

TRAGFÄHIGKEITS- UND VERTRÄGLICHKEITS- ANALYSE

FÜR EIN GEPLANTES FACHMARKTZENTRUM
IN DER STADT KERPEN

erstellt im Auftrag der
Stadt Kerpen

Auftr.-Nr.: 2007 – 10463 – 1806

durch die
BBE Unternehmensberatung GmbH
Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung

Markus Riemenschneider
Gregor Peter

Köln, im Juli 2007

BBE Unternehmensberatung GmbH
Postfach 25 04 25 / 50520 Köln
Agrippinawerft 30 / D-50678 Köln
Telefon: 0221 – 9 36 55-123
Telefax: 0221 – 9 36 55-124

info@bbeberatung.com
www.bbeberatung.com

Geschäftsführung:
Dipl.-Bw. Hilmar Juckel

Sitz der Gesellschaft: Köln
Registergericht Köln: HRB 1592

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> | |
|---|--|----|
| 1 | Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise | 1 |
| | 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung | 1 |
| | 1.2 Methodische Vorgehensweise | 4 |
| 2 | Standortseitige Aspekte | 5 |
| | 2.1 Makrostandort Stadt Kerpen | 5 |
| | 2.2 Mikrostandort "Am Falder/Auf dem Bürrig" | 8 |
| 3 | Vorgaben für Einzelhandelsansiedlungen durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen | 12 |
| 4 | Marktseitige Aspekte | 15 |
| | 4.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen | 15 |
| | 4.1.1 Stadt Kerpen insgesamt | 15 |
| | 4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen | 17 |
| | 4.1.3 Sonstige bedeutende Versorgungsstandorte in der Stadt Kerpen | 22 |
| | 4.1.4 Einzelhandelsplanungen in der Stadt Kerpen | 25 |
| | 4.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld | 26 |
| | 4.2.1 Stadt Düren | 26 |
| | 4.2.2 Stadt Brühl | 27 |
| | 4.2.3 Stadt Hürth | 28 |
| | 4.2.4 Stadt Frechen | 28 |
| | 4.2.5 Köln-Marsdorf | 30 |
| | 4.2.6 Stadt Erftstadt | 30 |
| | 4.2.7 Stadt Bergheim | 31 |
| | 4.2.8 Gemeinde Niederzier | 32 |

Inhaltsverzeichnis -Fortsetzung-

| | <u>Seite</u> |
|-------|---|
| 5 | Nachfrageseitige Aspekte 34 |
| 5.1 | Verbraucherbefragung 34 |
| 5.1.1 | Einkaufsorientierung der Verbraucher in der Stadt Kerpen 34 |
| 5.1.2 | Einkaufsorientierungen der Verbraucher in den Umlandgemeinden in Bezug auf die Stadt Kerpen 37 |
| 5.1.3 | Einkaufsorientierungen der Verbraucher in den Umlandgemeinden in Bezug auf sonstige Versorgungsstandorte (ausgewählte Branchen) 39 |
| 5.2 | Derzeitiges Einzugsgebiet der Stadt Kerpen 43 |
| 5.3 | Potenzielles Einzugsgebiet eines Fachmarktzentrums 46 |
| 5.4 | Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen 50 |
| 5.5 | Umsatz-Kaufkraft-Relation 52 |
| 6 | Auswirkungsanalyse für das Fachmarktzentrum Falder/Bürrig 55 |
| 6.1 | Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsortiment 58 |
| 6.2 | Auswirkungen in den Sortimenten Drogeriebedarf/Parfümerie/Kosmetik 70 |
| 6.3 | Auswirkungen im Bekleidungs Sortiment 73 |
| 6.4 | Auswirkungen im Schuhsortiment 78 |
| 6.5 | Auswirkungen im Kinder- und Babybedarfsortiment 80 |
| 6.6 | Auswirkungen im Spielwarensortiment 82 |
| 6.7 | Auswirkungen im Sportsortiment 84 |
| 6.8 | Auswirkungen im Elektrosortiment 90 |
| 6.9 | Auswirkungen in den Sortimenten Heimtier- und Zoobedarf 92 |
| 6.10 | Auswirkungen in den Sortimenten Papier, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS) 95 |
| 6.11 | Auswirkungen im Möbelsortiment 98 |
| 6.12 | Auswirkungen im Bau- und Gartenmarktsortiment (inkl. Motorradzubehör) 102 |
| 6.13 | Auswirkungen im Heim- und Haustextiliensortiment 106 |
| 7 | Zusammenfassende Beurteilung der Verträglichkeit der Planung 111 |

1 AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die GEPA Kerpen GmbH plant, am Bereich Falder/Bürrig am nördlichen Ortseingang von Kerpen ein Fachmarktzentrum zu entwickeln.

Für die Umsetzung des Vorhabens hat der Rat der Stadt Kerpen im April 2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ke 321 Am Falder/Auf dem Bürrig" beschlossen, in dessen Rahmen die Fläche des angrenzenden Kaufland-Standortes mit einbezogen wird.

Nach den Vorstellungen der Stadt Kerpen soll das Plangebiet in drei Teilflächen funktional gegliedert werden.¹

Das Falder-Gelände südlich der Sindorfer Straße ist gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen als "Zentraler Nahversorgungsbereich" vorgesehen. Die Festlegung als zentraler Nahversorgungsbereich zur vorhandenen Kaufland-Filiale bedeutet, dass hier zukünftig weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen möglich sind.²

Der östliche Bereich des Bürrig-Geländes zwischen der Sindorfer Straße und der Erfttalstraße soll die Funktion als "Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches" des Stadtteils Kerpen übernehmen. Nach den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen sind im "Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs" Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, die in der Stadt unterrepräsentiert sind und wegen ihrer Großflächigkeit nicht im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kerpen angesiedelt werden können.³

¹ Die funktionale Gliederung des Plangebietes in drei Teilflächen ist in einem gemeinsamen Gespräch am 8. Mai 2007 zwischen der Stadt Kerpen, der Bezirksregierung Köln und dem Projektentwickler GEG Göttisch besprochen worden (siehe "Startgespräch" zum Bauleitplanverfahren 56. FNP-Änderung/B-Plan Nr. 321) bei der Bezirksregierung Köln).

² siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 25, 2007

³ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 25, 2007

Die verbleibende Teilfläche des Bürrig-Geländes zwischen der Erfttalstraße, der Sindorfer Straße und "Auf dem Bürrig" ist ausschließlich für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.

Das Nutzungskonzept für die geplanten Einzelhandelsansiedlungen ist derzeit zu großen Teilen noch unbestimmt. Als vorgesehene Nutzer stehen bisher lediglich fest:

- ein Elektrofachmarkt mit rd. 3.000 qm VKF, der im "Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs" angesiedelt werden soll sowie
- ein Bau- und Heimwerkermarkt mit 8.000 - 10.000 qm VKF, der auf der Teilfläche für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten etabliert werden soll.

Das Vorhaben auf dem Bereich Falder/Bürrig soll insgesamt rd. 40.000 bis 44.000 qm VKF umfassen. Das vorläufige Nutzungsschema sieht folgende Flächenstruktur vor:

- Einzelhandel mit nahversorgungsrel. Kernsortimenten rd. 3.500 - 4.000 qm VKF
- Einzelhandel mit zentrenrel. Kernsortimenten rd. 6.500 - 8.500 qm VKF
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrel. Kernsortimenten rd. 28.000 - 30.000 qm VKF
- Gastronomie rd. 2.000 qm NF
- sonstige Nutzungen (u.a. Autohaus, Tankstelle, Hotel, etc.)

Angesichts des noch geringen Konkretisierungsgrades möglicher Nutzungen hat die Stadt Kerpen die BBE Unternehmensberatung GmbH im März 2007 beauftragt, im Rahmen eines **ersten Untersuchungsschrittes** (Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse) mögliche Konfliktpotenziale, die sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms § 24 a sowie den Anforderungen des Marktes ergeben, zu analysieren und hieraus erste Empfehlungen für ein mögliches Nutzungskonzept und dessen Dimensionierung abzuleiten.

Im Mittelpunkt der Untersuchung standen nach Vorgaben der Stadt Kerpen folgende Sortimente:

- Getränke
- Drogeriewaren, Parfümerie- u. Kosmetikartikel
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS), Büromöbel, Bürotechnik
- Bettwaren, Heim- u. Haustextilien
- Möbel
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (UE), Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrogeräte
- Sportgroßgeräte, Reitsportbedarf
- Bau- u. Gartenmarktbedarf
- Heimtier- u. Zoobedarf
- Motorrad- u. Autozubehör

Im Anschluss an den ersten Arbeitsschritt hat die Stadt Kerpen im Mai 2007 die BBE Unternehmensberatung GmbH mit der Durchführung der **zweiten Untersuchungsstufe** beauftragt.

Ziel der zweiten Stufe war es, auf der Grundlage der Ergebnisse der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse mögliche Nutzungsbausteine sowohl im Hinblick auf ihre Kongruenz mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen als auch hinsichtlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Auf Veranlassung der Stadt Kerpen ist in der zweiten Stufe der Untersuchungsrahmen auf die Sortimente ausgedehnt, die in der ersten Stufe noch nicht Gegenstand der Untersuchung waren. Insofern wurde das gesamte Spektrum des Einzelhandels in die Untersuchung einbezogen und die Analyse damit auf folgende Sortimente ausgedehnt:

- Nahrungs- u. Genussmittel
- Pharmazeutisch-medizinische Artikel
- Blumen
- Bücher, Zeitschriften
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente
- Sportartikel, Fahrräder
- Optik, Akustik
- Uhren, Schmuck

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse basiert auf umfassenden Recherchen, die die Gutachter im Rahmen der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse sowie der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse in Kerpen durchgeführt haben. Darüber hinaus erfolgte eine Aufbereitung und Ergänzung von Daten, die den Gutachtern aus vergangenen, im Raum Kerpen bereits durchgeführten Untersuchungen zur Verfügung standen.⁴

Folgende **Erhebungs- und Analysemethoden** sind zum Tragen gekommen:

- Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kerpen. Hierbei erfolgte bei jedem Einzelhandelsbetrieb eine Aufnahme der Lage sowie der Verkaufsflächengrößen differenziert nach Warengruppen. Außerdem sind in Nachbarkommunen die Innenstädte, bedeutende Nahversorgungsstandorte sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen Stadtlagen erhoben worden. Im Einzelnen sind in folgenden Umlandgemeinden Erhebungen durchgeführt worden: Frechen, Hürth, Brühl, Erftstadt, Bergheim, Düren, Niederzier sowie Köln-Marsdorf.
- Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen von M & M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes (insbesondere EHI: Handel Aktuell 2006/2007) wurde eine Umsatzschätzung für das Jahr 2006 errechnet.
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikro-Standortsituation im Bereich Falder/Bürrig.
- Durchführung einer telefonischen Haushaltsbefragung in der Stadt Kerpen sowie in Nachbarkommunen. Befragt wurden, nach dem Zufallsprinzip ausgesucht, in der Stadt Kerpen sowie in den Umlandgemeinden insgesamt 810 Haushalte hinsichtlich ihrer bevorzugten Einkaufsziele beim Einkauf von ausgewählten Branchen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Befragung erfolgte im Mai 2007 (Fragebogen siehe Anhang).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen der Stadt Kerpen, Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen sowie verschiedene, durch die BBE im Raum Kerpen bereits durchgeführte Untersuchungen).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Markt- und Regionalforschung (z.B. Branchenreport Möbel 2007, Kaufkraftkennziffern auf PLZ-Ebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Erfahrungswerte der BBE Unternehmensberatung GmbH aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

⁴ Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse Kerpen-West von 2005, Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Kerpen-Sindorf von 2004.

2 STANDORTSEITIGE ASPEKTE

2.1 Makrostandort Stadt Kerpen

siehe Tabelle 1, S. 6 sowie Karte 1, S. 7

Die Stadt Kerpen übernimmt mit rd. 64.000 Einwohnern gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen die Funktion eines **Mittelzentrums**.

Ihr kommt damit in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung sowie ihres Umlandes mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und teilweise auch des langfristigen Bedarfs zu.

In dieser Funktion steht die Stadt Kerpen als Einzelhandelsstandort und zweit größtes Mittelzentrum in der Region im Wettbewerb mit umliegenden Mittel- und Oberzentren. Von besonderer Bedeutung sind hier die nah gelegenen Mittelzentren Düren (rd. 90.000 EW), Bergheim (rd. 62.700 EW), Hürth (rd. 53.000 EW), Erftstadt (rd. 50.300 EW), Frechen (rd. 46.500 EW), Brühl (rd. 44.000 EW) sowie das Oberzentrum Köln (rd. 1 Mio. EW).

Die Stadt Kerpen setzt sich aus sieben, räumlich von einander getrennten Stadtteilen zusammen. Hierdurch bedingt ist die Stadt durch eine polyzentrische **Siedlungsstruktur** gekennzeichnet.

Von besonderer Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen, ist die Tatsache, dass die Stadt Kerpen infolge der dispersen Siedlungsstruktur über kein hervorgehobenes Versorgungszentrum verfügt.

Die größten Stadtteile sind Sindorf mit rd. 16.000 Einwohnern, Kerpen (inkl. Mödrath) mit rd. 15.500 Einwohnern und Horrem (inkl. Neubottenbroich) mit knapp 13.000 Einwohnern. Die drei Stadtteile sind laut Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen als **Siedlungsschwerpunkte** vorgesehen.

In den im südöstlichen Stadtgebiet gelegenen Stadtteilen Balkhausen/Brüggen/Türnich leben insgesamt rd. 11.000 Einwohner. Im westlichen Stadtgebiet nehmen die Stadtteile Buir, Blatzheim und Manheim jeweils Solitärzellen im Siedlungsraum ein. Insgesamt wohnen in

den drei Orten rund 9.000 Einwohner, wobei Buir mit fast genau 4.000 Einwohnern den größten Einwohnerbestand aufweist.

Die **Einwohnerentwicklung** der Stadt Kerpen war in den vergangenen Jahren durch einen positiven Trend gekennzeichnet. So ist zwischen 1997 und 2007 die Bevölkerungszahl um rd. 4,5 % von rd. 61.300 auf rd. 64.000 Einwohner angestiegen. Den stärksten Anstieg hatte hierbei der Stadtteil Sindorf mit einem Anstieg um rd. 14 % zu verzeichnen. Vom größten Bevölkerungsrückgang war der Stadtteil Manheim betroffen, in dem die Zahl der Einwohner in den vergangenen 10 Jahren um rd. 5 % abgenommen hat.

Tabelle 1: Einwohner der Stadt Kerpen nach Stadtteilen

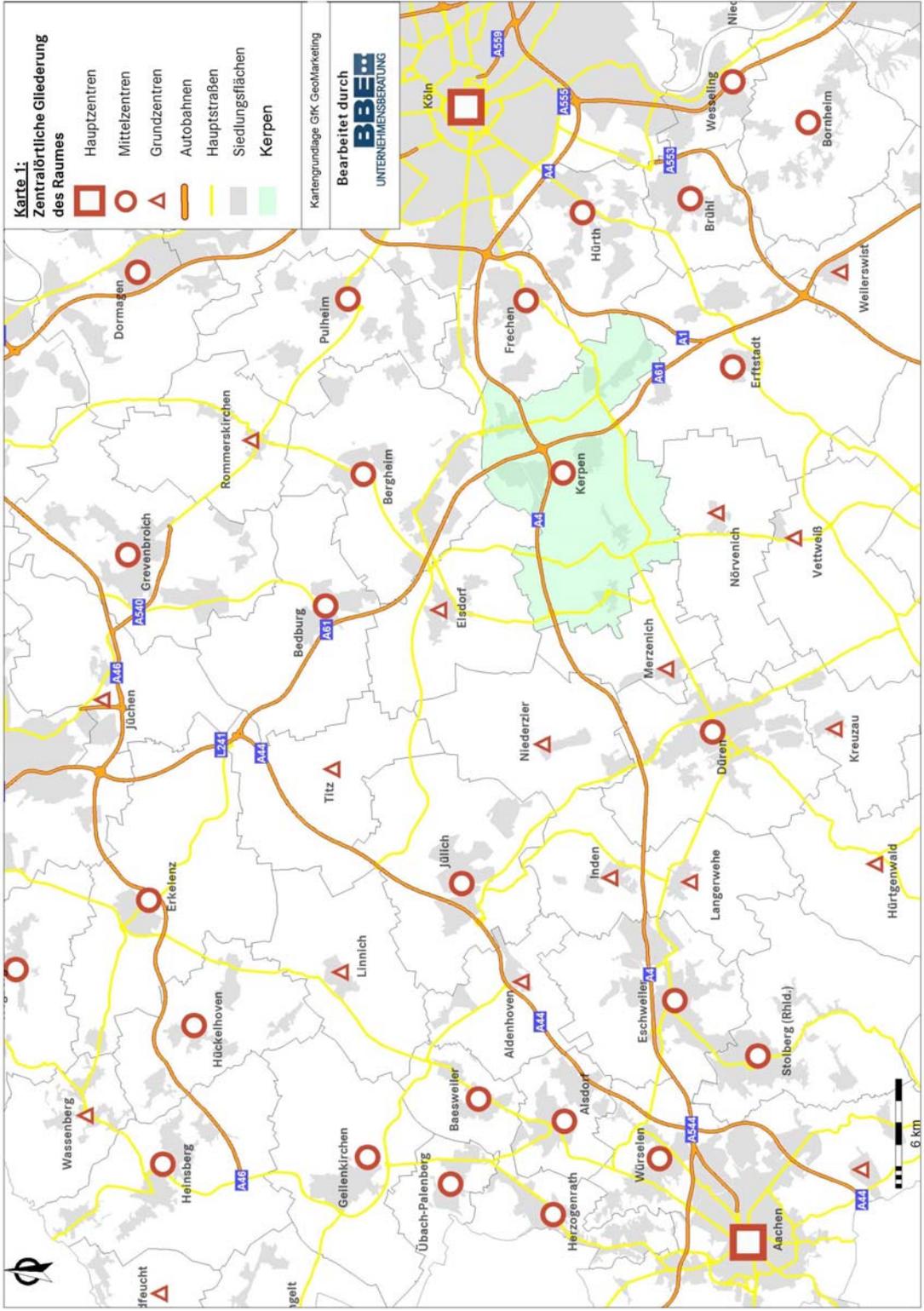
| Stadtteil | Einwohner | | Veränderung [2007/1997 in %] |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| | [Stand: 31.01.2007] | [Stand: 31.01.1997] | |
| Kerpen/Mödrath | 15.520 | 15.595 | -0,5 |
| Horrem/Neubottenbroich | 12.819 | 12.443 | +3,0 |
| Sindorf | 16.014 | 14.001 | +14,4 |
| Blatzheim | 3.465 | 3.182 | +8,9 |
| Buir | 3.998 | 3.816 | +4,8 |
| Manheim | 1.663 | 1.758 | -5,4 |
| Türnich | 3.433 | 3.432 | 0,0 |
| Balkhausen | 2.466 | 2.568 | -4,0 |
| Brüggen | 4.638 | 4.480 | +3,5 |
| Summe | 64.016 | 61.275 | +4,5 |

Nach den Bevölkerungsprognosen für den Rhein-Erft-Kreis ist auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen. Die Prognosen gehen auf Kreisebene bis 2025 von einem Zuwachs von rd. 3 % aus. Insbesondere im Stadtteil Sindorf ist infolge umfangreicher Wohnbaumaßnahmen im Bereich "Vogelrutherfeld" von einem weiteren deutlichen Bevölkerungswachstum auszugehen.

Durch die Einbindung in ein dichtes Verkehrsinfrastrukturnetz verfügt die Stadt Kerpen über eine sehr gute **verkehrliche Anbindung**.

Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die BAB 4 Köln-Aachen, die BAB 61 Koblenz-Venlo sowie die Bundesstraßen B 264 Frechen-Düren und die B 477 Bergheim-Zülpich, die sich im Stadtgebiet von Kerpen kreuzen.

Außerdem verfügt die Stadt Kerpen mit dem Bahnhof "Horrem" sowie zwei Haltepunkten in Sindorf und Buir über eine direkte Anbindung an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn.



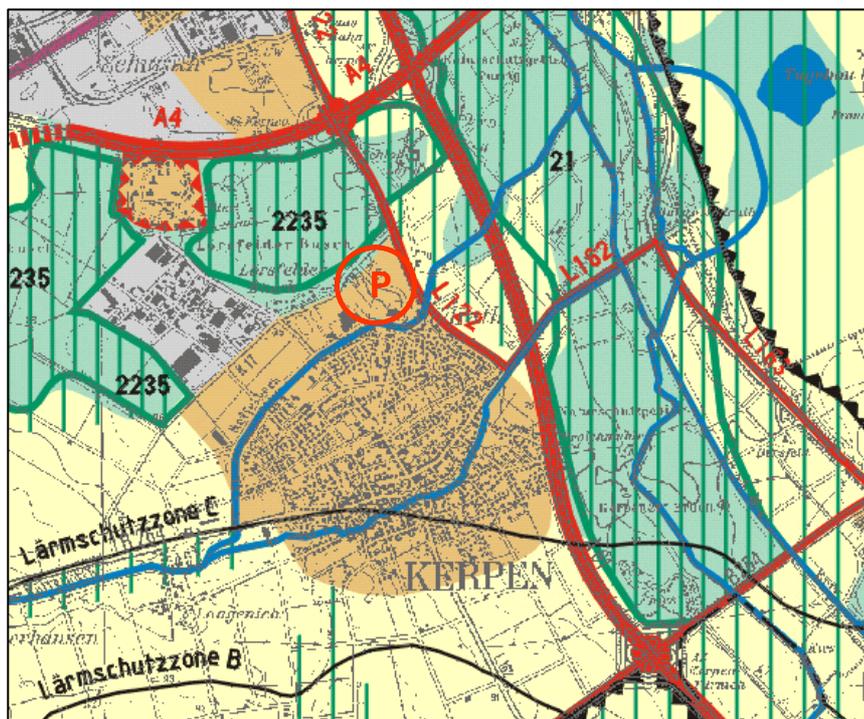
2.2 Mikrostandort "Am Falder/Auf dem Bürrig"

siehe Karte 3, S. 11

Das Projektareal befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs des Stadtteils Kerpen und wird auf seiner nördlichen Seite durch die Straße "Auf dem Bürrig" (K 17) und auf seiner östlichen Seite durch die Erfttalstraße (L 122) begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein bereits ansässiger Kaufland-Verbrauchermarkt. Westlich schließt sich an das Planareal ein Schulzentrum mit zugehörigen Sport- und Grünanlagen an.

Der Standortbereich ist gegenwärtig größtenteils unbebaut. Im Regionalplan ist das Plangebiet jedoch als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, weshalb es aus regionalplanerischer Sicht für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich in Betracht kommt.

Karte 2: Darstellungen des Regionalplans für den Projektstandort



Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit überwiegend gemischte Bauflächen (M) und Grünflächen dar. Im Rahmen des geplanten Fachmarktzentrums und der hierfür notwendigen Flächennutzungsplanänderung ist jedoch beabsichtigt, die Flächen des

Plangebietes sowie den Standort des bereits bestehenden Kaufland-Verbrauchermarkts als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" darzustellen.

Hinsichtlich der Standorteigenschaften des Projektgrundstücks kann festgehalten werden:

- **Verkehrliche Erreichbarkeit**

Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Erfttalstraße, "Auf dem Bürrig" sowie die Sindorfer Straße.

Die Erfttalstraße (L 122) übernimmt innerhalb der Stadt Kerpen als Hauptverbindungsstraße zwischen den beiden Stadtteilen Kerpen/Mödrath und Sindorf eine wichtige innerstädtische Erschließungsfunktion. Außerdem besteht von der Erfttalstraße über die rd. 1 km nördlich des Projektstandortes gelegene Anschlussstelle "Kerpen" eine unmittelbare Autobahnanbindung an die BAB 4 Köln – Aachen.

Die Sindorfer Straße verbindet die Straßen "Auf dem Bürrig" und Stiftsstraße und stellt damit innerhalb des Stadtteils Kerpen/Mödrath die Haupteerschließungsstraße in nord-südlicher Richtung dar. Sie sorgt für eine direkte Verkehrsanbindung zwischen dem Projektstandort und der rd. 1,4 km südlich gelegenen Ortsmitte (zentraler Versorgungsbereich) von Kerpen.

Die Straße "Auf dem Bürrig" fungiert als nordwestliche Umgehungsstraße um den Stadtteil Kerpen/Mödrath und verbindet als Verlängerung der Humboldtstraße die Erfttalstraße mit der Stiftsstraße. Letztere übernimmt für den Stadtteil Kerpen/Mödrath Haupteerschließungsfunktionen in West-Ost-Richtung.

Insgesamt ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes durch die Lage an der Hauptverbindungsstraße (Erfttalstraße) zwischen den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen Kerpens sowie durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle "Kerpen" und zum Autobahnkreuz "Kerpen", das eine Schnittstelle der beiden hoch frequentierten Autobahnen BAB 4 und BAB 61 darstellt, als sehr gut zu bewerten.

- **Wahrnehmbarkeit und Werbewirksamkeit**

Durch seine exponierte Lage am Kreuzungsbereich Erfttalstraße/Auf dem Bürrig verfügt der Projektstandort für die unmittelbar vorbeifahrenden Verkehre über eine uneingeschränkte und damit gute Wahrnehmbarkeit.

Eine Wahrnehmbarkeit über eine größere Distanz ist jedoch nicht gegeben, so dass der Projektstandort keine Fernwirkung in Richtung einer überörtlich bedeutenden Erschließungsstraße (BAB 4) aufweist.

- **Agglomerationswirkungen**

Durch die geplante Größenordnung des Vorhabens von bis zu rd. 40.000 qm VKF sowie die räumliche Nähe zum bereits ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen von spürbaren Agglomerationswirkungen profitieren werden.

- **Bevölkerungspotenzial im Nahbereich**

Aufgrund der Lage am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Kerpen/Mödrath fällt das Bevölkerungspotenzial in fußläufiger Entfernung um den Projektstandort relativ gering aus. In einem Radius von rd. 5 Pkw-Minuten befindet sich allerdings mit rd. 31.000 Einwohnern infolge der Lage zwischen den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen von Kerpen ein großes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich.

- **Versorgungsfunktion nach den Zielvorgaben der Stadt Kerpen**

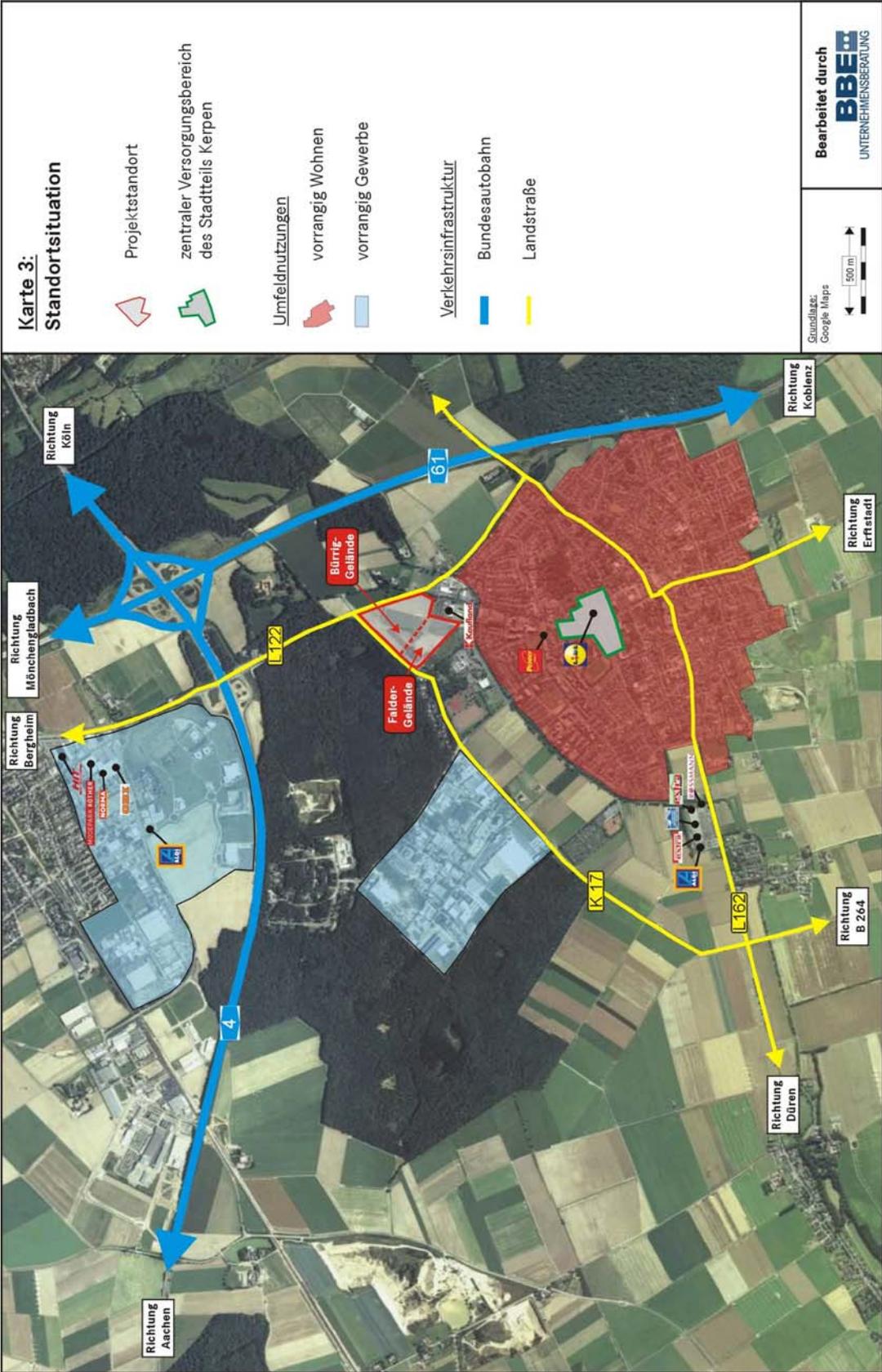
Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Kerpen/Mödrath und ist vom zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kerpen, dem die Funktion eines Hauptzentrums mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion zugewiesen ist, rd. 1,4 km entfernt.

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes soll das Planareal in einen "Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kerpen", in einen "Zentralen Nahversorgungsbereich" sowie in einen überwiegenden Bereich für nicht-zentrenrelevante Sortimente gegliedert werden.

Damit ist nach den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dem Projektstandort zulässig.

Die Zulässigkeit ist jedoch an die Anforderungen geknüpft, dass die zentrenrelevanten Kernsortimente in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert sind und die Einzelhandelsbetriebe wegen ihrer Großflächigkeit nicht in der Kerpener Innenstadt angesiedelt werden können.⁵

⁵ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 25, 2007



3 VORGABEN FÜR EINZELHANDELSANSIEDLUNGEN DURCH DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT KERPEN

Die Stadt Kerpen verfolgt mit dem von ihr aufgestellten Einzelhandelskonzept die Zielsetzung, die zentralörtliche Funktion der Stadt Kerpen als Mittelzentrum zu sichern und zu stärken sowie eine gleichmäßige und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zu gewährleisten.

Wesentliche Voraussetzung für die Erreichung dieser übergeordneten entwicklungspolitischen Zielsetzungen ist unter Berücksichtigung sich verändernder angebots- und nachfrage-seitiger Aspekte die funktionsgerechte und geordnete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Kerpen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere folgenden Aspekten eine hervorgehobene Bedeutung beigemessen:

- die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen,
- der Erhalt und zielgerichtete Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet.

Um der Verödung und dem Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche sowie dem Verlust der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegen zu wirken, hat die Stadt Kerpen in ihrem Einzelhandelskonzept konkrete Festlegungen unter Berücksichtigungen der Regelungen nach LePro § 24 a getroffen.

In Bezug auf die **zentralen Versorgungsbereiche** sind insbesondere zu nennen:

- Insgesamt sind vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) abgegrenzt worden. Im Einzelnen sind dies der ZVB Kerpen, der ZVB Horrem, der ZVB Sindorf-Süd sowie der ZVB Sindorf Neue-Mitte.⁶ Nach der Zentrenhierarchie übernimmt der ZVB Kerpen die Funktion eines Hauptzentrums und damit gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Die anderen zentralen Versorgungsbereiche sind als Nebenzentren eingestuft.
- Basierend auf den Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm § 24 a (2) kommen einzig die zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten in Frage.

⁶ Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist im nachstehenden Kapitel über die Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen dargestellt.

- Für den ZVB Kerpen ist zudem ein Ergänzungsbereich auf dem Bürrig-Gelände bestimmt worden. Eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Ergänzungsbereich ist jedoch an die Bedingungen geknüpft, dass zum einen die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert sind und zum anderen eine Ansiedlung von Anbietern von unterrepräsentierten zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund ihrer Großflächigkeit im ZVB Kerpen nicht möglich ist.⁷
- Als zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Kerpen gelten Bekleidung/Textilien, Pelzwaren/Lederwaren, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel (außer Großgeräte), Unterhaltungselektronik/Computer/Telekommunikation/Elektrhaushaltsgeräte, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe, Musikinstrumente, Uhren/Schmuck/Optik/Foto, Zeitschriften/Bücher/Papierwaren/Bürobedarf, Antiquitäten, Kinderbedarf/Babyartikel, Fahrräder, Schnittblumen.⁸
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente nur zulässig, wenn es sich um Randsortimente eines an sich nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes handelt. Zu den wesentlichen Merkmalen der Randsortimente gehört es, dass sie dem Kernsortiment eines Betriebes deutlich untergeordnet sind und höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche des Hauptsortimentes ausmachen.

Hinsichtlich der Sicherung und Weiterentwicklung der **Nahversorgungsstrukturen** ist bestimmt worden:

- Die Nahversorgung soll möglichst für die gesamte Kerpener Bevölkerung in einem Radius von 700 m (15 minütiger Fußweg) gewährleistet werden.
- Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Einzelnen angesehen: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Tabakwaren sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel.⁹
- Nicht großflächige Nahversorgungsanbieter, wie z.B. Bäckereien, Metzgereien, Kioske und SB-Märkte, sollen uneingeschränkt überall zulässig sein.
- Die Ansiedlung von neuen größeren Nahversorgungsanbietern soll dagegen nur an den im Einzelhandelskonzept festgelegten Standorten möglich sein. Im Einzelnen sind zu nennen:
 - Stadtteil Kerpen:
 - Hahnenpassage, Bestandsimmobilie mit einer potenziellen Nutzfläche von rd. 1.200 qm, Planungen sehen die Ansiedlung eines Vollsortimenters vor,
 - Nordring, Bestandsimmobilie mit einer potenziellen Verkaufsfläche von rd. 800 bis 900 qm, Teilfläche wird gegenwärtig jedoch durch einen Schlecker-Markt belegt.

