

Ergänzende Stellungnahme

zu den Anregungen und Bedenken Träger öffentlicher Belange
im Rahmen des Genehmigungsverfahrens
zur Planung „Fachmarktzentrum Falder/ Bürrig, Kerpen“

erstellt im Auftrag der
GEPA KERPEN GMBH

Auftr.-Nr.: 2008 – 12500

durch die
BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Rainer Schmidt-Illguth
Gregor Peter

Köln, im März 2008



Geschäftsführer: Hilmar Juckel
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registerrichter Köln: HRA 25675
Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Hilmar Juckel
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registerrichter Köln: HRB 62231

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG
Agrippinawerft 30/D-50678 Köln
Telefon +49(0)221 93655- 01
Telefax +49(0)221 93655-101
info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
1	Analyse und Bewertung der aktualisierten Planung	1
2	Übereinstimmung der modifizierten Planung mit den Zielen der Landesplanung (§ 24a LEPro NRW)	6
2.1	Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	7
2.2	Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	10
2.3	Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	13
3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Planung	15
3.1	Zusammenfassung der Analyseergebnisse vorliegender Gutachten unter Würdigung des modifizierten Sortimentskonzepts	15
3.1.1	Auswirkungen der geplanten Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	15
3.1.2	Auswirkungen der geplanten Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	16
3.1.3	Auswirkungen der geplanten Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	19
3.2	Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Kerpen und ausgewählten Nachbarkommunen	22
3.2.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Kerpen	22
3.2.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bedburg	23
3.2.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bergheim	24
3.2.4	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Elsdorf	26
3.2.5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Frechen	27

1 Analyse und Bewertung der aktualisierten Planung

Die GEPA Kerpen GmbH plant, am nördlichen Ortseingang von Kerpen ein Fachmarktzentrum zu errichten.

Für die Umsetzung des Vorhabens hat der Rat der Stadt Kerpen im April 2007 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes „Am Falder/ Auf dem Bürrig“ und das angrenzende Grundstück des Kaufland SB-Warenhauses zu ändern und Bebauungspläne mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufzustellen.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden die Auswirkungen der Planungen fachgutachterlich untersucht. Unter anderem wurde dabei eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Unternehmensberatung¹ zur Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erarbeitet.

Die zum Vorhaben vorgelegten Gutachten dienen als Grundlage für die Beteiligung der Nachbarkommunen sowie sonstiger Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, das zusammen mit der Offenlage der Planentwürfe im Zeitraum vom 19.11. bis 20.12.2007 durchgeführt wurde.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde das Planvorhaben zwischenzeitlich weitgehend modifiziert und ein neues Nutzungskonzept zwischen Investor und der Stadt Kerpen als planender Gemeinde vereinbart. Im Einzelnen wurden folgende Modifizierungen vorgenommen:

- Reduzierung der im Bebauungsplangebiet KE 321 maximal zulässigen Verkaufsfläche von 42.000 auf 35.800 qm Verkaufsfläche (VKF).
- Verzicht auf die Nutzungsoptionen
 - Bio-Supermarkt (vorher max. 1.000 qm VKF) und
 - Reitsport-Fachmarkt (vorher max. 2.000 qm VKF).
- Deutliche Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltswaren, Foto von 4.000 auf 3.000 qm,
 - Sportartikel/ Sportgroßgeräte von 2.100 auf 1.500 qm,
 - Büroartikel von 1.500 auf 1.000 qm,

¹ Die BBE Unternehmensberatung GmbH firmiert seit dem 1. Januar 2008 neu und ist übergegangen in die **BBE RETAIL EXPERTS** Unternehmensberatung GmbH & Co. KG. Die dieser Stellungnahme in wichtigen Punkten zugrunde liegende Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse aus Juli 2007 wird im Folgenden zitiert als „BBE-Gutachten 2007“.

- Möbel und Küchen von 21.000 auf 12.000 qm und
- Motorradzubehör von 1.000 auf 500 qm.
- Einschränkung der Nutzungsoptionen in der Sortimentsgruppe Heimtextilien auf das Teilsortiment Bodenbeläge (max. 2.000 qm VKF).
- Überplanung des Kaufland-Standorts unter Festschreibung der heute mit Bestandsschutz versehenen Gesamtverkaufsfläche. Gleichzeitig Beschränkung des Umfangs zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf künftig maximal 1.500 bzw. maximal 4.500 qm.

Zusammengefasst ergeben sich somit folgende Verkaufsflächen- und Sortimentsvorgaben (siehe Tabellen 1a bis 1e):

Tabelle 1a: Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet 1: bisherige und modifizierte Planung im Vergleich

Zulässige Sortimente und Betriebsformen	Zulässige Verkaufsfläche lt. bisherigem Entwurf (in qm)	Zulässige Verkaufsfläche lt. modifizierter Planung (in qm)
Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“	12.500	11.000
Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:		
Lebensmittel-Discounter	800	800
Bio-Lebensmittel	1.000	—
Getränke	1.000	1.000
Drogerieartikel	750	750
Apothekenartikel	150	150
Artikel des Heimtier- und Zoobedarfs	1.000	1.000
Gartenartikel	6.000	6.000
Bettenartikel	1.000	1.000
Büroartikel	1.500	1.000
Zusätzliche Darstellungen im Flächennutzungsplan (u.a.): Zentrenrelevante Sortimente gemäß Kerpener Liste dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten.		
Für den Fachmarkt mit dem Kernsortiment Bettenartikel wird festgesetzt, dass die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments 300 qm nicht überschreiten dürfen.		
Für den Fachmarkt mit dem Kernsortiment Büroartikel wird festgesetzt, dass das Sortiment „Papierwaren und Bürobedarf (ohne Möbel) nur bis maximal 30 % der dargestellten Verkaufsfläche zulässig ist.		

Tabelle 1b: Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet 2: bisherige und modifizierte Planung im Vergleich

Zulässige Sortimente und Betriebsformen	Zulässige Verkaufsfläche lt. bisherigem Entwurf (in qm)	Zulässige Verkaufsfläche lt. modifizierter Planung (in qm)
Sondergebiet SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt“	6.500	5.800
SO 2b „Fachmarktzentrum“		
Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:		
SO 2a:		
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltswaren, Foto	4.000	3.000
SO 2b:		
Sportartikel/ Sportgroßgeräte	1.500	1.500
Baby-Artikel	1.200	1.200
Weinhandel	800	800
Zusätzliche Darstellungen im Flächennutzungsplan (u.a.): Im SO 2b dürfen zentrenrelevante Sortimente (Kern- und Randsortiment) gemäß Kerpener Liste eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreiten. Für den Fachmarkt für Baby-Artikel wird festgesetzt, dass Bekleidung und Spielwaren nur bis maximal 30 % der dargestellten Verkaufsfläche zulässig sind.		

Tabelle 1c: Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet 3: bisherige und modifizierte Planung im Vergleich

Zulässige Sortimente und Betriebsformen	Zulässige Verkaufsfläche lt. bisherigem Entwurf (in qm)	Zulässige Verkaufsfläche lt. modifizierter Planung (in qm)
Sondergebiet SO 3 Kfz-Handel und Dienstleistungen	2.000	—
Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:		
Reitsport	2.000	—

Tabelle 1d Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet 4: bisherige und modifizierte Planung im Vergleich

Zulässige Sortimente und Betriebsformen	Zulässige Verkaufsfläche lt. bisherigem Entwurf (in qm)	Zulässige Verkaufsfläche lt. modifizierter Planung (in qm)
Sondergebiet SO 4 „Fachmarktzentrum“	21.000	19.000
Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:		
Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel	10.000	10.000
Möbel und Küchen	21.000	12.000
Heimtextilien einschließlich Bodenbeläge	2.000	—
Bodenbeläge ohne sonstige Heimtextilien	—	2.000
Motorradzubehör	1.000	500
Zusätzliche Darstellungen im Flächennutzungsplan (u. a.): Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kerpener Liste dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 1.900 qm nicht überschreiten.		
Bei den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments in der Summe 10 % der für das Kernsortiment dargestellten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben.		

