



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

Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Dro- geriefachmarktes in Kürten-Mitte, Wipperfürther Straße

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:
Dipl. Geogr. Gudula Böckenholt
M. Sc. Sara Varlemann

Köln, 13. Dezember 2022 / aktualisiert am 11.05.2023 und am 08.11.2024

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.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodik	6
3 Standort- und Objektbeschreibung des Planvorhabens	7
3.1 Standortbeschreibung	7
3.2 Objektbeschreibung	8
3.3 Planungsrechtliche Situation	8
4 Angebots- und Nachfrageanalyse	11
4.1 Erwartetes Einzugsgebiet	11
4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	12
4.3 Angebotssituation im Kürtener Gemeindegebiet	13
4.3.1 Hauptzentrum Kürten-Mitte	14
4.3.2 Nahversorgungszentrum Bechen	14
4.3.3 Nahversorgungszentrum Dürscheid	15
4.3.4 Integrierte Ortskernlage Biesfeld	15
4.3.5 Integrierte Ortskernlage Eichhof	15
4.4 Angebotssituation außerhalb der Gemeinde Kürten	16
4.4.1 Nahversorgungszentrum Herkenrath (Stadt Bergisch-Gladbach)	16
4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wipperfürth	17
4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lindlar	17
4.4.4 Sonstige relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes	17
5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse	19
5.1 Methodische Vorbemerkungen	19
5.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens	20
5.3 Bewertung der Auswirkungen durch das Planvorhaben	21
5.3.1 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	21
5.3.2 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	23
6 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens	27
6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	27
6.2 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept	29
7 Fazit	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Mikrostandort	7
Abb. 2: Objektplanung	8
Abb. 3: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Ausschnitt) mit Planstandort	9
Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten (Auszug) mit Planstandort	9
Abb. 5: Derzeit gültiger Bebauungsplan 5a für den bisherigen REWE-Standort	10
Abb. 6: Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens	11
Abb. 7: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	12
Abb. 8: Übersicht wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsgebiet und Zentrenstruktur	13
Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Kürten-Mitte	14
Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Bechen	14
Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Dürscheid	15
Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb der integrierten Ortskernlage Biesfeld	15
Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb der integrierten Ortskernlage Eichhof	16
Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Herkenrath	16
Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wipperfürth	17
Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lindlar	17
Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz an sonstigen relevanten Standorten im Untersuchungsgebiet	18
Abb. 18: Flächenaufteilung und Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens	20
Abb. 19: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (Kernsortiment Vollsortimenter inkl. Bäckereiverkaufsstelle und Randsortiment Drogeriefachmarkt)	22
Abb. 20: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ (Kernsortiment Drogeriefachmarkt inkl. Randsortiment Vollsortimenter)	24
Abb. 21: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kürten gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten (2016)	30

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Kürten ist die Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des REWE Lebensmittelvollsortimenters geplant. Der Markt am Standort Wipperfürther Straße 400 verfügt derzeit über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m²; er soll auf das unmittelbar östlich benachbarte Grundstück verlagert und auf eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.700 m² (inkl. Bäckereiverkaufsstelle) erweitert werden. Das Altobjekt soll nicht durch einen Lebensmittelmarkt nachbelegt werden.¹ Darüber hinaus sehen die Planungen die Ansiedlung eines bislang im Kürtener Gemeindegebiet noch nicht vorhandenen Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vor.

Der Planstandort an der Wipperfürther Straße wird gemäß den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kürten² als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Einzelhandels innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches dargestellt.

Da es sich bei den Planungen um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist für das weitere Planverfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen. Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass 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.³

Als Grundlage für die weiteren Planungen ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Verlagerung / Erweiterung zu prüfen. Dabei sind die landesplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kapitel 6.5 LEP NRW) sowie die im gültigen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten definierten Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung, welche die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des Ansiedlungsvorhabens analysiert und bewertet, wird das im Jahr 2018 vorgelegte Gutachten für das Planvorhaben aktualisiert. Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum – dem Gemeindegebiet von Kürten sowie den angrenzenden Kommunen – dar?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Einzelhandelsvorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste können innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auftreten?
- Sind absatzwirtschaftliche und städtebaulichen Auswirkungen für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie an sonstigen Standorten der Nahversorgung zu prognostizieren?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kürten?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen gegeben?

¹ Nach Angaben der Firma Rewe als Eigentümerin der Bestandsimmobilie wird eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelanbieter ausgeschlossen. Es sollen jedoch Möglichkeiten zur Nachnutzung der Altimmoblie mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment angestrebt werden.

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten, cima 2016 (mit Änderung im Jahr 2018)

³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Jahr 2005 festgelegt. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist demnach jeder Betrieb einzustufen, dessen Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt. (vgl. BVerwG Urteil 24. November 2005, 4 C 10.04)

2 Methodik

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben
- Für die Analyse der Angebotssituation erfolgte im November 2022 eine aktuelle Aufnahme des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes (Anbieter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandelsbetriebe⁴ aufgenommen und eine Umsatzschätzung auf Grundlage aktueller Branchenkenndaten und Erfahrungswerten der cima durchgeführt.
- Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Untersuchungsgebiet ausstrahlenden, projektrelevanten Wettbewerber außerhalb der ausgewiesenen Zentren (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) aufgenommen.
- Die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet⁵ des Planvorhabens erfolgte auf Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern für die Gemeinde Kürten sowie bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment Lebensmittelmarkt) sowie Drogerie- und Parfümeriewaren (Hauptsortiment Drogeriefachmarkt) des Gesamtvorhabens: Erwarteter Umsatz unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahen Versorgung.
- Vor dem Hintergrund der nur geringen Flächen- und Umsatzanteile bei ergänzenden Randsortimenten der projektierten Einzelhandelsbetriebe ist es aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erforderlich, für die Randsortimente eine vertiefende Wirkungsanalyse durchzuführen. Die Ermittlung möglicher Umverteilungswirkungen ist nach Ansicht der cima bei Betrachtung der nur geringen Flächen und Umsatzanteile der Randsortimente vergleichbarer Anbieter rechnerisch nicht eindeutig darstellbar. Die cima geht von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Sortimente aus; schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung sind nicht zu erwarten. In die nachfolgenden Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen fließen somit nur die Umsätze der Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren ein.

⁴ u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Bäcker, Metzger, Reformhäuser, Drogeriemärkte, relevante Randsortimente der Apotheken (sog. apothekenübliche Randsortimente, keine Arzneimittel)

⁵ Das Einzugsgebiet des projektierten Gesamtvorhabens ist nicht mit dem zugrunde gelegten Untersuchungsraum gleichzusetzen. Das Einzugsgebiet leitet sich u. a. aus der vorhandenen Wettbewerbsstruktur und der Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes innerhalb des Untersuchungsraumes ab.