⁷ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 25, 2007

⁸ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 21, 2007

⁹ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 21, 2007

- Stadtteil Sindorf:
 - Hüttenstraße, geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 bis 1.000 qm VKF,
 - Heppendorfer Straße, Entwicklung des Nahversorgungszentrums Sindorf-Nord durch Verlagerung des ansässigen Edeka Supermarktes sowie Neuansiedlung eines Norma Discountmarktes (Maßnahme derzeit im Bau).
 - Stadtteil Horrem:
 - Bei Verlagerung eines bestehenden Discountmarktes besteht die Zielsetzung, dass dieser im Standortumfeld des Extra-Marktes angesiedelt wird.
 - Stadtteil Brügggen:
 - Ansiedlung eines Vollsortimenters am ehemaligen Edeka-Standort (Suti-Markt) von Seiten der Stadt Kerpen gewünscht. Bestandsgebäude verfügt über eine Geschossfläche von rd. 1.200 qm.
 - Stadtteil Türnich:
 - Der Standortbereich des Rewe Supermarktes soll mit der Zielsetzung überplant werden, dass der ansässige Markt seine Verkaufsfläche künftig auf rd. 1.500 bis 2.000 qm VKF erweitern kann.
 - Stadtteil Buir:
 - Verlagerung des ansässigen Edeka Supermarktes und Neuansiedlung eines Aldi Discountmarktes an den Steinweg.
- Die Funktion eines zentralen Nahversorgungsbereichs mit gesamtstädtischer Relevanz übernehmen die Standortbereiche Langenich, Kaufland/Falder sowie Sindorf-Süd.
 - Die Versorgungsfunktion des zentralen Nahversorgungsbereichs Langenich soll, insbesondere vor dem Hintergrund der Versorgung der Bevölkerung im Kerpener Westen, auch in Zukunft gesichert werden.
 - Der "Zentrale Nahversorgungsbereich" Kaufland/Falder soll künftig ebenfalls gesichert werden, wobei für eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung eine weitere nahversorgungsrelevante Nutzung möglich sein soll.¹⁰

Für Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** ist festgelegt worden:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, soweit sie planungsrechtlich gesichert sind bzw. gesichert werden können.¹¹

¹⁰ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 14 und S. 25, 2007

¹¹ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 30, 2007

4 MARKTSEITIGE ASPEKTE

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch das Einzelhandelsvorhaben hervorgerufene städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Stadt Kerpen sowie im räumlichen Umland notwendig.

Im Rahmen der durchgeführten Vor-Ort-Recherchen ist deshalb zum einen in der Stadt Kerpen der vollständige Einzelhandelsbesatz erfasst worden. Des Weiteren erfolgte in den umliegenden Städten und Gemeinden Düren, Niederzier, Bergheim, Erftstadt, Hürth, Frechen, Brühl und Köln-Marsdorf eine vollständige Bestandsaufnahme der zentralen Versorgungsgebiete sowie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen Stadtlagen. Nachfolgend wird die Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen sowie in den benachbarten Städten und Gemeinden dargestellt.

4.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen

4.1.1 Stadt Kerpen insgesamt

siehe Tabelle 2, S. 16

Die Stadt Kerpen verfügt insgesamt über rd. 380 Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 97.000 qm einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 292 Mio. EUR erzielen.

Eine Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf Stadtteilebene zeigt, dass sich die Einzelhandelsangebote auf die drei einwohnerstärksten Stadtteile konzentrieren. So entfallen 94 % des gesamten Verkaufsflächenangebotes auf die Stadtteile Sindorf (rd. 41.000 qm VKF), Kerpen (rd. 33.500 qm VKF) und Horrem (rd. 17.000 qm VKF).

Die Verteilung des erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes stellt sich ähnlich dar. Insgesamt werden rd. 90 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Stadt Kerpen in den Stadtteilen Sindorf (rd. 114 Mio. EUR), Kerpen (rd. 95,5 Mio. EUR) und Horrem (rd. 50 Mio. EUR) erzielt.

Bezogen auf die einzelnen Warengruppen ist festzuhalten, dass absolut betrachtet die größten Verkaufsflächenangebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (rd. 25.000 qm VKF, rd. 26 % VKF-Anteil), Bau- und Heimwerkerbedarf (rd. 18.000 qm VKF, rd. 18 % VKF-Anteil),¹² sowie Bekleidung (rd. 17.000 qm VKF, rd. 17 % VKF-Anteil) bestehen.

Tabelle 2: Angebotssituation in der Stadt Kerpen nach Warengruppen

| Warengruppen | Verkaufsfläche [in qm] | Umsatz [in Mio. EUR] |
|---|---------------------------|-------------------------|
| Nahrungs- und Genußmittel (inkl. Bäcker, Metzger, Getränke) | 24.885 | 132,4 |
| <i>davon: Getränke</i> | 4.365 | 15,2 |
| Blumen, Zoo- u. Heimtierbedarf | 2.330 | 4,9 |
| <i>davon: Zoo- u. Heimtierbedarf</i> | 1.610 | 2,6 |
| Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik | 4.070 | 15,7 |
| Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel | 490 | 21,8 |
| PBS (privat), Zeitungen, Zeitschriften, Bücher | 1.770 | 9,8 |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 33.545 | 184,6 |
| Bekleidung / Wäsche | 16.920 | 32,3 |
| Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren | 2.995 | 7,6 |
| Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) | 2.545 | 3,1 |
| Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Eisenwaren, Heimwerker, Autozubehör etc.) | 18.000 | 18,7 |
| <i>davon: Autozubehör</i> | 350 | 1,0 |
| GPK, Hausrat, Geschenkartikel | 2.960 | 4,4 |
| Spielwaren, Babyausstattung, Hobby, Basteln, Musikinstrumente | 1.525 | 5,1 |
| Sportartikel, Fahrräder, Camping | 1.445 | 3,3 |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 46.390 | 74,5 |
| Heimtextilien (Teppiche, Gardinen), Haustextilien (Haus-, Tischwäsche) | 3.450 | 6,7 |
| Bettwaren (Matratzen, Bezüge, Decken etc.) | 3.005 | 2,5 |
| Möbel gesamt (inkl. Bad-, Garten- u. Büromöbel) | 7.845 | 10,3 |
| Elektro, Leuchten, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte | 1.705 | 4,0 |
| Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation, Foto | 1.035 | 5,5 |
| Optik / Akustik | 350 | 2,9 |
| Uhren / Schmuck | 105 | 0,9 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 17.495 | 32,8 |
| insgesamt | 97.430 | 291,9 |

¹² Bei der Verkaufsflächenangabe ist allerdings zu berücksichtigen, dass hierin die überdachten und nicht überdachten Außenflächen ungewichtet enthalten sind.

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen

siehe Karte 5-7, S. 19ff

Die Stadt Kerpen unterscheidet in ihrem Einzelhandelskonzept vier Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB):

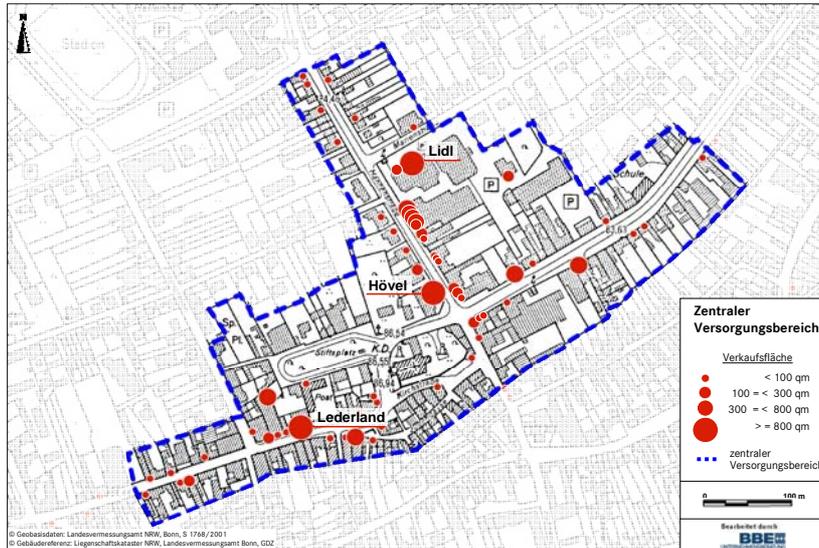
- ZVB Kerpen
- ZVB Horrem
- ZVB Sindorf-Süd
- ZVB Sindorf Neue Mitte

Der **ZVB Kerpen**, dem nach dem Einzelhandelskonzept die Funktion des Hauptzentrums zukommt, umfasst im Wesentlichen den Bereich Stiftsplatz und Stiftsstraße bis Antoniter Straße, Hahnenstraße bis Alte Landstraße im Norden und Kirchstraße im Süden sowie Kölner Straße von dem Ladenlokal Oberemm-Schmitz bis zum Kreuzungsbereich Hahnenstraße.

In diesem Bereich sind insgesamt rd. 80 Einzelhandelsgeschäfte ansässig, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.300 qm verfügen und einen Umsatz in Höhe von rd. 33,5 Mio. EUR erzielen. Das mit Abstand größte Verkaufsflächenangebot besteht im Bekleidungs- und Textilsortiment, auf das rd. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche (rd. 3.000 qm) entfällt. Die kurzfristigen Bedarfsgüter Lebensmittel, Gesundheit- und Körperpflege, Blumen und PBS¹³/Bücher/Zeitschriften verfügen über insgesamt rd. 2.300 qm VKF (rd. 25 % VKF-Anteil).

¹³ Papier/Bürobedarf/Schreibwaren

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Kerpen

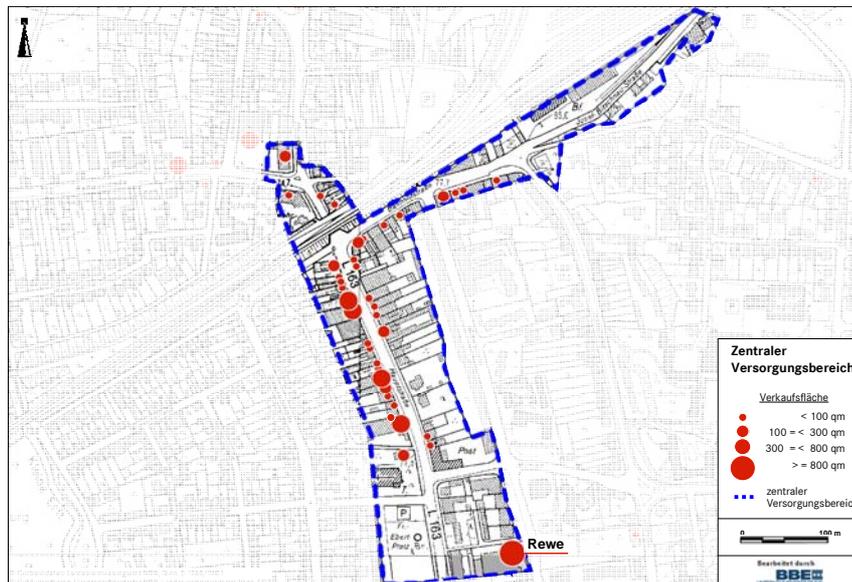


Die drei großflächigen Einzelhandelsbetriebe im ZVB Kerpen sind ein Lidl-Discountmarkt mit rd. 950 qm VKF, der Bekleidungsanbieter Hövel, der auf rd. 850 qm VKF vorzugsweise Markenware im mittleren Preis- und Qualitätsgenre anbietet sowie der Möbelanbieter Lederland mit rd. 800 qm VKF.

Zu den weiteren größeren Anbietern mit Verkaufsflächen von über 300 qm gehören die Textilfachmärkte Vögele und Kik, das Fahrradfachgeschäft Lützeler, das Spielwarenfachgeschäft Ravenstein, ein Angelsportgeschäft sowie der Drogeriemarkt Ihr Platz.

Der **ZVB Horrem** erstreckt sich im Wesentlichen auf die Hauptstraße vom Kreuzungsbereich Rathausstraße bis An der Malzmühle, der Bahnhofstraße und Bahnhofsbereich, den Mühlengraben bis Mittelstraße sowie die Mittelstraße vom Rewe bis Mühlengraben. Die insgesamt rd. 50 Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von zusammen rd. 4.700 qm auf. Der hierauf erwirtschaftete Einzelhandelsumsatz beträgt insgesamt rd. 19,4 Mio. EUR.

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Horrem



Der Angebotsschwerpunkt liegt zum einen bei den kurzfristigen Bedarfsgütern, auf die rd. 2.100 qm VKF bzw. rd. 45 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Zum anderen besteht im Bekleidungsassortiment mit rd. 1.000 qm VKF (rd. 21 % VKF-Anteil) ein größeres Angebot. Einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Rewe-Supermarkt mit etwas über 800 qm VKF. Weitere größere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von über 300 qm sind ein Kik-Textilfachmarkt, das Schuhhaus Maas, der Haushaltswaren-Discountmarkt Tedi sowie der Drogeriemarkt Ihr Platz.

Der **ZVB Sindorf-Süd** befindet sich im Süden des Stadtteils Sindorf und erstreckt sich entlang der Kerpener Straße zwischen dem Kreisverkehr Sindorf-Süd und dem Markusweg. Der Zentrale Versorgungsbereich, dessen Ursprung auf die 1970er Jahre zurückgeht, ist durch einen Fachmarktcharakter gekennzeichnet und übernimmt in einzelnen Branchen gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst insgesamt rd. 28.000 qm VKF, auf denen ein Gesamtumsatz von rd. 70,0 Mio. EUR erwirtschaftet wird.

Die mit Abstand größten Einzelhandelsbetriebe sind ein Obi-Baumarkt mit rd. 7.500 qm VKF inkl. Außenflächen, der Modepark Röther, der auf rd. 8.000 qm VKF ein Bekleidungsassortiment mit Schwerpunkt im Young Fashion- und Markensegment anbietet, ein Hit-SB-Warenhaus mit rd. 5.400 qm VKF sowie ein Matratzen-Outlet-Fachmarkt mit rd. 1.900 qm VKF.

Weitere Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich sind u.a. ein Norma-Lebensmitteldiscountmarkt, ein Dursty-Getränkemarkt, ein dm-Drogeriemarkt, die Textilmärkte Kik und Mister+Lady, die Schuhmärkte Shoe4you und Reno, ein Toy-Center-Spielwarenfachmarkt sowie ein Tedi-Haushaltswarendiscountmarkt.

Aufgrund des umfassenden Besatzes an nahversorgungsrelevanten Anbietern übernimmt der ZVB Sindorf-Süd ebenfalls die Funktion eines zentralen Nahversorgungszentrums mit gesamtstädtischer Relevanz.

Infolge der Angebotssituation weist der Zentrale Versorgungsbereich einen Angebotschwerpunkt im Bekleidungssegment (rd. 9.000 qm VKF), im Bau- und Gartenmarktbereich (rd. 7.000 qm VKF) sowie bei Lebensmitteln und Drogeriewaren (rd. 6.900 qm VKF) auf. Nennenswerte Angebote bestehen jedoch auch im Schuhsegment (rd. 800 qm VKF) sowie bei Spielwaren (rd. 500 qm VKF).

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Sindorf-Süd



Zu den weiteren Einzelhandelsbetrieben, die im ZVB Sindorf-Süd kürzlich eröffnet haben bzw. in Kürze eröffnen werden, gehören der Zoofachmarkt Das Futterhaus sowie der Autozubehöranbieter A.T.U.¹⁴

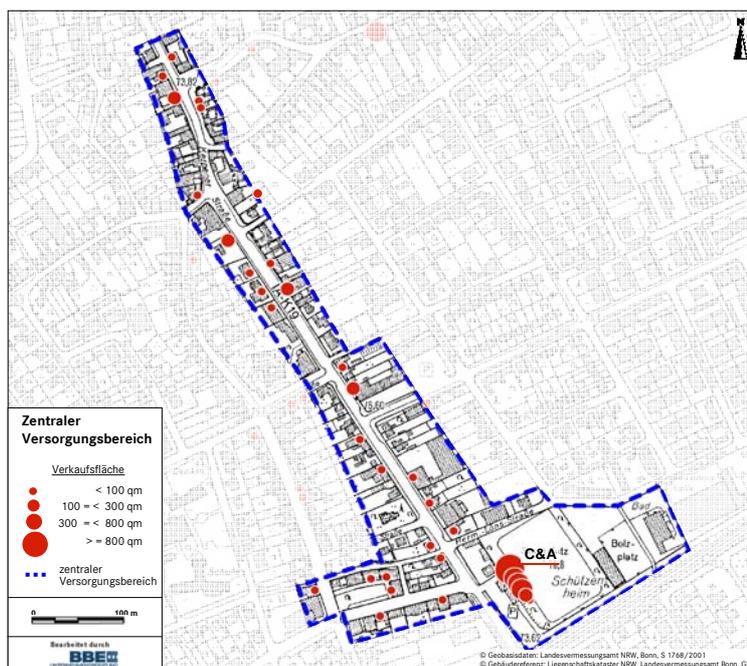
¹⁴ Die Flächen und Umsätze der Betriebe sind in den Struktur- und Leistungsmerkmalen des Einzelhandels noch nicht enthalten.

Der **ZVB Sindorf Neue-Mitte** erstreckt sich auf der Kerpener Straße von der Thaliastraße bis Ulrichkirche, der Fuchsiusstraße bis Herrenstraße, den Bereich um den Zentralplatz sowie den Bahnhofsbereich.

Die insgesamt rd. 45 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 4.900 qm VKF, auf denen sie einen Umsatz von schätzungsweise rd. 21,5 Mio. EUR erwirtschaften.

Der Angebotsschwerpunkt im Zentralen Versorgungsbereich liegt bei den kurzfristigen Bedarfsgütern, auf die rd. 1.900 qm VKF sowie rd. 13,4 Mio. EUR entfallen. Weitere bedeutende Verkaufsflächenangebote werden im Bekleidungs Sortiment mit rd. 1.700 qm VKF sowie im Schuhsortiment mit rd. 600 qm vorgehalten.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Sindorf Neue-Mitte



Größter Anbieter ist ein neu eröffneter C&A Bekleidungsfachmarkt mit rd. 1.100 qm VKF. Zu den weiteren Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 800 qm gehören ein Plus-Discountmarkt, ein Takko-Bekleidungsfachmarkt sowie ein Deichmann-Schuhfachmarkt.

4.1.3 Sonstige bedeutende Versorgungsstandorte in der Stadt Kerpen

siehe Tabelle 3, S. 23 und Karte 8, S. 24

Außerhalb der vier Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen sind insgesamt rd. 190 Einzelhandelsbetriebe vertreten. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 51.000 qm VKF erwirtschaften die Betriebe einen geschätzten Umsatz von insgesamt rd. 148 Mio. EUR.

Zu den Versorgungsstandorten im sonstigen Kerpener Stadtgebiet gehören zum einen die **zentralen Nahversorgungsbereiche Langenich und Kaufland/Falder**.¹⁵

Am Standort Langenich sind neben einem Extra Bau- und Hobbymarkt und einem Extra-Supermarkt ein Dänisches Bettenlager, ein Aldi-Discountmarkt, ein Trinkgut-Getränkemarkt, ein Rossmann Drogeriemarkt, ein Fressnapf-Tierfuttermarkt und Takko-Bekleidungsmarkt ansässig. Der Versorgungsstandort Langenich gehört damit neben den vier zentralen Versorgungsbereichen zu der bedeutendsten Geschäftskonzentration im Stadtgebiet von Kerpen.

Der zentrale Nahversorgungsbereich Kaufland/Falder wird dagegen gegenwärtig einzig durch einen Kaufland Verbrauchermarkt gebildet.

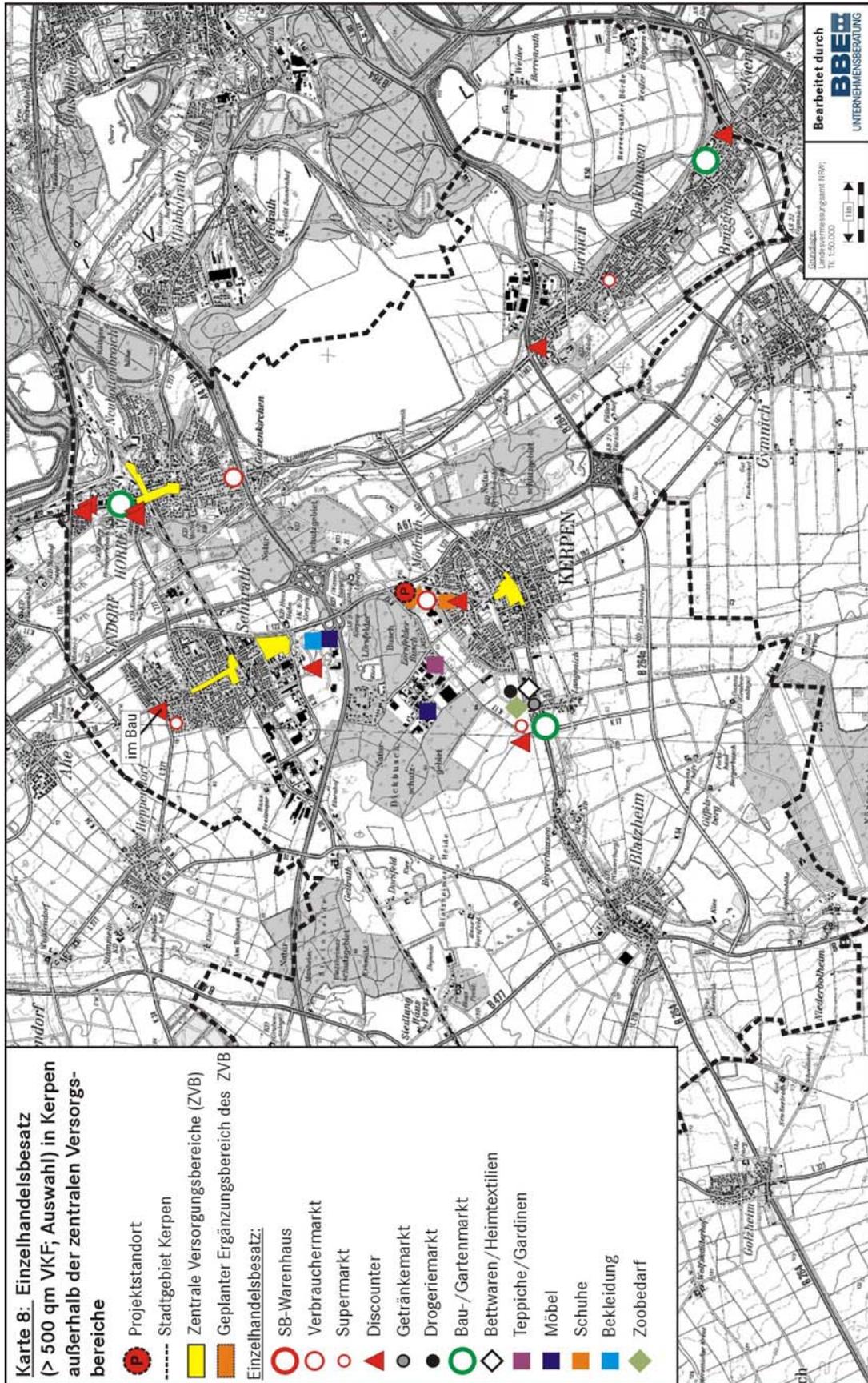
Zum anderen ist über die Stadtteile Kerpen, Sindorf, Horrem, Brüggel und Türnich noch eine **Reihe von größeren Fachmärkten** (> 500 qm VKF) verteilt. Allerdings befinden sich die Einzelhandelsbetriebe in keinem größeren Standortverbund, so dass neben dem Versorgungsstandort Langenich im sonstigen Kerpener Stadtgebiet keine weitere Fachmarktkonzentration besteht.

In der nachstehenden Tabelle und Karte sind die Standorte der größeren Einzelhandelsbetriebe aufgeführt.

¹⁵ Der zentrale Nahversorgungsbereich Sindorf-Süd ist im ZVB Sindorf-Süd berücksichtigt.

**Tabelle 3: Größere Anbieter außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche
(ab 400 qm VKF)**

| Lage | Name | Vertriebstyp | Stadtteil | Straße | VKF [in qm] |
|---|---------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| zentrale Nahversorgungsbereiche Langenich | Extra | Supermarkt | Kerpen | Stiftstraße | 1.500 |
| | Aldi | Discountmarkt | Kerpen | Stiftstraße | 780 |
| | Trinkgut | Getränkemarkt | Kerpen | Stiftstraße | 690 |
| | Rossmann | Drogeriemarkt | Kerpen | Stiftstraße | 550 |
| | Takko | Bekleidungsfachmarkt | Kerpen | Stiftsstraße | 450 |
| | Extra Bau- u. Hobby-Markt | Baumarkt/Gartenmarkt | Kerpen | Stiftstraße | 4.300 |
| | Dänisches Bettenlager | Heimtextilien/Bettwaren | Kerpen | Stiftstraße | 850 |
| | Fressnapf | Tierfuttermarkt | Kerpen | Stiftstraße | 500 |
| | Falder | Kaufland | Verbrauchermarkt | Kerpen | Sindorfer Straße |
| weitere Nahversorgungsstandorte | Penny Markt | Discountmarkt | Kerpen | Sindorfer Straße | 710 |
| | Extra | Verbrauchermarkt | Horrem | Hauptstraße | 2.000 |
| | Lidl | Discountmarkt | Horrem | Hauptstraße | 750 |
| | Plus | Discountmarkt | Horrem | Rathausstraße | 670 |
| | Aldi | Discountmarkt | Horrem | Hauptstraße | 660 |
| | Norma | Discountmarkt | Horrem | Rathausstraße | 620 |
| | Aldi | Discountmarkt | Sindorf | Visteonstraße | 640 |
| | Edeka | Supermarkt | Sindorf | Am Keuchenend | 600 |
| | Lidl | Discountmarkt | Brüggen | Heerstraße | 780 |
| | Plus | Discountmarkt | Brüggen | Heerstraße | 650 |
| | Rewe | Supermarkt | Türnich | Am Markt | 700 |
| | Lidl | Discountmarkt | Türnich | Heerstraße | 700 |
| | sonstige Standorte | Siemes Schuh-Center | Schuhfachmarkt | Kerpen | Sindorfer Straße |
| Poco | | Möbelmarkt | Kerpen | Boschstraße | 5.400 |
| Intex | | Teppich-Tapeten-Markt | Kerpen | Humboldtstraße | 2.500 |
| Welter | | Baustoffe | Horrem | | 6.200 |
| Domicil | | Möbelmarkt | Sindorf | Heinrich-Hertz-Straße | 2.400 |
| Braut- u. Festmoden | | Bekleidungsfachmarkt | Sindorf | Marie-Curie-Straße | 1.200 |
| Kuppers Haushaltsgeräte | | Elektrofachmarkt | Sindorf | Siemensstraße | 1.000 |
| Max Hamster | | Heimtiermarkt | Sindorf | Erfstraße | 450 |
| Baustoffe Reinartz | | Baustoffe | Brüggen | Eifelstraße | 1.000 |



4.1.4 Einzelhandelsplanungen in der Stadt Kerpen

Zu den Einzelhandelsplanungen, von denen sich einige bereits in der konkreten Umsetzungsphase befinden, gehören:

- Im Norden des **Stadtteils Sindorf** laufen gegenwärtig die baulichen Maßnahmen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Sindorf-Nord bestehend aus einem Edeka Supermarkt (Verlagerung und Neuaufstellung) und einem Norma Discountmarkt.

Im westlichen Siedlungsbereich von Sindorf ist auf dem Vogelrutherfeld die Errichtung von bis rd. 1.600 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 beabsichtigt. Es bestehen Planungen, im Zuge der Entwicklung des Vogelrutherfeldes im südlichen Bereich des Neubaugebietes (Hüttenstraße) einen Lebensmittelmarkt mit rd. 800 bis 1.000 qm VKF anzusiedeln.

- Zur Sicherung des Edeka Supermarktes im **Stadtteil Buir** wird dieser an den östlichen Ortsrand (Sondergebiet Steinweg) verlagert. Das Angebot des Edeka-Marktes wird außerdem durch die Ansiedlung eines Aldi Discountmarktes ergänzt.
- Im **Stadtteil Kerpen** besteht die Zielsetzung, in der Hahnenpassage (ehemaliger Penny-Standort) sowie in einer Bestandsimmobilie am Nordring Lebensmittelmärkte zu etablieren.

Der Standort Hahnenpassage verfügt derzeit über eine Geschossfläche von rd. 1.200 qm. Die Wiederbelegung des Standortbereichs setzt jedoch aus Gutachtersicht eine bauliche Umgestaltung des Bestandsgebäudes voraus. Die Fläche am Nordring verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 800 bis 900 qm, doch wird gegenwärtig nur eine Teilfläche durch einen Schlecker Drogeriemarkt genutzt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit ungenutzt und steht leer.

Für beide Objekte erscheint aus Gutachtersicht eine Wiederverwertung an einen Lebensmittelbetreiber problematisch. Die Objekte weisen sowohl hinsichtlich der verfügbaren Fläche als auch bezüglich der Anbindungs- und Erschließungssituation deutliche Defizite auf, was sowohl für die Kundenerreichbarkeit als auch hinsichtlich der Andienung einen erheblichen Standortnachteil darstellt.

- Im **Stadtteil Horrem** besteht die Zielsetzung, dass im Falle einer Verlagerung eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes, dieser im Standortumfeld des ansässigen Extra-Marktes angesiedelt werden soll.
- Von Seiten der Stadt Kerpen besteht im **Stadtteil Brüggel** die Zielsetzung, den ehemaligen Edeka-Standort (Suti-Markt), der gegenwärtig über eine Geschossfläche von rd. 1.200 qm verfügt, wieder durch einen Vollsortimenter zu belegen. Die Gutachter vertreten allerdings die Einschätzung, dass aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes eine Wiederbelegung des Areals nur durch eine vollständige Revitalisierung des Standortbereichs erreicht werden kann.
- Im **Stadtteil Türnich** soll der Standortbereich des ansässigen Rewe Supermarktes überplant werden. Zielsetzung ist, dass der Markt zwecks Bestandssicherung künftig auf rd. 1.500 bis 2.000 qm VKF erweitern kann.

4.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld

siehe Karte 9, S. 33

Nachfolgend werden für ausgewählte Städte und Gemeinden im Umfeld der Stadt Kerpen die innerstädtische Angebotssituation sowie bedeutende Fachmarktstandorte in den sonstigen Stadtlagen dargestellt.

4.2.1 Stadt Düren

Die Dürener Innenstadt, die sich in etwa zwischen der Kuhgasse im Norden, der Schützenstraße im Osten, der Jesuitengasse im Süden und der Wilhelmstraße im Westen erstreckt, verfügt insgesamt über rd. 53.000 qm VKF. Der hierauf erzielte Einzelhandelsumsatz beläuft sich nach gutachterlicher Einschätzung auf rd. 205 Mio. EUR.

Zu den größten Anbietern gehört das Kaufhof Warenhaus mit rd. 8.000 qm VKF, die Bekleidungsanbieter C&A mit rd. 3000 qm VKF, Wehmeyer mit rd. 2.200 qm VKF, Woolworth mit rd. 1.500 qm VKF und H&M mit 1.400 qm VKF sowie der Elektrofachmarkt Saturn mit rd. 2.600 qm VKF.

Mit der Eröffnung der Stadthausgalerie in der Kuhgasse im Jahr 2005, die über insgesamt rd. 13.000 qm Einzelhandelsverkaufsflächen verfügt, hat die Innenstadt von Düren in der jüngeren Vergangenheit einen bedeutenden Einzelhandelsstandort hinzugewonnen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig im Bekleidungssortiment, auf das mit rd. 22.000 qm VKF etwa 40 % des gesamten innerstädtischen Verkaufsflächenangebotes entfällt. Doch auch in anderen Branchen wie z.B. Schuhe/Lederwaren, Hausrat/GPK/Geschenke, Unterhaltungselektronik, Heim- und Haustextilien, Spielwaren, Sportartikel, Drogeriewaren/Parfümerie und Bücher verfügt die Dürener Innenstadt über ein sehr umfassendes und kompetentes Angebot.

Bedingt durch das vielfältige Angebotsspektrum und ansprechende Angebotsniveau verfügt die Innenstadt von Düren über eine hohe Einkaufsattraktivität, die maßgeblich die Umlandbedeutung der Stadt Düren als Einkaufsstadt begründet.

Außerhalb der Innenstadt im sonstigen Dürener Stadtgebiet sind einige großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Zu den größten Anbietern gehören die Möbelanbieter Schäfer (rd. 7.000 qm VKF), Möbelhalle Müller (rd. 5.200 qm VKF) und Möbel Boss (rd. 3.400 qm VKF), die Bau- und Heimwerkermärkte Obi (rd. 6.800 qm VKF), Praktiker (rd. 4.600 qm VKF) und Toom (rd. 4.200 qm VKF) sowie der Gartenmarktanbieter Amoflor (rd. 3.000 qm VKF), zwei Real-SB-Warenhäuser (jeweils rd. 6.500 qm VKF) sowie der Fahrradanbieter Gothe (rd. 1.300 qm VKF).

4.2.2 Stadt Brühl

Der Hauptgeschäftsbereich der Brühler Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen über den Markt, den südlichen Abschnitt der Kölner Straße, den Steinweg und die Uhlstraße. Mit der Eröffnung der Giesler-Galerie Ende des Jahres 2006 ist die Gesamtverkaufsfläche der Brühler Innenstadt auf rd. 28.000 qm angestiegen. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich insgesamt auf schätzungsweise rd. 115 Mio. EUR.

Die beiden größten innerstädtischen Einzelhandelsstandorte sind das Kaufhof Warenhaus mit rd. 5.700 qm VKF sowie die Giesler Galerie mit rd. 11.000 qm Einzelhandelsverkaufsflächen, zu deren Ankermietern ein Toom-Verbrauchermarkt (rd. 4.500 qm VKF), ein Promarkt Elektrofachmarkt (rd. 1.200 qm VKF) und ein Bekleidungskaufhaus C&A (rd. 1.100 qm VKF) gehören.

Insgesamt zeichnet sich die Brühler Innenstadt beim Angebotsniveau durch eine vorrangige Ausrichtung auf das niedrige bis mittlere Preis- und Qualitätsgenre aus. Zwar verfügt die Stadt Brühl damit für ein Mittelzentrum über eine insgesamt ansprechende innerstädtische Angebotssituation. Doch befinden sich im räumlichen Umland von Brühl u.a. mit der Kölner Innenstadt, dem Hürth-Park sowie einigen attraktive Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel maßgebliche Wettbewerbsstandorte, so dass die Möglichkeiten überörtliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen, relativ begrenzt sind.

Außerhalb der Brühler Innenstadt sind einige großflächige Einzelhandelsbetriebe vertreten. Über eine ausgeprägte Fachmarkttagglomeration verfügt die Stadt Brühl jedoch nicht. Zu den größten Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Stadtgebiet zählen die Bau- und Heimwerkermärkte Globus (rd. 7.300 qm VKF) und Praktiker (rd. 3.300 qm VKF), die Verbrauchermärkte

Extra (rd. 3.300 qm VKF) und Hit (rd. 2.300 qm VKF), ein Tratex Möbelmarkt (rd. 3.700 qm VKF) sowie ein Zündorf Tapetenmarkt (rd. 1.200 qm VKF).

4.2.3 Stadt Hürth

Innerhalb der Stadt Hürth stellt der Hürth-Park mit rd. 150 Fachgeschäften und einem Einzelhandelsangebot von rd. 21.000 qm VKF den mit Abstand wichtigsten Einkaufsstandort dar, weshalb das 1977 eröffnete Einkaufszentrum im Wesentlichen die Innenstadtfunktionen der Stadt Hürth wahrnimmt. Der Einzelhandelsumsatz des Hürth-Parks beläuft sich auf geschätzte rd. 127 Mio. EUR.

Der Angebotsschwerpunkt des Einkaufszentrums liegt in der Branche Bekleidung, neben den ebenfalls stark vertretenen Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik sowie Sport/Fahrrad.

Zu den größten Anbietern im Bekleidungssortiment gehören P&C (rd. 3.500 qm VKF), C&A (rd. 2.700 qm VKF), Wehmeyer (rd. 3.500 qm VKF) und H&M. Flächenmäßig größter Anbieter ist ein Real-SB-Warenhaus mit rd. 6.200 qm VKF. Im Elektrosortiment wird ein umfassendes Angebot durch einen Saturn-Elektrofachmarkt vorgehalten. Im Sport- und Fahrradsegment bestehen kompetente Angebote durch einen B.O.C.-Fahrradfachmarkt (rd. 1.200 qm VKF) sowie das Fachgeschäft Sport Vosswinkel.