Tabelle 1e Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet 5: bisherige Nutzungsoptionen und Planung im Vergleich

Zulässige Sortimente und Betriebsformen	Zulässige Verkaufsfläche bisher (in qm)	Zulässige Verkaufsfläche lt. modifizierter Planung (in qm)
Sondergebiet SO 5 „SB-Warenhaus“	9.000	9.000
Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:		
SB-Warenhaus	7.500	6.500
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	7.500	4.500
<i>zentrenrelevante Sortimente</i>	7.500	1.500
Fachmärkte nicht-zentrenrelevante Sortimente	—	2.500
Zusätzliche Darstellungen im Flächennutzungsplan (u. a.): Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments in der Summe 10 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente Sondergebiet von maximal 1.500 m ² darf dabei nicht überschritten werden.		

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben Falder/ Bürrig insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente deutlich modifiziert wurde. Wichtigste Änderung ist die Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen für Elektroniksortimente im Sondergebiet SO 2a auf nunmehr maximal 3.000 qm. Darüber hinaus werden die übrigen zentrenrelevanten Sortimente mit dem modifizierten Bebauungsplan nunmehr sehr differenziert geregelt.

Betrachtet man die **möglichen Nutzer mit zentrenrelevanten Kernsortimenten**, ergeben sich bei Ausschöpfung der Obergrenzen folgende Konstellationen

- Unterhaltungselektronikfachmarkt mit max. 3.000 qm Verkaufsfläche für genau spezifizierte Elektroniksortimente.
- Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm, wovon max. 1.200 auf zentrenrelevante Sportartikel entfallen könnten.
- Fachmarkt für Babyartikel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm, wovon max. 360 qm (30 %) auf die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Spielwaren entfallen könnten.

Eine deutliche Eingrenzung zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich auch durch die planungsrechtliche Neufassung des bereits bestehenden Kaufland-Standorts, an dem künftig maximal 1.500 qm zentrenrelevanter Sortimente erlaubt sind.

Ansonsten werden zentrenrelevante Sortimente nur im Rahmen **genau bezeichneter und eng begrenzter Randsortimente** ermöglicht, die somit in einem sachlichen Bezug zu den ebenfalls genau bestimmten Kernsortimenten stehen müssen.

Durch den Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Bio-Supermarkt ergeben sich auch im Bereich der **möglichen Nutzer mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** nennenswerte Flächenreduzierungen. So werden nunmehr folgende Nutzungen mit Nahversorgungsbezug ermöglicht:

- Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche.
- Getränkemarkt mit maximal 1.000 qm.
- Drogeriemarkt mit maximal 750 qm.

Darüber hinaus werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Kaufland-SB-Warenhauses im Rahmen des Bestandschutzes auf eine maximale Größenordnung von 4.500 qm beschränkt.

2 Übereinstimmung der modifizierten Planung mit den Zielen der Landesplanung (§ 24a LEPro NRW)

Die für den Bereich des Planvorhabens vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist im Verfahren nach § 32 LPlG mit den Zielen der Landesplanung abzustimmen.

Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) dürfen Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Die zentralen Versorgungsbereiche legen die Kommunen fest.

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben fügen sich nach § 24a LEPro NRW dann verträglich in die Zentrenstrukturen ein, wenn

- der Standort der geplanten Nutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich liegt,
- das Warenangebot und der Einzugsbereich der geplanten Nutzungen sich nach der Funktion dieses zentralen Versorgungsbereiches richten und
- durch die geplanten Nutzungen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder den Nachbargemeinden noch die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung beeinträchtigt werden.

Der mögliche Dimensionierung eines Vorhabens bemisst sich nach dem zu erwartenden Umsatz: Befindet sich der Standort eines Planvorhabens im festgelegten Hauptzentrum, ist der zu erwartende Umsatz in die Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung des gesamten Gemeindegebietes zu setzen. Befindet sich der Standort in einem Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum bemisst sich die maximale Umsatzleistung an der projektrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in dem zu versorgenden Teilraum des Gemeindegebietes.

Wenn der zu erwartende Umsatz die betreffende Kaufkraft der Bevölkerung weder in allen noch in einzelnen Sortimentsgruppen bzw. Sortimenten übersteigt, kann im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt (§ 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro NRW).

Die Regelvermutung definiert einen Orientierungsmaßstab, von dem im Einzelfall abgewichen werden kann. Wenn der Umsatz die Kaufkraft übersteigt, obliegt es der planenden Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger, im Einzelfall darzulegen, dass dennoch keine Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung bestehen. Wenn der Umsatz die Kaufkraft nicht übersteigt und gleichwohl Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung vorliegen, obliegt es der Genehmigungsbehörde, dies im Einzelfall darzulegen.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können gemäß § 24a Abs. 3 LEPro auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, sofern sich der vorgesehene Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ befindet und wenn nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist nach dieser landesplanerischen Zielvorgabe in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 qm der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Die vorab zusammengefassten landesplanerischen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels bilden den Prüfraumen, in den die modifizierte Planung im Folgenden eingeordnet wird.

2.1 Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Die Stadt Kerpen weist dem Standortbereich Kaufland/ Falder, der die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 5 umfasst, die Funktion eines "Zentralen Nahversorgungsbereichs" zu. Diese Funktion soll demnach künftig gesichert werden, wobei für eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung eine weitere nahversorgungsrelevante Nutzung möglich sein soll.²

Mit diesen Zielfestlegungen wird dem Planstandort somit u. a. die **Funktion eines Nahversorgungszentrums** zugewiesen, das nach § 24a LEPro somit grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten qualifiziert ist.

Aussagen dazu, welche Teilräume des Stadtgebietes durch das Nahversorgungszentrum Kaufland/ Falder zu versorgen sind, trifft das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen nur indirekt. Die Bezeichnung des Standorts als „zentraler Nahversorgungsbereich mit gesamtstädtischer Relevanz“ (Einzelhandelskonzept Kerpen, S. 15), lässt jedoch den Schluss zu, dass auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Versorgungsreichweite angestrebt wird, die über den Stadtteil Kerpen/ Mödrath hinausgeht.

² siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 14 und S. 25, 2007 und die ausführlichen Ausführungen im BBE-Gutachten 2007, S. 12 ff.

Gleichwohl sollte aus Sicht des Gutachters im Rahmen der landesplanerischen Kongruenzbetrachtung die **Umsatzleistung der geplanten nahversorgungsrelevanten Nutzer an der Kaufkraft der Bevölkerung auf Stadtteilebene** und nicht am Potenzial der Gesamtstadt Kerpen bemessen werden.

Tabelle 2: Nachfragevolumen in Kerpen/ Mödrath und in der Gesamtstadt Kerpen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Nachfragevolumen 2007 in Mio. EUR	
	Kerpen Mödrath (15.520 Ew.)	Stadt Kerpen (64.016 Ew.)
Nahrungs- und Genussmittel	31,7	130,5
<i>davon Getränke</i>	3,6	14,9
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	3,7	15,3
Gesamt	35,4	145,8

Quelle: BBE-Kaufkraftdaten 2007

Die vorstehende Tabelle zeigt die Daten zur Kaufkraftsituation in Kerpen/ Mödrath sowie in der Gesamtstadt Kerpen³. Demnach steht auf Stadtteilebene für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen ein Kaufkraftvolumen von rd. 35 Mio. EUR zur Verfügung. Davon entfallen auf Getränke rd. 3,6 Mio. EUR, auf das Gesamtsortiment Nahrungs- und Genussmittel 31,7 Mio. EUR und auf Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik rd. 3,7 Mio. EUR (siehe Tabelle 2).

Tabelle 3: Umsätze der geplanten Nutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Warengruppe	Umsätze in Mio. EUR			
	Discounter	Getränkemarkt	Drogeriemarkt	Gesamt
nahversorgungsrelevante Warengruppen	5,7	2,0	3,9	11,6
Nahrungs- und Genussmittel	5,4	2,0	0,6	8,0
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	0,3	0,0	3,3	3,6
sonstige Warengruppen	0,7	0,0	0,2	0,9
Gesamt	6,4	2,0	4,1	12,5

Quelle: eigene Prognose

³ Siehe auch BBE-Gutachten 2007, S. 50f.

In der vorstehenden Tabelle 3 sind die Ergebnisse der gutachterlichen Umsatzprognose⁴ für die geplanten Nutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufgeführt. Für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen ergibt sich demnach ein Prognoseumsatz von insgesamt 11,6 Mio. EUR, wovon 8,0 Mio. EUR auf Nahrungs- und Genussmittel sowie 3,6 Mio. EUR auf Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik entfallen. Für den Getränkemarkt ist ein Umsatz von rd. 2,0 Mio. EUR zu erwarten.

