

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein

für die
Stadt 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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Projektplanung und Projektdaten	6
3	Standortseitige Aspekte	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	11
4	Wettbewerbssituation	16
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in Herzogenrath-Merkstein	18
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Herzogenrath-Merkstein.....	21
4.3	Fazit der Wettbewerbsanalyse.....	23
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen.....	25
5.1	Einzugsgebiet.....	25
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet	28
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Umsatzleistung und Marktaberschöpfung des Einzelhandelsvorhabens	29
6.2	Umsatzumlenkungseffekte.....	31
6.3	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung.....	35
7	Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.....	38
8	Fazit der Auswirkungsanalyse	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung	9
Abbildung 2:	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath	10
Abbildung 3:	Mikrostandort	12
Abbildung 4:	Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes	13
Abbildung 5:	Grundversorgungssituation im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein	15
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17
Abbildung 7:	Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Merkstein (Fotos)	19
Abbildung 8:	Lebensmittelmärkte im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein	20
Abbildung 9:	Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Mitte (Fotos)	22
Abbildung 10:	Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens	27
Abbildung 11:	Planungsrechtliche Situation - Regionalplan	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenkonzept des geplanten Aldi Süd-Lebensmittelmarktes	6
Tabelle 2:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen	24
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten	28
Tabelle 4:	Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes	30
Tabelle 5:	Flächenleistung des Lebensmitteldiscountmarktes	31
Tabelle 6:	Umsatzumverteilung des Aldi Süd-Ansiedlungsvorhabens	33

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Herzogenrath beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, den am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarkt in den Standortbereich „Nordstern-Park“ zu verlagern.

Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m² VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen.¹

Die neue Filiale wird auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² projiziert und wird somit die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Die Planungsabsicht steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Herrenstraß“, die eine Gebietsentwicklung mit ca. 275 Wohneinheiten vorsieht. Der geplante Aldi Süd-Standort nimmt zu diesem Entwicklungsgebiet eine fußläufige Lage ein, sodass der Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion auch für dieses neue Wohngebiet übernehmen wird.

Die Ansiedlung im Nordstern-Park erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit vorliegendem Gutachten somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Verlagerung und Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Herzogenrath oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Die angestrebte Bauleitplanung ist zudem an die Ziele der Landesplanung anzupassen. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere zu prüfen, ob das Vorhaben die mit Ziel 6.5-2 LEP NRW für Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgegebenen Kriterien der „Nahversorgungsausnahme“ erfüllt.

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

¹ Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen 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 im Mai 2022,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v.a. SB-Warenhäuser, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet im Mai 2022,²
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern (u.a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- 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 geplante Einzelhandelsvorhaben 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.³

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.

² In diesem Zusammenhang findet die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

³ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (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 Bedarfs (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Projektplanung und Projektdaten

Wie einleitend bereits erläutert, ist die Verlagerung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“ geplant. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² aufweisen.

Das Flächenprogramm des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenkonzept des geplanten Aldi Süd-Lebensmittelmarktes

Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt	Verkaufsfläche	
	absolut	in %
Sortimente		
■ Nahrungs- und Genussmittel	880	80
■ Drogeriewaren	120	11
■ sonstige Sortimente (insbesondere Aktionswaren)	100	9
SUMME	1.100	100

Quelle: Angaben des Auftraggebers/ Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt wird es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF / 1.200 m² BGF) handeln. Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 80 % der Verkaufsfläche des Discountmarktes belegen. Zudem sollen Drogeriewaren, die ebenfalls zu den nahversorgungsrelevanten Kernsortimente zählen, auf rd. 11 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird der Aldi Süd-Markt einen eindeutigen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen. Der Anteil der sonstigen Sortimente (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) wird bei max. 9 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Bei letzteren Sortimenten handelt sich in erster Linie um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- Papier/ Schreibwaren/ Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/ Gartenbedarf.

Die Flächenvergrößerung der Lebensmitteldiscounter dient – neben der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation – vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, jedoch nicht der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Die Warenpräsentation in diesen Sortimenten wird ausgebaut, sodass größere Flächen gleichermaßen für den Bake-off-Bereich (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von verpackten Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Fleisch benötigt werden.

Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot sind Änderungen in der Sortimentszusammensetzung festzustellen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken. Dagegen bleiben die Flächen für die wöchentlich wechselnden Aktionswaren nahezu unverändert, da die Lebensmitteldiscounter angesichts der weiter zunehmenden Diversifizierung im Bereich der Nonfood-Fachmärkte keine weiteren Steigerungen der Marktanteile mehr durchsetzen können.

Ordnet man das in Herzogenrath-Merkstein geplante Einzelhandelsvorhaben in die aufgezeigten Distributionsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie in die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so kann zunächst Folgendes festgehalten werden:

- Per Definition ist der geplante Aldi Süd-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen.
- Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m². Für den Aldi Süd-Markt ist im Rahmen der Verlagerung eine Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.100 m² vorgesehen. Damit wird diese unter der Mindestverkaufsfläche von Discountern der neuesten Generation liegen.
- Die im Zuge der Verlagerung geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche dient der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation sowie der weiteren Profilierung des Lebensmittelangebotes. Damit wird der Discountmarkt nicht mehr nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment übernehmen, sondern einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung abdecken. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass in jeder Aldi Süd-Filiale – unabhängig von der Verkaufsfläche – das gleiche Sortiment angeboten wird.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Herzogenrath.

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.

Der Stadt Herzogenrath - wie auch den Nachbarkommunen Alsdorf, Baesweiler und Würselen - ist im Landesentwicklungsplan NRW 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 sicherzustellen.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die heutige Stadt Herzogenrath entstand am 1. Januar 1972 im Rahmen einer kommunalen Neugliederung aus der ehemaligen Stadt Herzogenrath mit den Gemeinden Kohlscheid und Merkstein.

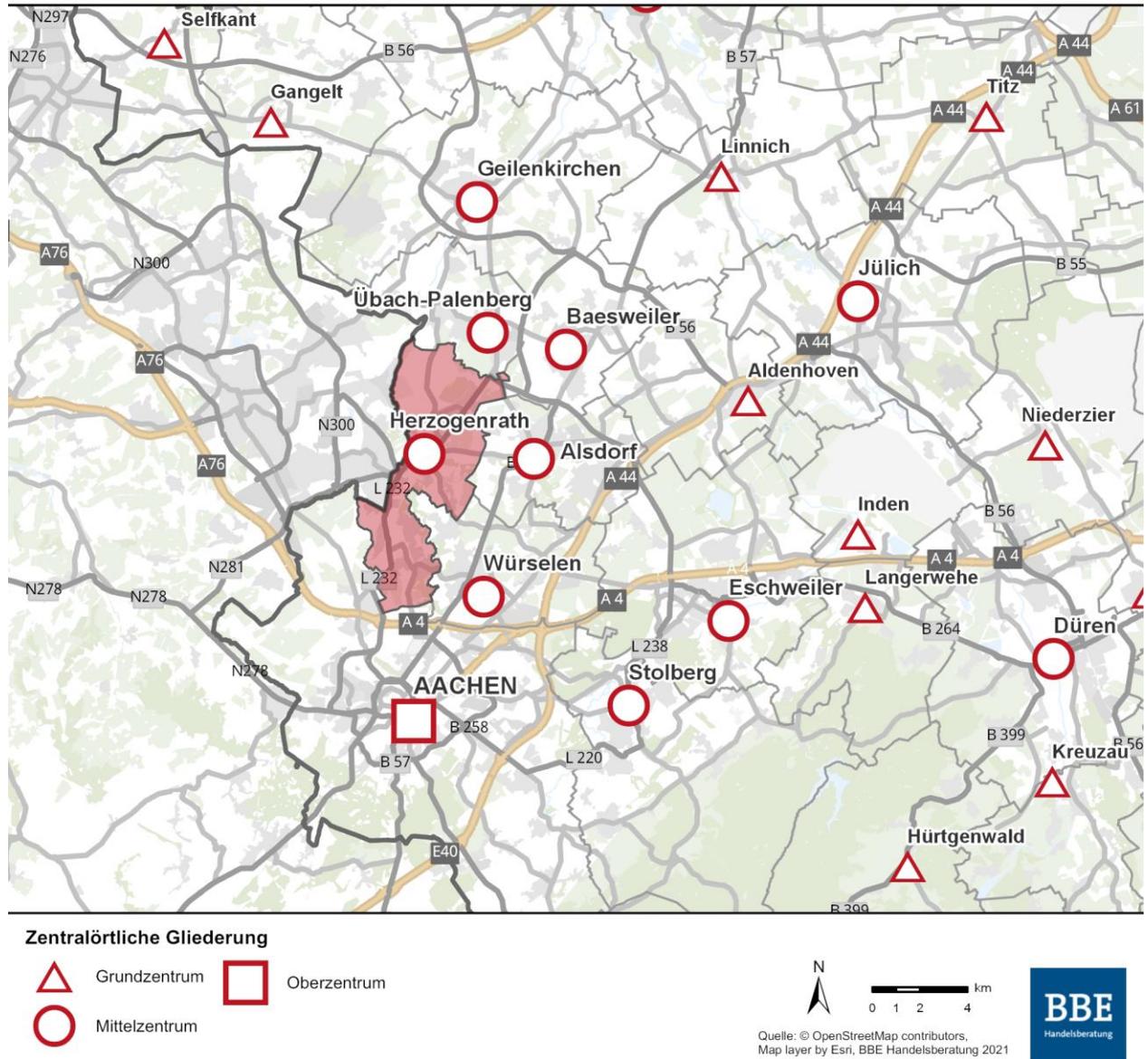
Die heutige Stadt Herzogenrath weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 14 km und in der West-Ost-Achse von lediglich 1,5 bis 4 km auf. Die niederländische Nachbargemeinde Kerkrade und die deutsche Stadt Herzogenrath bilden städtebaulich eine - grenzenlose – Einheit und somit die erste symbolische Europastadt bzw. den Zweckverband Eurode.