3 Standort- und Objektbeschreibung des Planvorhabens

3.1 Standortbeschreibung

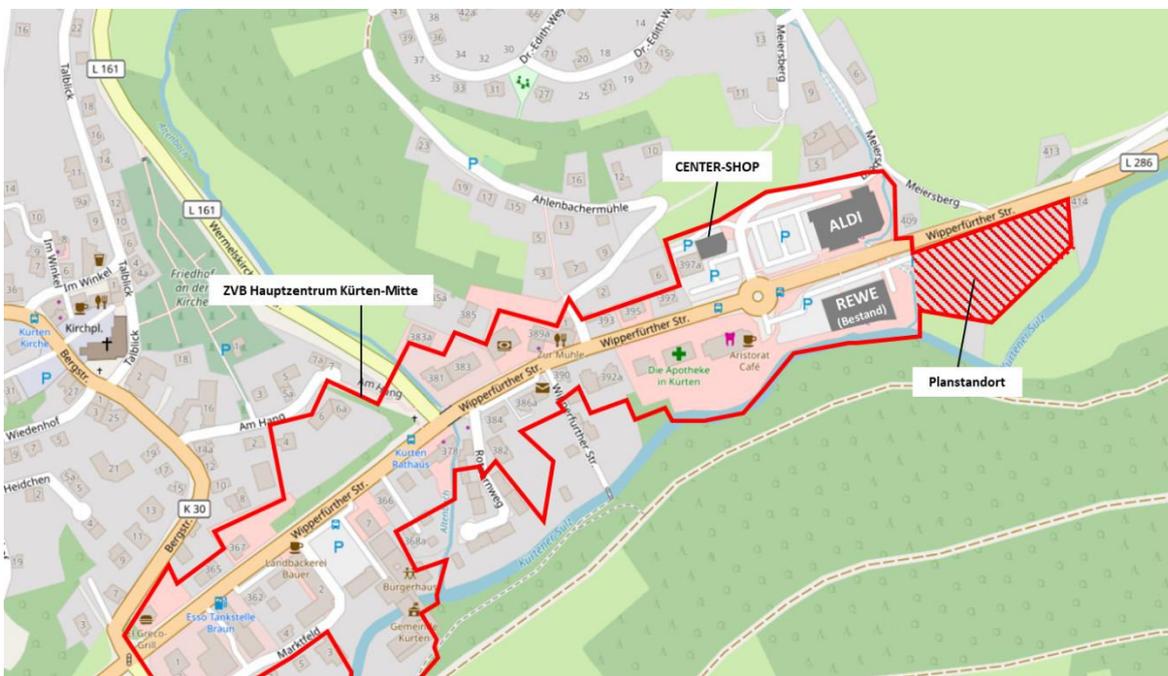
Der Vorhabenstandort befindet sich an der Wipperfurther Straße im Osten des Kernsiedlungsbereiches des Hauptortes Kürten. Er ist gemäß Einzelhandelskonzept dem Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Kürten zugeordnet und wurde bereits im Jahr 2016 als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Zentrums ausgewiesen.

Der Standort grenzt unmittelbar östlich an den bestehenden REWE Lebensmittelmarkt an, die Fläche liegt derzeit brach. Das unmittelbare Standortumfeld wird im Wesentlichen durch weitere, zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen (REWE-Bestandsmarkt, ALDI, CENTERSHOP) geprägt. Richtung Norden und Westen schließen sich zudem Wohnnutzungen an. In östlicher Richtung sind – nördlich und südlich der Wipperfurther Straße – vereinzelt kleinere Siedlungsbereiche (u. a. Ortsteil Bornen und Wohnplatz Forsten) gelegen.

In Höhe des Kreisverkehrs, ca. 150 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, befindet sich die Haltestelle Ahlenbacher Mühle, über die eine gute Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz (Buslinien 426 / 427 Richtung Wipperfurther und Bergisch Gladbach) sichergestellt wird.

Damit ist dem Standort insgesamt eine städtebauliche Integration zu bescheinigen.

Abb. 1: Mikrostandort



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende 2018, cima-Bearbeitung (2018 / 2022)

3.2 Objektbeschreibung

Mit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung plant der Vorhabenträger eine Aufwertung der bestehenden Filiale des Lebensmittelvollsortimenter mit einer Sortimentsergänzung im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren, denn bislang ist im Gemeindegebiet kein Drogeriefachmarkt ansässig.

Wie die Objektplanung zeigt, soll der Baukörper des Lebensmittelmarktes im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden; der Drogeriefachmarkt ist westlich gelegen. Zwischen den beiden Gebäuden und entlang der Wipperfürther Straße sind insgesamt 100 gemeinsame Stellplätze (mit Umfassungsmöglichkeit) geplant, die unmittelbar an die Wipperfürther Straße angebunden sind.

Abb. 2: Objektplanung



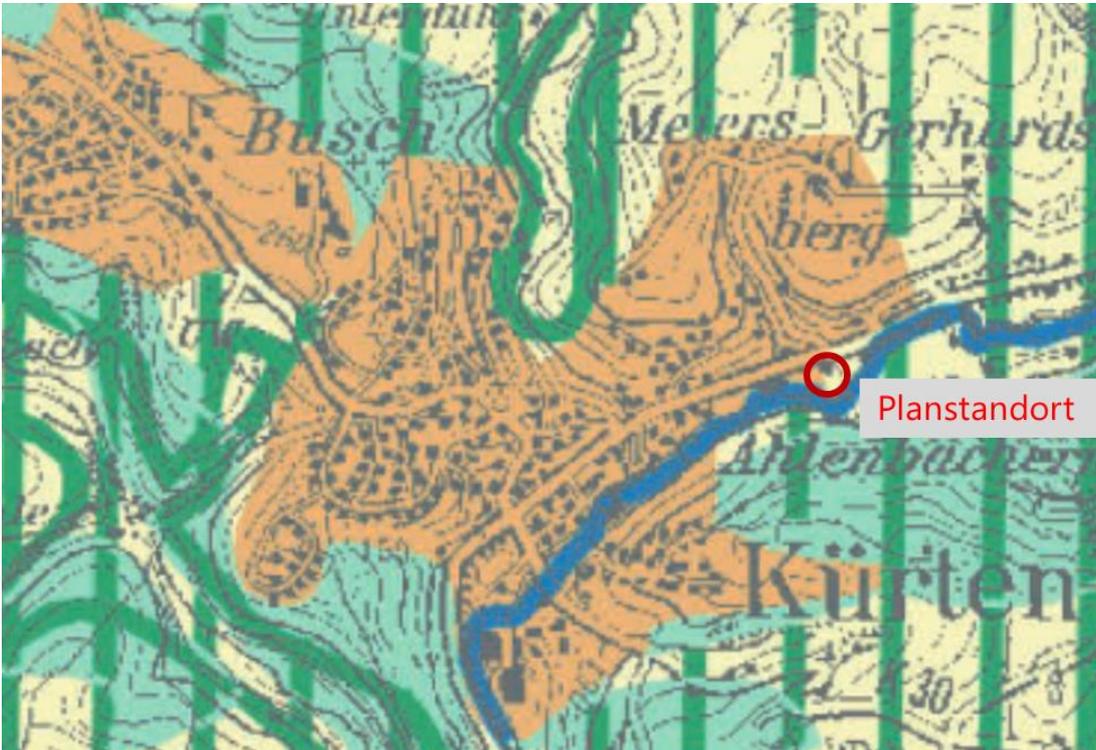
Quelle: SCHOOFS PLANUNGS GmbH (2024)

3.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Das Plangrundstück wird im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Richtung Westen schließt sich Allgemeiner Siedlungsbereich an. Da gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW (Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, ist für die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens eine Änderung des Regionalplans erforderlich. Es liegt bereits ein Entwurf des neuen Regionalplans Köln (Stand Dezember 2021) vor, der eine Ausweitung des Allgemeinen Siedlungsbereiches Richtung Osten vorsieht.

Abb. 3: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Ausschnitt) mit Planstandort

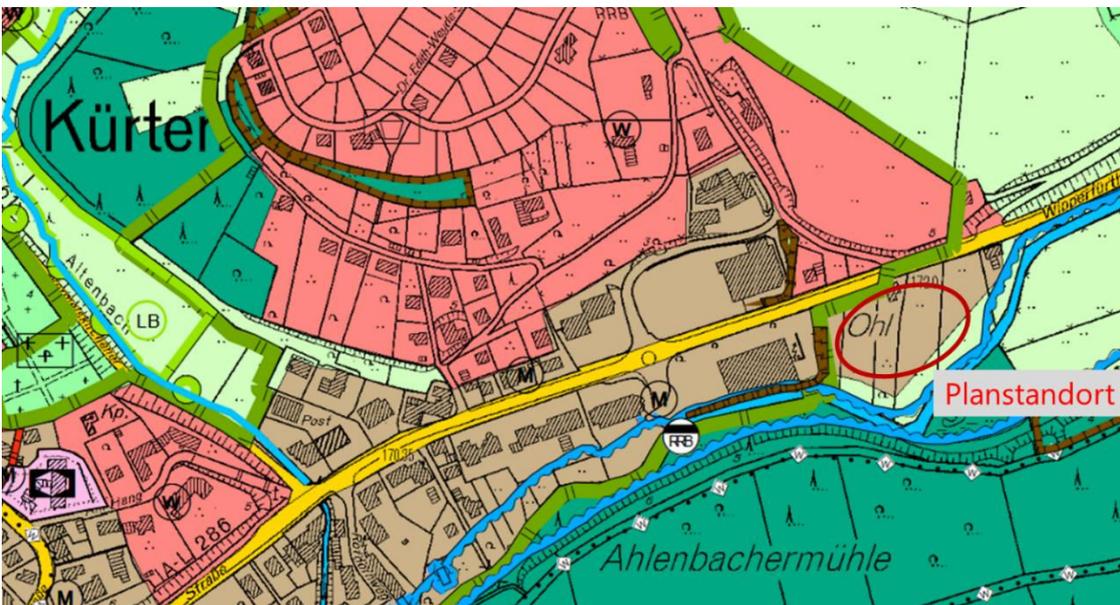


Quelle: Bezirksregierung Köln (2001), Bearbeitung cima (2022)