Stellt man die prognostizierten Umsätze in die Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtteil Kerpen/ Mödrath, so ergibt sich folgendes Bild (siehe Tabelle 4):

Tabelle 4: Marktabschöpfung des Planvorhabens in nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Nachfragevolumen in Kerpen/ Mödrath (in Mio. EUR)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. EUR)	Abschöpfungs- quote
Nahrungs- und Genussmittel	31,7	8,0	25,2 %
<i>davon Getränke</i>	<i>3,6</i>	<i>2,0</i>	<i>55,6 %</i>
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	3,7	3,6	97,3 %
Gesamt	35,4	11,6	32,8 %

Quelle: BBE-Kaufkraftdaten 2007; eigene Prognosen

Es zeigt sich, dass die geplanten Nutzungen jeweils Umsatzleistungen erreichen, die unter der Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtteil Kerpen/ Mödrath verbleiben.

Die Dimensionierung der geplanten Nutzungen entspricht somit den Zielvorgaben von § 24a LEPro NRW.

Aus landesplanerischer Sicht ist zusätzlich zu beachten, dass die projektierten Nutzungen zu dem bereits bestehenden Kaufland SB-Warenhaus hinzutreten. Vor diesem Hintergrund ist die Gesamtumsatzleistung von Bestand und Planung in die Relation zur Kaufkraft in Kerpen/ Mödrath zu setzen.

Unter Beachtung der Wettbewerbsbedingungen am Standort Falder wird für das Kaufland SB-Warenhaus (Gesamtverkaufsfläche 6.500 qm) eine Gesamtumsatzleistung von 29,3 Mio. EUR prognostiziert, wovon auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel max. 75 % oder 21,9 Mio. EUR entfallen.

⁴ Siehe hierzu auch die Seiten 58 bis 72 im BBE-Gutachten 2007.

Somit würde sich bei Realisierung des Planvorhabens im Nahversorgungszentrum Kaufland/ Falder ein Gesamtumsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt max. 30,0 Mio. EUR ergeben – eine Größenordnung, die rd. 94,6 % der im Stadtteil Kerpen/ Mödrath für Nahrungs- und Genussmittel verfügbaren Kaufkraft entspricht.

Somit ist festzustellen, dass die im Realisierungsfall im Nahversorgungszentrum Kaufland/ Falder möglichen Nutzungen auch bei gemeinsamer Betrachtung von Bestand (Kaufland) und Neuplanungen in ihrer Umsatzleistung unter der Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtteil Kerpen/ Mödrath verbleiben und somit die Zielvorgaben von § 24a LEPro NRW einhalten.

2.2 Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen soll das Bürrig-Gelände **gemeinsam mit der Ortsmitte Kerpen die Funktion des Hauptzentrums** innerhalb des Stadtgebiets übernehmen. 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 in der zentralen Ortsmitte von Kerpen nicht möglich ist.⁵

Aufgrund dieser von der Stadt Kerpen vorgenommenen Zuordnung des Bürrig-Geländes zum Hauptzentrum Kerpen ist der Standort für die Aufnahme bestimmter großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen qualifiziert. Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entspricht gemäß § 24a LEPro NRW somit den Zielen der Landesplanung, sofern diese Funktionszuweisung die Zustimmung der zuständigen Bezirksplanungsbehörde erhält und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen lediglich Umsatzleistungen erreichen können, die dem relevanten Nachfragevolumen im Stadtgebiet Kerpen entsprechen.

Betrachtet man die nach der modifizierten Planung möglichen Nutzer mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (siehe auch Seite 5 in Kap.1 dieser Stellungnahme), so zeigt sich, dass ausschließlich Sortimente und Betriebsformen zulässig werden, die die vom Einzelhandelskonzept Kerpen definierten Ausnahmeregelungen einhalten: So ist das Sondergebiet SO 2a für

⁵ siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, S. 25, 2007 und die ausführlichen Darlegungen im BBE-Gutachten2007, S. 12 f.

die Unterbringung eines Elektronikmarktes mit 3.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen – ein Nutzer, der in dieser Dimensionierung innerhalb der kleinteiligen Strukturen der zentralen Ortsmitte nicht angesiedelt werden könnte.

Auch die im Sondergebiet SO 2b zulässigen Fachmärkte für Sport- bzw. Babyartikel müssen Verkaufsflächen von mindestens 800 qm aufweisen. Aufgrund dieser Mindestgrößen sind die potenziellen Nutzer in diesen Warengruppen auf großflächige Betriebe beschränkt, die in der Regel Erdgeschoss-Objekte besetzen. Deshalb sind Ansiedlungsmöglichkeiten auch für diese Betriebsformen in der zentralen Ortsmitte begrenzt.

Somit werden die vom Einzelhandelskonzept Kerpen definierten Mindestgrößen-Vorgaben von den potenziellen Nutzern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eingehalten.

Ebenfalls erfüllt werden die Vorgaben, dass die projektierten Nutzungen Angebotslücken in Warengruppen besetzen, die heute in Kerpen unterrepräsentiert sind. So wurden vom BBE-Gutachten 2007 für die Warengruppen Sportartikel sowie Elektrohaushaltswaren und Unterhaltungselektronik deutliche Angebotsdefizite nachgewiesen:

- In der Warengruppe Elektrogeräte, Leuchten steht in der Stadt Kerpen der Kaufkraftpotenzialbasis von 8,4 Mio. EUR eine Umsatzleistung von nur 4,0 Mio. EUR, in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikation, Foto einer Kaufkraft von 23,7 Mio. EUR ein Umsatz von nur 5,5 Mio. EUR gegenüber. Per Saldo hat die Stadt Kerpen somit in den Elektronik-Sortimenten zurzeit einen Kaufkraftabfluss von rd. 22,6 Mio. EUR zu verzeichnen.
- Im Bereich Sportartikel ergibt sich ebenfalls ein deutlicher Entwicklungsbedarf. Eine nahezu ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich lediglich im Teilsegment Fahrräder (Umsatz 2,0 Mio. EUR bei einem Volumen von 2,2 Mio. EUR), während in übrigen Teilwarengruppen nur geringe Angebote vorhanden sind (Umsatz 1,3 Mio. EUR bei einem Volumen von 3,4 Mio. EUR, siehe BBE Gutachten 2007, Tabelle 10, Seite 54).
- Im Bereich Kinder- und Babybedarf konzentriert sich das Angebot zurzeit auf das Teilsegment Kinderbekleidung. Nicht in Kerpen präsent ist dagegen ein Babyartikel-Fachmarkt, der die Waresegmente Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel sowie zielgruppenspezifische Haushaltsgegenstände (Glas- und Porzellanwaren, Badzubehör usw.) anbietet. Vor diesem Hintergrund würde die Ansiedlung eines entsprechend spezialisierten Fachmarktes im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehen (siehe BBE-Gutachten 2005, S. 80 ff.).

Mit Blick auf die Kongruenzvorgaben von § 24a LEPro NRW ist die erwartete Umsatzleistung der projizierten Nutzungen in Relation zu der Kaufkraftpotenzialbasis der Gesamtstadt Kerpen zu setzen. Dies führt zu folgenden Ergebnissen:

- Nach eigenen Prognosen wird der projizierte **Elektronikmarkt** eine Umsatzleistung von bis zu 24 Mio. EUR erreichen können (siehe BBE Gutachten 2007, Seite 90ff). Diesem erwarteten Umsatz steht im Stadtgebiet Kerpen ein relevantes Nachfragevolumen von rd. 32 Mio. EUR gegenüber. Die Umsatzleistung des Elektronikmarktes würde somit eine Größenordnung erreichen, die etwa 75 % der Kaufkraftpotenzialbasis entspricht.
- Ein **Sportfachmarkt**, der die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 qm ausschöpft, würde nach eigener Prognose bei einem im Stadtgebiet Kerpen verfügbaren Nachfragevolumen von 5,6 Mio. EUR eine Umsatzleistung von bis zu 3,8 Mio. EUR erreichen können. Somit würde auch diese Nutzung die Kongruenzvorgaben von § 24a LEPro NRW erfüllen.
- Ein **Fachmarkt für Baby-Artikel** mit 1.200 qm Verkaufsfläche würde im Realisierungsfall eine Umsatzleistung von bis zu 2,0 Mio. EUR erreichen können. Auf zusammen maximal 30 % der Verkaufsfläche oder max.360 qm dürften dabei Kinderbekleidung und Spielwaren angeboten werden. Die übrigen Flächen könnten mit den Warenssegmenten Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel sowie zielgruppenspezifische Haushaltsgegenstände (Glas- und Porzellanwaren, Badzubehör usw.) belegt werden.