Im sonstigen Stadtgebiet gehören der Möbelanbieter Dansk Design mit rd. 5.200 qm VKF sowie ein Rewe-Supermarkt mit rd. 1.500 qm VKF zu den größten Einzelhandelsanbietern. Eine ausgeprägte Fachmarkttagglomeration ist somit in der Stadt Hürth nicht gegeben.

4.2.4 Stadt Frechen

Die Innenstadt der Stadt Frechen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen der Breitestraße und der Blindgasse. Das Verkaufsflächenangebot beläuft sich auf insgesamt rd. 20.000 qm, auf denen ein Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 77 Mio. EUR erzielt wird.

Mit Abstand größter Einzelhandelsbetrieb ist ein Marktkauf-SB-Warenhaus mit rd. 7.900 qm VKF. Weitere größere Einzelhandelsanbieter sind der Sonderpostenmarkt Allround Dis-

count (rd. 2.000 qm VKF) Drogerie Müller (rd. 1.400 qm VKF) und Strauss Innovation (rd. 750 qm VKF).

Die Frechener Innenstadt zeichnet sich durch einen Angebotsschwerpunkt bei den kurzfristigen Bedarfsgütern aus, auf die rd. 45 % des gesamten innerstädtischen Angebotes entfällt. Größere Angebote bestehen zudem in den Branchen Bekleidung und Hausrat/GPK/Geschenke, auf die rd. 3.400 qm bzw. rd. 2.000 qm VKF entfallen.

Infolge des Angebotsschwerpunktes bei den kurzfristigen Bedarfsgütern sowie einem Angebotsniveau mit einer vorrangigen Ausrichtung auf das niedrige Preis- und Qualitätsgenre übernimmt die Frechener Innenstadt in erster Linie Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet.

Anders ist die Situation durch die in dezentralen Lagen ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu bewerten. Im Gewerbegebiet Frechen-Ost, im Bereich der Europaallee, ist im Laufe der vergangenen Jahre eine der größten Fachmarkttagglomerationen im Raum Köln entstanden. Zu den größten Einzelhandelsfachmärkten gehören die Möbelanbieter Porta (rd. 40.000 qm VKF) und Möbel Boss (rd. 5.000 qm VKF), der Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, der derzeit von rd. 16.000 qm auf rd. 24.000 qm VKF erweitert, der Gartenfachmarkt Blumen Risse (rd. 5.500 qm VKF), ein Medimax-Elektrofachmarkt (rd. 3.000 qm VKF), ein Bekleidungsmarkt Robert Ley (rd. 2.100 qm VKF) sowie eine Intersport-Filiale (rd. 1.900 qm VKF).

Bedingt durch den zahlreichen Besatz an großflächigen Einzelhandelsbetrieben übernimmt der Fachmarktstandort Frechen Versorgungsfunktionen, die deutlich über das Stadtgebiet von Frechen hinausgehen.

Eine weitere, jedoch deutlich kleinere Fachmarktkonzentration hat sich in Frechen im Bereich der Kölner Straße ausgebildet. Zu den hier ansässigen Anbietern gehören u.a. ein Baby Fachmarkt, ein P+R Reitsportmarkt, ein Plus Discountmarkt, ein Kik Textildiscountmarkt sowie ein Ladi Bodenbelagfachmarkt.

4.2.5 Köln-Marsdorf

In unmittelbarer Nachbarschaft der Fachmarkttagglomeration der Stadt Frechen schließt sich, östlich der Autobahn BAB 1, der Fachmarktstandort Köln-Marsdorf an.

Gemeinsam bilden beide Fachmarktstandorte die größte Konzentration an großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Raum Köln. Zu den größten Anbietern gehören die SB-Warenhäuser Maxus (rd. 10.000 qm VKF), Kaufland (rd. 8.400 qm VKF) und Extra (rd. 3.500 qm VKF), die Möbelhäuser Realkauf (rd. 30.000 qm VKF), Möbel Trösser (rd. 8.000 qm VKF), Viva (rd. 5.000 qm VKF), der Teppichanbieter Domäne Harste (rd. 4.000 qm VKF), der Küchenfachmarkt Astroh (rd. 3.000 qm VKF), ein Obi Bau- und Heimwerkermarkt (rd. 16.000 qm VKF), ein Media Markt-Elektrofachmarkt (rd. 3.500 qm VKF) und der Spielwarenfachmarkt TOYS"R"US (rd. 2.000 qm VKF).

In Anbetracht der hervorgehobenen Stellung als Einzelhandelsstandort nimmt die Fachmarkttagglomeration Köln-Marsdorf gemeinsam mit dem Gewerbegebiet Frechen Versorgungsfunktionen auf regionaler Ebene wahr.

4.2.6 Stadt Erftstadt

Die größte Einzelhandelskonzentration in der Stadt Erftstadt stellt das Erftstadt-Center im Stadtteil Liblar dar. Das Erftstadt-Center umfasst insgesamt rd. 12.000 qm VKF. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf schätzungsweise rd. 45 Mio. EUR.

Mit Abstand größter Einzelhandelsanbieter ist ein Real-SB-Warenhaus mit rd. 7.700 qm VKF. Weitere größere Einzelhandelsbetriebe sind ein Dänisches Bettenlager mit rd. 630 qm VKF, ein Penny Markt mit rd. 600 qm VKF und ein Kik-Textilfachmarkt mit rd. 450 qm VKF.

Hinsichtlich der Angebotssituation ist festzuhalten, dass sich das Erftstadt-Center durch eine vornehmliche Ausrichtung auf kurzfristige Bedarfsgüter sowie auf Waren des unteren Preis- und Qualitätsniveaus auszeichnet.

Zu den größten Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Stadtgebiet von Erftstadt gehören ein Hagebau-Baumarkt mit rd. 8.100 qm VKF, zwei Rewe-Verbrauchermärkte mit rd. 1.900 sowie rd. 1.700 qm VKF sowie der Küchenanbieter Wisskirchen mit rd. 1.500 qm VKF.

4.2.7 Stadt Bergheim

Der Haupteinkaufsbereich der Bergheimer Innenstadt erstreckt sich entlang der zur Fußgängerzone ausgebauten Hauptstraße und Kölner Straße. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe zählen insgesamt rd. 10.000 qm VKF, auf denen sie einen geschätzten Umsatz von rd. 44 Mio. EUR erwirtschaften.

Die Besitzstruktur in der Bergheimer Innenstadt ist durch eine starke Kleinteiligkeit gekennzeichnet. Mit Abstand größter Anbieter ist derzeit ein Hit-Verbrauchermarkt mit rd. 3.500 qm VKF. Die beiden nächst größeren Einzelhandelsbetriebe, der Textilanbieter Takko und der Drogeriemarkt Ihr Platz, weisen mit rd. 520 qm und rd. 470 qm bereits eine deutlich kleinere Verkaufsflächengröße auf.

Der Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt von Bergheim liegt bei den kurzfristigen Bedarfsgütern, auf die rd. 43 % (rd. 4.200 qm VKF) des gesamten Verkaufsflächenangebotes entfallen. Ein größeres Angebot besteht mit rd. 2.100 qm VKF zudem im Bekleidungssegment sowie in den Sortimenten Hausrat/GPK/Geschenke mit rd. 700 qm VKF.

Gegenwärtig laufen in der Innenstadt von Bergheim die Baumaßnahmen für die Errichtung der Postgalerie. Geplant sind insgesamt rd. 8.000 qm VKF auf zwei Verkaufsebenen. Ankermieter wird ein Kaufland Verbrauchermarkt mit rd. 4.000 qm VKF sein. Durch die Einzelhandelsmaßnahme wird die Bedeutung der Innenstadt als Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung der Stadt Bergheim noch einmal zunehmen. Die Eröffnung der Postgalerie ist für Ende 2008 vorgesehen.

Außerhalb der Innenstadt von Bergheim sind einige großflächige Einzelhandelsbetriebe vertreten, die jedoch keine ausgeprägte Fachmarkttagglomeration ausbilden. Der Ansatz einer Konzentration besteht im Stadtteil Zieverich im Bereich der Humboldtstraße, wo neben Möbel Hausmann mit rd. 15.000 qm VKF ebenfalls ein Praktiker Baumarkt mit rd. 7.200 qm VKF sowie zwei Lebensmitteldiscountmärkte von Aldi und Lidl ansässig sind.

Im unmittelbaren Standortumfeld der Humboldtstraße, im Bereich der Lechenicher Straße/Sportparkstraße, haben kürzlich die Baumaßnahmen für die Errichtung eines Fachmarktzentrums begonnen. Als größter Anbieter ist ein Toom Baumarkt mit rd. 8.000 qm VKF vorgesehen. Zu den weiteren Nutzern werden auf einer Fläche von insgesamt rd. 1.500 qm ein

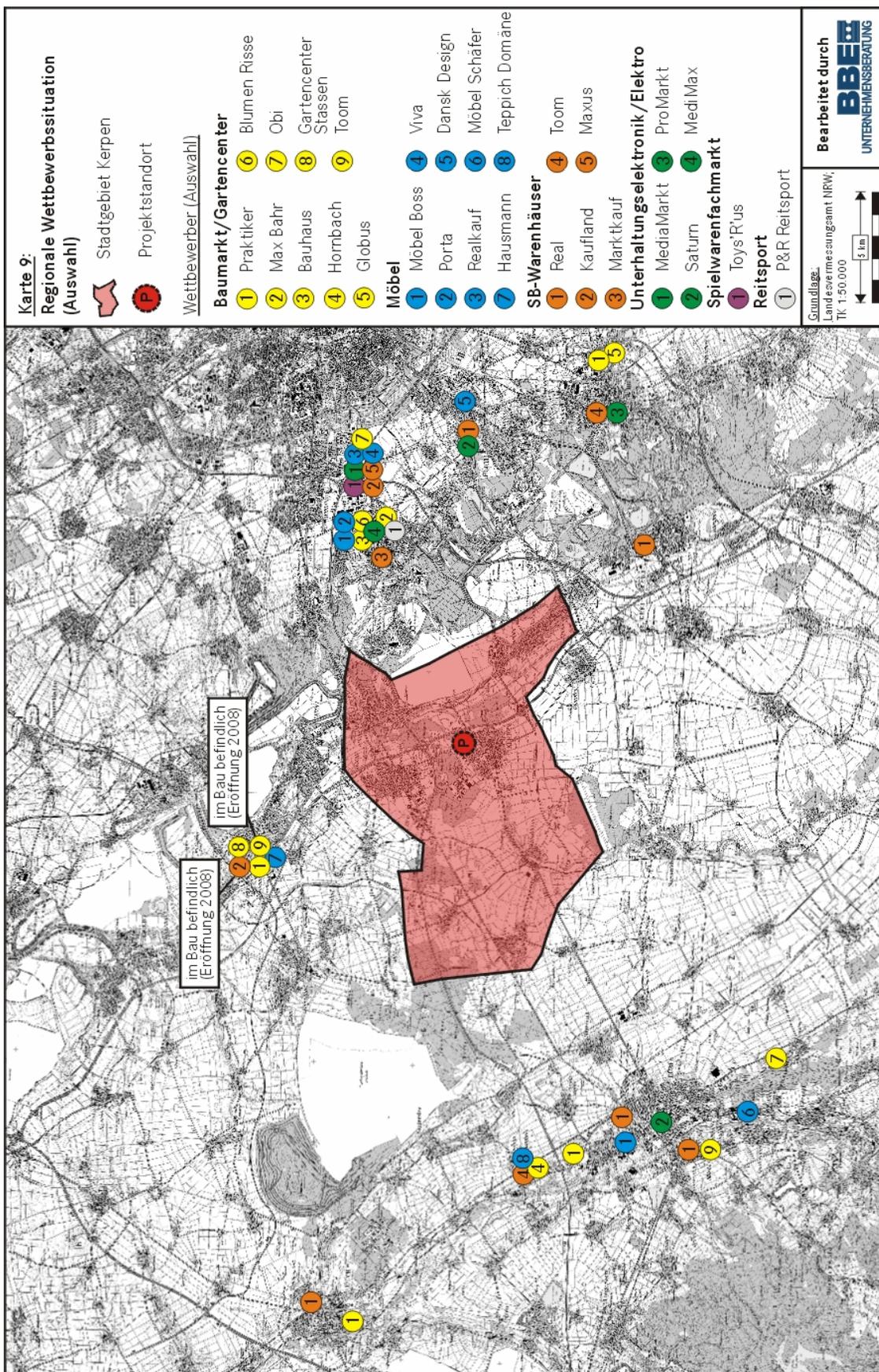
Dänisches Bettenlager, ein Fressnapf-Tierfuttermarkt sowie ein Sonnenstudio gehören. Die Eröffnung des Fachmarktzentruns ist für das Frühjahr 2008 angesetzt.

Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe im sonstigen Stadtgebiet von Bergheim sind u.a. das Gartencenter Strassen mit rd. 3.500 qm VKF, ein Rewe-Verbrauchermarkt mit rd. 2.300 qm VKF, der Gartenmarktanbieter Amoflor mit rd. 1.900 qm VKF sowie der Küchenanbieter Beveleth mit rd. 1.000 qm VKF.

4.2.8 Gemeinde Niederzier

Die Gemeinde Niederzier verfügt im Sondergebiet des Ortsteils Huchem-Stammeln, in unmittelbarer Nähe zur BAB 4 sowie zur Stadtgrenze von Düren, über eine deutlich ausgeprägte Fachmarkttagglomeration.

Zu den größten Anbietern zählen u.a. ein Hornbach-Baumarkt (rd. 10.000 qm VKF), ein Toom-SB-Warenhaus (rd. 6.400 qm VKF), der Teppichanbieter Domäne Harste (rd. 3.600 qm VKF), der Bekleidungsfachmarkt Krause (rd. 2.700 qm VKF), der Heimtextilienfachmarkt Essers (rd. 2.500 qm VKF), ein Dänisches Bettenlager (rd. 850 qm VKF) sowie Lebensmittel-discountmärkte der Betreiber Aldi und Lidl.



5 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

5.1 Verbraucherbefragung

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist in der Stadt Kerpen und in den Nachbargemeinden eine telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt worden. Nach dem Zufallsprinzip ausgesucht sind in der Stadt Kerpen 410 und in den Umlandgemeinden 400 Haushalte hinsichtlich ihrer bevorzugten Einkaufsziele beim Einkauf von ausgewählten Branchen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs befragt worden (Fragebogen siehe Anhang).

Ziel der Haushaltsbefragung war es, ein Bild über die derzeitigen Einkaufsorientierungen in der Stadt Kerpen sowie in den umliegenden Gemeinden zu bekommen. Dieser Überblick ist als eine wichtige Grundlage hinsichtlich der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzzunahmen im Falle der Realisierung des geplanten Fachmarktzentrums in der Stadt Kerpen anzusehen.

5.1.1 Einkaufsorientierung der Verbraucher in der Stadt Kerpen

siehe Abbildungen 1 und 2, S. 36

Hinsichtlich der Einkaufsziele, die die Kerpener Verbraucher bevorzugt für die Erledigung ihrer Einkäufe aufsuchen, zeigen sich bei den einzelnen Warengruppen zum Teil deutliche Unterschiede:

- Lebensmittel, Drogeriewaren und Zoobedarf, d.h. Güter des täglichen Bedarfs, kaufen die Kerpener nahezu ausschließlich in der Stadt Kerpen. So gaben bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren über 90 % der Befragten an, ihre Einkäufe üblicherweise in der Stadt Kerpen zu erledigen. Bei Zoobedarf/Tierfutter waren es immerhin noch rd. 85 %.

Einkaufsfahrten und damit Kaufkraftabflüsse zu Versorgungsstandorten im Umland finden gegenwärtig kaum statt. Wenn jedoch Versorgungsstandorte im Umland aufgesucht werden, so gehören das Gewerbegebiet in Frechen sowie Köln-Marsdorf (u.a. mit den Anbietern Maxus, Kaufland und Extra) zu den präferierten Versorgungsstandorten.

- Eine ebenfalls hohe Bedeutung als Versorgungsstandort für die eigene Wohnbevölkerung nimmt die Stadt Kerpen in den Warengruppen Fahrräder, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Spielwaren und Schuhe ein. So gaben zwischen rd. 55 und 75 % der befragten Haushalte an, diese Warengruppen vorzugsweise in der Stadt Kerpen einzukaufen. Als Ursache an den relativ hohen Werten ist aus Gutachtersicht die Tatsache anzusehen.

sehen, dass in der Stadt Kerpen mit Anbietern wie z.B. Fahrrad Lützeler, Spielwaren Ravenstein, Obi Baumarkt und dem Schuhanbieter Siemes kompetent aufgestellte Einzelhandelsbetriebe ansässig sind.

Bei Betrachtung der bevorzugten Versorgungsstandorte im Umland der Stadt Kerpen zeigt sich, dass von den Kerpener Verbrauchern insbesondere die Angebote in der Stadt Köln (Innenstadt, Weiden Einkaufszentrum sowie Köln-Marsdorf), der Stadt Frechen (Gewerbegebiet Europaallee) und Düren (Innenstadt, Gewerbegebiet Stockheim, Gewerbegebiet "Im großen Tal") wahrgenommen werden.

- Deutliche Einkaufsorientierungen zu Versorgungsstandorten außerhalb der Stadt Kerpen zeigen sich vor allem in den Warengruppen Unterhaltungselektronik/Elektrohaushaltsgeräte, Bekleidung/Wäsche, Sportartikel sowie Möbel/Einrichtungsbedarf.

In diesen Warengruppen gaben zwischen rd. 60 und 80 % der befragten Kerpener Haushalte an, ihre Einkäufe vorzugsweise in Umlandstandorten zu erledigen.

Als bevorzugte Standorte sind im Bereich Unterhaltungselektronik/Elektrohaushaltsgeräte die Stadt Köln (Innenstadt u.a. mit den Anbietern Saturn, Media Markt, Promarkt, Weiden Einkaufszentrum mit dem Anbieter Saturn und Köln-Marsdorf mit dem Anbieter Media Markt), das Gewerbegebiet Frechen (u.a. mit den Anbietern Medimax und Snogard) sowie die Stadt Hürth (Hürth-Park mit dem Anbieter Saturn) genannt worden.

Bei Bekleidung/Wäsche bestehen Umlandorientierung insbesondere in Richtung Köln (Innenstadt und Weiden Einkaufszentrum u.a. mit den Anbietern P&C, Kaufhof, Karstadt, Pohland, Hansen), Düren (Innenstadt u.a. mit den Anbietern Kaufhof, Wehmeyer, C&A, H&M) sowie Hürth (Hürth-Park u.a. mit den Anbietern C&A, Wehmeyer, H&M).¹⁶

Vergleichbar stellt sich die Situation bei den Sportwaren dar, bei denen als präferierte Standorte vor allem die Städte Köln, Hürth und Düren genannt worden sind.

Im Möbelsortiment entfielen die häufigsten Nennungen auf die Stadt Köln (u.a. mit den Anbietern Ikea, Realkauf, Viva, BoConcept, Möbel Trösser, Astroh Küchen), die Stadt Frechen (u.a. mit den Anbietern Porta und Möbel Boss) sowie die Stadt Bergheim (v.a. mit dem Anbieter Möbel Hausmann).

¹⁶ Die nach der Befragung geringe Bedeutung der Stadt Kerpen im Bekleidungssortiment ist angesichts der jüngsten Ansiedlungen von Modepark Röther und C&A auf den ersten Blick überraschend. Die Gutachter gehen jedoch davon aus, dass sich diese Anbieter aufgrund ihrer relativ kurzen Marktpräsenz noch nicht in den Einkaufsgewohnheiten der Kerpener Bevölkerung verfestigt haben.

Abbildung 1: Bedeutung der Stadt Kerpen als Einkaufsort nach Warengruppen

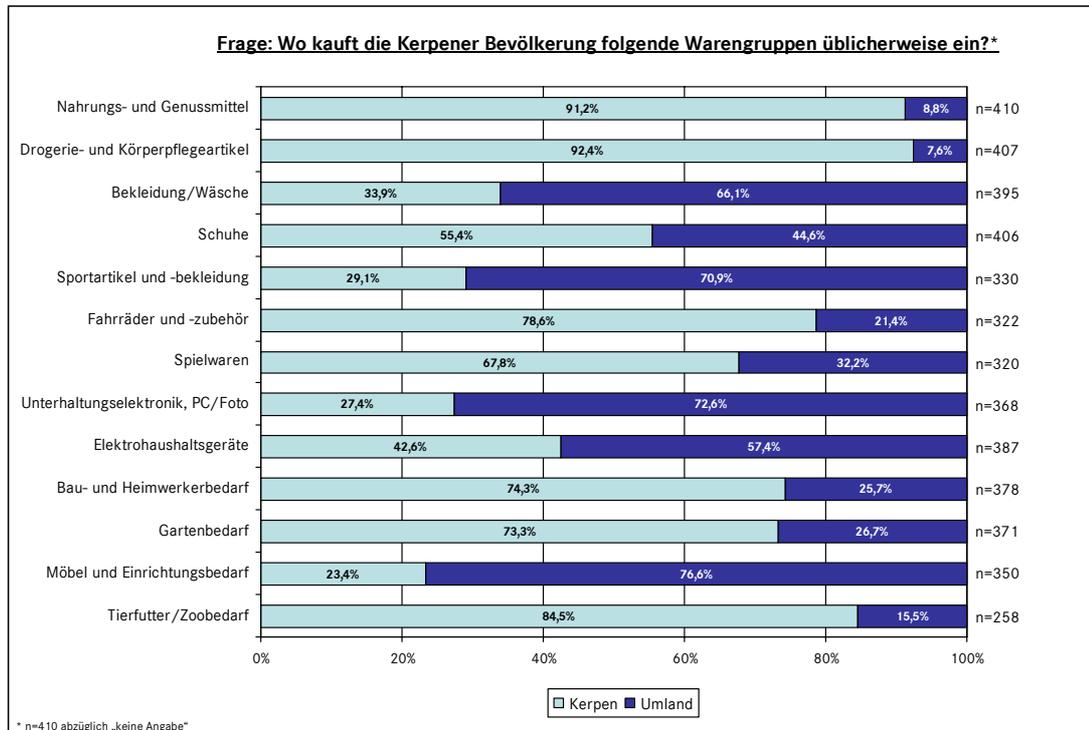
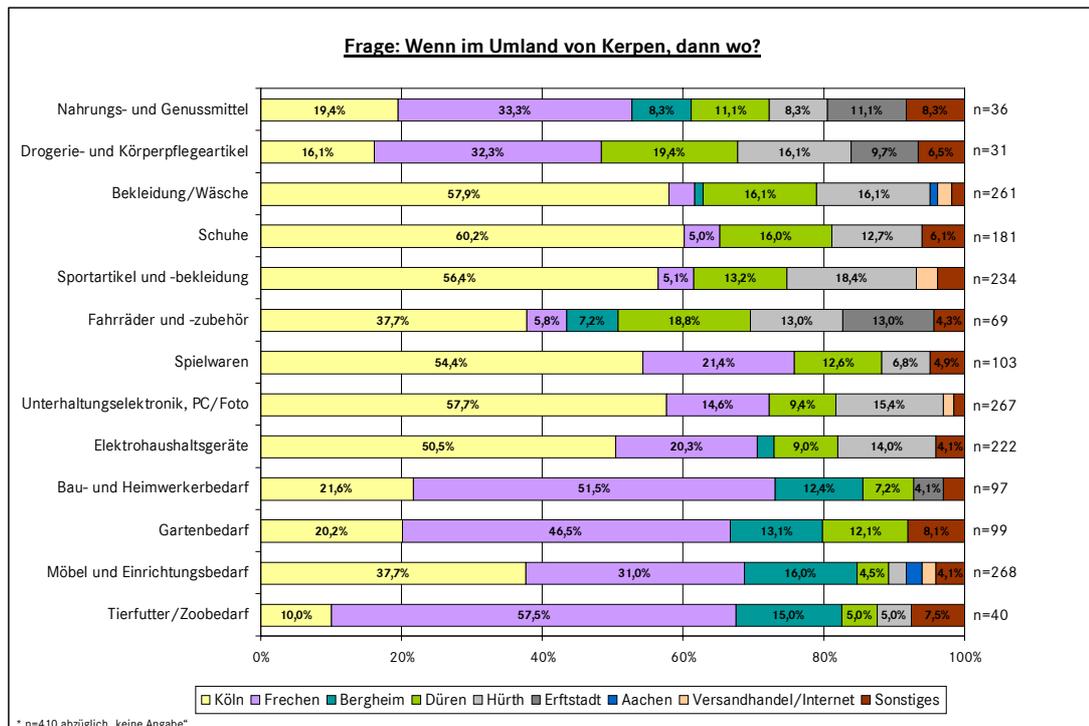


Abbildung 2: Bevorzugte Einkaufsstandorte der Kerpener Bevölkerung im Umland



5.1.2 Einkaufsorientierungen der Verbraucher in den Umlandgemeinden in Bezug auf die Stadt Kerpen

Hinsichtlich der Umlandbedeutung der Stadt Kerpen als Versorgungsstandort für die Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden ist festzuhalten:

- Über alle Branchen hinweg zeigt sich, dass die Stadt Kerpen nur über eine geringe Umlandbedeutung verfügt. Der Anteil der Verbraucher aus den umliegenden Gemeinden an der Gesamtzahl der Verbraucher, die angeben, üblicherweise in Kerpen ihre Einkäufe durchzuführen, liegt mehrheitlich unter 10 %.
- Hinsichtlich der Herkunft der Umlandbevölkerung bei den einzelnen Warengruppen ergibt sich ebenfalls ein relativ einheitliches Bild. Die Mehrzahl der Verbraucher, die aus den Umlandgemeinden stammen, kommt aus Elsdorf, Bergheim und Nörvenich.
- Darüber hinausgehende Einkaufsbeziehungen, etwa aus Erftstadt oder Hürth, sind nach der Befragung auch zu erkennen. Ihr Anteil fällt insgesamt jedoch sehr gering aus, so dass sich die Umlandbedeutung der Stadt Kerpen gegenwärtig vor allem auf Elsdorf, Bergheim sowie Nörvenich erstreckt.

Abbildung 3: Umlandbedeutung der Stadt Kerpen

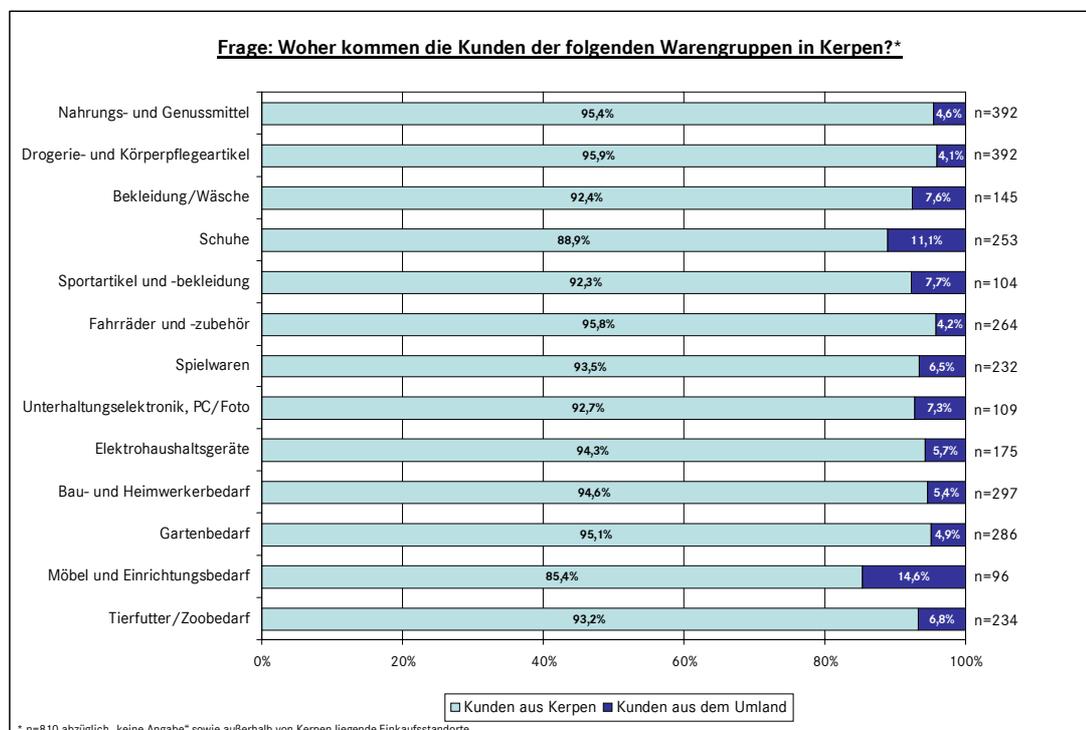
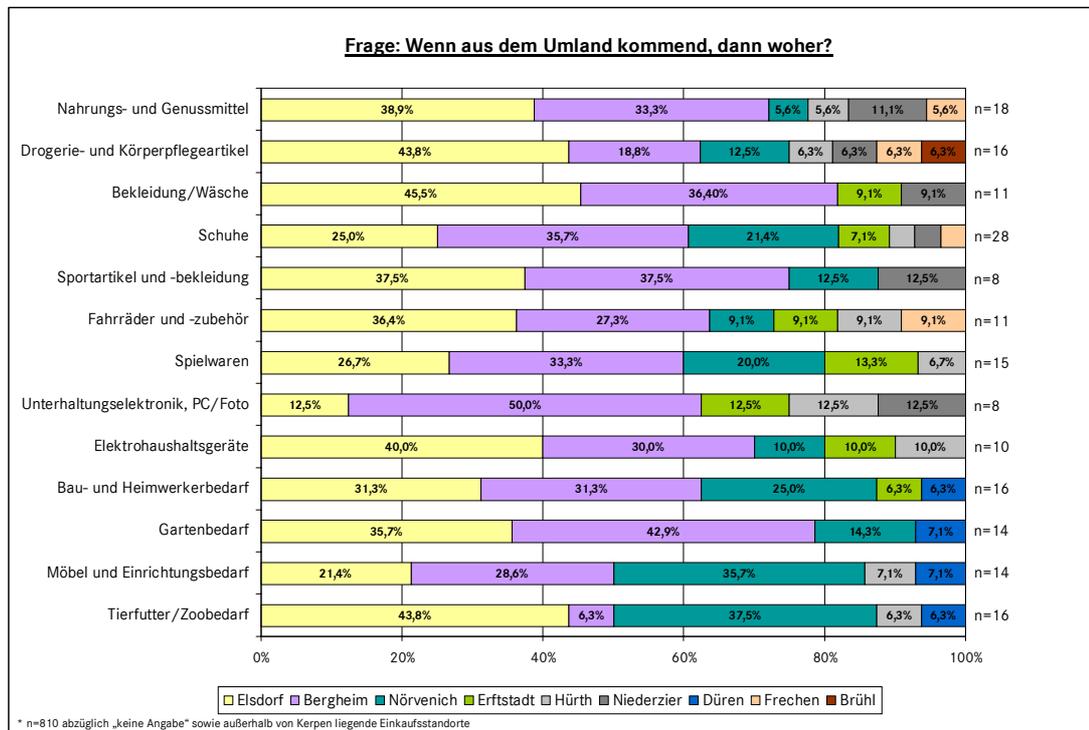


Abbildung 4: Herkunft der Umlandbevölkerung



5.1.3 Einkaufsorientierungen der Verbraucher in den Umlandgemeinden in Bezug auf sonstige Versorgungsstandorte (ausgewählte Branchen)

siehe Tabellen 4 - 6, S. 42

Nachfolgend werden in den "klassischen" Fachmarktsegmenten Bau- und Gartenbedarf, Einrichtungsbedarf sowie Elektrogeräte die Einkaufsorientierungen der Verbraucher in den Umlandgemeinden dargestellt. Dieser Betrachtung kommt angesichts der Fragestellung, wie das geplante Fachmarktzentrum in Kerpen das Einkaufsverhalten der Bevölkerung und damit die Kaufkraftströme im Umland beeinflusst und verändert, eine wichtige Bedeutung zu.

– **Stadt Düren**

Im Bau- und Gartenmarktsegment ist die Dürener Bevölkerung fast ausschließlich auf die Angebote (u.a. Obi, Praktiker) im eigenen Stadtgebiet ausgerichtet. Umlandorientierungen bestehen mit Ausnahme in Richtung Niederzier (u.a. Hornbach) nahezu nicht.

Im Elektrosortiment besteht von Seiten der Dürener Bevölkerung ebenfalls eine eindeutige Orientierung auf die Angebote in der Stadt Düren (u.a. Saturn). Gewisse Außenorientierungen gibt es in Richtung Aachen.

Im Möbelsortiment stellen sich die Einkaufsorientierungen vielfältiger dar. Neben den Angeboten in der Stadt Düren (u.a. Möbel Schäfer) bestehen Einkaufsverflechtungen auch nach Köln (u.a. Realkauf, Viva, Ikea) sowie nach Aachen/Würselen.

– **Stadt Brühl**

Einkäufe von Bau- und Gartenmarktsortimenten werden von den Brühlern vorzugsweise in der Stadt Brühl (u.a. Globus, Praktiker) durchgeführt. Gewisse Außenorientierungen lassen sich nach der Haushaltsbefragung in Richtung Köln (u.a. Obi in Marsdorf und Godorf) erkennen.

Anders stellt sich die Situation im Elektrosortiment dar. Neben den Angeboten in der Stadt Brühl (u.a. Promarkt) werden von Seiten der Brühler Bevölkerung auch Angebote vor allem in Köln (u.a. Saturn, Media Markt) und in Hürth (u.a. Saturn im Hürth-Park) wahrgenommen.

Noch stärkere Außenorientierungen zeigen sich im Möbelsortiment, insbesondere in Richtung Köln (u.a. Realkauf, Viva, Ikea), Frechen (u.a. Porta, Möbel Boss) und Hürth (u.a. Dansk Design).

– **Stadt Bergheim**

Im Bau- und Gartenmarktsegment werden von Seiten der Bergheimer Bevölkerung mehrheitlich die Angebote im eigenen Stadtgebiet wahrgenommen. Allerdings lassen sich auch Einkaufsorientierungen nach Frechen und nach Kerpen (u.a. Obi, Extra Bau&Hobby) erkennen.

Bei Elektrowaren zeigen sich deutliche Außenorientierungen der Bergheimer Bevölkerung vor allem in Richtung Köln (u.a. Media Markt, Saturn) und Frechen (u.a. Medimax).

Durch Anbieter wie Möbel Hausmann weist die Bergheimer Bevölkerung im Möbelsortiment eine relativ hohe Einkaufsorientierung auf das eigene Stadtgebiet auf. Außenorientierungen bestehen in erster Linie in Richtung Köln und Frechen.

– **Stadt Erftstadt**

Einkäufe im Bau- und Gartenmarktsegment werden von der Erftstädter Bevölkerung mehrheitlich bei Anbietern im eigenen Stadtgebiet erledigt. Leichte Einkaufsorientierungen auf Standorte im Umland lassen sich in Richtung Köln und Frechen erkennen.

Im Elektrosortiment kommt den örtlichen Anbietern offensichtlich eine relativ hohe Bedeutung zu. Dennoch zeigen sich deutliche Einkaufsorientierungen nach Köln und Hürth.

Im Möbelsortiment zeigt die Erftstädter Bevölkerung eine deutliche Orientierung in Richtung Köln und Frechen auf.

