment Sportartikel ein umfangreiches Angebot vor, so dass dieser Markt auch über die Stadtgrenze von Kerkrade hinaus ausstrahlt.

In der Stadt Würselen ist insbesondere auf eine weitere Filiale von Intersport Drucks (rd. 1.400 m² VKF) zu verweisen, die sich im Gewerbegebiet Aachener Kreuz befindet. Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz ist mit einer hohen Zahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. XXXLutz Wohnwelt Pallen, Kaufland, Bauhaus, Toys „R“ Us) ein regional bedeutender Einzelhandelsstandort, der auch Kunden aus der Stadt Herzogenrath generiert. Zudem sind in der Innenstadt von Würselen mit Sport Carduck und Sportsfreund zwei Fachanbieter ansässig.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Warengruppen - mit Ausnahme von konventionellen Nahrungs- und Genussmitteln - aus Sicht der BBE Handelsberatung für ein Mittelzentrum wie Herzogenrath als ausbaufähig zu bewerten ist. Die derzeit als ausbaufähig zu bewertenden Angebotsstrukturen in den Sortimenten Bekleidung und Sportartikel führen zu einer großen Orientierung der Herzogenrather Bevölkerung auf andere Einkaufsstädte der Region (v. a. Aachen). Zudem dürfte der Online-Handel insbesondere bei Sportartikeln und Bekleidung eine größere Bedeutung einnehmen.

4 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsvorhaben umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. 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,³
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Für das Planvorhaben in Herzogenrath-Kohlscheid sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

³ 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).

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Auch für den Fall, dass zudem ein Fachmarkt für Bekleidung und Sport realisiert wird, ist bei einer Verkaufsfläche von max. 800 m² nicht davon auszugehen, dass dieser Fachmarkt eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die deutlich über den Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid hinausreichen wird.
- Die sonstigen Stadtteile von Herzogenrath (Straß, Mitte und Merkstein) sowie die an Herzogenrath-Kohlscheid angrenzenden Siedlungsbereiche der Städte Würselen und Aachen verfügen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens räumlich begrenzen.

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens, des größeren Bevölkerungspotenzials im direkten Standortumfeld und der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, welches sich im Wesentlichen auf das Naheinzugsgebiet beschränkt. So werden im Nahbereich, der sich auf den Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid mit einem **Bevölkerungspotenzial von rd. 18.680 Einwohnern** bezieht, die größten Einkaufsverflechtungen vorliegen.

Der Standort erschließt aufgrund seiner Ausstrahlung sowie der siedlungsstrukturellen und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen ein räumlich stark begrenztes, nahezu ausschließlich lokales Einzugsgebiet. Außerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Kohlscheid ist dagegen aufgrund bestehender Angebotsstrukturen nicht mit umfangreicheren Kundenverflechtungen zu rechnen, so dass an den Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid angrenzende Siedlungsbereiche nicht dem engeren Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzurechnen sind.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind lediglich aufgrund der hohen Verkehrsgunst des Planstandortes in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

4.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet

Das projektbezogene Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der standortbezogenen Kaufkraftkennziffer.

Der bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag für den gesamten Einzelhandel i. e. S. nach den Berechnungen der BBE-Marktforschung für das Jahr 2015 rd. 6.235 €. Untersuchungsrelevant ist hiervon ein durchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 3.274 €, der sich wie folgt auf die relevanten Sortimente verteilt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren rd. 2.648 €
- Bekleidung / Wäsche rd. 528 €
- Sport-/ Campingartikel rd. 98 €.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen in Deutschland an, das für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer von Herzogenrath liegt bei 98,0 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial erreicht im Einzugsgebiet eine Größenordnung von insgesamt rd. 60,0 Mio. €.

Abbildung 9: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimente	Kaufkraft
	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	48,5
Bekleidung/ Wäsche	9,7
Sport-/ Campingartikel	1,8
Summe	60,0

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015.

5 Umsatzprognose nach Varianten

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen in Herzogenrath-Kohlscheid und im weiteren Umland wird im Rahmen von Modellrechnungen die zu erwartende Umsatzleistung für die geplanten Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Hierbei wird nach den zwei Planvarianten unterschieden. In den beiden Varianten hängt die Umsatzerwartung des Planvorhabens zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Der Umsatz des Planvorhabens wird unter Berücksichtigung möglicher Agglomerationseffekte prognostiziert.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umsätze differenziert nach den beiden Planvarianten dargestellt.

