



München Lübeck Hannover
Köln Leipzig Stuttgart Berlin
Frankfurt Forchheim Ried (A)

Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Baufachmarkts Werkers Welt Göbbels in Kürten

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18

www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Gudula Böckenholt (Projektleitung)
Matthias Hartmann

Köln, 08. Oktober 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	6
3 Überblick über die relevanten gesetzlichen und planerischen Vorgaben	7
3.1 BauGB und BauNVO	7
3.2 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten	8
3.3 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes	8
4 Projektbeschreibung und Standortanalyse	10
4.1 Makro- und Mikrostandort	10
4.2 Objektplanung und Umsatzerwartung des Planvorhabens	11
5 Angebots- und Nachfrageanalyse	13
5.1 Einzugsgebiet	13
5.2 Wettbewerbssituation	14
5.3 Projektrelevantes Nachfragepotenzial	16
6 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben	17
6.1 Methodische Vorbemerkungen	17
6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens	18
6.3 Bewertung der Umverteilungseffekte im Hinblick auf Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB	20
7 Abschließende Bewertung	21

Abbildungen

Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln mit Planstandort	9
Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten mit Planstandort	9
Abb. 3: Luftbild mit Planstandort	10
Abb. 4: Planstandort und nähere Umgebung	11
Abb. 5: Verkaufsflächen und Umsatz nach Sortimenten	12
Abb. 6: Flächenleistungen vergleichbarer Anbieter	12
Abb. 7: Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens	13
Abb. 8 Überblick relevanter Besatz im Einzugsgebiet	14
Abb. 9: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	15
Abb. 10: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Kürten	16
Abb. 11: Auswirkungsanalyse Sortiment Baumarkt, Werkzeuge	19

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der zum Rheinisch-Bergischen Kreis gehörenden Gemeinde Kürten plant der im Gemeindeteil Kürten ansässige Baufachmarkt WERKERS WELT GÖBBELS, seine derzeit rd. 1.000 m² große Verkaufsfläche durch die Hinzunahme von Flächen eines angrenzenden, ehemaligen Autohauses auf rd. 1.800 m², zu erweitern. Zusätzlich sind ca. 200 m² Freifläche zu berücksichtigen.

Der Planstandort liegt in einem Gewerbegebiet; derzeit existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan - es ist jedoch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans avisiert. Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist als Grundlage für die weiteren Planungen im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Ansiedlung zu prüfen. Die Untersuchung berücksichtigt die Bestimmungen des § 34 Abs. 3 BauGB. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind schädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten, wenn die Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches (in der Standortkommune oder den Nachbarkommunen) in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.³

Darüber hinaus werden die relevanten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kürten sowie die Festsetzungen des gültigen Regionalplans zugrunde gelegt.

Die cima wurde von der Göbbels GmbH mit der Erarbeitung einer entsprechenden Verträglichkeitsprüfung beauftragt. Mit dem vorliegenden Gutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Einzugsbereich des Vorhabens dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten? Sind Umsatzverluste bei untersuchungsrelevanten Anbietern in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Kürten zu erwarten?
- Welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im erweiterten Untersuchungsraum zu erwarten?
- Gehen von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB auf Zentrale Versorgungsbereiche aus?

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des relevanten Einzelhandels in der Gemeinde Kürten und den Nachbarkommunen zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens folgende Schritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des Untersuchungsstandortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.

Für die Analyse der Ist-Situation wurde im September 2020 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den baumarktspezifischen Sortimenten) im Untersuchungsgebiet durchgeführt; dazu zählen neben der Gemeinde Kürten die Kommunen Bergisch Gladbach, Burscheid, Lindlar, Odenthal, Overath, Wermelskirchen und Wipperfürth. Hier wurden alle projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² aufgenommen. Auf Basis der differenzierten Aufnahme der Verkaufsflächen erfolgte eine Umsatzschätzung des jeweiligen Betriebes.

Die Erhebungen ermöglichen es zum einen, die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Gemeinde Kürten sowie Nachbarkommunen detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Vorhabens aufgezeigt werden.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und der bundesweiten Verbrauchsausgaben.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Planvorhaben verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Kürten
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Untersuchung wurde im Zeitraum September bis Oktober 2020 durchgeführt.