Flächennutzungsplan

Das untersuchte Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens (im Parallelverfahren) geändert werden; zukünftig soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten (Auszug) mit Planstandort



Quelle: Gemeinde Kürten (2009), Bearbeitung cima (2022)

Bebauungsplan

Für den Bestandmarkt existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5a – Ahlenbachermühle⁶, der ein Mischgebiet ausweist. Um Planungsrecht für das großflächige Planvorhaben zu schaffen, wird für den Untersuchungsstandort der Bebauungsplan Nr. 102 „Sondergebiet Nahversorgung Kürten“ – mit Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung – aufgestellt; der Aufstellungsbeschluss liegt vor. Im Überschneidungsbereich der Plangebiete wird das Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 5a überplant.

Abb. 5: Derzeit gültiger Bebauungsplan 5a für den bisherigen REWE-Standort



4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens 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.

Mit Blick auf die derzeitige Angebots- und Nachfragesituation innerhalb des Untersuchungsraumes geht die cima davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet der projektierten Märkte im Wesentlichen den Hauptort Kürten sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche (u. a. Busch, Olpe, Weiden, Waldmühle sowie weitere kleinere Orte) umfasst; hier leben insgesamt 7.093 Einwohner⁷. Aus dem Kerneinzugsgebiet ist eine hohe Marktabschöpfung durch die beiden geplanten Märkte zu erwarten, denen auch eine starke Nahversorgungsfunktion zukommen wird. Ausschlaggebend sind die räumliche Nähe der dortigen Wohnbevölkerung zum Vorhabenstandort, die bereits gegenwärtig bestehende Einkaufsorientierung auf den Hauptort Kürten sowie die zu erwartende Attraktivitäts- und Qualitätssteigerung infolge der Neuerrichtung des Marktes in Kombination mit einem Drogeriefachmarkt.

Abb. 6: Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2022, cima-Bearbeitung (2022)

⁷ Quelle Einwohnerzahlen: Gemeinde Kürten, Stand 02.12.2022

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Synergieeffekte von Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt sowie der umgebenden Angebote ist von einem erweiterten Marktgebiet mit einem zusätzlichen Potenzial von 13.478 Einwohnern auszugehen. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst das restliche Kürtener Gemeindegebiet. Da im Stadtgebiet von Kürten bislang kein Drogeriefachmarkt ansässig ist, wird auch Kaufkraft aus diesen übrigen Kürtener Ortsteilen an den Planstandort fließen. Es ist davon auszugehen, dass vor allem der geplante Drogeriefachmarkt zu einer deutlichen Steigerung der Kaufkraftbindung – durch Rückholung von derzeit in die umliegenden Städte fließende Kaufkraft – beitragen wird.

4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁸ für die Gemeinde Kürten. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.803 €⁹ im Jahr 2022 (davon 2.513 € für Nahrungs- und Genussmittel und 445 € für Drogerie- und Parfümeriewaren) zugrunde gelegt, der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Kürten angepasst wurde.

Abb. 7: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Warengruppe	Kaufkraft (in Mio. €)
Kerneinzugsgebiet (Hauptort Kürten, Busch, Olpe, Weiden, Waldmühle u. a. 7.093 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	18,7
	Drogerie- und Parfümeriewaren	3,9
erweitertes Einzugsgebiet (restliches Gemeindegebiet Kürten, ca. 14.928 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	35,6
	Drogerie- und Parfümeriewaren	7,5

Quelle: cima (2022)

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens beläuft sich das untersuchungsrelevante Nachfragepotenzial auf insgesamt rd 22,6 Mio. €. Davon entfallen rd. 18,7 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 3,9 Mio. € auf die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes des Planvorhabens steht zusätzlich ein untersuchungsrelevantes Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt rd. 43,1 Mio. € zur Verfügung (davon 35,6 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 7,5 Mio. € für Drogerie- und Parfümeriewaren).

⁸ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022); mit einem Wert von 105,0 liegt der Kaufkraftkoeffizient in der Gemeinde Kürten leicht (5 %) über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (=100,0).

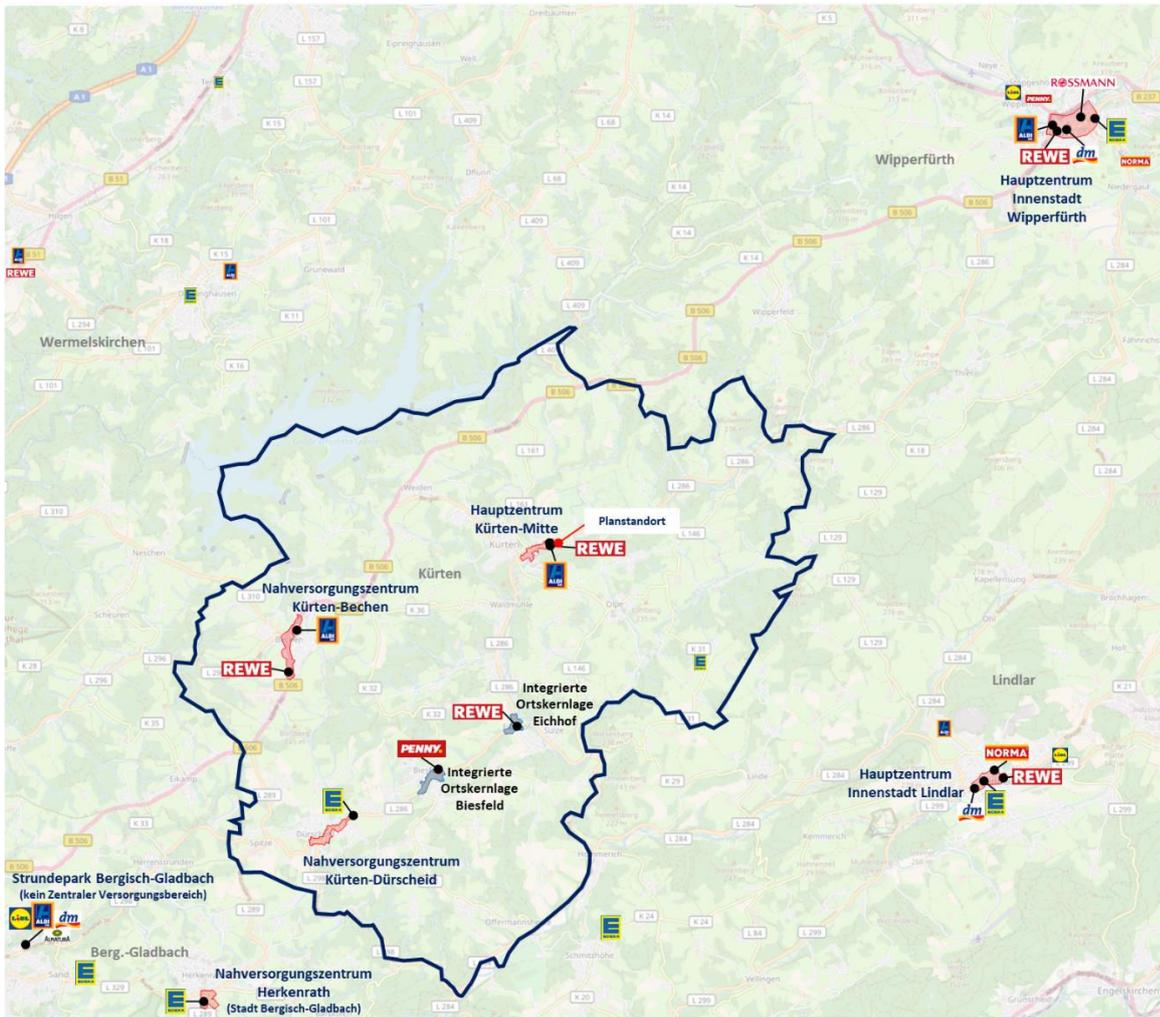
⁹ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2022), Die Ausgabewerte umfassen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel)