– **Stadt Hürth**

Den Angeboten im Bau- und Gartenmarktsegment im eigenen Stadtgebiet wird von der Hürther Bevölkerung offensichtlich eine nennenswerte Bedeutung beigemessen. Dennoch zeigen sich deutliche Außenorientierungen vor allem nach Frechen, jedoch auch nach Köln.

Elektrowaren werden von Seiten der Hürther Bevölkerung vorzugsweise im eigenen Stadtgebiet gekauft. Starke Einkaufsorientierungen lassen sich aber auch in Richtung Köln erkennen.

Im Möbelsegment werden neben den Angeboten im eigenen Stadtgebiet (u.a. Dansk Design) auch Angebote im Umland wahrgenommen. Dies betrifft vor allem die Städte Köln und Frechen.

– **Stadt Frechen**

Bei der Nachfrage nach Bau- und Gartenmarktsortimenten zeigt sich bei der Frechener Bevölkerung eine deutliche Orientierung auf das Angebot im eigenen Stadtgebiet (u.a. Bauhaus, Max Bahr). Jedoch auch Köln (u.a. Obi) nimmt bei der Nachfrage von Bau- und Gartenmarktsortimenten eine große Bedeutung ein.

Im Elektrosortiment sind von Seiten der Frechener Bevölkerung starke Einkaufsorientierungen nach Köln (u.a. Media Markt in Marsdorf) erkennbar. Doch auch die Angebote im Frechener Stadtgebiet wird von der Frechener Bevölkerung eine große Bedeutung beigemessen.

Im Möbelsortiment ergibt sich ein vergleichbares Bild. Hier zeigen sich deutliche Orientierung nach Köln (u.a. Realkauf, Viva in Marsdorf). Doch auch die Einzelhandelsangebote in der Stadt Frechen (u.a. Porta, Möbel Boss) werden von der Frechener Bevölkerung im starken Maße nachgefragt.

– **Gemeinde Elsdorf**

Im Bau- und Gartenmarktsegment zeigt die Elsdorfer Bevölkerung eine deutliche Orientierung nach Bergheim (u.a. Praktiker, Amoflor, Gartencenter Stassen). Doch auch die Angebote in der Stadt Kerpen (u.a. Obi, Extra Bau&Hobby) werden von der Elsdorfer Bevölkerung wahrgenommen.

Im Elektrosortiment bestehen deutliche Außenorientierungen nach Köln und Frechen. Gewisse Einkaufsorientierungen lassen sich jedoch auch in Richtung Düren, Hürth und Kerpen erkennen.

Im Möbelsortiment zeigen sich starke Einkaufsorientierungen nach Bergheim (u.a. Möbel Hausmann). Gewisse Verflechtungen bestehen jedoch auch nach Köln und Kerpen (u.a. Poco, Intex Teppichmarkt).

– **Gemeinde Niederzier**

Die Nachfrage der Niederzierer Bevölkerung nach Bau- und Gartenmarktsortimenten ist eindeutig auf die Angebote im eigenen Gemeindegebiet (u.a. Hornbach) sowie in der Stadt Düren (u.a. Obi, Praktiker) ausgerichtet.

Im Elektrosortiment nimmt die Stadt Düren als Versorgungsstandort (u.a. Saturn) eine hervorgehobene Bedeutung für die Bevölkerung in Niederzier ein. Nennenswerte Einkaufsorientierungen bestehen jedoch auch in Richtung Jülich.

Im Möbelsortiment bestehen die stärksten Einkaufsorientierungen in Richtung Aachen/Würselen. Doch auch Düren stellt für die Bevölkerung in Niederzier einen wichtigen Versorgungsstandort dar.

– **Gemeinde Nörvenich**

Im Bau- und Gartenmarktsortiment bestehen die intensivsten Einkaufsbeziehungen nach Düren. Gewisse Einkaufsorientierungen zeigen sich jedoch auch in Richtung Kerpen, Köln und Frechen.

Im Elektrosortiment stellt die Stadt Düren den wichtigsten Versorgungsstandort dar. Nennenswerte Einkaufsbeziehungen existieren aber auch in Richtung Köln.

Im Möbelsortiment zeigt sich keine eindeutige Einkaufsorientierung auf einen Versorgungsstandort. Nennenswerte Einkaufsbeziehungen bestehen sowohl in Richtung Aachen/Würselen und Düren als auch in Richtung Köln und Frechen.

Tabelle 4: Einkaufsorientierungen in den Umlandgemeinden (Elektrosortiment)

| Einkaufsort \ Wohnort | Düren | Brühl | Bergheim | Hürth | Frechen | Erfstadt | Elsdorf | Nörvenich | Niederzier | Insgesamt |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Düren | 88,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,4% | 8,8% | 69,6% | 57,4% | 27,7% |
| Köln | 6,2% | 14,7% | 37,1% | 25,0% | 53,9% | 30,1% | 23,5% | 14,3% | 1,9% | 22,3% |
| Hürth | 0,0% | 23,2% | 3,4% | 66,7% | 2,6% | 19,2% | 5,9% | 0,0% | 0,0% | 13,6% |
| Frechen | 0,0% | 0,0% | 12,4% | 6,0% | 42,1% | 4,1% | 13,2% | 1,8% | 0,0% | 8,2% |
| Brühl | 0,0% | 61,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 7,8% |
| Erfstadt | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 42,5% | 0,0% | 3,6% | 0,0% | 4,5% |
| Bergheim | 0,0% | 0,0% | 33,7% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,5% | 0,0% | 0,0% | 4,2% |
| Elsdorf | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 30,9% | 0,0% | 0,0% | 2,8% |
| Kerpen | 0,0% | 0,0% | 7,9% | 2,4% | 0,0% | 2,7% | 7,4% | 1,8% | 1,9% | 2,4% |
| Jülich | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 20,4% | 1,5% |
| Niederzier | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 18,5% | 1,4% |
| Bedburg | 0,0% | 0,0% | 5,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,9% | 0,0% | 0,0% | 1,2% |
| Aachen | 4,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,9% |
| Nörvenich | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,4% | 0,0% | 0,4% |
| Sonstige | 0,7% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 1,3% | 0,0% | 2,9% | 3,6% | 0,0% | 0,9% |
| Insgesamt | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

* n=800 abzüglich "keine Angabe" sowie Einkaufsort "Versandhandel/Internet"

Anmerkung: Die hervorgehobenen Zahlen stellen die Haupteinkaufsorientierungen der jeweiligen Wohnbevölkerung dar.

Tabelle 5: Einkaufsorientierungen in den Umlandgemeinden (Bau- u. Gartenmarktsortiment)

| Einkaufsort \ Wohnort | Düren | Brühl | Bergheim | Erfstadt | Hürth | Frechen | Elsdorf | Niederzier | Nörvenich | Insgesamt |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Düren | 93,9% | 0,0% | 2,2% | 1,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 44,8% | 69,6% | 28,0% |
| Frechen | 0,0% | 2,2% | 13,2% | 5,2% | 48,1% | 58,9% | 6,2% | 1,7% | 5,4% | 14,4% |
| Bergheim | 0,0% | 0,0% | 61,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 60,0% | 0,0% | 0,0% | 12,9% |
| Brühl | 0,0% | 88,0% | 0,0% | 1,3% | 5,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 11,7% |
| Erfstadt | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 83,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,8% | 8,8% |
| Köln | 0,7% | 3,3% | 4,4% | 7,8% | 14,3% | 39,7% | 0,0% | 0,0% | 7,1% | 7,9% |
| Niederzier | 2,7% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 53,4% | 1,8% | 4,9% |
| Kerpen | 1,4% | 0,0% | 12,1% | 1,3% | 0,0% | 0,0% | 15,4% | 0,0% | 10,7% | 4,1% |
| Hürth | 0,0% | 2,2% | 1,1% | 0,0% | 32,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 3,8% |
| Elsdorf | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 13,8% | 0,0% | 0,0% | 1,2% |
| Pulheim | 0,7% | 0,0% | 4,4% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,5% | 0,0% | 0,0% | 0,8% |
| Sonstige | 0,7% | 4,3% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 1,4% | 3,1% | 0,0% | 3,6% | 1,5% |
| Insgesamt | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

* n=800 abzüglich "keine Angabe" sowie Einkaufsort "Versandhandel/Internet"

Anmerkung: Die hervorgehobenen Zahlen stellen die Haupteinkaufsorientierungen der jeweiligen Wohnbevölkerung dar.

Tabelle 6: Einkaufsorientierungen in den Umlandgemeinden (Möbelsortiment)

| Einkaufsort \ Wohnort | Düren | Bergheim | Brühl | Hürth | Frechen | Elsdorf | Erfstadt | Niederzier | Nörvenich | Insgesamt |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Köln | 16,2% | 22,0% | 40,0% | 23,1% | 55,6% | 12,1% | 31,3% | 7,7% | 15,4% | 24,8% |
| Frechen | 0,0% | 9,8% | 15,0% | 48,7% | 38,9% | 3,0% | 28,1% | 3,8% | 19,2% | 17,0% |
| Düren | 51,4% | 0,0% | 2,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 19,2% | 15,4% | 13,8% |
| Aachen/Würselen | 23,0% | 2,4% | 0,0% | 0,0% | 2,8% | 6,1% | 0,0% | 46,2% | 23,1% | 11,2% |
| Bergheim | 0,0% | 48,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 54,5% | 0,0% | 3,8% | 0,0% | 11,2% |
| Hürth | 0,0% | 2,4% | 12,5% | 23,1% | 0,0% | 3,0% | 3,1% | 0,0% | 0,0% | 4,9% |
| Kerpen | 1,4% | 9,8% | 0,0% | 2,6% | 0,0% | 9,1% | 0,0% | 0,0% | 19,2% | 4,0% |
| Brühl | 0,0% | 0,0% | 25,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 6,3% | 0,0% | 0,0% | 3,5% |
| Erfstadt | 1,4% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 21,9% | 0,0% | 0,0% | 2,3% |
| Kall | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 0,0% | 2,8% | 3,0% | 9,4% | 0,0% | 0,0% | 2,0% |
| Niederzier | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 19,2% | 0,0% | 1,4% |
| Nörvenich | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 7,7% | 0,6% |
| Elsdorf | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 3,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,3% |
| Sonstige | 6,8% | 4,9% | 0,0% | 2,6% | 0,0% | 6,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 2,9% |
| Insgesamt | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

* n=400 abzüglich "keine Angabe" sowie Einkaufsort "Versandhandel/Internet"

Anmerkung: Die hervorgehobenen Zahlen stellen die Haupteinkaufsorientierungen der jeweiligen Wohnbevölkerung dar.

5.2 Derzeitiges Einzugsgebiet der Stadt Kerpen

siehe Tabelle 7, S. 44 und Karte 10, S. 45

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Stadt Kerpen spielen mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die quantitative und qualitative Angebotssituation in der Stadt Kerpen
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit von Kerpen
- die zentralörtliche Funktion der Stadt Kerpen
- der vom Verbraucher für die Güter der einzelnen Bedarfs- und Fristigkeitsstufen akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand
- Barrierewirkung ausgehend von z.B. topografischen Begebenheiten
- historisch gewachsene Einkaufsorientierungen

Einen geeigneten Anhaltspunkt für die Bestimmung des Einzugsgebietes der Stadt Kerpen bietet die telefonische Haushaltsbefragung, in deren Rahmen die Einkaufsorientierungen der Verbraucher in der Stadt Kerpen sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden abgefragt worden sind.

Wie die Befragung gezeigt hat, stammt der mit Abstand größte Anteil an Kunden, die ihre Einkäufe üblicherweise in der Stadt Kerpen durchführen, aus der Stadt Kerpen. Die Zahl der Kunden aus den Umlandgemeinden ist dagegen insgesamt gering.

Aufgrund dieser Tatsache ist als **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** der Stadt Kerpen das eigene Stadtgebiet anzusehen. Das Bevölkerungspotenzial in der Zone I beläuft sich damit auf rd. 64.000 Einwohner.

Gewisse Einkaufsorientierungen aus den Umlandgemeinden nach Kerpen zeigen sich vor allem aus Bergheim, Elsdorf, Nörvenich. Vor diesem Hintergrund können die an Kerpen angrenzenden Stadtteile dem **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** zugerechnet werden.¹⁷ Insgesamt leben rd. 41.000 Einwohner in der Zone II.

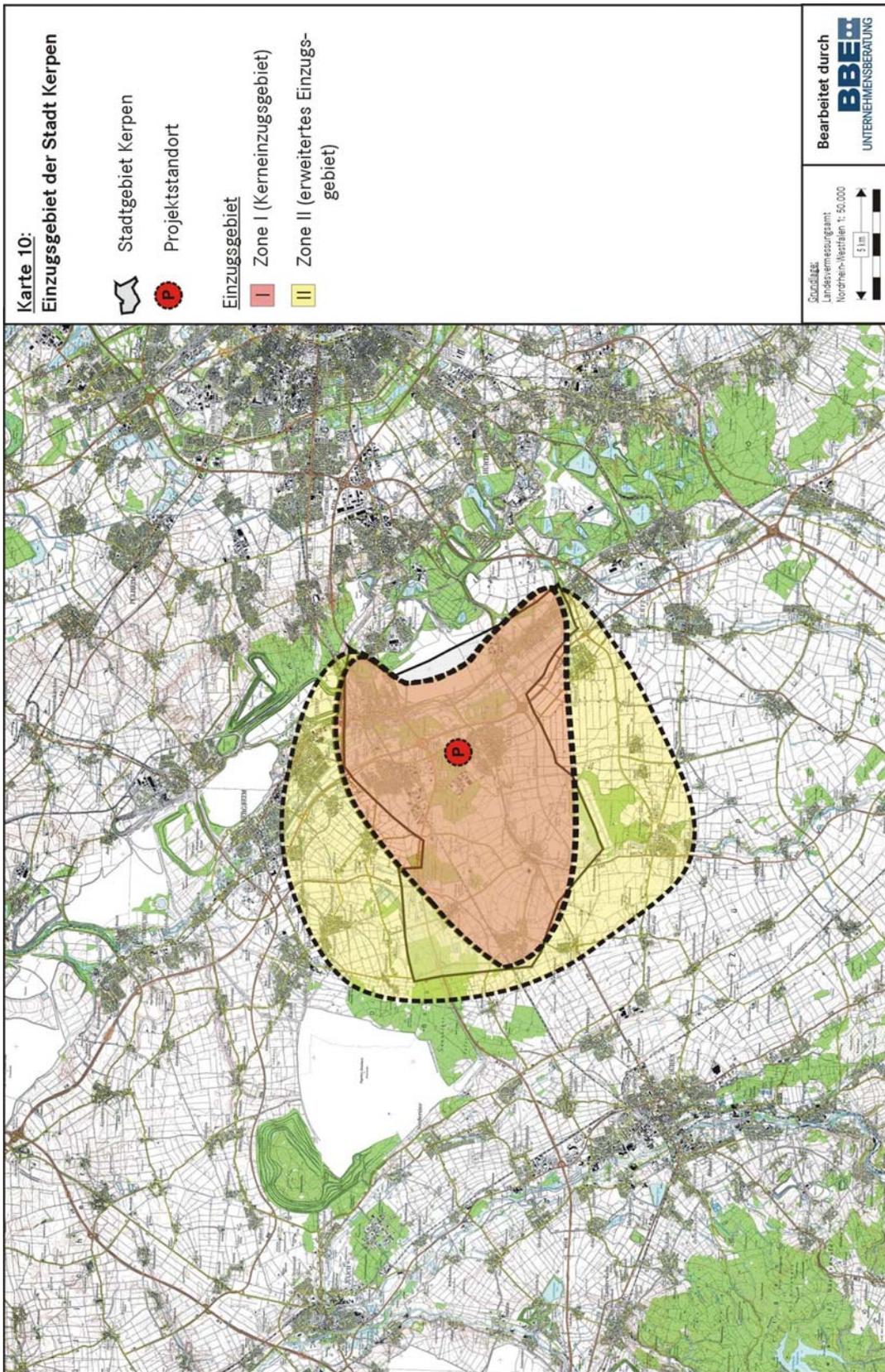
Insgesamt beläuft sich damit das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Kerpen gegenwärtig auf rd. 105.000 Einwohner.

¹⁷ Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Kerpener Stadtteilen Brüggen/Balkhausen/Türnich erscheint es aus Gutachtersicht auch gerechtfertigt, die Erftstädter Stadtteile Kierdorf und Gymnich dem erweiterten Einzugsgebiet von Kerpen zu zurechnen.

Tabelle 7: Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet

| | Einwohnerzahl* |
|------------------------|----------------|
| Zone I | |
| Stadt Kerpen | 64.016 |
| Summe Zone I | 64.016 |
| Zone II | |
| Stadt Bergheim | |
| davon: | |
| Ahe | 2.889 |
| Quadrath-Ichendorf | 14.735 |
| Summe | 17.624 |
| Gemeinde Elsdorf | |
| davon: | |
| Berrendorf | 3.640 |
| Etzweiler | 29 |
| Giesendorf | 1.268 |
| Heppendorf | 1.935 |
| Widdendorf | 81 |
| Summe | 6.953 |
| Gemeinde Nörvenich | |
| davon: | |
| Dorweiler | 241 |
| Eggersheim | 251 |
| Hochkirchen | 400 |
| Irresheim | 160 |
| Nörvenich | 3.964 |
| Oberbolheim | 185 |
| Pingsheim | 691 |
| Poll | 246 |
| Rath | 668 |
| Wissersheim | 934 |
| Summe | 7.740 |
| Stadt Erftstadt | |
| davon: | |
| Gymnich | 4.279 |
| Kierdorf | 3.196 |
| Summe | 7.475 |
| Gemeinde Merzenich | |
| davon: | |
| Golzheim | 1.316 |
| Summe | 1.316 |
| Summe Zone II | 41.108 |
| Summe Zone I+II | 105.124 |

*Stand Ende 2006/Anfang 2007



5.3 Potenzielles Einzugsgebiet eines Fachmarktzentrums

siehe Tabelle 8, S. 48 und Karte 11, S. 49

Das potenzielle Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums wird maßgeblich durch die Umlandbedeutung der einzelnen Nutzungsbausteine sowie durch deren Agglomerationswirkungen bestimmt.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes ist eine abschließende Bestimmung des zu erwartenden Einzugsgebietes noch nicht möglich. In Abhängigkeit der Leistungsfähigkeit und Attraktivität der jeweiligen Betreiber ist von gewissen Variationen auszugehen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet im Wesentlichen durch die sich abzeichnenden Ankernutzer, d.h. den geplanten Unterhaltungselektronikfachmarkt und den vorgesehenen Baumarkt bestimmt wird.

Dabei ist zu erwarten, dass insbesondere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriebedarf etc. eine deutlich geringere räumliche Ausstrahlung entfalten, als die potenziellen Ankernutzer. Gleiches gilt für nicht spezialisierte Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs im niedrigen Preis- und Angebotsgenre (z.B. Bekleidungs- und Schuhdiscounter). Auch hier dürfte sich die Ausstrahlung weitgehend auf das Kerpener Stadtgebiet beschränken. Andererseits ist davon auszugehen, dass sehr spezialisierte Fachmarktkonzepte, z.B. Reitsportfachmarkt oder Küchenfachmarkt, durchaus Einzugsgebiete erreicht werden können, die auch merklich über die Ausstrahlung der Ankermieter hinausgehen.

Die nachfolgende Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes impliziert die räumliche Ausstrahlung der mutmaßlichen Ankernutzer unter Berücksichtigung zu erwartender Synergieeffekt durch ergänzende Fachmarktkonzepte.

Dabei ist für die einzelnen Zonen eine von innen nach außen abnehmende Marktdurchdringung, d.h. Kaufkraftabschöpfung anzunehmen.

Insbesondere ist -wie oben ausgeführt- davon auszugehen, dass Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente oder auch mit mittel- und langfristigen Angebotssegmenten ohne Spezialisierung oder im Discountbereich ihren potenziellen Umsatz weitestgehend

aus der Kernzone (Zone I) erwirtschaften müssen und mit Zuflüssen aus den erweiterten Zonen aufgrund von Agglomerationseffekten nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der obigen Faktoren davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Fachmarktzentrums mit den genannten Ankernutzungen von einer nennenswerten Erhöhung der überörtlichen Bedeutung der Stadt Kerpen als Einkaufsplatz auszugehen ist.

Insofern ist mit Bezug auf das **derzeit** für den Einzelhandel der Stadt anzunehmende zweizonale Einzugsgebiet von einer räumlichen Erweiterung um eine Zone III auszugehen, die sich in nördlicher Richtung bis etwa an die Stadtgrenze von Bedburg erstrecken dürfte. Nach Osten dürften noch die Frechener Stadtteile Habelrath und Grefrath dem Einzugsgebiet zuzurechnen sein. In südlicher Richtung kann erwartet werden, dass das Einzugsgebiet bis fast nach Weilerswist reicht. Westlich von Kerpen dürfte die Gemeinde Merzenich in Teilen dem potenziellen Einzugsgebiet zuzurechnen sein.

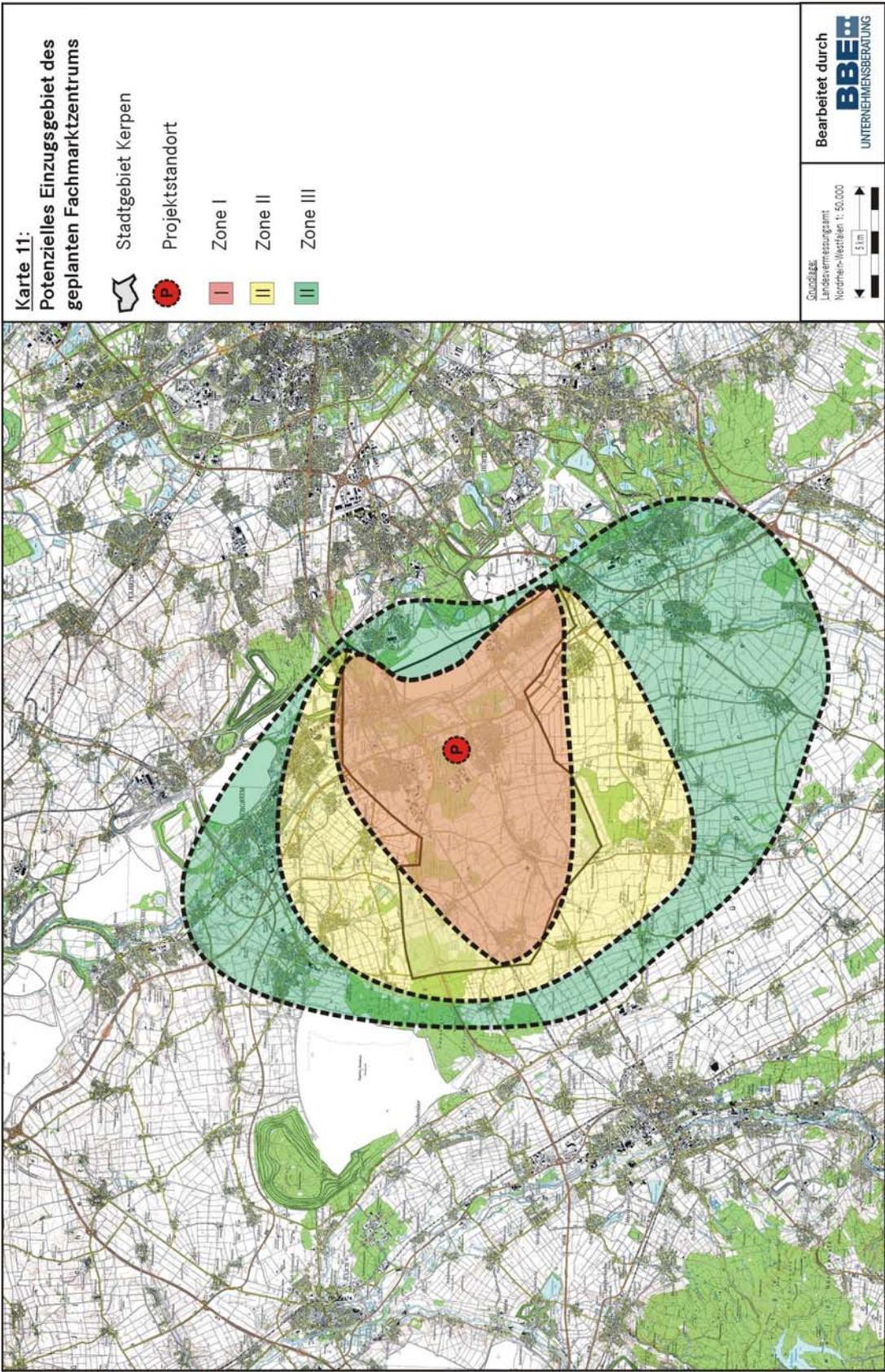
Dieses **weitere Einzugsgebiet bzw. die Zone III** umfasst aus Gutachtersicht insgesamt rd. 84.000 Einwohner.

Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes der Stadt Kerpen (Zone I+II) beläuft sich das Bevölkerungspotenzial im perspektivischen Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 190.000 Einwohner.

Tabelle 8: Bevölkerungspotenzial des geplanten Fachmarktzentrams

| | Einwohnerzahl* | | Einwohnerzahl* |
|------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Zone I | | Zone III | |
| Stadt Kerpen | 64.016 | Stadt Bergheim | |
| Summe Zone I | 64.016 | davon: | |
| Zone II | | Bergheim-Mitte | 5.966 |
| Stadt Bergheim | | Glesch | 1.924 |
| davon: | | Kenten | 7.789 |
| Ahe | 2.889 | Paffendorf | 1.313 |
| Quadrath-Ichendorf | 14.735 | Thorr | 2.265 |
| Summe | 17.624 | Zieverich | 4.112 |
| | | Summe | 23.369 |
| Gemeinde Elsdorf | | Stadt Erftstadt | |
| davon: | | davon: | |
| Berrendorf | 3.640 | Ahrem | 1.132 |
| Etzweiler | 29 | Blessem | 1.762 |
| Giesendorf | 1.268 | Bliesheim | 3.411 |
| Heppendorf | 1.935 | Erp | 2.659 |
| Widdendorf | 81 | Dimerzheim | 2.148 |
| Summe | 6.953 | Friesheim | 2.976 |
| | | Herrig | 597 |
| Gemeinde Nörvenich | | Köttingen | 3.944 |
| davon: | | Lechenich | 11.977 |
| Dorweiler | 241 | Liblar | 13.096 |
| Eggersheim | 251 | Summe | 43.702 |
| Hochkirchen | 400 | Gemeinde Elsdorf | |
| Irresheim | 160 | davon: | |
| Nörvenich | 3.964 | Angelsdorf | 2.033 |
| Oberbolheim | 185 | Elsdorf | 5.807 |
| Pingsheim | 691 | Esch | 2.697 |
| Poll | 246 | Grouven | 657 |
| Rath | 668 | Neu-Etzweiler | 582 |
| Wissersheim | 934 | Summe | 11.776 |
| Summe | 7.740 | Gemeinde Nörvenich | |
| Stadt Erftstadt | | davon: | |
| davon: | | Eschweiler ü. Feld | 1.145 |
| Gymnich | 4.279 | Summe | 1.145 |
| Kierdorf | 3.196 | Stadt Frechen | |
| Summe | 7.475 | davon: | |
| Gemeinde Merzenich | | Hahnelrath | 3.615 |
| davon: | | Summe | 3.615 |
| Golzheim | 1.316 | Gemeinde Merzenich | |
| Summe | 1.316 | davon: | |
| Summe Zone II | 41.108 | Morschenich | 488 |
| Summe Zone I+II | 105.124 | Summe | 488 |
| | | Summe Zone III | 84.095 |
| | | Summe Zone I+II+III | 189.219 |

*Stand Ende 2006/Anfang 2007



5.4 Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen

Das Nachfragevolumen der Stadt Kerpen ergibt sich aus der Multiplikation der Einwohnerzahl im Stadtgebiet mit den - durch das sortimentspezifische Kaufkraftniveau der Stadt Kerpen gewichteten - branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben pro Jahr. Insgesamt verfügt die Stadt Kerpen über ein Gesamtnachfragevolumen in Höhe von rd. 366 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf die kurzfristigen Bedarfsgüter rd. 195 Mio. EUR, auf die mittelfristigen Bedarfsgüter rd. 92 Mio. EUR und auf die langfristigen Bedarfsgüter rd. 71 Mio. EUR.¹⁸

Tabelle 9: Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen

| Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: | 102,03 | Stadt Kerpen | |
|--|------------------|---|----------------------------|
| Bevölkerung Stadt Kerpen | 64.016 | sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben* | Nachfragevolumen insgesamt |
| Warengruppen | 2007 [in EUR] | 2007 [in Mio. EUR] | |
| Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäckerei / Metzgerei) | 2.039 | 130,5 | |
| <i>davon: Getränke</i> | 233 | 14,9 | |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 238 | 15,3 | |
| Pharmazeutische, medizinische u. orthopädische Artikel | 491 | 31,4 | |
| Blumen / Zoo | 77 | 5,0 | |
| <i>davon: Zoo- u. Heimtierbedarf</i> | 39 | 2,5 | |
| Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher | 205 | 13,1 | |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 3.050 | 195,3 | |
| Bekleidung, Wäsche, Meterware | 481 | 30,8 | |
| Schuhe, Lederwaren | 112 | 7,2 | |
| Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) | 78 | 5,0 | |
| Baumarktsortiment i.e.S. (u.a. Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör) | 488 | 31,1 | |
| <i>davon: Autozubehör</i> | 27 | 1,7 | |
| GPK, Hausrat, Geschenkartikel | 80 | 5,1 | |
| Spielwaren, Hobbys, Musikinstrumente | 115 | 7,4 | |
| Sportartikel, Fahrräder, Camping | 87 | 5,6 | |
| <i>davon: Reitsport</i> | 6 | 0,4 | |
| <i>davon: Sportgroßgeräte</i> | 9 | 0,6 | |
| <i>davon: Fahrräder</i> | 34 | 2,2 | |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 1.441 | 92,2 | |
| Heimtextilien (Teppiche, Gardinen), Haustextilien (Haus-, Tischwäsche) | 87 | 5,6 | |
| Bettwaren (Matratzen, Bezüge, Kissen etc.) | 37 | 2,3 | |
| Möbel (inkl. Bad- /Garten-, Büromöbel) | 300 | 19,2 | |
| Elektrogeräte, Leuchten | 132 | 8,4 | |
| Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikation, Foto | 369 | 23,7 | |
| Optik, Akustik | 70 | 4,5 | |
| Uhren / Schmuck | 54 | 3,5 | |
| sonstiges (Briefmarken, Münzen etc.) | 51 | 3,3 | |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 1.100 | 70,5 | |
| sonstige Umsätze des Einzelhandels | 122 | 7,8 | |
| Einzelhandel insgesamt | 5.713 | 365,8 | |

Rundungsdifferenzen möglich

*Anmerkung: Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben für die Stadt Kerpen sind durch die BBE Markt- und Regionalforschung berechnet worden.

¹⁸ Zzgl. rd. 8 Mio. EUR durch sonstige Umsätze des Handels wie z.B. Handelsvermittlung und e-Commerce des kleinbetrieblichen stationären Handels.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Nachfragevolumens in der Stadt Kerpen ist in den kommenden Jahren mit weiteren leichtem Anstieg zu rechnen.

Der Hintergrund für diese Einschätzung ist, dass nach den Bevölkerungsprognosen für den Rhein-Erft-Kreis auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Auf Kreisebene wird bis zum Jahr 2025 von einem Zuwachs von rd. 3 % ausgegangen.

Für den Einzelhandel in der Stadt Kerpen ist diese Entwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten, da zumindest mittelfristig das für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Nachfragevolumen in den kommenden Jahren tendenziell stabil bleiben wird.

5.5 Umsatz-Kaufkraft-Relation

siehe Tabelle 10, S. 54

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation in bestimmten Warengruppen innerhalb eines Teilraums dar. Dabei deuten Werte von unter 100 % darauf hin, dass mehr Kaufkraft aus einem Gebiet abfließt, als von außerhalb zuströmt. Dagegen ist bei Werten von über 100 % per Saldo von Kaufkraftzuflüssen auszugehen.

Insgesamt wird von den ansässigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Kerpen derzeit ein Umsatz in Höhe von rd. 292 Mio. EUR erzielt. Bezogen auf das in der Stadt Kerpen lokalisierte Nachfragevolumen von rd. 366 Mio. EUR entspricht dies einer **Umsatz-Kaufkraft-Relation** von rd. 80 %. Per Saldo ist somit von einem Kaufkraftabfluss aus der Stadt Kerpen von jährlich rd. 74 Mio. EUR auszugehen.

Insgesamt kommt es damit aus der Stadt Kerpen zu verhältnismäßig hohen Kaufkraftabflüssen, wobei zwischen den einzelnen Warengruppen zum Teil erhebliche Unterschiede zu bestehen.

Bindungsquoten von über 100 % erreicht die Stadt Kerpen gegenwärtig in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Parfümerie, Zoo- und Heimtierbedarf, Bekleidung, Schuhe, Bettwaren sowie Heim- und Haustextilien.

In diesen Warengruppen übertreffen die Kaufkraftzuflüsse nach Kerpen die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet.¹⁹ Allerdings liegt in keiner der genannten Warengruppen die Umsatz-Kaufkraft-Relationen deutlich über 100 %, was auf die derzeit begrenzte überörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Kerpen hinweist.

¹⁹ Die Umsatz-Kaufkraft-Relation der Stadt Kerpen, insbesondere im Bekleidungssortiment, erscheint angesichts der Befragungsergebnisse, wonach der überwiegende Teil der Kerpener Bevölkerung seine Bekleidungsinkäufe üblicherweise außerhalb von Kerpen durchführt, verhältnismäßig hoch. Aus Gutachtersicht erklärt sich diese Differenz damit, dass auf der einen Seite die jüngeren Einzelhandelsansiedlungen (v.a. Modemarkt Röther, C&A) zumindest zum Zeitpunkt der Haushaltsbefragung noch nicht zu einer Veränderung der Einkaufsgewohnheiten der Kerpener Bevölkerung geführt hat. Auf der anderen Seite sind von den Gutachtern die perspektivischen Umsätze für das Jahr 2007 angesetzt worden, d.h. die zu erwartenden Umsätze nach einer ersten Marktabtastung.

Die niedrigsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen von zum Teil deutlich unter 70 % weist die Stadt Kerpen derzeit in den Warengruppen Sportbedarf einschließlich der Spezialsegmente Reitsportbedarf und Sportgroßgeräte, Möbel, Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte auf.

Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass auf der einen Seite in der Stadt Kerpen in diesen Warengruppen keine bzw. nur wenige größere Anbieter vertreten sind und auf der anderen Seite in den Umlandgemeinden z.B. in Köln, Frechen, Düren und Hürth eine Reihe von größeren Fachmärkten ansässig ist.

In den übrigen Branchen wie z.B. Spielwaren,²⁰ Fahrräder und GPK/Hausrat/Geschenkartikel liegen die Umsatz-Kaufkraft-Relationen zwar ebenfalls unter 100%, doch bewegen sich die per Saldo zu verzeichnenden Kaufkraftabflüsse für die Stadt Kerpen auf einem vergleichsweise moderaten Niveau.

²⁰ Bei der Warengruppe Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente ist zu berücksichtigen, dass vom Gesamtnachfragevolumen von rd. 7,4 Mio. EUR etwa 4,5 Mio. EUR auf den Sortimentsbereich Spielwaren entfällt. Da der Umsatz in der Stadt Kerpen überwiegend durch Spielwaren erzielt wird, ist in diesem speziellen Sortiment von einer deutlich höheren Umsatz-Kaufkraft-Relation auszugehen. Diese liegt im Bereich von etwas über 100 %.