5.1 Umsatzprognose Variante 1

In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass die gesamte auf dem Planareal zu realisierende Verkaufsfläche von bis zu 3.200 m² von einem Supermarkt belegt wird.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Supermarkt mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine **Umsatzleistung** von **max. 12,8 Mio. €** erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment entfallen hiervon rd. 11,5 Mio. € und auf die Randsortimente rd. 1,3 Mio. €.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante Supermarkt hierbei max. 20 % von der im Nahbereich, d. h. im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid, vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden (rd. 9,9 Mio. €). Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer Kaufkraftbindung im Nahbereich des Planvorhabens. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird auf ca. 1,6 Mio. € prognostiziert.

Mit einem Marktanteil von bis zu 20 % wird das Planvorhaben eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid übernehmen.

Der geplante Supermarkt mit max. 3.200 m² Verkaufsfläche und einer zu erwartenden Umsatzleistung von ca. 12,8 Mio. € erreicht somit voraussichtlich eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 € je m² Verkaufsfläche. Damit kann der geplante Supermarkt einen durchschnittlichen Umsatz erzielen. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten 2013 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten bei rd. 3.800 € je m² Verkaufsfläche. Hierbei liegt der Minimalwert bei rd. 3.300 und der Maximalwert bei rd. 4.300 € je m² Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsaufteilung des Planvorhabens, der Gesamtattraktivität des Standortes, des begrenzten Einzugsgebietes und der standortbezogenen Wettbewerbsintensität, ist der prognostizierte Umsatz als Maximalwert zu bewerten –

insbesondere dann, wenn Reaktionen der direkten Wettbewerber und Angebotsergänzungen anderenorts erfolgen sollten. Somit wird die Auswirkungsanalyse einem Worst-Case-Ansatz folgen.

Abbildung 10: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Variante 1)

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Bindungsquote in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz-anteil in %
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	48,5 ¹	20	9,9	85
Streuumsätze	./.	./.	1,6	15
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	11,5	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	1,3	./.
Summe	./.	./.	12,8	./.

¹ Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

5.2 Umsatzprognose Variante 2

Auch in Variante 2 ist ein Supermarkt als Ankernutzer vorgesehen. Anders als in Variante 1 soll dieser in Variante 2 auf etwa 2.400 m² projektiert werden. Darüber hinaus soll auf dem Areal eine weitere Mieteinheit für einen Fachmarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der Nutzer der zweiten Mietfläche steht noch nicht fest. Angestrebt wird, einen Nutzer der Branchen Bekleidung, Sportartikel oder Bio-Lebensmittel einzumieten.

Hieraus ergibt sich in Variante 2 folgender Prüfrahmen:

- Supermarkt mit max. 2.400 m² VKF
- Bio-Supermarkt mit max. 800 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m² VKF
- Sportfachmarkt mit max. 800 m² VKF.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante **Supermarkt** mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von max. 10,2 Mio. € erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment entfallen hiervon rd. 9,2 Mio. € und auf die Randsortimente rd. 1,0 Mio. €.

Für den in Variante 2 geplanten Supermarkt ist bei einem Umsatzvolumen von max. 10,2 Mio. € eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 4.250 € je m² Verkaufsfläche zu unterstellen. Damit kann der geplante Supermarkt nach eigener Prognose einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielen.

Im Rahmen des Planvorhabens wird zudem die Ansiedlung eines **Bio-Supermarktes** (ca. 800 m² VKF) diskutiert. Der überwiegende Verkaufsflächenanteil des Bio-Marktes wird auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und ein untergeordneter Verkaufsflächenanteil auf Non-Food-Sortimente entfallen. Bei den Non-Food-Sortimenten, die im Wesentlichen auf den Bio-Supermarkt entfallen werden, handelt es sich vor allem um Bio-/ Ökotextilien (z. B. aus Bio-Wolle oder nachhaltiger Baumwoll-Landwirtschaft), einzelne Artikelposten im Bereich Haushaltswaren (z. B. Körnermühlen, Mörser und Stößel, Kochbestecke aus ökologisch-nachhaltiger Forstwirtschaft), Wohnaccessoires und Dekorationsartikel aus nachhaltigen, langlebigen Materialien und Rohstoffen sowie themenbezogene Bücher, Zeitschriften und Papierwaren.

Mit einem Marktanteil von ca. 6 % wird der geplante Bio-Supermarkt eine ergänzende nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung in Herzogenrath-Kohlscheid übernehmen. Mit ca. 2,7 Mio. € bzw. ca. 80 % wird der Großteil des nahversorgungsbezogenen Umsatzes mit Kunden aus Herzogenrath-Kohlscheid generiert.