4.3 Angebotssituation im Kürtener Gemeindegebiet

Als Grundlage für die Auswirkungsanalyse hat die cima im November 2022 eine Erhebung des projektrelevanten Wettbewerbs im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes dient zum einen der Analyse der aktuellen Angebotssituation; zum anderen können so auch mögliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen aufgezeigt werden.

Abb. 8: Übersicht wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsgebiet und Zentrenstruktur



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2022, cima-Bearbeitung (2022)

Im Folgenden wird zunächst die relevante Angebotssituation in den im Untersuchungsraum gelegenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie in den integrierten Ortskernlagen dargestellt. Bei den integrierten Ortskernlagen handelt es sich zwar nicht um Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung, sie stellen jedoch etablierte Standorte der Nahversorgung im Kürtener Gemeindegebiet dar. Mit Blick auf die kommunale Zielsetzung der Gemeinde Kürten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Gemeindegebiet werden diese Standortlagen ebenfalls betrachtet.

Die dargestellten Verkaufsflächen- und Umsatzwerte beziehen sich auf die untersuchungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Bei den

räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich die cima an den aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten (sofern vorhanden).

4.3.1 Hauptzentrum Kürten-Mitte

Das Lebensmittelangebot innerhalb des Kürtener Hauptzentrums wird im Wesentlichen geprägt durch das Angebot der Lebensmittelmärkte ALDI und REWE im Osten des Zentralen Versorgungsbereiches. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Wipperfürther Straße über eine Distanz von rd. 750 m zwischen der Einmündung Olpener Straße im Westen und den Standorten der Lebensmittelmärkte ALDI und REWE im Osten. Ergänzt wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsegment durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien). Zudem verfügt auch der CENTERSHOP über ein festes Randsortiment bei Lebensmitteln. Drogerie- und Parfümeriewaren werden im Kürtener Hauptzentrum derzeit v. a. im Rahmen der festen Randsortimente der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte angeboten. Darüber hinaus wird ein Drogeriewarenangebot als sog. apothekenübliches Randsortiment (v. a. Hygiene- und Kosmetikprodukte) in einer örtlichen Apotheke vorgehalten.

Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Kürten-Mitte

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.090	13,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	240	1,3

Quelle: cima (2022)

4.3.2 Nahversorgungszentrum Bechen

Das Nahversorgungszentrum Bechen erstreckt sich über eine Entfernung von rd. 650 Metern entlang der Kölner Straße zwischen den Standorten des REWE-Marktes (Supermarkt und Getränkemarkt) im Süden und des ALDI-Marktes im Norden des Zentrums. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch zwei Bäckereien an der Kölner Straße.

Ein fachmarktorientiertes Drogeriewarenangebot ist im Ortsteil Bechen nicht vorhanden; das Angebot dieser Warengruppe beschränkt sich auf Teilflächen der Lebensmittelmärkte sowie der Bechener Apotheke.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Bechen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.760	15,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	170	1,1

Quelle: cima (2022)

4.3.3 Nahversorgungszentrum Dürscheid

Das Lebensmittelangebot innerhalb des Nahversorgungszentrums Dürscheid wird durch einen modernen EDEKA-Markt mit Bäckerei im Nordosten des Nahversorgungszentrums (Standort Wipperfürther Straße) geprägt¹⁰; der ehemals im Ortszentrum ansässige NAHKAUF-Markt wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Darüber hinaus ist eine Metzgerei etabliert. Die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird durch Randsortimente des Lebensmittelmarktes sowie zwei Apotheken (Dürscheider Apotheke, Apotheke im Gesundheitshaus) abgedeckt.

Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Dürscheid

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.350	7,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	120	0,8

Quelle: cima (2022)

4.3.4 Integrierte Ortskernlage Biesfeld

Die integrierte Ortskernlage Biesfeld stellt keinen Zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches dar. In zentraler Lage des Ortsteils Biesfeld befindet sich mit dem PENNY Lebensmitteldiscountmarkt der prägende Nahversorgungsbetrieb. Ergänzt wird das Angebot im Lebensmittelbereich v. a. durch einen Bäcker im Vorkassenbereich des Lebensmitteldiscounters sowie einen kleinen Getränkeanbieter.

Ein Drogerie- und Parfümeriewarenangebot besteht innerhalb der Biesfelder Ortskernlage ausschließlich über das entsprechende Randsortiment des dortigen PENNY-Marktes.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb der integrierten Ortskernlage Biesfeld

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	775	4,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	60	0,3

Quelle: cima (2022)

4.3.5 Integrierte Ortskernlage Eichhof

Neben dem Standort Biesfeld wird im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kürten auch innerhalb des Ortsteils Eichhof ein Standortbereich definiert, der aufgrund des nur geringen Besatzes zentrenprägender Nutzungen zwar nicht als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt werden kann, jedoch wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Eichhof übernimmt. Als standortprägender Einzelhandelsbetrieb ist der langjährig bestehende REWE Lebensmittelmarkt an der Wipperfürther Straße zu nennen. Der Markt, der mit einer begrenzten

¹⁰ Um die Ansiedlung planerisch vorzubereiten, wurde der Zentrale Versorgungsbereich durch eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2018 um den Vorhabenstandort erweitert.

Verkausflächendimensionierung und objektseitigen Defiziten nicht mehr den modernen Kundenansprüchen gerecht wird, soll zukünftig modernisiert und etwas erweitert werden.

Eine Apotheke ist derzeit nicht vorhanden; Drogeriewaren werden im Ortsteil Eichhof ausschließlich auf einer Teilfläche des bestehenden REWE-Marktes angeboten.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb der integrierten Ortskernlage Eichhof

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	880	3,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	60	0,3

Quelle: cima (2022)

4.4 Angebotssituation außerhalb der Gemeinde Kürten

Unter Berücksichtigung der mit der Projektrealisierung zu erwartenden Rückholung bislang aus dem Kürtener Gemeindegebiet abfließender Kaufkraft (insbesondere bei Drogerie- und Parfümeriewaren) werden nachfolgend auch die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Standorte mit nennenswerten Angebotsüberschneidungen im Untersuchungsraum dargestellt. Die Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche sind den verfügbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten der jeweiligen Kommunen entnommen.

4.4.1 Nahversorgungszentrum Herkenrath (Stadt Bergisch-Gladbach)

Gegenwärtig wird das Lebensmittelangebot durch einen EDEKA-Markt, einen separaten EDEKA-Getränkemarkt sowie einige Bäckereien innerhalb des Herkenrather Nahversorgungszentrums bereitgestellt. Der bestehende EDEKA-Markt weist aufgrund einer geringen Verkaufsflächenausstattung sowie einer beengten Stellplatzsituation objektseitige Defizite auf.

Ein Drogeriefachmarkt ist aktuell nicht ansässig, sodass das entsprechende Angebot über das Randsortiment des EDEKA-Marktes sowie zwei Apotheken vorgehalten wird.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Herkenrath

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.020	4,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	65	0,5

Quelle: cima (2022)

Zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Herkenrath verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach den Ausbau des dortigen Versorgungsangebotes. Nach vorliegenden Informationen sind die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes sowie voraussichtlich zudem die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes geplant.