Mit Blick auf die heutigen Angebotsstrukturen der Stadt Kerpen in den Bereichen Kinderbekleidung und Spielwaren, die im zentralen Versorgungsbereich Kerpen-Ortsmitte bereits in kompetenter Form von Facheinzelhandelsgeschäften geführt werden, ist im Rahmen der Kongruenzbetrachtung insbesondere das Verhältnis zwischen Kaufkraftvolumen und Prognoseumsatz in diesen Warengruppen zu betrachten:

Nach den Kaufkraftdaten der BBE Marktforschung betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Kinderbekleidung** im Jahr 2007 etwa 26,40 EUR. Somit lässt sich das Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet Kerpen in diesem Marktsegment auf rd. 1,6 Mio. EUR hochrechnen. Nach eigener Prognose könnte der Fachmarkt für Baby-Artikel bei Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 300 qm eine Umsatzleistung von maximal 0,8 Mio. EUR erreichen – eine Größenordnung die deutlich unter der relevanten Kaufkraftschwelle liegt.

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Spielwaren** (ohne Hobbyartikel und Musikinstrumente) waren lt. BBE-Marktforschung im Jahr 2007 mit etwa 69,70 EUR zu veranschlagen, so dass sich das Nachfragevolumen im Stadtgebiet Kerpen in diesem Teilmarkt auf etwa 4,5 Mio. EUR hochrechnen lässt. Unterstellt man nunmehr, dass der Fachmarkt die zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 300 qm ausschließlich mit Spielwarenartikeln belegt, wäre nach eigener Prognose ein Spielwarenumsatz von ebenfalls maximal 0,8 Mio. EUR zu erwarten. Auch bei dieser Konstellation würde die Maximalumsatzleistung somit deutlich unter der relevanten Kaufkraftschwelle liegen.

Eine Betrachtung der übrigen Sortimente ist aus gutachterlicher Sicht verzichtbar. Denn ein Fachmarkt der zulässigen Größenordnung von 1.200 qm würde, wie bereits erläutert, in einer Vielzahl von verschiedenen Warengruppen jeweils nur auf die Zielgruppe Säuglinge und Kleinkinder ausgerichtete Teilsegmente anbieten. Eine Überschreitung der im Stadtgebiet Kerpen dafür verfügbaren Kaufkraftvolumina ist dabei in keinem Teilsortiment zu erwarten.

2.3 Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Gemäß § 24a Abs. 3 LEPro NRW entsprechen die projektierten Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dann den Zielen der Landesplanung, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde Kerpen zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 qm der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt. Darüber hinaus muss sich das Plangebiet innerhalb des im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB“ befinden.

Wie bereits Kap. 1 dieser Stellungnahme erläutert, sehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Beschränkung der Randsortimente gemäß der LEPro-Vorgabe vor: Im Sondergebiet SO 1 werden die zentrenrelevanten Randsortimente bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm auf maximal 700 qm, im Sondergebiet SO 4 bei einer Gesamtverkaufsfläche von 19.000 qm auf maximal 1.900 qm beschränkt. Ebenfalls eingehalten wird die Zuordnung des Planvorhabens zum ASB.

Tabelle 5: Prognostizierte Umsätze der Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Warengruppe	Prognose-Umsätze		
	Gesamt (in Mio. EUR)	Rand- und Nebensortimente (in Mio. EUR)	Kernsortiment (in Mio. EUR)
Möbel und Küchen (max. 12.000 qm VKF)	18,0	2,7	15,3
Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel (max. 10.000 qm VKF)	20,0	2,0	18,0
Gartenartikel (max. 6.000 qm VKF)	6,0	1,2	4,8
Bodenbeläge (max. 2.000 qm VKF)	2,4	0,5	1,9
Bettenartikel (max. 1.000 qm VKF)	1,3	0,4	0,9
Büroartikel (max. 1.000 qm VKF)	2,3	0,4	1,9
Heimtier- und Zoobedarf (max. 1.000 qm VKF)	1,6	0,0	1,6
Motorradzubehör (max. 500 qm VKF)	1,0	0,0	1,0

Quelle: eigene Prognose

Zur Prüfung auf Einhaltung der Kongruenzvorgaben von § 24a Abs. 3 LEPro NRW sind die in den Kernsortimenten der projektierten Nutzungen zu erwartenden Umsätze in Relation zur relevanten Kaufkraft im Stadtgebiet Kerpen zu setzen.

Die vorstehende Tabelle 5 fasst die Ergebnisse der auf Basis des BBE-Gutachtens 2007 erarbeiteten Umsatzprognose zusammen. Dabei wurden neben den Gesamtumsatzleistungen der einzelnen Nutzungskomponenten auch die betriebsformenspezifischen Umsatzanteile von Rand- und Nebensortimenten ermittelt. Wie in der Tabelle dargestellt, sind die höchsten Umsatzleistungen in Warengruppen des Bau- und Heimwerkerbedarf (ca. 18 Mio. EUR), Möbel/ Küchen (ca. 15,3 Mio. EUR) und Gartenartikel (ca. 4,8 Mio. EUR) zu erwarten. Die übrigen Nutzungen würden im Bereich der Kernsortimente Umsatzleistungen zwischen 0,9 und 1,9 Mio. EUR erreichen.

In der folgenden Tabelle 6 werden die prognostizierten Kernsortiment-Umsätze den relevanten Nachfragevolumina⁶ gegenübergestellt.

Tabelle 6: Marktabschöpfung des Planvorhabens in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Warengruppe	Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen (in Mio. EUR)	Prognose-Umsatz (Kernsortimente) (in Mio. EUR)	Abschöpfungsquote
Möbel und Küchen	19,2	15,3	79,7 %
Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel	36,1	22,8	63,2 %
<i>davon Gartenartikel</i>	5,0	4,8	96,0 %
Bodenbeläge	2,0	1,9	95,0 %
Bettenartikel	2,3	0,9	39,1 %
Büroartikel	13,1	1,9	14,5 %
Heimtier- und Zoobedarf	2,5	1,6	64,0 %
Motorradzubehör	1,2	1,0	83,3 %

Quelle: BBE-Kaufkraftdaten 2007; eigene Prognosen

Die Gegenüberstellung belegt, dass teilweise hohe Abschöpfungsquoten erreicht werden, die prognostizierten Umsätze aber in keinem Fall die jeweils relevante Kaufkraftpotenzialbasis überschritten wird. Somit werden die Kongruenzbestimmungen von § 24a LEPro auch bei Ausschöpfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen von den potenziellen Nutzern mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eingehalten.

⁶ Zur Berechnung der Nachfragevolumina in den Warengruppen Möbel und Küchen, Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel, Bettenartikel, Büroartikel sowie Heimtier- und Zoobedarf siehe Tabelle 9, Seite 50 im BBE Gutachten 2007.

Bei der Berechnung der Verbrauchsausgaben für Bodenbeläge wird auf Zahlen der BBE-Marktforschung zu den Verbrauchsausgaben im Teilsortiment „Teppiche, textile Bodenbeläge“ zurückgegriffen. Diese beliefen sich im Jahre 2007 auf ca. 31 EUR pro Kopf. Ebenfalls auf BBE-Prognosen beruht die Abschätzung des Nachfragevolumens für Motorradzubehör, wobei Pro-Kopf-Ausgaben von rd. 19 EUR zugrunde gelegt werden.

3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Planung

3.1 Zusammenfassung der Analyseergebnisse vorliegender Gutachten unter Würdigung des modifizierten Sortimentskonzepts

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung „Falder/Bürrig“ stellen sich in Bezug auf die Stadt Kerpen sowie Versorgungsstandorte in den Umlandgemeinden nach Auffassung der Gutachter differenziert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

3.1.1 Auswirkungen der geplanten Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Hinsichtlich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei Ansiedlung der geplanten Nutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt) auf dem Planstandort „Falder/Bürrig“ ist zu erwarten, dass sich die Umsatzverlagerungen nahezu vollständig innerhalb der Stadt Kerpen abspielen werden. Der geschätzte Gesamtumsatz in Höhe von rd. 12,5 Mio. EUR wird damit fast ausschließlich zu Lasten des Kerpener Einzelhandels führen. Umgekehrt bedeutet das, dass nennenswerte Umsatzverlagerungen in den Umlandgemeinden der Stadt Kerpen nicht zu erwarten sind.