Der Anteil der diffusen Umsätze dürfte bei ca. 20 % des nahversorgungsbezogenen Umsatzes liegen. Der Anteil dieser Streuumsätze aus dem sonstige Stadtgebiet Herzogenrath und den Nachbarkommunen liegt bei ca. 0,7 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der Non-Food-Sortimente (ca. 0,3 Mio. €) wird der projektierte Bio-Supermarkt einen Gesamtumsatz von ca. 3,7 Mio. € erwirtschaften.

Der geplante Bio-Supermarkt (ca. 800 m² Verkaufsfläche) erreicht mit einem Gesamtumsatz von ca. 3,7 Mio. € am Planstandort eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je m² Verkaufsfläche.

Für die beiden Lebensmittelmärkte ergibt sich somit ein Gesamtumsatz von ca. 13,9 Mio. €.

Für den geplanten **Bekleidungsfachmarkt** ist bei einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² ein Umsatz von rd. 1,4 Mio. € zu prognostizieren. Somit würde auf dieser Fläche eine für Bekleidungsfachmärkte durchaus marktübliche Flächenproduktivität von rd. 1.800 €/ m² Verkaufsfläche erreicht.

Im Rahmen des Planvorhabens könnte zudem die Ansiedlung eines **Sportfachmarktes** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² realisiert werden. Realistische Marktanteile unterstellt, kann aus dem Einzugsgebiet, d. h. aus dem Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid, ein Umsatz von nur rd. 0,6 Mio. € erzielt werden. Hinzu kommen weitere Umsätze insbesondere mit Kunden aus dem weiteren Herzogenrather Stadtgebiet und den Nachbarkommunen, so dass in diesem Sortiment ein Gesamtumsatz von ca. 0,9 Mio. erreicht werden kann.

Der geplante Sportfachmarkt kann am Standort nach eigener Prognose aufgrund des vergleichsweise geringen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials selbst bei maximaler Kaufkraftabschöpfung nur eine Umsatzgröße erreichen, die deutlich unter den Branchendurchschnittswerten liegt.

Aus Sicht der BBE sind die Chancen zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche aufgrund des begrenzten Marktgebietes und des intensiven Wettbewerbs in räumlicher Nähe des Planvorhabens somit als sehr begrenzt zu bewerten.

Für den Fall, dass sich dennoch ein entsprechender Betreiber finden lässt, werden in die folgende Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes für den Sportfachmarkt Umsätze unterstellt, die dem Durchschnitt dieser Betriebsform entsprechen.

Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten 2013 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Sportfachmärkten bei rd. 2.200 € je m² Verkaufsfläche, wobei dieser Wert eine Spanne zwischen dem Minimalwert von rd. 1.400 und dem Maximalwert von rd. 3.000 € je m² Verkaufsfläche überdeckt. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die Wettbewerbswirkungen eines Sportfachmarktes mit einer jährlichen Umsatzleistung von ca. 1,8 Mio. € unterstellt.

Abbildung 11: Umsatzerwartung nach Betriebstypen in Variante 2

Umverteilung	Supermarkt (2.400 m ² VKF)			Bio-Supermarkt (800 m ² VKF)			Bekleidungsfachmarkt (800 m ² VKF)			Sportfachmarkt (800 m ² VKF)		
	Kaufkraft- potenzial	Markt- anteile	Umsatz	Kaufkraft- potenzial	Markt- anteile	Umsatz	Kaufkraft- potenzial	Markt- anteile	Umsatz	Kaufkraft- potenzial	Markt- anteile	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Einzugsgebiet	48,5 ¹	16	8,0	48,5 ¹	6	2,7	9,7	12	1,2	1,8	35	0,6
Streuumsätze	./.	./.	1,2	./.	./.	0,7	./.	./.	0,2	./.	./.	0,3
Summe Kernsortimente	./.	./.	9,2	./.	./.	3,4	./.	./.	14	./.	./.	0,9
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,0	./.	./.	0,3	./.	./.	./.	./.	./.	./.
Summe	./.	./.	10,2	./.	./.	3,7	./.	./.	1,4	./.	./.	0,9

¹ Nahrung- und Genussmittel sowie Drogeriewaren
Quelle: BBE-Berechnungen 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.⁴

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Wettbewerbsbetriebe anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Somit sind Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

⁴ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnah Standorte) getroffen.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieser Prognoserechnung können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein können.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert. Dem Untersuchungsansatz folgend, werden dabei zwei Nutzungsvarianten unterschieden.

6.1.1 Umsatzumlenkungseffekte in Variante 1

In Variante 1 ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.200 m² zu untersuchen.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Ansiedlung des Supermarktes (max. 3.200 m² VKF) in Herzogenrath-Kohlscheid zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Umverteilung in Herzogenrath

Der geplante Supermarkt wird mind. 7,8 Mio. € seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Lebensmittelanbietern innerhalb der Herzogenrather Stadtteile Kohlscheid, Straß und Mitte generieren.