4.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wipperfürth

Der Zentrale Versorgungsbereich der Wipperfürther Innenstadt verfügt mit den dort etablierten Lebensmittelmärkten ALDI, EDEKA und REWE sowie den beiden Drogeriefachmärkten ROSSMANN und DM über ein vergleichsweise umfangreiches Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimenten. Ergänzend sind mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgerei) zu nennen. Im Segment der Drogerie- und Parfümeriewaren sichern mehrere Apotheken sowie eine Parfümerie die Versorgung.

Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Wipperfürth

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	7.235	37,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.540	9,1

Quelle: cima (2022)

4.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lindlar

Das untersuchungsrelevante Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Lindlar wird maßgeblich durch die bestehenden Lebensmittelmärkte EDEKA, REWE und NORMA sowie den Drogeriefachmarkt DM geprägt. Das Lebensmittelangebot wird durch einige Bäckereien im Innenstadtbereich ergänzt. Mit einer Parfümerie sowie mehreren Apotheken verfügt die Innenstadt Lindlar zudem über ein ergänzendes Angebot im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lindlar

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.890	17,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	955	5,7

Quelle: cima (2022)

4.4.4 Sonstige relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes

Außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes sowie sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche ist im Untersuchungsraum vor allem der Fachmarktstandort Strundepark in Bergisch Gladbach von Bedeutung. Dieser vorwiegend autokundenorientierte Einzelhandelsstandort verfügt über ein umfassendes Angebot im Bereich der Nahversorgung, welches drei Lebensmittelmärkte (ALDI, LIDL, ALNATURA), einen Getränkemarkt HOFFMANN sowie den Drogeriefachmarkt DM umfasst. Aufgrund der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Erreichbarkeit erfährt dieser Standort auch nennenswerte Kundenzuführeffekte aus dem Kürtener Gemeindegebiet; mit Blick auf die räumliche Lage des Strundeparkes betrifft dies jedoch vorwiegend das südwestliche Kürtener Gemeindegebiet.

Darüber werden im Rahmen der Wettbewerbsanalyse folgende Anbieter berücksichtigt:

- EDEKA, Bergisch Gladbach, Standort Herkenrather Straße
- PENNY, Wipperfürth, Bahnstraße
- NORMA, Wipperfürth, Gaulstraße
- LIDL und GETRÄNKE HOFFMANN, Wipperfürth, Lenneper Straße
- ALDI, Lindlar, Altelinde
- LIDL, Lindlar, Kirschbäumchen
- EDEKA, Lindlar, Lindlarer Straße

Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz an sonstigen relevanten Standorten im Untersuchungsgebiet

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	7.940	52,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	990	6,8

Quelle: cima (2022)

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens am Standort Wipperfürther Straße in Kürten-Mitte ermittelt. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der 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 Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Zentralen Versorgungsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Umverteilungsquoten von unter 10 % wesentliche Wirkungen eintreten können, etwa bei einer entsprechenden Vorschädigung eines Standortes. Gleichzeitig führen auch Umverteilungswirkungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu negativen Auswirkungen auf bestehende Strukturen. Dies ist jeweils im Einzelfall im Hinblick auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit der betroffenen Lagen gutachterlich zu bewerten.

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 Lebensmittelvollsortimenter oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern 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 Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

¹¹ 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.

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.

5.2 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern wird angenommen, dass der erweiterte REWE-Markt am Standort Wipperfürther Straße auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² einen Gesamtumsatz in Höhe von rd. 7,5 Mio. € (Bruttoumsatz) erwirtschaften wird. Damit wird eine durchschnittliche Flächenleistung von etwa 4.400 € je m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt.¹² Für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) wird ein Umsatz von 6,6 Mio. € angesetzt; auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen 0,5 Mio. € (vgl. Abb. 3).

Abb. 18: Flächenaufteilung und Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens

	Verkaufsfläche (VKF) (in m²)	Flächenproduktivität (in €/ m²)	Umsatz (in Mio. €)
Lebensmittelmarkt	1.700	4.400	7,5
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.480		6,6
- davon Drogerie- und Parfümeriewaren	120		0,5
- davon sonstige Sortimente	100		0,4
Drogeriefachmarkt	700	5.800 – 5.900	4,1
- davon Nahrungs- und Genussmittel	75		0,4
- davon Drogerie- und Parfümeriewaren	490		2,9
- davon sonstige Sortimente	135		0,8
Gesamtvorhaben	2.400	4.800 – 4.900	11,6
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.555		7,0
- davon Drogerie- und Parfümeriewaren	610		3,4
- davon sonstige Sortimente	235		1,2

Quelle: cima (2022)

Die Umsatzprognose für den Drogeriefachmarkt basiert auf dem Filialtyp ROSSMANN. Als Gesamtumsatz des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² wird ein Wert von 4,1 Mio. € prognostiziert; davon werden 0,4 Mio. € den Nahrungs- und Genussmitteln und 2,9 Mio. € den Drogerie- und

¹² Quelle: HAHN-GRUPPE: 17. Retail Real Estate Report Germany 2022/2023 (mit Verweis auf TradeDimensions, bulwiengesa); für den Betreiber REWE (inkl. Kaufpark) wird eine Flächenproduktivität von rd. 4.390 € (bei Märkten mit durchschnittlich 1.533 m² Verkaufsfläche) angenommen.

Parfümeriewaren zugeordnet. Somit wird eine Flächenleistung von insgesamt 5.800 – 5.900 € / m² Verkaufsfläche berücksichtigt.¹³

Damit ist für das Planvorhaben (Worst Case) ein Gesamtumsatz in Höhe von 11,6 Mio. € zu prognostizieren; 7,0 Mio. € (bzw. 60 %) entfallen auf das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 3,4 Mio. € (bzw. 29 %) auf Drogerie- und Parfümeriewaren.

Berücksichtigt man, dass den sonstigen Sortimenten u. a. Aktionswaren mit Angeboten aus dem Lebensmittelsegment (v. a. landestypische bzw. regionale Spezialitäten) und dem Gesundheitsbereich sowie weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Zeitschriften, Tiernahrung) zuzuordnen sind, sind insgesamt deutlich mehr als 90 % der Verkaufsfläche / des Umsatzes des Planvorhabens den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Die angenommene Flächenleistung orientiert sich an den veröffentlichten Daten der Anbieter REWE und ROSSMANN; es wird ein Worst Case-Szenario im Sinne der höchstmöglichen Wettbewerbseffekte für das Planvorhaben mit einer Flächenproduktivität von insgesamt rd. 4.800 bis 4.900 € / m² zugrunde gelegt.

Für den bereits langjährig am Standort Wipperfürther Straße auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.100 m² etablierten Rewe-Markt wird ein Umsatz in Höhe von 4,8 Mio. € angenommen, davon 4,3 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittelsegment und etwa 0,4 Mio. € bei Drogerie- und Parfümeriewaren. Es ist zu erwarten, dass dieser Umsatz auch nach erfolgter Verlagerung / Erweiterung vollständig am Standort gebunden wird. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Umsatzumverteilungsberechnungen im Hinblick auf den tatsächlich umverteilungswirksamen Mehrumsatz zu berücksichtigen.

5.3 Bewertung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Mit der Etablierung der Standortkombination eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes entsteht ein attraktiver Versorgungsstandort, der u. a. von den Synergieeffekten der beiden Anbieter sowie der Nähe zu den weiteren Angeboten innerhalb des Zentralen Versorgungszentrums von Kürten profitieren wird. Somit sind Umsatzverlagerungen zu erwarten, die im Folgenden für die beiden zentralen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren analysiert werden.