Die Stadt Herzogenrath weist eine Fläche von rd. 33,4 km² und ein Bevölkerungspotenzial von rd. 46.300 Einwohnern⁴ auf, die sich auf die drei Stadtteile Herzogenrath, Kohlscheid und Merkstein verteilen. Mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 41 % (bzw. 18.845 Einwohner) stellt Kohlscheid den einwohnerstärksten Stadtteil dar. In den Stadtteilen Herzogenrath und Merkstein fallen die Bevölkerungsanteile mit rd. 31 % (bzw. 14.393 Einwohner) bzw. 28 % (13.065 Einwohner) geringer aus.

Die Bevölkerungsprognose des IT NRW lässt für die Stadt Herzogenrath bis zum Jahre 2040 eine negative Bevölkerungsentwicklung (rd. - 3 %) erwarten, während für die StädteRegion Aachen bzw. für das Land Nordrhein-Westfalen ein Wachstum von rd. 3 % bzw. 1 % prognostiziert wird.

⁴ Quelle: Stadt Herzogenrath, Stand: 30.Juni 2020

Abbildung 1: Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Herzogenrath verfügt über keine direkte Anbindung an das deutsche bzw. niederländische Autobahnnetz. 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.

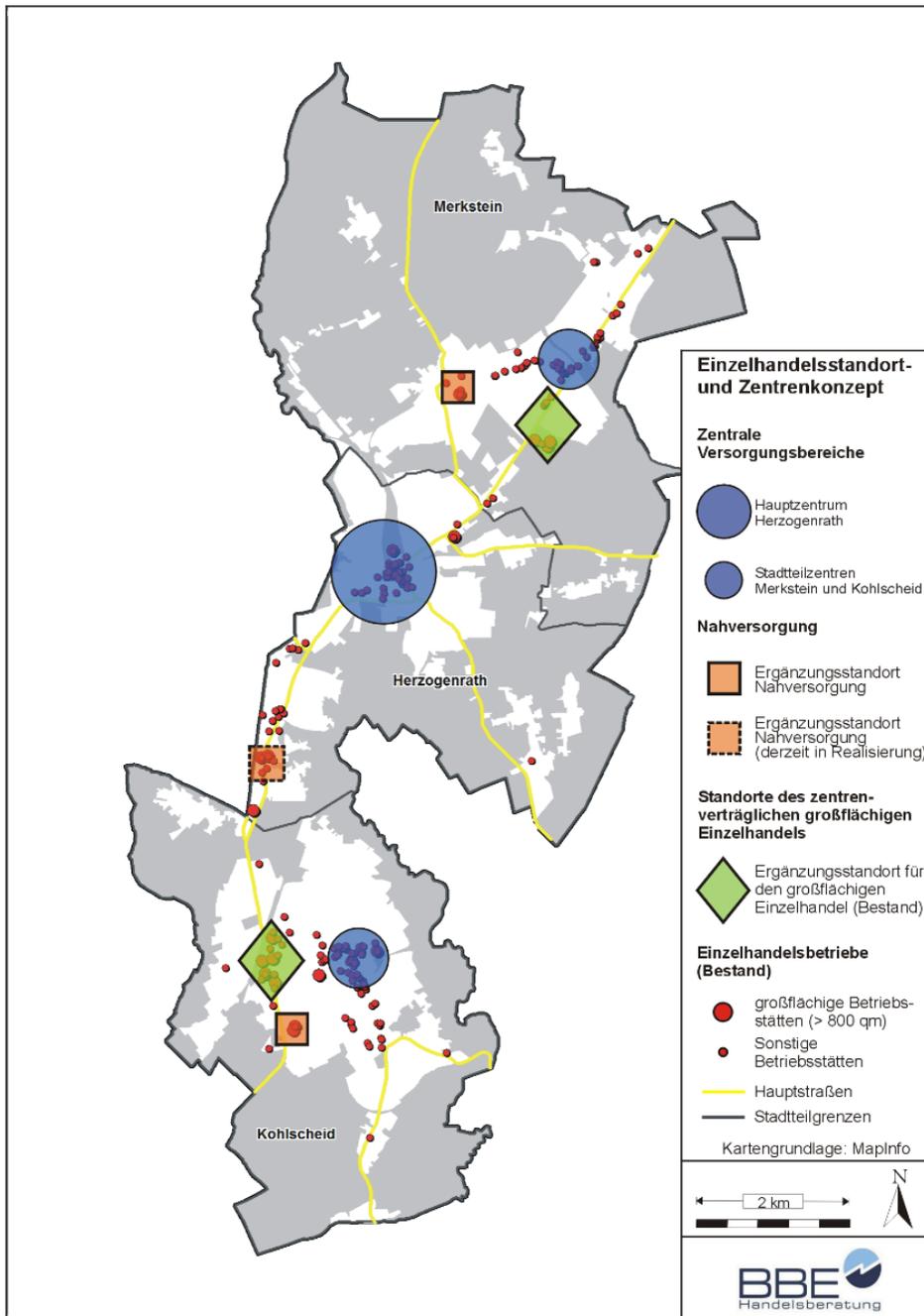
Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist über die Haltepunkte Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte, Alt-Merkstein und Merkstein, August-Schmidt-Platz gegeben, die von den Regionalbahnlinien RB 20 (Euregiobahn, verkehrt zwischen Aachen und Düren bzw. Heerlen), und RB 33

(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 Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath



Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath (2012), S. 55

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 der Rewe-Supermarkt an der Kirchrather Straße in Alt-Merkstein, der Edeka-Markt an der Kaiserstraße in Kohlscheid und der Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß mit einem großen Rewe-Center (siehe Abbildung 2).

3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes bildet die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das Plangrundstück befindet sich südöstlich der Geilenkirchener Straße im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein. Im Süden und Westen wird das Projektareal durch den Straßenzug Nordstern Park begrenzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ sind im unmittelbaren Standortumfeld (teilweise großflächige) Einzelhandelsbetriebe vorherrschend. Dabei wird der Einzelhandelsbesatz insbesondere durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Obi, Fressnapf, Jysk) geprägt. Mit einem Trinkgut-Getränkemarkt (rd. 800 m² VKF) ist allerdings auch ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der bestehenden Einzelhandelsagglomeration ansässig.

Nördlich und westlich schließen sich Wohngebiete an; südwestlich befindet sich das Baugebiet „An der Herrenstraß“, das eine Bebauung mit ca. 275 Wohneinheiten für ca. 825 Einwohner vorsieht. Das Wohngebiet wird im Verlauf des Jahres 2022 fertiggestellt werden.

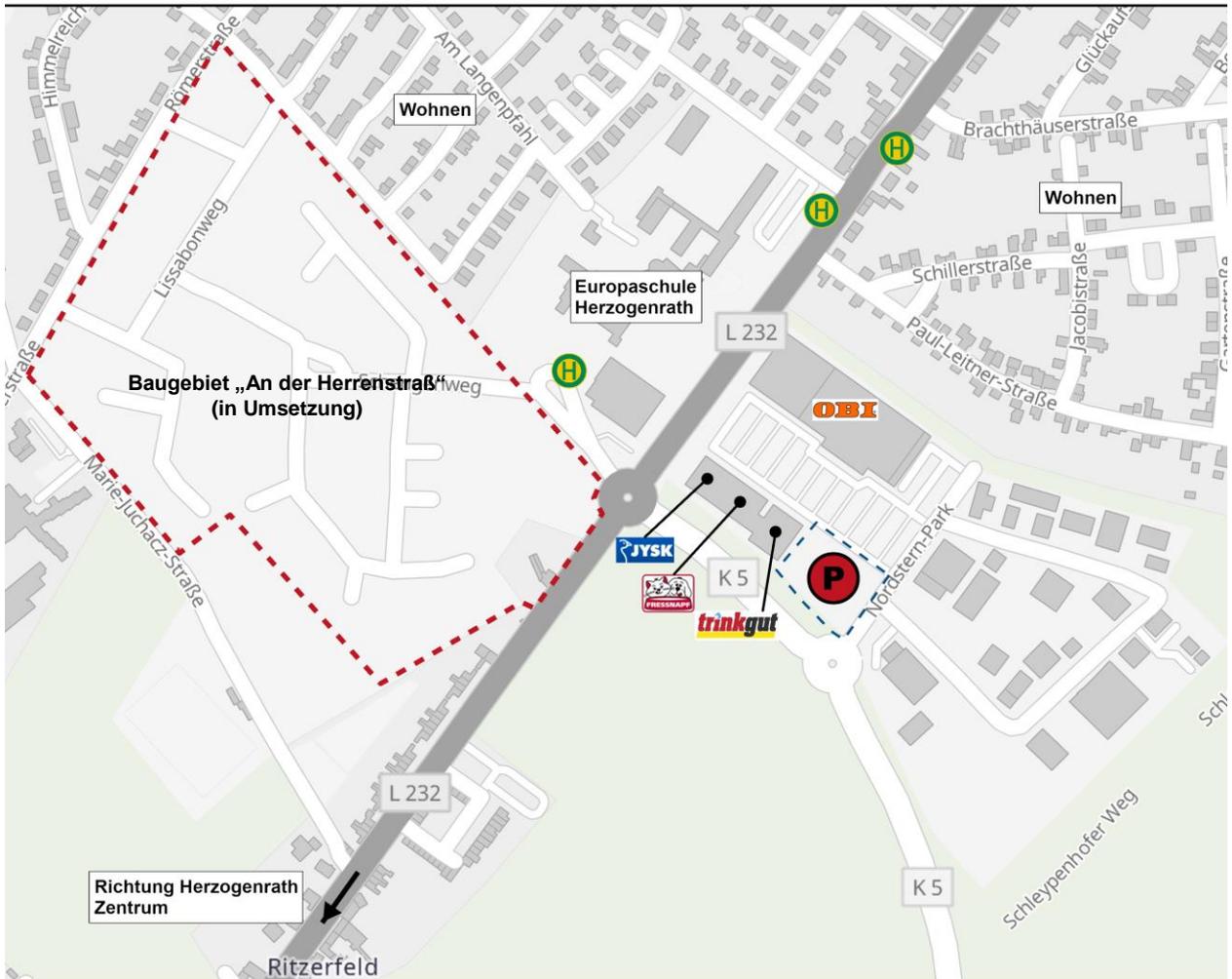
Verkehrliche Situation des Planstandortes

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt über die Geilenkirchener Straße, die in nördlicher Richtung in die Ortsmitte von Merkstein und in südlicher Richtung in die Innenstadt von Herzogenrath führt.

