

Wissen schafft Zukunft.

Gutachterliche Stellungnahme

zu den potenziellen Auswirkungen eines Cafés mit Backwarenverkauf auf dem Grundstück des Aldi Süd-Marktes am Standort Von-Galen-Straße 1 in Straelen

Auftraggeber:

ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG
Unternehmensgruppe ALDI SÜD
An der Rheinberger Heide 11
47495 Rheinberg

Köln, im April 2024

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Tel +49 221 789 41 166 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Planung: Ergänzung des Aldi Süd-Standortes in Straelen um ein Café mit Backwarenverkauf

Ausgangssituation



- Aldi Süd plant, auf dem Grundstück der Filiale an der Von-Galen-Straße in Straelen eine Ergänzungsbebauung für ein Café mit Backwarenverkauf mit einer Mietfläche von ca. 150 m² zu errichten.



- Die Errichtung des neuen Gebäudes erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gelderner Straße / Glasweg 1. Änderung“, der die geplante Nutzung nicht zulässt.



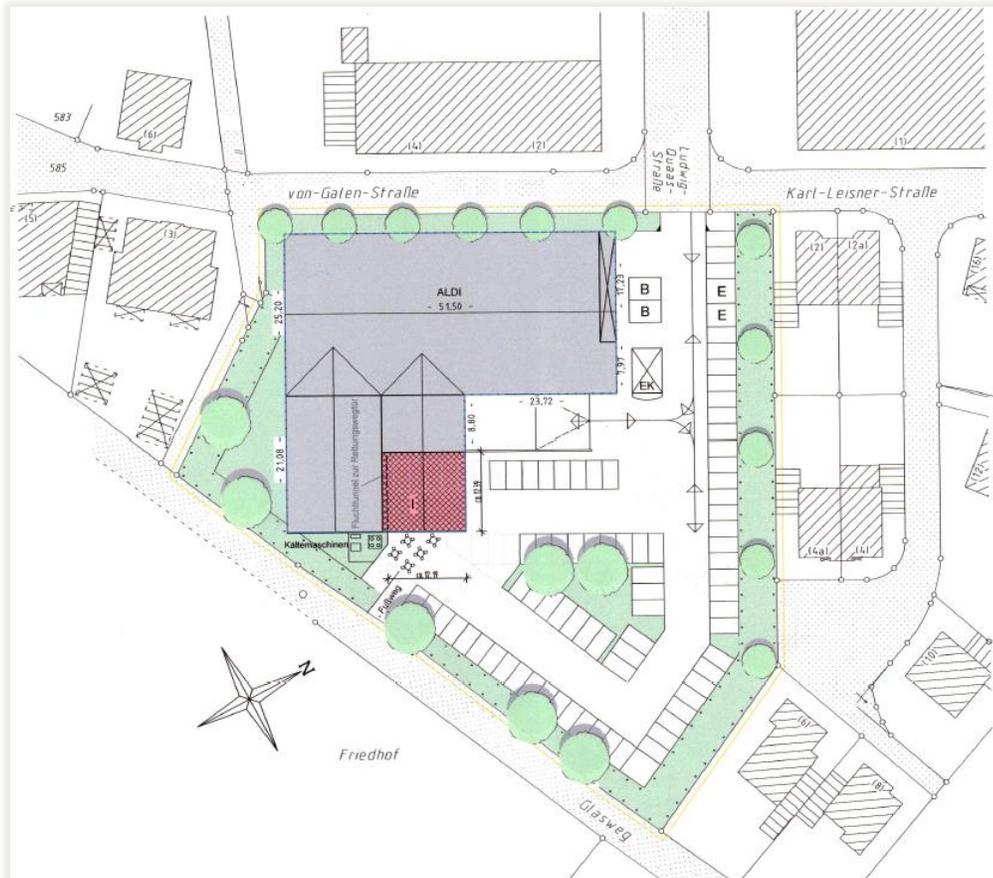
- Als Entscheidungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren wird seitens der Stadt Straelen eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen erwartet.
- Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit ein entsprechendes Gutachten vor, mit der das Vorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept eingeordnet wird und mögliche Wettbewerbswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung untersucht werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Errichtung eines Cafés mit Backwarenverkauf am Aldi Süd-Standort in Straelen