3 Überblick über die relevanten gesetzlichen und planerischen Vorgaben

3.1 BauGB und BauNVO

Die Entwicklung des Einzelhandels stellt ein Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung dar. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, wie in Art. 14 GG festgelegt. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben darüber hinaus Einzelhandelserlasse mit weiteren ausführenden Bestimmungen in Kraft gesetzt; in NRW gibt es den Einzelhandelserlass NRW 2008, der aktuell überarbeitet wird (Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW, Entwurfsstand 22.01.2020).

Gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind bei Einzelhandelsansiedlungen und der zugehörigen Bauleitplanung u. a. folgende Ausführungen relevant:

- Nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.
- Nach den Aussagen des **§ 2 Abs. 2 BauGB** haben Gemeinden im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden, als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen die Möglichkeit, sich auf „Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche“ zu berufen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.
- Nach **§ 34, Abs. 3 BauGB** ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.
- Im Rahmen der planungsrechtlichen **Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes** sind v. a. die in **§ 11 Abs. 3 BauNVO** genannten Vorgaben zu berücksichtigen. Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, die sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische oder städtebauliche Belange auswirken können (sog. Regelvermutung), nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Regelvermutung kann nach Satz 4 dieser Vorschrift widerlegt werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz der Überschreitung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Widerlegung der Regelvermutung sind insbesondere die Größe und Gliederung der jeweiligen Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der wohnortnahen Versorgung und das Warenangebot des jeweiligen Betriebes zu berücksichtigen. Im Falle des

Nachweises einer solchen Atypik ist eine Zulässigkeit auch außerhalb eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes möglich.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf die Bestimmungen gemäß § 34 Abs. 3 abgestellt.

3.2 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten

Das 2016 erstellte Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten verfügt über ein abgestuftes Zentrenkonzept, in dem neben dem Hauptzentrum Kürten, den Nahversorgungszentren Bechen und Dürscheid sowie den integrierten Ortskernlagen Biesfeld, Eichhof und Kürten (historischer Ortskern) auch Aussagen zum Sonderstandort Kürten-Broich getroffen werden. Hierbei wird ausgeführt:

„Als Sonderstandort gemäß Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP Nordrhein-Westfalen ist der gewerblich geprägte Bereich in Kürten-Broich einzuordnen. Er beherbergt, eingebettet in etablierte Gewerbebetriebe den RAIFFEISEN-MARKT und den WERKERS WELT GÖBBELS als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Beide Unternehmen sollten planerisch in ihrem Bestand abgesichert sein, ein weiteres Einsickern von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollte baurechtlich ausgeschlossen werden. Der Standort sollte zukünftig in erster Linie einer Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen dienen.“

- Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Bestandssituation im Sonderstandort Kürten-Broich dahingehend geändert, dass der südlich des Baufachmarktes WERKERS WELT GÖBBELS gelegene RAIFFEISEN-MARKT mit seinen rd. 2.000 m² Verkaufsfläche zwischenzeitlich geschlossen wurde. Somit verbleibt der Baufachmarkt WERKERS WELT GÖBBELS als einziger einzelhandelsrelevanter Anbieter am Sonderstandort. Trotz der geplanten Erweiterung auf 1.800 m² ist damit insgesamt eine Abnahme der Einzelhandelsfläche im Standortbereich zu verzeichnen. Neben der im Einzelhandelskonzept zugestandenen Bestandssicherung wird somit auch dem Ziel der vorrangigen Konzentration von gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Kürten entsprochen.