Von den Umverteilungseffekten werden mit Umverteilungsquoten zwischen 9 und 11 % des derzeitigen Umsatzes in besonderem Maße die Lebensmittelmärkte im **Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid** betroffen sein. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Kohlscheid insbesondere in diesem Stadtteil zu einer Umorientierung bei den Konsumenten führen wird.

Hierbei ist innerhalb des Nebenzentrums Kohlscheid von einer Umverteilungsquote von bis zu 9 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,3 Mio. €) auszugehen. Von dieser Wettbewerbsverschärfung wird in erster Linie der Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt betroffen sein, der vom derzeitigen Standort Honigmannstraße 14 in das Nebenzentrum verlagert und von derzeit ca. 800 m² auf max. 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll.

Bei den sonstigen Lebensmittelmärkten im Stadtteil Kohlscheid ist eine Umverteilungsquote von bis zu 11 % des derzeitigen Umsatzes (max. 3,0 Mio. €) zu erwarten. Hiervon wird v. a. der Edeka-Supermarkt betroffen sein, der von der Kaiserstraße 131 an die Roermonder Straße kleinräumig verlagern und seine Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.800 m² auf etwa 2.200 m² erweitern möchte. Ebenso werden die Lebensmittelanbieter in der dezentralen Fachmarkttagglomeration Roermonder Straße/ Honigmannstraße von größeren Wettbewerbseffekten berührt werden.

Bei den sonstigen untersuchungsrelevanten Wettbewerbern in der Stadt Herzogenrath bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf deutlich niedrigerem Niveau.

In **Herzogenrath-Straß** in ca. 3,5 Kilometern Entfernung vom Planstandort ist eine Umverteilungsquote von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes (max. 2,0 Mio. €) zu erwarten. Betroffen sein wird hiervon zu einem großen Anteil der moderne Vollsortimenter Rewe an der Voccartstraße.

Abbildung 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in Variante 1

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umverteilung	
	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes	in Mio. €
Herzogenrath-Kohlscheid, davon	41,0	10	4,3
■ NZ Kohlscheid	14,5	9	1,3
■ sonst. Stadtteil Kohlscheid	26,5	11	3,0
Herzogenrath-Straß	25,6	8	2,0
Herzogenrath-Mitte, davon	33,6	4	1,5
■ HZ Herzogenrath-Mitte	26,6	5	1,3
■ sonst. Stadtteil Mitte	7,0	3	0,2
Aachen, davon	41,4	7	2,8
■ NVZ Richterich	4,3	4	0,2
■ sonst. Stadtteil Richterich	17,9	8	1,4
■ Soers	19,2	6	1,2
Würselen	11,0	5	0,6
Sonstige Standorte (v. a. Aachen, Kerkrade, Würselen).	./.	./.	1,6
Gesamt	./.	./.	12,8

¹ v. a. Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente
 (*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %
 Quelle: BBE-Berechnungen 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

Der Stadtteil **Herzogenrath-Mitte** befindet sich schon in einer Entfernung von ca. 6 Kilometern vom Planvorhaben. Aufgrund dieser Distanz ist im Hauptzentrum nur eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von max. 5 % zu erwarten, was max. 1,3 Mio. € des derzeitigen Umsatzes entspricht. Gegenüber den Wettbewerbern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist sogar nur eine Umverteilungsquote von max. 3 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Stadt Herzogenrath zwar eine leichte Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe nicht durch das Planvorhaben beeinträchtigt wird.

Umverteilung außerhalb der Stadt Herzogenrath

In der südlich benachbarten **Stadt Aachen** beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf den Stadtteil Richterich und den Standortbereich Soers auf Höhe der Krefelder Straße.

Im **Stadtteil Richterich** stehen das Nahversorgungszentrum Richterich und eine dezentrale Einzelhandelsagglomeration entlang der Roermonder Straße im Mittelpunkt der Wettbewerbsbetrachtung.

Im Nahversorgungszentrum Richterich übernimmt der Lebensmittelmarkt Penny wichtige Versorgungs- und Magnetfunktionen. Da dieser überwiegend nur eine lokale Versorgungsbedeutung einnimmt, sind die Wettbewerbswirkungen mit einer Umverteilungsquote von max. 4 % des derzeitigen Umsatzes vergleichsweise gering.