5.3.1 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist für das Vorhaben von einem Umsatz pro Jahr von rd. 7,0 Mio. € auszugehen, davon entfallen ca. 6,6 Mio. € auf den Lebensmittelmarkt und rd. 0,4 Mio. € auf den projektierten Drogeriefachmarkt. Insgesamt wird der untersuchungsrelevante Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln damit rd. 7,0 Mio. € betragen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Planstandort und Bestandsmarkt ist davon auszugehen, dass die bisher durch REWE erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze vollständig auf den neuen Standort übergehen werden. Da sich der Bestandsumsatz des Anbieters REWE bereits in der Vergangenheit vollständig am Markt ausgewirkt hat, ist dieser Umstand im Rahmen der nachfolgenden Umsatzumverteilungsberechnungen zu berücksichtigen.

Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Ansiedlung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.

¹³ vgl. Retail Real Estate Report, a.a.O.; demnach erwirtschaftet ROSSMANN eine Raumleistung von 5.822 € / m² Verkaufsfläche

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abb. 19 dokumentiert.

Abb. 19: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ (Kernsortiment Vollsortimenter inkl. Bäckereiverkaufsstelle und Randsortiment Drogeriefachmarkt)

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Standorte im Kürtener Gemeindegebiet			
Bestandsumsatz REWE HZ Kürten-Mitte	4,3	4,3	100,0
HZ Kürten*	9,3	0,7 – 0,8	8,1
NVZ Bechen	15,2	0,2 – 0,3	1,6
NVZ Dürscheid	7,3	0,2 – 0,3	3,4
integrierte Ortskernlage Biesfeld	4,5	0,1 – 0,2	3,3
integrierte Ortskernlage Eichhof	3,6	0,2	5,5
Standorte außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes			
NVZ Herkenrath (Stadt Bergisch-Gladbach)	4,2	< 0,1	< 0,1
HZ Innenstadt Wipperfürth	37,6	0,2	0,5
HZ Innenstadt Lindlar	17,4	0,2	1,1
sonst. Standorte im Untersuchungsraum insgesamt (außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche)	52,2	0,4	0,8
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,3	
SUMME		7,0*	

* Gesamtumsatz der projektierten Märkte im Lebensmittelsegment

HZ: Hauptzentrum

NVZ: Nahversorgungszentrum

Quelle: cima (2022)

Im Nahrungs- und Genussmittelsegment sind mit rd. 0,7 – 0,8 Mio. € bzw. etwa 8,1 % des projektrelevanten Umsatzes die höchsten Umverteilungseffekte innerhalb des **Kürtener Hauptzentrums** zu erwarten. Dabei wird insbesondere der benachbarte ALDI Lebensmitteldiscounter tangiert. Mit Blick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Marktes ist aber von einer nahezu vollständigen Kompensation auszugehen, zumal der ALDI von der Attraktivierung des Gesamtstandortes Kürten-Mitte ebenfalls profitieren wird. Da das Angebot im Bereich der Nahversorgung zukünftig eine den Angeboten der Wettbewerbsstandorte außerhalb Kürtens vergleichbare Attraktivität aufweisen wird, ist von einer insgesamt spürbar höheren Kaufkraftbindung durch die Kürtener Bevölkerung auszugehen. In den weiteren **Zentralen Versorgungsbereichen oder integrierten Ortskernlagen** innerhalb des Kürtener Gemeindegebietes sind deutlich geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die

Nahversorgungszentren Bechen und Dürscheid könnten jeweils zwischen 0,2 und 0,3 Mio. € bzw. 1,6 bis 3,4 % des projektrelevanten Umsatzes verlieren. Bei dieser Größenordnung sind keine betriebsgefährdenden Wirkungen abzuleiten.

Jeweils maximal 0,2 Mio. € könnten sich aus den integrierten Ortskernlagen Biesfeld und Eichhof auf den Vorhabenstandort verlagern. Dabei wird der Standort Eichhof, in dem ein weiterer REWE-Markt platziert ist, mit 5,5 % Umsatzverlust etwas stärker tangiert als der Standort Biesfeld, jedoch sind in beiden Fällen Betriebsgefährdungen auszuschließen. Im Zuge der geplanten Modernisierung des REWE-Marktes in Eichhof könnten die Umsatzverluste teilweise aufgefangen werden.

Außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes werden bestehende Zentrale Versorgungsbereiche in einem geringen Umfang von jeweils maximal 0,2 Mio. € durch das Planvorhaben betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquoten erreichen max. 1,1 %, sodass sich keine relevanten ökonomischen oder städtebaulichen Folgewirkungen ableiten lassen.

Sonstige Standortlagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche werden in der Summe mit rd. 0,4 Mio. tangiert. U. a. wird dies aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie bestehender Pendlerverflechtungen den Standort Strundepark in Bergisch-Gladbach betreffen.

Aus den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten im Nahrungs- und Genussmittelsegment lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche in der Gemeinde Kürten ableiten. Damit kann auch ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes bewegen sich die erwartbaren Wettbewerbseffekte gegenüber einzelnen Standortbereichen durchweg auf einem niedrigen Niveau, sodass auch hier bei Projektrealisierung keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Wirkungen eintreten dürften.

5.3.2 **Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**

In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren werden der Drogeriefachmarkt und der Lebensmittelvollsortimenter insgesamt voraussichtlich rund 3,4 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen ca. 2,9 Mio. € auf den Drogeriefachmarkt und rd. 0,5 Mio. € auf den Lebensmittelmarkt. Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Im Gegensatz zum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel fallen die Umverteilungswirkungen im Kürtener Gemeindegebiet deutlich höher aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier – da in Kürten aktuell kein Drogeriefachmarkt etabliert ist – jeweils um meist kleinere Rand-sortimentsflächen der vorhandenen Lebensmittelmärkte (sowie in begrenztem Maße von Apo-theken) und entsprechend auf diese bezogene prozentuale Werte handelt.

Innerhalb des Kürtener Gemeindegebietes sind mit der Realisierung eines leistungsfähigen Drogeriemarktes (mit 700 m² Verkaufsfläche) Umsatzumverteilungsquoten von bis zu knapp 30 % gegenüber den betroffenen Standortlagen zu prognostizieren; absolut betrachtet liegen diese mit Werten zwischen 100.000 und 300.000 € jedoch auf einem begrenzten Niveau.

Abb. 20: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ (Kernsortiment Drogeriefachmarkt inkl. Randsortiment Vollsortimenter)

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Standorte im Kürtener Gemeindegebiet			
Bestandsumsatz REWE HZ Kürten-Mitte	0,4	0,4	100,0
HZ Kürten*	0,9	0,2	22,2
NVZ Bechen	1,1	0,2 – 0,3	22,1
NVZ Dürscheid	0,8	0,2	25,0
integrierte Ortskernlage Biesfeld	0,3	< 0,1	23,6
integrierte Ortskernlage Eichhof	0,3	< 0,1	29,4
Standorte außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes			
NVZ Herkenrath (Stadt Bergisch-Gladbach)	0,5	< 0,1	2,2
HZ Innenstadt Wipperfürth	9,1	0,6 – 0,7	7,1
HZ Innenstadt Lindlar	5,7	0,4	7,0
sonst. Standorte im Untersuchungsraum insgesamt (außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche)	6,8	0,4 – 0,5	6,6
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,7	
SUMME		3,4*	

* Gesamtumsatz der projektierten Märkte im Segment Drogerie- und Parfümeriewaren

HZ: Hauptzentrum

NVZ: Nahversorgungszentrum

Quelle: cima (2022)

Bei vergleichbaren Markteintrittsszenarien eines Drogeriefachmarktes in Kommunen, die bislang nicht über einen solchen Betriebstyp verfügen, können regelmäßig Umverteilungsquoten von 20 – 30 % gegenüber den im Wesentlichen betroffenen Teilflächen der Lebensmittelmärkte festgestellt werden. Ob von der Betroffenheit dieser Randsortimentsflächen Rückschlüsse auf gesamtbetriebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind (und damit ggf. städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen), wird im Folgenden bewertet.