Projektplanung



Quelle: Architekturbüro Egon Verhoeven, Übersichtsplan zum Antrag auf Vorbescheid, Stand: 04.07.2023

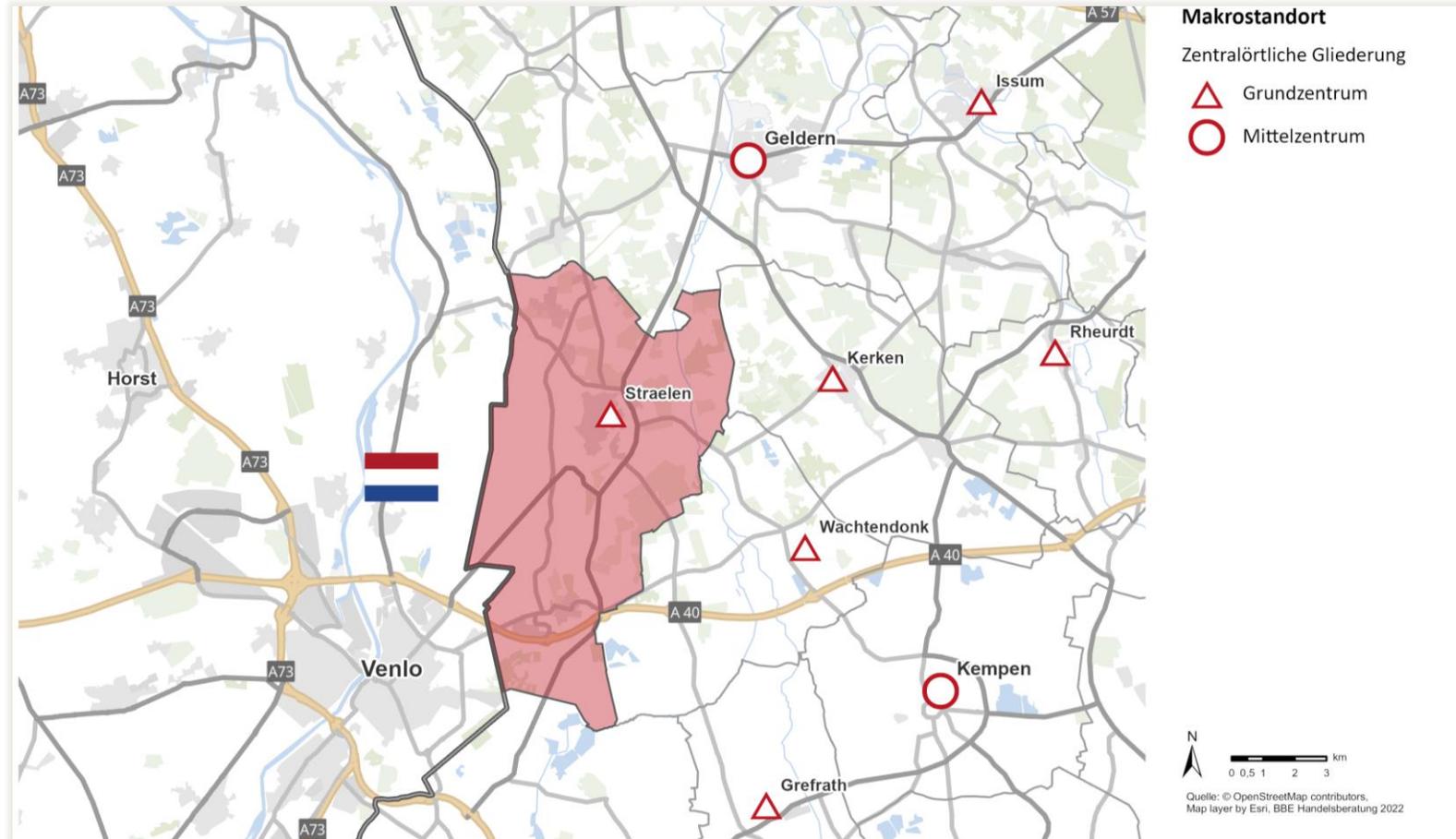
- Auf dem Grundstück der Aldi Süd-Filiale an der Von-Galen-Straße 1 in Straelen ist eine Ergänzungsbebauung mit ca. 150 m² Bruttogeschossfläche und einem Außensitzbereich für ein Café mit Backwarenverkauf geplant.
- Der Café-Bereich soll über Sitzplätze im Innenraum und im Außenbereich verfügen. In den Gastraum soll ein Thekenbereich für den Backwarenverkauf integriert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Stadt Straelen: Grundzentrum im ländlichen Raum