Die ÖPNV-Anbindung des Areals erfolgt durch die das Stadtgebiet erschließende Buslinien 21, 54, 89 und 430 mit Bushaltestellen („Gesamtschule Wendeschleife“ und „Merkstein Gesamtschule“) in fußläufiger Entfernung.

Insgesamt besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Herzogenrath.

Abbildung 3: Mikrostandort



Quelle: Eigene Darstellung

Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Die Stadt Herzogenrath verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012.

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Entfernung zum Nebenzentrum Merkstein, das den zum Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt, beträgt etwa 950 Meter.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Vorrangstellung der Einzelhandelsentwicklung in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Herzogenrath-Mitte sowie der Nebenzentren Merkstein und Kohlscheid. Auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll primär in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Für sonstige Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen, eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausschließlich in wohngebietsintegrierten Lagen zu lenken. Dazu sind städtebaulich geeignete Ergänzungsstandorte („Ergänzungsstandorte für die Nah-

versorgung“) zu definieren und planungsrechtlich abzusichern. Die Schaffung von Nahversorgungsangeboten außerhalb der Zentren sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen und an die Bedingungen geknüpft werden, dass

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage) und
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Projektstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath als Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel eingestuft.

Abbildung 4: Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes



Quelle: eigene Fotos

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. So wohnen in der 1.000-Meter- Distanzzone um den Aldi Süd-Bestandstandort nur ca. 1.400 Einwoh-

ner, während der Projektstandort mit aktuell rd. 6.200 Einwohnern bereits heute über ein hohes Bevölkerungspotenzial in seinem Nahbereich (1.000-Meter-Radius) verfügt.⁵ Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.

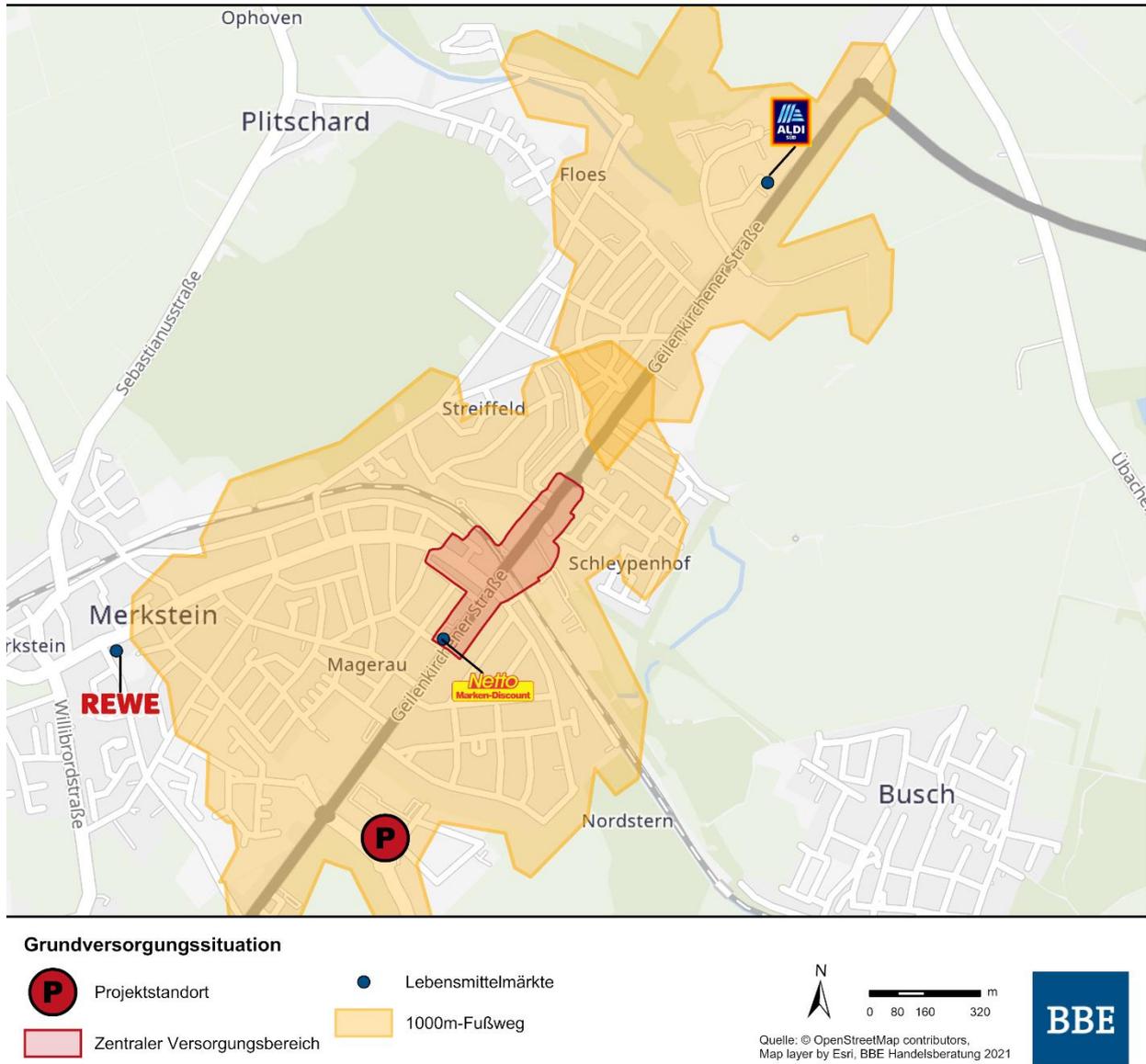
Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der HerrenstraÙ“ kurzfristig weiter verbessern (rd. 7.025 Einwohner). Denn auch die Bewohner des neuen Wohngebietes werden den geplanten Aldi Süd-Markt gut fuÙläufig erreichen können, sodass der Markt für das Neubaugebiet wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen wird. Vor diesem Hintergrund wird dem Planstandort die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen.

Im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung ist darauf hinzuweisen, dass sich diese im Zuge der geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes im Norden des Stadtteils Merkstein nur unwesentlich verändern wird. So wird mit folgender Abbildung deutlich, dass der Netto-Markt, der im Nebenzentrum Merkstein ansässig ist, auch aus weiten Teilen der nördlichen Merksteiner Wohnquartiere fuÙläufig erreicht werden kann. Mit Verlagerung von Aldi Süd wird sich die fuÙläufige Versorgung somit lediglich in den nördlichen Randbereichen des Stadtteils Merkstein geringfügig verschlechtern.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen in Herzogenrath-Merkstein seit Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herzogenrath (2012) ist eine Überarbeitung des Konzeptes zu empfehlen. Eine Aktualisierung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird nach Auskunft der Stadt Herzogenrath angestrebt.

⁵ Bei der Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs wird in der Regel die fuÙläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fuÙläufigen Radius handeln. Unter Berücksichtigung der konkreten räumlichen Gegebenheiten - z.B. bietet das ebene Gelände gute Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrrädern - wird für das Untersuchungsgebiet ein 1.000 Meter-Radius herangezogen.

Abbildung 5: Grundversorgungssituation im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein



Quelle: Eigene Darstellung

4 Wettbewerbssituation

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum.