Dagegen dürfte die Ausstrahlungskraft der dezentralen Einzelhandelsagglomeration an der Roermonder Straße über den Stadtteil Aachen-Richterich hinausreichen. Durch die in Herzogenrath-Kohlscheid geplante Ansiedlung eines Supermarktes könnte der Kaufkraftabfluss nach Aachen-Richterich reduziert werden. Dies würde für die hier ansässigen Lebensmittelmärkte Umsatzeinbußen in Höhe von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes (max. 1,4 Mio. €) bedeuten.

Ähnlich verhält es sich mit den Lebensmittelmärkten, die in der **Aachener Soers** ansässig sind. Durch die Ansiedlung des Planvorhabens können derzeitige Kaufkraftabflüsse um bis zu 1,2 Mio. € reduziert werden, was zu einer Umverteilungsquote von max. 6 % des derzeitigen Umsatzes führt.

In den untersuchungsrelevanten Siedlungsbereichen der **Stadt Würselen** belaufen sich die Wettbewerbswirkungen auf bis zu 0,6 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes entspricht.

Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb des Untersuchungsgebietes (**diffuse Umverteilung**) liegt bei max. 1,6 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern.

6.1.2 Umsatzumlenkungseffekte in Variante 2

Im Variante 2 ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400 m² geplant. Darüber hinaus soll eine weitere Mieteinheit für einen Fachmarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der Nutzer der zweiten Mietfläche steht noch nicht fest. Angestrebt wird, einen Nutzer der Branchen Bekleidung, Sportartikel oder Bio-Lebensmittel einzumieten, so dass auch diese Sortimente im Folgenden geprüft werden.

Für die beiden **Lebensmittelmärkte**, d. h. für den Supermarkt (ca. 2.400 m² VKF) und den Bio-Supermarkt (ca. 800 m² VKF) ergibt sich ein Gesamtumsatz von ca. 13,9 Mio. €.

Für den Fall, dass anstelle eines Supermarktes mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche ein Supermarkt mit ca. 2.400 m² zusammen mit einem Bio-Supermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt wird, würde dies an den meisten Standorten innerhalb des engeren Untersuchungsgebietes zu leicht höheren Umverteilungen führen.

Wie auch in Variante 1 lässt sich auch für die in Variante 2 geplanten Lebensmittelmärkte festhalten, dass in der Stadt Herzogenrath und im weiteren Untersuchungsgebiet zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Planvorhaben nicht gefährdet wird.

Die Ansiedlung eines **Bekleidungsfachmarktes** mit ca. 800 m² Verkaufsfläche würde eine Umsatzverlagerung in Höhe von max. 1,4 Mio. € zur Folge haben.

Aufgrund der Dimensionierung und der voraussichtlichen Angebotsausrichtung auf das preisorientierte Segment wird der projektierte Bekleidungsfachmarkt in erster Linie eine lokale Versorgungsbedeutung übernehmen. Aus diesem Grund werden die stärksten Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Herzogenrath zu erwarten sein.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden Umverteilungsquoten von max. 6 % des derzeitigen Umsatzes im Nebenzentrum Kohlscheid und von 3 % im Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte erreicht, was keine Gefährdung bestehender Anbieter induzieren würde.

Stärkeren Wettbewerbswirkungen (max. 7 % bzw. 0,4 Mio. € des derzeitigen Umsatzes) würden durch die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes am Planstandort Betriebe an sonstigen Standortlagen im Stadtteil Kohlscheid ausgesetzt sein. Besonders betroffen wären hierbei die Wettbewerber an der Roermonder Straße mit Robert Ley Classics (rd. 910 m² VKF), Charles Vögele (rd. 620 m² VKF) und Takko (rd. 400 m² VKF).

Auch im erweiterten Einzugsgebiet liegen die Umsatzumverteilungen auf einem so niedrigen Niveau, dass keiner der relevanten Wettbewerber in seiner Existenz bedroht wird.

Die durch den Markteintritt eines **Sportfachmarktes** mit maximal 800 m² Verkaufsfläche ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte von max. 1,8 Mio. € werden ebenfalls in nachstehender Prognoserechnung aufgezeigt.

In der untersuchungsrelevanten Stadtteilen der Stadt Herzogenrath werden Sportartikel derzeit lediglich als Randsortiment (Sportschuhe in Schuhfachgeschäften- und -märkten, Aktionsware der Lebensmittelmärkte) angeboten, so dass das sortimentsbezogene Angebot als marginal zu bewerten ist. Entsprechend werden in der Stadt Herzogenrath durch die Ansiedlung eines Fachanbieters für Sportartikel auch nur marginale Wettbewerbswirkungen ausgelöst. Gleichzeitig könnte die Angebotssituation bei Sportartikeln in der Stadt Herzogenrath durch die Realisierung des Planvorhabens deutlich verbessert werden.