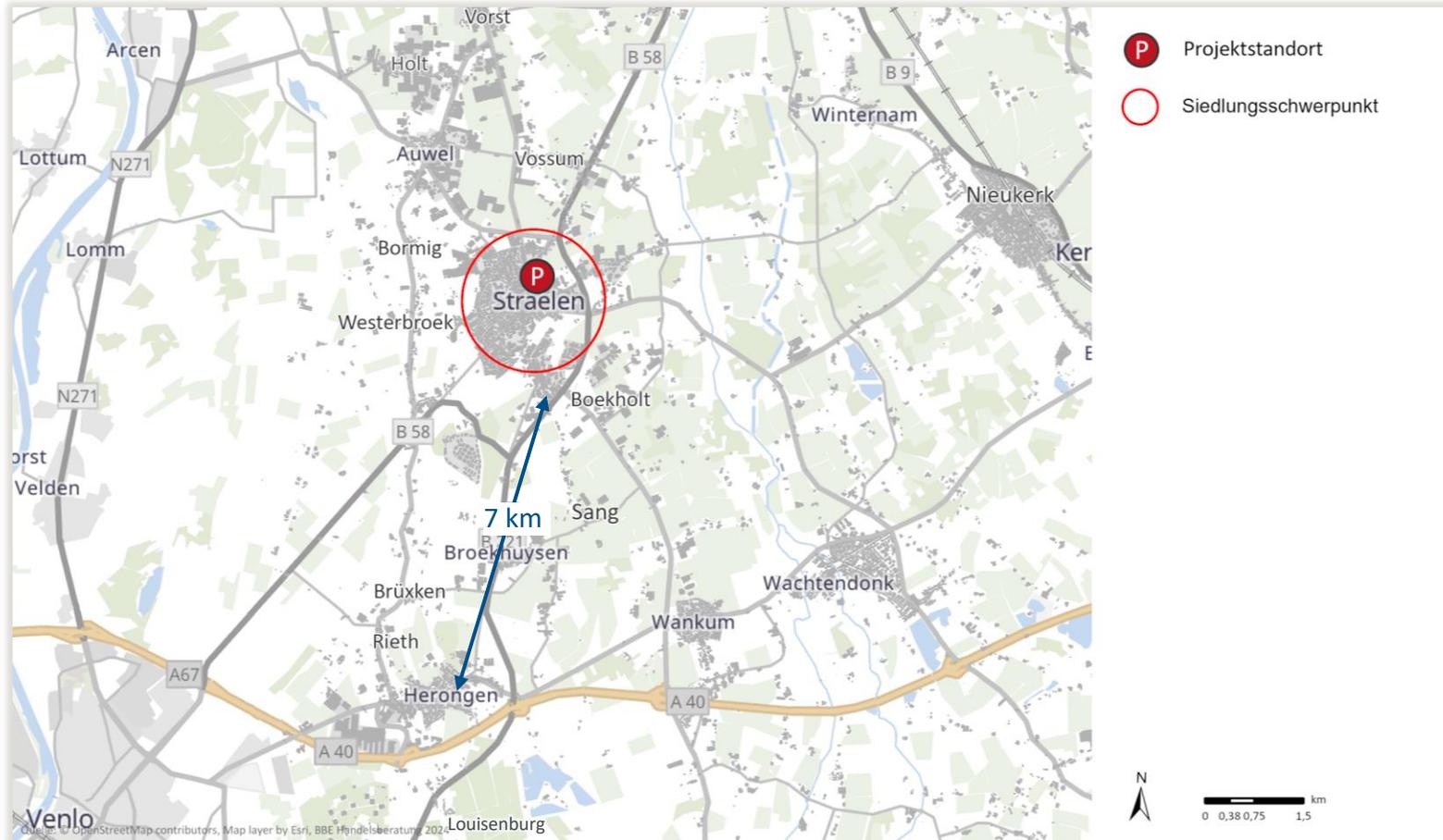
Makrostandort



- Das Grundzentrum Straelen befindet sich im südwestlichen Bereich des Kreises Kleve.
- Die Nachbarkommunen sind die Stadt Geldern im Norden, die Gemeinden Kerken und Wachtendonk im Osten, die Stadt Nettetal im Süden (Kreis Viersen) und die Ortschaften Arcen und Velden der niederländischen Stadt Venlo im Westen (Provinz Limburg, NL).
- Das Stadtgebiet Straelen wird durch die Bundesstraßen 58 und 221 mit Anschluss an die BAB 40 sowie u.a. durch die Landesstraßen 2, 39, 140, 361 und 480 erschlossen.
- Durch den Versorgungs- und Verkehrsbetrieb der Stadt Straelen (VVS) sowie durch die Niederrheinischen Verkehrsbetriebe AG (NIAG) wird eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hergestellt.

Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt liegt in der Kernstadt