Im vorliegenden Fall werden innerhalb der Gemeinde Kürten gegenüber den **integrierten Ortskernlagen Biesfeld** und **Eichhof** mit rd. 29,4 % die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte ermittelt. Mit Blick auf die absolute Höhe der Umsatzumverteilungseffekte (< 0,1 Mio. €), die in beiden Fällen ausschließlich gegenüber dem Randsortiment der örtlichen Lebensmittelmärkte wirksam wird, ist unter betriebswirtschaftlichen Gründen zwar von einer spürbaren Beeinträchtigung der relevanten Teilfläche auszugehen. Betrachtet man die Auswirkungen der beiden untersuchten Sortimente jedoch kumuliert, liegen die Umverteilungsquoten für beide Anbieter noch deutlich unter 10 % des projektrelevanten Umsatzes.

Es wird angenommen, dass der PENNY-Lebensmitteldiscountmarkt in Biesfeld die ermittelten Umverteilungseffekte im relevanten Randsortiment aufgrund seiner Leistungsfähigkeit wird annähernd kompensieren können. Der REWE-Markt in Eichhof, dem wichtige Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Eichhof sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen zukommen, wird die Umverteilungswirkungen voraussichtlich etwas stärker spüren, da es sich um einen Systemanbieter handelt, der objektseitige Mängel aufweist. Mit der geplanten Modernisierung des Eichhofer REWE-Marktes ist von einer deutlichen Attraktivierung auszugehen. Somit sind auch für den REWE-Markt in Eichhof keine betriebsgefährdenden Wirkungen zu erwarten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den betroffenen Integrierten Ortskernlagen nicht um Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d BauGB handelt. Die Gemeinde Kürten verfolgt jedoch die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes formulierte Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der im Gemeindegebiet bestehenden Nahversorgungsstrukturen auch in den kleineren Ortsteilen Eichhof und Biesfeld.

Im **Hauptzentrum Kürten** werden Umverteilungswirkungen von 0,2 Mio. € bzw. 22,2 % erwartet. Gutachterlich ist nicht davon auszugehen, dass versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Wirkungen abzuleiten sind. Die Umverteilungswirkungen beziehen sich wiederum auf Randsortimentsflächen (insbesondere der Anbieter ALDI und CENTERSHOP) und können daher in anderen Bereichen aufgefangen werden. Hinzu kommt, dass der Zentrale Versorgungsbereich Kürten-Mitte mit der Realisierung des Gesamtvorhabens stärker frequentiert wird; von der zu erwartenden zusätzlichen Frequenz werden auch die im Standortumfeld ansässigen Anbieter profitieren und damit die Wettbewerbseffekte auf ein verträgliches Maß reduzieren können.

Für den Zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Dürscheid** sind ebenfalls Umsatzumverteilungen in Höhe von bis zu 0,2 Mio. € möglich; dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von max. 25,0 % bezogen auf diese Teilflächen. Da es sich bei dem vor allem betroffenen EDEKA-Markt um einen neuen und modernen Lebensmittelanbieter handelt, ist durch die Umverteilung gegenüber einer kleineren Randsortimentsfläche keine nachhaltige Schwächung des Gesamtbetriebs zu erwarten.

Im Zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Bechen** sind Umsatzumverteilungswirkungen von maximal 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. 22,1 % gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren zu prognostizieren. Sie beziehen sich vorrangig auf Teilflächen der Lebensmittelmärkte REWE und ALDI. Die betroffenen Betriebe sind unter betriebswirtschaftlicher Sicht als leistungsfähig einzuschätzen, sodass auch für das Nahversorgungszentrum Bechen bei Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung abzuleiten ist.

Da sich die Systemwettbewerber (Drogeriefachmärkte) alle **außerhalb des Kürtener Gemeindegebietes** befinden, werden im Rahmen zu erwartender Kaufkraftrückholeffekte auch Wettbewerbseffekte gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarkommunen eintreten.

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabenstandortes und der verkehrlichen Anbindung an die Wipperfürther Straße sind nennenswerte Kaufkraftumlenkungen bei Drogerie- und Parfümeriewaren zunächst aus dem **Zentralen Versorgungsbereich Wipperfürth** zu erwarten, wo u. a. DM und ROSSMANN etabliert sind. Die Höhe der zu erwartenden Umsatzumlenkungen wird mit maximal 7,1 % gegenüber dem dortigen Bestandsumsatz angenommen. Da das Wipperfürther Hauptzentrum über ein insgesamt umfassendes und leistungsfähiges Angebot verfügt, wird sich die Wettbewerbssituation verschärfen; betriebsgefährdende Wirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Auch im **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lindlar** – hier ist u. a. der Systemanbieter DM ansässig – sind aus den prognostizierten Umverteilungswirkungen in Höhe von etwa 0,4 Mio. € bzw. 7 % des projektrelevanten Umsatzes keine wesentlichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Gegenüber dem nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereich im Bergisch-Gladbacher Stadtgebiet (**Nahversorgungszentrum Herkenrath**) bewegen sich die möglichen Umverteilungseffekte auf einem geringen Niveau von 2,2 %.

Weitere Umsatzverlagerungen, die sich aber auf eine größere Anzahl von Betrieben beziehen und somit bei einzelnen Betrieben keine Gefährdungen auslösen, werden bei außerhalb des Untersuchungsgebietes ansässigen Anbietern wirksam. Hier sind angesichts der hohen Auspendlerzahlen u. a. auch Standorte in Köln oder im weiteren Stadtgebiet von Bergisch Gladbach inbegriffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m² sowohl im Kürtener Stadtgebiet als auch in den Zentralen Versorgungsbereichen Wipperfürth und Lindlar höhere Umverteilungseffekte eintreten dürften. Da im Gemeindegebiet bislang kein Drogeriefachmarkt etabliert ist, wird die Ansiedlung zu einer Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft in die Gemeinde Kürten führen. Nach gutachterlicher Einschätzung resultieren aus den Umverteilungswirkungen jedoch keine Betriebsgefährdungen, sodass versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten sind. Um die Wettbewerbswirkungen zu begrenzen, sollte die Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes die avisierte Größenordnung von 700 m² nicht überschreiten.

6 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kürten zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Regionalplan, kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Der Vorhabenstandort an der Wipperfürther Straße im Kürtener Hauptort wird im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt (vgl. Abb. 3). Im neuen Regionalplan ist jedoch eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen.

Aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich entspricht das Vorhaben aktuell noch nicht der Zielsetzung 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen; nach Inkrafttreten des neuen Regionalplans ist jedoch eine Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 gegeben.

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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).

Der Vorhabenstandort des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriefachmarktes befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kürten-Mitte gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept; der Standort wird als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels ausgewiesen.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW überein.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

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

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten Modellrechnung zur Analyse der veränderten Kaufkraftströme und die darauf aufbauende städtebaulichen Auswirkungsanalyse in Kapitel 5 hervorgeht, werden die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Planvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Bäckerei) und eines Drogeriemarktes stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und Ziel 6.5-5

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 sowie das Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans NRW beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung der beiden Märkte mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nicht relevant.

Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Der landesplanerischen Zielsetzung 6.5-7 findet im Fall des dargestellten Vorhabens keine Anwendung, da der Standort dem Zentralen Versorgungsbereich Kürten-Mitte zugeordnet ist.

Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

„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 Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.“

entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Ziel 8 ist auf das konkrete Vorhaben ebenfalls nicht anzuwenden, da es sich bei dem Planvorhaben nicht um die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Grundsatz 6.5-9 Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Die Gemeinde Kürten ist aktuell nicht Bestandteil eines regionalen Einzelhandelskonzeptes. Grundsatz 6.5-9 findet demnach im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung.

Ziel 6.5-10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Ziel 10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen enthaltenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, findet Ziel 10 keine Anwendung.