Tabelle 10: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Stadt Kerpen nach Warengruppen

| Warengruppen | Stadt Kerpen | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|---|
| | Nachfragevolumen [in Mio. EUR] | Umsatz [in Mio. EUR] | Umsatz-Kaufkraft- relation [in %] |
| Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäckerei / Metzgerei) | 130,5 | 132,4 | 101,5 |
| <i>davon: Getränke</i> | <i>14,9</i> | <i>15,2</i> | <i>102,0</i> |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 15,3 | 15,7 | 102,6 |
| Pharmazeutische, medizinische u. orthopädische Artikel | 31,4 | 21,8 | 69,4 |
| Blumen / Zoo | 5,0 | 4,9 | 98,0 |
| <i>davon: Zoo- u. Heimtierbedarf</i> | <i>2,5</i> | <i>2,6</i> | <i>104,0</i> |
| Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher | 13,1 | 9,8 | 74,8 |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 195,3 | 184,6 | 94,5 |
| Bekleidung, Wäsche, Meterware | 30,8 | 32,3 | 104,9 |
| Schuhe, Lederwaren | 7,2 | 7,6 | 105,6 |
| Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) | 5,0 | 3,1 | 62,0 |
| Baumarktsortiment i.e.S. (u.a. Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör) | 31,1 | 18,7 | 60,1 |
| <i>davon: Autozubehör</i> | <i>1,7</i> | <i>1,0</i> | <i>58,8</i> |
| GPK, Hausrat, Geschenkartikel | 5,1 | 4,4 | 86,3 |
| Spielwaren, Hobbys, Musikinstrumente | 7,4 | 5,1 | 68,9 |
| Sportartikel, Fahrräder, Camping | 5,6 | 3,3 | 58,9 |
| <i>davon: Reitsport</i> | <i>0,4</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| <i>davon: Sportgroßgeräte</i> | <i>0,6</i> | <i>0,1</i> | <i>16,7</i> |
| <i>davon: Fahrräder</i> | <i>2,2</i> | <i>2,0</i> | <i>90,9</i> |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 92,2 | 74,5 | 80,8 |
| Heimtextilien (Teppiche, Gardinen), Haustextilien (Haus-, Tischwäsche) | 5,6 | 6,7 | 119,6 |
| Bettwaren (Matratzen, Bezüge, Kissen etc.) | 2,3 | 2,5 | 108,7 |
| Möbel (inkl. Bad- /Garten-, Büromöbel) | 19,2 | 10,3 | 53,6 |
| Elektrogeräte, Leuchten | 8,4 | 4,0 | 47,6 |
| Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikation, Foto | 23,7 | 5,5 | 23,2 |
| Optik, Akustik | 4,5 | 2,9 | 64,4 |
| Uhren / Schmuck | 3,5 | 0,9 | 25,7 |
| sonstiges (Briefmarken, Münzen etc.) | 3,3 | 0,0 | 0,0 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 70,5 | 32,8 | 46,5 |
| sonstige Umsätze des Einzelhandels | 7,8 | 0,0 | 0,0 |
| Einzelhandel insgesamt | 365,8 | 291,9 | 79,8 |

Rundungsdifferenzen möglich

6 AUSWIRKUNGSANALYSE FÜR DAS FACHMARKTZENTRUM FALDER/BÜRRIG

siehe Abbildung 5, S. 56

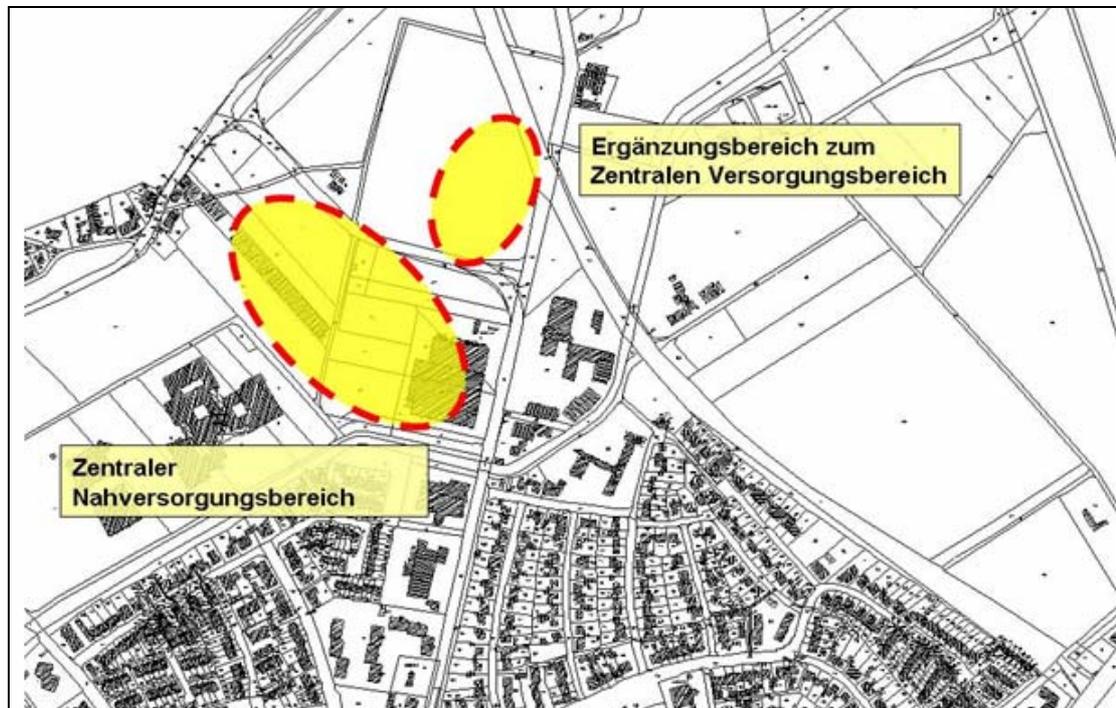
Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass für das geplante Fachmarktzentrum derzeit noch kein konkretes Nutzungskonzept vorliegt, ist der Verträglichkeitsanalyse ein umfassender Untersuchungsansatz zugrunde zu legen, der nahezu alle Hauptwarengruppen des Einzelhandels einbezieht. Dabei sind die Untersuchungen der Verträglichkeit im Wesentlichen an drei Hauptkriterien auszurichten.

– **Übereinstimmung mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen**

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kerpen lässt in dem als "Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich Kerpen" ausgewiesenen Bereich Falder/Bürrig neben einem Elektrofachmarkt bis zu 4.000 qm VKF weitere zentrenrelevante Nutzungen zu, soweit sie in der Stadt Kerpen **"...unterrepräsentiert sind und wegen ihrer Großflächigkeit nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können."** In dem darüber hinaus als "Zentraler Nahversorgungsbereich" ausgewiesenen Bereich, der sich ausgehend von der bestehenden Kaufland-Filiale nach Nord-Westen erstreckt, sind gemäß Einzelhandelskonzept **"... zukünftig weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen möglich..."**

Bezüglich der Frage, ob ein Sortiment innerhalb der Stadt Kerpen unterrepräsentiert ist, kann in einer ersten Einschätzung die Umsatz-Kaufkraft-Relation als Indiz für den Versorgungsgrad im relevanten Sortiment herangezogen werden. Ob das Sortiment theoretisch auch in der Kerpener Innenstadt angesiedelt werden könnte, hängt von zahlreichen Faktoren ab. Neben der Verfügbarkeit einer rein quantitativ ausreichenden Immobilie, spielen hier u.a. auch Aspekte wie Funktionalität und Zuschnitt der Immobilie, verkehrliche Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von ausreichenden Stellplatzkapazitäten, die Andienungssituation unter Berücksichtigung von potenziellen Restriktionen infolge von Lärmschutzauflagen etc, eine wichtige Rolle.

Abbildung 5: Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich und Zentraler Nahversorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die Übereinstimmung potenzieller Fachmarktnutzungen mit den Zielen der Landesplanung ergibt sich im Wesentlichen aus dem neuen § 24a LePro. Danach dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben "... weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen." (Beeinträchtungsverbot nach § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro).

Darüber hinaus sind Sondergebiete für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur **innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche** zulässig. Für solche Vorhaben "...kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnaher Versorgung vorliegt", wenn "... der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen" übersteigt (Kongruenzkriterium).

Vorhaben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind nach den Bestimmungen grundsätzlich auch **außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen** zulässig, wobei hier ebenfalls in der Regel davon ausgegangen wird, dass keine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt", wenn "... der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet" nicht übersteigt.

Da es sich hier um eine Art "Regelvermutung" handelt, ist der **Umkehrschluss**, dass Auswirkungen vorliegen, wenn die Kongruenz zwischen erwartetem Umsatz und Nachfragevolumen nicht besteht, **nicht zulässig**. Vielmehr können Auswirkungen in einem solchen Fall nicht von vornherein auf Basis der Regelvermutung ausgeschlossen werden, ob und inwieweit diese tatsächlich zu erwarten sind, ist dann im Rahmen einer gesonderten Betrachtung zu klären.

Basierend auf den Begründungen zum Gesetzentwurf des Landesentwicklungsprogramms darf darüber hinaus pro nicht zentrenrelevantem Vorhaben (Möbelmarkt, Baumarkt, Gartencenter etc.) der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 qm nicht übersteigen. Bei Standorten mit zwei oder mehr nicht zentrenrelevanten Fachmärkten mit über 50.000 qm Gesamtverkaufsfläche gilt als absolute Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente eine Größenordnung von 5.000 qm VKF.

– **Tatsächlich zu erwartende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung aufgrund von absatzwirtschaftlichen Wirkungen**

Neben den vorstehenden formalen Kriterien, sind zudem die tatsächlich zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen etwaiger Ansiedlungen zu prüfen und hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz für bestehende zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungssituation in Kerpen und ggf. in Nachbarkommunen einzuschätzen. Als maßgebliches Beurteilungskriterium ist hier insbesondere der für potenzielle Nutzungen zu erwartenden Umsatz bzw. die hierdurch hervorgerufenen Umverteilungen von Marktanteilen und Umsätzen von bestehenden Einzelhandelsstandorten. Sofern diese zunächst rein wettbewerblichen Umsatzwirkungen dazu führen, dass Betriebsaufgaben in Zentralen

Versorgungsbereichen oder an Nahversorgungsstandorten zu erwarten sind und diese dadurch in ihrer Funktion beeinträchtigt oder geschwächt werden.

Nachfolgend sollen die für die etwaige Fachmarktnutzungen am Falder/Bürrig in Betracht kommenden Hauptwarengruppen anhand der vorstehend dargestellten Hauptkriterien hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit geprüft werden.

6.1 Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsortiment

Grundsätzlich sind im Segment Nahrungs- und Genussmittel verschiedene Angebots- und Vertriebskonzepte am Standort Falder/Bürrig denkbar. Dabei reicht die Bandbreite vom klassischen Lebensmittel-Vollsortimenter über Lebensmitteldiscounter bis hin zu Spezialanbietern wie Bio-Supermärkte/-Discounter, Getränkeabholmärkte, Weinfachmärkte. Darüber hinaus wäre auch eine sich von den üblichen Formaten abhebende Konstellation eines Markthallenkonzeptes denkbar, welches unterschiedliche kleinteilige Spezialanbieter unter einem Dach bündelt. Im Kontext mit dem geplanten Fachmarktzentrum ist dabei davon auszugehen, dass vorstehende Betriebsformate am Standort Falder/Bürrig sich in Verkaufsflächen-Größenordnungen zwischen rd. 800 qm und rd. 1.000 qm VKF bewegen könnten. Für einen Lebensmittel-Vollsortimenter wäre allerdings unter den gegebenen Marktbedingungen bei einer Neuansiedlung eine Mindestverkaufsfläche von rd. 1.200 bis 1.500 qm in Ansatz zu bringen. Diese Größenordnung wäre auch für ein Markthallenkonzept als Untergrenze anzusetzen, zumal hier von einem überproportional hohen Verkehrsflächenanteil auszugehen ist.

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ("Kerpener Liste") sind Nahrungs- und Genussmittel den "Nahversorgungsrelevanten Sortimenten" zugeordnet. In Bezug auf die etwaige Ansiedlung am Standort Falder/Bürrig trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

- Die Ansiedlung von neuen Nahversorgern kann nur an den in diesem Konzept festgelegten Standorten stattfinden. Um die Vielfalt der Versorgung in den Stadtteilen zu gewährleisten, sollte die Ansiedlung von weiteren Discountern möglichst unterbleiben. Wünschenswert ist eine gleichmäßige Mischung von Vollversorgern und Discountern. (S. 14)

- Die wohnungsnahe, nicht großflächige Nahversorgung (z.B. Metzger, Bäcker, kleinere Lebensmittelläden, Kioske, Bioläden) ist uneingeschränkt überall zulässig. (S. 14)
- Sicherung und Ergänzung des zentralen Nahversorgungsstandortes Bereich Kaufland/Falder für die ergänzende Versorgung der Bevölkerung im Bereich Nahversorgung. (S. 14)
- Die Festlegung als zentraler Nahversorgungsbereich zur vorhandenen Kaufland-filiale bedeutet, dass hier zukünftig weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen möglich sind. (S. 25)
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur an den unter 5.3 definierten Standorten zulässig.²¹ (S. 30)
- Die wohnungsnahe Nahversorgung - unter der planungsrechtlichen Großflächigkeit von derzeit 800m² - in Form von Lebensmittel -Fach- und Spezialgeschäften sowie auch das Lebensmittelhandwerk (Metzgereien, Bäckereien, Konditoreien) hat keine Standortbeschränkung und kann sich zukünftig überall ansiedeln. (S. 30)

Die für zentrenrelevante Nutzungen am Standort Falder/Bürrig formulierte Beschränkung auf in der Stadt unterrepräsentierte Sortimente, die wegen ihrer Großflächigkeit nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können, ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente, zu denen die Nahrungs- und Genussmittel zählen, nicht aus dem Einzelhandelskonzept abzuleiten. Vielmehr wird deren Ansiedlung im Zentralen Nahversorgungsbereich ausdrücklich als zulässig deklariert (s.o.)

Nach den vorstehend zitierten Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes steht die Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln am Standort Falder/Bürrig somit grundsätzlich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes im Einklang. Eine diesbezügliche Einschränkung ergibt sich aus der grundsätzlich formulierten -standortunabhängigen- Zielsetzung, dass die Ansiedlung von Discountern unterbleiben sollte,²² so dass die Ansiedlung eines solchen Betriebstyps im Widerspruch zu diesem Ziel stehen würde.

²¹ Hier wird auch der Standortbereich Kaufland/Falder genannt.

²² Hier muss die Frage offen bleiben, ob hierin ein Eingriff in den Wettbewerb zwischen den Vertriebsformaten zu sehen ist. Dies steht auch im gewissen Gegensatz zu der Aussage, dass wohnungsnahe, nicht großflächige Betriebe (< 800 qm VKF) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten "uneingeschränkt überall zulässig" sein sollen.

Der Ansiedlung sonstiger Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln stehen dagegen die Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegen.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel relevanten Vorgaben der Landesplanung beziehen sich insbesondere auf das in § 24a Abs. 2 Satz 5 LePro formulierte "Kongruenzkriterium", wonach dem in § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro formulierten "Beeinträchtigungsverbot" in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung in der Regel entsprechen ist, wenn der zu erwartende Umsatz des/der Vorhaben das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotenzial nicht übersteigt.

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich das relevante Nachfragepotenzial in der Stadt Kerpen derzeit auf rd. 130 Mio. EUR. Für die für das Vorhaben insgesamt diskutierte Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von rd. 3.500 bis 4.000 qm kann auch ohne Kenntnis der potenziellen Angebotsformate bzw. Betreiber davon ausgegangen werden, dass die potenziell zu erwartenden Umsatzleistungen bei weitem nicht die Größenordnung des Nachfragevolumens erreichen.²³

Auch bezogen auf das Einzelsegment Getränke würde ein potenzieller Getränkemarkt mit einem anzunehmenden Maximalumsatz von rd. 2,5 Mio. EUR p.a. das relevante lokale Nachfragevolumen von rd. 15 Mio. EUR nicht annähernd erreichen bzw. übersteigen.

Insofern ist **im Sinne der formulierten Vermutungsregel** nach § 24a LePro im Segment Nahrungs- und Genussmittel für die in Betracht kommenden Betriebstypen **nicht von Beeinträchtigungen** für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnahe Versorgung in Kerpen oder den Nachbarkommunen auszugehen.

²³ Um diese Größenordnung zu erreichen, müsste auf der gesamten Fläche eine durchschnittliche Flächenproduktivität von über 34.000,- EUR/qm VKF erzielt werden, was definitiv ausgeschlossen werden kann.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung**

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Kerpen und der Region durch die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Bereich Falder/Bürrig hängen in hohem Maße von den jeweils betrachteten Betriebs- und Vertriebstypen ab.

So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Wettbewerbswirkungen zwischen gleichen bzw. ähnlichen Vertriebskonzepten stärker zum Tragen kommen als zwischen Betrieben mit unterschiedlichen Angebots- und Zielgruppenorientierungen.

Darüber hinaus ist für den Großteil der in Betracht kommenden Nutzungen im Nahrungs- und Genussmittelsegment davon auszugehen, dass zu erwartende Wettbewerbswirkungen und die daraus resultierenden Umsatzumlenkungen in Anbetracht der Distanzempfindlichkeit von Gütern des täglichen Bedarfs in erster Linie **innerhalb der Stadt Kerpen** wirksam werden. Aufgrund der Agglomerationswirkungen des geplanten Fachmarkstandortes ist zwar auch mit gewissen Kaufkraftumlenkungen aus umliegenden Gemeinden wie z.B. Bergheim, Elsdorf und Nörvenich zu rechnen.

Nach Einschätzung der Gutachter resultieren diese jedoch eher aus sporadischen Einkaufsbeziehungen, so dass sich die hieraus induzierten Umsatzumverteilungen in Größenordnungen bewegen, die bezogen auf die einzelnen Gemeinden und die einzelnen Versorgungsstandorte keine spürbaren oder gar beeinträchtigenden Wirkungen entfalten können.

Dies gilt in besonderer Weise für die Stadt Bergheim, wo im Rahmen des Projektes "Postgalerie" bis Ende 2008 ein Kaufland Verbrauchermarkt mit rd. 4.000 qm VKF entsteht. Hierdurch dürfte es gelingen, etwaigen Kaufkraftabflüssen u.a. nach Kerpen nachhaltig entgegenzuwirken, so dass diesbezügliche Wirkungen durch die Planungen am Falder/Bürrig kaum spürbar sein werden.

Bezüglich der Auswirkungen innerhalb der Stadt Kerpen sind nachfolgend die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen der unterschiedlichen Betriebsformate zu thematisieren.

Für den Betriebstyp "**Lebensmitteldiscounter**" ist zunächst davon auszugehen, dass die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen primär bei gleichen oder ähnlichen Betriebstypen zum Tragen kommen.

Da innerhalb der Stadt Kerpen bereits ein vergleichsweise hoher Ausstattungsgrad in diesem Betreibersegment festzustellen ist, würde eine Ansiedlung eines weiteren Anbieters am Projektstandort zunächst zur Intensivierung der bereits ausgeprägten Wettbewerbssituation führen. Hinsichtlich der Wirkungen auf das bestehende Standortnetz und damit auf die bestehende räumliche Versorgungsstruktur ist jedoch aus Gutachtersicht eine betreiberspezifische Betrachtung angezeigt.

Dies betrifft zum einen die zu erwartenden Umsatzleistungen eines neuen Betriebes, wobei grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Umsatzleistungen der Marktführer Aldi und Lidl auf vergleichbaren Flächen höher einzuschätzen sind als die der sonstigen Anbieter (z.B. Plus, Penny, Norma, Netto, NP). Wenngleich hier keine detaillierte Marktanteilsbetrachtung vorgenommen werden kann, reicht die Bandbreite durchschnittlicher Flächenproduktivitäten der unterschiedlichen Discounterkonzepte je nach Standort- und Wettbewerbssituation von unter 4.000 EUR bis über 11.000 EUR/qm VKF, wobei diese oberen Werte von den Marktführern nur an absolut hoch verdichteten Standorten in Großstädten erreicht werden und üblicherweise deutlich darunter liegen. Unter den gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist für einen potenziellen Lebensmitteldiscounter mit einer marktüblichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 800 qm bis 1.000 qm von einem erwartbaren Umsatz in einer Größenordnung von rd. 3 Mio. bis max. rd. 7 Mio. EUR p.a. auszugehen.

Zum anderen hängen die möglichen Auswirkungen einer solchen Ansiedlung auf die räumlichen Versorgungsstrukturen ebenfalls davon ab, welcher Betreiber letztlich angesiedelt wird.

So ist etwa bei Ansiedlung eines **Penny** Marktes auf dem Projektstandort mit der Standortaufgabe des nur unweit entfernt gelegenen bestehenden Penny Marktes zu rechnen., so dass es sich in diesem Fall faktisch um eine Verlagerung ggf. mit einer gewissen Erweiterung der Verkaufsfläche handeln würde. Der Umsatz würde zu großen Teilen 'mit verlagert', in geringerem Umfang würden Bestandsumsätze Anbietern im nahen Umfeld des bestehenden Penny Marktes (z.B. Lidl) zufließen. Gleichzeitig ist mit geringen Umverteilungen zu Lasten von Kaufland, Aldi (Langenich) sowie Norma (Sindorf-Süd) zu rechnen, eine Bestandsgefährdung für diese Betriebe kann jedoch ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf die Nahversorgung in Folge einer potenziellen Aufgabe der Bestandsfiliale von Penny ist davon auszugehen, dass deren derzeitige Versorgungsfunktion weitgehend von der bestehenden Lidl-Filiale in der Hahnenpassage sowie durch Kaufland und den potenziellen Neustandort von Penny wahrgenommen werden könnte.

Im Falle der Ansiedlung einer **Plus**- oder einer **Norma**-Filiale würden sich die wettbewerblichen Wirkungen vor allem auf den nah gelegenen Penny Markt erstrecken. Nachrangig wären auch die bestehenden Filialen von Lidl (Hahnenpassage) Aldi (Langenich) und Norma (Sindorf-Süd) betroffen, ohne jedoch ernsthaft im Bestand gefährdet zu sein. Im Falle der Standortaufgabe des Penny Marktes würde sich die vorstehend beschriebene Situation ergeben, so dass hier für die Lidl-Filiale der an eine Neuansiedlung 'abgegebene Umsatz' in gewissem Umfang durch Zugewinne durch ehemalige Penny-Kunden kompensiert würde.

Im Falle der Ansiedlung einer **Aldi**-Filiale ist es aufgrund unternehmensstrategischer Zielsetzungen durchaus vorstellbar, dass der Betreiber im Stadtteil Kerpen/Mödrath zwei Filialen betreiben wird. In gewissem Maße wären im Ansiedlungsfall einer zweiten Aldi-Filiale auch mit Umsatzverlagerungseffekten zu Lasten von Penny und Lidl zu rechnen, die jedoch den Bestand beider Anbieter nicht gefährden würden, da diese sich schon heute im Wettbewerb mit einer Aldi-Filiale bewähren. Der Großteil des Umsatzes einer zusätzlichen Filiale würde zu Lasten der Bestandsfiliale in Langenich gehen. Dies würde dazu führen, dass beide Filialen zwar noch betriebswirtschaftlich ausreichende, insgesamt jedoch eher unterdurchschnittliche Umsatzeleistungen erreichen werden, da sie sich ein überschaubares Marktgebiet teilen müssten.

Im Falle einer -vom Betreiber als nicht realistisch eingestuften- Verlagerung von Aldi würde dies zum Wegfall des Betriebes am Standort Kerpen-Langenich führen, der nach dem Einzelhandelskonzept ebenso wie der Bereich Falder als "Zentraler Nahversorgungsbereich" ausgewiesen ist. Funktional würde sich dann die Versorgung im Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort auf den Extra-Verbrauchermarkt beschränken, wäre aber somit nach wie vor gewährleistet.

Anders sind allerdings die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen im Falle der Ansiedlung eines **Lidl**-Marktes zu bewerten. Für diesen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehende Filiale im ZVB Kerpen aufgegeben wird. Da der Lidl-Filiale als größtem Einzelhandelsbetrieb innerhalb des ZVB Kerpens jedoch eine wichtige Bedeutung für die

Funktionsfähigkeit zukommt, wäre bei einer Aufgabe mit entsprechenden funktionalen Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese könnten für das Ortszentrum nur dann vermieden werden, wenn die Fa. Lidl eine langfristige Bestandsgarantie für die bestehende Filiale abgibt, wobei auch in diesem Fall mit gewissen Frequenzverlusten aufgrund von Neuorientierungen von Lidl-Kunden zu rechnen ist.

Für den Betriebstyp "**Supermarkt**" stellt sich die Situation deutlich anders dar. Der Wettbewerb im Segment der "Lebensmittel-Vollsortimenter" wird maßgeblich bestimmt durch die SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte Kaufland (Kerpen), HIT (Sindorf) und Extra (Horrem). Darüber hinaus zählt der Extra-Supermarkt im Zentralen Versorgungsbereich Langenich ebenfalls zu den größten Anbietern. Demgegenüber weisen die übrigen vorhandenen Supermärkte (u.a. Edeka Sindorf, Rewe Türrnich und Rewe Horrem) Verkaufsflächenausstattungen von z.T. deutlich unter 1.000 qm auf.

Gemäß den vorliegenden Planungen und Zielvorstellungen der Stadt Kerpen soll das Vollsortiment-Segment in der lokalen Angebotsstruktur gestärkt werden. Dem trägt das konkrete, bereits im Bau befindliche Vorhaben in Sindorf-Nord bei, wo ein Standortverbund von Edeka-Supermarkt²⁴ und Norma Lebensmitteldiscounter entsteht. Des Weiteren ist es ausdrückliches Ziel, den bestehenden Standort des Rewe Supermarktes in Türrnich zu sichern, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung auf 1.500 bis 2.000 qm VKF geschaffen werden sollen.

Schließlich wird auch für das leer stehende Objekt in der Hahnenpassage (rd. 1.300 qm GF) eine Nachfolgenutzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter angestrebt. Lt. Auskunft der Stadtplanung befindet man sich in konkreten Verhandlungen mit einem Betreiber. Gleichwohl ist festzustellen, dass einerseits die zur Verfügung stehende Fläche nur bedingt ausreicht, um ein den heutigen Marktbedingungen entsprechendes Supermarkt-Konzept zu realisieren.²⁵ Darüber hinaus stellt sich neben der baulichen Struktur des Objektes auch die gegebene Erschließungssituation insbesondere im Hinblick auf die Andienung und Belieferung mit Sattelzügen nicht ganz unproblematisch dar.

²⁴ Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung der in Sindorf bereits ansässigen Filiale.

²⁵ Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Mindestbetriebsgröße eines leistungsfähigen Supermarktes bei rd. 1.200 qm VKF liegt. Bei einer Grundfläche von rd. 1.300 qm lässt sich eine solche Verkaufsflächenausstattung nur schwer realisieren.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Ausgangssituation würde eine Ansiedlung eines Supermarktes in einer Größenordnung von rd. 1.200 bis 1.500 qm VKF in erster Linie in direktem Wettbewerb zu dem bereits im Standortumfeld ansässigen Kaufland Verbrauchermarkt stehen. Aufgrund dieser direkten Konkurrenzsituation durch den ausgesprochen leistungsstarken Anbieter erscheint die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Betreiber eines klassischen Supermarktes an diesem Standort findet, eher gering.

Die betriebsnotwendige Umsatzleistung von rd. 4,8 bis 6 Mio. EUR müsste ein neuer Betrieb primär aus Umverlagerungen von Kaufland und Extra (Langenich) sowie in gewissem Umfang auch von Hit (Sindorf-Süd) generieren. Die Wirkungen auf sonstige bestehende Standorte von Lebensmittelanbietern -insbesondere der Discounter- dürften dagegen weitgehend zu vernachlässigen sein. **Direkte städtebauliche Wirkungen** durch Funktionsverlust bestehender Zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche sind allerdings **nicht zu erwarten**. Auch die angestrebten Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben in Sindorf-Nord und Türnich werden aufgrund der Distanz zum Projektstandort kaum durch eine Ansiedlung am Standort Falder/Bürrig beeinträchtigt.

Neben den oben behandelten klassischen Betriebsformen des Lebensmittelhandels sind darüber hinaus **Spezialanbieter** aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel denkbar.

Eine derzeit stark expansive Betriebsform ist der **Bio-Supermarkt bzw. -discounter**. Als filialisierende Anbieter sind hier insbesondere Basic, Vierlinden (Rewe Group), Naturata, denn's Biomarkt zu nennen, die i.d.R. Flächen in einer Größenordnung zwischen 500 und 1.200 qm VKF belegen.

Da ein entsprechendes Angebot in Kerpen durch Fachanbieter (u.a. Reformhaus Horrem, Naturkost Türnich, Laden für Geniesser Horrem) derzeit nur rudimentär und auf vergleichsweise kleinen Flächen repräsentiert wird, würde ein solcher Betrieb in erster Linie im Wettbewerb zu den klassischen Lebensmittelanbietern stehen, bei denen entsprechende Naturkost- und Bio-Angebote mehr oder weniger stark im Sortiment vertreten sind. Darüber hinaus dürfte durch ein entsprechend attraktives Angebot auch in gewissem Umfang die Nachfrage nach Bio-Produkten angeregt werden, was jedoch ebenfalls zu Lasten der Ausgaben für konventionelle Produkte und somit wiederum zu Lasten des klassischen Lebensmitteleinzelhandels führen würde.

Die betriebswirtschaftlich notwendige Umsatzleistung eines solchen Anbieters dürfte bei mindestens rd. 4 Mio. EUR p.a. liegen. Aufgrund des schmalen Nachfragesegementes dürfte das relevante Potenzial allein aus der Stadt Kerpen kaum ausreichen, um ein hinreichendes Ergebnis zu erzielen.²⁶

Aufgrund der Besonderheit des Angebotes ist allerdings davon auszugehen, dass ein solcher Betrieb -insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden Agglomerationswirkungen am Standort- auch eine überörtliche Ausstrahlung entfalten könnte.

Somit dürfte sich der potenzielle Umsatz eines Bio-Fachmarktes neben Umverteilungen von den klassischen Lebensmittelanbietern in Kerpen auch aus Zuflüssen aus den Nachbarkommunen rekrutieren. Aus Gutachtersicht dürften hier bis zu 30 % des Umsatzes aus dem Übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zonen II u. III) stammen, so dass das Umverteilungsvolumen innerhalb der Stadt Kerpen bei rd. 2,8 Mio. EUR liegen dürfte.

Da diese prognostizierten Umverteilungen bei den jeweiligen Wettbewerbern sich jeweils nur auf ein spezielles Teilsegment erstrecken und sich zudem auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, sind keine durchgreifenden Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Dies gilt insbesondere für etwaige überörtliche Wirkungen, die sich insbesondere auf die relevanten Lebensmittelanbieter in Bergheim, Erftstadt, Elsdorf, Nörvenich und Frechen verteilen würden. Bei einem überörtlich bedeutsamen Umverteilungsvolumen von rd. 1,2 Mio. EUR, welches auch hier nur ein Teilsegment der klassischen Lebensmittelanbieter betrifft, sind keine die bestehenden Angebots- und Versorgungsstrukturen gefährdenden Auswirkungen zu erwarten.

Als weiterer Spezialanbieter des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel käme ein **Getränkemarkt** für das Vorhaben in Betracht.

Im Falle einer Ansiedlung eines Betriebes mit bis zu 1.000 qm VKF ist mit einem Umsatzvolumen um rd. 2 Mio. EUR zu rechnen, das aufgrund der lokalen Versorgungsbedeutung in diesem Segment nahezu vollständig innerhalb der Stadt Kerpen umverteilungsrelevant wäre.

²⁶ Dies zeigen auch die Standortstrategien der Betreiber, die z.Zt. nahezu ausschließlich auf Großstädte ausgerichtet sind. So fragt der z.Zt. expansivste Betreiber Basic nur Standorte in Städten ab 100.000 Einwohner nach.

Der Hauptwettbewerbsbogen wird sich in erster Linie auf vergleichbare Vertriebsformen, sprich Getränkemarkte sowie sonstige großflächige Getränkeanbieter wie z.B. Verbrauchermärkte in der Stadt Kerpen erstrecken. Anbieter außerhalb der Stadt Kerpen werden aufgrund der Tatsache, dass Getränke als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit aufweisen, nicht von Umsatzverlagerungen betroffen sein.

Die zum Projektstandort nächstgelegenen größeren Getränkeanbieter, die primär durch entsprechende Umsatzumverteilungen betroffen wären, befinden sich mit Kaufland in unmittelbarer Nachbarschaft sowie mit Trinkgut im "Zentralen Nahversorgungsbereich" Langenich. Darüber hinaus dürften aber auch Kaufkraftströme, die heute von Kerpen/Mödrath nach Sindorf-Süd (z.B. Dursty Getränkemarkt, Hit) gerichtet sind, umgelenkt werden, so dass in gewissem Umfang auch die dortigen Betreiber wettbewerblich betroffen sein werden.

Nennenswerte Auswirkungen auf die bestehenden Standort- und Versorgungsstrukturen wären dann zu verzeichnen, wenn die Ansiedlung am Standort Falder/Bürrig zur Standortaufgabe eines Wettbewerbers in dem "Zentralen Versorgungsbereich Sindorf-Süd" oder im "Zentralen Nahversorgungsbereich Langenich" führen würde. Im Falle einer Standortverlagerung von Trinkgut oder Dursty wäre eine solche Standortaufgabe immanent, gleichwohl wäre ein Basisangebot im Getränkesortiment an diesen Standorten weiterhin durch andere Anbieter gewährleistet (u.a. Extra, Hit sowie diverse Discounter).

Sofern ein zusätzlicher Anbieter angesiedelt wird, werden die genannten Anbieter entsprechende Umsatzeinbußen zu verzeichnen haben, die allerdings deren Tragfähigkeit und somit die bestehenden Versorgungsstrukturen nicht in Frage stellen.

Als weiterer potenzieller Spezialanbieter stellt der Betriebstyp "**Weinfachmarkt**" dar, wobei hier allerdings nur wenige filialisierende Betreiber mit Fachmarktformaten am Markt agieren. Zu nennen sind hier etwa die Formate Vino Weinfachmarkt und Mövenpick-Weinhandel, die auf Flächen zwischen rd. 400 und 800 qm agieren.

Das derzeitige Angebot im Weinsegment wird innerhalb der Stadt Kerpen im wesentlichen durch die entsprechenden Fachabteilungen der Lebensmittelanbieter und Getränkemarkte repräsentiert. Abgesehen von kleineren Einzelanbietern in Streulage besteht jedoch derzeit kein ausgewiesenes umfangreiches Fachangebot.

Insofern würde ein solcher Anbieter eine Nische besetzen und dadurch auch in nennenswertem Umfang überörtliche Ausstrahlung entfalten und somit auch entsprechende Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbarkommunen generieren.

Der für einen solchen Betrieb zu erwartende Umsatz dürfte je nach Größe bei maximal rd. 2,5 bis 3 Mio. EUR liegen. Nach modellhaften Berechnungen dürfte dieser Umsatz zu rd. 60 % (rd. 1,5 bis 1,8 Mio. EUR) aus Umverteilungen beim klassischen Lebensmittel- und Getränkehandel innerhalb der Stadt Kerpen resultieren. Da hier Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet angesprochen würden, ist von einer hohen Streuwirkung auszugehen, so dass substantielle Auswirkungen bei einzelnen Betreibern kaum spürbar sein dürften.