Somit wird ein Sportfachanbieter am Planstandort seine Umsätze insbesondere durch Umverteilungen bei Betrieben außerhalb des engeren Untersuchungsgebietes generieren. Trotz des hohen Anteils diffuser Umverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsgebiets sowie dem Online-Handel können andernorts allerdings betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte ausgeschlossen werden.

Bei den nächstgelegenen Hauptwettbewerbern in der Region, d. h. insbesondere bei Intersport Drucks in der Aachener Innenstadt, Decathlon an einem dezentralen Standort in Kerkrade und Intersport im Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen sind standortbezogen Umsatzumverteilungsquoten von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten, so dass sich hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

Auswirkungsanalyse • Einzelhandelsentwicklung • Herzogenrath-Kohlscheid

Abbildung 13: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in Variante 2

Umverteilung	Nahrungs- und Genussmittel ¹			Bekleidung			Sportartikel		
	derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Herzogenrath-Kohlscheid, davon	41,0	11	4,6	7,4	7	0,5	(*)	(*)	(*)
■ NZ Kohlscheid	14,5	9	1,4	0,9	6	0,1	(*)	(*)	(*)
■ sonst. Stadtteil Kohlscheid	26,5	12	3,2	6,5	7	0,4	(*)	(*)	(*)
Herzogenrath-Straß	25,6	9	2,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Herzogenrath-Mitte, davon	33,6	5	1,6	3,6	3	0,1	(*)	(*)	(*)
■ HZ Herzogenrath-Mitte	26,6	5	1,4	3,6	3	0,1	(*)	(*)	(*)
■ sonst. Stadtteil Mitte	7,0	3	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Aachen, davon	41,4	7	3,0	9,2	3	0,3	(*)	(*)	(*)
■ NVZ Richterich	4,3	4	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
■ sonst. Stadtteil Richterich	17,9	8	1,5	0,6	4	(*)	(*)	(*)	(*)
■ Soers	19,2	7	1,3	8,6	3	0,3	(*)	(*)	(*)
Würselen	11,0	5	0,6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Sonstige Standorte (v. a. Aachen, Kerkrade, Würselen)	./.	./.	1,9	./.	./.	0,5	./.	./.	1,8
Gesamt	./.	./.	13,9	./.	./.	1,4	./.	./.	1,8

¹ Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente

(*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %

Quelle: BBE-Berechnungen 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, 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.

Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass sich der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Kohlscheid befindet.

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden die Versorgungsfunktionen des Standortbereiches einen deutlichen Attraktivitätsschub erhalten. Somit sind die projektierten Einzelhandelsbetriebe insgesamt geeignet, insbesondere für die Bevölkerung im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid eine adäquate (Nah-) Versorgung zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die sich im Wesentlichen auf Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid bezieht.

Die gesteigerte Attraktivität wird sich in einer deutlich höheren Umsatzleistung des Kohlscheider Einzelhandels bemerkbar machen.

Mit dem geplanten nahversorgungsbezogenen Angebot (Supermarkt) geht v. a. eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid einher. Mit dem ergänzenden Fachmarkt können zudem Angebotsformate angesiedelt werden, die derzeit im Stadtteil und teilweise im gesamten Stadtgebiet von Herzogenrath nicht ausreichend vertreten sind.

Im Hinblick auf die wettbewerblichen Effekte des Planvorhabens ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen werden.

Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbern außerhalb der Stadt Herzogenrath resultieren dabei in großem Maße aus einer verstärkten Kaufkraftbindung bisher aus dem Stadtgebiet abfließender Kaufkraft (→ Kaufkraftrückgewinnung).

Entsprechend vertritt die BBE Handelsberatung GmbH die gutachterliche Einschätzung, dass durch die in Herzogenrath-Kohlscheid geplante Einzelhandelsentwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Herzogenrath sowie in umliegenden Städten und Gemeinden induziert werden.

Unterschieden nach den projektierten Betriebstypen und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, sprechen folgende Gründe zusammenfassend für diese Einschätzung:

6.2.1 Auswirkungen des Planvorhabens in Variante 1

In Variante 1 ist allein die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche projektiert. Der maximale Planumsatz liegt bei jährlich ca. 12,8 Mio. €.

Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten werden durch die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid ausgelöst. Diese bei max. 9 % im Nebenzentrum Kohlscheid und bei max. 11 % bei Lebensmittelmärkten im sonstigen Stadtteil Kohlscheid.

