



Herzlich willkommen – und danke  
an alle, die heute da sind!  
Unser besonderer Dank gilt allen,  
die sich mit ihrer Unterschrift gegen  
den neuen Supermarkt am  
Commerhof ausgesprochen haben.

---

***Wir brauchen Sie  
auch weiterhin!***

# Klare Beteiligung der Bürger

Einige sagten: „Nur 1.000 Unterschriften – das ist keine Mehrheit.“

Wir sagen: Wer so rechnet, hat nicht verstanden, worum es geht.

Demokratie ist kein Likes-Wettbewerb – sondern beginnt mit der ersten Stimme, die sich meldet.

Facebook Stadt Kaarst

Holzbüttgen hat rund 2.200 Haushalte – und über *1.000 Bürger* haben ihre Stimme für den Planungsstopp abgegeben.

Das ist kein „kleines Grüppchen“ – das ist echte Beteiligung vor Ort!

# Facebook Kommentare Stadt Kaarst

**Dirk Rzehulka**

Erstaunlich - in HoBü ist kein zweiter Versorger erwünscht wg. der "Konkurrenz" und wg. dem neuen DM-Markt in Kaarst wird gejubelt, obwohl ja eigentlich direkt nebenan der Rossmann ist...😞

- Wenn sich keiner wehrt, geschieht das!

**Top-Fan**

**Swen Krups**

Ich hoffe das kommt nicht durch!

Früher gab es Famka auf der Porschestraße.

Das war super für die Anwohner im Osten von Holzbüttgen. Mit dem Ausbau als Industrie- und Wohngebiet ist es dringend nötig wieder einen Nahversorger in dem Bereich zu haben. Ich sehe auch keine Beeinflussung für andere Nahversorger in Holzbüttgen da diese weiterhin für Ihr tolles Angebot geschätzt werden.

- Die Frage ist warum musste Famka aufgeben. Gab es nicht genügend Kunden?

**Martin Walltree**

Konkurrenz kommt eigentlich dem Kunden i.d.R. zu Gute.... und wo die Zahl der Anwohner steigt, da steigt natürlich auch der Bedarf und nicht jeder kann weit laufen oder noch fahren.

- Dieser Meinung sind wir auch das nicht jeder weit laufen kann.

**Nicole Heister**

Ich hoffe das kommt nicht durch!

Das wäre für die Anwohner im Osten von Holzbüttgen toll. Aber auch für das Industriegebiet und wenn der Ausbau vom Commerhof mal vorwärts geht. Man bekommt doch jetzt schon Engpass beim Parken beim Nahkauf.

- Sie haben insgesamt 8 Verbrauchermärkte in 3 km Entfernung mit Parkplätzen sie können dort überall einkaufen!

**SPD Kaarst**

Die **SPD Kaarst** hat durchgesetzt, dass eine Einwohnerversammlung durchgeführt werden muss, bevor eine Entscheidung in der Sache fällt, damit die Argumente der Bürger\*innen gehört werden. Wir hoffen, dass die Stadtverwaltung diese Versammlung jetzt auch ohne Verzögerung einberuft.

- Der Planung zustimmen und dann auf eine Einwohnerversammlung hinweisen finden wir schwach!

**Rising Fan**

**Birgit Bolten**

Hier im Gewerbegebiet gibt es viele ältere Leute, die sich freuen würden wenn hier ein Lebensmittel Laden kommen würde. Ich wohne seit über 35 Jahren hier. Hier gab es Famka , Intermarsche . Da gab es Lange auch schon. Wo ist bitte das Problem?