Siedlungsstruktur der Stadt Straelen



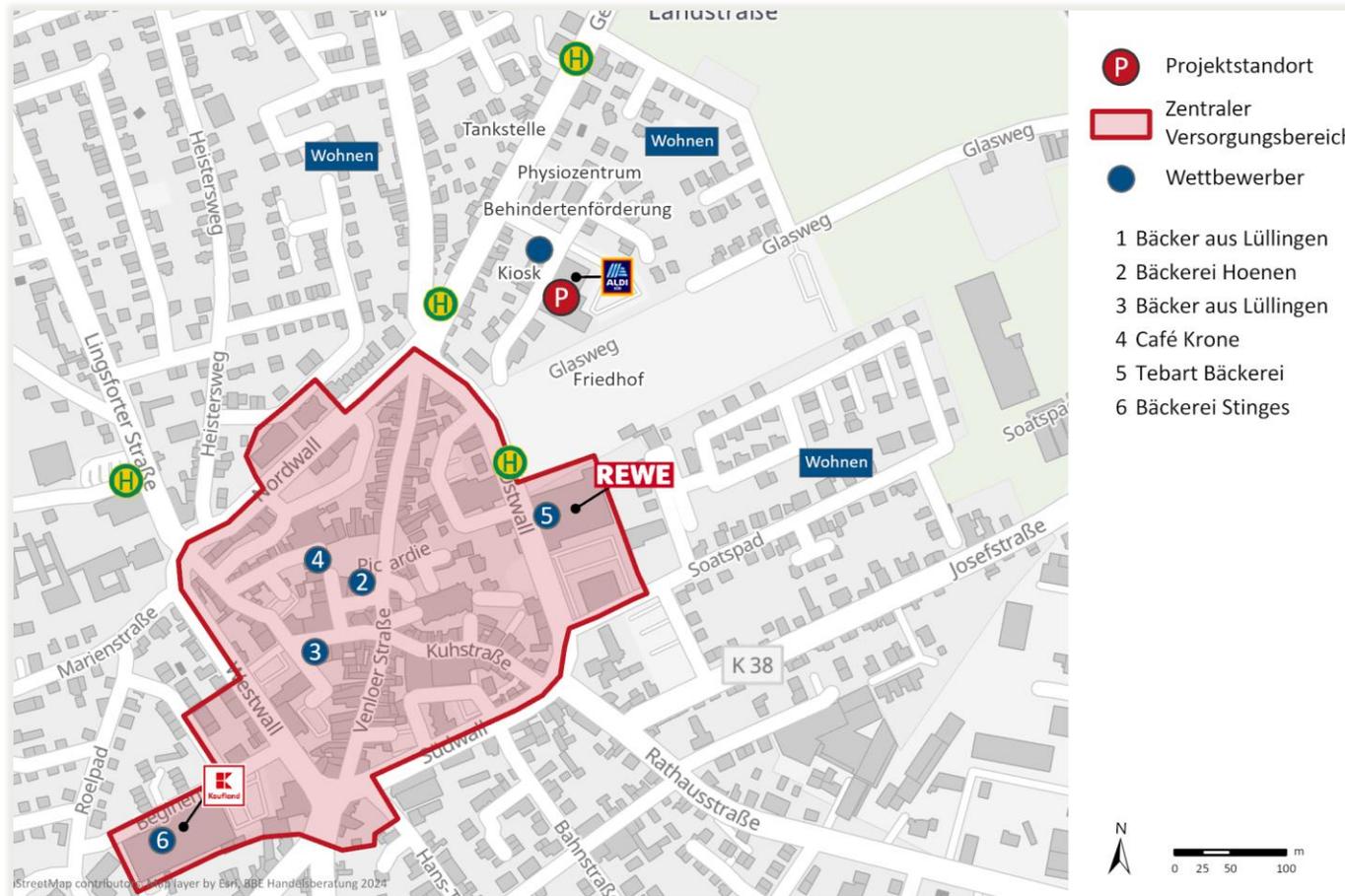
- Die Stadt Straelen weist rd. 17.635 Einwohner auf.* Den Siedlungsschwerpunkt stellt die Kernstadt dar. Die größte der anderen 20 Ortschaften ist Herongen (ca. 2.800 Einwohner), die ca. 7 km südlich der Kernstadt liegt.
- Auch der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt in der Kernstadt. Einzig im Ortsteil Herongen ist ein ergänzendes Nahversorgungsangebot (u.a. Lebensmittelmarkt, Ladenhandwerk) vorhanden.
- Die Einwohnerentwicklung seit 2010 zeigt im Stadtgebiet Straelen ein Bevölkerungswachstum von über 11%.*
- Nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2021** wird sich der Trend der positiven Bevölkerungsentwicklung in Straelen auch zukünftig fortsetzen (2021 – 2040: + 4,0 %).