Ausschlaggebend hierfür sind im Wesentlichen zwei Gründe. Zum einen weisen Güter des täglichen Bedarfs aufgrund des verhältnismäßig geringen Warenwertes sowie der relativ häufigen Nachfrage eine starke Distanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Bereitschaft von Kunden, größere Wegstrecken für den Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zurückzulegen, vergleichsweise gering ist. Zum anderen verfügen der geplante Discountmarkt mit rd. 800 qm, der Getränkemarkt mit rd. 1.000 qm und der Drogeriemarkt mit rd. 750 qm über für den jeweiligen Vertriebstyp durchschnittliche Verkaufsflächengrößen. Die geplanten Betriebe weisen damit Größen auf, wie sie auch in den Nachbarkommunen der Stadt Kerpen anzutreffen sind. Ein Anreiz für die Umlandbevölkerung von Kerpen, nahversorgungsrelevante Sortimente künftig in Kerpen einzukaufen, besteht somit nicht.

Zu beachten ist auch, dass die Stadt Kerpen das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet hat, mit dem die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Kaufland-SB-Warenhauses im Rahmen des Bestandschutzes auf eine maximale Größenordnung von 4.500 qm beschränkt werden sollen.

Deshalb werden sich umsatzwirksame Agglomerationswirkungen nach den Prognosen der Gutachter in Grenzen halten: Denn Mehrumsätze im Kaufland SB-Warenhaus, die aus der gestiegenen Attraktivität des Standortverbundes Falder/ Bürrig resultieren, würden durch die von den neuen Wettbewerbern auf den Nachbargrundstücken gegenüber Kaufland induzierten Umsatzumverteilungen weitgehend ausgeglichen.

Darüber hinaus wird die noch für das Jahr 2008 vorgesehene Eröffnung eines weiteren Kaufland-SB-Warenhauses mit etwa 4.000 qm Verkaufsfläche innerhalb des Projektes "Postgalerie" in der Bergheimer Innenstadt dazu führen, dass derzeitige Kaufkraftabflüsse aus Bergheim in Richtung Kerpen deutlich reduziert werden. Angebotsstandorte nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb der Stadt Kerpen hätten somit im Realisierungsfall nur geringe Umsatzverluste zu erwarten.⁷

3.1.2 Auswirkungen der geplanten Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die drei geplanten Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, d.h. der Elektronikmarkt mit rd. 3.000 qm VKF, der Sportfachmarkt mit rd. 1.500 qm VKF sowie der Baby-Fachmarkt mit rd. 1.200 qm VKF, lassen nach Einschätzung der Gutachter einen Gesamtumsatz von bis zu rd. 30 Mio. EUR erwarten, wobei mit rd. 24 Mio. EUR der mit Abstand größte Anteil auf die Elektroniksortimente entfallen würde.

Aufgrund der heute in diesem Marktsegment im Stadtgebiet Kerpen sehr deutlichen Angebotsdefizite ist bei Ansiedlung des geplanten **Elektronikmarktes** davon auszugehen, dass dieser seinen Umsatz vor allem durch Umsatzverlagerungen gegenüber Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Kerpen generieren würde. Innerhalb der Stadt Kerpen ist aufgrund des relativ begrenzten Angebotes nur mit geringen Umsatzumlenkungen (max. 1,0 Mio. EUR) zu rechnen. Angesichts der relativ geringen Größenordnung würden ansässige Betriebe dadurch nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Die Umsatzverlagerungen gegenüber Standorten außerhalb der Stadt Kerpen werden auf rd. 23 Mio. EUR bilanziert. Aufgrund der heute sehr hohen Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Kerpen (per Saldo rd. 22,6 Mio. EUR) ist zu erwarten, dass die Umsatzverlagerungen gegenüber Wettbewerbern in der Region im Wesentlichen dadurch hervorgerufen werden, dass derzeit aus Kerpen abfließende Kaufkraft zukünftig am Standort Falder/Bürrig gebunden würde. Angesichts der regionalen Wettbewerbsstrukturen, die maßgeblich durch die Filialstandorte der

⁷ siehe hierzu auch BBE Gutachten 2007, S. 61

Media/Saturn-Gruppe geprägt werden (u. a. Hürth, sieben Standorte in Köln, Düren), ist davon auszugehen, dass ein ebenfalls erheblicher Anteil des Umsatzes aus einer Neu-/ Umorientierung von Kunden aus dem Einzugsgebiet resultiert.

Außerhalb der Stadt Kerpen dürfte sich die Veränderung der Kaufkraftströme insbesondere bei den großen Fachmärkten bemerkbar machen, die zusammen Umsatzverluste in einer Größenordnung von bis zu rd. 18 Mio. EUR hinzunehmen hätten. Betroffen wären vor allem die Fachmarktstandorte Köln-Marsdorf (u. a. Media Markt), Frechen (u. a. Medimax) und Hürth (u.a. Saturn), während die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (Saturn in der Innenstadt Düren, Saturn im Einkaufszentrum Weiden, Saturn und Media Markt in der Kölner Innenstadt) deutlich geringer tangiert würden.

Die verbleibenden rd. 4 Mio. EUR verteilen sich auf die sonstigen Anbieter von Elektroartikeln in den Nachbargemeinden von Kerpen, wie z.B. Elektrofachgeschäfte, Telekommunikationsläden und Spielwarenanbieter.

Bei Ansiedlung des geplanten **Sportfachmarktes** ist mit Umsatzverlagerungen von bis zu rd. 3,8 Mio. EUR zu rechnen. Vergleichbar der Situation im Elektroniksortiment, verfügt die Stadt Kerpen im „klassischen Sportsegment“ 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. Intersport im Gewerbegebiet Frechen, Voswinkel im Hürth-Park, Sport Sperk im Einkaufszentrum Weiden, Kaufhof in der Dürener Innenstadt und Sport Scheck sowie Kaufhof in der Kölner Innenstadt abfließt.

Bei Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit rd. 1.500 qm VKF erwarten deshalb die Gutachter, dass dieser einen Großteil seines Umsatzes durch Reduzierung derzeit aus Kerpen abfließender Kaufkraft erzielen wird.

Insgesamt rechnen die Gutachter damit, dass ein Sportfachmarkt in den Versorgungsstandorten der Umlandgemeinden zu Umsatzverlagerungen in Höhe von rd. 3,3 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.

Bei einem Fachmarkt für **Babyartikel** mit rd. 1.200 qm VKF kann eine Umsatzleistung von bis zu 2,0 Mio. EUR erwartet werden. Da in der Stadt Kerpen diese altersgruppenspezifischen Angebote nur in Teilsortimenten (Kinderbekleidung und Spielwaren) kompetent vertreten sind, ist gegenwärtig von deutlichen Kaufkraftabflüssen aus dem Kerpener Stadtgebiet

auszugehen, die bei Ansiedlung eines Kinder- und Babyfachmarktes spürbar reduziert würden.

Die Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Kerpen dürften bei rd. 0,3 Mio. EUR liegen. Die verbleibenden rd. 1,7 Mio. EUR werden sich nach Einschätzung der Gutachter auf Anbieter in den Umlandgemeinden verteilen. Aufgrund der Breite des Sortimentsangebotes von Fachmärkten für Baby-Artikel, das von Kinderwagen über Fahrradsitze, Kindermöbel und Spielwaren bis hin zu Kinderbekleidung reicht, werden sich die Umsatzverlagerungen auf eine relativ große Anzahl an Anbieter wie z.B. Baby- und Kinderfachmärkte, Einrichtungshäuser, Bekleidungsgeschäfte, Baumärkte und den Facheinzelhandel für Autozubehör verteilen. Die Umsatzverlagerungen bei einzelnen Anbietern werden sich infolge der starken Streueffekte somit auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vom Planvorhaben im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente induzierten Umsatzumverteilungseffekte sich insbesondere gegen spezialisierte Fachmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche richten würden. Darüber hinaus hätten Großbetriebsformen des Elektronik- und Sportartikel-Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen von Köln und Düren Umsatzverluste hinzunehmen. Aufgrund der Vielzahl der tangierten Wettbewerber, wären jedoch an Innenstadtstandorten in keinem Falle so hohe Verluste zu erwarten, dass sich einer der tangierten Wettbewerber vom Markt zurückziehen würde.