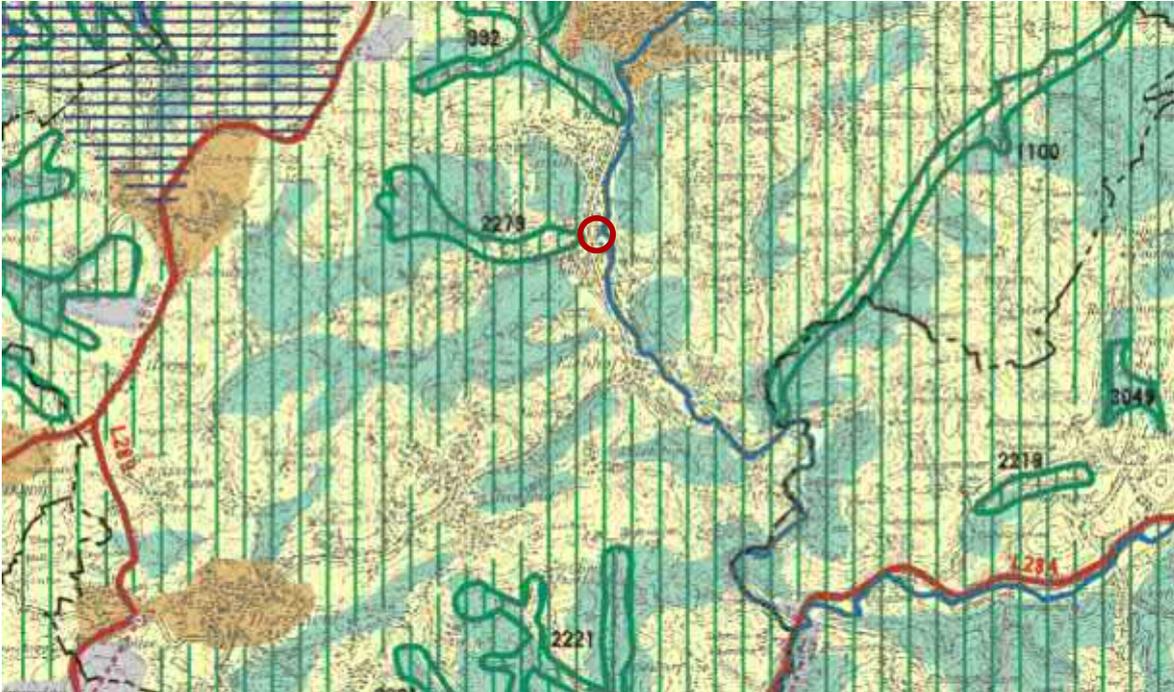
3.3 Planungsrechtliche Einordnung des Standortes

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Köln ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt (vgl. Abb. 1).

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten befindet sich der Planstandort in einem als Gewerbegebiet (GE) definierten Bereich (vgl. Abb. 2).

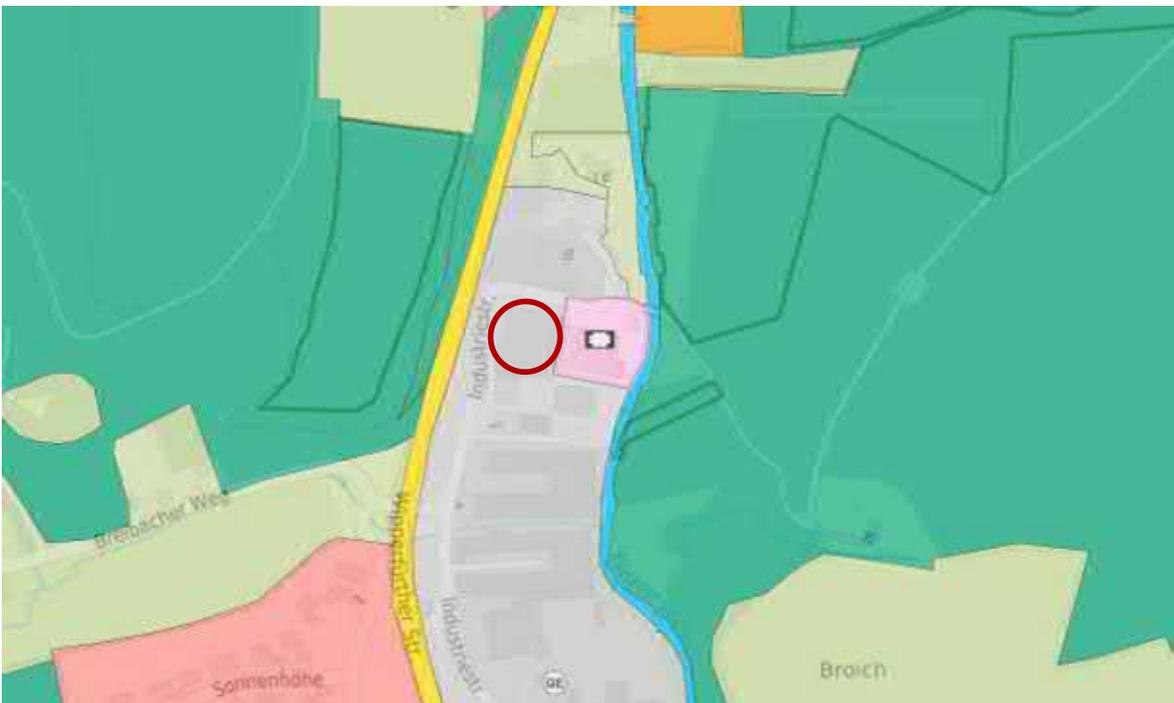
Für den Bereich des Erweiterungsvorhabens liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor; somit ist eine Bewertung gemäß § 34, Abs. 3 BauGB, vorzunehmen. Nach Aussage der Gemeinde Kürten ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans vorgesehen.