* Stadt Straelen; Stand: 09.10.2023

** IT.NRW

Innerstädtischer Ergänzungsstandort mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit

Mikrostandort



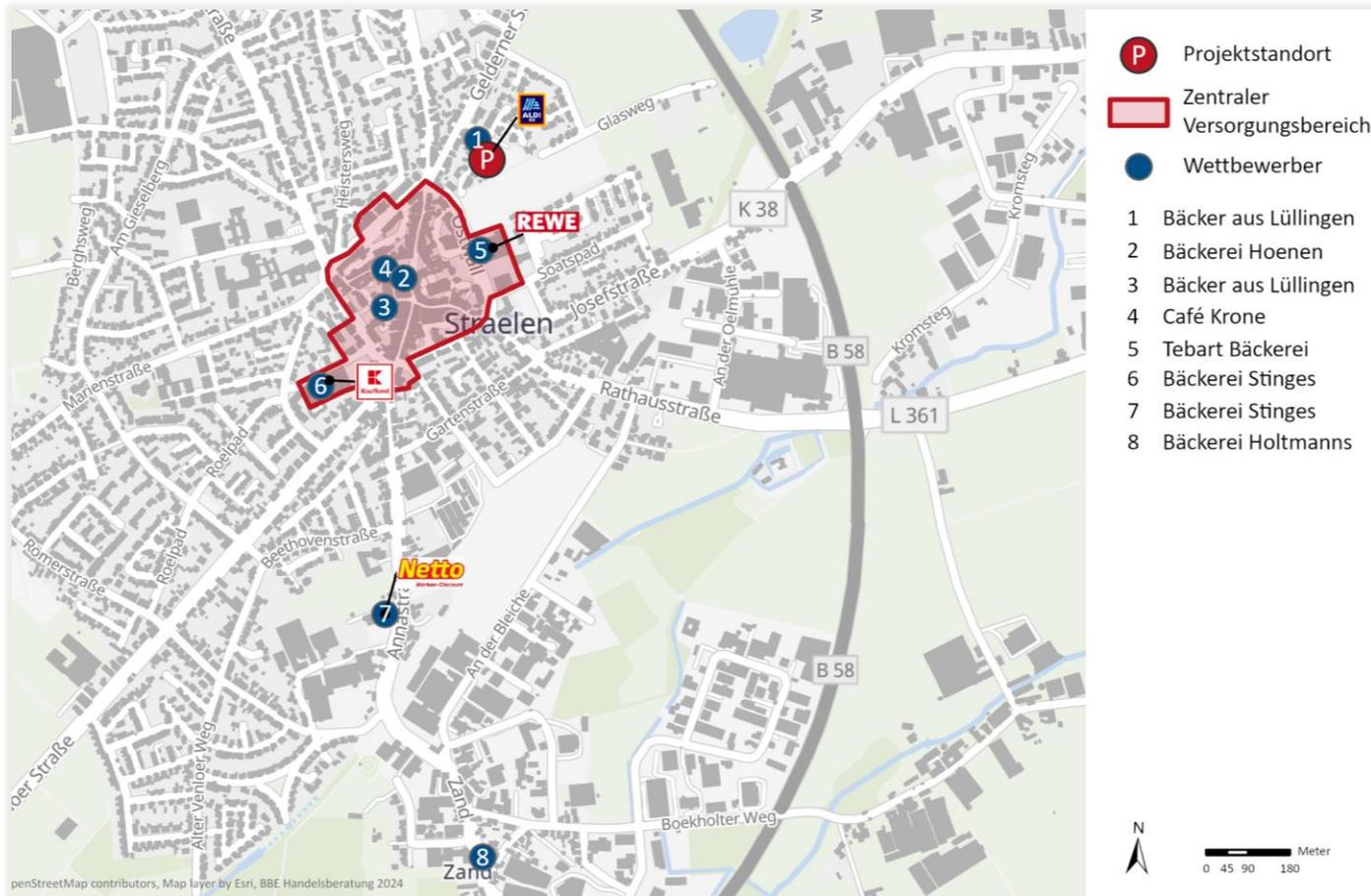
- Der Planstandort mit einem großflächigen Aldi Süd-Markt befindet sich in einer Innenstadtrandlage (ca. 250 m nord-östlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt).
- Das Standortumfeld wird durch Wohnnutzungen geprägt, sodass das Planvorhaben über ein hohes Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet verfügt.
- Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bäckerei mit Stehcafé und einem Kiosk. Südlich grenzt unmittelbar ein Friedhof an. Darüber sind im näheren Umfeld eine Tankstelle, ein Physiozentrum sowie eine Behinderteneinrichtung ansässig.
- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Von-Galen-Straße an die Gelderner Straße, die als wichtige innerstädtische Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der L 361 bzw. der Umgehungsstraße B 58 fungiert.
- Das Areal ist durch die Haltestelle Geldener Tor (ca. 150 m entfernt) leistungsfähig in das Busliniennetz eingebunden.
- Auch für nicht-motorisierte Kunden aus den umgebenden Wohngebieten ist der Standort durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gut erreichbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Untersuchungsraum begrenzt sich auf die Kernstadt Straelen