Darüber hinaus ist darauf zu verwiesen, dass sich die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte noch in dem Falle relativiert würden, sofern in Kerpen Filialketten einmieten, die bisher bereits die Angebotsstrukturen in der Region bestimmen. Als wichtigste Anbieter sind dabei Media Markt/ Saturn im Elektronikbereich und Intersport/ Voswinkel im Bereich Sportartikel zu nennen. Denn würden diese Filialnetze um neue Standorte in Kerpen erweitert, würden hohe Umsatzanteile aus Umverteilungen innerhalb der „eigenen“ Filialnetze resultieren und die Wahrscheinlichkeit von Betriebsaufgaben an anderen Standorten noch deutlich verringert.

3.1.3 Auswirkungen der geplanten Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die durch den geplanten **Bau- und Heimwerkermarkt** sowie das geplante **Gartencenter** hervorgerufenen Umsatzumlenkungen werden sich nach Einschätzung der Gutachter auf die Stadt Kerpen sowie die Fachmarktstandorte im Gewerbegebiet Frechen (v.a. Blumen Risse, Bauhaus) sowie in Köln-Marsdorf (v. a. Obi) beziehen. Nur geringe Umsatzverluste hätten die Fachmarktstandorte in Bergheim (Praktiker, toom, Eröffnung 2008), Düren (Obi, Praktiker, toom), Erftstadt (Hagebau) und Niederzier (Hornbach) zu erwarten.

Nennenswerte Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Gemeinden sind auszuschließen.

Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen der im Rahmen des BBE Gutachtens im Jahr 2007 durchgeführten Telefonbefragung. Danach gaben drei Viertel aller befragten Kerpener an, Bau- und Gartenmarktartikel überwiegend in der Stadt Kerpen einzukaufen. Von dem einen Viertel, das bevorzugt in den Umlandgemeinden Bau- und Gartenmarktartikel einkauft, wurden mit großer Mehrheit die beiden Fachmarktstandorte Frechen und Köln-Marsdorf als bevorzugte Einkaufsziel genannt (siehe BBE-Gutachten 2007, S. 34ff.).

Bei Ansiedlung eines **Heimtier-/ Zoofachmarktes** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm kann von einem Umsatz von bis zu rd. 1,6 Mio. EUR gerechnet werden. Angesichts der lokalen und regionalen Standort- und Wettbewerbsstrukturen ist davon auszugehen, dass sich die Ansiedlung eines weiteren Anbieters in diesem Segment überwiegend auf den Wettbewerb (Fressnapf, Futterhaus) in der Stadt Kerpen auswirken würde. Insofern wird der prognostizierte Umsatz zum weitaus überwiegenden Teil aus Umsatzumlenkungen innerhalb des Kerpener Stadtgebietes resultieren. Nennenswerte Auswirkungen auf Strukturen in Nachbarkommunen sind dagegen nicht zu erwarten.

Sollte der Anbieter Fressnapf seinen Filialstandort in das Planvorhaben verlagern, würde sich die Wettbewerbsdichte in Kerpen nur unwesentlich verändern. Eine Standortaufgabe der bestehenden Filiale in Kerpen-Langenich wäre dann jedoch die direkte Folgewirkung.

Bei Ansiedlung eines **Bürofachmarktes** mit bis zu rd. 1.000 qm VKF ist im Kernsortiment mit einem Umsatz von bis rd. 1,9 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. 1,1 bis 1,3 Mio. EUR, wobei sich dieser Um-

satz wiederum auf verschiedene Warengruppen aufteilt. Zu nennen sind insbesondere Schreibwaren, Bürobedarf, Bürotechnik und Büromöbel.

Angesichts des derzeit vergleichsweise geringen Angebotes in der Stadt Kerpen ist davon auszugehen, dass ein Großteil des zu erwartenden Umsatzes (rd. 0,5 Mio. bzw. 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).

Innerhalb der Stadt Kerpen ist infolge der bestehenden Angebotssituation mit keinen nennenswerten Umsatzverlagerungen zu rechnen. Die Höhe der Umlenkungen kann bei rd. 0,4 Mio. angenommen werden, was bezogen auf den Umsatz im Kernsortiment mit Endverbrauchern einem Anteil von rd. 30 % entspricht. Darüber hinaus wird durch die Vorgaben im Bebauungsplan, Papierbedarf und Bürobedarf (ohne Möbel) auf maximal 330 qm zu beschränken, die Umsatzumverteilung gegenüber dem kleinteiligen Facheinzelhandel zusätzlich limitiert (siehe Kap. 1, Tabelle 1a).

Die Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden können inklusive der diffusen Zuflüsse auf rd. 0,4 Mio. EUR angesetzt werden. Ihr Anteil am Gesamtumsatz des geplanten Bürofachmarktes beläuft sich damit auf ebenfalls rd. 30 %.

Im Fall der Ansiedlung eines **Bodenbelagfachmarktes** mit rd. 2.000 qm VKF ist von einem Gesamtumsatz von rd. 1,9 Mio. EUR auszugehen. Aufgrund der gegebenen Angebotssituation in der Stadt Kerpen ist zu erwarten, dass der Markt einen nennenswerten Anteil (rd. 60 % bzw. rd. 1,1 Mio. EUR) seines Umsatzes durch Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Kerpen (insbesondere Intex Teppich-Tapeten-Fachmarkt) erzielen wird.

Allerdings ist auch zu erwarten, dass ein solcher Markt zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen sowie zu einer Erhöhung von Kaufkraftzuflüssen führen würde, so dass auch Einzelhandelsstandorte im Umland von Kerpen Umsatzrückgänge in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. EUR zu verzeichnen hätten.

Da Bodenbeläge nicht nur von spezialisierten Fachmärkten, sondern auch z.B. von Baumärkten und Möbelhäusern angeboten werden, ist zum einen zu erwarten, dass es zu einer starken Streuung der Umsatzumlenkungen kommen wird. Da zum anderen die absolute Höhe der erwarteten Umsatzverlagerungen mit rd. 0,8 Mio. EUR vergleichsweise gering sein wird,

kann bei einzelnen Anbietern im Kerpener Umland mit Umsatzverlagerungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle gerechnet werden.

Ein **Bettenmarkt** mit rd. 1.000 qm VKF kann im Kernsortiment einen Umsatz in Höhe von rd. 0,9 Mio. EUR erreichen. Angesichts der Tatsache, dass in der Stadt Kerpen mit dem Dänischen Bettenlager (Langenich) und dem Matratzen Outlet (Sindorf) bereits ein unmittelbarer Wettbewerber vertreten ist, wäre bei einer Ansiedlung auf dem Projektstandort mit Umsatzverlagerungen insbesondere innerhalb der Stadt Kerpen zu rechnen. Diese dürften insgesamt bei rd. 0,6 Mio. EUR liegen.

Der verbleibende Umsatzanteil von rd. 0,3 Mio. EUR würde auf diverse Anbieter im Kerpener Umland entfallen. Aufgrund der geringen Größenordnung sowie der Streuwirkungen sind bei einzelnen Anbietern jedoch nur sehr geringe Umsatzrückgänge zu erwarten.

Bei Ansiedlung eines Fachmarktes für **Motorradzubehör** mit rd. 500 qm VKF kann ein Umsatz in Höhe von rd. 1 Mio. EUR angesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass ein vergleichbares Angebot in Kerpen bisher nicht besteht, wäre bei Ansiedlung eines Anbieters für Motorradzubehör 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. Stattdessen würde der zu erwartende Umsatz gegenüber spezialisierten Anbietern außerhalb des Stadtgebiets generiert. Zu nennen sind die Shops von Polo in Düren und Köln, Louis in Köln, Hein Gericke in Köln sowie der Motorrad-Fachhandel, der neben Ersatzteilen in der Regel auch Schutzkleidung und Bekleidungszubehör anbietet.

Existenzbedrohende Umsatzverluste für einzelne Standorte können ausgeschlossen werden, da ein Fachmarkt für Motorradzubehör über ein sehr großes Einzugsgebiet verfügen würde und seine Umsätze deshalb aus Umverteilungen gegenüber einer Vielzahl von Angebotstandorten generieren würde.