Abb. 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten mit Planstandort



Quelle: Stadtkarte 2.0 © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner (CC BY 4.0), Datengrundlagen © Land NRW/Katasterämter (Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0) und Open... | Esri Community Maps Contributors, Land NRW, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METI/NASA, USGS

4 Projektbeschreibung und Standortanalyse

4.1 Makro- und Mikrostandort

Die Gemeinde Kürten liegt mit ihren 19.662 Einwohnern¹ im Rheinisch-Bergischen Kreis, rd. 30 km nordöstlich des Oberzentrums Köln (Innenstadt). Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Umgeben wird die Gemeinde (im Uhrzeigersinn) von den Kommunen Wermelskirchen (rd. 34.700 Einwohner)¹, Wipperfürth (rd. 21.000 Einwohner)¹, Lindlar (rd. 21.300 Einwohner)¹, Overath (rd. 27.100 Einwohner)¹, Bergisch Gladbach (rd. 111.800 Einwohner)¹ und Odenthal (rd. 15.000 Einwohner)¹. Neben der Gemeinde Kürten gehören auch die Kommunen Bergisch Gladbach, Odenthal, Overath und Wermelskirchen zum Rheinisch-Bergischen Kreis, während Lindlar und Wipperfürth dem Oberbergischen Kreis zugeordnet sind. Dabei wurden die Städte Bergisch Gladbach, Wermelskirchen und Wipperfürth von der nordrhein-westfälischen Landesplanung als Mittelzentren eingestuft; die Stadt Overath sowie die Gemeinden Lindlar und Odenthal als Grundzentren.

Abb. 3: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Land NRW (2020) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Vorhabenstandort liegt in einem Gewerbegebiet im Gemeindeteil Kürten, zwischen der Wipperfürther Straße, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung erschließt und dem Bachlauf der Kürtener Sülz. Das unmittelbare Standortumfeld wird vorrangig durch gewerbliche Nutzungen geprägt; so finden sich hier kleinerer Betriebe (z. B. Karosseriebau, Kfz-Werkstätten, Maschinenbau) sowie

¹ Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2019)

einzelne Dienstleistungsanbieter (Fitnesszentrum). Weitere Einzelhandelsnutzungen sind am Planstandort nicht vorhanden.

Die Pkw-Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende Wipperfürther Straße sowie die unmittelbar zum Planstandort führende Industriestraße. Über diese Anbindung kann der einwohnerstärkste Gemeindeteil Kürten in rd. fünf Minuten erreicht werden. Im Hinblick auf den ÖPNV ist der Planstandort über die in an der Wipperfürther Straße liegende Haltestelle Kürten Breibacher Weg an das regionale Nahverkehrsnetz angebunden. Von dort bestehen Verbindungen in das gesamte Gemeindegebiet sowie das Umland.

Abb. 4: Planstandort und nähere Umgebung



Quelle: cima (2020)

4.2 Objektplanung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Am Planstandort ist die Erweiterung des Baufachmarkts Werkers Welt Göbbels vorgesehen. Derzeit verfügt der Betrieb über eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m², auf der überwiegend baumarktspezifische und damit nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Abb. 5); der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei ca. 10 % der Verkaufsfläche. Entsprechend den vorliegenden Planungen ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.800 m² geplant, zzgl. sind ca. 200 m² Freifläche zu berücksichtigen. Für die Erweiterung erfolgt eine Hinzunahme von Flächen des unmittelbar angrenzenden Autohauses; eine Verbreiterung des Sortiments ist nach Aussage des Betreibers nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern sowie Informationen des Betreibers geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben nach der erfolgten Erweiterung einen Gesamtumsatz von rd. 3,6 Mio. € erwirtschaften wird. Dabei werden für die einzelnen Sortimente die in Abb. 5 aufgeführten Umsätze erwartet. Für die zugrunde gelegte Flächenleistung werden neben den Informationen, die vom Betreiber zur Verfügung gestellt wurden, branchentypische Flächenleistungen berücksichtigt. Damit ergibt sich vor diesem Hintergrund eine Flächenleistung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios von rd. 1.800 €/ m²; diese korrespondiert mit den Flächenleistungen vergleichbarer Marktteilnehmer (vgl. Abb. 6).