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Herzogenrath-Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen erforderlich.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Lage der Hauptwettbewerber zum Untersuchungsstandort. Unter Berücksichtigung dieser Parameter umfasst das Untersuchungsgebiet in der Stadt Herzogenrath die Stadtteile Merkstein und Herzogenrath sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche der Städte Übach-Palenberg und Alsdorf. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsgebietes kann angesichts der hohen Dichte im Aldi Süd-Filialnetz ausgeschlossen werden, da sich insbesondere diese Anbieter einschränkend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes des zu betrachtenden Aldi Süd-Marktes auswirken.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser), 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. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

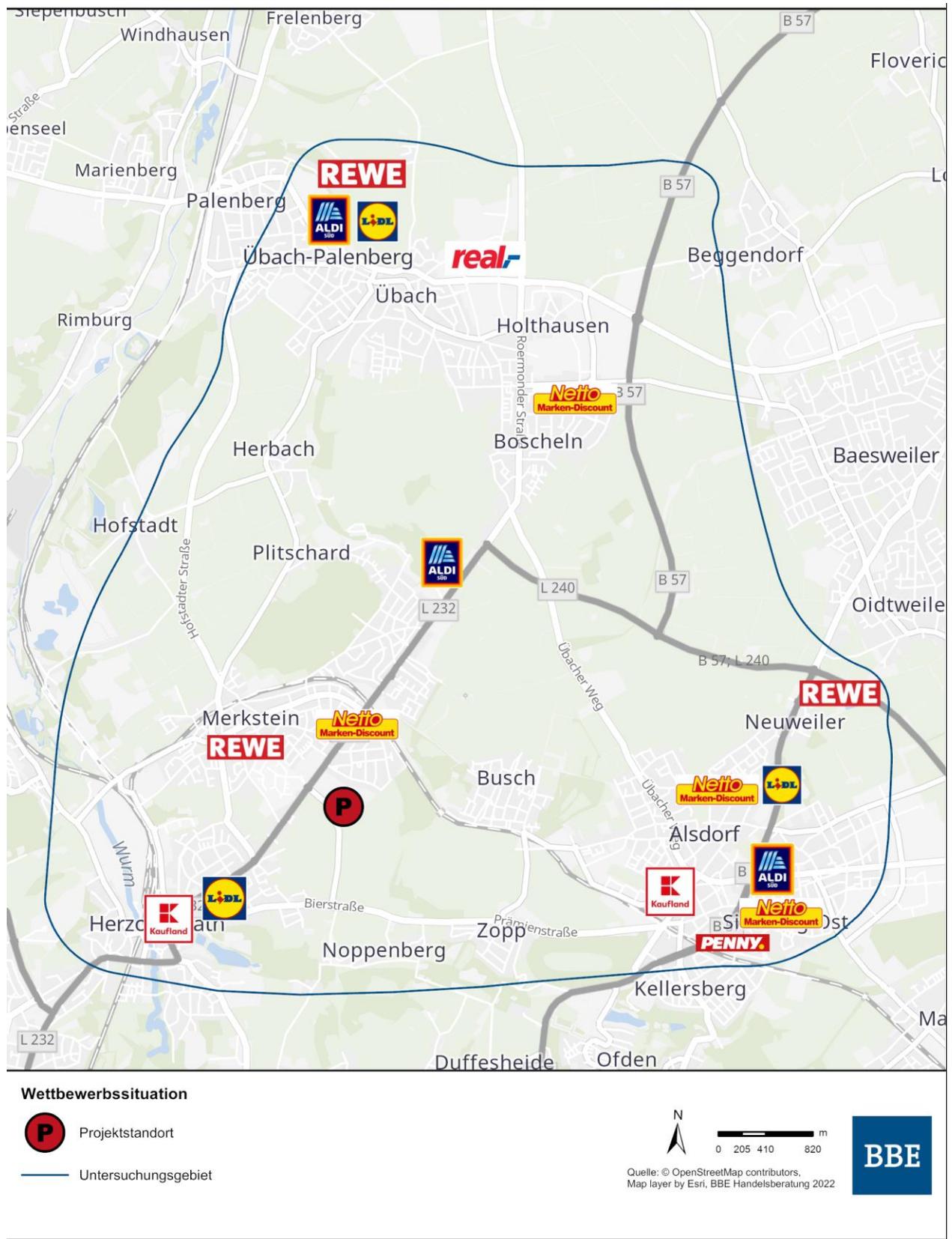
Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Auch wenn sich die Wettbewerbsanalyse auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet konzentriert, wurde in der Auswirkungsanalyse qualitativ berücksichtigt, dass im Untersuchungsgebiet weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Warengruppenspezialisten ansässig sind. Da diese Anbieter aber jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund des besonderen Schutzstatus insbesondere das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb für diese Standortbereiche dezidiert ausgewiesen. Mit dem Nebenzentrum Merkstein, dem Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte, dem Hauptzentrum Übach und dem Hauptzentrum Alsdorf sind im Untersuchungsgebiet vier zentrale Versorgungsbereiche untersuchungsrelevant.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Herzogenrath-Merkstein

Innerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein stellt das **Nebenzentrum Merkstein** in rd. 950 Metern fußläufiger Entfernung vom Projektstandort eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben dar, die im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Merkstein übernimmt. Neben einem **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt** am Standort Geilenkirchener Str. 381, der mit rd. 1.050 m² Verkaufsfläche den größten Betrieb der Ortsmitte von Merkstein darstellt, ist mit einem Action-Nonfood-Discounter am August-Schmidt-Platz nur noch ein größerer Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Nebenzentrums ansässig. In den weiteren Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches liegt ein differenzierter Besatz unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen vor, der nur in Teilbereichen vom (überwiegend kleinteiligen) Einzelhandel bestimmt wird. Darüber hinaus sind zudem mehrere Ladenleerstände festzustellen.

Außerhalb des Nebenzentrums sind im Stadtteil Merkstein noch ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi Süd Lebensmitteldiscountmarkt ansässig.

Der an der Kirchrather Straße in ca. 1 km Entfernung vom Planstandort in einer Standortgemeinschaft mit einem Rossmann-Drogeriemarkt ansässige **Rewe-Supermarkt** verfügt unter Einbeziehung eines angegliederten Getränkemarktes und einer Bäckerei als Konzessionär über eine Verkaufsfläche von rd. 2.190 m². Im Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“, an einem Pkw-orientierten Standort im Norden des Stadtteils Merkstein, befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung der **Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter** (rd. 800 m² VKF), der im Rahmen der zu betrachtenden Einzelhandelsentwicklung verlagert und erweitert werden soll.

Insgesamt weisen die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Merkstein (inkl. Konzessionäre) eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.040 m² auf, was bezogen auf die Einwohner im Stadtteil (rd. 13.065 Einwohner) einer Ausstattung von ca. 0,31 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Im Durchschnitt erreichen die Lebensmittelmärkte in Deutschland eine Verkaufsflächen-Arealität von ca. 0,41 m² je Einwohner⁶, sodass für den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein eine unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung zu konstatieren ist.

Das nahversorgungsrelevante Angebot wird im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein zudem durch den Trinkgut-Getränkemarkt (rd. 800 m² VKF) in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes sowie zwei Anbieter von südländischen Spezialitäten (Mega Supermarkt und Emins Markt) sowie kleinstrukturierte Anbieter - insbesondere des Lebensmittelhandwerks - ergänzt.

⁶ Vgl. EHI, Handel aktuell 2020/ 2021, Lebensmittelmärkte > 400 m² Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre)

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Merkstein (Fotos)

Quelle: Eigene Fotos

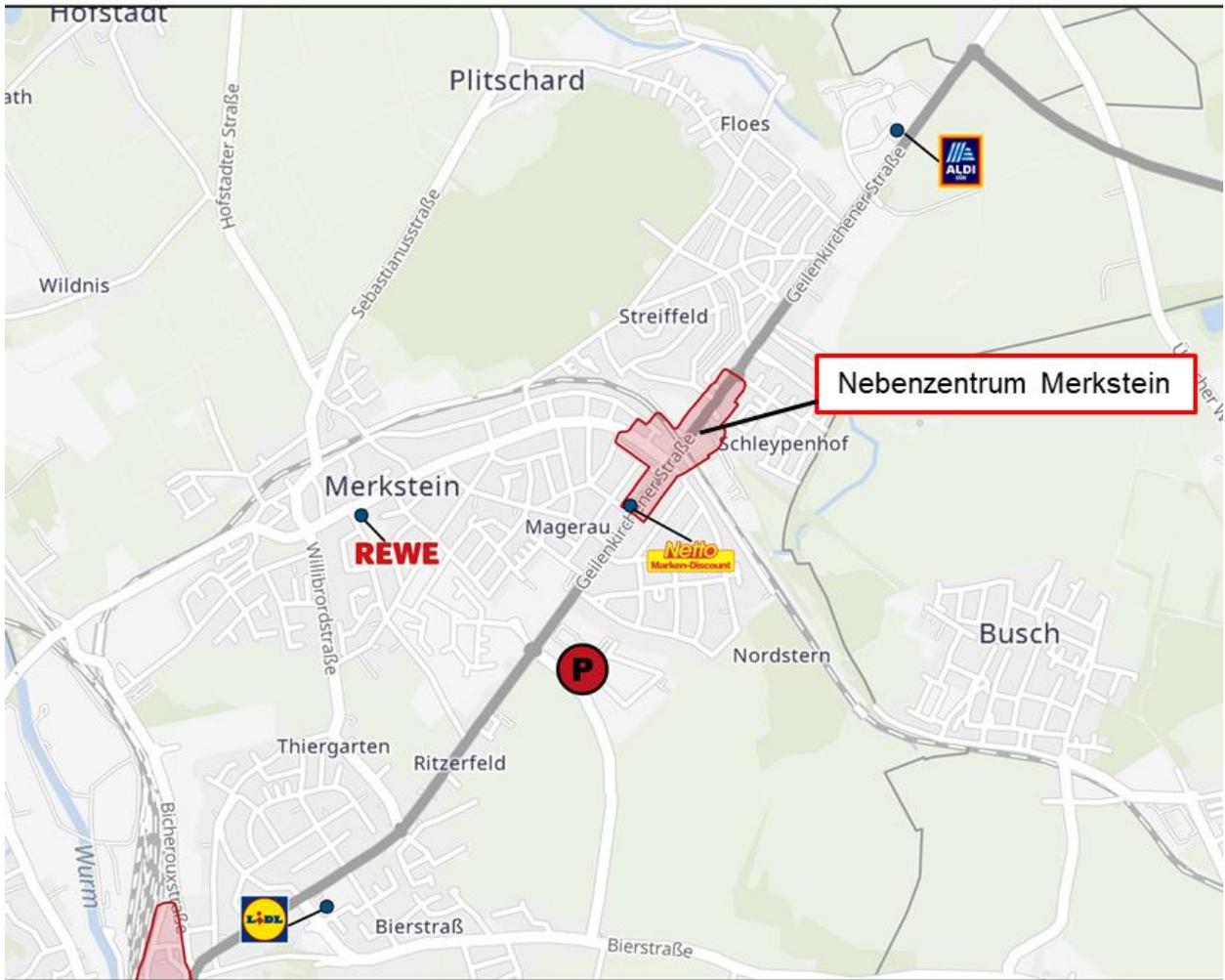
Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Merkstein lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Stadtteil Merkstein dar.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl in Herzogenrath-Merkstein (aktuell: 13.065 Einwohner; Mitte 2022: 13.890 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Für die projektrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungsmittel und Getränke (2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (364 € p. a.) liegen der Berechnung des Kaufkraftvolumens jährliche Verbrauchsausgaben in Höhe von insgesamt 3.085 € pro Jahr und Person zugrunde.⁷

⁷ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein



-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Lebensmittelmärkte



Quelle: BBE-Darstellung

Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Herzogenrath liegt bei 97,6 % (97,6 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 97,3 % im Sortiment Drogeriewaren) und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter ergibt sich für den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 39,3 Mio. € im Jahr. Mit Realisierung des Baugebietes „An der Herrenstraß“ wird das Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ca. 41,8 Mio. € p.a. anwachsen.