Im Nebenzentrum Kohlscheid werden sich die Wettbewerbswirkungen auf den geplanten Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt richten. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden insbesondere der Edeka-Markt sowie die Lebensmittelmärkte an der Roermonder Straße von der Wettbewerbswirkung betroffen sein. Diesen Anbietern können insbesondere aufgrund ihres zeitgemäßen Marktauftritts, der Agglomerationseffekte und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit heute überdurchschnittliche Flächenleistungen unterstellt werden, so dass diese Lebensmittelmärkte als leistungsstark zu bewerten sind. Auch nach der Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist somit davon auszugehen, dass sich die Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte im Stadtteil Kohlscheid wohl reduziert, sich die Umsatzleistung allerdings weiterhin auf einem Niveau bewegen wird, das auch zukünftig einen rentablen Betrieb ermöglicht.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des Nebenzentrums Kohlscheid ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass trotz einer zu erwartenden Umsatzumverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Umsatzleistung des Zentrums durch die Ansiedlung eines Su-

permarktes mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche insgesamt deutlich um ca. 11,5 Mio. € angehoben werden kann.

Im sonstigen Stadtgebiet von Herzogenrath liegen die maximalen Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens mit max. 8 % des derzeitigen Umsatzes in einer Größenordnung, bei der ebenfalls eine Existenzbedrohung bestehender Betriebe ausgeschlossen werden kann. Hier sind die größten Wettbewerbseffekte des Planvorhabens gegenüber den Lebensmittelmärkten in Herzogenrath-Straß zu erwarten. Bei diesen Betrieben handelt es sich um moderne und leistungsstarke Lebensmittelmärkte. Insgesamt lassen sich vorhabenbedingte Betriebsaufgaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Stadtgebiet von Herzogenrath ausschließen.

Außerhalb der Stadt Herzogenrath sind nur noch in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte Aachen und Würselen quantifizierbare Wettbewerbseffekte zu erwarten. Mit Umverteilungsquoten von insgesamt 7 % in Aachen und 5 % in Würselen können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in diesen Kommunen ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb des engeren Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) erreicht eine Größenordnung von max. 1,6 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern, so dass sich auch hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

Die Randsortimente des geplanten Supermarktes stellen eine Abrundung des nahversorgungsbezogenen Angebotes am Standort dar. Bei den Randsortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes handelt es um eine größere Anzahl von Sortimenten, die auf vergleichsweise kleinen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen angeboten werden. Entsprechend gering sind auch die sortimentsbezogenen Umsätze. In den meisten Sortimenten sind die Umsätze aufgrund sehr geringer Verkaufsflächenanteile nur marginal und absolut nicht mehr zu greifen.

Für die Randsortimente ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe nicht gefährdet.

6.2.2 Auswirkungen des Planvorhabens in Variante 2

In Variante 2 soll neben der Ansiedlung eines Supermarktes als Ankernutzer eine weitere Mieteinheit für einen Fachmarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Als Einzelhandelsbetriebe für die zweite Mietfläche werden neben dem bereits thematisierten Bio-Supermarkt Nutzer der Branchen Bekleidung und Sportartikel diskutiert.

Während in Variante 1 allein die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche projektiert ist, umfasst Variante 2 also die Ansiedlung eines kleineren Supermarktes mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche und eines Bio-Supermarktes (ca. 800 m² VKF).

Für den Fall, dass der **Supermarkt und der Bio-Supermarkt** beide realisiert werden, addiert sich der maximale Planumsatz der beiden Lebensmittelmärkte auf bis zu 13,9 Mio. €.

Die durch die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte zu erwartenden Wettbewerbswirkungen gestalten sich in Planvariante 2 ähnlich wie in Planvariante 1. Nur bei den Lebensmittelmärkten im Nebenzentrum Kohlscheid, im sonstigen Stadtteil Kohlscheid, in Herzogenrath-Straß sowie bei den Lebensmittelmärkten an der Roermonder Straße in Aachen-Richterich sind in Variante 2 leicht höhere Umverteilungseffekte als in Variante 1 zu erwarten sind.

Aber auch für den Fall, dass ein Supermarkt mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche und ein Bio-Supermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche im Nebenzentrum Kohlscheid realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die bereits in der Stadt Herzogenrath und in den Umlandstädten bestehenden Lebensmittelmärkte auch zukünftig rentabel betrieben werden können.

Durch die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Bio-Supermarktes kann die Umsatzleistung des Nebenzentrums Kohlscheid um ca. 12,5 Mio. € angehoben werden kann.

Auch die geprüften Fachmärkte mit den Kernsortimenten Bekleidung und Sportartikel stellen jeweils eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen dar, so dass die Projektplanung geeignet ist, die Versorgungsqualität im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid angemessen zu verbessern, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.

In den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung und Sportartikeln werden von Umverteilungseffekten in erster Linie Standorte betroffen sein, die größere Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen und sich in räumlicher Nähe befinden.