Abb. 5: Verkaufsflächen und Umsatz nach Sortimenten

cima-Sortiment	Verkaufsfläche			Umsatz		
	Bestand (in m ²)	Neu (in m ²)	Veränderung (in m ²)	Bestand (in €)	Neu (in €)	Veränderung (in €)
Drogerieartikel*	-	10	10	-	0,0	0,0
Bekleidung**	20	40	20	0,0	0,1	0,1
Sportartikel	50	100	50	0,1	0,2	0,1
Zoobedarf	10	10	-	0,0	0,0	0,0
Möbel***	50	100	50	0,1	0,2	0,1
Baumarkt, Werkzeuge	490	990	80	1,0	1,8	0,8
Hausrat****	80	160	80	0,2	0,3	0,1
Farben, Lacke, Tapeten	80	160	80	0,2	0,3	0,1
Elektrogroßgeräte*****	70	150	80	0,1	0,3	0,1
Lampen, Leuchten	50	110	60	0,1	0,2	0,1
Fahrradzubehör	10	10	-	0,0	0,0	0,0
Kfz-Zubehör	10	20	10	0,0	0,0	0,0
Pflanzen, Erden	80	160	80	0,2	0,3	0,1
SUMME	1.000	2.020	1.020	2,0	3,6	1,6

* vornehmlich Reinigungsmittel für den häuslichen Bereich.

** vornehmlich Arbeitsbekleidung bzw. Arbeitsschutzbekleidung.

*** vornehmlich Kleinmöbel.

**** vornehmlich einfacher Hausrat wie Trittleitern, Wäschekörbe etc. sowie saisonale Dekoartikel.

***** Hierzu zählen u. a. Grillgeräte und -zubehör.

Quelle: Werkers Welt Göbbels (2020), Bearbeitung: cima (2020)

Abb. 6: Flächenleistungen vergleichbarer Anbieter

Anbieter	Flächenleistung (in €/ m ²)
Bauhaus	2.250
Hagebau	1.800
Hellweg	1.100
Hornbach	2.300
OBI	1.600

Quelle: EHI Retail Institute GmbH, Köln (2019); eigene Berechnungen

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.1 Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten wird das Einzugsgebiet des Kürtener Einzelhandels mit dem Gemeindegebiet gleichgesetzt und umfasst somit rd. 19.700 Einwohnern; dementsprechend kann auch für den Anbieter WERKERS WELT GÖBBELS von einem Einzugsgebiet ausgegangen werden, dass nicht wesentlich über die Gemeindegrenze hinaus ausstrahlt. Hinzu kommt, dass in annähernd allen angrenzenden Kommunen ein vergleichbares Angebot anzutreffen ist. Zumeist handelt es sich dabei um klassische Baufachmärkte, die überwiegend über eine erheblich größere Verkaufsfläche verfügen und zudem ein breiteres und tieferes Sortiment führen als der untersuchte Baumarkt.

Im Kerneinzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens leben 19.662 Einwohner².

Abb. 7: Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens



Quellen: GeoBasis-DE/BKG (2020); Bearbeitung: cima (2020)

² Quelle: IT.NRW (Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2019).

5.2 Wettbewerbssituation

Zur Einordnung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen hat die cima eine Wettbewerbsanalyse durchgeführt, die über den Einzugsbereich des betrachteten Baumarkts hinausreicht. Hierzu wurden die Anbieter in den angrenzenden Kommunen Bergisch Gladbach, Lindlar, Overath, Wermelskirchen und Wipperfürth sowie im weiter westlich liegenden Burscheid einbezogen.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in Kürten, den angrenzenden Kommunen sowie der Stadt Burscheid.

Abb. 8 Überblick relevanter Besatz im Einzugsgebiet

	Verkaufsfläche Baumarkt, Werkzeuge (in m²)	Umsatz Baumarkt, Werkzeuge (in Mio. €)	Verkaufsfläche sonstige Sortimente (in m²)	Umsatz sonstige Sortimente (in Mio. €)
Kürten	580	1,2	1.740	3,5
Bergisch Gladbach	< 7.500	< 15,0	< 10.000	< 15,0
Burscheid	< 2.500	< 5,0	< 5.000	< 7,5
Lindlar	< 2.500	< 5,0	< 5.000	< 5,0
Overath	< 2.500	< 5,0	< 5.000	< 7,5
Wermelskirchen	< 5.000	< 7,5	< 7.500	< 10,0
Wipperfürth	< 2.500	< 5,0	< 5.000	< 7,5

Quelle: cima (2020)

Gemeinde Kürten

Neben dem Baufachmarkt WERKERS WELT GÖBBELS verfügt die Gemeinde Kürten über keinen weiteren strukturell vergleichbaren Anbieter; einen klassischen Baufachmarkt gibt es somit in Kürten nicht. Mit den Anbietern RAIFFEISEN im Gemeindeteil Bechen sowie CENTERSHOP im Gemeindeteil Kürten (Zentraler Versorgungsbereich) bestehen zum Teil Sortimentsüberschneidungen, allerdings vorrangig bei Sortimenten, die von WERKERS WELT GÖBBELS als Randsortimente angeboten werden.