Der Stadtteil Merkstein weist unter Berücksichtigung des Baugebietes „An der Herrenstra “ in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei einem jährlichen Umsatz von ca. 25,7 Mio. € p.a. und einem Kaufkraftpotenzial von ca. 41,8 Mio. € p.a. eine Einzelhandelszentralität von insgesamt ca. 61 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 39 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 16,1 Mio. € p.a. festzustellen sind.

Insgesamt sind im Stadtteil Merkstein auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung somit deutliche Defizite zu verzeichnen.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Herzogenrath-Merkstein

Außerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein sind zudem die in Herzogenrath-Mitte sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte Übach-Palenberg und Alsdorf ansässigen Lebensmittelmärkte untersuchungsrelevant.

Das **Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte** liegt rd. 3 Kilometer südlich vom Planstandort entfernt. Räumlich wird dieser zentrale Versorgungsbereich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse in zwei Bereiche unterteilt. Westlich der Bahn befindet sich die historische Altstadt rund um die obere Kleikstra e am Fuß der Burg Rode, östlich der Bahn das „moderne“ Geschäftszentrum. Die zwischen diesen beiden Lagen verlaufende Bahntrasse stellt eine klare städtebauliche Zäsur dar und bildet auch den funktionalen Abschluss des Geschäftszentrums.

Den funktionalen Schwerpunkt der Innenstadt bilden der östliche Abschnitt der Kleikstra e zwischen Bahntrasse und Dammstraße sowie der Ferdinand-Schmetz-Platz. Hier befindet sich ein durchgehender Einzelhandelsbesatz mit kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften.

Den Angebotsschwerpunkt des Hauptzentrums bildet in den projektrelevanten Sortimenten 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. Das Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch einen dm-Drogeriemarkt, mehrere Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter ergänzt.

Neben den bereits erwähnten Wettbewerbsbetrieben im Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte befindet sich im Stadtteil Herzogenrath-Mitte noch ein **Lidl-Markt** in siedlungsintegrierter Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Rathaus (Rue de Pl rin, rd. 1.250 m² VKF).

Abbildung 9: Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Mitte (Fotos)

Quelle: Eigene Fotos

In der **Stadt Übach-Palenberg** ist insbesondere der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Übach** untersuchungsrelevant. Das Hauptzentrum Übach befindet sich zentral im Kernstadtgebiet in rd. 6 Kilometern Fahrdistanz zum Vorhabenstandort in Herzogenrath-Merkstein. Innerhalb der historischen Ortsmitte - insbesondere entlang der Kirchstraße - bestehen kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen, während im Standortbereich „Am Wasserturm“ im Osten des Hauptzentrums filialisierte und großformatige Fachmärkte vorherrschen. Hier sind die beiden Lebensmitteldiscounter **Aldi Süd** und **Lidl** sowie ein **Rewe-Supermarkt** als Hauptwettbewerber zu identifizieren. Hierbei handelt es sich um moderne Lebensmittelmärkte mit ausreichend dimensionierten Kundenparkplätzen. Weitere Einzelhandelsbetriebe in dieser Agglomeration sind u.a. dm, C&A, Takko, Kodi, Reno, Deichmann, Kik und Tedi.

Darüber hinaus sind in der Stadt Übach-Palenberg folgende Wettbewerber zu berücksichtigen:

- **Real-SB-Warenhaus**, Boschstraße 4, in rd. 6 km Entfernung, dezentraler Standort, rd. 6.000 m² VKF, ausreichender Kundenparkplatz, gute Sichtbarkeit, durchschnittlicher Marktauftritt, mehrere Konzessionäre und in Standortgemeinschaft mit einem Einrichtungsmarkt.⁸
- **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt**, Roermonder Straße 55, in rd. 5 km Entfernung, siedlungintegrierte Lage, rd. 950 m² VKF, ausreichend PKW-Stellplätze, gute Sichtbarkeit, moderner Marktauftritt.

In der **Stadt Alsdorf** konzentriert sich die Wettbewerbsanalyse im Wesentlichen auf das **Hauptzentrum Alsdorf**, das hauptsächlich die folgenden Straßen umfasst: Bahnhof- und Rathausstraße sowie die querende Luisenstraße bzw. den Denkmalplatz. Der Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums Alsdorf ist im Bereich Anna-Park auszumachen. Dort sind u.a. der mit Abstand wichtigste Lebensmittelbetrieb des Hauptzentrums, der **Kaufland-Verbrauchermarkt** ansässig. Der Kaufland-Markt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.900 m², wobei mit rd. 3.400 m² der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf

⁸ Der heutige Real-Markt soll zusammen mit 62 weiteren Standorten als Teil eines künftig unter „Mein Real“ firmierenden Filialnetzes erhalten bleiben. Quelle: ww.meinreal.de, Seitenabruf vom 13.06.22

die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Darüber hinaus wird das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch einen rd. 300 m² großen türkischen Lebensmittelmarkt (Madina-Markt) sowie zahlreiche Ladenhandwerksbetriebe und kleinteilige Angebote (u.a. Backkönig, Metzgerei Derichs, Feinkost „Alsdorfer Fässchen“, Kioske) ergänzt. Mit der zweiten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf - gemäß Ratsbeschluss aus Mai 2013 - ist zudem der jenseits der Bundesstraße gelegene Standortverbund des neu aufgestellten **Aldi Süd-Marktes** (rd. 1.100 m²) sowie eines Rossmann-Drogeriemarktes (rd. 700 m²) dem Hauptzentrum zuzuordnen.

Außerhalb des Hauptzentrums sind zudem vier Lebensmitteldiscountmärkte (2x Netto, Penny und Lidl) untersuchungsrelevant.

(Bislang) prägender Wettbewerber außerhalb des Hauptzentrums war ein rd. 5.000 m² großes Rewe-Center an der Linnicher Straße. Dieses wird derzeit umfassend modernisiert und soll im Frühjahr 2023 wiedereröffnet werden. Im Zuge der geplanten Neustrukturierung – die auch die (Wieder-) Ansiedlung eines Baumarktes vorsieht – soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf rd. 2.700 m² reduziert werden.

4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Wettbewerber sind insbesondere die in den Herzogenrather Stadtteilen Merkstein und Mitte sowie in den angrenzenden Stadtbereichen von Übach-Palenberg und Alsdorf angesiedelten größeren Lebensmittelmärkte. Diese Hauptwettbewerber befinden sich zum Teil innerhalb, zum Teil auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Weiterhin ist auf die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Jedoch sind diese Betriebe, die jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da sowohl in den übrigen Stadtteilen von Herzogenrath als auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen vorzufinden sind, ist keine (wesentliche) Orientierung von der dort lebenden Bevölkerung auf den Lebensmitteleinzelhandel in Herzogenrath-Merkstein zu erwarten. Vielmehr bedingt der vorab dargestellte, überörtliche Wettbewerb für die in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Lebensmittelanbieter einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abzugrenzendes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein beschränken wird.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für die geplante Einzelhandelsentwicklung primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber – d.h. der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet – zusammen:

Tabelle 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen

Lebensmittelmärkte am Standort:	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Herzogenrath-Merkstein, davon	6.290	28,7
NZ Merkstein (v.a. Netto)	1.710	7,3
Aldi Süd, Am Boscheler Berg	800	7,0
sonst. Stadtteil Merkstein (Rewe, Trinkgut, Rossmann)	3.780	14,4
Herzogenrath-Mitte, davon	6.450	41,2
HZ Herzogenrath-Mitte (Kaufland)	5.200	29,2
sonst. Stadtteil Mitte (Lidl)	1.250	12,0
Übach-Palenberg, davon	11.450	60,0
Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi Süd, Lidl)	4.500	31,5
sonstige Standorte (v.a. Netto, Real)	6.950	28,5
Alsdorf, davon	11.750	66,2
Hauptzentrum Alsdorf (Kaufland, Aldi Süd)	6.000	37,1
sonstige Standorte (2x Netto, Penny und Lidl, Rewe)	5.750	29,4
Untersuchungsraum gesamt	35.940	196,1

¹ inkl. Nonfood-Sortimente
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2022

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Einzelhandelsvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der geplante Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁹
- 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 insbesondere aus der Kombination aus Aldi Süd, Trinkgut, Obi, Fressnapf und Jysk zu erwartenden Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dabei ist ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für den zu betrachtenden Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt nehmen folgende Faktoren Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Kundenherkunftsbereiches:

- Im Hinblick auf die Abgrenzung des Nahbereiches ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelserlass NRW bezüglich des Begriffs „Nahbereich“ festhält, dass dieser aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren kann. Dabei ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – in einem urban verdichteten Raum wie Herzogenrath-Merkstein i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10

⁹ 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).

Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 Metern.

- Für den Projektstandort besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Herzogenrath (MIV und ÖPNV). Zudem bietet das ebene Gelände gute Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrrädern.
- Im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein besteht eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Gleichzeitig liegt der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz deutlich unter dem im Stadtteil vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzial, sodass auf Stadtteilebene deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen sind.
- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Lebensmitteldiscountmarktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar. Somit wird der Aldi Süd-Markt in erster Linie die Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen ansprechen.
- In einem 1.000-Meter-Radius um den Planstandort leben rd. 6.200 Einwohner. Mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ wird im 1.000-Meter-Radius ein Bevölkerungspotenzial von rd. 7.025 Einwohnern bestehen.
- Unter Berücksichtigung der Angebots- und Siedlungsstrukturen sowie städtebaulicher Zäsuren lässt sich ein tatsächlicher Nahbereich abgrenzen.

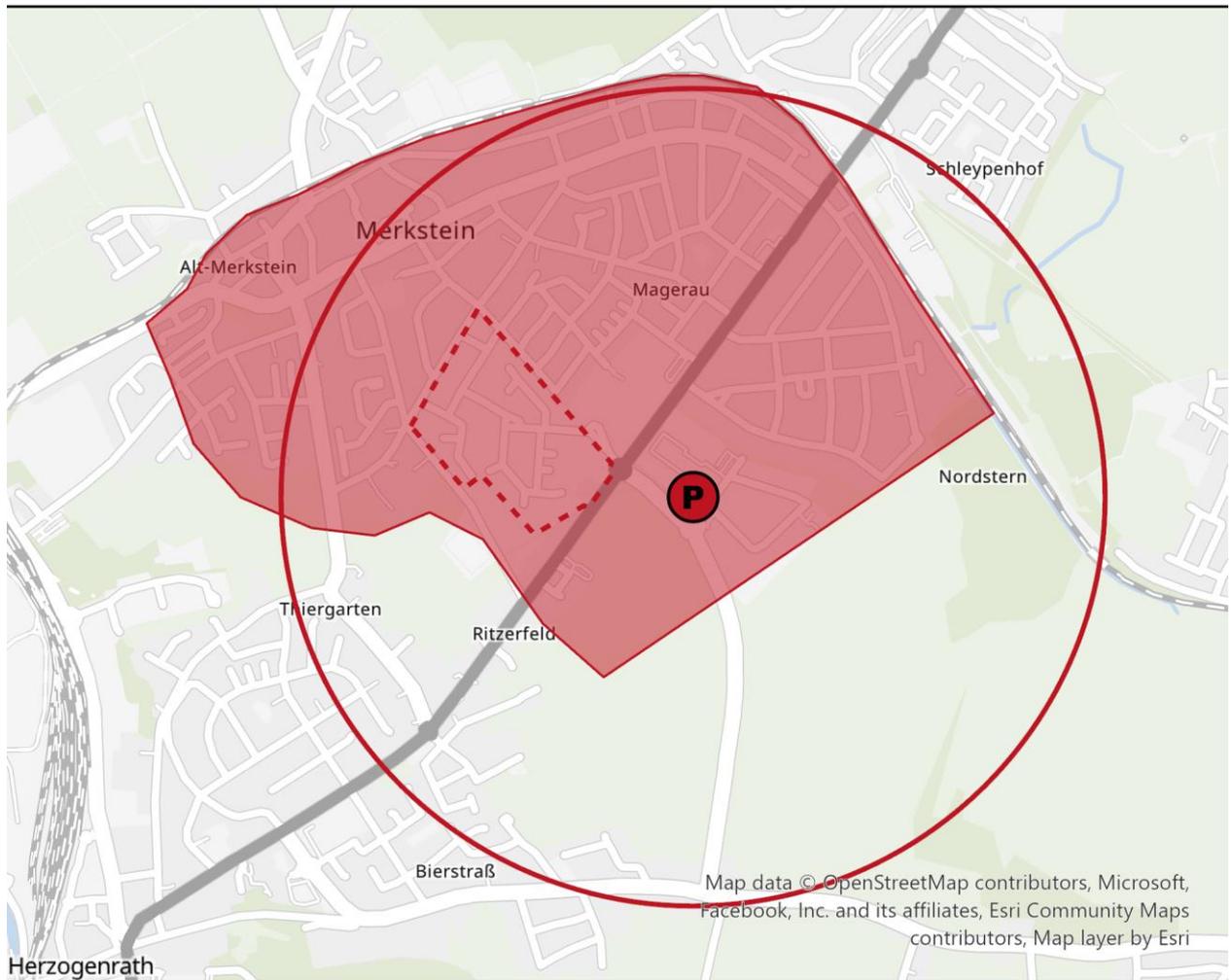
Hierbei wird berücksichtigen, dass im 1.000-Meter-Radius die benachbarte Ortslagen (u.a. Ritzerfeld) einbezogen werden. Da hier bereits mit einem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt eine eigene Grund- bzw. Nahversorgung besteht, werden diese außerhalb von Merkstein gelegenen Ortslagen nicht zum tatsächlichen Nahbereich gezählt.

Dagegen kann davon ausgegangen werden, dass der Aldi Süd-Markt auch nach seiner Verlagerung und Erweiterung im wesentlichen wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Merkstein übernehmen wird. Vor diesem Hintergrund erstreckt sich der Nahbereich in Richtung Nordosten leicht über den 1.000 Meter-Radius hinaus und schließt unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein mit ein.

Dieser **tatsächlicher Nahbereich** weist unter Berücksichtigung der Einwohner im Neubaugebiet „An der Herrenstraß“ ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 7.100 Einwohnern** auf.

Über den abgegrenzten Nahbereich hinaus sind insbesondere aufgrund der zu erwartenden Agglomerationsseffekte aus der geplanten Kombination aus Aldi Süd, Trinkgut, Obi, Fressnapf und Jysk zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt. Die diffusen Umsatzzuflüsse werden v. a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von Herzogenrath, die in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland erwirtschaftet.

Abbildung 10: Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens



Nahbereich

- Projektstandort
- 1000m-Radius Projektstandort
- Nahbereich
- geplantes Wohngebiet



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.085 €¹⁰ für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.).¹¹

Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Herzogenrath bzw. in einem Postleitzahlenbereich verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Herzogenrath liegt bei 97,6 % (97,6 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 97,3 % im Sortiment Drogeriewaren) und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Nahbereich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. 21,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 18,9 Mio. € p.a. auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. rd. 2,5 Mio. € p.a. auf das Sortiment Drogeriewaren.

Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimente	Kaufkraft
	in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	18,9
Drogeriewaren	2,5
Summe	21,4

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2020; Werte gerundet.

¹⁰ Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

¹¹ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Einzelhandelsvorhabens

Die Einschätzung der infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des in Herzogenrath-Merkstein bereits ansässigen Aldi Süd-Marktes zu erwartenden Umsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsätze des Einzelhandelsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Höhe der erzielbaren Umsätze sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil.¹²

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage realistischer Marktanteile im Einzugsgebiet des Vorhabens erstellt. Die zu erwartende Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattractivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps
- Agglomerationseffekte aufgrund der Lage innerhalb des Sonderstandortes „Nordstern-Park“ (Obi, Trinkgut, Fressnapf, Jysk) und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nimmt die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab. Die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahbereichs realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Hierbei wurden für den geplanten Aldi Süd-Markt im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen (Mehr-) Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden im Folgenden dargestellt:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattractivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² eine maximale Umsatzleistung von ca. 9,6 Mio. € p.a. generiert werden. Davon entfallen

¹² Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

rd. 8,4 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und rd. 1,2 Mio. € p.a. auf die Nonfood-Sortimente.

Nach BBE-Prognose wird die geplante Aldi Süd-Filiale in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Kunden aus dem Nahbereich rd. zwei Drittel ihres Umsatzes (ca. 5,6 Mio. € p.a.) generieren. Hiermit erreicht die Aldi Süd-Filiale bezogen auf das im Nahbereich in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügbare Kaufkraftvolumen einen Marktanteil von ca. 26 %. Rund 3,0 Mio. € p.a. des sortimentsbezogenen Umsatzes werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Nahbereiches, d.h. aus dem restlichen Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, dem sonstigen Stadtgebiet von Herzogenrath oder aus einer anderen Kommune stammen.

Tabelle 4: Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	MA* in %	in Mio. € p.a.
Nahbereich, davon	21,4	26	5,6
■ Nahrungs- und Genussmittel	18,9	26	5,0
■ Drogeriewaren	2,5	24	0,6
Streuumsätze, davon	./.	./.	3,0
■ Nahrungs- und Genussmittel	./.	./.	2,4
■ Drogeriewaren	./.	./.	0,4
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	8,4
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,2
Aldi Süd-Discountmarkt	./.	./.	9,6

* MA = Marktanteil
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einem Gesamtumsatz von max. 9,6 Mio. € p.a. und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² lässt sich eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 8.770 € je m² Verkaufsfläche errechnen. Damit liegt die für den in Herzogenrath-Merkstein geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt angesetzte Flächenleistung im aktuellen Durchschnitt des deutschen Aldi Süd-Filialnetzes.¹³ Dies belegt folgender Zahlenvergleich: Laut sekundärstatistischen Daten¹⁴ beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Süd-Filiale

¹³ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/ 2022.

¹⁴ ebenda.

in Deutschland rd. 8,9 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit erreicht Aldi Süd bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.010 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 8.764 € je m² Verkaufsfläche.