Wettbewerbssituation im Überblick



- Im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung sind insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „Straelen Innenstadt“ und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage der Kernstadt zu berücksichtigen.
- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich insbesondere auf Bäckereien und Cafés.
- Darüber hinaus sind Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen, wenn auch gegenüber diesen Anbietern im Vergleich zu den Bäckereien und Cafés von geringeren Wettbewerbswirkungen auszugehen ist.
- In der Innenstadt sind die Lebensmittelmärkte Kaufland und Rewe ansässig. Nahversorgungsstandorte nehmen der untersuchungsrelevanten Aldi Süd-Markt und die Netto-Filiale an der Annastraße ein.

Mehrere Bäckereien und Cafés als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



- Als Hauptwettbewerbsbetriebe lassen sich folgende acht Anbieter in der Kernstadt Straelen identifizieren:
- Der Anbieter „**Bäcker aus Lüllingen**“ (1) befindet sich auf dem Aldi-Nachbargrundstück. Es handelt sich um einen kleineren Backshop mit geringen Sitzmöglichkeiten, für den starke Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind.
- Die **Bäckerei Hoenen** (2), der **Bäcker aus Lüllingen** (3) und das **Café Krone** (4) sind in zentraler Lage der Straelen Innenstadt ansässig. Die beiden Bäckerei-Betriebe stellen eine Kombination aus Bäckerei und Café dar. Alle 3 Betriebe verfügen über große gastronomische Sitzplatzbereiche inkl. Außengastronomie und profitieren von dem positiven Innenstadt-Ambiente.
- Die **Bäckerei Tebart** (5) und **Bäckerei Stinges** (6) sind Konzessionäre der innerstädtischen Lebensmittelmärkte Rewe bzw. Kaufland.
- Die **Stinges Filiale** (7) an der Annastraße befindet sich in einer Standortgemeinschaft mit dem Lebensmittelmarkt Netto an einem Nahversorgungsstandort und weist kein bedeutsames Gastronomieangebot auf.
- In einer Gewerbegebietslage befindet sich die **Bäckerei Holtmanns** (8) mit kleinem Stehcafé-Bereich.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Kriterien: Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Keine städtebaulich relevanten Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung (I)