3.2 Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Kerpen und ausgewählten Nachbarkommunen

3.2.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Kerpen

Wie die vorstehenden zusammenfassenden Ausführungen aufzeigen, würde sich die Wettbewerbsdichte in mehreren Marktsegmenten deutlich verschärfen. Herauszustellen war aber auch, dass die wettbewerblichen Effekte in Richtung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen im Vergleich zur ursprünglichen Planung nochmals eingegrenzt wurden.

Wie erläutert, sind nach der modifizierten Planung im Plangebiet Falder/ Bürrig im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels nur noch Betriebe mit den Kernsortimenten Elektronik (max. 3.000 qm), Sportartikel (max. 1.500 qm, davon max. 1.200 qm zentrenrelevante Sortimente) und Baby-Artikel vorgesehen. Die Betriebe würden Angebotssegmente besetzen, die bisher in Kerpen unterrepräsentiert sind. Die vom Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen in dieser Hinsicht definierten Grundvoraussetzungen werden somit eingehalten (siehe auch Kap 2.2).

Insgesamt können Nutzer mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nach der reduzierten Planung zusammen maximal 4.200 qm belegen, wovon bis zu 3.000 qm auf Elektroniksortimente entfallen. Ansonsten werden zentrenrelevante Sortimente nur als eng begrenzte Randsortimente ermöglicht, die von den Einzelhandelsbetrieben in Zentrallagen in nur begrenztem Maße angeboten werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Ortsmitte Kerpen ist von großer Relevanz, dass der mögliche Fachmarkt für Baby-Artikel die Sortimente Kinderbekleidung und Spielwaren nur auf begrenzten Verkaufsflächen (zusammen max. 360 qm) anbieten darf.

Beeinträchtigungen auf den Einzelhandel in der Ortsmitte Kerpen oder in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen Horrem und Sindorf Neue Mitte können somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Zu beachten ist aber, dass von einer Verlagerung der in der Hahnenpassage ansässigen Lidl-Filiale sowie des ebenfalls in Kerpen-Mitte ansässigen Ihr Platz Drogeriemarktes in das Nahversorgungszentrum Kaufland/ Falder abgesehen werden sollten, da ansonsten Funktionsverluste im Ortszentrum nicht ausgeschlossen werden können (siehe auch BBE Gutachten 2007, Kap. 6.1 und 6.2).

3.2.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bedburg

Die Stadt Bedburg hat mit Stellungnahmen vom 20.12.2007 und vom 31.01.2007 Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht. Im Fazit kommt der beauftragte Gutachter bei der Betrachtung der „voraussichtlichen Auswirkungen der Projektrealisierung auf den Einzelhandel in der Stadt Bedburg“ zu folgenden Schlussfolgerungen⁸:

„In der Stadt Bedburg, die mit ca. 24.350 Einwohnern zwar eine geringere Bevölkerungsbedeutung aufweist, jedoch eine vergleichbare Versorgungsfunktion wie die Stadt Kerpen zu erfüllen hat, stehen derzeit insgesamt ca. 34.510 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Insbesondere die Bedburger Stadtmitte (ca. 8.610 qm Verkaufsfläche) und das Ortsteilzentrum von Kaster (ca. 4.025 qm Verkaufsfläche) bedürfen der Angebotsergänzung und Bedeutungsstärkung, damit die Versorgungsfunktionen der Stadt Bedburg umfassend wahrgenommen werden können. Entscheidende Impulswirkungen werden dabei von der geplanten städtebaulichen Aufwertung beider Versorgungsbereiche erwartet. Infolge der Realisierung der geplanten Fachmarkttagglomeration in der Stadt Kerpen würde sich allerdings eine erheblich erschwerte Marktposition für die Betriebe in den integrierten Versorgungsbereichen der Stadt Bedburg ergeben – mit negativen Folgen auf die notwendige Investitionstätigkeit.“

Wichtigste Wettbewerber des Planvorhabens in den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten im Stadtgebiet Bedburg stellen das Real SB-Warenhaus in der Bahnstraße, zwei Extra-Märkte in der Stadtmitte Bedburg bzw. im Ortsteil Kaster sowie Filialen der Discounter Aldi-Süd, Lidl (beide Wiesenstraße) und Plus (Adolf-Silverberg-Straße). Darüber hinaus sind im Stadt Gebiet mehrere Getränkemärkte (u. a. Trinkgut) sowie mehrere kleinere Drogerieanbieter ansässig.

Im projektrelevanten **zentrenrelevanten** Sortiment Sportartikel finden sich in Bedburg nur wenige Angebote, u. a. ein Reitsport-Fachmarkt (Happy Horse Shop) und kleinere Fachgeschäfte. Wichtigster Anbieter von Elektronikwaren ist der Anbieter Radio City Pfleger (Medimax).

Projektrelevante **nicht-zentrenrelevante** Sortimente werden insbesondere von einem Obi Baumarkt, dem Mobau Erft Bauzentrum sowie mehreren Baustoff-Spezialisten angeboten.

⁸ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen/ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Stellungnahme zum Bebauungsplan KE 321 „Am Falder / Auf dem Bürrig. Köln, 7.Februar 2008, Seite 17.

Wichtigster Wettbewerber im Bereich Möbel ist der im Ortsteil Kaster ansässige Polstermöbel-Spezialist Conrads.

Unter Berücksichtigung der vorab skizzierten Wettbewerbsstrukturen wurden die Auswirkungen des Planvorhabens Falder/ Bürrig auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bedburg vertiefend untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die projektrelevanten Anbieter in Bedburg vom Planvorhaben nur geringfügig tangiert würden. Den höchsten Wettbewerbswirkungen wäre der Anbieter Radio City (Medimax) ausgesetzt. Jedoch würden die Umsatzverluste bei weitem keine Größenordnung erreichen, aus der sich eine Existenzbedrohung des Betriebes ableiten ließe.

Andere, für die **Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche** wichtige Betriebe würden ebenfalls nicht in ihrer Existenz gefährdet. Dies schließt auch den Extra Markt in Kaster mit ein, dessen Wettbewerbssituation innerhalb von Bedburg auch im Realisierungsfall weiterhin von den in nicht-integrierten Lagen ansässigen Lebensmittelgroßbetrieben (z. B. Real SB-Warenhaus) bestimmt würde.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die **Marktzutrittschancen zusätzlicher Betriebe** bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte und Kaster behindert würden. Denn die mit der reduzierten Planvariante in Kerpen projektierten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente würden keine so weitgehende Ausstrahlung in den Marktraum Bedburg erreichen können, dass Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit in den Bedburger Zentren unterstellt werden könnten.

3.2.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bergheim

Gemäß ihrer Stellungnahme vom 19.12.2007 steht das Vorhaben Falder/ Bürrig in direkter Konkurrenz zu den geplanten bzw. in der Realisierung befindlichen Projekten in der Bergheimer Innenstadt. Auch würde seine Dimensionierung eine unverträgliche Umverteilung des Umsatzes erwarten. Die Stadt Bergheim befürchtet mit Verweis auf § 2 Abs. 2 BauGB schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt Bergheim und das Stadtteilzentrum Quadrath-Ichendorf.

Aus Sicht der Gutachter sind diese Befürchtungen unbegründet: Wichtigstes Planvorhaben in der Bergheimer Innenstadt ist die Postgalerie mit einem Kaufland SB Warenhaus als Ankernutzer. Der Fertigstellung des Einkaufszentrums in Bergheim ist für Herbst 2008 vorgese-

hen. Zum Zeitpunkt der Realisierung des Planvorhabens Falder/ Bürrig wird der neue Angebotsstandort somit seinen Markteintritt bereits vollständig vollzogen haben.

Eine konkrete Planung zum Bahnhofsumfeld ist erst noch vorzubereiten. Lt. Angaben der Stadt Bergheim vom 19.12.2007 soll dort „möglichst ein Elektro- oder Textilfachmarkt mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Sollte ein Textilmarkt vorgesehen werden, würde diese Planung nicht in einer Wettbewerbsbeziehung zur Kerpener Planung stehen, weil am Standort Falder/ Bürrig dieses Sortiment allenfalls in sehr begrenzter Form auf Randsortimentsniveau zulässig sein soll.