Vor diesem Hintergrund sind die für den geplanten Aldi Süd-Markt in die Prognose eingestellten Umsatzgrößen aus Sicht des tangierten Wettbewerbs als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

Tabelle 5: Flächenleistung des Lebensmitteldiscountmarktes

Betriebstyp	Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatzprognose
	in m ²	in €/ m ²	in Mio. € p.a.
Lebensmitteldiscountmarkt	1.100	8.770	9,6

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet

6.2 Umsatzzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt nach seiner Verlagerung und Erweiterung übernehmen kann.

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
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Ansiedlungsvorhabens aus der geplanten Kombination Lebensmitteldiscountmarkt mit mehreren weiteren Fachmärkten (Obi, Trinkgut, Fressnapf, Jysk).

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.¹⁵

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft

¹⁵ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Herzogenrath und in den Nachbarkommunen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

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 Einzelhandelsvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind 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.

- Wie im Rahmen der Angebots- und Wettbewerbsanalyse aufgezeigt wurde, besteht im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein gegenwärtig eine defizitäre Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern, was zu Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteil führt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Verlagerung und Erweiterung des hier ansässigen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes zu einer Reduzierung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig zu Umsatzzumverteilungen gegenüber Lebensmittelmärkten außerhalb des Stadtteils Merkstein führen wird.

Für das geplante Einzelhandelsvorhaben ist zudem zu berücksichtigen, dass das Grundstück des Bestandmarktes (rd. 800 m² VKF) künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen soll.¹⁶ Somit ist davon auszugehen, dass der Großteil des Bestandsumsatzes auf den neuen Standort verlagert wird.

¹⁶ Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die in Herzogenrath-Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche folgende Konsequenzen:

Tabelle 6: Umsatzumverteilung des Aldi Süd-Ansiedlungsvorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz	in Mio. €
Herzogenrath-Merkstein, davon			
■ NZ Merkstein (v.a. Netto)	7,3	7	0,5
■ Aldi Süd, Am Boscheler Berg	7,0	85 ²	6,0
■ sonst. Stadtteil Merkstein (Rewe, Trinkgut, Rossmann)	14,4	5	0,6
Herzogenrath-Mitte, davon			
■ HZ Herzogenrath-Mitte (Kaufland)	29,2	2	0,6
■ sonst. Stadtteil Mitte (Lidl)	12,0	4	0,5
Übach-Palenberg, davon			
■ Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi Süd, Lidl)	31,5	1	0,3
■ sonstige Standorte (v. a. Netto, Real)	28,5	1	0,3
Alsdorf, davon			
■ Hauptzentrum Alsdorf (Kaufland, Aldi Süd)	37,1	1	0,3
■ sonstige Standorte (2x Netto, Penny und Lidl, Rewe)	29,4	1	0,2
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,3
Gesamt	./.	./.	9,6

¹ v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
² Die „verbleibenden“ 15 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (v. a. Netto und Rewe in Herzogenrath-Merkstein) mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Das Planvorhaben wird nahezu seinen gesamten Umsatz durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet, d. h., innerhalb der untersuchungsrelevanten Siedlungsbereiche der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf generieren.

Gegenüber den **Nahversorgungsangeboten in Herzogenrath-Merkstein** generiert das Planvorhaben mit insgesamt rd. 7,0 Mio. € p.a. den Großteil des Planumsatzes.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Aldi Süd-Markt von seiner Kundenschaft überwiegend gezielt aufgesucht wird und es sich beim Kundenstamm der Aldi Süd-Filiale entsprechend in der Mehrzahl um typische Aldi Süd-Kunden handelt. Ein Beleg ist hierfür auch, dass sich der bisherige Standort in einer Randlage Merksteins befindet und fußläufig schlecht erschlossen ist. Dies führt dazu, dass die Kunden zum Einkauf mehrheitlich den Pkw wählen und hierbei den bestehenden Aldi Süd bewusst aufsuchen, auch wenn allein im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein mit einem Rewe-Supermarkt und einem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt zwei weitere moderne Lebensmittelmärkte als Alternative ansässig sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Kunden, die den Aldi Süd-Markt derzeit noch am Standort „Am Boscheler Berg“ aufsuchen, diesen zum ganz überwiegenden Teil auch in Zukunft an seinem neuen Standort im „Nordstern-Park“ aufsuchen werden. Hiermit ist die hohe Umsatzumverteilung gegenüber den Nahversorgungsstandorten in Herzogenrath-Merkstein zu begründen.

Auch wenn somit im Sinne eines „Reals-Case-Ansatzes“ unterstellt werden könnte, dass nahezu der gesamte Umsatz vom Bestandsstandort „Am Boscheler Berg“ auf den neuen Standort im „Nordstern-Park“ umverlagert würde, wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse im Sinne einer „Worst-Case-Annahme“ eingestellt, dass lediglich 85 % des Bestandsumsatzes im Zuge des geplanten Einzelhandelsvorhabens auf den neuen Standort verlagert wird.

Die „verbleibenden“ 15 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (v.a. Netto und Rewe in Herzogenrath-Merkstein) mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des **Nebenzentrums Merkstein** mit insgesamt max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 0,5 Mio. € p.a.) noch die intensivsten Wettbewerbseffekte zu erwarten sind. Diese Wettbewerbseffekte sind v.a. damit zu begründen, dass sich dieser zentrale Versorgungsbereich in einer Entfernung von nur rd. 950 Metern zum Projektstandort befindet und innerhalb des Nebenzentrums mit einem Netto-Markt der zum Planareal nächstgelegene Lebensmitteldiscountmarkt ansässig ist.

Gegenüber Nahversorgungsmärkten an **siedlungsintegrierten Standorten** im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein ist eine Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls max. 5 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,6 Mio. € p.a.) zu erwarten.

Innerhalb des **Hauptzentrums Herzogenrath** ist nur eine sehr geringere Umsatzumverteilungsquote von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Die absolute Umverteilung liegt bei dem hier ansässigen Hauptwettbewerber Kaufland bei insgesamt max. 0,6 Mio. € p.a.

Die Umsatzumlenkung bei Lebensmittelmärkten in den Nachbarstädten **Übach-Palenberg** und **Alsdorf** liegt bei jeweils insgesamt max. 1 % des derzeitigen Umsatzes und erreicht hierbei absolut jeweils max. 0,6 Mio. € p.a.

Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) werden zusammen Umsatzverluste von max. 0,3 Mio. € p.a. hinzunehmen haben; da sich diese Umsatzgröße auf eine größere Anzahl von Anbietern verteilt, kann eine Gefährdung einzelner Anbieter ausgeschlossen werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, ihre Funktionsfähigkeit jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Einzelhandelsvorhaben nicht gefährdet ist.

6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Herzogenrath und in umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.¹⁷

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ infolge der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Herzogenrath sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² aufweisen.

¹⁷ Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ lässt sich für den geplanten Aldi Süd-Markt ein Umsatzvolumen in Höhe von max. 9,6 Mio. € p.a. prognostizieren. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit rd. 8,4 Mio. € p.a. der größte Umsatzanteil entfallen. Für den Bereich der sonstigen Sortimente/ Aktionsware wird ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. € p.a. erwartet.
- Die Analyse belegt, dass sich die stärksten Wirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern einstellen werden, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zu bewerten.

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

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Im **Nebenzentrum Merkstein**, das sich in rd. 950 Metern Entfernung zum Planstandort befindet, konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den hier ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt. Durch die innerhalb des Stadtteils Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung eines Discountmarktes ist gegenüber dem Lebensmittelmarkt im Nebenzentrum Merkstein im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ein Umsatzverlust von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,5 Mio. € p.a.) zu erwarten.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Netto-Markt innerhalb des Nebenzentrums um einen modernen und leistungsstarken Anbieter handelt. Somit ist auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in Herzogenrath-Merkstein grundsätzlich davon auszugehen ist, dass dieser vorhandene Nahversorgungsmarkt nach Realisierung des Aldi Süd-Vorhabens erhalten bleiben.

In den **Hauptzentren der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf** sind mit Umsatzumverteilungsquoten von max. 2 % bzw. 1 % sogar noch geringere Umverteilungseffekte durch das Einzelhandelsvorhaben zu prognostizieren, sodass die innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Lebensmittelmärkte in nur sehr geringem Maße wettbewerblich tangiert und somit keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet würden.

Bezüglich der kleinteiligen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ist festzuhalten, dass hier maximal marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in oder im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Einzelhandelsvorhabens schließen werden müssen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Herzogenrath oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Gegenüber den Lebensmittelmärkten der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben mit max. 5 %

des derzeitigen Umsatzes die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den anderen größeren Nahversorgungsmärkten im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein auslösen. Gegenüber anderen Wettbewerbsbetrieben sind noch deutlich geringere Umverteilungsquoten zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Städten Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf kann somit ausgeschlossen werden.

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

7 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹⁸ (LEP NRW) bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

■ 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 siedlungsstrukturellen 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.

Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW erläutert die im LEP NRW erforderlichen Anforderungskriterien und macht tiefergehende Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können gemäß Einzelhandelserlass NRW siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

¹⁸ Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

Aufgrund der Nähe des Planstandortes (rd. 950 Meter Entfernung) zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Merkstein) sind gemäß des Einzelhandelserlasses NRW für das Vorhaben **städtebauliche Gründe** zu prüfen:

„In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“¹⁹

■ 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.

■ Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

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 Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar; das landesplanerische Ziel 6.5-1 wird somit gewahrt.

¹⁹ Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34

Abbildung 11: Planungsrechtliche Situation - Regionalplan

Quelle: eigene Darstellung; Bezirksregierung Köln – Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt – Region Aachen, L5100/5102, 2003

- **zu Ziel 6.5-2:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist.