Übriges Einzugsgebiet

Bis auf die Gemeinde Odenthal verfügen alle angrenzenden Kommunen über einen vergleichbaren bis quantitativ besseren Besatz im betrachteten Baumarktsegment. Beherrschender Anbieter im Betrachtungsraum ist dabei die Firma OBI, die auch aufgrund ihres Firmensitzes in Wermelskirchen eine starke Marktdurchdringung aufweist. So gibt es insgesamt fünf OBI-Filialen im Untersuchungsgebiet:

- Bergisch Gladbach (2 Filialen; An der Bahn und Jakobstraße)
- Burscheid (Höhestraße)
- Lindlar (Schlosserstraße)
- Wermelskirchen (Biberweg)

Ebenfalls stark vertreten sind Märkte der Firma RAIFFEISEN, die allerdings aufgrund ihrer besonderen Sortimentsstruktur, die sich durch einen hohen Anteil des Sortiments Pflanzen und Erden sowie durch Spezialsortimente, wie z. B. Pferdesportartikel und Spielwaren, nur bedingt mit dem Baufachmarkt WERKERS WELT GÖBBELS konkurrieren. Insgesamt gibt es neben der Filiale in Kürten noch vier weitere Niederlassungen:

- Burscheid (Sträßchen)
- Lindlar (Voßbrucher Straße)
- Overath (Hammermühle)
- Wipperfürth (Bahnstraße)

Als weiterer relevanter Anbieter ist die Firma HAGEBAU zu nennen, die im Betrachtungsraum über insgesamt zwei Filialen verfügt, und zwar in:

- Overath (Propsteistraße) und
- Wipperfürth (An der Ziegelei).

Eine zusammenfassende Darstellung des Besatzes im Einzugsgebiet gibt Abb. 9.

Abb. 9: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Quellen: GeoBasis-DE/BKG (2020); Bearbeitung: cima (2020)

5.3 Projektrelevantes Nachfragepotenzial

Das Nachfragepotenzial des lokalen Einzelhandels resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb der Gemeinde Kürten.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der gemeindegrenzen Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (104,9)³. Es wird ein Ausgabensatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.589 €⁴ für das Jahr 2020 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der daraus folgende einzelhandelsrelevante Ausgabensatz eines Einwohners in der Gemeinde Kürten entspricht 5.864 € pro Jahr; d. h. jeder Bürger gibt unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr durchschnittlich 5.864 € im stationären Einzelhandel aus. Von diesen entfallen insgesamt 473 € auf die baumarktspezifischen Sortimente (Baumarktartikel, Werkzeuge; Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche; Kfz-Zubehör; Pflanzen, Erden; Zoobedarf); der Anteil des Sortiments Baumarktartikel, Werkzeuge umfasst davon 239 €. So wie die Kaufkraftkennziffer liegt somit auch der statistische Ausgabensatz pro Kopf in der Gemeinde Kürten über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Gemeindegebiet Kürten auf rd. 115,3 Mio. €; davon entfallen rd. 9,8 Mio. € auf die baumarktspezifischen Sortimente, darunter rd. 4,9 Mio. € auf das Kernsortiment Baumarkt, Werkzeuge.

Abb. 10: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Kürten

cima-Sortiment	Gemeinde Kürten (in Mio. €)
Periodischer Bedarf	58,7
Aperiodischer Bedarf	56,6
- davon baumarktspezifische Kern- und Randsortimente	9,8
- davon Baumarktartikel, Werkzeuge (Kernsortiment)	4,9
SUMME	115,3

Quelle: cima (2020)

Aufgrund des regionalen Wettbewerbsdrucks sind darüber hinaus nur begrenzte Zuflüsse durch außerhalb des Einzugsbereichs wohnhafte Kunden zu berücksichtigen; diese fließen im Rahmen der weiteren Berechnungen als diffuse Streuumsätze ein.