6.2 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

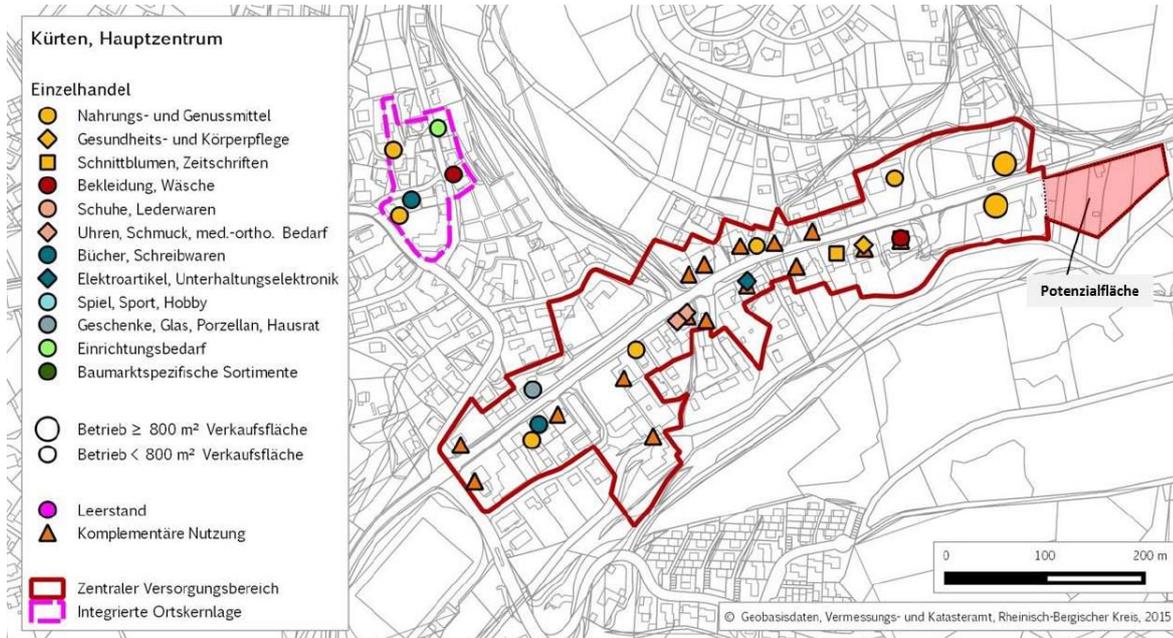
Der Untersuchungsstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten als Potenzialfläche innerhalb der Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches Kürten-Mitte ausgewiesen. Die Fläche umfasst rd. 6.500 m² und grenzt östlich an den bestehenden REWE-Markt (ehemals EDEKA) an. Sie wurde ausgewiesen, um im Ortskern von Kürten Entwicklungen in Bezug auf die Versorgungsqualität zu ermöglichen. Konkret heißt es im Konzept¹⁴:

„Im Kontext der konzeptionellen Empfehlungen wird sehr deutlich darauf hingewiesen, dass für dieses Angebot die Neuansiedlung eines anderen Betreibers im Vollsortiment anzustreben ist. Im Kontext dieser Entwicklungsmaßnahme könnte eine Arrondierung des Zentralen Versorgungsbereichs durch Integration rückwärtiger und unmittelbar östlich angrenzender Flächenpotenziale erforderlich sein. Eine solche Anpassung ist durch das vorliegende Einzelhandelskonzept abgedeckt, sofern durch die Entwicklung keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Ortskernlagen erfolgt. Grundsätzlich eignet sich der Standortbereich des EDEKA-Marktes auch zur Integration einzelner Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment. In diesem Zusammenhang ist auf eine Potenzialfläche, welche unmittelbar östlich an den Standortbereich des EDEKA-Marktes angrenzt hinzuweisen.

¹⁴ Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten, a. a. O., S. 73

Diese rd. 6.500 m² große Grünfläche kann perspektivisch im Rahmen einer geordneten Weiterentwicklung des Kürtener Ortskerns als mögliche Potenzialfläche für Einzelhandelnutzungen genutzt werden.“

Abb. 21: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kürten gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten (2016)



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kürten (2016)

Voraussetzung einer Realisierung des Planvorhabens ist damit, dass die Ansiedlung keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Ortskernlagen auslöst. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung festgestellt. Mit der geplanten Neuansiedelung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes kann die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches Kürten gestärkt werden.

Damit ist eine Übereinstimmung mit den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kürten gegeben.

7 Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Lebensmittelvollsortimenters sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kürten-Mitte im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Die Untersuchung baut auf der Erstuntersuchung aus dem Jahr 2018 auf.

Um mögliche Umverteilungswirkungen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens analysieren zu können, hat die cima im Rahmen einer aktuellen Bestandsüberprüfung eine detaillierte Aufnahme des projektrelevanten Einzelhandels im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und den angrenzenden Bereichen durchgeführt. Im Gemeindegebiet sind in den untersuchten Betrieben aktuell 7.855 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Die einwohnerbezogene Ausstattung liegt damit bei 0,38 m² je Einwohner. Aufgrund der Ergebnisse aus einer Vielzahl von regionalen und kommunalen Einzelhandelsuntersuchungen sieht die cima als Indikator für eine ausgewogene, aber nicht durch einen Überbesatz gekennzeichnete Versorgungssituation Indexwerte von 0,35 - 0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner an. Demnach ist ein Entwicklungsspielraum für die Erweiterung mit Nahrungs- und Genussmitteln festzustellen.

Zudem ist in der Gemeinde Kürten bislang noch kein Drogeriefachmarkt etabliert, welcher einen Grundbaustein einer qualitativen Nahversorgung darstellt. Aus diesem Grunde fließt in diesem Segment aktuell ein bedeutender Anteil der Kaufkraft zu umliegenden Drogeriefachmärkten, z. B. nach Wipperfürth, Lindlar und Bergisch Gladbach, ab. Mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ist somit von einer deutlich stärkeren Kaufkraftbindung in Kürten auszugehen.

Für das Planvorhaben wurde auf der Grundlage marktüblicher Flächenleistungen ein erwarteter Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 7,0 Mio. € und 3,4 Mio. € im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ermittelt.

Zwar kommt es mit der Umsetzung der geplanten Ansiedlung zu einer Verschärfung des Wettbewerbs im Untersuchungsraum, die Auswirkungsanalyse hat aber ergeben, dass nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierten Ortskernlagen zu rechnen ist. Vorhandene strukturprägende Mitbewerber werden nicht in ihrer Existenz gefährdet. Es wird jedoch empfohlen, den Vollsortimenter im der Ortskernlage von Eichhof zu modernisieren, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Die avisierte Größenordnung von 1.700 m² für den Vollsortimenter und maximal 700 m² für den Drogeriefachmarkt sollte nicht überschritten werden.

Die Analyse unterstellt, dass im Altobjekt keine Sortimente vorgesehen sind, die sich mit den Kernsortimenten des Planvorhabens überschneiden. Seitens des Vorhabenträgers und Immobilieneigentümers wird eine Nachnutzung der REWE-Bestandsimmobilie durch einen Lebensmittelmarkt jedoch auch ausgeschlossen.

Die Überprüfung des Vorhabens in Bezug auf die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kürten zeigt eine Übereinstimmung, so wurde der Standort bereits als Potenzialfläche für derartige Verkaufsflächenerweiterungen ausgewiesen. Auch werden die Ziele und Grundsätze des LEP NRW eingehalten, sobald der aktualisierte, im Entwurf vorliegende Regionalplan, welcher den Untersuchungsstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt, in Kraft getreten ist.

In der abschließenden Bewertung kommt die cima daher zu der Empfehlung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter (1.700 m² VKF, inkl. Bäckerei) in Kombination mit einem Drogeriemarkt (maximal 700 m²) zu schaffen.

Mit dem geplanten Vorhaben und der zu erwartenden Leistungsfähigkeit beider Anbieter entsteht ein attraktiver Nahversorgungsstandort, der vermehrt Kunden in den Zentralen Versorgungsbereich von Kürten-Mitte lenken wird. Insbesondere die Ansiedlung eines bislang nicht im Kürtener

Gemeindegebiet vorhandenen Drogeriefachmarktes kann einen wichtigen Beitrag zur Komplettierung sowie Attraktivierung des Nahversorgungsangebotes leisten.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 13. Dezember 2022

(aktualisiert am 11.05.2023 und am 08.11.2024)