Darüber hinaus dürften rd. 30 % (0,8 bis 0,9 Mio. EUR) des zu erwartenden Umsatzes zu Lasten von Anbietern außerhalb des Kerpener Stadtgebietes gehen. Hier dürften neben dem klassischen Lebensmittelhandel in gewissem Umfang auch Fachanbieter wie Jacques Weindepot in Erftstadt betroffen sein, wobei auch hier für den Einzelbetrieb keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Schließlich wird geschätzt, dass rd. 10 % des Umsatzes zu Lasten sonstiger Vertriebsformen wie z.B. Versender, Direktvermarktung und Belieferung von in- und ausländischen Erzeugern umverteilt werden, die jedoch hinsichtlich der lokalen und regionalen Standort- und Versorgungsstrukturen nicht relevant sind.

Insofern ist für einen Weinfachmarkt grundsätzlich davon auszugehen, dass die zu erwartenden wettbewerblichen Auswirkungen sowohl im lokalen als auch im regionalen Kontext als städtebaulich verträglich eingestuft werden können.

Als weitere in der Diskussion befindliche Angebotsform im Segments Nahrungs- und Genussmittel wird das sog. "**Markthallenkonzept**" diskutiert. Hierunter ist die Zusammenfassung mehrerer Anbieter aus den verschiedenen Lebensmittelsegmenten oder sonstiger artverwandter nahversorgungsorientierter Branchen unter einem Dach (Shop-in-Shop-System) zu verstehen. Ein solches Konzept in das auch klassische Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels sowie des Ladenhandwerks eingebunden werden können, kann hier allenfalls am Rande diskutiert werden, da etwaige marktseitige Chancen und zu erwartende Auswirkungen ganz entscheidend von der jeweiligen Struktur abhängen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass solche Konzepte –sofern Sie professionell und marktgerecht strukturiert sind– eine hohe Attraktivität entfalten können. Gleichwohl würde eine so geschaffene hoch attraktive Einkaufsdestination mit entsprechender Aufenthaltsqualität auch im Wettbewerb zu den bestehenden Einkaufslagen der Innenstadt treten.

Die Erfahrung mit Wochenmärkten zeigt, dass diese grundsätzlich geeignet sind Frequenzen in innerstädtischen Lagen zu erzeugen, so dass hier aus Gutachtersicht eher zu prüfen wäre, ob ein solches Konzept nicht eher in der Innenstadt etabliert werden sollte, wofür z.B. die leerstehende Immobilie in der Hahnenpassage in Betracht käme.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**

| Hauptkriterien | Discounter | | |
|-----------------------|--|--|--|
| | Penny | Aldi/Lidl | Plus, Norma |
| Einzelhandels-Konzept | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, aber keine weiteren Discounter in Kerpen erwünscht; Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, aber keine weiteren Discounter in Kerpen erwünscht; Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, aber keine weiteren Discounter in Kerpen erwünscht; Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten |
| Auswirkungen | Standortverlagerung, d.h. Aufgabe des Standortes Sindorfer Straße wahrscheinlich | Standortverlagerung bzw. Aufgabe von Lidl im ZVB Kerpen nicht auszuschließen, die von Aldi sehr unwahrscheinlich | Verdrängung von Penny Sindorfer Straße nicht auszuschließen |

| Hauptkriterien | Vollsortimenter | Getränkemarkt | Spezialanbieter (Bio/Wein) |
|-----------------------|---|--|--|
| Einzelhandels-Konzept | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium bedingt erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten |
| Auswirkungen | Keine Verdrängung bestehender Anbieter zu erwarten, ggf. Einschränkung der Chancen für Vollsortimenter in Hahnenpassage | Verlagerung von Trinkgut oder Dursty aus ZVN Langenich bzw. ZVB Sindorf-Süd nicht auszuschließen, Angebot bei bestehenden Vollsortimentern vorhanden; keine weitere Verdrängung bestehender Anbieter zu erwarten | Auswirkungen betreffen nur Teilsegmente und streuen stark, so dass keine Verdrängung bestehender Anbieter zu erwarten sind |

6.2 Auswirkungen in den Sortimenten Drogeriebedarf/Parfümerie/Kosmetik

In diesem Segment kommen grundsätzlich Drogeriefachmärkte als Vertriebskonzept in Betracht. Unter Berücksichtigung der gängigen Formate ist am Standort Falder/Bürrig eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 600 bis 800 qm VKF denkbar.

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ("Kerpener Liste") sind Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel sowie Arzneimittel den "Nahversorgungsrelevanten Sortimenten" zugeordnet. Insofern gelten für die Ansiedlung von Drogeriefachmärkten die bereits für das Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel" vorstehend dargestellten Ausführungen.

Insbesondere trifft das Einzelhandelskonzept für den "Zentralen Nahversorgungsbereich" Kaufland/Falder folgende Aussage:

"Die Festlegung als zentraler Nahversorgungsbereich zur vorhandenen Kauflandfiliale bedeutet, dass hier zukünftig weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen möglich sind." (S. 25)

Zudem wird das Ziel der "Sicherung und Ergänzung des zentralen Nahversorgungsstandortes Bereich Kaufland/Falder für die ergänzende Versorgung der Bevölkerung im Bereich Nahversorgung" formuliert. (S. 14)

Insofern steht die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Anbieters aus dem Drogeriemarktsegment grundsätzlich im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die relevanten Vorgaben der Landesplanung beziehen sich insbesondere auf das in § 24a Abs. 2 Satz 5 LePro formulierte "Kongruenzkriterium", wonach dem in § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro formulierten "Beeinträchtungsverbot" in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Regel entsprochen ist, wenn der zu erwartende Umsatz des/der Vorhaben das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotenzial nicht übersteigt.

In der Warengruppe "Drogerie/Parfümerie/Kosmetik" beläuft sich das relevante Nachfragepotenzial in Kerpen auf derzeit rd. 15 Mio. EUR. Für einen potenziellen Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 800 qm ist von einer Umsatzleistung von rd. 3 Mio. bis max. 4 Mio. EUR auszugehen. Insofern wird das relevante lokale Nachfragevolumen bei weitem nicht erreicht bzw. überschritten.

Insofern ist **im Sinne der formulierten Vermutungsregel** nach § 24a LePro für die in Betracht kommenden Betriebstypen **nicht von Beeinträchtigungen** für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnah Versorgung in Kerpen oder den Nachbarkommunen auszugehen.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung**

Bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 qm erwarten die Gutachter einen Zielumsatz von bis zu rd. 4 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Umsätze, die die möglichen Lebensmittelanbieter auf dem Projektstandort erzielen werden, gehen die Gutachter von einem Gesamtumsatz im Gesundheits- und Körperpflegebereich von bis zu rd. 6 Mio. EUR aus.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit von Gütern des täglichen Bedarfs ist damit zu rechnen, dass der Zielumsatz vor allem innerhalb des Stadtgebietes von Kerpen wirksam wird. Durch die Agglomerationswirkungen des Vorhabens sind zwar gewisse Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten. Diese werden sich jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen,

so dass sich die Umsatzumlenkungen in den einzelnen Umlandgemeinden unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen infolge einer Ansiedlung am Standort Falder/Bürrig hängen angesichts der gegebenen Angebotsstruktur im wesentlichen von der Frage ab, ob es sich bezogen auf den Standort Kerpen um eine zusätzliche Ansiedlung handelt oder ob ein bereits ansässiger Betrieb verlagert wird.

Eine zusätzliche Ansiedlung würde die Wettbewerbssituation innerhalb des Stadtteils Kerpen, die derzeit durch die Anbieter Rossmann in Kerpen-Langenich sowie Ihr Platz und Schlecker im "Zentralen Versorgungsbereich" Kerpen und die entsprechenden Angebote des Lebensmitteleinzelhandels (u.a. Kaufland, Extra, Aldi, Lidl) geprägt wird, deutlich intensivieren. Dabei ist davon auszugehen, dass die beiden innerstädtischen Anbieter - und hier insbesondere Ihr Platz- unter Berücksichtigung der Standort- und Flächensituation eine deutlich schwächere Marktverankerung aufweisen als der Betreiber Rossmann in Langenich. Die innerstädtischen Anbieter würden somit innerhalb des 'Konkurrenzdreiecks' Innenstadt-Langenich-Falder die schwächsten Wettbewerber darstellen. Insofern würde eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbsdrucks in nicht unerheblichem Maße zu Lasten der Angebote im zentralen Versorgungsbereich gehen, so dass substanzielle, d.h. bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Betreiber "IhrPlatz" nicht auszuschließen sind. Das dortige Angebot würde sich im Wesentlichen auf den ggf. verbleibenden Anbieter Schlecker sowie das Fachangebote von Lidl beschränken.

Für eine Verlagerung in Kerpen bereits ansässiger Anbieter kämen unter Berücksichtigung der potenziellen Standortkonstellation am Standort Falder/Bürrig grundsätzlich die Anbieter Rossmann (Langenich), dm (Sindorf-Süd) und IhrPlatz (Innenstadt) in Betracht.

Die Verlagerung von Rossmann würde somit zum Verlust des Fachanbieters im "Zentralen Nahversorgungsbereich" Langenich führen, so dass die entsprechende Versorgung in diesem Standortbereich sich auf den Extra Supermarkt sowie den Aldi Lebensmitteldiscounter mit den jeweiligen Fachsortimenten reduzieren würde.

Eine Verlagerung von dm aus dem "Zentralen Versorgungsbereich" Sindorf-Süd würde ebenfalls zum Verlust des einzigen Fachanbieters führen. Hier würde sich die Versorgung auf die

jeweiligen Fachsortimente des Hit SB-Warenhauses, des Norma Lebensmitteldiscounters sowie des Tedi NonFood-Discounters reduzieren.

Eine Verlagerung von IhrPlatz hätte die oben bereits dargestellten Folgen für die Kerpener Innenstadt.

– **Bewertung bei Ansiedlung im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik**

| Hauptkriterien | Neuansiedlung | Verlagerung |
|-----------------------|--|--|
| Einzelhandels-Konzept | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich weitere Nahversorgungsangebote am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten |
| Auswirkungen | Verdrängungswirkung auf IhrPlatz in Kerpener Innenstadt möglich | Verlust des Fachanbieters im ZVN Langenich, ZVB Sindorf-Süd oder ZVB Kerpen |

6.3 Auswirkungen im Bekleidungs Sortiment

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ist das Bekleidungs Sortiment den "zentrenrelevante Sortimente" zugeordnet. Hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung auf dem Projektstandort Falder/Bürrig trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

- Im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs sind als zentrenrelevante Nutzungen ein Unterhaltungselektroniker auf einer maximalen Größe von 4.000 qm VKF sowie alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente zulässig, die in der Stadt **unterrepräsentiert** sind und wegen ihrer **Großflächigkeit** nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können. (S. 25)

In Bezug auf die Angebotssituation im Bekleidungs Sortiment ist zu konstatieren, dass die Stadt Kerpen in den **konsumigen Segmenten der mittleren und unteren Preis- und Qualitätsstufe** für ein Mittelzentrum über ein ordentliches Ausstattungsniveau verfügt.

So wird im mittleren Preis- und Qualitätsgenre insbesondere durch die Anbieter Modemark Röther, Hövel und C&A ein umfassendes Angebot vorgehalten. Im unteren Preis- und Qualitätsgenre ist in den drei größten Stadtteilen Kerpen, Sindorf und Horrem ebenfalls eine Reihe von Anbietern vertreten. Zu nennen sind insbesondere Vögele, Zeemann, Ernsting´s fami-

ly, Kik und Takko im Stadtteil Kerpen, Kik und Ernsting´s family im Stadtteil Horrem sowie Takko, Kik, Mister+Lady und Ernsting´s family im Stadtteil Sindorf.

Im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen ist damit festzuhalten, dass das Anforderungskriterium des Unterbesatzes im konsumig ausgerichteten Bekleidungssortiment im mittleren und unteren Preis- und Qualitätsgenre nicht erfüllt ist und somit eine Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes den Vorgaben des Konzeptes entgegen stehen würde.

Anders ist hingegen die Situation bei **Spezialangeboten** wie z.B. Trachtenmoden, Berufsbeleidung und Karnevalsbedarf zu beurteilen. In diesen speziellen Sortimentsbereichen besteht in der Stadt Kerpen kein nennenswertes Angebot, so dass hier z.B. die genannten spezialisierten Bekleidungs- und Textilanbietern als unterrepräsentiert eingestuft werden können.²⁷

Die Ansiedlung von Spezialanbietern ist deshalb im Einklang mit den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen zu sehen.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Im Bekleidungssortiment beläuft sich das Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen insgesamt auf rd. 31 Mio. EUR. Unter der Annahme, dass ein **konsumig ausgerichteter Bekleidungsfachmarkt** mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 bis 1.000 qm und einem Angebot im unteren bis mittleren Preis- und Qualitätsgenre eine Flächenproduktivität von rd. 1.500 bis 2.500 EUR/qm erzielt, wäre von einer Umsatzgröße von rd. 1,2 Mio. EUR bis 2,5 Mio. EUR auszugehen.

In Anbetracht der Tatsache, dass bei einem Bekleidungsfachmarkt des oben genannten Typs von einem Zielumsatz auszugehen ist, der deutlich kleiner ausfällt als das im Stadtgebiet vorhandene sortimentspezifische Nachfragevolumen, ist davon auszugehen, dass bei einem solchen Markt das Kongruenzkriterium erfüllt und damit dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.

²⁷ Eine Ausnahme stellt ohne Zweifel der Sortimentsbereich Brautmoden dar, in dem die Stadt Kerpen durch einen großflächigen Anbieter im Stadtteil Sindorf über ein sehr großes und kompetentes Angebot verfügt.

Bei **spezialisierten Fachanbietern**, wie z.B. bei Anbietern für Berufsbekleidung, Trachtenmoden oder Karnevalsbedarf, stellt sich die Situation anders dar. Aufgrund der geringen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ist davon auszugehen, dass der Umsatz eines Spezialanbieters größer ausfällt als das in der Stadt Kerpen vorhandene Nachfragevolumen.

Zwar können entsprechend der Regelvermutung damit Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden, ob diese tatsächlich zu erwarten sind, ist nachfolgend zu thematisieren.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Bei der Bewertung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedarf es einer differenzierten Betrachtung in Abhängigkeit des Sortimentsniveaus sowie des Spezialisierungsgrades.

Bei Ansiedlung eines **konsumig ausgerichteten Bekleidungsanbieters mit einer Orientierung auf das mittlere Preis- und Qualitätsgenre** und einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm, kann von einer Umsatzleistung von bis zu rd. 2,5 Mio. EUR ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich das Einzugsgebiet eines solchen Marktes vorrangig auf das Stadtgebiet von Kerpen beziehen würde und die Stadt Kerpen in diesem Segment mittlerweile über ordentliches Angebot verfügt, wäre davon auszugehen, dass sich die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen in erster Linie innerhalb des Kerpener Stadtgebietes vollziehen würden.

Da wettbewerbliche Wirkungen zwischen ähnlichen Vertriebskonzepten stärker zum Tragen kommen als zwischen Betrieben mit unterschiedlichen Angebots- und Zielgruppenorientierungen, wäre zu erwarten, dass die Umsatzzumlenkungen insbesondere bei den Anbietern Modepark Röther (im ZVB Sindorf-Süd), Hövel (im ZVB Kerpen) und C&A (im ZVB Sindorf Neu-Mitte) zu tragen kämen.

Von den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wären damit insbesondere die zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Kerpen betroffen.

Vergleichbar stellt sich die Situation bei Ansiedlung eines **diskontierenden Bekleidungs-fachmarktes** dar. Auch in diesem Segment sind in der Stadt Kerpen einige Anbieter vertreten, die sich zudem überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen befinden.

Bei einer Neuansiedlung würden sich die Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen unter der Annahme, dass der Markt über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm verfügt und einer unterstellte Flächenproduktivität von rd. 1.400 bis 1.800 EUR/qm erreicht, auf rd. 1,1 bis 1,4 Mio. EUR belaufen.

Da zu erwarten ist, dass die Umsatzzumlenkungen bei der Neuansiedlung eines diskontierenden Bekleidungs-fachmarktes in erster Linie innerhalb des Kerpener Stadtgebietes wirksam werden, ist bei den Betreibern innerhalb der Stadt Kerpen mit Umsatzverlagerungen zu rechnen,²⁸ die durchaus auch zu Betriebsaufgaben im diskontierenden Angebotssegment führen könnten. Hiervon könnten je nach Betreiber eines neuen Marktes insbesondere die Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich Kerpen, im Zentralen Versorgungsbereich Sindorf-Süd oder im Zentralen Nahversorgungsbereich Langenich betroffen sein, wobei das Segment nicht als nahversorgungsrelevant einzustufen ist.

Im Ansiedlungsfall eines **Spezialanbieters**, wie z.B. Fachmarkt für Berufsbekleidung, Karnevalsartikel oder Trachtenmoden, ist mit keinen nennenswerten Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen zu rechnen.

Der Grund hierfür ist, dass innerhalb des Stadtgebietes von Kerpen derartige Anbieter nicht vertreten sind. Umsatzzumlenkungen, die zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche gehen, können deshalb ausgeschlossen werden.

Aber auch in den umliegenden Gemeinden von Kerpen ist nicht damit zu rechnen, dass die Umsatzzumlenkungen zu Lasten eines bestimmten zentralen Versorgungsbereichs gehen werden, da gerade spezialisierte Anbieter über ein verhältnismäßig großes Kundeneinzugsgebiet verfügen und sich durch die Streuwirkung die zu erwartenden Umsatzverlagerungen auf eine relativ große Anzahl an Anbieter verteilen.

²⁸ Umsatzverlagerungen in Versorgungsstandorten außerhalb der Stadt Kerpen sind aus Sicht Gutachter nicht zu erwarten, dass aufgrund des geringen Warenwertes unwahrscheinlich ist, dass Verbraucher hierfür längere Wegstrecken zurücklegen.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes**

| Hauptkriterien für Ansiedlung | konsumige Ausrichtung | spezialisierte Angebote |
|--------------------------------------|---|---|
| Einzelhandels-Konzept | Sortiment nicht unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes nicht erfüllt | unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium nicht erfüllt, Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen daher geprüft werden |
| Auswirkungen | deutliche Umlenkungen aus ZVB in Kerpen, Sindorf-Süd oder ZVN Langenich (betreiberabhängig) | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

6.4 Auswirkungen im Schuhsortiment

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ist das Schuhsortiment den "zentrenrelevanten Sortimenten" zugeordnet. Hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung auf dem Projektstandort Falder/Bürrig trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

- Im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs sind als zentrenrelevante Nutzungen ein Unterhaltungselektroniker auf einer maximalen Größe von 4.000 qm VKF sowie alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente zulässig, die in der Stadt **unterrepräsentiert** sind und wegen ihrer **Großflächigkeit** nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können. (S. 25)

In der Stadt Kerpen ist eine Reihe von Schuhanbietern vertreten. Zu den Anbietern gehören u.a. die Filialisten Siemes Schuh-Center, Deichmann, Reno und Shoe4You sowie eine Reihe von Inhaber geführten Fachgeschäften. Mit Ausnahme des größten Schuhanbieters, dem Siemes Schuh-Centers, befinden sich die Schuhanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kerpen.

Die Angebotssituation im Schuhsortiment stellt sich damit in der Stadt Kerpen insgesamt als gut dar, was sich u.a. in der für ein Mittelzentrum relativ hohen Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 106 % widerspiegelt.

Ein offensichtlicher Unterbesatz im Schuhsegment ist somit nicht gegeben ist, weshalb das Anforderungskriterium für eine Ansiedlung innerhalb des Ergänzungsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt ist. Mit anderen Worten: die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes würde nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen stehen.

– Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)

Im Schuhsortiment verfügt die Stadt Kerpen über ein Nachfragevolumen von rd. 7 Mio. EUR. Bei einem Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm wäre von einer Umsatzgrößenordnung von rd. 1,3 bis 1,6 Mio. EUR auszugehen, was einer Flächenproduktivität von rd. 1.600 bis 2.000 EUR/qm entsprechen würde.

Angesichts dieser Größenordnungen ist davon auszugehen, dass der Zielumsatz eines Schuhfachmarktes des oben genannten Typs deutlich unterhalb des Nachfragevolumens in

der Stadt Kerpen liegt. Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass bei Ansiedlung eines Schuhfachmarktes das Kongruenzkriterium erfüllt und dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Wie bereits dargelegt, verfügt die Stadt Kerpen im Schuhsortiment über eine vergleichsweise gute Angebotssituation. Angesichts eines insgesamt sehr begrenzten Nachfragepotenzials im Schuhsegment ist im Fall der Ansiedlung eines weiteren Schuhanbieters mit deutlichen Umsatzverlagerungen von bereits in Kerpen ansässigen Schuhanbietern zu rechnen.²⁹

Es ist davon auszugehen, dass die Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 1,3 bis 1,6 Mio. EUR nahezu vollständig innerhalb der Stadt Kerpen wirksam werden. Nennenswerte Verlagerungen außerhalb der Stadt Kerpen sind dagegen nicht zu erwarten.

Da sich die Anbieter in Kerpen mit Ausnahme des relativ nah zum Projektstandort gelegenen Siemes-Schuhcenter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Kerpen, ZVB Sindorf-Süd, ZVB Sindorf Neue-Mitte) befinden, wären Umsatzverlagerungen insbesondere dort zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der sortimentsbezogenen Versorgungsstruktur kann insbesondere für das Ortszentrum Kerpen nicht ausgeschlossen werden, da die Wettbewerbsresistenz der dortigen Anbieter nicht sonderlich stark ausgeprägt erscheint.

Die Situation würde sich anders darstellen, wenn es gelingen würde, einen bereits ansässigen Schuhanbieter, der sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet, für den Projektstandort zu gewinnen, wobei sich diese Möglichkeit auf das Siemes Schuhcenter beschränkt.

Die Verlagerung eines Anbieters aus einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich führt zwangsläufig zu einer Schwächung der dortigen Angebotsstruktur.

²⁹ Im Gegensatz zum Bekleidungssortiment ist im Schuhsegment bei den Anbietern eine weniger deutliche Zielgruppenorientierung gegeben. So verfügen auch eher niedrigpreisig ausgerichtete Schuhfachmärkte häufig über Markenangebote. Dies bedeutet, dass bei einem "diskontorientierten" Schuhfachmarkt von stärkeren Wirkungen auch in Richtung des "klassischen" Schuhfachhandels auszugehen ist als dies im Bekleidungsbereich der Fall ist.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Schuhfachmarktes**

| Hauptkriterien | Schuhsortiment |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | nicht unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes nicht erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht zu erwarten |
| Auswirkungen | deutliche Umlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen nicht auszuschließen; nur bei Verlagerung eines ansässigen Betriebes, der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, sind keine Auswirkungen zu erwarten |

6.5 Auswirkungen im Kinder- und Babybedarfsortiment

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zählen Kinder- und Babyartikel zu den "zentrenrelevanten Sortimenten". Eine Ansiedlung käme damit am Standort Falder/Bürrig somit nur in Betracht, wenn die Sortimente in Kerpen unterrepräsentiert sind und wegen ihrer Großflächigkeit nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können.

Im Hinblick auf die Angebotssituation im Kinder- und Babybedarfsortiment zeigt sich, dass in der Stadt Kerpen auf der einen Seite kein spezialisierter Fachmarktbetreiber ansässig ist. Auf der anderen Seite sind jedoch in den zentralen Versorgungsbereichen von Kerpen einige kleinere Anbieter ansässig, die Kinder- und Babyartikel - vorzugsweise Kinderbekleidung - führen.

Unter Bedarfs Gesichtspunkten liegt somit in dem Segment der Kinderbekleidung kein unmittelbarer Unterbesatz vor, weshalb sich nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung eines auf Kinderbekleidung spezialisierten Fachmarktes keine Zulässigkeit ergeben würde. Allerdings ist festzuhalten, dass großflächige Geschäftsformate, die fast ausschließlich Kinderbekleidung anbieten, auf dem deutschen Markt nicht existieren.

Anders ist hingegen die Situation bei den sonstigen Artikeln wie z.B. Kinderwagen, Kindersitze und Kindermöbel zu sehen. In diesen Segmenten ist in der Stadt Kerpen kein nennenswertes Angebot vorhanden, weshalb diese als unterrepräsentiert einzustufen sind und eine Ansiedlung eines Fachmarktes, der diese Artikel als Kernsortiment führt, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stünde.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Angesicht der Tatsache, dass Kinder- und Babyfachmärkte ein spezialisiertes Sortiment führen, sind die Pro-Kopf-Ausgaben vergleichsweise niedrig und damit das Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen als relativ klein einzustufen. Dies hat zur Konsequenz, dass der Umsatz eines Kinder- und Babyfachmarktes das Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen übersteigen könnte.

Nach der Regelvermutung können deshalb Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Bei einem Kinder- und Babyfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm kann von einer Flächenproduktivität von rd. 1.500 bis 2.000 EUR/qm ausgegangen werden, was einer Gesamtumsatzhöhe von rd. 1,5 bis 2,0 Mio. EUR entspricht.

Unter der Annahme, dass ein solcher Markt zu wesentlichen Teilen Artikel wie z.B. Kinderwagen, Kindersitze und Kindermöbel und Kinderbekleidung dagegen nur als Randsortiment führt, ist davon auszugehen, dass es innerhalb der Stadt Kerpen nur zu geringen Umsatzverlagerungen kommen wird. Hierfür spricht, dass derartige Angebote in der Stadt Kerpen derzeit nur im geringen Umfang vorgehalten werden.

Es ist deshalb zu erwarten, dass im Ansiedlungsfall eines Kinder- und Babyfachmarktes zum einen die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Kerpen reduziert und zum anderen die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erhöht werden.

Negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Umlandgemeinden sind aus Gutachter-sicht aber nicht zu erwarten, da sich aufgrund der Breite des Sortimentsangebotes, das von Kinderwagen über Fahrradsitze, Kindermöbel und Spielwaren bis hin zu Kinderbekleidung reicht, die Umsatzverlagerungen auf eine relativ große Anzahl an Anbieter wie z.B. Baby- und Kinderfachmärkte, Einrichtungshäuser und Bekleidungsgeschäfte verteilen und es somit zu starken Streueffekten kommt.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Kinder- u. Babyfachmarktes**

| Hauptkriterien | Kinder- u. Babysortiment (Schwerpunkt Ausstattungsartikel wie z.B. Kinderwagen u. Kindermöbel, Anteil Bekleidung gering) |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für Ansiedlung im Ergänzungsbereich erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium nicht erfüllt, Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen daher geprüft werden |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

6.6 Auswirkungen im Spielwarensortiment

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zählen Spielwaren zu den "zentrenrelevanten Sortimenten". Eine Ansiedlung käme damit am Standort Falder/Bürrig nur in Frage, wenn Spielwaren in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert wären und die Ansiedlung aufgrund der Großflächigkeit des Anbieters in der Innenstadt nicht erfolgen könnte.

Die Stadt Kerpen verfügt vor allem mit den Anbietern Ravenstein im ZVB Kerpen und Toy-Center im ZVB Sindorf-Süd über zwei größere, kompetente Anbieter, weshalb die Angebots-situation im Stadtgebiet als relativ gut zu bewerten ist. Diese Tatsache spiegelt sich u.a in der Umsatz-Kaufkraft-Relation wider, die nach Einschätzung der Gutachter im Bereich von etwas über 100 % liegen dürfte.

Ein Unterbesatz ist damit in der Stadt Kerpen nicht erkennbar, weshalb eine zentrale Anforderung für die Ansiedlung von Spielwaren im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt ist.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Bei einem Spielwarenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm ist bei einer Flächenproduktivität von rd. 2.500 bis 3.000 EUR/qm mit einer Umsatzleistung von rd. 2,5 bis 3,0 Mio. EUR zu rechnen.

Das Nachfragevolumen im Spielwarensortiment im engeren Sinne (ohne Aussagen für Hobby und Musikinstrumente) beläuft sich nach Berechnungen der Gutachter auf rd. 4,5 Mio. EUR.

Der Zielumsatz eines Spielwarenfachmarktes liegt damit erwartbar unterhalb des in der Stadt Kerpen vorhandenen Nachfragevolumens, weshalb aus landesplanerischer Sicht das Kongruenzkriterium erfüllt und dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Aufgrund der relativ guten Angebotssituation in der Stadt Kerpen ist davon auszugehen, dass auf der einen Seite die Kerpener Verbraucher einen wesentlichen Anteil ihrer spielwarenrelevanten Konsumausgaben in der Stadt Kerpen tätigen. Auf der anderen Seite ist jedoch zu erwarten, dass es auch noch zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet zu umliegenden Versorgungsstandorten wie z.B. Köln-Marsdorf (u.a. Toys"R"us) kommt.

Im Ansiedlungsfall eines Spielwarenfachmarktes ist deshalb zu erwarten, dass dieser zum einen zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus Kerpen beitragen wird.

Allerdings ist auch zu erwarten, dass ein neuer Anbieter in einen deutlichen Wettbewerb zu den bereits ansässigen Anbietern treten wird. Da sich diese Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen von Kerpen befinden, würden sich die Umsatzverlagerungen in erster Linie in den Zentren vollziehen.

Betriebsaufgaben und damit mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen wären deshalb nicht auszuschließen. Als besonders kritisch würden die Gutachter insbesondere Umsatzverlagerungen aus dem ZVB Kerpen bewerten, da dem dort ansässigen Fachanbieter Ravenstein eine wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Zentrums zukommt.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Spielwarenfachmarktes**

| Hauptkriterien | Spielwarensortiment |
|-----------------------|---|
| Einzelhandels-Konzept | nicht unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für Ansiedlung im Ergänzungsbe- reich nicht erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | aufgrund der Angebotssituation deutliche Umsatzverlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten; Betriebsaufgaben möglich |

6.7 Auswirkungen im Sportsortiment

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zählen Sportwaren zu den "zentrenrelevanten Sortimenten". Eine Ansiedlung käme damit am Standort Falder/Bürrig nur in Frage, wenn Sportwaren in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert wären und die Ansiedlung aufgrund der Großflächigkeit des Anbieters in der Innenstadt nicht erfolgen könnte.

Als **Ausnahme von dieser Regelung** nennt das Einzelhandelskonzept explizit **Sportgroßgeräte**, die als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden und aus diesem Grund von den Anforderungen, die an Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gestellt werden, ausgenommen sind.

Die Gutachter vertreten jedoch die Einschätzung, dass auch andere Spezialsortimente im Sportsegment, wie etwa der **Reitsportbedarf**, die Qualität von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen und deshalb ebenfalls von den oben stehenden Anforderungen ausgenommen werden können.

Beim Reitsportbedarf trägt aus Sicht der Gutachter nicht nur der Umstand bei, dass in den zentralen Versorgungsbereichen von Kerpen keine nennenswerten Angebote vorgehalten werden.

Nach Auffassung der Gutachter erfüllt der Sortimentsbereich Reitsportbedarf zudem kein Merkmal, das nach dem Einzelhandelserlass für zentrenrelevante Sortimente charakteristisch ist.

Im Einzelnen ist zu nennen:

- Der Sortimentsbereich ist durch eine starke Spezialisierung gekennzeichnet, weshalb die Verbundwirkungen mit anderen Nutzungen bzw. Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten als gering einzustufen sind.
- Aufgrund der starken Zielgruppenspezialisierung sind Reitsportartikel nicht geeignet, viele Innenstadtbesucher anzuziehen.
- Der Flächenanspruch, insbesondere durch die Sortimentsbereiche Stall- und Turnierartikel, Futtermittel oder Longierbedarf ist vergleichsweise groß, weshalb ein relativ großer Verkaufsflächenbedarf gegeben ist.
- Reitsportartikel wie z.B. etwa Reitsättel, Stall-, Turnierartikel oder Longierbedarf weisen aufgrund ihrer Größe und Sperrigkeit eine geringe Handlichkeit auf, weshalb sie mit einem Transportmittel befördert werden müssen.

Das Kernsortiment eines Reitsportfachmarktes ist nach Auffassung der Gutachter deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen, so dass ein solcher Markt auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden könnte.

Da Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können, richtet sich deren Zulässigkeit damit einzig danach, ob sie planungsrechtlich gesichert sind bzw. gesichert werden können.

In den "**klassischen**" **Sportsegmenten** (Laufsport, Fußball, Tennis, Schwimmen etc.) verfügt die Stadt Kerpen über ein vergleichsweise geringes Angebot. Zu den größten Anbietern gehört Sport Kutsch, der über rd. 160 qm VKF verfügt und sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

Ausdruck der eingeschränkten Angebotssituation ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation, die über alle Sportwarensortimente betrachtet bei rd. 59 % liegt.

In der Stadt Kerpen ist damit im "klassischen" Sportsortiment ein Unterbesatz festzustellen. Da zudem eine Ansiedlung eines großflächigen Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm in der Innenstadt aufgrund des Fehlens einer für den Betriebstyp adäquaten Fläche nicht möglich ist, sind im "klassischen" Sportsegment die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Anders ist hingegen die Situation im **Fahrradsegment** zu bewerten, in dem die Stadt Kerpen über ein vergleichsweise gutes Ausstattungsniveau verfügt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Fahrradsegment liegt nach Berechnungen der Gutachter bei rd. 90 %.

Maßgeblichen Anteil an der relativ guten Angebotssituation hat vor allem das Fahrradfachgeschäft Lützeler, das mit rd. 450 qm VKF über ein umfassendes Sortiment verfügt und im ZVB Kerpen ansässig ist.

Da im Fahrradsortiment somit kein Unterbesatz gegeben ist, ist eine zentrale Anforderung des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Ansiedlung eines Anbieters mit zentrenrelevanten Sortimenten im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Bei einem "**klassischen**" **Sportfachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm kann eine Flächenproduktivität von rd. 2.500 bis 3.000 EUR/qm unterstellt werden, was einem Gesamtumsatz von rd. 2,5 bis 3,0 Mio. EUR bedeuten würde.

Das relevante Nachfragevolumen kann mit rd. 5,6 Mio. EUR angesetzt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass der Zielumsatz relativ deutlich unterhalb des Nachfragevolumens liegt, ist bei einem "klassischen" Sportfachmarkt von der Erfüllung des Kongruenzkriteriums sowie der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.

Bei einem **Fahrradfachmarkt** mit einer unterstellten Größe von rd. 1.500 qm und einer angenommenen Flächenproduktivität stellt sich die Situation anders dar, da der prognostizierte Jahresumsatz von rd. 3,8 bis 4,5 Mio. EUR relativ deutlich über dem in der Stadt Kerpen vorhandenen Nachfragevolumen von rd. 2,2 Mio. EUR liege würde. Das Kongruenzkriterium wäre damit nicht erfüllt und dem Beeinträchtigungsverbot wäre damit nicht entsprochen.

Ebenfalls mit einer Überschreitung des Nachfragevolumens und einer Nichterfüllung des Kongruenzkriteriums ist bei den Sortimenten **Sportgroßgeräte und Reitsportbedarf** zu rechnen, da in diesen Spezialsortimenten die Pro-Kopf-Ausgaben vergleichsweise gering ausfallen.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Aus Gutachtersicht ist bei Ansiedlung eines "klassischen" Sportfachmarktes sowie bei Ansiedlung von Spezialanbietern (Sportgroßgeräte, Reitsportbedarf) mit keinen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen.

Anders sind hingegen die Auswirkungen bei Ansiedlung eines kompetenten Fahrradfachmarktes einzuschätzen. In diesem Fall rechnen die Gutachter mit absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Im "**klassischen**" **Sportsortiment** verfügt die Stadt Kerpen über ein relativ geringes Angebot. In Anbetracht dieser Tatsache ist davon auszugehen, dass derzeit ein Großteil der Kaufkraft aus der Stadt Kerpen zu umliegenden Versorgungsstandorten wie z.B. Köln, Frechen, Düren und Hürth abfließt.