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2020)

⁴ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2020)

6 Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

6.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz – u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.⁵ Andere Rechtsurteile haben zudem deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmenbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzelfallbezogene Bewertung ist daher unbedingt erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt im stärkeren Maße mit benachbarten Anbietern des gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen

⁵ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität dahingehend zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Im Folgenden wird die entsprechende ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt. Auf eine detaillierte Betrachtung der angebotenen Randsortimente wird verzichtet, da es sich um deutlich untergeordnete Teilsortimente handelt und eine Quantifizierung von Umverteilungswirkungen in den einzelnen Sortimenten daher nicht nachvollziehbar dargestellt werden kann.

Die in Kap. 4.2 dargestellte Umsatzerwartung des Planvorhabens hat verdeutlicht, dass sich die zu erwartenden Veränderungen in der Verkaufsflächenstruktur und damit verbunden den zukünftigen Umsätzen vorrangig auf das Kernsortiment Baummarktartikel, Werkzeuge beschränken. Von der prognostizierten Zunahme des Umsatzes in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € infolge der Erweiterung entfällt mit 0,8 Mio. € rd. die Hälfte auf dieses Hauptsortiment. Die weiteren 0,8 Mio. € an Mehrumsatz verteilen sich wie dargestellt auf insgesamt zwölf ergänzende Sortimente, ohne dass für eines der genannten Sortimente ein Mehrumsatz von über 0,1 Mio. bzw. 100.000 € ausgewiesen wird. Aus gutachterlicher Sicht kann daher auf eine detaillierte Auswirkungsanalyse für diese zwölf Sortimente verzichtet werden. Eine absatzwirtschaftliche- und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Hauptsortiment Baummarkt, Werkzeuge wird nachfolgend durchgeführt.

6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens

Sortiment Baummarkt, Werkzeuge

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Baummarkt, Werkzeuge in der Variante 1 sind in Abb. 11 dokumentiert.

Mit der Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist für das Sortiment Baummarkt, Werkzeuge von einem Umsatz pro Jahr in Höhe von 3,6 Mio. € auszugehen. Für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens relevant sind in erster Linie die Umsatzverluste der in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Aus planerischer Sicht sollen diese Zentren die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie stellen in diesem Sinne schützenswerte Bereiche dar.

In der Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % vielfach schon als abwägungsrelevant angesehen. Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht automatisch beim Erreichen bzw. Überschreiten dieser Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist, sondern eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich wird.

Aus gutachterlicher Sicht ist im Hinblick auf das zu prüfende Erweiterungsvorhaben allerdings zu bemerken, dass hier vorrangig nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden bzw. dass das Hauptsortiment Baummarktartikel, Werkzeuge als nicht zentrenrelevantes Sortiment den Hauptanteil an der zu prüfenden Erweiterung macht. Hinzu kommt, dass der Anbieter WERKERS WELT GÖBBELS vorrangig mit systemgleichen Anbietern konkurriert von denen es einerseits in der Gemeinde Kürten keine weiteren gibt und andererseits die außerhalb der Gemeinde Kürten liegenden Konkurrenten ebenfalls Baufachmärkte sind, die alle außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dementsprechend geht die folgend dargestellte Auswirkungsanalyse von einer vorrangigen Umverteilung gegenüber den systemgleichen Anbietern in den umliegenden Kommunen aus.

Abb. 11: Auswirkungsanalyse Sortiment Baumarkt, Werkzeuge

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
WERKERS WELT GÖBBELS (Bestand)	1,0	1,0	100,0
Kürten	< 0,5	0,0	-
Bergisch Gladbach	< 15,0	0,2	< 2,5
Burscheid	< 7,5	0,1	< 5,0
Lindlar	< 5,0	0,1	< 5,0
Overath	< 7,5	0,1	< 5,0
Wermelskirchen	< 10,0	0,1	< 2,5
Wipperfürth	< 7,5	0,1	< 5,0
diffus		0,1	
SUMME		1,8	

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei weniger als drei Betrieben Größenklassen angegeben

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2020)

Aufgrund des starken systemgleichen Besatzes in den umliegenden Kommunen sowie der Tatsache, dass durch die Erweiterung am Standort der bislang erzielte Umsatz des Anbieters WERKERS WELT GÖBBELS gehalten werden kann, führen die zu verteilenden 0,8 Mio. € Umsatz im Hauptsortiment Baumarktartikel, Werkzeuge nur zu geringfügigen Auswirkungen bei den Konkurrenzanbietern im Untersuchungsraum.