Für den Realisierungsfall des Cafés mit Backwarenverkauf an der Von-Galen-Straße in Straelen können mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Ergänzung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes um einen weiteren Nahversorgungsbetrieb.
 - Für das Planvorhaben wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz in Höhe von rd. 0,3 Mio. € p.a. prognostiziert.
 - Der Umsatz wird im Wesentlichen mit Kunden aus den umgebenden Siedlungsbereichen, d.h. aus dem Nahbereich, generiert werden. Aufgrund des Standortverbundes mit dem Aldi Süd-Markt, der neben Nahversorgungsfunktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich der nördlichen Kernstadt auch über ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet verfügt, können untergeordnet zudem (diffuse) Streuumsätze unterstellt werden.
 - Im Hinblick auf die Wettbewerbswirkungen sind vor allem die mit dem Ansiedlungsvorhaben vergleichbaren Anbieter zu betrachten.
- Dabei wird das geplante Café mit Backwarenverkauf vor allem mit der auf dem Nachbargrundstück und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässigen Bäckerei- und Stehcafé-Filiale des „Bäckers aus Lüllingen“ in Wettbewerb treten. Aus der verstärkten Konkurrenz sind keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der Versorgungsqualität im Nahbereich abzuleiten.
 - Dagegen sind nur untergeordnete Auswirkungen auf die im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich rund um den Marktplatz ansässigen Wettbewerber zu erwarten. Café-Betrieb und Backwarenverkauf der Anbieter profitieren vom Innenstadt-Ambiente und werden in keinem ausgeprägten Wettbewerb zu dem geplanten Café am Aldi Süd-Standort stehen.
 - Auch für die Backshop-Konzessionäre der anderen Lebensmittelmärkte sind keine bedeutsamen Umsatzeinbußen infolge des Planvorhabens zu erwarten, da auch zukünftig die Kopplungskäufe mit dem jeweiligen Lebensmittelmarkt im Vordergrund stehen werden.

Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung

Städtebauliche Bewertung (II)

- Städtebaulich relevante Auswirkungen in der Stadt Straelen oder in den Nachbarkommunen wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktionen zentraler Versorgungsbereiche gefährdet würde.
- Aufgrund der vergleichsweise geringen Umverteilungseffekte sind Betriebs-schließungen infolge des Planvorhabens auszuschließen. Einzig für die dem Planstandort benachbarte Bäckerei- und Stehcafé-Filiale sind höhere Umverteilungseffekte zu erwarten.
- Im Unterschied zu dem projektierten Cafébetrieb am Aldi-Standort fungiert dieser Wettbewerber vorrangig als Backshop. Das gastronomische Angebot tritt aufgrund der geringen Filialgröße deutlich in den Hintergrund. Selbst bei Schließung des bestehenden Backshops – infolge der Ansiedlung eines modernen Cafés mit Backwarenverkaufs – wird die wohnungsnahe Versorgung auch zukünftig gesichert sein. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht abzuleiten.
- Gegenüber den anderen Bäckereien bzw. Cafés in Straelen sind nur vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die deutlich unterhalb von 10 % des derzeitigen Umsatzes liegen.* Eine Existenzgefährdung von innerstädtischen oder (anderen) nahversorgungsbezogenen Anbietern ist somit auszuschließen.
- Messbare übergemeindliche Auswirkungen sind angesichts des zu erwartenden Umsatzes und der Ausstrahlungskraft des Planvorhabens ebenfalls nicht zu erwarten.
- **Zusammenfassend vertritt die BBE Handelsberatung GmbH die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der in der Stadt Straelen auf dem Grundstück des Aldi Süd-Marktes, Von-Galen-Straße geplante Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Straelen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

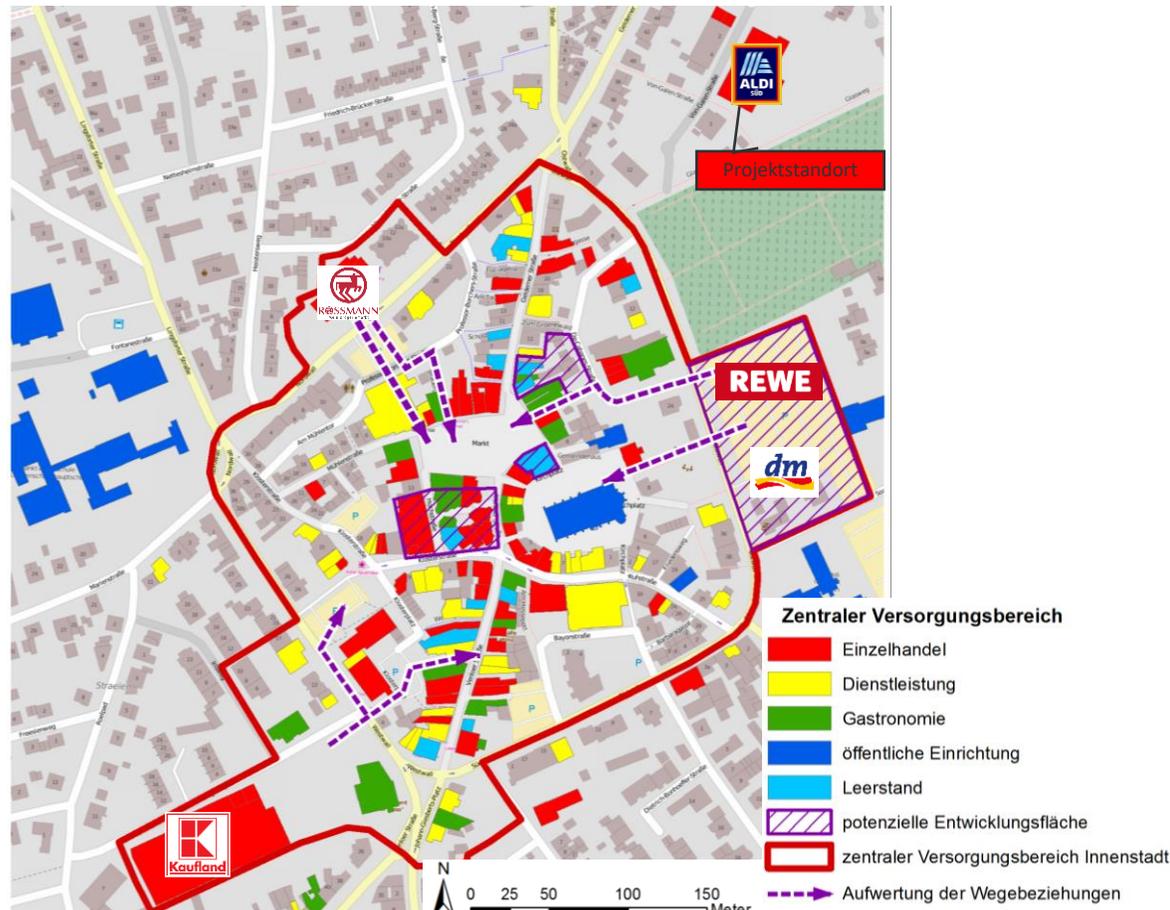
* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnahe Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Projektplanung	4
3	Makrostandort und Mikrostandort	6
4	Wettbewerbssituation	10
5	Städtebauliche Bewertung	13
6	Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen	17

Projektvorhaben dient der Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung

Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen



- Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen weist dem Projektstandort die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes zu.
- Die Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Straelen aufgrund der gefestigten städtebaulichen Strukturen und fehlender Entwicklungsflächen nicht allein durch die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich geleistet werden kann.
- Die wohnungsnaher Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Die positive Einordnung des Planvorhabens in die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes basiert auf folgenden Kriterien:
 - Der Standort ist als städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Wohnsiedlungsbezug zu bewerten.
 - Der Betrieb dient hinsichtlich Größe und Sortiment der wohnungsnahen Versorgung. Dabei handelt es sich um ein untergeordnetes Ergänzungsangebot des Aldi Süd-Marktes.
 - Mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme kann aufgezeigt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen andersorts auslöst werden.
- Das Planvorhaben ordnet sich sinnvoll in die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straelen als Weiterentwicklung eines bedeutenden Nahversorgungsstandortes ein.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Tel +49 221 789 41 166 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

www.bbe.de