Bei Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit rd. 1.000 qm VKF erwarten deshalb die Gutachter, dass dieser einen Großteil seines Umsatzes von bis zu rd. 3,0 Mio. EUR durch Reduzierung derzeit aus Kerpen abfließender Kaufkraft erzielen wird. Außerdem ist davon auszugehen, dass ein solcher Markt zu gewissen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland führen wird.

Insgesamt rechnen die Gutachter damit, dass ein Sportfachmarkt in den Versorgungsstandorten der Umlandgemeinden zu Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 2,5 Mio. EUR führen wird. Die Verlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen werden dagegen aufgrund des relativ geringen Angebotes mit rd. 0,5 Mio. EUR deutlich geringer ausfallen.

Trotz der absolut betrachtet relativ hohen Umsatzverlagerungen in den Umlandgemeinden erwarten die Gutachter jedoch nicht, dass es in den dortigen zentralen Versorgungsbereichen zu negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen wird.

Der Hauptgrund hierfür sind die zu erwartenden Streuwirkungen, wodurch sich die zu erwartenden Auswirkungen auf mehrere Standortbereiche verteilen werden.

So werden sich aus Sicht der Gutachter die Umsatzverlagerungen auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, wie z.B. im Gewerbegebiet Frechen (u.a. Intersport), im Hürth-Park (u.a. Voswinkel, Runners Point), im Einkaufszentrum Weiden (u.a. Sport Sperk, Runners Point), in der Dürener Innenstadt (u.a. Kaufhof) und in der Kölner Innenstadt (u.a. Sport Scheck, Kaufhof).

Die Gutachter gehen deshalb davon aus, dass bei den einzelnen Anbietern die Umsatzverlagerungen zu gering sein werden, als dass hierdurch Bestand gefährdende Wirkungen zu erwarten wären.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen innerhalb der Stadt Kerpen bewerten die Gutachter aufgrund des insgesamt geringen Angebotes gering ein. Da die wenigen Anbieter von "klassischen" Sportsortimenten zudem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind, sind nennenswerte Umsatzverlagerungen innerhalb der Zentren nicht zu erwarten.

Im **Reitsportbedarf** werden in der Stadt Kerpen keine nennenswerten Angebote vorgehalten. Im Umland von Kerpen zählt der P&R Reitsportfachmarkt, der sich in der Stadt Frechen innerhalb des Fachmarktstandortes an der Kölner Straße befindet, mit rd. 300 qm VKF zu den größten Anbietern.

Im Falle der Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes wäre deshalb damit zu rechnen, dass dieser zum einen zu einer Reduzierung von derzeit aus Kerpen ins Umland abfließender Kaufkraft beitragen würde. Zum anderen wäre zu erwarten, dass es aus einem relativ großen Umkreis zu Kaufkraftzuflüssen nach Kerpen kommen würde. Spürbare Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen als auch bei anderen Anbietern im Kerpener Umland sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Gutachter vertreten aufgrund der Tatsache, dass es innerhalb der Stadt Kerpen und auch in den einzelnen Umlandgemeinden aufgrund der starken Streuwirkungen keine wesentlichen Umsatzrückgänge bei einzelnen Anbietern geben wird, die Auffassung, dass durch einen Reitsportfachmarkt mit rd. 1.500 qm VKF keine negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei **Sportgroßgeräten** ist die Situation in der Stadt Kerpen mit der beim Reitsportbedarf vergleichbar. Aufgrund eines fehlenden Angebotes wäre bei Ansiedlung eines Fachmarktes für Sportgroßgeräte zum einen mit einer Reduzierung der derzeit aus Kerpen abfließenden Kaufkraft zu rechnen. Zum anderen wäre aber auch mit verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus dem näheren und weiteren Umland von Kerpen zu rechnen. Städtebaulich relevante Umsatzverlagerungen in der Stadt Kerpen sowie bei einzelnen Anbietern im Kerpener Umland werden nicht auftreten.

Dies hat zur Konsequenz, dass negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Falle der Ansiedlung eines Fachmarktes für Sportgroßgeräte mit bis zu rd. 800 qm VKF nicht zu erwarten sind.

Das Angebot an **Fahrrädern** in der Stadt Kerpen ist als vielfältig einzustufen. Eine besondere Stellung kommt ohne Zweifel dem Fachgeschäft Lützeler zu, das sich als größter Radanbieter im Stadtgebiet zudem innerhalb des ZVB Kerpen befindet.

Im Falle der Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes auf dem Projektstandort wäre angesichts der gegenwärtig bereits hohen Kaufkraftbindung in der Stadt Kerpen damit zu rechnen, dass es zu deutlichen Umsatzzumlenkungen innerhalb des Kerpener Stadtgebietes kommen wird.

Da sich mit dem Fahrradanbieter Lützeler ein unmittelbarer Konkurrent eines Fahrradfachmarktes im ZVB Kerpen befindet, wäre davon auszugehen, dass sich die absatzwirtschaftli-

chen Auswirkungen insbesondere an diesem Versorgungsstandort bemerkbar machen würden. Eine deutliche Schwächung der Marktverankerung des Anbieters könnte aufgrund der drohenden Umsatzverluste aus Gutachtersicht nicht ausgeschlossen werden.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines "klassischen" Sportfachmarktes**

| Hauptkriterien | "klassisches" Sportsortiment |
|-----------------------|---|
| Einzelhandels-Konzept | unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für Ansiedlung im Ergänzungsbe- reich erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes**

| Hauptkriterien | Fahrradsortiment |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | nicht unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für Ansiedlung im Ergänzungsbe- reich nicht erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium nicht erfüllt, Auswirkungen können nicht ausgeschlos- sen werden und müssen daher geprüft werden |
| Auswirkungen | aufgrund der Angebotssituation ist mit deutlichen Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen (Kerpen) zu rechnen, Betriebsaufga- ben möglich |

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung von Spezialanbietern**

| Hauptkriterien | Reitsportbedarf, Sportgroßgeräte (nicht-zentrenrelevante Sortimente) |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | zulässig, da Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mög- lich ist, soweit eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt; Vorgaben Einzel- handelskonzept erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium nicht erfüllt, Auswirkungen können nicht ausgeschlos- sen werden und müssen daher geprüft werden |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

6.8 Auswirkungen im Elektrosortiment

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zählt das Elektrosortiment (Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltsgeräte) zu den "zentrenrelevanten Sortimenten".

Bezüglich der möglichen Ansiedlung eines Fachmarktes auf dem Projektstandort Falder/Bürrig trifft das Einzelhandelskonzept die Aussage, dass ein Unterhaltungselektroniker auf einer maximalen Größe von 4.000 qm VKF zulässig ist. (S. 25)

In Anbetracht dieser Vorgabe steht die geplante Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm im Einklang mit den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes.

– Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)

Das Nachfragevolumen im Elektrosortiment ist auf rd. 32 Mio. EUR anzusetzen. Der Zielumsatz eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm beläuft sich bei einer Flächenproduktivität von rd. 6.000 bis 8.000 EUR/qm auf rd. 18 bis 24 Mio. EUR.

Da die prognostizierte Umsatzhöhe auch bei einer maximal anzusetzenden Flächenproduktivität unterhalb des im Stadtgebiet Kerpen vorhandenen Nachfragevolumens liegt, ist von der Erfüllung des Kongruenzkriteriums sowie der Entsprechung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.

– Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Das Angebot an Unterhaltungselektronik in der Stadt Kerpen ist relativ gering. Die einzelnen Anbieter verfügen ausschließlich über Verkaufsflächen von deutlich 100 qm. Bei Elektrowaren stellt sich die Situation etwas anders dar. Mit dem Haushaltsgeräteanbieter Kuppers, der eine Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm aufweist, ist ein großflächiger Anbieter in den Streulagen des Stadtteils Sindorf ansässig.

Bedingt durch das relativ kleine Angebot in der Stadt Kerpen sowie die Präsenz einer Reihe von kompetenten Fachanbietern im näheren und weiteren Umland von Kerpen, kommt es gegenwärtig zu relativ deutlichen Kaufkraftabflüssen aus dem Kerpener Stadtgebiet.

Bei Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik und Elektrowaren mit rd. 3.000 qm VKF ist davon auszugehen, dass der Markt einen Großteil seines Umsatzes in Höhe von bis zu 24 Mio. EUR durch Reduzierung von derzeit aus Kerpen abfließender Kaufkraft erzielen wird. Außerdem ist mit Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland von Kerpen (Zone II und III) zu rechnen. Die Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Kerpen werden sich dagegen auf einem sehr niedrigen Niveau und bezogen auf einzelne Versorgungsbereiche unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen.

Aus Gutachtersicht ist damit zu rechnen, dass sich die Veränderung der Kaufkraftströme insbesondere bei den großflächigen Anbietern im Umland von Kerpen bemerkbar machen wird. Hierzu zählen insbesondere die Fachmarktstandorte Köln-Marsdorf (u.a. Media Markt) und Frechen (u.a. Medimax), der Hürth-Park (u.a. Saturn), die Innenstadt Düren (u.a. Saturn) und sonstige Standorte im Kölner Stadtgebiet (u.a. Saturn im Einkaufszentrum Weiden, Saturn und Media Markt in der Kölner Innenstadt).

Obwohl der zu erwartende Umsatz in Höhe von rd. 24 Mio. EUR nahezu vollständig außerhalb der Stadt Kerpen umverteilt wird, erwarten die Gutachter keine negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.

Mehrere Gründe sind hierfür verantwortlich. Zum einen werden sich die Umsatzverlagerungen auf eine Reihe von leistungsfähigen Anbietern im Umland verteilen. Zum anderen zeichnen sich gerade die Elektrofachmärkte im Kerpener Umland (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) durch hohe Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsresistenz sowie günstige Standortlagen (Kölner Innenstadt, Fachmarktstandort Köln-Marsdorf etc.) aus, so dass mit Standortaufgaben dieser Betreiber nicht zu rechnen ist.

Gleiches gilt auch für Stadt Kerpen. Da sich die Umsatzverlagerungen bezogen auf die einzelnen Versorgungsstandorte unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bewegen werden, sind negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Elektrofachmarktes**

| Hauptkriterien | Elektrosortiment |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | Ansiedlung gemäß Einzelhandelskonzept explizit gewollt, Vorgaben für Ansiedlung im Ergänzungsbereich erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

6.9 Auswirkungen in den Sortimenten Heimtier- und Zoobedarf

In diesem Segment kommt grundsätzlich die Ansiedlung eines Tierfutter- und Zoofachmarktes als Vertriebskonzept in Betracht.

Unter Berücksichtigung der gängigen Formate ist am Standort Falder/Bürrig eine Verkaufsfächenausstattung von rd. 800 bis 1.000 qm VKF denkbar.

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ("Kerpener Liste") ist Heim- und Kleintierfutter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Sonstiges Zoosortiment einschließlich Lebewesen wird in der Kerpener Liste nicht aufgeführt und ist somit als **nicht zentrenrelevant** einzustufen. Insofern wird eine Ansiedlung außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen als zulässig angesehen, wenn sie planungsrechtlich gesichert werden kann. Da vorliegend ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, ist die planungsrechtliche Sicherung gewährleistet, so dass auch eine solche Ansiedlung im **Einklang mit dem Einzelhandelskonzept** steht.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die relevanten Vorgaben der Landesplanung beziehen sich insbesondere auf das in § 24a Abs. 2 Satz 5 LePro formulierte "Kongruenzkriterium", wonach dem in § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro formulierten "Beeinträchtungsverbot" in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Regel entsprochen ist, wenn der zu erwartende Umsatz des/der Vorhaben das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotenzial nicht übersteigt.

In der Warengruppe "Heimtier- und Zoobedarf" beläuft sich das relevante Nachfragepotenzial in Kerpen auf derzeit rd. 2,5 Mio. EUR. Für einen potenziellen Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm ist von einer Umsatzleistung von rd. 1,2 Mio. bis max. 1,6 Mio. EUR auszugehen. Insofern wird das relevante lokale Nachfragevolumen nicht erreicht bzw. überschritten.

Insofern ist **im Sinne der formulierten Vermutungsregel** nach § 24a LePro für die in Betracht kommenden Betriebstypen **nicht von Beeinträchtigungen** für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnaher Versorgung in Kerpen oder den Nachbarkommunen auszugehen.

Zu beachten ist hier, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Für die gängigen Betriebsformate dürfte diese Schwelle in der Regel nicht überschritten werden.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung**

Bei Ansiedlung eines Tierfutter-/Zoofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm erwarten die Gutachter einen Zielumsatz von bis zu rd. 1,6 Mio. EUR.

Die derzeitige Wettbewerbssituation wird maßgeblich durch eine Filiale des Marktführers Fressnapf in Kerpen-Langenich sowie eine neu eröffnete Filiale des Betreibers Futterhaus in Sindorf-Süd geprägt. Darüber hinaus agieren im Stadtgebiet noch diverse mittelständische kleinere Anbieter (z.B. Max Hamster, Ritas Zooladen), die sich jeweils in Streulagen befinden. Nicht zuletzt führt der Lebensmitteleinzelhandel in der Regel mehr oder weniger ausgeprägt Heimtierfutter im Sortiment.

Schon vor Eröffnung der neuen Futterhaus Filiale belief sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation auf rd. 104 %, was auf eine intensive Marktabdeckung hindeutet.

Angesichts der lokalen und regionalen Standort- und Wettbewerbsstrukturen ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung eines weiteren Anbieters in diesem Segment überwiegend auf den lokalen Wettbewerb wirken wird. Insofern wird der prognostizierte Umsatz, sofern dieser in dem gegebenen Wettbewerbsumfeld erzielt werden kann, zum weitaus überwiegenden Teil aus Umsatzumlenkungen innerhalb des Kerpener Stadtgebietes resultie-

ren. Nennenswerte Auswirkungen auf Strukturen in Nachbarkommunen sind dagegen nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Anbieter, um die prognostizierten Umsatzleistungen zu erzielen, nennenswerte Marktanteile, d.h. Umsatzanteile von den beiden Fachmarktanbietern Fressnapf und Futterhaus an sich binden muss. Sofern dies gelingt, dürfte dies zur Verdrängung eines der beiden Anbieter führen, wobei dies aufgrund der gegebenen Flächen- und Standortqualitäten aus Gutachtersicht eher die Fressnapf-Filiale betreffen dürfte.

Als Alternative käme auch eine Verlagerung des Anbieters Fressnapf in Betracht, die jedoch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Standortstrukturen den gleichen Effekt nach sich ziehen würde, nämlich die Standortaufgabe der bestehenden Filiale in Kerpen-Langenich.

Zwar würde dies einen im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen "Zentralen Nahversorgungsbereich" betreffen, diesen jedoch in seiner zugewiesenen Nahversorgungsfunktion nicht beeinträchtigen, da das Sortiment nicht als nahversorgungsrelevant einzustufen ist.

– **Bewertung der Ansiedlung im Bereich Heimtier- und Zoobedarf**

| Hauptkriterien | Neuansiedlung | Verlagerung Fressnapf |
|-----------------------|---|---|
| Einzelhandels-Konzept | Grundsätzlich als nicht zentrenrelevantes Sortiment am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt | Grundsätzlich als nicht zentrenrelevantes Sortiment am Standort zulässig, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten |
| Auswirkungen | Standortaufgabe von Fressnapf in Kerpen-Langenich möglich, aber nicht nahversorgungsrelevant | Standortaufgabe von Fressnapf in Kerpen-Langenich möglich, aber nicht nahversorgungsrelevant |

6.10 Auswirkungen in den Sortimenten Papier, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)

In diesem Segment kommt grundsätzlich die Ansiedlung eines Bürofachmarktes als Vertriebskonzept in Betracht.

Die gängigen Größenordnungen dieses Betriebstyps, der insbesondere durch den Anbieter Staples repräsentiert wird, bewegen sich zwischen rd. 1.200 und 1.800 qm VKF. Die Sortimente setzen sich üblicherweise aus den Bereichen Schreibwaren, Bürokommunikationspapier und sonstige Papierwaren, Bürotechnik und EDV-Verbrauchsmaterialien sowie Büromöbeln zusammen. Hinsichtlich der Zielgruppenausrichtung ist davon auszugehen, dass diese Betriebe i.d.R. rd. 60 % bis 70 % ihres Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielen, was sich auch in der auf Großabnehmer ausgerichteten Warendarbietung mit entsprechenden Großgebinden widerspiegelt.

Insofern sind etwaige Wettbewerbsbeziehungen in Bezug auf den klassischen Einzelhandel in diesem Segment deutlich eingeschränkt.

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ("Kerpener Liste") ist das Sortiment "Papierwaren, Bürobedarf (ohne Büromöbel)" den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Insofern ist eine Ansiedlung nur in einem Zentralen Versorgungsbereich zulässig. In Bezug auf den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen "Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich Kerpen" im Bereich Falder/Bürrig ist die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern das Sortiment unterrepräsentiert ist und sich wegen seiner Großflächigkeit nicht in der Innenstadt angesiedelt werden kann.

Auf der Basis der durchgeführten Bestandsanalyse ist festzustellen, dass innerhalb der Stadt Kerpen in diesem Segment einem lokalen Nachfragevolumen von rd. 6,8 Mio. EUR ein durch die vorhandenen Anbieter erzielter Umsatz von rd. 4,3 Mio. EUR gegenübersteht. Dies entspricht einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 63 %.

Insofern kann auf dieser Basis durchaus festgestellt werden, dass die betreffenden Sortimente im Einzelhandel der Stadt Kerpen unterrepräsentiert sind.

Da sich ein solcher Anbieter in hohem Maße auch an gewerbliche Kunden wendet, die z.T. auch größere Mengen nachfragen, ist eine verkehrsorientierte Lage für diesen Betriebstyp

von entscheidender Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sowie auch angesichts des Flächenbedarfs dürfte es ausgesprochen problematisch sein, einen solchen Betrieb in der Innenstadt von Kerpen anzusiedeln.

Insofern ist davon auszugehen, dass die Bedingungen des Einzelhandelskonzeptes, die an eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten im "Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich" gestellt werden, erfüllt sind.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die relevanten Vorgaben der Landesplanung beziehen sich insbesondere auf das in § 24a Abs. 2 Satz 5 LePro formulierte "Kongruenzkriterium", wonach dem in § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro formulierten "Beeinträchtungsverbot" in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung in der Regel entsprochen ist, wenn der zu erwartende Umsatz des/der Vorhaben das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotenzial nicht übersteigt.

In dem relevanten Sortiment beläuft sich das relevante Nachfragepotenzial in Kerpen auf derzeit rd. 6,8 Mio. EUR. Für einen potenziellen Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm ist von einer Gesamt-Umsatzleistung von max. rd. 4,3 Mio. EUR auszugehen. Aufgrund der Zielkundenausrichtung und Kundenstruktur ist jedoch davon auszugehen, dass nur max. rd. 40 % dieses Umsatzes (rd. 1,7 Mio. EUR p.a.) mit Endkunden erzielt wird und somit als Einzelhandelsumsatz zu klassifizieren ist. Insofern wird das relevante lokale Nachfragevolumen nicht erreicht bzw. überschritten.

Insofern ist **im Sinne der formulierten Vermutungsregel** nach § 24a LePro für die in Betracht kommenden Betriebstypen **nicht von Beeinträchtigungen** für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnah Versorgung in Kerpen oder den Nachbarkommunen auszugehen.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung**

Das Angebot in der Stadt Kerpen im Sortimentsbereich PBS (Papier/Bürobedarf/Schreibwaren) wird gegenwärtig in erster Linie durch einige wenige, kleinteilige Anbieter vorgehal-

ten. Diese verteilen sich sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die Streulagen der Stadt Kerpen. Ein größerer Fachanbieter ist derzeit in Kerpen nicht ansässig.

Bei Ansiedlung eines Bürofachmarktes mit bis zu rd. 1.800 qm VKF ist mit einem Gesamtumsatz von rd. 3,2 bis 4,3 Mio. EUR zu rechnen. Da hiervon nach Kenntnissen der Gutachter rd. 60 - 70 % auf gewerbliche Kunden entfallen, liegt die durch Endverbraucher erzielte Umsatzleistung bei schätzungsweise rd. 1,0 bis 1,7 Mio. EUR, wobei sich dieser Umsatz wiederum auf verschiedene Warengruppen aufteilt. Zu nennen sind insbesondere Schreibwaren, Bürobedarf, Bürotechnik und Büromöbel.

Angesichts der derzeit vergleichsweise geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation in diesem Segment ist davon auszugehen, dass ein Großteil des zu erwartenden Umsatzes (rd. 40 %) aus einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen generiert wird. Dies führt zu Umsatzumverteilungen insbesondere an ausstrahlungsstarken Standorten von Warenhäusern (z.B. Düren, Köln) aber auch bei leistungsstarken Fachanbietern (z.B. Dohmen in Frechen, Möbelanbieter im Umland).

Da sich jedoch die zu erwartenden Umsatzleistungen insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bewegen und sich zudem auf mehrere Segmente verteilen, sind nachhaltige Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen im Umland auszuschließen.

Gleiches gilt für Auswirkungen innerhalb der Stadt Kerpen, wo nur ein vergleichsweise geringer Anteil (rd. 30 %; max. rd. 0,5 Mio. EUR) der zu erwartenden Umsatzleistung zu Umverteilungen im bestehenden Fachhandel führt. Hieraus resultierende Betriebsaufgaben einzelner Fachhändler in den zentralen Versorgungsbereichen sind daher auszuschließen.

Etwa 20 % (rd. 0,3 Mio. EUR) des zu erwartenden Umsatzes mit Endverbrauchern dürften aus Kaufkraftzuflüssen aus Nachbarkommunen im Einzugsgebiet resultieren, die sich jedoch aufgrund der hohen Streuwirkung auf eine Vielzahl von Anbietern im Einzugsgebiet verteilen und insofern keine städtebaulich relevanten Auswirkungen nach sich ziehen können.

Schließlich dürften weitere rd. 10 % des zu erwartenden Umsatzes mit Endverbrauchern zudem aus diffusen Zuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes stammen und aufgrund der hohen Streuwirkung dieser Effekte keinerlei standortbezogenen spürbaren Auswirkungen hervorrufen.

– **Bewertung der Ansiedlung im Bereich PBS**

| Hauptkriterien | Neuansiedlung |
|-----------------------|---|
| Einzelhandels-Konzept | In der Stadt Kerpen unterrepräsentiert und aufgrund des Flächenbedarfs nicht in der Innenstadt anzusiedeln; Vorgaben Einzelhandelskonzept erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, keine Beeinträchtigung zu erwarten |
| Auswirkungen | Keine relevanten Auswirkungen auf Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten |

6.11 Auswirkungen im Möbelsortiment

Zum Sortiment Möbel zählen neben klassischen Wohnmöbeln auch Spezialsortimente wie Bad- und Gartenmöbel sowie Küchen- und Büromöbel.

Insofern kommen für die Ansiedlung am Standort Falder/Bürrig grundsätzlich sämtliche Vollsortiments- und Fachanbieter aus dem Möbelsegment in Betracht.

Hinsichtlich der möglichen Betriebsgrößen ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vermarktungsansätze des Investors für einen Vollsortimenter von einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 15.000 qm VKF auszugehen, wobei insbesondere discountorientierte Konzepte (z.B. Boss, Roller etc.) in Betracht kommen.

Alternativ bzw. bei einer kleineren Dimensionierung des Vollsortimenters auch ergänzend kämen mehrere kleinere Fachanbieter in Betracht (z.B. Küchenfachmarkt, Badmöbelfachmarkt, Büromöbelfachmarkt, Kleinmöbelfachmarkt).

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ("Kerpener Liste") ist das Sortiment "Möbel" den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Insofern wird eine Ansiedlung außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen als zulässig angesehen, wenn sie planungsrechtlich gesichert werden kann. Da vorliegend ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, ist die planungsrechtliche Sicherung gewährleistet, so dass auch eine solche Ansiedlung im **Einklang mit dem Einzelhandelskonzept** steht.

Zu beachten ist hier, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (z.B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Haustextilen) 10 % der Verkaufsfläche bzw. 2.500 qm insgesamt nicht überschreitet.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Die relevanten Vorgaben der Landesplanung beziehen sich insbesondere auf das in § 24a Abs. 2 Satz 5 LePro formulierte "Kongruenzkriterium", wonach dem in § 24a Abs. 1 Satz 3 LePro formulierten "Beeinträchtungsverbot" in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereich und die wohnortnahe Versorgung in der Regel entsprochen ist, wenn der zu erwartende Umsatz des/der Vorhaben das in der Ansiedlungsgemeinde vorhandene Nachfragepotenzial nicht übersteigt.

Im Möbelsortiment beläuft sich das relevante Nachfragepotenzial in Kerpen auf derzeit rd. 19.2 Mio. EUR. Ausgehend von einer Größenordnung von rd. 15.000 qm VKF in diesem Segment kann von einem perspektivischen Umsatz von bis zu rd. 23 Mio. EUR ausgegangen werden.

Damit überschreitet der zu erwartende Umsatz das relevante sortimentspezifische Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen.

Insofern können **im Sinne der formulierten Vermutungsregel** nach § 24a LePro für die in Betracht kommenden Betriebstypen **Beeinträchtigungen** für zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnungsnahe Versorgung in Kerpen oder den Nachbarkommunen nicht ausgeschlossen werden und bedürfen somit einer detaillierten Überprüfung.

Zudem ist zu gewährleisten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche bzw. 2.500 qm VKF nicht überschreiten.

▫ **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung**

Sowohl im Möbel- als auch im Küchensortiment ist die Angebotssituation in der Stadt Kerpen gegenwärtig als sehr begrenzt einzustufen. Mit Abstand größter Anbieter ist der Poco Möbelmarkt mit rd. 5.400 qm VKF, der sich im Hinblick auf seine Marketingstrategie durch eine vornehmliche Preisorientierung auszeichnet. Demgegenüber führt der Anbieter Domicil (rd. 2.500 qm VKF) ein deutlich exklusiveres Möbelangebot. Darüber hinaus sind noch einige kleinere Anbieter im Stadtgebiet vertreten (u.a. Dänisches Bettenlager, Lederland, Möbel Kick).

Im näheren und weiteren Umland (u.a. Frechen, Köln, Düren, Bergheim) besteht dagegen ein umfassendes Möbelangebot, so dass gegenwärtig von deutlichen Kaufkraftabflüssen aus dem Kerpener Stadtgebiet auszugehen ist.

Bei Ansiedlung eines Möbel-Vollsortimenters oder -Spezialanbieters (z.B. Küchen) wäre deshalb in erster Linie mit einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Kerpen zu rechnen. In Abhängigkeit der jeweiligen Kompetenz der Anbieter ist zudem mit Kaufkraftzuflüssen aus dem näheren und weiteren Umland von Kerpen zu rechnen.

Umsatzumverteilungen durch einen Vollsortimenter dürften innerhalb von Kerpen je nach Angebotsausrichtung des Betreibers überwiegend bei dem bestehenden Anbieter Poco und nur in geringfügigem Ausmaß bei kleineren Anbietern (z.B. Dän. Bettenlager, Lederland) zum Tragen kommen. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

Auch Fachanbieter aus dem Küchen-, Bad- und Büromöbelsegment werden nur geringfügige Wirkungen innerhalb der Stadt Kerpen verursachen, da diese Angebotssegmente hier nur sehr schwach vertreten sind.

Eine potenzielle Ansiedlung des Anbieters "Dänisches Bettenlager" würde in hohem Maße in Konkurrenz zu der unternehmenseigenen Filiale in Langenich führen. Insofern ist eine solche Ansiedlung eher unwahrscheinlich bzw. wäre eher als Verlagerung denkbar. In diesem Fall würde zwar dieser Anbieter am "Zentralen Nahversorgungsstandort" Langenich 'verloren' gehen, gleichwohl würde dies die zugewiesene Nahversorgungsfunktion nicht beeinträchtigen, da hier keine nahversorgungsrelevanten Sortimente betroffen sind.

Auswirkungen durch Umsatzumlenkungen in den Umlandgemeinden, die zu großen Teilen auf die Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus Kerpen zurückzuführen sein werden, betreffen nahezu ausschließlich Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Insofern sind hier städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen, da die zu erwartenden Umsatzverlagerungen in erster Linie von wettbewerblicher Natur wären.

Im Hinblick auf die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen kommt bei Möbelmärkten insbesondere dem Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten eine wichtige Bedeutung zu. Allerdings bestehen zwischen den verschiedenen Betreibern von Möbelmärkten zum Teil

deutliche Unterschiede im Hinblick auf die Größe des Angebotes an zentrenrelevanten Randsortimenten.

So nehmen die zentrenrelevanten Randsortimente bei Ikea eine sehr große Bedeutung ein. Das entsprechende Angebot kann sich auf bis zu rd. 5.000 qm belaufen. Auf der anderen Seite gibt es jedoch auch Möbelanbieter wie z.B. Möbel Boss, bei denen zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf weniger als rd. 500 qm VKF geführt werden.

Abschließende Aussagen im Hinblick auf eine zentrenverträgliche Größenordnung von Randsortimenten sind allerdings aufgrund des derzeitigen Planungsstandes (Fehlen eines konkreten Betreibers, keine genauen Angaben über die Verkaufsflächengröße, fehlende Angaben zu einer Sortimentsstruktur etc.) nicht möglich.

– **Bewertung der Ansiedlung im Bereich Möbel**

| Hauptkriterien | Neuansiedlung |
|-----------------------|---|
| Einzelhandels-Konzept | In der Stadt Kerpen unterrepräsentiert und aufgrund des Flächenbedarfs nicht in der Innenstadt anzusiedeln; Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt |
| § 24a LePro | Kongruenzkriterium nicht erfüllt, Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen daher geprüft werden |
| Auswirkungen | Keine erheblichen Auswirkungen auf Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten |

6.12 Auswirkungen im Bau- und Gartenmarktsortiment (inkl. Motorradzubehör)

– Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Das Bau- und Gartenmarktsortiment sowie Motorradzubehör sind nach dem Einzelhandelskonzept den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Die Ansiedlung von Fachmärkten, die diese Sortimente als Kernsortimente führen, ist nach dem Einzelhandelskonzept auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Als einzige Anforderung nennt das Einzelhandelskonzept, dass die Vorhaben planungsrechtlich gesichert sind bzw. gesichert werden können (Ausweisung eines SO-Gebietes mit Sortimentsfestsetzungen).

Die Ansiedlung eines Bau- und eines Gartenmarktes sowie eines Anbieter von Motorradzubehör ist somit nach dem Einzelhandelskonzept auf dem Projektstandort außerhalb des geplanten Ergänzungsbereichs für den zentralen Versorgungsbereich zulässig.

– Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)

Das Nachfragevolumen der Kerpener Bevölkerung beläuft sich im Baumarktsegment auf insgesamt rd. 31 Mio. EUR. Da der Umsatz eines **Baumarktes** mit einer Verkaufsfläche von rd. 10.000 qm zwischen rd. 12 bis maximal rd. 20 Mio. EUR anzusetzen ist, kann im Falle einer Ansiedlung davon ausgegangen werden, dass das Kongruenzkriterium erfüllt und dem Beeinträchtungsverbot entsprochen wird.

Vergleichbar stellt sich die Situation bei Ansiedlung eines **Gartenmarktes** mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm dar. Der Umsatz eines solchen Marktes kann bei Unterstellung einer Flächenproduktivität von rd. 1.000 bis 1.500 EUR/qm auf rd. 2,5 bis rd. 3,8 Mio. EUR angesetzt werden. Das Nachfragevolumen im Gartenmarktsegment beträgt in der Stadt Kerpen rd. 5,0 Mio. EUR und liegt damit oberhalb des zu erwartenden Umsatzes eines Gartenmarktes, so dass von einer Erfüllung des Kongruenzkriteriums und einer Berücksichtigung des Beeinträchtungsverbot auszugehen ist.

Bei einem **Anbieter von Motorradzubehör** ist bei einer Verkaufsfläche von rd. 600 qm von einem Zielumsatz in Höhe von rd. 0,8 bis 1,1 Mio. EUR auszugehen. Da sich das Nachfragevolumen mit rd. 1.1 Mio. EUR in einer vergleichbaren Größenordnung bewegt, ist von einer

Erfüllung des Kongruenzkriteriums sowie einer Entsprechung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Hinsichtlich der Ansiedlung eines **Baumarktes** auf dem Projektstandort sind zwei Varianten vorstellbar: die Verlagerung eines bereits in Kerpen ansässigen Baumarktes (Obi, Extra Bau+Hobby) oder die Neuansiedlung eines gegenwärtig noch nicht in Kerpen vertretenen Betreibers.

Die Verlagerung von einem der beiden bereits in Kerpen ansässigen Baumärkte würde bedeuten, dass es entweder zu einer Standortverlagerung aus dem ZVB Sindorf-Süd (Obi) oder aus dem zentralen Nahversorgungsbereich Langenich (Extra Bau+Hobby) kommen würde.

Im Hinblick auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wäre zum einen davon auszugehen, dass der verlagernde Baumarkt seinen Umsatz von seinem derzeitigen an den neuen Standort "mitnehmen" würde. Sowohl für den ZVB Sindorf-Süd (im Falle einer Obi-Verlagerung) als auch für den zentralen Nahversorgungsbereich Langenich (im Falle einer Verlagerung des Extra-Marktes) würde dies einen Umsatzverlust in Höhe des derzeit erzielten Baumarktumsatzes bedeuten.

Allerdings ist auch zu erwarten, dass ein neu aufgestellter Obi- oder Extra-Baumarkt seine Umsatzleistung in Folge einer Verkaufsflächenerweiterung vergrößern wird. Dieser Mehrumsatz dürfte zum einen zu Lasten des Baumarktes gehen, der seinen Standort nicht verlagert hat. Dies bedeutet, dass eine Obi-Verlagerung zu gewissen Umsatzverlagerungen aus dem zentralen Nahversorgungszentrum Langenich und eine Verlagerung des Extra-Baumarktes zu Umsatzverlusten im ZVB Sindorf-Süd führen würde. Eine Bestandsgefährdung dürfte allerdings aus einer solchen Verlagerung nicht resultieren.

Es kann jedoch auch erwartet werden, dass ein neu aufgestellter Baumarkt aufgrund seiner gestiegenen Attraktivität zu einer Reduzierung von derzeit noch aus dem Stadtgebiet von Kerpen abfließender Kaufkraft beitragen wird. Die hierdurch bedingten Umsatzverluste bei den einzelnen Baumärkten im Umland von Kerpen dürften sich jedoch aufgrund der Streuwirkungen auf einem vergleichsweise geringen Niveau abspielen, so dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Falle einer Neuansiedlung eines noch nicht in Kerpen ansässigen Baumarktbetreibers ist zum einen mit Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes von Kerpen und zum anderen mit einer Reduzierung von derzeit noch aus Kerpen abfließender Kaufkraft zu rechnen.

Bei den Umsatzverlagerungen innerhalb des Kerpener Stadtgebietes erwarten jedoch die Gutachter, dass der Extra-Baumarkt verhältnismäßig stärker betroffen sein wird als der Obi Baumarkt. Der Grund hierfür ist, dass der Obi-Markt hinsichtlich seiner Marktkompetenz als leistungsfähiger als der Extra-Markt einzustufen ist. Eine Standortaufgabe des Extra Baumarktes im Falle der Ansiedlung eines neuen Baumarktes in der Stadt Kerpen ist nicht zu auszuschließen.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind im Falle einer Ansiedlung eines Baumarktes auf dem Projektstandort ebenfalls durch die von ihm angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine Aussagen über den Betreiber, die genaue Verkaufsflächengröße sowie die Sortimentsstruktur getroffen werden können, ist eine abschließende Bewertung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht möglich.

Hinsichtlich der Größenordnung des Verkaufsflächenangebotes kann jedoch zum einen festgehalten werden, dass aufgrund der Regelungen des § 24 a LePro das zentrenrelevanten Randsortiment bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 50.000 qm auf maximal 2.500 qm "gedeckt" ist.

Zum anderen ist berücksichtigen, dass Anbieter wie z.B. Obi in der Regel mit rd. 800 bis 1.000 qm VKF für zentrenrelevante Randsortimente auskommen und sich das maximale Verkaufsflächenangebot an zentrenrelevanten Randsortimenten auf verschiedene Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten verteilt.

Die Folge hiervon ist, dass bei den einzelnen Anbietern von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten das Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten deutlich unterhalb von 2.500 qm VKF liegen wird.

Im Gartenmarktbereich verfügt gegenwärtig der Obi-Markt über das flächenmäßig größte Angebot in der Stadt Kerpen. Ein größerer Gartenmarktspezialist ist gegenwärtig in der Stadt Kerpen nicht vertreten.

Im Ansiedlungsfall kann deshalb erwartet werden, dass ein Gartenmarkt einerseits zu Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen führen wird. Von den Wirkungen dürfte insbesondere der ansässige Obi-Markt betroffen sein.

Doch kann auch erwartet werden, dass ein solcher Markt zu einer Reduzierung von derzeit noch aus Kerpen abfließender Kaufkraft beitragen wird. Je nach Kompetenz ist ebenfalls damit zu rechnen, dass es bei Neuansiedlung eines Gartencenters zu Kaufkraftzuflüssen aus dem näheren Umland von Kerpen kommen wird.

Mit negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist aus Sicht der Gutachter nicht zu rechnen, da sich die Umsatzzumlenkungen im Raum Kerpen auf eine größere Anzahl von Anbietern verteilen werden.

Ein nennenswertes Angebot an Motorradzubehör besteht gegenwärtig in Kerpen nicht. Bei Ansiedlung eines **Anbieters für Motorradzubehör** wäre deshalb davon auszugehen, dass ein solcher Markt zum einen zu einer Reduzierung von derzeit aus Kerpen abfließender Kaufkraft und zum anderen zu einer Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland von Kerpen beitragen wird.

Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen wären somit nicht zu erwarten. Nennenswerte absatzwirtschaftliche Auswirkungen an einem bestimmten Versorgungsstandort im Umland von Kerpen sind gleichfalls auszuschließen, da ein Motorradzubehörfachmarkt im Hinblick auf sein Kundenherkunftsgebiet erwartbar breit streuen wird und die Umsatzrückgänge bei den einzelnen Anbietern kaum spürbar sein dürften.

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Baumarktes**

| Hauptkriterien | Baumarktsortiment (nicht-zentrenrelevante Sortimente) |
|-----------------------|---|
| Einzelhandels-Konzept | Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich ist, soweit planungsrechtliche Sicherung erfolgt; Vorgaben Einzelhandelskonzept erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | Bei Neuansiedlung wettbewerbliche Effekte auf OBI, aber keine Standortaufgabe. Bei Verlagerung OBI Wegfall des Anbieters im ZVB Sindorf-Süd, aber kein zentrenrelevantes Angebot; |

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Gartenmarktes**

| Hauptkriterien | Gartenmarktsortiment (nicht-zentrenrelevante Sortimente) |
|-----------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich ist, soweit planungsrechtliche Sicherung erfolgt; Vorgaben Einzelhandelskonzept erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

– **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Anbieters für Motorradzubehör**

| Hauptkriterien | Motorradzubehör (nicht-zentrenrelevante Sortimente) |
|------------------------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich ist, soweit planungsrechtliche Sicherung erfolgt; Vorgaben Einzelhandelskonzept erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| absatzwirtschaftliche Auswirkungen | nicht zu erwarten, da keine nennenswerten Angebote vorhanden sind und Umlenkungen stark streuen |

6.13 Auswirkungen im Heim- und Haustextiliensortiment

– **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind zentrenrelevanten Sortimente im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs zulässig, soweit sie in der Stadt unterrepräsentiert sind und eine Ansiedlung in der Innenstadt aufgrund der Großflächigkeit des Betreibers nicht möglich ist.

Nicht-zentrenrelevante sind hingegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter der Voraussetzung einer planungsrechtlichen Sicherung zulässig, wobei der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beschränkt ist.

In Bezug auf die Heim- und Haustextilsortimente ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich, da die Warengruppe sowohl Sortimente enthält, von denen einige in aller Regel als zentren- und andere hingegen als nicht-zentrenrelevant betrachtet werden.

Unter den Begriff der Heimtextilien werden in der Regel textile Bettwaren (Decken, Kissen, Matratzen etc.), Raumdekoration (Gardinen, Dekostoffe etc.) sowie Teppicherzeugnisse (Knüpf-, Web-, Tuftedteppiche) subsumiert.

Die Sortimentsgruppe Raumdekoration wird hierbei im Allgemeinen als zentrenrelevant eingestuft. Hingegen gelten die textilen Bettwaren sowie Teppicherzeugnisse häufig als nicht-zentrenrelevant.

Zu den Haustextilien werden im Allgemeinen Haus-, Tisch- und Bettwäsche gerechnet. Sie werden allgemein üblich den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Fachmärkte für Heim- und Haustextilien wie z.B. Hammer, Teppich Frick, Teppich Domäne Harste, Aro, Kibek oder Tela verfügen zwar in aller Regel über ein umfassendes Angebot an Heim- und Haustextilien (Teppicherzeugnisse, Gardinen, Bettwaren, Bettwäsche, Tischdecken etc.). Darüber hinaus bieten sie jedoch häufig auch baumarktrelevante Sortimente an. Hierzu gehören insbesondere Farben, Tapeten, Bodenbeläge und Sonnenschutz.

Das Angebot an baumarktrelevanten Sortimenten sowie das in der Regel umfassende Warenangebot an Teppicherzeugnissen und Bodenbelägen führt dazu, dass die nicht-zentrenrelevanten Sortimente bei Heimtex-Fachmärkte im Allgemeinen das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten übersteigt, so dass das Kernsortiment dieser Anbieter als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden kann.

Eine abschließende Aussage, ob ein Heimtex-Fachmarkt dem Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs und den damit unterliegenden Anforderungen zu zurechnen ist oder aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann, kann zum gegenwärtigen Planungsstand nicht getroffen werden. Der Grund hierfür ist, dass die Sortimentsstruktur der jeweiligen Anbieter zum Teil deutlich von einander variieren.

Bei Anbietern wie z.B. Aro nimmt der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten einen insgesamt nur geringen Anteil ein. Das Angebot wird eindeutig durch nicht-zentrenrelevante Teppicherzeugnisse und Bodenbeläge bestimmt.

Andere Anbieter hingegen wie z.B. Hammer führen einen deutlichen größeren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten. Zwar ist das Kernsortiment den nicht-zentrenrelevanten Sorti-

menten zu zurechnen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente macht im Allgemeinen jedoch mehr als 10 % der Verkaufsfläche aus.

Für den konkreten Fall bedeutet dies: bei Anbietern, wie z.B. Aro oder Teppich Frick, mit einem sehr geringen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten kommt eine Ansiedlung außerhalb des Ergänzungsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs sehr wahrscheinlich in Betracht. Bei anderen Anbietern, wie z.B. Hammer, wäre jedoch aufgrund des höheren Anteils an zentrenrelevanten Randsortimenten (über 10 % der Verkaufsfläche) nur eine Ansiedlung innerhalb des Ergänzungsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs zulässig.

– **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (§ 24a LePro)**

Das Nachfragevolumen der Kerpener Bevölkerung beläuft sich im Heim- und Haustextilsortiment auf insgesamt rd. 8,0 Mio. EUR.

Der Umsatz eines vorzugsweise auf Teppiche und Bodenbeläge ausgerichteten Anbieters dürfte bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm und einer Flächenproduktivität von rd. 1.500 bis 2.000 EUR/qm bei rd. 1,8 bis 2,4 Mio. EUR liegen. Bei einem solchen Markt läge somit der Umsatz relativ deutlich unterhalb des Nachfragevolumens im Stadtgebiet, so dass das Kongruenzkriterium erfüllt und dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wäre.

Bei größeren Heimtex-Fachmärkte, wie z.B. Hammer, die Filialen zwischen rd. 1.700 und 2.200 qm realisieren, ist von einer Umsatzleistung zwischen 2,4 bis 3,0 Mio. EUR auszugehen. Hierin enthalten sind jedoch auch die Umsatzanteile, die die Betriebe durch baumarkt-relevante Sortimente erzielen. Der Umsatz, der durch Heim- und Haustextilien erzielt wird, liegt damit niedriger. Dies bedeutet: selbst unter Annahme, dass der vollständige Umsatz eines größeren Heimtex-Fachmarktes durch Heim- und Haustextilien erzielt wird, liegt der Umsatz unterhalb des vorhandenen Nachfragevolumens in der Stadt Kerpen. Eine Erfüllung des Kongruenzkriteriums sowie eine Entsprechung des Beeinträchtigungsverbotes ist damit auf jeden Fall gegeben.

– **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Eine abschließende Beurteilung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist vor dem Hintergrund, dass derzeit noch keine konkreten Aussagen zu einem möglichen Betreiber vorliegen, nicht möglich.

Unabhängig von der Größe des Angebotes an zentrenrelevanten Randsortimenten kann allerdings festgehalten werden, dass zu den Hauptwettbewerbern von Heimtex-Fachmärkten zum einen unmittelbar vergleichbare Vertriebstypen und zum anderen andere Fachmärkte gehören, die die relevanten Sortimente ebenfalls auf einer größeren Fläche anbieten. Hierzu gehören beispielsweise Baumärkte, Fachmärkte für Teppiche und Bodenbeläge sowie Möbelhäuser.

Sollte es sich also um einen eher kleineren Heimtex-Fachmarkt handeln, der überwiegend Teppiche und Bodenbeläge anbietet, so wären absatzwirtschaftliche Auswirkungen vor allem bei den vergleichbaren Anbietern in der Stadt Kerpen ansässigen Anbietern zu erwarten.

Sollte es sich dagegen um einen größeren Heimtex-Fachmarkt handeln, der über ein größeres Baumarktsortiment verfügt, so wären stärkere absatzwirtschaftliche Auswirkungen ebenfalls bei den vor Ort ansässigen Baumärkten zu erwarten.

Derzeit befinden sich die bedeutendsten Anbieter der zentrenrelevanten Heimtexsortimente (Raumdekoration) außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Die Angebote in zentralen Versorgungsbereichen sind weitgehend auf sehr kleinflächige Spezialanbieter beschränkt, die sich zudem häufig durch ergänzende Dienstleistungsangebote gegenüber den großflächigen Fachmärkten profilieren. Insofern dürfte selbst für ein Betriebsformat mit nennenswerten Anteilen an zentrenrelevanten Randsortimenten im Bereich Raumdekoration keine funktionalen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Kerpen hervorgerufen werden.

Auch im überörtlichen Kontext ist davon auszugehen, dass ein entsprechendes Angebot primär mit ähnlich strukturierten Fachmärkten im Wettbewerb stehen wird, die zum weitaus überwiegenden Teil in dezentralen Lagen angesiedelt sind. Für zentrale Versorgungsbereiche in Umlandstädten ist somit ebenfalls nicht von städtebaulich relevanten Auswirkungen auszugehen.

- **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Anbieters Heimtex-Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (zentrenrelevante Randsortimente < 10 %)**

| Hauptkriterien für Ansiedlung | Heim- und Haustextilien |
|-------------------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich ist, soweit planungsrechtliche Sicherung erfolgt; Vorgaben Einzelhandelskonzept erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | Nicht zu erwarten da überwiegend nicht zentrenrelevant |

- **Überblick der Bewertung bei Ansiedlung eines Anbieters Heimtex-Fachmarktes mit einem deutlichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten**

| Hauptkriterien für Ansiedlung | Heim- und Haustextilien |
|-------------------------------|--|
| Einzelhandels-Konzept | nicht unterrepräsentiert, Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes nicht erfüllt |
| § 24 LePro | Kongruenzkriterium erfüllt, Beeinträchtigung aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten |
| Auswirkungen | nicht zu erwarten, da hohe Streuwirkung und keine funktionalen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen |

7 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG

Auf der Basis der vorstehenden Untersuchungen erfolgt nachfolgend eine zusammenfassende Betrachtung des Gesamtkonzeptes, wie es sich zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens darstellt.

Hierbei wird aufgrund der nach den bisherigen Ausführungen angepassten Planungen für die Entwicklung des Falder/Bürrig-Geländes nunmehr von folgenden Angebotsbausteinen ausgegangen, die entsprechend der im Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen entwickelten "Kerpener Liste" wie folgt zu klassifizieren sind:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente

| | |
|---|--------------------------|
| Lebensmittel-Discounter | max. 800 qm VKF |
| Lebensmittel Bio Markt | max. 1.000 qm VKF |
| Apotheke | max. 150 qm VKF |
| Drogeriemarkt | max. 750 qm VKF |
| Getränkemarkt | max. 1.000 qm VKF |
| In der Summe jedoch nicht mehr als | max. 3.700 qm VKF |

Zentrenrelevante Kernsortimente

| | |
|--|--------------------------|
| Unterhaltungselektronik Fachmarkt | max. 4.000 qm VKF |
|--|--------------------------|

Sonstige zentrenrelevante Kernsortimente

| | |
|---|--------------------------|
| Sportfachmarkt | max. 1.500 qm VKF |
| Baby-Fachmarkt | max. 1.200 qm VKF |
| Bürofachmarkt | max. 1.500 qm VKF |
| In der Summe jedoch nicht mehr als | max. 4.000 qm VKF |

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente

| | |
|---|---------------------------|
| Bau- und Heimwerkermarkt | max. 10.000 qm VKF |
| Gartencenter | max. 6.000 qm VKF |
| Möbelmarkt | max. 18.000 qm VKF |
| Küchenfachmarkt | max. 3.000 qm VKF |
| Heimtex-Fachmarkt | max. 2.000 qm VKF |
| Bettenfachmarkt | max. 1.000 qm VKF |
| Motorradzubehör-Fachmarkt | max. 1.000 qm VKF |
| Tierfutter-Fachmarkt | max. 1.000 qm VKF |
| Reitsportfachmarkt | max. 2.000 qm VKF |
| Fachmarkt für Sportgroßgeräte | max. 1.000 qm VKF |
| In der Summe jedoch nicht mehr als | max. 35.000 qm VKF |

Die Gesamtverkaufsfläche wird dabei mit maximal 43.000 qm VKF veranschlagt. Eine solche Struktur würde somit die für die Projektentwicklung notwendige Variabilität bzgl. der der Be-

triebstypen und -dimensionen innerhalb der jeweils genannten Obergrenzen der Einzelbetriebe, der Hauptgruppen sowie des Gesamtvorhabens ermöglichen.

Im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Gesamtkonzeptes ist zunächst davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des vorstehenden Branchen- und Betriebstypenmixes für das Gesamtvorhaben von einem **Umsatz in Höhe von rd. 80 bis 90 Mio. EUR** auszugehen ist. Bezogen auf die Maximalfläche von rd. 42.000 qm VKF entspricht dies einer durchschnittlichen **Flächenproduktivität von rd. 1.900 bis 2.100,- EUR/qm VKF**.

Diese für Fachmarktzentren mit einem hohen Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente marktübliche Flächenproduktivität weist zwischen den einzelnen Segmenten eine vergleichsweise große Bandbreite auf, die sich zwischen rd. 1.000 EUR/qm (z.B. Gartencenter) und rd. 6.300 EUR/qm VKF (UE-Fachmarkt) bewegt.

Bezogen auf das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial im perspektivischen Einzugsgebiet, welches mit rd. 1,05 Mrd. EUR zu beziffern ist, entspricht die genannte Umsatzleistung einer **Kaufkraftabschöpfungsquote von rd. 7,6 bis 8,6 %**.

Sowohl die anzunehmende Kaufkraftabschöpfung als auch die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Effekte fallen innerhalb und -in Bezug auf die Umsatzumverteilungen- auch außerhalb des Einzugsgebietes je nach Branche sehr unterschiedlich aus.

Für die **nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteine** ist insgesamt von einer perspektivischen **Umsatzleistung von rd. 16 bis 18 Mio. EUR** auszugehen. Dieser Umsatz wird zu großen Teilen aus der Stadt Kerpen selbst generiert und führt auch überwiegend innerhalb der Stadt Kerpen zu entsprechenden Umsatzumverteilungen. Hievon sind je nach anzusiedelndem Betreiber in erster Linie Anbieter außerhalb der gewachsenen Ortsmitten -insbesondere die Verbrauchermärkte Kaufland und Hit sowie die ansässigen Lebensmittel-discounter und Drogeriemärkte betroffen.

Direkte städtebauliche Wirkungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Ansiedlung etwa durch Verlagerung des Lidl-Marktes aus dem Kerpener Zentrum erfolgen würde oder ein zusätzlicher Drogeriemarkt angesiedelt würde, der in erheblichem Umfang zu Umsatzumvertei-

lungen aus dem Kerpener Zentrum führen würde und die dortigen vergleichsweise schwach ausgeprägten Strukturen gefährden könnte.

In den übrigen Varianten hängen die städtebaulichen Wirkungen maßgeblich davon ab, ob die potenziellen Betreiber ihre z.T. schon im Zentralen Versorgungsbereich Sindorf-Süd bzw. im "Zentralen Nahversorgungszentrum" Langenich befindlichen Filialen (u.a. Aldi, Trinkgut, Rossmann, dursty, dm) beibehalten oder ob eine Belegung des Standortes Falder/Bürrig mit einer Verlagerung verbunden ist, die natürlich zu einer entsprechenden Veränderung der Besitzstrukturen in den betreffenden Standortbereichen führt. In keinem Fall wäre jedoch ein nachhaltiger Funktionsverlust der betreffenden Standortbereiche zu befürchten, da hier in den betreffenden Segmenten jeweils mehrere Anbieter vertreten sind, mit denen die sortimentspezifische Versorgungsfunktion gewährleistet wäre.

In Bezug auf die geplante Apotheke ist festzustellen, dass derzeit in Kerpen 15 Apotheken ansässig sind, was bezogen auf die Einwohnerzahl einer Dichte von rd. 4.260 Einwohner pro Apotheke entspricht. Damit liegt die Apothekendichte unter dem Durchschnitt im Kammerbezirk Nordrhein (rd. 3.720 Ew/Apoth.) und im Rhein-Erft-Kreis (rd. 3.900 Ew/Apoth.).³⁰ Gleiches gilt auch für den Stadtteil Kerpen/Mödrath, wo derzeit 3 Apotheken ansässig sind, was einer Apothekendichte von rd. 5.170 Ew./Apoth. entspricht. Insofern erscheint die Ansiedlung einer weiteren Apotheke am Standort Falder/Bürrig aus Gutachtersicht durchaus realisierbar, ohne Verdrängungswirkungen, die städtebaulich von Relevanz wären, hervorzurufen.

Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden sind im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente insbesondere aufgrund der vergleichsweise geringen räumlichen Ausstrahlung dieser Angebote, die sich im wesentlichen auf das Kerpener Stadtgebiet beschränken dürften, nicht zu erwarten.

Für den geplanten **Unterhaltungselektronik(UE)-Fachmarkt** ist eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 4.000 qm VKF vorgesehen, allerdings ist davon auszugehen, dass die tatsächlich realisierte Fläche deutlich darunter liegen wird. Als realistisch werden aus Gutachtersicht bis zu 3.000 qm VKF angesehen. Für den Betrieb wird am Standort Falder/Bürrig

³⁰ Vgl. Bundesverband Deutscher Apothekerverbände. Zahlen, Daten, Fakten 2006 und Apothekenkammer Nordrhein. Zahlen, Daten, Fakten 2006.

eine Umsatzleistung von rd. 22 bis max. 25 Mio. EUR prognostiziert.³¹ Angesichts der ausgeprägten regionalen Markt- und Wettbewerbsstrukturen dürfte diese Spanne auch bei Realisierung der Maximalvariante (4.000 qm VKF) kaum überschritten werden.³² Bezogen auf das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet von rd. 96 Mio. EUR (davon rd. 32 Mio. EUR in Kerpen) entspricht dies einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 23 bis 26 %. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus der Bindung von derzeit abfließender Kerpener Kaufkraft resultieren wird. Angesichts der regionalen Wettbewerbsstrukturen, die maßgeblich durch die Filialstandorte der Media/Saturn-Gruppe geprägt werden (u.a. Hürth, Köln (7x), Düren), ist davon auszugehen, dass ein ebenfalls erheblicher Anteil des Umsatzes aus einer Neu-/Umorientierung von Kunden aus dem Einzugsgebiet resultiert, die derzeit insbesondere auf die Media/Saturn-Standorte in Hürth und Köln (u.a. Marsdorf, Weiden, City) ausgerichtet sind.

Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Kerpen sind infolge der Ansiedlung nicht zu erwarten. Zwar werden die in vergleichsweise geringem Umfang vorhandenen Angebotsstrukturen auch gewisse Umsätze an den Fachmarkt verlieren, jedoch besteht insbesondere durch die höhere Serviceorientierung des mittelständischen Fachhandels durchaus die Möglichkeit, von der stärkeren Kundenbindung an den Standort Kerpen zu profitieren. Insgesamt ist mit einer Umsatzumverteilung von rd. 1,5 Mio. EUR auszugehen, was bezogen auf den derzeitigen relevanten Umsatz von rd. 10 Mio. EUR einer Umverteilungsquote von rd. 15 % entspricht. Diese wird allerdings in erster Linie an nicht zentralen Standorten (z.B. Küppers, Siemensstraße) zum Tragen kommen, während Umverteilungen aus zentralen Versorgungsbereichen kaum in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

In Bezug auf die **benachbarten Kommunen** ist ebenfalls nicht von städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen auszugehen. Zwar befinden sich mit den Anbietern Saturn und Media Markt relevante und heute in hohem Maße auch von den Einwohnern aus dem Einzugsgebiet aufgesuchte Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen (u.a. Köln-City, Köln-Weiden, Hürth-Park, Düren Innenstadt), die zu erwartenden Umverteilungen, die in erster Linie zu Lasten der Kölner Standorte gehen, erreichen jedoch keine Ausmaße, die funkti-

³¹ Diese Umsatzchancen bestehen aus Gutachtersicht allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Markt vom Marktführer, d.h. von der Media/Saturn-Gruppe betrieben wird, wobei aufgrund der Standortssituation eher ein Media Markt in Betracht kommt.

³² Insofern ist hier angesichts der Potenzialsituation und der ausgeprägten Wettbewerbssituation davon auszugehen, dass auch ein Betrieb des Marktführers Media/Saturn bei Realisierung der Maximalfläche Flächenproduktivitäten erreicht, die unter dem Unternehmensdurchschnitt liegen.

onale Beeinträchtigungen der jeweiligen Zentren befürchten lassen. So muten die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die Kölner-City mit rd. 11 Mio. EUR zwar absolut betrachtet sehr hoch an, bezogen auf dort realisierte relevante Umsätze von rd. 190 Mio. EUR p.a. entspricht dies einer Umverteilungsquote von rd. 6 %. Für die übrigen Zentren im regionalen Umfeld ist dagegen von deutlich niedrigeren Umverteilungsvolumina und von ähnlich moderaten Umverteilungsquoten auszugehen (z.B. Köln-Weiden rd. 5 %, Hürth-Park rd. 6 %, Düren rd. 4 %, Brühl rd. 3 %). Die Auswirkungen auf Bergheim, Erftstadt und Frechen sind liegen angesichts der kaum vorhandenen relevanten Angebote noch deutlich darunter und daher unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Umverteilungen in Bezug auf die betroffenen Standorte nicht aus der Bindung der dortigen lokalen Kaufkraft, sondern überwiegend aus der Umlenkung von derzeit aus Kerpen und den benachbarten Kommunen zufließender Kaufkraft resultiert. So handelt es sich z.B. bei den an den Kölner Standorten umverteilten Umsätzen in hohem Maße um Kerpener Kaufkraft, die zukünftig am Standort Falder/Bürrig gebunden werden kann.

In Bezug auf die **übrigen potenziellen zentrenrelevanten Angebotsbausteine**³³ ist von folgenden Umsatzleistungen auszugehen:

| | |
|--|------------------|
| Sportfachmarkt | rd. 3,0 Mio. EUR |
| Babyfachmarkt (Schwerpunkt Hartwaren ³⁴) | rd. 2,0 Mio. EUR |
| Bürofachmarkt (PBS, Büromöbel, Bürotechnik etc.) | rd. 3,5 Mio. EUR |

Dabei ist davon auszugehen, dass nur rd. 40 % (rd. 1,4 Mio. EUR) des Umsatzes des Bürofachmarktes mit Privatkunden erwirtschaftet wird, so dass sich der einzelhandelsrelevante Umsatz in diesen zentrenrelevanten Bereichen auf insgesamt max. 6,4 Mio. EUR beläuft.

Auch hier ist festzustellen, dass durch die vorgesehenen Größenordnungen **keine städtebaulich relevanten Auswirkungen** auf die Versorgungszentren der **Stadt Kerpen** zu erwarten sind.

Im Bereich **Sportbedarf** sind derzeit in der Stadt Kerpen nur wenige Anbieter präsent, die sich zudem überwiegend nicht an zentralen Standorten befinden. Vor dem Hintergrund der

³³ Vgl. Ausführungen in Kap. 6.7, S. 84 ff., Kap. 6.5, S. 80 ff., Kap. 6.10, S. 95 ff.

³⁴ Insbesondere Kinderwagen, Kindermöbel. Bekleidungsanteil vergleichsweise gering.

schwachen Angebotsausstattung ist davon auszugehen, dass etwa 40 % des perspektivischen Umsatzes (rd. 1,2 Mio. EUR) aus der Bindung derzeit abfließender Kaufkraft resultiert. Die Umverteilungen innerhalb der Stadt Kerpen werden mit rd. 0,3 Mio. EUR beziffert und betreffen primär Standorte in Streulagen, so dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

Ein **Baby-/Kinderfachmarkt** wird mit einem Schwerpunkt im Hartwarenbereich³⁵ zum überwiegenden Teil ein Angebot darstellen, das in der Stadt Kerpen derzeit kaum vertreten ist. Vor diesem Hintergrund gilt hier analog zum Sportsegment, dass ein nennenswerter Anteil des Umsatzes (rd. 30 % = rd. 0,6 Mio. EUR) aus der Bindung, derzeit abfließender Kaufkraft resultiert. Die innerstädtische Konkurrenz im Kinderbekleidungsbereich zu kleineren Fachanbietern wie Klütsch, Ernsting's Family oder den entsprechenden Abteilungen der Bekleidungshäuser (z.B. Röther) dürfte insgesamt eher schwach zum Tragen kommen und zu einer insgesamt zu vernachlässigenden Umverteilung von rd. 0,3 Mio. EUR führen, die sich zudem auf zahlreiche Anbieter verteilt. Insofern ist die Bestandsgefährdung einzelner Anbieter, die zu städtebaulichen Auswirkungen führen könnten auszuschließen.

Die für den Kerpener Einzelhandel zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Angebotssegment des **Bürofachmarktes** bewegen sich insgesamt auf sehr niedrigem Niveau (rd. 0,4 Mio. EUR) und verteilen sich neben dem Schreibwarenfachhandel auch auf die entsprechenden Angebote des Lebensmitteleinzelhandels (z.B. Verbrauchermärkte, Discounter). Etwaige Gefährdungen der bestehenden Angebotsstrukturen sind hieraus weder an zentralen Versorgungsbereichen noch an sonstigen Standortlagen zu befürchten.

Auch für die Versorgungszentren oder die zentralörtliche Versorgungsfunktion **benachbarter Kommunen** sind keine gravierenden, städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Die zu erwartenden vergleichsweise geringen einzelhandelsrelevanten Umsatzwirkungen in den Bereichen Sport (rd. 2,7 Mio. EUR), Baby-/Kinderausstattung (rd. 1,7 Mio. EUR) und Bürobedarf/-ausstattung (rd. 1 Mio. EUR) in der Region verteilen sich einerseits auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, die sich zudem z.T. an nicht zentralen Standorten befinden (u.a. Intersport Frechen, Baby Fachmarkt, Frechen, Bürobedarf Dohmen, Frechen). Innerhalb der

³⁵ Insbesondere Kinderwagen, Kindermöbel. Bekleidungsanteil vergleichsweise gering.

zentralen Versorgungsbereiche, wo diese Angebote teilweise durch die Fachabteilungen der Warenhäuser (u.a. in Köln-City, Köln-Weiden, Düren), teilweise auch durch Fachanbieter repräsentiert werden (u.a. Sport-Scheck, Karstadt-Sport, Bürobedarf Ortloff in Köln; Sport Voswinkel, MacPaper in Hürth, Intersport Havlicek, Mac Paper in Düren,) sind aufgrund der hohen Streuwirkungen keine spürbaren, d.h. städtebaulich relevanten Wirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich der potenziellen Betriebe mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** stellt sich die Situation **ebenfalls unkritisch** dar.

Auf der Grundlage der potenziellen Betriebstypen und -größen ist für eine Gesamtfläche von maximal 35.000 qm von einer Umsatzleistung zwischen rd. 45 und 50 Mio. EUR auszugehen.

Dabei ist in Bezug auf die **Strukturen der Stadt Kerpen** zu erwarten, dass die durch die Nutzungen Baumarkt, Tierfutterfachmarkt und Bettenfachmarkt hervorgerufenen Wirkungen primär an den Standortbereichen Sindorf-Süd und Langenich zum Tragen kommen. Hier ist z.T. in Abhängigkeit der realisierten Betreiberkonzepte durchaus auch mit Auswirkungen auf die jeweiligen Besitzstrukturen an den genannten Standortbereichen zu rechnen. Dies unmittelbar, sofern es sich bei einzelnen Ansiedlungen um Verlagerungen handelt, oder aber auch mittelbar durch entsprechende Wettbewerbseffekte bei Neuansiedlungen. Aus städtebaulicher Sicht ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Nutzungen handelt, die somit weder für den "Zentralen Versorgungsbereich Sindorf-Süd" noch für den "Zentralen Nahversorgungsbereich Langenich" die für die zugewiesenen Funktionen maßgeblichen Nutzungen darstellen.

Die Nutzungen Möbel/Küchen und Heimtex werden dagegen primär zu Wettbewerbseffekten an den dezentralen Gewerbegebietsstandorten (u.a. Poco, Intex) im Westen Sindorfs führen.

Die übrigen potenziellen nicht zentrenrelevanten Nutzungen (u.a. Gartenbedarf, Motorradzubehör, Reitsportbedarf, Sportgroßgeräte) sind bislang kaum bzw. allenfalls rudimentär in Kerpen durch entsprechende Anbieter vertreten, so dass hier kaum innerörtliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen aufgrund der jeweiligen Kernsortimente der genannten Nutzungen können vor diesem Hin-

tergrund -mit den o.g. Einschränkungen für Sindorf-Süd und Langenich- weitgehend ausgeschlossen werden.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die einzelnen Nutzungen noch keine Betreiber feststehen, lassen sich auch keine Aussagen zu Art und Umfang der potenziellen zentrenrelevanten Randsortimente treffen. Unter der Annahme der üblichen sachlichen Zuordnung der Randsortimente zum Hauptsortiment und vorausgesetzt, dass die durch das Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Beschränkungen auf 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 qm VKF eingehalten werden, ist allerdings davon auszugehen, dass hier keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

Auch in Bezug auf die die **regionalen Versorgungsstrukturen** kann aus Gutachtersicht von der **städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit** der potenziellen nicht zentrenrelevanten Nutzungen ausgegangen werden.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden -sofern Sie überhaupt- regional wirksam werden- zum weitaus überwiegenden Teil dezentrale Standortbereiche der Region betreffen. Hier dürfte insbesondere die massive Agglomeration im Osten der Stadt Frechen sowie in Köln Marsdorf betroffen sein. Darüber hinaus finden sich auch an anderer Stelle in der Region (z.B. Bergheim-Zieverich) Strukturen mit einer ähnlichen Ausrichtung und damit direkter Wettbewerbsbedeutung für den Standort Falder/Bürrig.

Die zu erwartenden Wirkungen werden zwar grundsätzlich zu einer Intensivierung der Wettbewerbs in den relevanten Sortimenten führen, jedoch keine städtebaulich und raumordnerisch relevante Wirkungen auf die Versorgungsfunktionen der jeweiligen Kommunen hervorrufen.

Die vorstehenden Einschätzungen sind über die bislang in Betracht gezogenen Nutzungen hinaus auch für sonstige, bisher noch nicht in Erwägung gezogene nicht zentrenrelevante Sortimente lt. "Kerpener Liste" anzunehmen.

Insofern ist aus Gutachtersicht eine im Rahmen der Projektentwicklung ggf. erforderliche Aufnahme weiterer nicht zentrenrelevanter Betriebe unter Beibehaltung der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche, d.h. zu Lasten der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sor-

timente aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht vertretbar, sofern das von der Landesplanung formulierte Kriterium der Kongruenz (Tragfähigkeit) sowie die Begrenzungen der zentrenrelevanten Randsortimente gewahrt werden.

Zusammenfassend bleibt für das zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegende Konzept für die Entwicklung des Falder/Bürrig-Geländes in Kerpen folgendes festzuhalten:

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** hängen die lokalen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Effekte maßgeblich von den jeweils anzusiedelnden Betreibern ab. Für bestimmte Konstellationen (Discounter-Verlagerung aus Kerpen-Mitte oder Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriefachmarktes) können Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Kerpen-Mitte nicht ausgeschlossen werden. Sofern diese Varianten ausgeschlossen werden können, werden etwaige Auswirkungen je nach Konstellation vorwiegend an den Standorte Langenich und Sindorf-Süd zum Tragen kommen.

Gravierende Beeinträchtigungen der jeweiligen Versorgungsfunktion der beiden Standortbereiche können jedoch aufgrund der dortigen umfangreichen Angebotsstrukturen ebenso ausgeschlossen werden wie Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden.

- Im Bereich der Zentrenrelevanten Sortimente einschließlich des geplanten UE-Fachmarktes sind städtebauliche Auswirkungen aufgrund der geringen Wettbewerbsrelevanz der bestehenden Angebotsstrukturen in den Kerpener Zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten.

Wettbewerbliche Wirkungen auf Strukturen der benachbarten Kommunen bewegen sich zum einen in vertretbaren Größenordnungen und stellen keine Gefährdung für die betreffenden zentralen Versorgungsbereichen dar, zumal sie sich mit Ausnahme des UE-Fachmarktes überwiegend zu dezentralen Standorten in Konkurrenz treten.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der potenziellen nicht zentrenrelevanten Nutzungen betreffen z.T. wiederum die Standortbereiche Langenich und Sindorf-Süd, stellen jedoch deren Funktionsfähigkeit nicht in Frage. Im übrigen sind innerhalb der Stadt Kerpen keine Wirkungen zu erwarten, die städtebauliche von Relevanz sein könnten.

Gleiches gilt für die zu erwartenden regionalen Wirkungen, die weitestgehend dezentrale Standortbereiche – allen voran die dezentrale Agglomeration Frechen/Köln-Marsdorf- betreffen, ohne die Versorgungsfunktionen der jeweiligen Kommunen zu beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ist abschließend festzustellen, dass das Vorhaben in der derzeit vorliegenden Konzeption – unter Berücksichtigung der für bestimmte Konstellationen in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Nutzungen dargestellten Einschränkungen – städtebaulich und raumordnerisch verträglich umgesetzt werden kann.

BBE Unternehmensberatung GmbH
Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Unternehmensberatung GmbH erlaubt.