Da in Kürten aufgrund der begrenzten Sortimentsüberschneidungen zu bestehenden Anbietern (CENTERSHOP, RAIFFEISENMARKT) nur marginale Umverteilungswirkungen anzunehmen sind, beziehen sich die zu erwartenden Umverteilungswirkungen vorwiegend auf die Baumärkte in den umliegenden Kommunen. Alle im Rahmen der Auswirkungsanalyse dargestellten, vergleichbaren Anbieter befinden sich in einem Umkreis von rd. 15-20 km um den Anbieter WERKERS WELT GÖBBELS. Es ist daher anzunehmen, dass sie in vergleichbarem Umfang – jeweils mit Umsatzverlusten von rd. 0,1 Mio. € im Sortiment Baumarktartikel, Werkzeuge – von der Erweiterung betroffen sein werden; mithin ergeben sich daraus Umsatzverlagerungen von 1,7 - 3,5 %.

Für die Stadt Bergisch Gladbach wird jedoch mit 0,2 Mio. € ein etwas höherer Umsatzverlust für die dortigen Anbieter prognostiziert. Im Mittelzentrum Bergisch Gladbach, welches auch über die Angebote im Baumarktsortiment hinaus für Kunden aus der Gemeinde Kürten attraktiv sein dürfte, sind zwei Filialen des Anbieters OBI etabliert, sodass es hier zu verstärkten Kopplungseinkäufen im betrachteten Sortiment kommen wird. Allerdings ist auch für Bergisch Gladbach mit einer Umsatzverlagerung von 2,0 % ein verhältnismäßig niedriger Wert zu prognostizieren.

Im Ergebnis lässt sich somit festhalten, dass keiner der betrachteten Standortbereiche bzw. Anbieter durch die geplante Erweiterung und die damit verbundenen Umsatzverlagerungen in einem existenzgefährdenden Umfang betroffen sein wird. Auch Auswirkungen auf die entsprechenden Versorgungsstrukturen sind hier nicht zu erwarten.

6.3 Bewertung der Umverteilungseffekte im Hinblick auf Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB

Die im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung ermittelten, durch die geplante Erweiterung des Baumarktes WERKERS WELT GÖBBELS am Standort Kürten ausgelösten Wettbewerbswirkungen sind im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wie folgt zu bewerten:

Der untersuchte Baumarkt führt im Wesentlichen nicht zentrenrelevante (Kern-)Sortimente; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei ca. 10 % der Verkaufsfläche. Da mit Ausnahme des Kernsortiments Baumarkt, Werkzeuge nur ein geringer Mehrumsatz von jeweils unter 0,1 Mio. € Umsatz zu erwarten ist, sind für die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums allenfalls marginale Umverteilungswirkungen abzuleiten⁶; schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Kürten sowie in den Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden. Der Wettbewerb findet im Wesentlichen mit Anbietern statt, die außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche platziert sind.⁷

⁶ Marginale Umverteilungswirkungen betreffen v. a. den innerhalb des Zentralen Versorgungszentrums Hauptzentrums Kürten gelegenen CENTERSHOP.

⁷ Betriebsgefährdungen sind aufgrund der begrenzten Umverteilungswirkungen auch hier auszuschließen.

7 Abschließende Bewertung

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Erweiterung des Anbieters WERKERS WELT GÖBBELS in der Gemeinde Kürten.

Eine zentrale Grundlage für die vorliegende Untersuchung bildet eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter im nicht zentrenrelevanten Sortiment Baumarkt, Werkzeuge) im definierten Untersuchungsgebiet. Hierzu wurden alle Betriebe ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² erhoben, die als systemgleiche Anbieter (Baufachmarkt) zum Anbieter WERKERS WELT GÖBBELS zu werten sind.

Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen kommt die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass wesentliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Anbieter im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten sind, ebenso Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen und damit auch die Zentralen Versorgungsbereiche. Aus gutachterlicher Sicht werden die Wechselwirkungen vorrangig zwischen systemgleichen Anbietern (Baufachmärkten) auftreten.

Das Planvorhaben entspricht zudem den im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten dargelegten Zielsetzungen für den Sonderstandort Kürten-Broich. Die geplante Erweiterung ist als Maßnahme der Bestandssicherung zu bewerten und erstreckt sich im Wesentlichen auf nicht zentrenrelevante Sortimente. Zudem ist unter Berücksichtigung des mittlerweile geschlossenen RAIFFEISENMARKTES auf eine Verringerung der Verkaufsfläche im Gewerbegebiet hinzuweisen.

Somit ist gutachterlich eine Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nachzuweisen.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, 08. Oktober 2020