Beim geplanten Aldi Süd-Markt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).

Zu a): Verlagerung des Aldi Süd-Marktes in das Nebenzentrum Merkstein nicht umsetzbar:

Das Nebenzentrum Merkstein stellt in einer Entfernung von nur rd. 950 Metern den zum Planstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar.

Da im Stadtteil Merkstein auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen sind, kann der im Nebenzentrum ansässige Lebensmittelmarkt Netto nicht allein die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Merkstein gewährleisten.

Als bevorzugter Entwicklungsstandort für den Einzelhandel wurde von der BBE Handelsberatung im Jahr 2012 ein von einem Autohändler belegte Grundstück am Südrand des zentralen Versorgungsbereichs an der Geilenkirchener Straße („Thüllen-Gelände“) eingestuft. Zwischenzeitlich wurde dieses

Areal für die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes genutzt, sodass dieses Areal für die zu betrachtende Aldi Süd-Verlagerung nicht mehr infrage kommt.

Auch der Altstandort des Netto-Marktes kann für die Ansiedlung des Aldi Süd-Marktes nicht herangezogen werden. Abgesehen davon, dass die Verkaufsfläche dieser Immobilie für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer marktgängigen Größe ab 800 m² Verkaufsfläche zu klein ist, wurde diese zudem zwischenzeitlich langfristig an einen Action Nonfood-Discounter vermietet.

Zu b): Es ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen. Eine solche Nahversorgung ist nach den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW anzunehmen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des zu betrachtenden Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich bzw. im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich nicht wesentlich übersteigt.

Beim Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, auf das mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt.

Der Planstandort nimmt eine siedlungsstrukturelle Randlage ein. Unter Berücksichtigung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ rücken die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Merkstein noch näher an den Planstandort heran. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, sodass auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben ist.

Im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein besteht derzeit ein deutliches Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung.

Das Ansiedlungsvorhaben verfügt im fußläufigen Einzugsgebiet über ein vergleichsweise hohes Bevölkerungspotenzial. So weist der tatsächliche Nahbereich des Einzelhandelsvorhabens unter Berücksichtigung der Einwohner im Neubaugebiet „An der Herrenstraß“ ein Bevölkerungspotenzial von rd. 7.100 Einwohnern auf (vgl. Kapitel 5.1).

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beläuft sich auf rd. 21,4 Mio. € p.a. Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz des Aldi Süd-Marktes wird nach der Verlagerung und Erweiterung max. 8,4 Mio. € p.a. betragen, sodass die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 39 % den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes dokumentiert.

Unter Berücksichtigung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes des Trinkgut-Getränkemarktes (max. 1,4 Mio. € p.a.), mit dem der geplante Aldi Süd-Markt eine Standortgemeinschaft bilden wird, beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz am Planstandort auf 9,8 Mio. € p.a. Der nahversorgungsrelevante Umsatz erreicht bei kumulativer Betrachtung somit eine Größenordnung von ca. 46 % der Kaufkraft im Nahbereich.

Allerdings ist durch Überschreitung des 35 %-Schwellenwertes eine mögliche Nahversorgungsfunktion aus Sicht der Gutachter nicht zwingend widerlegt.²⁰ Denn in Anbetracht der konkreten Situation

²⁰ vgl. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage 2007, Rd. 98. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn – von u.a. besonderen Siedlungsstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich

ist aus folgenden Gründen eine höhere Kaufkraftbindung zu erwarten, ohne dass dadurch eine großräumige Versorgungsfunktion des geplanten Aldi Süd-Marktes abgeleitet werden könnte:

- Mit dem Ansiedlungsvorhaben kann das derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein bestehende Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung abgemildert werden.
- Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Betrieb, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.
- Aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merkstein lässt sich kein Alternativstandort finden, der über ein deutlich höheres Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. So würde selbst am Standort des Netto-Marktes innerhalb des Nebenzentrums Merkstein das Bevölkerungspotenzial im 1.000-Meter Radius nicht ausreichen, um bei Ansiedlung eines Aldi Süd Lebensmittelmarktes den 35 %-Schwellenwert einzuhalten.
- Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und dem ansässigen Trinkgut-Getränkemarkt im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg (Beschuss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) davon ausgeht, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn mindestens 50 % der Kaufkraft im Nahbereich abgeschöpft werden. Wie die eigene Prognose der Kundenherkunft belegt (vgl. Tabelle 4), wird der geplante Lebensmittelmarkt rd. zwei Drittel seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren. Auch dieser hohe Umsatzanteil dokumentiert den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes.

■ zu Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Gemäß der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“ soll für das Projektareals ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ dargestellt werden. Hier sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment
- Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m²
- Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und -reparaturbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen
- Tankstellen mit Shopbetrieb, Waschanlage.

nicht übersteigt (Kaufkraftbindungsquote des Vorhabens). Dies stellt jedoch nur einen Anhaltspunkt dar und ist nicht als strikter Schwellenwert zu verstehen.

Im Hinblick auf die Zweckbestimmungen des Sondergebietes zeigt ein Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich, dass ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² bereits heute zulässig wäre. Somit ergibt sich im Bereich des Einzelhandels lediglich in Bezug auf den Lebensmittel-discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Abweichung von den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

■ zu Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW liegt eine Einzelhandelsagglomeration grundsätzlich dann vor, wenn „mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen (...) ausgehen oder ausgehen können.“

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt, ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ und einer hierdurch zu unterstellenden Steigerung der Kundenattraktivität im Realisierungsfall der Aldi Süd-Verlagerung eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausbleiben wird.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und des ansässigen Trinkgut-Getränkemarktes im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird. Der Standortverbund von Aldi Süd und Trinkgut wird somit auch zusammengefasst die Standortvoraussetzungen der in Ziel 6.5-2 angelegten Ausnahme erfüllen.

Begründen lässt sich die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zudem damit, dass – wie auch oben bereits dargelegt – mit dem Ansiedlungsvorhaben das derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein bestehende Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung abgemildert werden kann. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Lebensmittelmarkt handelt, der derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.

Standortseitig spricht für die Ansiedlung im Nordstern-Park ebenfalls, dass sich aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merkstein kein Alternativstandort finden lässt, der für eine Ansiedlung des Planvorhabens geeignet wäre.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des um den Aldi Süd-Lebensmittelmarkt erweiterten Standortverbund im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entstehen wird, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird oder wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbe-
reiche auslösen könnte.

Da die Stadt Herzogenrath eine Änderung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/39 „Ge-
werbegebiet Merkstein-Süd“ anstrebt und dabei eine genaue Fixierung der projektierten Nutzung vor-
nehmen wird, ist auch langfristig sichergestellt, dass eine weitere, städtebaulich unverträgliche Ver-
dichtung der Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort ausbleibt.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Einzelhandelsentwicklung auch unter Berücksichtigung der Agglomerations-effekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² aufweisen.

Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m² VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen. Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

- Die Ansiedlung im Nordstern-Park erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Verlagerung und Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Herzogenrath oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP NRW zu prüfen.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Vorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 9,6 Mio. € p.a. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 8,4 Mio. € p.a. und auf die sonstigen Sortimente rd. 1,2 Mio. € p.a. Somit wird der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) getätigt, sodass im geplanten Aldi Süd-Markt neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sonstige Nonfood-Sortimente nur in sehr untergeordnetem Umfang angeboten werden.
- Nach BBE-Prognose wird die geplante Aldi Süd-Filiale in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Kunden aus dem Nahbereich rd. zwei Drittel ihres Umsatzes (ca. 5,6 Mio. € p.a.) erwirtschaften. Somit wird der Lebensmittelmarkt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für die im Nahbereich des Vorhabens lebende Bevölkerung übernehmen.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.

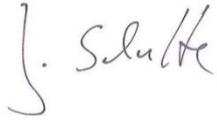
Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.

- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann nach Auffassung der BBE Handelsberatung aus folgenden Gründen für das Verlagerungsvorhaben von Aldi Süd die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden:
 - Im Stadtteil Merkstein sind auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen, die sich mit Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Herrenstraße“ noch verstärken werden.
 - Der Wohngebietsbezug des Planstandorts wird sich mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraße“ deutlich verbessern und der Aldi Süd-Markt wird für das große Neubaugebiet wichtige wohnungsnahen Versorgungsfunktionen übernehmen.
 - Mit Realisierung des Vorhabens würde ein derzeit an einem dezentralen Standort ansässiger Einzelhandelsbetrieb neu aufgestellt und an einen siedlungsintegrierten Standort verlagert.
 - Innerhalb des Nebenzentrums Merkstein sind keine Entwicklungsflächen verfügbar, die einen Lebensmitteldiscountmarkt in marktfähiger Größenordnung aufnehmen könnten. Auch im Übergangsbereich zwischen dem konzeptionell festgelegten Nebenzentrum und dem Planstandort sind keine geeigneten Flächenpotenziale verfügbar.
 - Mit der vorliegenden Vorprüfung kann somit dargelegt werden, dass der geplante Aldi Süd-Markt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen v.a. für die Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen übernehmen wird.
 - Im Rahmen der Bewertung ist auch zu berücksichtigen, dass bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und dem bereits ansässigen Trinkgut-Getränkemarkt im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die umfassende über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird.
- Der Projektstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath als Ergänzungsstandort für den nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel eingestuft. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden. Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraße“ kurzfristig weiter verbessern, sodass dem Planstandort insgesamt die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen wird.

Auch lässt sich – wie oben dargestellt – das Vorhaben aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merksteins an keinem Alternativstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Merkstein realisieren.

Köln, im November 2022

BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Schulte'.

i. V. Joachim Schulte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Schmidt-Illguth'.

i. V. Rainer Schmidt-Illguth