Die Chancen zur Realisierung eines Elektromarktes würden durch die Planung Falder/ Bürrig nicht wesentlich erschwert. Denn in der Stadt Kerpen besteht heute im Bereich der Elektronikwaren ein ausgeprägtes Angebotsdefizit, per Saldo hat die Stadt Kerpen in diesen Sortimenten zurzeit einen Kaufkraftabfluss von rd. 22,6 Mio. EUR zu verzeichnen (siehe Kap. 2.2). Nach eigenen Prognosen wird der projektierte Elektronikmarkt nach dem zwischenzeitlich auf 3.000 qm reduzierten Flächenansatz eine Umsatzleistung von bis zu 24 Mio. EUR erreichen können (siehe BBE Gutachten 2007, Seite 90ff). Diesem erwarteten Umsatz steht im Stadtgebiet Kerpen ein relevantes Nachfragevolumen von rd. 32 Mio. EUR gegenüber. Die Umsatzleistung des Elektronikmarktes würde somit eine Größenordnung erreichen, die etwa 75 % der Kaufkraftpotenzialbasis im Stadtgebiet Kerpen entspricht. Somit hält der projektierte Elektronikmarkt die Kongruenzvorgaben von § 24a LEPro NRW ein und steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen der Landesplanung

Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Quadrath-Ichendorf sind im Realisierungsfall nicht zu erwarten, da die für die Funktionalität des Standorts wichtigsten Betriebe (Supermarkt Loosen, Plus Discountmarkt) im Realisierungsfall durch die am Standort Falder vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Nutzer (Discountmarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt) nur gering tangiert werden (siehe Kap 3.1.1).

Ebenfalls vom Planvorhaben Falder/ Bürrig nur gering tangiert würde die Planung „Quadrapark“ an der Fischbachstraße im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Die Planung sieht nach Kenntnis des Gutachters vor, neben einem bereits bestehenden Supermarkt (Rewe) einen Discountmarkt (Aldi) und mehrere Fachmärkte mit vornehmlich zentrenrelevanten Sortimenten (drei Textil-Fachmärkte mit 600, 526 und 300 qm, Schuhfachmarkt mit 550 qm, Sonderposten-Discounter mit 530 qm sowie ein Zoofachmarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche) zu errichten. Die Planung muss noch mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt werden. Zu klären ist, ob die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (ca. 2.000 qm), die inner-

halb eines Einkaufszentrums mit innen liegender Erschließung geplant wird, als großflächiges Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb eines Stadtteilzentrums in Gewerbegebietslage überhaupt genehmigt werden kann.

Bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgung in Bergheim ist darauf zu verweisen, dass der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit der modifizierten Planung auf 7.050 qm Verkaufsfläche reduziert wurde (max. 4.500 qm Kaufland, max. 1.000 qm Getränke, max. 800 qm Discounter, max. 750 qm Drogerieartikel; der Weinhandel wurde als atypischer, ausschließlich auf alkoholische Getränke spezialisierter Anbieter bei dieser Flächenberechnung nicht berücksichtigt). Wie bereits nachgewiesen, verbleibt der nunmehr im Nahversorgungszentrum Kaufland/ Falder zu erwartende Umsatz nicht nur deutlich unter der Kaufkraft der Gesamtstadt Kerpen, sondern auch unter der im Stadtteil Kerpen/ Mödrath verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft (siehe BBE Stellungnahme 2008, Kap. 2.1).

3.2.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Elsdorf

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Elsdorf können nach den Erkenntnissen der Gutachter bei Realisierung des Fachmarktzentrum Falder/Bürrig in nunmehr modifizierter Variante ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Nahversorgung sind auszuschließen, weil die Stadt Elsdorf u.a. mit dem Rewe-Center, den Lebensmitteldiscountmärkten Aldi, Lidl und Penny sowie den Drogeriemärkten dm und Schlecker über ein breites Nahversorgungsangebot verfügt. Zum anderen ist festzuhalten, dass die Attraktivität des Fachmarktzentrum Falder/Bürrig als Nahversorgungsstandort durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt im Vergleich zur Ist-Situation (Kaufland) sowie gegenüber anderen bestehenden Versorgungsangeboten im Umfeld von Elsdorf (v. a. Bergheim und Bedburg) nicht wesentlich zunehmen wird.

Deshalb ist nicht zu erwarten, dass die Elsdorfer Bevölkerung im Realisierungsfall rd. 15 km Fahrstrecke zurücklegen würde, um ihren täglichen Bedarf in Kerpen zu decken. Aufgrund der räumlichen Nähe ist vielmehr davon auszugehen, dass nach Eröffnung der Postgalerie in Bergheim zukünftig auch nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus Elsdorf in stärkerem Maße in Bergheim gebunden wird und heute noch in Richtung Kaufland Kerpen zukünftig zum Teil in die Bergheimer Innenstadt umgelenkt würde.

In einzelnen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wie Bettwaren und Bau- und Heimwerkerbedarf bestehen zwar Angebotsüberschneidungen zwischen der Stadt Elsdorf und dem geplanten Fachmarktzentrum in Kerpen. Da mit den Baumärkten Obi und Extra sowie den Bettwarenanbietern Matratzen Outlet und Dänisches Bettenlager bereits heute kompetente Anbieter in Kerpen vertreten sind, die im Realisierungsfall die verschärften Wettbewerbsbedingungen am Standort Kerpen am deutlichsten spüren würden, ergäbe sich für den Elsdorfer Einzelhandel im Realisierungsfall keine grundlegend veränderte Wettbewerbssituation. Umsatzverluste in Größenordnungen, die Betriebsaufgaben in Elsdorf nach sich ziehen würden, können auch nach den Ergebnissen der ergänzenden Analysen ausgeschlossen werden.

3.2.5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Frechen

Im Falle der Realisierung des geplanten Fachmarktzentrums Falder/Bürrig ist damit zu rechnen, dass es in der Stadt Frechen zu Umsatzverlagerungen und damit zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen wird. Allerdings bewegen sich nach Einschätzung der Gutachter die Umsatzzumlenkungen nicht in einer Größenordnung, die zu Bestandsgefährdungen von Einzelhandelsbetrieben führen werden.

Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen werden sich nahezu ausschließlich auf die dezentralen Fachmarktstandorte in der Stadt Frechen beziehen. Hierzu gehören vor allem die Fachmarkttagglomeration im Bereich der Europaallee sowie die kleinere Fachmarktkonzentration in der Kölner Straße. Umsatzzumlenkungen aus der Frechener Innenstadt in einer Größenordnung, die sich oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle bewegen, sind dagegen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Branchenüberschneidungen zwischen dem geplanten Fachmarktzentrum in Kerpen und den Fachmarktstandorten in Frechen sind Umsatzverlagerungen vor allem bei den Anbietern von zentrenrelevanten (Elektronik, Sport, Babybedarf) sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel, Gartensortiment) zu erwarten.

Mit keinen nennenswerten Umsatzverlagerungen ist hingegen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu rechnen. Als wesentlicher Grund hierfür ist zum einen die relativ hohe Distanzempfindlichkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusehen. Das bedeutet, dass die Bereitschaft von Kunden, längere Wegstrecken für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zurückzulegen, gering ist. Zum anderen ist in Bezug auf das geplante Fachmarktzentrum festzuhalten, dass die Attraktivität des Fachmarktzentrums Fal-

der/ Bürrig als Nahversorgungsstandort durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt im Vergleich zur Ist-Situation (Kaufland) sowie gegenüber anderen bestehenden Versorgungsangeboten im Standortumfeld (u. a. Frechener Innenstadt, Kerpen-Sindorf und Horrem) nicht deutlich zunehmen wird.

Auch ist nicht zu erwarten, dass bei Projektrealisierung Bevölkerung aus den Ortsteilen Habelrath und Grefrath in einem stärkeren Maße auf die Nahversorgungsangebote im Bereich Falder/Bürrig ausgerichtet sein würde, als dies heute der Fall ist. Auswirkungen auf Bestrebungen der Stadt Frechen, in Habelrath und Grefrath zusätzliche Nahversorgungsangebote zu etablieren, können deshalb ausgeschlossen werden.

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG



i.V. Rainer Schmidt-Illguth

Das Ergebnis der Untersuchung steht der Auftraggeberin ausschließlich und uneingeschränkt zur Verfügung. Die Auftraggeberin darf die Unterlagen des Auftragnehmers ohne dessen Mitwirkung nutzen. Der Auftraggeberin steht das uneingeschränkte Nutzungsrecht an dem Gutachten in analoger und digitaler Form zu. Sie hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin wird die Einwilligung nur aus zwingenden Gründen verweigern.