Der Stadtteil Kohlscheid verfügt allerdings nur im Sortiment **Bekleidung** über ein umfassenderes Angebot. Mit der Realisierung des Planvorhabens ist eine Erhöhung des Wettbewerbsdrucks vorhersehbar, der sich sowohl auf Bekleidungsanbieter im Nebenzentrum Kohlscheid und am dezentralen Agglomerationsstandort an der Roermonder Straße richtet. Demgemäß ist bei der Ansiedlung eines Betriebes aus der Bekleidungsbranche mit Umverteilungseffekten von bis zu 6 % des derzeitigen Umsatzes im Nebenzentrum und von max. 7 % bei den Bekleidungsfachmärkten an der Roermonder Straße zu rechnen. Der Schwellenwert für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung wird innerhalb des Stadtteils Kohlscheid somit an allen Standortlagen unterschritten.

Außerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Kohlscheid liegen die Umverteilungsquoten mit max. 4 % ebenfalls deutlich unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte.

Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen konzentrieren sich auch die Wettbewerbswirkungen bei **Sportartikeln** auf eine nur geringe Zahl an Wettbewerbern in einem vergleichsweise großem Raum. So gibt es im gesamten engeren Untersuchungsgebiet keine Fachanbieter von Sportartikeln. Somit werden sich die Wettbewerbswirkungen insbesondere auf große Fachgeschäfte und Fachmärkte außerhalb des engeren Untersuchungsgebietes richten. Bei den nächstgelegenen Hauptwettbewerbern in der Region, d. h. insbesondere bei Intersport Drucks und Sport-Scheck in der Aachener Innenstadt, Decathlon an einem dezentralen Standort in Kerkrade und Intersport Drucks im Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen sind jedoch standortbezogen keine Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten, aus denen sich Betriebsgefährdungen ableiten ließen.

6.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

- **6.5-1 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden.
- **6.5-2 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **6.5-3 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- **zu 6.5-1 Ziel:** Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass die Ansiedlung/ Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich mit der regionalplanerischen Darstellung übereinstimmt.
- **zu 6.5-2 Ziel:** Der Planstandort ist einem zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Kohlscheid) zugeordnet, der im Wesentlichen für den Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid Versorgungsfunktionen übernimmt.

Die geplanten Sortimente sind überwiegend als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant zu klassifizieren. Das Planvorhaben dient überwiegend der Versorgung der stadtteilbezogenen Bevölkerung.

- **zu 6.5-3 Ziel:** Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/ Ortskerne der Umlandgemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit durch das Vorhaben gewahrt.

Insgesamt beachtet das Planvorhaben die Ziele der Landesplanung.

7 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Herzogenrath-Kohlscheid geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Stadt Herzogenrath ist im Stadtteil Kohlschied auf einem Grundstück im Standortbereich „Am Langenberg“ eine Einzelhandelsentwicklung geplant.

Bei dem Planvorhaben sind zum jetzigen Zeitpunkt zwei Planvarianten zu unterscheiden. Während in Variante 1 allein die Ansiedlung eines Supermarktes (ca. 3.200 m² VKF) geplant ist, soll in Variante 2 ein kleinerer Supermarkt (ca. 2.400 m²) errichtet werden. In Variante 2 ist auf dem Areal zudem eine weitere Mieteinheit für einen Fachmarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche geplant. Für die weitere Mieteinheit soll ein Nutzer der Branchen Bekleidung, Sportartikel oder Bio-Lebensmittel eingemietet werden.

- Der Planstandort befindet sich innerhalb des Nebenzentrums Kohlscheid, so dass das Planvorhaben aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu befürworten ist.

So lässt das Planvorhaben die Ansiedlung von größeren Betriebseinheiten zu, die angesichts der Angebotsstrukturen in Herzogenrath-Kohlscheid und der allgemeinen Einzelhandelsentwicklungstrends (u. a. Bedeutungsverlust des inhabergeführten Fachgeschäftes, Zunahme des Internet-/ Multichannel-Einkaufs) zur Weiterentwicklung der Kohlscheider Ortsmitte benötigt werden.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid mit rd. 18.680 Einwohnern. Darüber hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufspendler aus dem erweiterten Umland.

Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 60,0 Mio. €.

- Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind in erster Linie die strukturprägenden projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Herzogenrather Stadtteilen Kohlscheid, Straß und Mitte sowie die angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte Aachen und Würselen.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.
- Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens in beiden Varianten in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Sportartikeln keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid, im restlichen Stadtgebiet von Herzogenrath und in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst wird.

Köln, im September 2017

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth