



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Prüfung der Auswirkungen einer Lebensmitteldiscounter- Ansiedlung am Standort Freiheitsstraße in Viersen nach § 34 Abs. 3 BauGB

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (Projektleitung)

Julian Volz (Berater)

Köln, den 23. Februar 2024

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2	Methodik	6
3	Aufnahme des Planstandorts	7
3.1	Standortbeschreibung	7
3.2	Planungsrechtliche Situation	9
4	Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020	11
5	Planvorhaben	13
6	Angebots- und Nachfrageanalyse	14
6.1	Erwartetes Einzugsgebiet	14
6.2	Projektrelevante Nachfragesituation	15
6.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	16
6.3.1	Innenstadt Viersen (Hauptzentrum)	17
6.3.2	sonstige Standorte im Stadtteil Alt-Viersen	17
6.3.3	Relevante Standorte im erweiterten Untersuchungsgebiet	18
7	Auswirkungsanalyse	22
7.1	Methodische Vorbemerkungen	22
7.2	Prognose der Veränderungen der Kaufkraftströme	23
7.2.1	Veränderungen der Kaufkraftströme für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	23
7.2.2	Veränderungen der Kaufkraftströme für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	25
7.3	Bewertung der Umverteilungseffekte im Hinblick auf Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB	26
7.3.1	Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnungen nach HUFF	26
7.3.2	Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens	27
8	Fazit	31

Abbildungen

Abb. 1:	Vorhabenstandort und Geltungsbereich des B-Plan Nr. 148 (in Aufstellung)	7
Abb. 2:	Mikrostandort Freiheitsstraße 178 und Lagebeziehung zur Innenstadt	8
Abb. 3:	Lage des Planstandorts an der Freiheitsstraße (Landesstraße L 29)	8
Abb. 4:	Darstellung des Planbereichs im Regionalplan Düsseldorf	9
Abb. 5:	Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Viersen	10
Abb. 6:	Standortstrukturkonzept Viersen	12
Abb. 7:	Verkaufsfläche und Umsatzerwartung des projizierten Lebensmitteldiscounters	13
Abb. 8:	Einzugsgebiet des projektierten Lebensmitteldiscounters	14
Abb. 9:	Relevantes Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet	15
Abb. 10:	Zentrale Versorgungsbereiche und wichtigste Wettbewerber im Untersuchungsraum	16
Abb. 11:	Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt Alt-Viersen	17
Abb. 12:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Alt-Viersen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches	18
Abb. 13:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Dülken	19
Abb. 14:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Süchteln	19
Abb. 15:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Dülken außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches	20
Abb. 16:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Süchteln außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches	20
Abb. 17:	Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Anrath	21
Abb. 18:	Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Neersen	21
Abb. 19:	Verkaufsfläche und Umsatz in den Willicher Stadtteile Anrath und Neersen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	21
Abb. 20:	Umsatzverlagerung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	24
Abb. 21:	Umsatzverlagerung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	25
Abb. 22:	Nahbereiche (700 m-Radien) des Vorhabenstandorts und der Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Alt-Viersen	29

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Freiheitsstraße 178 in Viersen wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach Planungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgestellt. Aktuell verfolgt die Fa. LIDL die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters an dem Standort mit mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF).

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Mögliche Ansiedlungsgesuche sind nach § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Die Fläche liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches für die Innenstadt von Viersen.

Zu der Bauvoranfrage der Fa. LIDL für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit mind. 1.000 m² VKF an der Freiheitsstraße wurde von der Stadt Viersen eine Anhörung durchgeführt. Die Stadt Viersen befindet sich in einem Rechtsstreit mit dem Antragsteller.

Die Stadt Viersen beabsichtigt zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen im Sinne der Einzelhandelssteuerung einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für den Bereich Freiheitsstraße 178 aufzustellen und Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu steuern. Eine Veränderungssperre wurde erlassen.

Parallel hat die Stadt Viersen die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Juni 2023 mit einer Auswirkungsanalyse zu der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. LIDL mit 1.000 m² VKF nach § 34 Abs. 3 BauGB beauftragt.

2 Methodik

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet¹ zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Der Planstandort wurde besichtigt und planungsrechtlich sowie hinsichtlich seiner Standortfaktoren (u.a. Nutzungsstrukturen im Umfeld, Einbindung in Siedlungsstrukturen sowie Verkehrserreichbarkeit) bewertet.
- Für die Analyse der Angebotssituation wurde im Oktober 2023 eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller projektrelevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe² aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt.
- Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Einzugsgebiet ausstrahlenden, projektrelevanten Lebensmittelanbieter außerhalb der ausgewiesenen Zentren (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) aufgenommen.
- Die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im abzugrenzenden Kundeneinzugsgebiet erfolgte auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern für die Stadt Viersen sowie bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Zur Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment Lebensmittelmarkt) sowie darüber hinaus im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurden folgende Schritte durchgeführt: Berechnung des erwarteten Umsatzes des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet sowie Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahе Versorgung.
- Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächen- und Umsatzanteile sonstiger ergänzenden Randsortimente (u. a. Tierfutter sowie Aktionswaren) des projektierten Lebensmittelmarktes ist es aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der vorliegenden Untersuchung fachlich nicht geboten bzw. nicht erforderlich, für diese Randsortimente eine vertiefende Auswirkungsanalyse durchzuführen.

Das Gutachten wurde im Zeitraum Juni – November 2023 erstellt.

¹ Das Untersuchungsgebiet umfasst das Stadtgebiet Viersen (ohne den am westlichen Stadtrand gelegenen Stadtteil Boenheim) sowie die zur Stadt Willich gehörenden Stadtteile Anrath und Neersen; zur genauen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vgl. Kap. 4.2

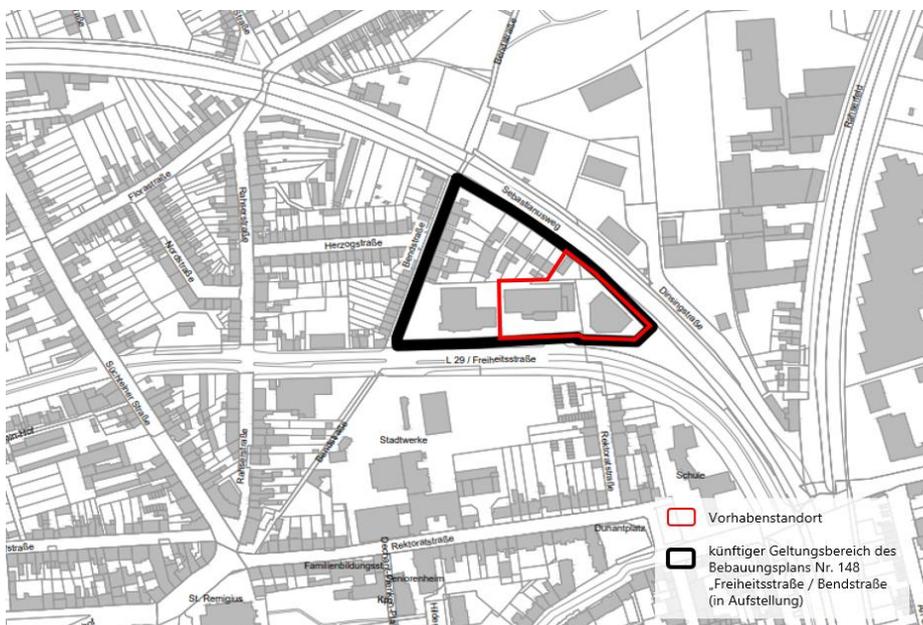
² u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Bäcker, Metzger, Reformhäuser, Drogeriemärkte

3 Aufnahme des Planstandorts

3.1 Standortbeschreibung

Der Planstandort Freiheitsstraße 178 liegt unmittelbar am nördlichen Innenstadtrand von Viersen an der Freiheitsstraße, die ringförmig die Innenstadt im Osten und Norden begrenzt. Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ wird von der Freiheitsstraße im Süden, der Bendstraße im Westen sowie der Bahnlinie Mönchengladbach – (Viersen – Dülken) – Venlo im Norden und Osten begrenzt.

Abb. 1: Vorhabenstandort und Geltungsbereich des B-Plan Nr. 148 (in Aufstellung)



Quelle: Stadt Viersen (2022), cima-Bearbeitung (2023)

Das Areal wird dominiert durch das Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses, das aktuell in Teilen als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wird. Der Autoverkauf wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt, so dass wesentliche Teile des Geländes ungenutzt sind bzw. nur als Abstellflächen für Fahrzeuge verwendet werden. Auf dem Gelände befinden sich der früheren Nutzung entsprechende Werkstatt-, Ausstellungs- und Büroflächen sowie überwiegend versiegelte Freiflächen. Die in der Vergangenheit und aktuell vorgelegten Planungen beziehen sich ausschließlich auf diesen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 („Vorhabenstandort“ in Abb. 1).

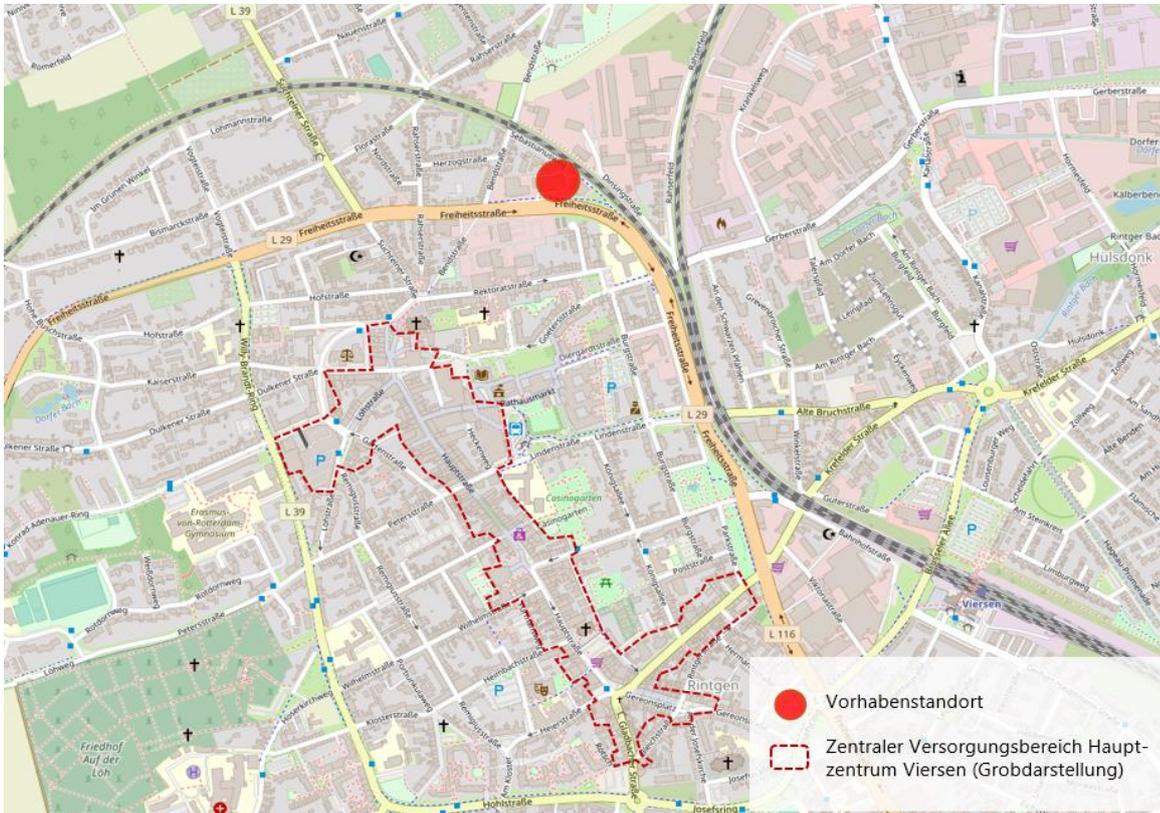
Westlich an das Gelände des ehemaligen Autohauses schließen sich gewerbliche Nutzungen (insbesondere ein Großhandel für Sanitär, Heizung und Lüftung) sowie die kleinteiligen, überwiegend vom Wohnen geprägte Nutzungen entlang der Bendstraße und dem Sebastianusweg an.

Die Freiheitsstraße bildet als Landesstraße L 29 zum einen die zentrale innerörtliche Verbindung zwischen den Stadtteilen Dülken und Alt-Viersen bzw. der BAB 61 (Anschlussstelle Viersen) und der BAB 57 (Anschlussstelle Mönchengladbach Nord). Zum anderen stellt die Freiheitsstraße den zentralen Teil der äußeren ringförmigen Erschließung der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr dar.

Aufgrund ihres großzügigen Ausbaus als vierspurige Landesstraße stellt sie eine eindeutige funktionale und städtebauliche Zäsur dar; das Plangrundstück liegt auf der zur Innenstadt abgewandten,

nördlichen Seite der Freiheitsstraße, so dass trotz der räumlichen Nähe keine funktionalen bzw. städtebaulichen Verflechtungen mit der Innenstadt bestehen.

Abb. 2: Mikrostandort Freiheitsstraße 178 und Lagebeziehung zur Innenstadt



Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende 2023; cima-Bearbeitung (2023)

Die verkehrliche Erschließung ist für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der Lage an der Freiheitsstraße als sehr gut zu bewerten; es besteht eine direkte Betriebszufahrt von der Freiheitsstraße. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen befinden sich am Remigiusplatz (ca. 500 Meter; südwestlich des Planbereichs) und im Westen an der Florastraße (ca. 550 Meter Fußweg; Linienverkehr in Richtung Süchteln). Der Zentrale Busbahnhof befindet sich mit einer Entfernung von ca. 750 Metern ebenfalls in einer fußläufigen Distanz.

Abb. 3: Lage des Planstandorts an der Freiheitsstraße (Landesstraße L 29)



gegenwärtige Nutzungsstruktur am Planstandort



Planstandort (rechts) an der Freiheitsstraße von Osten



Freiheitsstraße in südöstlicher Richtung



Freiheitsstraße in westlicher Fahrtrichtung

Quelle: cima (2023)

Durch die Bahnlinie besteht nur eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit aus den nördlich und östlich gelegenen Wohnbereichen; die stark befahrene Freiheitsstraße schränkt die fußläufige Anbindung aus Richtung Innenstadt ein.

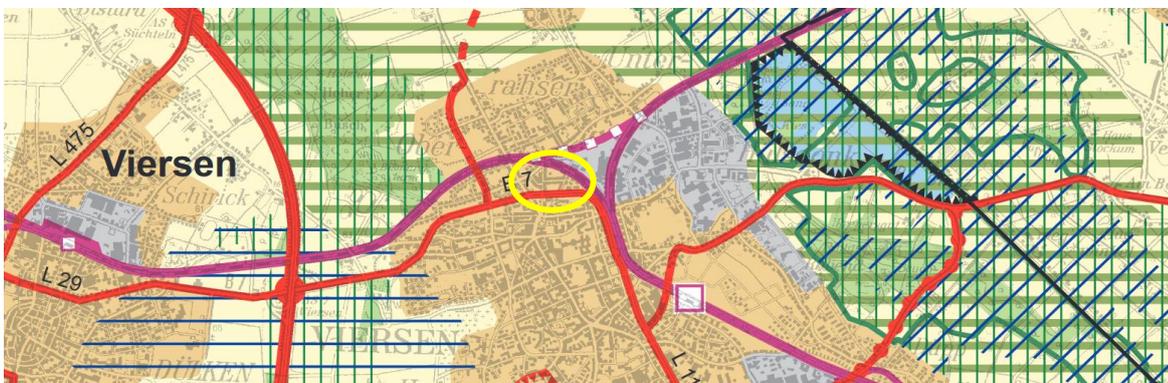
Die Distanz zum nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen beträgt ca. 400 Meter Fußweg. **Aufgrund der aufgeführten räumlichen Gegebenheiten ist der Standort als Einzelhandelsstandort trotz der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und der räumlichen Nähe zur Innenstadt faktisch als einseitig autofahrerorientierter Standort ohne funktionale Verknüpfungen zu anderen innenstadttypischen Nutzungen zu klassifizieren. Die räumliche Nähe des Planstandortes zum Zentralen Versorgungsbereich Alt-Viersen bewirkt ein besonderes Gefahrenpotenzial für das Zentrum in Form möglicher Verlagerungen innerstädtischer Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.**

3.2 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird der Planbereich nach dem am 13.04.2018 in Kraft getretenen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Abb. 4: Darstellung des Planbereichs im Regionalplan Düsseldorf

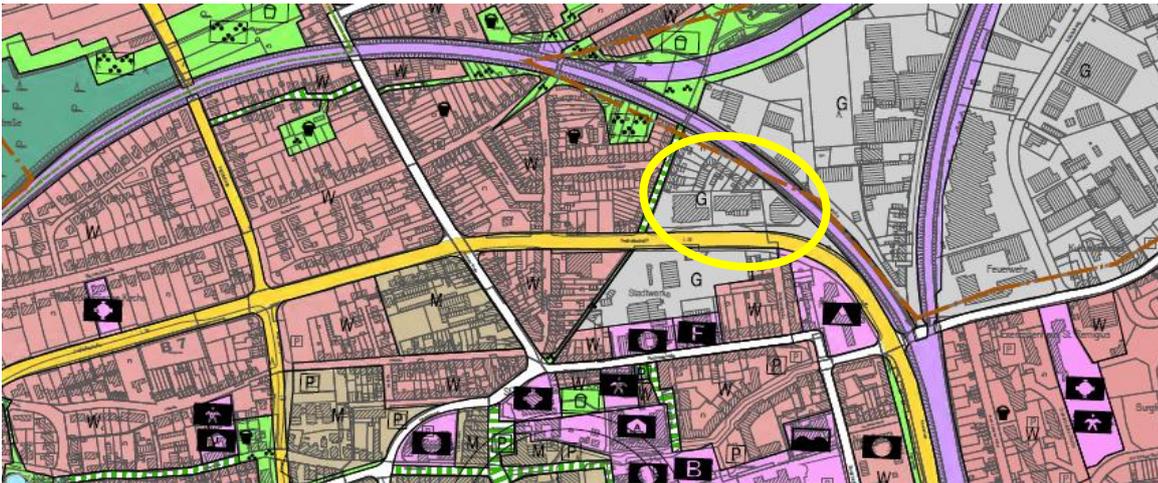


Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: Bezirksregierung Düsseldorf (2018); Regionalplan Düsseldorf (Ausschnitt). Düsseldorf.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viersen wird der gesamte Planbereich – wie der südlich direkt angrenzende Bereich im Übergang zum Kernbereich der Innenstadt – als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 5: Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan der Stadt Viersen



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: Stadt Viersen (2019). Flächennutzungsplan Stadt Viersen. Viersen.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor; es handelt sich um einen nach § 34 BauGB zu bewertender Planbereich. Die Stadt Viersen hat jedoch im Februar 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 148 „Freiheitsstraße / Bendstraße“ gefasst und eine Veränderungssperre erlassen, die am 31.03.2022 in Kraft getreten ist.

Planungsrechtlich ist das Gebiet aufgrund der in Kap. 3.1 aufgezeigten Nutzungsstrukturen als faktisches Mischgebiet bzw. alternativ als Gemengelage einzuordnen.

4 Vorgaben des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen 2020

Mit dem vom Rat der Stadt Viersen am 15.11.2022 gefassten förmlichen Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt ein aktuelles Planungskonzept vor, das auch als eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung des Planvorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB dienen kann.

Oberziele des Einzelhandelsstrukturkonzeptes

Das Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (2020) baut auf die nachfolgenden Oberzielen auf:

- Oberziel A: Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Viersen
- Oberziel B: Stärkung der Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche
- Oberziel C: Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
- Oberziel D: Sicherung des funktional gegliederten Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen
- Oberziel E: Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Für die Beurteilung des Planvorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB von Bedeutung sind insbesondere die Oberziele B, C und D, aus denen sich die im Einzelhandelsstrukturkonzept sachlich begründeten und räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche ableiten.

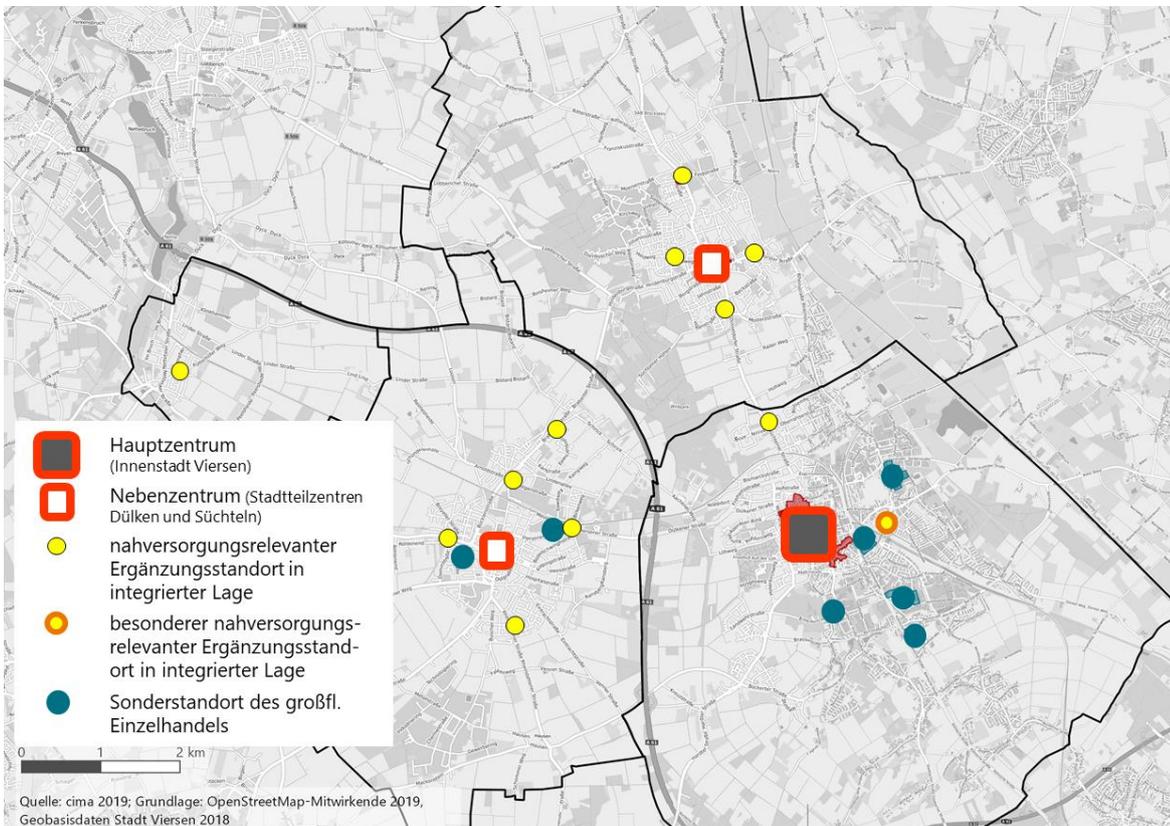
Zentrenkonzept der Stadt Viersen

Das im Einzelhandelsstrukturkonzept enthaltene Zentrenkonzept stellt ein hierarchisches Versorgungsnetz mit einem Hauptzentrum, zwei Nebenzentren und ergänzenden Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen sowie mehreren Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente dar.

Abb. 6 zeigt die in dem Konzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen der einzelnen Zentren. Für die Innenstadt von Viersen bedeutet dies, dass dieses Zentrum über die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs hinaus auch eine Nahversorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Alt-Viersen mit 39.096 Ew.³ übernimmt. Ergänzende Versorgungsfunktion bei den Waren des täglichen Bedarfs haben innerhalb des Stadtteils nur ein an der Süchtelner Straße ansässiger ALDI-Lebensmitteldiscounter und ein EDKEKA-Vollsortimenter an der Brüsseler Allee. Dies unterstreicht auch die planerische Notwendigkeit eines Erhalts und Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebote innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Viersen.

³ Quelle: Stadt Viersen (Stand: 30.03.2022)

Abb. 6: Standortstrukturkonzept Viersen



Quelle: cima (2020)

In den Stadtteilen Dülken und Süchteln werden die Stadtteilzentren Dülken und Süchteln als Nebenzentren klassifiziert, die auch eine Nahversorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil einschließt; ebenso wie im Stadtteil Alt-Viersen werden in den Stadtteilen Dülken und Süchteln nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte in integrierter Lage dargestellt. Für diese Standorte werden keine Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt, das Einzelhandelsstrukturkonzept weist aber auch diesen Standorten eine planerisch befürwortete Versorgungsfunktion zu.

5 Planvorhaben

Das planungsrechtlich zu bewertende Vorhaben beinhaltet die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Fa. LIDL mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m².

Aufbauend auf der marktüblichen Sortimentsstruktur der Fa. LIDL wird davon ausgegangen, dass auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 80 % der Verkaufsfläche (800 m² VKF) entfallen. Auf das Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren bzw. die übrigen Sortimente entfallen jeweils 10 % bzw. 100 m² VKF.

Nachfolgend wird eine Umsatzschätzung auf der Grundlage eines realistischen Worst-Case-Ansatzes für ein solches Ansiedlungsvorhaben dargelegt.

Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatzerwartung des projizierten Lebensmitteldiscounters

Sortiment	Verkaufsfläche (VKF)	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ² VKF
Nahrungs- und Genussmittel	800	7,2	9.000
Drogerie- und Parfümeriewaren	100	0,9	9.000
übrige Sortimente	100	0,7	7.000
SUMME	1.000	8,8	8.800

Quelle: cima (2023)

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen, im Rückgriff auf branchenübliche sowie unternehmensbezogene Leistungskennziffern und die Struktur vergleichbarer Anbieter im Bundesgebiet geht die cima davon aus, dass der projektierte LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt am Vorhabenstandort an der Freiheitsstraße in Viersen bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² einen Umsatz von ca. 8,8 Mio. € (Bruttoumsatz) erwirtschaften kann; dies entspricht einer Flächenleistung von etwa 8.800 € / m² VKF.⁴

Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 7,2 Mio. € bzw. rd. 82 % des Gesamtumsatzes auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,9 Mio. € bzw. rd. 10 % auf Drogerie- und Parfümeriewaren.

⁴ Die Branchenreports und Veröffentlichungen für die vergangenen Jahren weisen für die durchschnittliche Flächenproduktivität eines LIDL-Lebensmittelmarktes deutliche Zuwächse aus. So finden sich in dem Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe für das Jahr 2019 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 7.420 € / m², während für das Jahr 2020 eine Flächenproduktivität von 9.570 € / m² (rd. + 29 %) angegeben wird; für das Jahr 2021 wird in der aktuellen Ausgabe des Reports ein Wert von rund 9.320 € / m² VKF genannt (Quelle: Hahn Gruppe (2022), Retail Real Estate Report 2022/2023). Es ist zu beachten, dass die Hahn-Gruppe für die Märkte der Fa. LIDL eine überdurchschnittliche Umsatzsteigerung ausweist, während diese für die Mitbewerber z. T. deutlich geringer ausfallen. Bei ALDI SÜD wird zwischen 2019 und 2020 sogar ein Rückgang von 9.130 € / m² auf 8.764 ausgewiesen. Aus gutachterlicher Sicht sind daher die Angaben der Hahn-Gruppe speziell für die Fa. LIDL kritisch zu hinterfragen; für eine Steigerung der Flächenleistung um über 2.000 € / m² gibt es aus Sicht der cima keine plausible Erklärung. Für die Untersuchung werden Flächenleistungen zugrunde gelegt, die durch die besondere Situation der Corona-Pandemie deutlich erhöht ausfallen, jedoch den im Hahn-Report ausgewiesenen Wert nicht erreichen. Mit Blick auf einen Worst-Case-Szenario wird für die vorliegende Untersuchung davon ausgegangen, dass die Flächenleistung das Niveau von ca. 8.800 € / m² VKF halten wird und somit auch zukünftig deutlich über dem Niveau vor der Corona-Pandemie liegt.

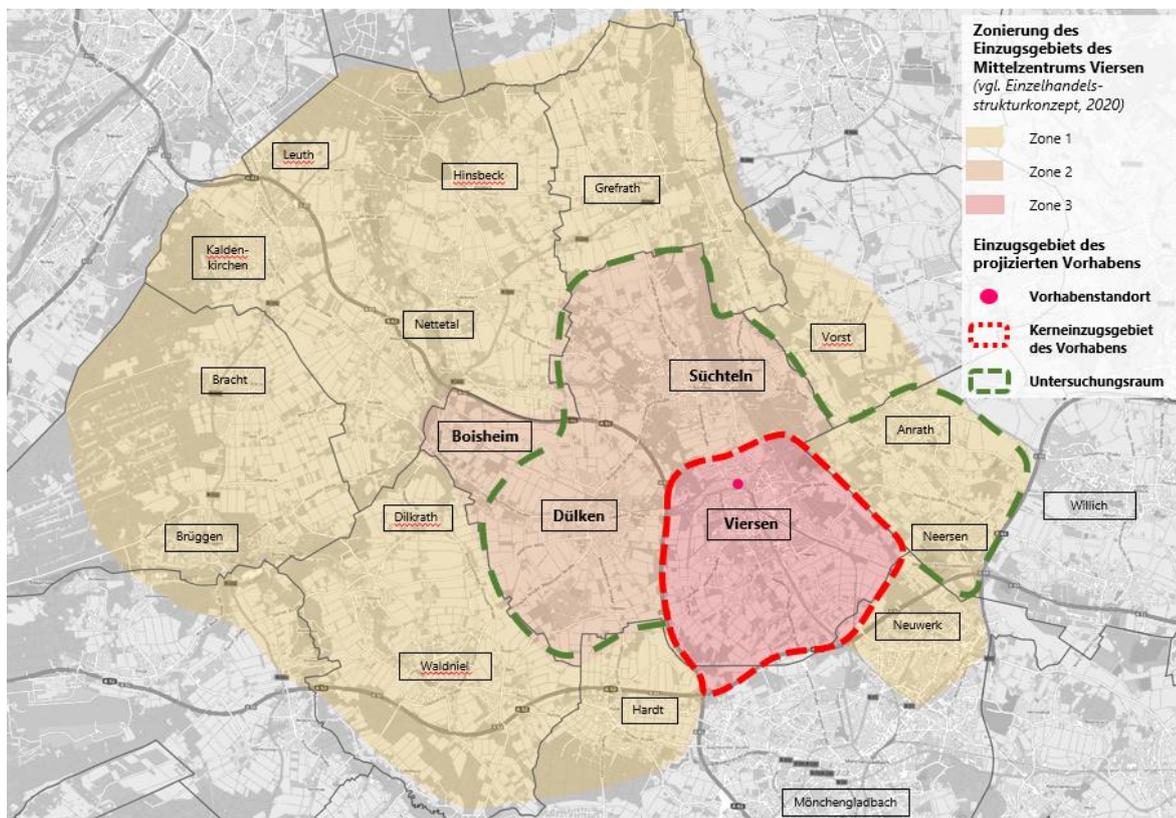
6 Angebots- und Nachfrageanalyse

6.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus den gegebenen Siedlungsstrukturen und den für den Einkauf zu überwindenden Distanzen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Die cima geht davon aus, dass das Kerneinzugsgebiet des projektierten Lebensmitteldiscounters am Standort Freiheitsstraße aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens (Verkaufsflächengröße von 1.000 m²) und des Warenangebotes (Kernsortiment Lebensmittel) den Stadtteil Alt-Viersen in Gänze umfasst. Hier leben derzeit rd. 39.100 Einwohner.⁵

Abb. 8: Einzugsgebiet des projektierten Lebensmitteldiscounters



Quelle: Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020), Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende (2019), cima-Bearbeitung (2023)

Die angrenzenden, einwohnerstarken und siedlungsstrukturell kompakten Viersener Stadtteile Dülken und Süchteln setzen sich räumlich jeweils deutlich von Alt-Viersen ab. Die beiden Stadtteile weisen quantitativ wie qualitativ jeweils eine gute Ausstattung an Lebensmittelmärkten auf, so dass eine mehrheitliche Orientierung der Bewohner dieser Stadtteile auf den Planstandort nicht zu erwarten ist. Der Anbieter LIDL ist sowohl in Dülken als auch in Süchteln mit einer Filiale vertreten, ebenso der Systemwettbewerber ALDI-SÜD. Hinzu kommen die Anbieter REWE und NETTO im Stadtteil Süchteln sowie die Anbieter EDEKA, KAUF LAND, NETTO (2) und NORMA im Stadtteil Dülken. Um

⁵ Stand 30.03. 2022; Quelle: Stadt Viersen (www.viersen.de/de/inhalt/zahlen-und-fakten; zuletzt abgerufen am 03.11.2023)

jedoch die Kaufkraftverlagerungen zwischen den Stadtteilen und insbesondere mögliche Schädigungen der dort gelegenen Zentralen Versorgungsbereiche aufzeigen zu können, wurden die Stadtteile Dülken und Süchteln in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Gleiches gilt für die vergleichsweise nahe zum Planstandort gelegenen Stadtteile Anrath und Neersen der Nachbarstadt Willich im Osten.

6.2 Projektrelevante Nachfragesituation

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für das Planvorhaben erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die Stadt Viersen.⁶ Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 6.377 €⁷ im Jahr 2023 (davon 2.640 € für Nahrungs- und Genussmittel und 489 € für Drogerie- und Parfümeriewaren) zugrunde gelegt, der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Innerhalb des Einzugsgebietes des projektierten Lebensmittelmarktes beläuft sich das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial auf insgesamt rd. 122,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 98,7 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 18,3 Mio. € auf Drogerie- und Parfümeriewaren.

Abb. 9: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet

	Warengruppe	Kaufkraft (in Mio. €)
Einzugsgebiet Stadtteil (Alt-)Viersen 39.096 Einwohner (Stadt Viersen; Stand 30.03.2022)	Nahrungs- und Genussmittel	98,7
	Drogerie- und Parfümeriewaren	18,3
	sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Viersener Sortimentsliste	5,3
	Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	122,3

Abweichungen bei den Summenwerten sind durch Rundungsdifferenzen möglich.
Quelle: cima (2023)

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2023); Das Kaufkraftniveau in der Stadt Viersen liegt mit einem Wert von 95,6 unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (=100,0).

⁷ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2023), Die Ausgabewerte umfassen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel).

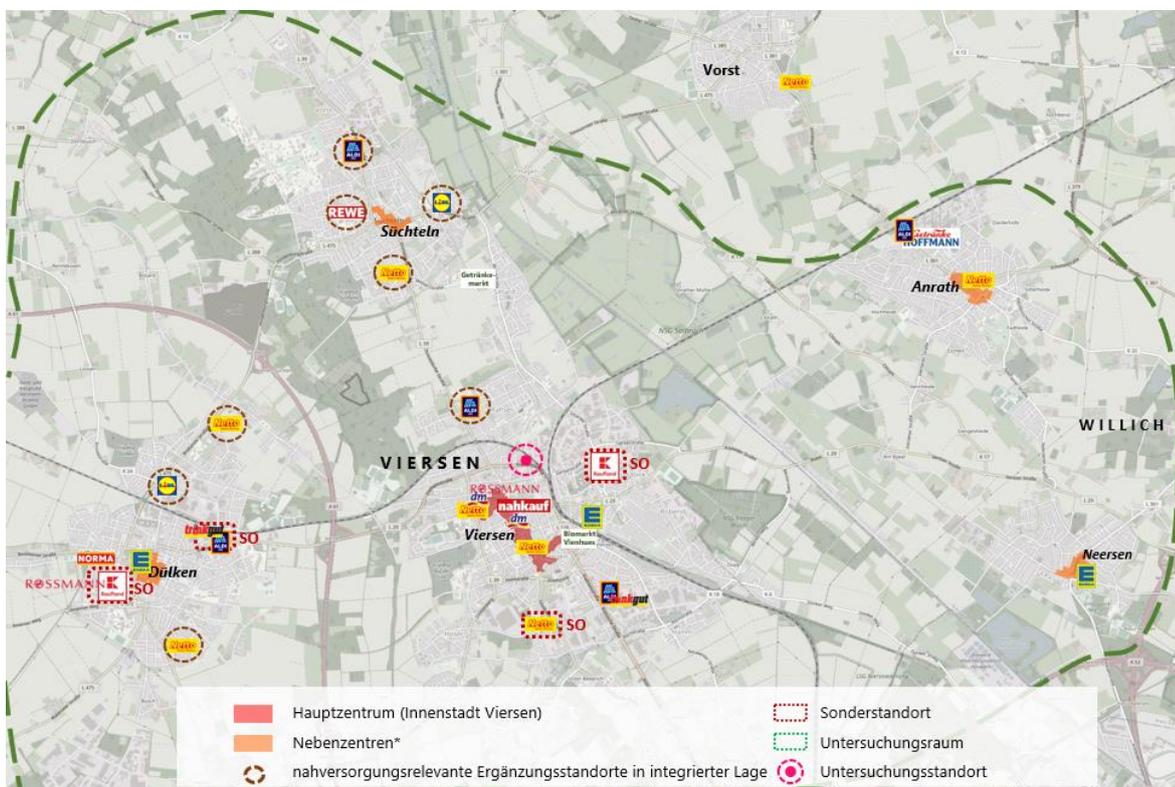
6.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Im Kontext der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) am Standort an der Freiheitsstraße in Viersen hat die cima im Oktober 2023 eine Analyse des projektrelevanten Wettbewerbs im Untersuchungsraum vorgenommen. Dieses Gebiet umfasst über das im Kapitel 4.1 dargelegte Einzugsgebiet hinaus den Wettbewerb in den Stadtteilen Dülken und Süchteln sowie die Stadtteile Anrath und Neersen der Nachbarstadt Willich.

Es wurde eine vollständige Erhebung aller projektrelevanten Wettbewerber in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren innerhalb der im definierten Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen:

- Innenstadt Viersen (Hauptzentrum)
- Stadtteilzentrum Dülken (Nebenzentrum)
- Stadtteilzentrum Süchteln (Nebenzentrum)
- Stadtteilzentrum Anrath (Stadt Willich)
- Nahversorgungszentrum Neersen (Stadt Willich)

Abb. 10: Zentrale Versorgungsbereiche und wichtigste Wettbewerber im Untersuchungsraum



*nach Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (2020) bzw. Einzelhandelskonzept Willich (2019); Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende (2023); cima-Bearbeitung (2023)

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle projektrelevanten Anbieter ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² aufgenommen. Ein Überblick über den vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesitz innerhalb des definierten Untersuchungsraums ist Abb. 10 zu entnehmen.

Nachfolgend erfolgt eine Kurzdarstellung der relevanten Angebotssituation innerhalb der für die Auswirkungsanalyse relevanten Zentralen Versorgungsbereiche sowie in den ergänzenden Versorgungsstandorten des Untersuchungsgebietes. Die dargestellten Verkaufsflächen- und Umsatzwerte beziehen sich auf die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Bei den räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich die cima an der Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen (2022)⁸ bzw. im Falle der Willicher Stadtteile Anrath und Neersen am Einzelhandelskonzept der Stadt Willich (2019)⁹.

6.3.1 Innenstadt Viersen (Hauptzentrum)

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt Viersen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße über eine Länge von etwa 1 km zwischen Remigiusplatz im Norden und Gereonsplatz im Süden und ragt teilweise in die Nebenstraßen hinein. Vor allem im Norden ist durch das Löhcenter und die Rathausmarkt-Galerie eine Ausweitung des Besatzes auf die Nebenstraßen festzustellen. Zu erkennen ist zudem eine Vielzahl an ergänzenden Nutzungen. Bei den Angeboten des täglichen Bedarfs besteht ein breiter Besatz an Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckereien), der von einzelnen Fachgeschäften ergänzt wird. Das Angebot an Lebensmittelmärkten umfasst zwei NETTO-Lebensmitteldiscounter sowie einen NAHKAUF-Lebensmittelsupermarkt in der Rathausmarkt-Galerie, der im Oktober 2022 neu angesiedelt wurde. Verkaufsflächenseitig ist dabei darauf zu verweisen, dass lediglich der NETTO-Markt im Löhcenter die Schwelle zur Großflächigkeit (>800 m² VKF) überschreitet. Im Sortiment Drogeriewaren ist vor allem auf drei Drogeriemärkte (DM (2) sowie ROSSMANN) und Filialen der Anbieter DOUGLAS und STADTPARFÜMERIE PIEPER zu verweisen.

Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt Alt-Viersen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.390	17,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.915	11,4

Quelle: cima (2023)

Es besteht darüber hinaus ein breites Warenangebot im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs, das dem typischen Besatz eines Mittelzentrums entspricht. Nach einer aktuellen cima-Vollerhebung des innerstädtischen Einzelhandels entfallen von den insgesamt 26.145 m² Verkaufsfläche rd. 78 % (= 20.265 m² VKF) auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Viersener Sortimentsliste sind 22 % der Verkaufsfläche (= 5.880 m² VKF) zuzuordnen.¹⁰

Bei den ergänzenden Nutzungen im Hauptzentrum Viersen handelt es sich um verschiedene Dienstleistungsbetriebe, wie etwa Banken, Friseure oder Reisebüros sowie um gastronomische Angebote.

6.3.2 sonstige Standorte im Stadtteil Alt-Viersen

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches finden sich im Stadtteil (Alt-)Viersen sechs Lebensmittelmärkte, darunter ein SB-Warenhaus, zwei Supermärkte (EDEKA, BIOMARKT VIENHUES) und drei Discounter (ALDI (2), NETTO).

⁸ CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020). Köln.

⁹ CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Willich (Fortschreibung 2018 / 19). Köln.

¹⁰ CIMA Beratung + Management GMBH (2023): Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße in Viersen. Köln.

Im Umfeld des Viersener Bahnhofs ist nordostseitig der Bahngleise der Vollsortimenter EDEKA ZIELKE angesiedelt. Der Markt verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und ist durch die Unterführung an der Brüsseler Allee auch aus Wohngebieten südwestlich der Bahntrasse gut zu erreichen. Der Standort ist im Einzelhandelsstrukturkonzept der Stadt Viersen als „nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Lage“ ausgewiesen. Diese Ausweisung gilt ebenfalls für die ALDI-Filiale an der Süchtelner Straße im Norden des Stadtteils, die über eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit sowie über einen durchschnittlichen Marktauftritt verfügt. In integrierter Lage ist außerdem der BIOMARKT VIENHUES an der Freiheitsstraße zu nennen. Lebensmitteleinzelhandel findet sich im Stadtteil (Alt-)Viersen darüber hinaus an ausgewiesenen Sonderstandorten. Dazu gehören der Koppelstandort aus ALDI und TRINKGUT an der Freiheitsstraße im Süden des Stadtteils sowie der Fachmarktstandort an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Südwesten, wo der Lebensmittelmarkt NETTO angesiedelt ist und unter anderem um die Anbieter FRESSNAPF und JYSK ergänzt wird. Im Nordosten findet sich schließlich an der Kanalstraße das SB-Warenhaus KAUFLAND (ehemals Real), das über einen separaten Getränkemarkt, mehrere kleinteilige Konzessionäre im Mallbereich, sowie im Umfeld des großzügigen Parkplatzes unter anderem über die Anbieter SIEMES SCHUHCENTER und SB MÖBEL BOSS verfügt.

Insgesamt sind außerhalb des Hauptzentrums im Segment Nahrungs- und Genussmittel 8.075 m² Verkaufsfläche mit einem ermittelten Umsatz von rd. 44 Mio. € vorhanden. Das Angebot des (Rand-)Sortiments Drogerie- und Parfümerie beschränkt sich auf die genannten Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt ist nicht vorhanden. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurde eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 690 m² erhoben, auf der ein erwarteter Umsatz von ca. 4,2 Mio. € erwirtschaftet wird.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Alt-Viersen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	8.075	44,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	690	4,2

Quelle: cima (2023)

6.3.3 Relevante Standorte im erweiterten Untersuchungsgebiet

Über das erwartete Kerneinzugsgebiet (= Stadtteil Alt-Viersen) des Planvorhabens wurden Wettbewerber in den Viersener Stadtteilen Dülken und Süchteln sowie in den nahe zum Stadtgebiet Viersen gelegenen Stadtteilen Anrath und Neersen der Stadt Willich aufgenommen.

Stadtteilzentrum Dülken (Nebenzentrum)

Das durch ein historisches Ortsbild grundsätzlich ansprechende städtebauliche Bild wird von einer hohen Anzahl an Leerständen sowie modernisierungsbedürftigen Gebäuden getrübt. Die höchste Konzentration an Einzelhandelsnutzungen im Stadtteilzentrum Dülken zeigt sich entlang der Lange Straße. Insgesamt weisen nur wenige Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 100 m² auf (u. a. Bäckereien, Parfümerie sowie aperiodischer Bedarf). Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Nutzungen ergänzt. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist auf den **Vollsortimenter EDEKA** am Westgraben zu verweisen. Der im Jahr 2015 eröffnete Lebensmittelmarkt verfügt über ein modernes, ansprechend, attraktives Erscheinungsbild und Marktkonzept. Im hinteren Bereich des Marktes befindet sich ein Gastronomie- / Café bzw. Imbissbereich mit Sitzmöglichkeiten. Neu angesiedelt wurden die **Weinhandlung „WEIN GANG“** an der Ecke Lange Straße / Venloer Straße. Bei

den ergänzenden Nutzungen ist insbesondere auf eine Konzentration an gastronomischem Angebot im Bereich des Alten Marktes hinzuweisen.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Dülken

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.770	8,1
Drogerie- und Parfümeriewaren	210	0,7

Quelle: cima (2023)

Stadtteilzentrum Süchteln (Nebenzentrum)

Im Stadtteilzentrum Süchteln konzentrieren sich sowohl die Einzelhandelsnutzungen als auch die ergänzenden Nutzungen nahezu ausschließlich auf die Hochstraße sowie den Lindenplatz. Die Einzelhandelsnutzungen umfassen ausschließlich kleinteiligen Besatz, die im Lebensmittelbereich Bäckereien und Spezialgeschäfte beinhalten. Seit der Schließung des ehemaligen NETTO-Marktes im Jahr 2015 ist im Zentrum **kein Lebensmittelmarkt vorhanden**; ebenso weist der Zentrale Versorgungsbereich (derzeit) keinen Drogeriemarkt auf. Die Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums ist somit eingeschränkt. Es fehlen insgesamt Magnetbetriebe im Süchtelner Zentrum.

Als atmosphärisch und stimmig ist dennoch der historische Stadtgrundriss und stadtbildprägende Gebäudebestand zu beschreiben. Der öffentliche Raum im Süchtelner Zentrum weist sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil funktional und städtebaulich keine nennenswerten Schwächen auf. Innerhalb des von West- und Ostring umschlossenen Zentrums finden sich einige wenige gastronomische Betriebe und Dienstleistungsangebote; die geringe Zahl an Leerständen ist nicht als stadtbildprägend zu bewerten.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Süchteln

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	185	1,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	20	< 0,1

Quelle: cima (2023)

Sonstige Wettbewerbsstandorte in den Stadtteilen Dülken und Süchteln

Im Viersener Stadtteil **Dülken** ist auf insgesamt sieben Märkte außerhalb des Nebenzentrums zu verweisen.

Lediglich rd. 200 Meter westlich des Dülkener Stadtkerns befindet sich der **Sonderstandort Bruchweg** mit dem SB-Warenhaus **KAUFLAND**, das über eine Verkaufsfläche von mehr als 2.500 m² verfügt. Der Marktauftritt ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Am Sonderstandort sind darüber hinaus ein **KAUFLAND-Getränkemarkt**, eine **ROSSMANN-Drogeriefiliale** sowie TAKKO FASHION und TEDI, eine Bäckerei und einige Dienstleister sowie unter anderem ein Fitnessstudio angesiedelt.

Unweit des Sonderstandortes ist an der Venloer Straße ein **NORMA-Lebensmitteldiscounter** anzuführen (Verkaufsfläche 800 – 1.000 m²), der über einen durchschnittlichen Marktauftritt verfügt.

Ein weiterer **Sonderstandort** mit Lebensmitteleinzelhandel in Dülken findet sich an der **Viersener Straße**. Hier sind eine großflächige **ALDI-Filiale** sowie ein **TRINKGUT-Getränkemarkt** angesiedelt. Der Marktauftritt ist jeweils als durchschnittlich zu bezeichnen. Während die ALDI-Filiale gut einsehbar ist, ist der Getränkemarkt etwas versteckt im rückwärtigen, den Bahngleisen zugewandten, Teil

des Areals angesiedelt. Am auffällig gut besuchten Standort finden sich darüber hinaus eine ACTION-Filiale sowie mehrere kleinteilige Nutzungen (Bäckerei, Metzgerei) und außerdem unter anderem ein Sonnenstudio und (Schnell-)Gastronomie.

An der Heiligenstraße nördlich der Bahntrasse und des Dülkener Bahnhofs befindet sich ein **LIDL-Lebensmitteldiscounter**. Der Marktauftritt ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Im äußersten Norden Dülkens ist an der Brabanter Straße ein kleinflächiger **NETTO-Markt** mit durchschnittlichem Marktauftritt angesiedelt; im äußersten Süden ist an der Rheindahlener Straße ebenfalls eine **NETTO-Filiale** ansässig, deren Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit verbleibt.

Abb. 15: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Dülken außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	7.960	43,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.350	7,5

Quelle: cima (2023)

Im Viersener Stadtteil **Süchteln** verteilen sich vier Lebensmittelmärkte ringartig um das Stadtteilzentrum.

Im Westen ist auf den Vollsortimenter **REWE** am Heidweg zu verweisen. Der Markt verfügt über einer Verkaufsfläche von 1.500 – 2.000 m²; das Erscheinungsbild ist als zeitgemäß zu beschreiben. In Südlicher Richtung liegt gut einsehbar an der Düsseldorfer Straße (Hauptverkehrsstraße nach Viersen) eine kleinflächige **NETTO-Filiale**, die erst im Laufe des Jahres 2023 modernisiert wurde. Im östlichen Stadtteil ist an der Tönisvorster Straße eine gut einsehbare **LIDL-Filiale** angesiedelt. Im Norden an der Grefrather Straße findet sich schließlich der kleinflächige Lebensmitteldiscounter **ALDI** (durchschnittliches Erscheinungsbild). Ergänzend ist an der Rheinstraße ein kleiner **Getränkemarkt** (VKF 400 – 600 m²) zu nennen.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteil Süchteln außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.840	21,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	315	2,0

Quelle: cima (2023)

Zentrale Versorgungsbereiche in der Nachbarstadt Willich

In der westlich benachbarten Stadt Willich liegen die Zentren der Stadtteile Anrath und Neersen mit dem Auto jeweils nur weniger als 15 Fahrminuten von der Viersener Innenstadt bzw. dem Vorhabenstandort an der Freiheitsstraße entfernt.

Stadtteilzentrum Anrath

Der Zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Anrath umfasst im Wesentlichen den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz entlang der Jakob-Krebs-Straße, die über ca. 400 Meter zwischen der St. Johannes Baptist Kirche und der Gietherstraße als Fußgängerzone ausgebaut ist. Als Ankerbetriebe sind ein **NETTO-Lebensmitteldiscounter** (De-Mülder-Gasse) und ein **ROSSMANN-Drogeriemarkt** (Auf dem Sand) zu benennen, die beide über einen durchschnittlichen Marktauftritt verfügen und von der Hauptdurchfahrtsstraße (Raiffeisenstraße) gut einzusehen sind.

Abb. 17: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtteilzentrum Anrath

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	820	5,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	450	3,1

Quelle: cima (2023)

Nahversorgungszentrum Neersen

Ankerbetrieb des Nahversorgungszentrums Neersen ist ein **EDEKA-Supermarkt** gegenüber von Schloss Neersen. Der Markt ist als zeitgemäßer, attraktiver und zentral gelegener Nahversorger für Neersen zu bewerten. Ergänzt wird das Angebot durch wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe an der Hauptstraße, wo zudem auf Dienstleistungsbetriebe und ein (schnell-)gastronomisches Angebot hinzuweisen ist.

Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Neersen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	940	5,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	60	0,3

Quelle: cima (2023)

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist im untersuchten Stadtgebiet Willich auf den Verbundstandort von **ALDI** und **GETRÄNKE HOFFMANN** im **Willicher Stadtteil Anrath** (Jakob-Krebs-Straße, zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Anrather Bahnhof) zu verweisen. Die Einsehbarkeit ist durch die Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsverbindung positiv, der Marktauftritt der beiden Anbieter als durchschnittlich zu bewerten. Beide Märkte verbleiben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz in den Willicher Stadtteile Anrath und Neersen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.300	6,8
Drogerie- und Parfümeriewaren	75	0,6

Quelle: cima (2023)

7 Auswirkungenanalyse

7.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich u. a. durch die Annahme einer, bezogen auf die Verkaufsflächengröße, verhältnismäßig hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich möglichst engen Einzugsgebietes um einen realitätsnahen Worst-Case-Ansatz. Ebenfalls im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird von einer vollständigen Realisierung des Planvorhabens unter maximaler Ausnutzung der überprüften Verkaufsflächen und Sortimente ausgegangen und werden keine Gegenreaktionen von Mitbewerbern unterstellt, die zur Abschwächung der veränderten Kaufkraftströme führen (z. B. Verbesserung des eigenen Angebots). Damit wird den Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Zentralen Versorgungsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹¹ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

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

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert ein Lebensmitteldiscounter oder ein Drogeriemarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.

¹¹ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

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

Die nachfolgende Auswirkungsanalyse bezieht auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Aufgrund der geringen Verkaufsflächenanteile für die geplanten Randsortimente für einen Lebensmittelmarkt (Schnittblumen etc.) und die Aktionsflächen kann hier auf eine vertiefende Auswirkungsanalyse verzichtet werden. Angesichts des geringen Umfangs der dort zur Diskussion stehenden Verkaufsflächen (insgesamt ca. 100 m²) sind nach Einschätzung der cima keine negativen Einflüsse auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in den ausgewiesenen Zentren zu erwarten.

7.2 Prognose der Veränderungen der Kaufkraftströme

Für die Prognose der möglichen Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird ein Lebensmitteldiscountermarkt des Betreibers LIDL mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² und einer Umsatzleistung in Höhe von insgesamt rd. 8.8 Mio. € zugrunde gelegt (davon ca. 7,2 Mio. € im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,9 Mio. € bei Parfümerie- und Drogeriewaren).

Bei einer Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und der damit einhergehenden Kaufkraftbindung am Vorhabenstandort sind Umsatzverlagerungen zu erwarten. Diese werden im Folgenden für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren analysiert und dargestellt.

7.2.1 Veränderungen der Kaufkraftströme für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist für das Vorhaben von einem Jahresumsatz von rd. 7,2 Mio. € auszugehen. Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF sind in Abb. 20 dokumentiert.

Auswirkungen auf die Innenstadt Viersen und das übrige Kerneinzugsgebiet

Bezogen auf Zentrale Versorgungsbereiche ist die höchste Betroffenheit gegenüber bestehenden Strukturen im Nahrungs- und Genussmittelsegment im nahegelegenen **Hauptzentrum Innenstadt Alt-Viersen** zu erwarten. Es werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 1,9 Mio. € prognostiziert; dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote im projektrelevanten Segment von rd. 10,8 %. Die zu erwartenden Umverteilungswirkungen liegen damit in einer Größenordnung vor, die die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Zentralen Versorgungsbereich deutlich beeinflussen und damit die Funktionsweise des Hauptzentrums Alt-Viersen gefährden. Der in Rechtsurteilen und -

kommentaren als „unterer Schwellenwert der Abwägungsrelevanz“ bezeichnete Wert von 7,0 % wird deutlich, der „obere Schwellenwert“ von 10 % wird knapp überschritten.

Abb. 20: Umsatzverlagerung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Bestandsumsatz		Umsatzumverteilung
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Kerneinzugsgebiet			
Hauptzentrum Alt-Viersen	17,6	1,9	10,8 %
sonst. Standorte (außerhalb ZVB)	44,0	2,4	5,5 %
Erweiterter Untersuchungsraum			
Stadtteilzentrum Dülken	8,1	0,2	2,7 %
Stadtteilzentrum Süchteln	1,3	n.n.	n.n.
Stadtteilzentrum Willich-Anrath	5,2	0,1	1,4 %
Nahversorgungszentrum Willich-Neersen	5,4	n.n.	n.n.
sonst. Dülkener Standorte (außerhalb ZVB)	43,5	1,3	3,0 %
sonst. Süchtelner Standorte (außerhalb ZVB)	21,6	1,1	5,2 %
sonst. Anrather Standorte (außerhalb ZVB)	6,8	0,1	1,6 %
SUMME		7,2	

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

n.n. = nicht nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze

Quelle: cima (2023)

Auf die städtebaulichen Auswirkungen dieser Umsatzumverlagerungen wird vertiefend in Kap. 7.3 eingegangen. Bereits an dieser Stelle wird jedoch darauf verwiesen, dass die Viersener Innenstadt einen kritischen Transformationsprozess durchläuft und planungsrechtlich von einer Vorschädigung ausgegangen wird. In derartigen Fällen ist bei Umsatzverlusten in dem ermittelten Umfang von einer Gefährdung der Funktionstüchtigkeit des Hauptzentrums auszugehen, das lediglich rd. 400 Meter vom Vorhabenstandort entfernt liegt.

Die voraussichtlichen Umverteilungswirkungen auf die übrigen Standorte im Einzugsgebiet (Stadtteil Alt-Viersen) belaufen sich auf rd. 2,4 Mio. €. Bei einer Umverteilungsquote von rd. 5,5 % ist von spürbaren Umverteilungswirkungen auszugehen, wobei keine Betriebsgefährdung im Einzelnen abzuleiten ist. Die Summe verteilt sich auf insgesamt acht Märkte, darunter ein Vollsortimenter, ein SB-Warenhaus, zwei Getränkemärkte, ein Biomarkt sowie die Discounter ALDI (2) und NETTO. Da die Betriebe außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegen, besteht im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB kein besonderer Schutzstatus.

Erweiterter Untersuchungsraum

Im erweiterten Untersuchungsraum ist das Stadtteilzentrum Dülken von Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. € bzw. 2,7 % des projektrelevanten Umsatzes betroffen. Betriebsschließungen und vergleichbare abwägungsrelevante Auswirkungen sind für das Nebenzentrum Dülken durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Stadtteil Süchteln verbleiben die Umverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.

In der Nachbarstadt Willich ist für das Stadtteilzentrum Anrath mit Umverteilungseffekten in Höhe von 0,1 Mio. € bzw. 1,4 % zu rechnen, woraus ebenfalls keine negativen Auswirkungen abzuleiten sind. Im Nahversorgungszentrum Willich-Neersen verbleibt die Umverteilungssumme unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Aus der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen abzuleiten. Auch die Entwicklungsfähigkeit der betroffenen Standortlagen in ihrer Funktion als Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentrum bleibt erhalten.

Weitere Umverteilungswirkungen innerhalb des Untersuchungsgebietes betreffen Standorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die somit nicht schützenswert im Sinne des Bau- und Planungsrechtes sind, dazu zählen u. a. Standorte bzw. Lebensmittelmärkte in Dülken und Süchteln sowie in Willich-Anrath. Die Umverteilungssumme beträgt dabei max. 1,3 Mio. € bzw. 3,0 %. Aufgrund der Höhe der Umverteilungen sind jedoch auch für diese Standorte keine Betriebsgefährdungen zu erwarten.

7.2.2 Veränderungen der Kaufkraftströme für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird der Lebensmitteldiscounter nach CIMA-Berechnungen rd. 0,9 Mio. € erwirtschaften. Da in diesem Sortiment als Randsortiment nur eine begrenzte Umsatzhöhe zu erwarten ist, fallen die Umverteilungswirkungen im Untersuchungsgebiet insgesamt geringer aus als im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 21: Umsatzverlagerung im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Bestandsumsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Kerneinzugsgebiet			
Hauptzentrum Alt-Viersen	11,4	0,3	2,7 %
sonst. Standorte (außerhalb ZVB)	4,2	0,3	6,2 %
Erweiterter Untersuchungsraum			
Stadtteilzentrum Dülken	0,7	n.n.	n.n.
Stadtteilzentrum Süchteln	< 0,1	n.n.	n.n.
Stadtteilzentrum Willich-Anrath	3,1	n.n.	n.n.
Nahversorgungszentrum Willich-Neersen	0,3	n.n.	n.n.
sonst. Dülkener Standorte (außerhalb ZVB)	7,5	0,2	6,2 %
sonst. Süchtelner Standorte (außerhalb ZVB)	2,0	0,1	6,0 %
sonst. Anrather Standorte (außerhalb ZVB)	0,6	n.n.	n.n.
SUMME		0,9	

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

n.n. = nicht nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze

Quelle: CIMA (2023)

Gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Alt-Viersen werden rd. 0,3 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von 2,7 % entspricht. Betroffen sein werden die Drogeriemärkten DM (2) und ROSSMANN sowie eine DOUGLAS-Filiale und die STADTPARFÜMERIE PIEPER in ihrem Kernsortiment, in Randsortimenten zudem die Lebensmittelmärkte NETTO (2) und REWE-NAHKAUF sowie weiterer kleinteiliger Besatz. Betriebsgefährdungen und damit städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der mäßigen Umverteilungssumme auszuschließen.

In den Zentralen Versorgungsbereichen der übrigen Zentren des Untersuchungsraums liegen die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. In den nach § 34 Abs. 3 BauGB nicht schützenswerten Lagen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche beträgt die Umverteilungsquote max. 6,2 %.

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

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an Standorten im unbeplanten Innenbereich regelt § 34 BauGB. Hierbei gibt § 34 Abs. 3 vor, dass „von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 [...] keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein [dürfen].“

Gegenstand der vorliegenden Begutachtung sind die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens.

7.3.1 Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnungen nach HUFF

Die in den Kap. 7.2.1 und 7.2.2 dokumentierten Modellrechnungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind Umsatzumverteilungen zu Lasten des Hauptzentrums Viersen im Umfang von 10,8 % des aktuellen Umsatzes zu erwarten. Der in Rechtsurteilen und -kommentaren als „unterer Schwellenwert der Abwägungsrelevanz“ bezeichnete Wert von 7,0 % wird deutlich, der „obere Schwellenwert“ von 10 % knapp überschritten. Eine vertiefende städtebauliche Bewertung dieser Umsatzumverteilung ist daher geboten und wird nachfolgend vorgenommen.
- Für alle anderen Zentralen Versorgungsbereiche werden Umsatzumverteilungen bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von max. 2,7 % des aktuellen NuG-Umsatzes ermittelt. Städtebaulich relevante Auswirkungen durch die prognostizierten NuG-Umsatzverlusten durch das Planvorhaben sind daher für diese Zentren auszuschließen.
- Für das Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind für das Hauptzentrum Viersen Umsatzumverteilungen in Höhe von 2,7 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten. Für die anderen Zentren liegen die erwarteten Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze. Mit Verweis auf die deutlich unterhalb des „unteren Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz“ liegenden Verlagerungsquoten sind aus gutachterlicher Sicht durch das geplante Randsortiment der Drogerie- und Parfümeriewaren keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7.3.2 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die nachfolgende vertiefende städtebauliche Auswirkungsanalyse bezieht sich mit Bezug auf die in Kap. 7.3.17.2 aufgeführten Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnungen ausschließlich auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt von Viersen im Segment Nahrungs- und Genussmittel.

Die Begutachtung erfolgt in zwei Schritten:

- Bewertung der Funktionstüchtigkeit der Innenstadt von Viersen unter dem Aspekt einer möglichen Vorschädigung als rahmengebende Bedingung für die Beurteilung der Auswirkungen
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens durch das geplante Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bewertung der Funktionstüchtigkeit der Innenstadt von Viersen

Für die Bewertung der Viersener Innenstadt als Einzelhandelsstandort kann auf eine im Frühjahr 2023 durchgeführte Funktionsanalyse der cima zurückgegriffen werden (CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße in Viersen. Köln).

Das Gutachten basiert auf einer Vollerhebung des innerstädtischen Einzelhandels im April 2023 und beinhaltet über eine Bewertung des aktuellen Angebotes hinaus auch einen Vergleich der Bestandsdaten mit den im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Viersen (Fortschreibung 2020) erhobenen Bestandsdaten aus dem Jahr 2019. Die cima kommt zu folgenden Ergebnissen (cima (2023, S. 26):

1. *Die Innenstadt übernimmt weiterhin die Funktion des Hauptzentrums mit einer Konzentration des Einzelhandels des mittel- und langfristigen Bedarfs innerhalb des Mittelzentrums Viersen.*
2. *Trotz der Ansiedlung des Supermarktes REWE-NAHKAUF ist das Nahversorgungsangebot weiterhin kritisch zu bewerten.*
3. *Für den innerstädtischen Einzelhandel ist ein verstärkter Funktionsverlust in den letzten vier Jahren zu erkennen (- 2.500 m² VKF); dies betrifft nahezu alle innenstadttypischen Branchen und ist nicht allein auf ein singuläres Ereignis zurückzuführen.*
4. *Relevante Neueröffnungen fanden mit Ausnahme des Supermarktes REWE-NAHKAUF nicht statt.*
5. *Die Leerstandsquote ist unverändert hoch; die 2019 bestehenden weiteren Schwächen konnten nicht behoben werden (u. a. unzureichende funktionale Verknüpfung des Löhcenters mit der Fußgängerzone; das Objekt liegt ca. 150 – 200 Meter von der Fußgängerzone entfernt an der Löhstraße, die nicht vom Einzelhandel geprägt ist).*
6. *Begleitende Maßnahmen zur Standortförderung wurden durchgeführt (z. B. Maßnahmen im Rahmen des Sofortprogramms NRW).*
7. *Die allgemein für Innenstädte zu beobachtenden Transformationsprozesse finden sich auch in der Viersener Innenstadt. Eine räumliche Konzentration der Handelsnutzung und eine stärkere Funktionsmischung sind weiterhin geboten.*

In der Gesamtschau sind für die Innenstadt von Viersen planungsrechtlich eindeutig Zeichen einer Vorschädigung festzustellen (Leerstandsquote und strukturelle Veränderungen). Aus ihr ergibt sich der besondere Handlungsbedarf zur aktiven Gegensteuerung und die im Falle von Neuansiedlungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erhöhte Gefährdung bestehender Innenstadtbetriebe.

Bezogen auf das Planvorhaben und die Frage der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB ist mit Verweis auf das cima-Gutachten festzuhalten, dass **eindeutige Zeichen einer Vorschädigung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Viersen** bestehen.

Das BVerwG (Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 bzw. Beschluss vom 12.01.2012, 4 B 39.11) hat klargestellt, dass eine etwaige Vorschädigung des Zentralen Versorgungsbereiches bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen sind. Auch der Einzelhandelserlass NRW¹² greift dieses Thema auf und stellt klar: *„Bei dem [...] Kriterium „Vorschädigung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche“ ist in der Beurteilung zu berücksichtigen, dass bereits vorgeschädigte zentrale Versorgungsbereiche nicht nur vor weiteren Beschädigungen zu schützen sind, sondern ihr Erholungsprozess auch nicht erschwert werden darf. In diesem Sinne stellt die Verstärkung von Vorschädigungen durch neu hinzutretende Planungen sowie von Planungen, die eine Erholung des zentralen Versorgungsbereiches bereits erschweren können, ebenfalls eine wesentliche Beeinträchtigung dar.“*

Die aufgezeigte Vorschädigung ist daher in die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der ermittelten Umsatzverluste des Hauptzentrums einzubeziehen.

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Viersen

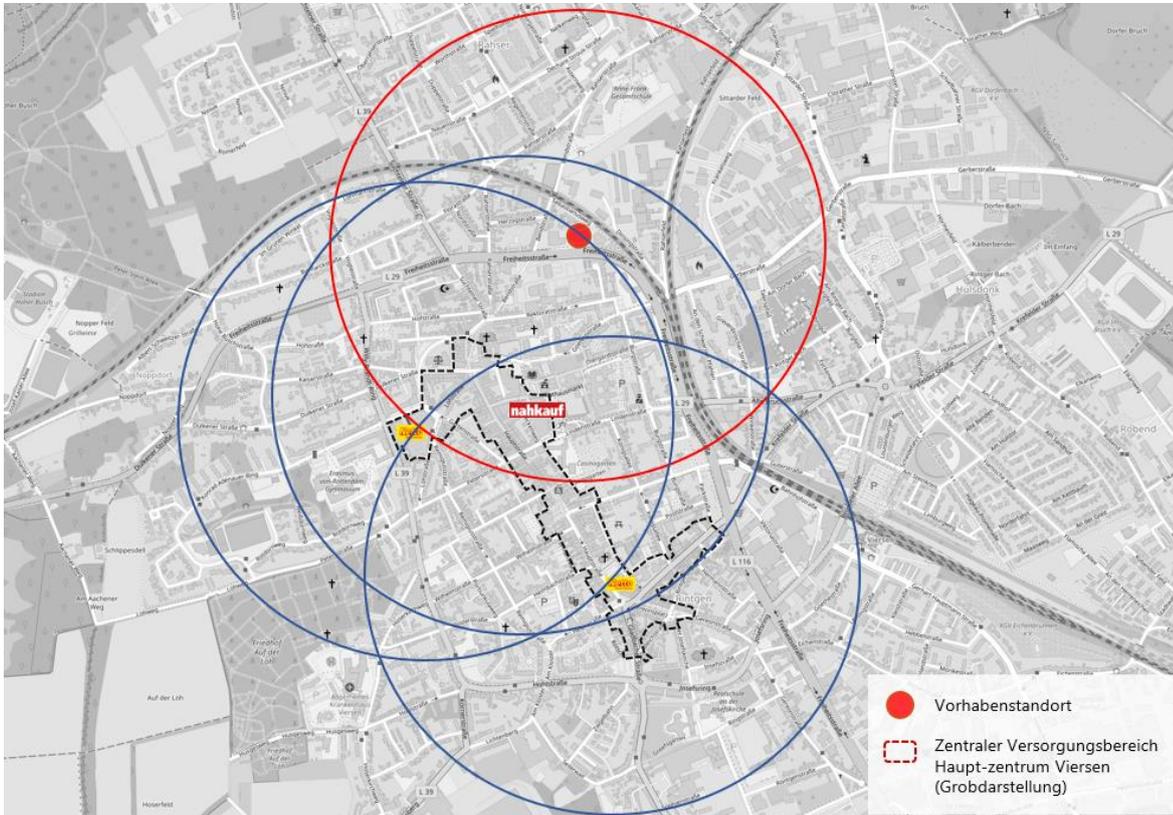
Die ökonomische Modellrechnung hat gezeigt, dass bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. LIDL am Standort Freiheitsstraße für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit Umsatzverlusten von rd. 1,9 Mio. € bzw. 10,8 % des aktuellen Innenstadtumsatzes in dieser Warengruppe zu rechnen ist.

Der Lebensmitteleinzelhandel der Viersener Innenstadt ist nach der Bestandsaufnahme der cima wie folgt zu charakterisieren:

- Innerhalb der Innenstadt sind zwei Lebensmitteldiscounter der Fa. NETTO und ein REWE-NAHKAUF-Supermarkt ansässig. Hinzu kommen diverse Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien) und kleinflächige Fachgeschäfte (Feinkost, ausländische Spezialitäten etc.).
- Die Fa. **NETTO** ist mit einer **Filiale im Löhcenter** (ca. 750 Meter Fußweg vom Planstandort, ca. 1.350 m² VKF) vertreten. Während die Größe des Marktes als marktgängig und langfristig tragfähig einzustufen ist, weist das Löhcenter funktional einige Schwächen auf. Insbesondere die Verbindung zur Fußgängerzone über die Löhstraße wird von den Innenstadtkunden nur bedingt angenommen und war bereits in der Vergangenheit Gegenstand verschiedener Aufwertungsmaßnahmen (s. Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020) S. 108: *„Das über die Löhstraße mit der Hauptstraße verbundene LÖHCENTER wurde 2008 an der Stelle des ehemaligen Horten-Kaufhauses realisiert. Trotz der räumlichen Nähe bleibt die Anbindung des LÖHCENTERS an die Fußgängerzone und somit die Integration in die Innenstadtrundläufe bis heute eine Herausforderung.“*). Hinzu kommt, dass es trotz intensiver Bemühungen in den letzten Jahren nicht gelungen ist, für das Center trotz einer größeren verfügbaren Mieteinheit (rd. 800 m² VKF) einen frequenzstarken Anbieter von gesamtstädtischer oder regionaler Bedeutung zu gewinnen. Neben dem Discounter NETTO sind in dem Center u. a. die Anbieter KODI, DM, DEICHMANN und NKD ansässig. Im November 2023 erfolgt die Vermietung der angeführten freien Fläche an den Non-Food-Discounter ACTION.

¹² Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021). Düsseldorf.

Abb. 22: Nahbereiche (700 m-Radien) des Vorhabenstandorts und der Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Alt-Viersen



Quelle: Openstreetmap-Mitwirkende; cima-Bearbeitung (2023)

- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort und der damit verbundenen Überschneidungen des fußläufigen Einzugsgebietes sowie den aufgezeigten Schwächen des Löhcenters ist aus gutachterlicher Sicht **der Bestand der NETTO-Filiale im Löhcenter durch das Planvorhaben gefährdet**. Es ist von NuG-Umsatzverlusten zu rechnen, die mindestens der ermittelten Verlagerungsquote für das Hauptzentrum Viersen (10,8 % des derzeitigen NuG-Umsatzes) entsprechen bzw. sogar höher liegen. Zusammen mit dem REWE-NAHKAUF-Markt in der Rathausmarkt-Galerie gehört der Markt aus gutachterlicher Sicht zu den am stärksten betroffenen Anbietern der Innenstadt.
- Die zweite, innerstädtische **NETTO-Filiale in der Hauptstraße 132** weist zwar eine für die Fa. NETTO unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf (ca. 580 m² VKF), da sie sich jedoch im südlichen Abschnitt des Zentralen Versorgungsbereiches in einer relativ großen Distanz zum Planstandort befindet (ca. 1.200 Meter Fußweg) und überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die Südstadt rund um den Gereonsplatz übernimmt, **erscheint diese Filiale von dem Planvorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet**.
- Mit einem **REWE-NAHKAUF-Supermarkt** konnte im Oktober 2022 eine Ergänzung des defizitären innerstädtischen Nahversorgungsangebotes und zugleich eine Aufwertung der Rathausmarkt-Galerie erreicht werden. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 650 m² handelt es sich um einen kleinflächigen Anbieter, der in seiner Angebotsstruktur schwerpunktmäßig auf die Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich ausgerichtet ist. Wie auch bei der NETTO-Filiale im Löhcenter besteht aufgrund der geringen Distanz zum geplanten Standort des LIDL-Marktes (650 Meter Fußweg) eine sehr starke Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches beider Märkte.

- Im Ergebnis ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der REWE-NAHKAUF-Supermarkt neben der NETTO-Filiale im Löhcenter zu den Hauptbetroffenen gehört und damit die Umsatzeinbußen des REWE-NAHKAUF-Supermarktes mindestens der ermittelten Verlagerungsquote für das Hauptzentrum Viersen (10,8 % des derzeitigen NuG-Umsatzes) entspricht bzw. sogar höher liegen. Vor dem Hintergrund derartiger Umsatzverluste wird gutachterlich von einer wahrscheinlichen Betriebsaufgabe ausgegangen.

In der Gesamtbewertung der Auswirkungen des Planvorhabens ist bei einer Betriebsaufgabe des NETTO-Marktes und / oder des REWE-NAHKAUF-Supermarktes festzustellen:

- Die Nahversorgungsfunktion der Viersener Innenstadt wird bereits durch die Schließung eines der beiden angeführten Märkte nachhaltig gestört. Die verbleibenden Anbieter können - auch unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der im Stadtteil ausgewiesenen nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte Brüsseler Straße (EDEKA) und Süchtelner Straße (ALDI) - nicht die zugewiesene Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums Viersen für die rd. 39.100 Ew. im Stadtteil Alt-Viersen gewährleisten. Es sei an dieser Stelle auf die unter dem Gesamtdurchschnitt der Stadt Viersen liegende Verkaufsflächenausstattung des Stadtteils (0,35 m² NUG-VKF / Ew.) und den ebenfalls unterdurchschnittlichen Versorgungsgrad der Bevölkerung mit einer fußläufigen Nahversorgung (65 % der Bevölkerung des Stadtteils) verwiesen.¹³
- Das OVG Münster (Urteil vom 11.12.2006, Az. 7 A 964 / 05) hat klargestellt, dass sich bereits aus dem Verhältnis der Verkaufsfläche des neuen Betriebes zur Gesamtverkaufsfläche derselben Branche im Zentrum Hinweise auf schädliche Auswirkungen ergeben. Im vorliegenden Fall entspricht die geplante NuG-Verkaufsfläche (800 m²) des Vorhabens 24 % der vorhandenen NuG-Verkaufsfläche der Innenstadt (s. Abb. 11).
- Kleinräumig ist durch die Schließung eines oder beider aus gutachterlicher Sicht am stärksten betroffenen Betriebe (NETTO Löhcenter bzw. REWE-NAHKAUF Rathausmarkt-Galerie) ein **Funktionsverlust der entsprechenden Teillagen Löhcenter bzw. Rathausmarkt-Galerie** zu erwarten, die auch Folgen für die Gesamtattraktivität der Viersener Innenstadt hat. Eine Kompensation möglicher Schließungen durch eine gleichwertige Neuansiedlung ist aufgrund der verschärften Wettbewerbssituation durch die geplante Ansiedlung und die damit verbundene Marktsättigung im Segment Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten. Die Folge wäre ein länger anhaltender Leerstand mit entsprechenden „Trading-Down-Prozessen“ für das Löhcenter bzw. die Rathausmarkt-Galerie.

Zusammenfassende Bewertung

Es ist damit festzuhalten, dass aus gutachterlicher Sicht von dem Planvorhaben für den Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Viersen schädliche Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 ausgehen. Diese Einschätzung beruht insbesondere auf der erwarteten Schließung der NETTO-Filiale im Löhcenter und / oder des REWE-NAHKAUF Supermarktes in der Rathausmarkt-Galerie. Die beiden Anbieter übernehmen zum einen zentrale Nahversorgungsaufgaben der Innenstadt; zum anderen haben sie für wichtige Innenstadtlagen eine Magnetfunktion, die bei einer Schließung aus gutachterlicher Sicht kurz- und mittelfristig nicht zu kompensieren sind.

Dieses Ergebnis beruht auf der Prüfung eines Marktes mit 1.000 m² VKF. Die Bauvoranfrage der Fa. LIDL bezieht auf einen Markt mit mindestens 1.000 m² VKF. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von jedem Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² noch weitgehendere schädliche Auswirkungen zu erwarten sind und somit eine fehlende Stadt- und Regionalverträglichkeit auch für diese Vorhaben festzustellen ist.

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020). Köln.

8 Fazit

Am Standort Freiheitsstraße 178 in Viersen plant die Fa. LIDL die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Die Stadt Viersen hat zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und insbesondere zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan sind Ansiedlungsvorhaben u. a. nach § 34 Abs. 3 BauGB zu bewerten.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Der Gesetzgeber hat mit § 34 Abs. 3 BauGB den in diesem Zusammenhang verfolgten Schutz Zentraler Versorgungsbereiche geregelt („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“).

Die Stadt Viersen hat die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Prüfung des Vorhabens an der Freiheitsstraße 178 nach § 34 Abs. 3 BauGB beauftragt.

Das vorliegende Gutachten basiert auf folgenden Arbeitsschritten:

- Aufnahme des Planvorhabens und des Planstandortes durch Ortsbegehungen und Auswertung relevanter Unterlagen; dies schließt eine nach Warengruppen differenzierte Berechnung des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens ein.
- Wettbewerbsanalyse mit einer Aufnahme der projektrelevanten Anbieter im Kerneinzugsgebiet (Stadtteil Alt-Viersen) sowie in den Viersener Stadtteilen Süchteln und Dülken und den Stadtteilen Anrath und Neersen der Nachbarstadt Willich. Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle Anbieter mit den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren aufgenommen. Außerhalb der Zentren wurden alle Anbieter ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² erhoben.
- Nach Warengruppen differenzierte Ermittlung des Umsatzes der erhobenen Betriebe.
- Ermittlung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverlagerungen zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen Standorte im Untersuchungsgebiet
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens gemäß § 34 Abs. 3 BauGB

Das vorliegende Gutachten kommt zu folgenden zentralen Ergebnissen:

- Für das Planvorhaben wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² von einem Gesamtumsatz von 8,8 Mio. € ausgegangen. Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 7,2 Mio. € und das wichtigste Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 0,9 Mio. €. Für die übrigen Sortimente wird ein Umsatz von 0,7 Mio. € erwartet.
- Der Planstandort liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches; für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten.
- Die ökonomische Modellrechnung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen kommt zu dem Ergebnis, dass für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abwägungsrelevante Umsatzumverlagerungen für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Viersen in Höhe von 10,8 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten sind und daher eine vertiefende Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen erforderlich ist.
- Für alle anderen Zentralen Versorgungsbereiche und die außerhalb der Zentren gelegenen Standorte liegen die Umsatzumverlagerungsquoten bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutlich unter 7 % des derzeitigen Umsatzes. Schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben sind daher aus gutachterlicher Sicht für diese Standorte auszuschließen.

- Ebenfalls nicht zu erwarten sind Betriebsschließungen oder vergleichbare schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren. Hier liegen die Umsatzverluste zu Lasten der Wettbewerbsstandorte (einschließlich der Zentralen Versorgungsbereiche) in allen Fällen unter 7 % des jeweiligen Umsatzes.
- Die städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzzumverlagerungen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kommt für die Innenstadt Viersen zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Hervorzuheben sind dabei folgende Punkte:
 - Umsatzverluste sind insbesondere für die Anbieter NETTO im Löhcenter und REWE NAHKAUF in der Rathausmarkt-Galerie in einem Umfang zu erwarten, bei der eine Betriebsaufgabe dieser Betriebe nicht auszuschließen ist.
 - Beide Märkte haben eine Schlüsselfunktion für die Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs, die sich nach dem Einzelhandelsstrukturkonzept Viersen (Fortschreibung 2020) auf die rd. 39.100 Ew. im Stadtteil Alt-Viersen bezieht.
 - Beide Märkte haben zudem für wichtige Teilbereiche (Löhcenter bzw. Rathausmarkt-Galerie) strukturprägende Bedeutung. Bei einer Betriebsaufgabe ist für beide Standortbereiche ein „Trading-Down-Prozess“ zu befürchten, der mit weiteren Geschäftsschließungen bzw. Frequenzrückgängen verbunden ist.

Die Bauvoranfrage der Fa. LIDL bezieht sich auf einen Markt mit mindestens 1.000 m² VKF; der Betreiber verfolgt auch die Ansiedlung einer Filiale mit 1.200 m² bzw. 1.400 m² VKF. Das vorliegende Gutachten weist bereits schädlichen Auswirkungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.000 m² VKF nach. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von jedem Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² noch weitgehendere schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die übrige wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind und somit eine fehlende Stadt- und Regionalverträglichkeit auch für diese Vorhaben festzustellen ist.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im September 2023 von der cima in einem separaten Gutachten¹⁴ aufgezeigten Vorschädigung der Viersener Innenstadt **kommt die cima zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² nach § 34 Abs. 3 BauGB schädliche Auswirkungen auf die Viersener Innenstadt haben wird und daher nicht genehmigungsfähig ist.**

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 23. Februar 2024

¹⁴ CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Gutachten zu den planungsrechtlichen Festsetzungen von Einzelhandelsnutzungen am Standort Freiheitsstraße in Viersen. Köln.