- An der Wirtschaftlichkeit des Standortes



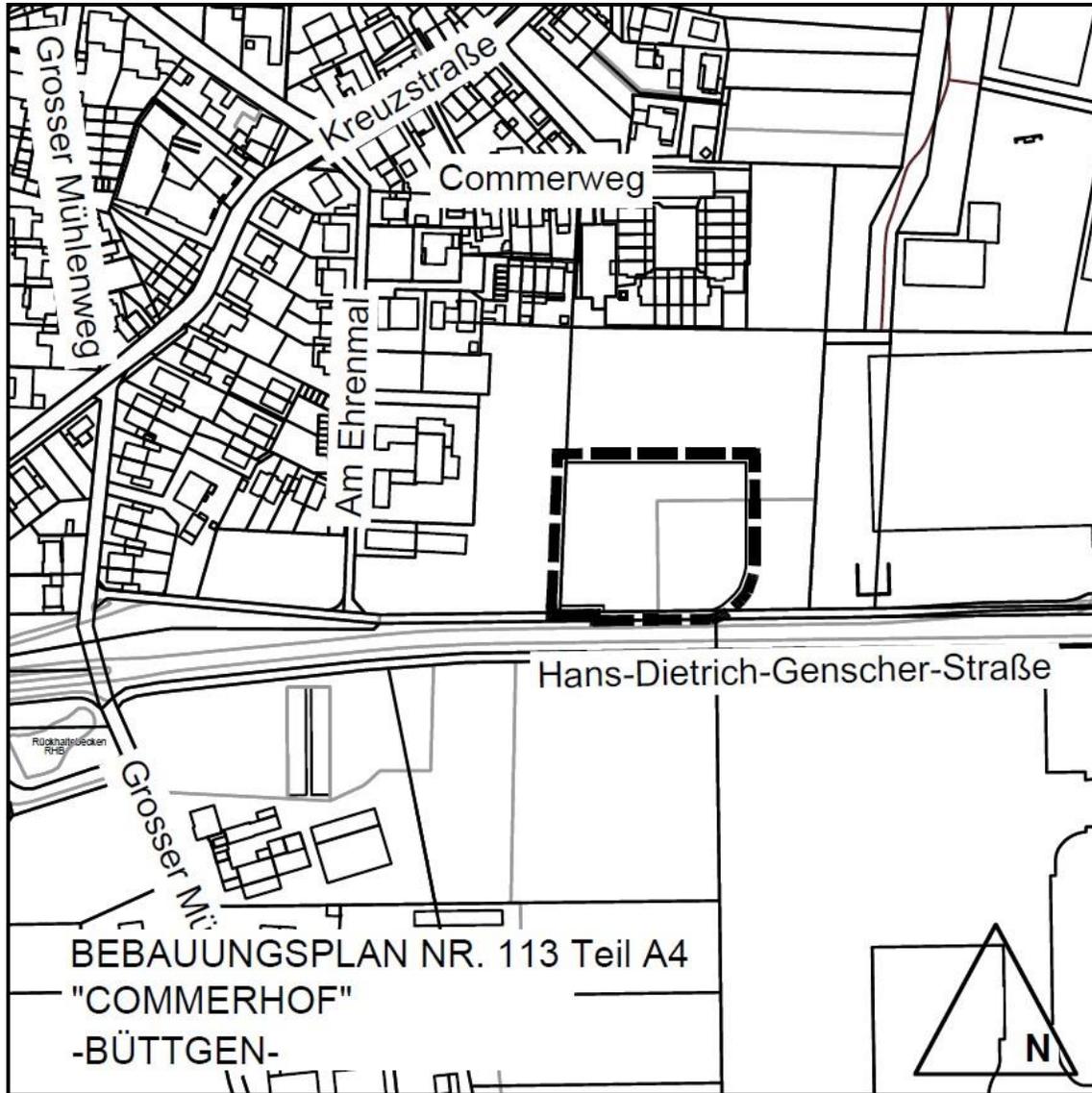
# Demokratie lebt vom Mitmachen!



Unterschreiben, mitdiskutieren,  
widersprechen – das ist nicht lästig, sondern  
gelebte Demokratie.  
Wer Bürgerbeteiligung belächelt oder ignoriert.

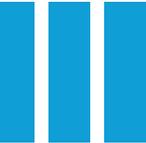
**Stellt die Frage: Wozu gibt es sie überhaupt?**

Ein Kommentar auf Facebook ist keine  
Argumentation – echtes Engagement  
geschieht im Ort und im Verfahren.



**Bürgerinitiative  
Lebenswertes Holzbüttgen**

**Wie ist  
der Stand  
heute!**



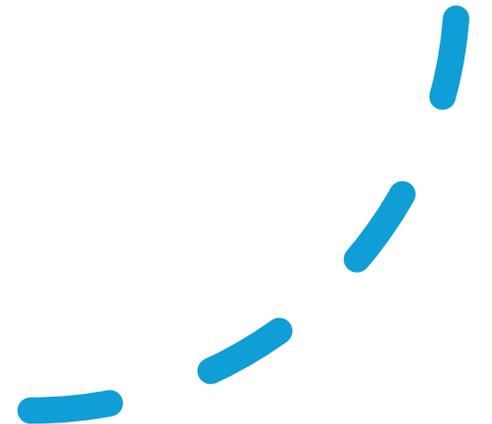
# Warum ist jetzt ein neuer, größerer Supermarkt geplant?

Diese Frage hat sich die Politik und die Stadt, schon früh gestellt

2018 hat die Stadt die CIMA beauftragt einen Fachentwicklungsplan Einzelhandel zu erstellen.

## **Zentrale Zielsetzungen:**

Die zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kaarst



Neuer  
Verbrauchermarkt  
Holzbüttgen

Mit dem Grundstück Commerhof hat die Stadt die Möglichkeit, neben der Wohnbebauung auch einen Kindergarten und Supermarkt zu planen.

Integeres Ziel:  
Eine bessere Bürgerversorgung.

# Kein Lebensmittelkonzern möchte den geplanten Markt in der Größe

---

Der ursprünglich geplante kleinere Supermarkt (800 m<sup>2</sup>) wurde **2023 genehmigt**. Ziel war eine ortsnahe, verträgliche Nahversorgung.

---

Nach der Genehmigung zeigte sich jedoch: Es fanden sich weder Betreiber noch Investoren für diese Marktgröße. Weder REWE noch EDEKA wollten einsteigen.

---

Daraufhin plante die Stadt um. Die neue Idee: ein größerer Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der nun besser vermarktbar ist.

---

Grundlage der Neuplanung sind neue Gutachten aus 2024 und 2025 – diese sollen den größeren Markt rechtfertigen.

Doch die Risiken steigen.

---

# Planungsstand & Fragestellung

---

## Aktueller Plan

Ein neuer Supermarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll am Commerhof entstehen – das Verfahren befindet sich in der **Offenlegung bis 3. August 2025.**

---

## Planungsgrundlagen

Die Stadt stützt sich auf die 77. Änderung des Flächennutzungsplans, den Bebauungsplan Nr. 113 A4 und zwei neue Gutachten von 2024 und 2025.

---

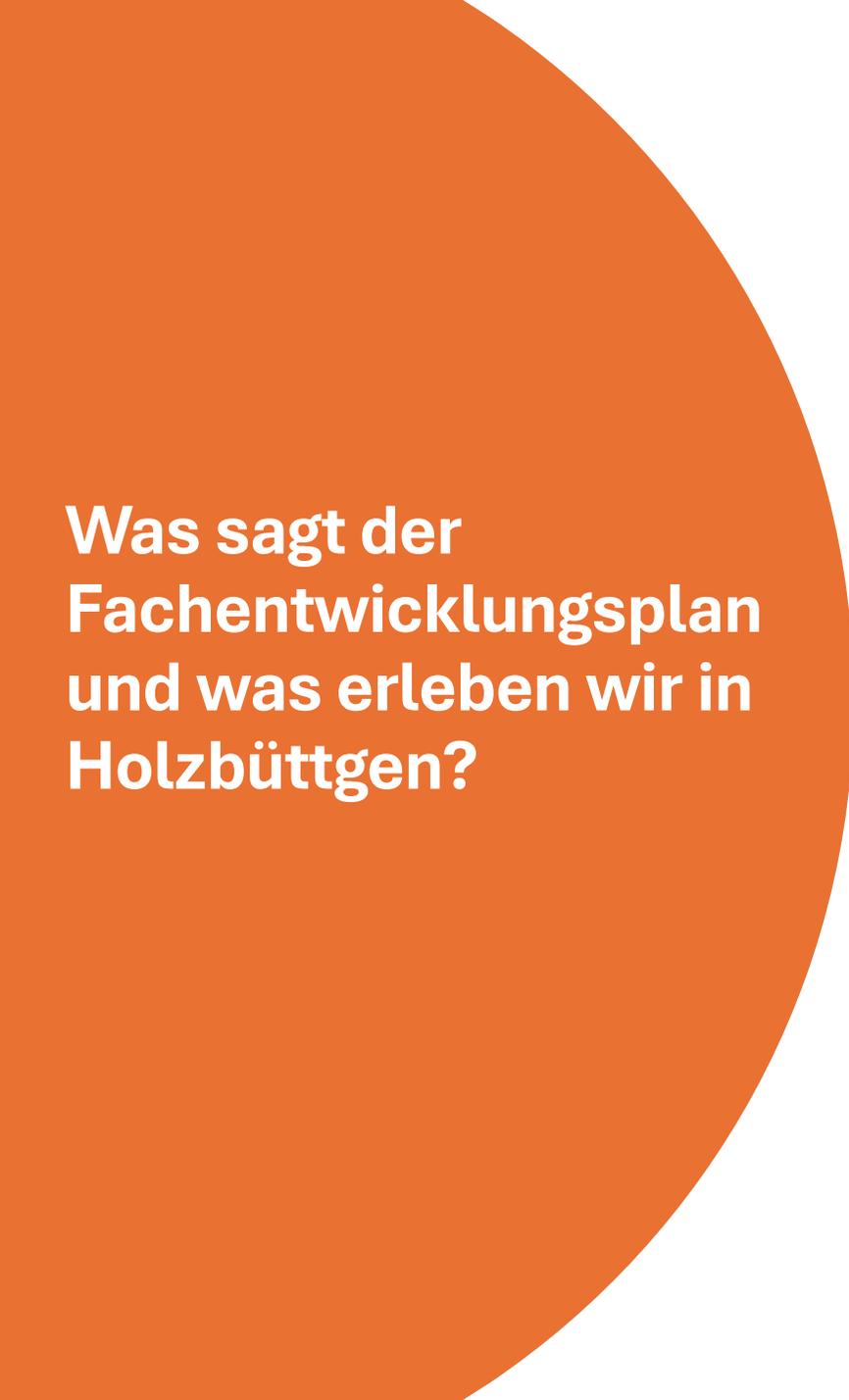
## Bestehende Realität

Holzbüttgen hat bereits eine funktionierende Nahversorgung – allen voran der Nahkauf Lange mit 30.000 Kundenkontakten im Monat.

---

## Unsere Frage an die Stadt

**Braucht Holzbüttgen wirklich einen zusätzlichen Supermarkt am Ortsrand – trotz intakter Versorgung und wachsender Verkehrsbelastung?**



**Was sagt der  
Fachentwicklungsplan  
und was erleben wir in  
Holzbüttgen?**

Der Fachplan von 2018 benennt drei zentrale Versorgungsbereiche mit besonderem Schutzstatus:

**Hauptzentrum Innenstadt**  
Maubiscenter (Kaarst-Mitte)

**Nebenzentrum Büttgen** (Rathausplatz)

**Nahversorgungszentrum Vorst**

*Diese werden auch den nachfolgenden Gutachten nur genannt.*

**Holzbüttgen fehlt im Fachplan?**





## Büttgen nächster Nahversorgungspunkt lt. CIMA Gutachten!

Der Nahkauf Lange in Holzbüttgen – als einziger Vollversorger im Ortsteil – wird im Gutachten nicht erwähnt.

Dabei sind die anderen Märkte in Kaarst (Edeka, Lidl, Aldi) für viele deutlich näher erreichbar als Büttgen, das als nächstliegender Bereich definiert wurde.

### **Was bedeutet das?**

Ein funktionierender Nahversorger wird planungsrechtlich ignoriert. Der Standort Holzbüttgen wird strukturell entwertet.

### **Unsere Frage:**

**Warum schützt man funktionierende Nahversorgung in Holzbüttgen nicht – obwohl dies das Ziel des Plans sein sollte?**



# **Stadtentwicklung Nahversorger – ursprünglich ganz anders gedacht**

## **Ziele**

Die Stadt wollte laut Fachentwicklungsplan 2018 die Ortsmitten stärken, kurze Wege fördern und Nahversorgung dort sichern, wo Menschen leben. Heute entsteht am Rand ein großer Markt, der zentrale Angebote gefährdet.

### **Ursprüngliche Zielrichtung der Stadt:**

Die Stadt wollte die Nahversorgung sichern und verbessern – insbesondere durch kurze Wege, Stärkung vorhandener Versorgungsbereiche und Erhalt der bestehenden Strukturen.

### **Tatsächliche Entwicklung:**

Der neue Markt wird am Ortsrand geplant, außerhalb definierter zentraler Versorgungsbereiche. Der bestehende Nahkauf in Holzbüttgen wird in keiner der Planungen berücksichtigt, obwohl er der einzige Vollversorger im Ort ist.

# **Stadtentwicklung Nahversorger – ursprünglich ganz anders gedacht**

## **Unser Eindruck:**

Statt bestehende Strukturen zu stärken, entsteht der Eindruck, dass der neue Markt in Konkurrenz zum Nahkauf Lange tritt. Die Stadt weicht von ihren eigenen formulierten Zielen ab.

## **Unsere Frage:**

**Warum hält sich die Stadt nicht an ihre eigenen Entwicklungsziele? Warum wird ein funktionierender Markt ignoriert und gefährdet, statt ihn zu stärken?**



**Ziel der Stadt:  
Erhalt und Stärkung  
bestehender  
Zentrumsstrukturen**

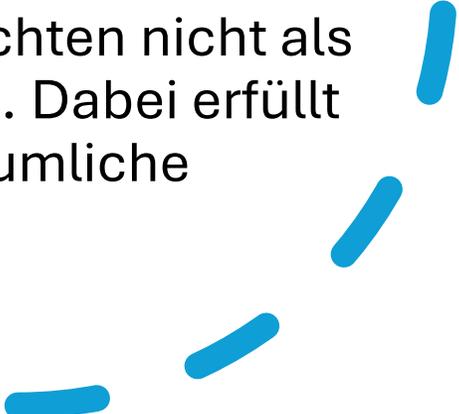
Ein erklärtes Ziel des Fachentwicklungskonzepts ist der Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Doch wie wird dies im Fall Holzbüttgen umgesetzt?

**Was sagt das Gutachten?**

Das aktuelle Gutachten betont, dass keine der drei definierten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Kaarst, Nebenzentrum Büttgen, Zentrum Vorst) durch den neuen Supermarkt beeinträchtigt wird.

**Was wurde nicht beachtet?**

Der bestehende Nahkauf Lange mit 30.000 Kundenkontakten im Monat wird im Gutachten nicht als schützenswerter Strukturbaustein erfasst. Dabei erfüllt er klar versorgungsrelevante und sozialräumliche Funktionen für den Ortsteil.



# Was ist rechtlich relevant?

*Laut Landes- und Bundesrecht können auch kleinere, historisch gewachsene Standorte mit Zentrumsfunktion unter Schutz gestellt werden.*

## **Was passt nicht zusammen?**

Das Gutachten geht nur von einem Verlust von 150.000 € für den Nahkauf Holzbüttgen aus.

Gleichzeitig erwartet man Kaufkraft aus Holzbüttgen von 3,3 Mio. € für den neuen Markt.

## **Wie passt das zusammen?**

### **Unsere Fragen:**

**Warum wird der Nahkauf Lange als zentrales Nahversorgungsangebot ignoriert?**

**Warum wird ein neuer Markt gefördert, obwohl er bestehende Strukturen gefährdet?**

**Wo bleibt der Schutz funktionierender Nahversorgung im Ortsteil Holzbüttgen?**

**Ziel 4 der Stadt:  
Sicherung der  
wohnnahen  
Grundversorgung –  
insbesondere mit  
Nahrungs- und  
Genussmitteln**

**Behauptung der Stadt und des Gutachters:**

Unser Stadtteil sei unterversorgt und habe keinen eigenen zentralen Versorgungsbereich.

*Dem Nahkauf wird wegen seiner Verkaufsflächengröße eine umfassende Versorgungsfunktion abgesprochen.*

**Unsere Sicht:**

**Wir sehen das anders: In Holzbüttgen bestehen funktionierende Versorgungsstrukturen – und weitere Märkte in Kaarst sind in 600 m bis 1 km erreichbar.**

**Nahkauf Lange erfüllt diese Funktion seit 1956 – mit einem Sortiment, das weit über das Übliche hinausgeht:**

**Frischeprodukte: Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch, Käse, Brot & Backwaren**

**Zusatzservices: Bargeldabhebung, Tchibo-Regal, Tiernahrung**

***Auszeichnung als einer der besten Nahkäufe Deutschlands  
Frank Lange Unternehmer des Jahres 2019 in Kaarst***

# Film Unternehmer des Jahres 2019

# ÖPNV & Erreichbarkeit – Aussagen der Planung und kritische Fragen

## **Was wird behauptet?**

Die Gutachten und die städtischen Planungsunterlagen betonen, dass der neue Standort am Commerhof verkehrlich gut erschlossen sei – insbesondere durch die Nähe zur S-Bahn-Station Ikea und den Fahr-Taxi-Angeboten. Dadurch soll eine angeblich gute Erreichbarkeit auch ohne eigenes Auto gewährleistet sein.

## **Was zeigt die Realität?**

Die S-Bahn-Station liegt über 700 Meter vom Standort entfernt – ohne direkten barrierefreien Zugang. Der geplante Markt liegt zudem abseits jeglicher Wohnbebauung und ist nur über eine Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen erreichbar. Die Nutzung durch ältere oder gehbehinderte Menschen wird dadurch erschwert.

# Welche Probleme gibt es beim ÖPNV?

Es gibt keine durchgängige, regelmäßig verkehrende Buslinie zum Standort.

Der sogenannte „Rufbus“ ist nur mit vorheriger 30 Min. Anmeldung nutzbar und nicht spontan verfügbar.

Für Einkäufe mit Taschen ist der Fußweg zu beschwerlich – insbesondere für ältere Menschen.

Fahrradwege in die Umgebung sind nicht durchgehend ausgebaut oder führen über verkehrsreiche Straßen.

## Unsere Fragen:

**Wie realistisch ist die ÖPNV-Nutzung für die Zielgruppe, insbesondere Senior:innen?  
Warum wird kein stimmiges Gesamtkonzept aus Einkauf, Wohnen und Mobilität entwickelt?  
Warum wird nicht das bestehende, wohnortnahe Angebot gestärkt – das fußläufig erreichbar ist?**

**Ist es vertretbar, in Zeiten des Klimawandels neue Märkte fast ausschließlich für den Autoverkehr zu planen**

# Fahrplan



## 866

Richtung: Berliner Platz



Uhr	montags - freitags
5	
6	
7	27 <sup>A</sup>
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	

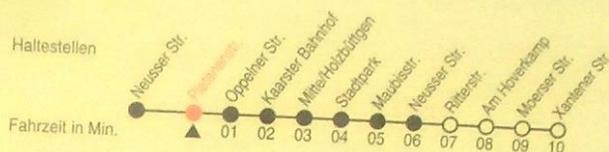
Fahrplanverbindungen u. S-Bahnverbindungen auf dem Werktag gilt der Sonntagsfahrplan. Die Schienennummer für Bus & Bahn 0206 6 / 10 40 30 Die Schienennummer für Bus und Bahn 2 / 100 6 / 10 40 30 (Preiszahl 20 Cent/Verbindung, nicht max. 90 Cent/Verbindung)  
▲ = fährt an Schullagen

# Fahrplan



## 861

Richtung: Xantener Str.



Uhr	montags - freitags
5	
6	
7	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
8	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
9	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
10	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
11	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
12	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
13	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
14	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
15	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
16	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
17	42 <sup>A</sup> <sub>B</sub>
18	57 <sup>A</sup>
19	
20	
21	
22	

Taxi-Bus-Fahrplan werden nur durchgeführt, wenn Sie Ihren Fahrwunsch mindestens 30 Min. vorher unter Tel.Nr. 02131-8069999 anmelden.  
Preis mind. 90 Cent/Verbindung u. S-Bahnverbindungen auf dem Werktag gilt der Sonntagsfahrplan. Die Schienennummer für Bus & Bahn 0206 6 / 10 40 30 Die Schienennummer für Bus und Bahn 2 / 100 6 / 10 40 30 (Preiszahl 20 Cent/Verbindung, nicht max. 90 Cent/Verbindung)  
▲ = Der Taxibus fährt nur nach telefonischer Voreinmeldung (30 Min) unter: 02131 / 806 9999  
▲ = bis Neusser Str.

# Was sagt das Verkehrsgutachten zur Verträglichkeit?

Laut dem Gutachten der Firma Runge wird die Verkehrsbelastung durch den neuen Supermarkt

*als „verträglich“ eingestuft.*

Die Untersuchung konzentriert sich primär auf das direkte Umfeld des geplanten Standorts.

## Was wurde nicht ausreichend berücksichtigt?

Die tatsächlichen Mehrbelastungen für das innerörtliche Straßennetz in Holzbüttgen:

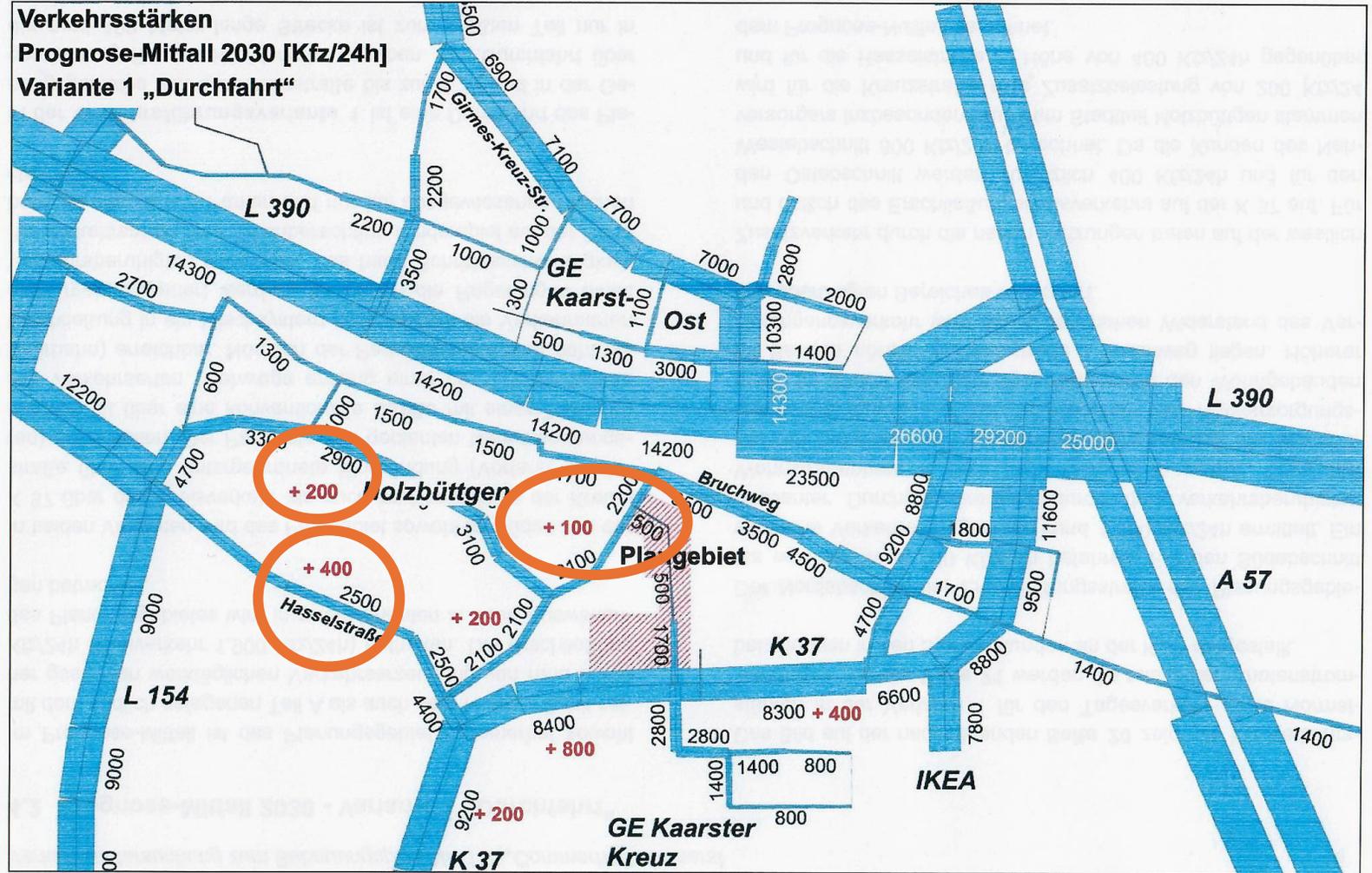
+400 Kfz/Tag in der Hasselstraße

+100 Kfz/Tag in der Königsstraße

+100 Kfz/Tag in der Kreuzstraße

zusätzlich starker Anstieg auf der K37 um +2.200 Kfz/Tag

Diese Zahlen basieren auf Annahmen zum Nutzerverhalten – eine belastbare Bewertung aus Sicht der Anwohner fehlt.



# Was sind die konkreten Risiken?

Höhere Unfallgefahr auf engen Straßen ohne Radwege

Belastung ruhiger Wohngebiete mit Ziel- und Quellverkehr

Keine durchgängige Fußwegeverbindung aus dem Ort zum neuen Markt

Zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Lärmbelastung im gesamten Ortskern

Unsere Fragen:

**Wird der zusätzliche Verkehr realistisch bewertet? Sind die Belastungen für Anwohner und Umwelt zumutbar?**

**Warum wird die zusätzliche Verkehrsbelastung im innerörtlichen Netz so gering gewichtet?**

**Warum fehlt ein Konzept zur verkehrlichen Entlastung der Wohnstraßen, so werden neue Schleichwege geöffnet?**

**Wurde das Gutachten mit realistischen Szenarien zur Nutzerfrequenz erstellt?**

**Warum wurde keine echte Anbindung an Bus & Bahn geplant?**

**Wie passt das zu den Zielen der nachhaltigen und sicheren Verkehrsplanung?**

# Bürgerwille und Beteiligung – ignoriert?

## Was ist passiert?

Mehr als 995 Bürgerinnen und Bürger haben sich mit ihrer Unterschrift gegen die aktuelle Planung gestellt. Bereits im Mai wurde die Stadt schriftlich informiert – die Übergabe fand am 14. Juli 2025 statt. Mehrere Anschreiben an die Stadtverwaltung und Ratsfraktionen blieben unbeantwortet.

## Was fehlt im Verfahren?

In den Offenlegungsunterlagen fehlt jede Erwähnung dieses Protests. Auch die Ratsfraktionen haben nicht reagiert. Es gibt keine erkennbare Planänderung aufgrund der Bürgermeinung.

## Warum ist das problematisch?

Das Planungsverfahren betont Bürgerbeteiligung – aber diese massive Beteiligung wurde vollständig ignoriert.

## Unsere Frage:

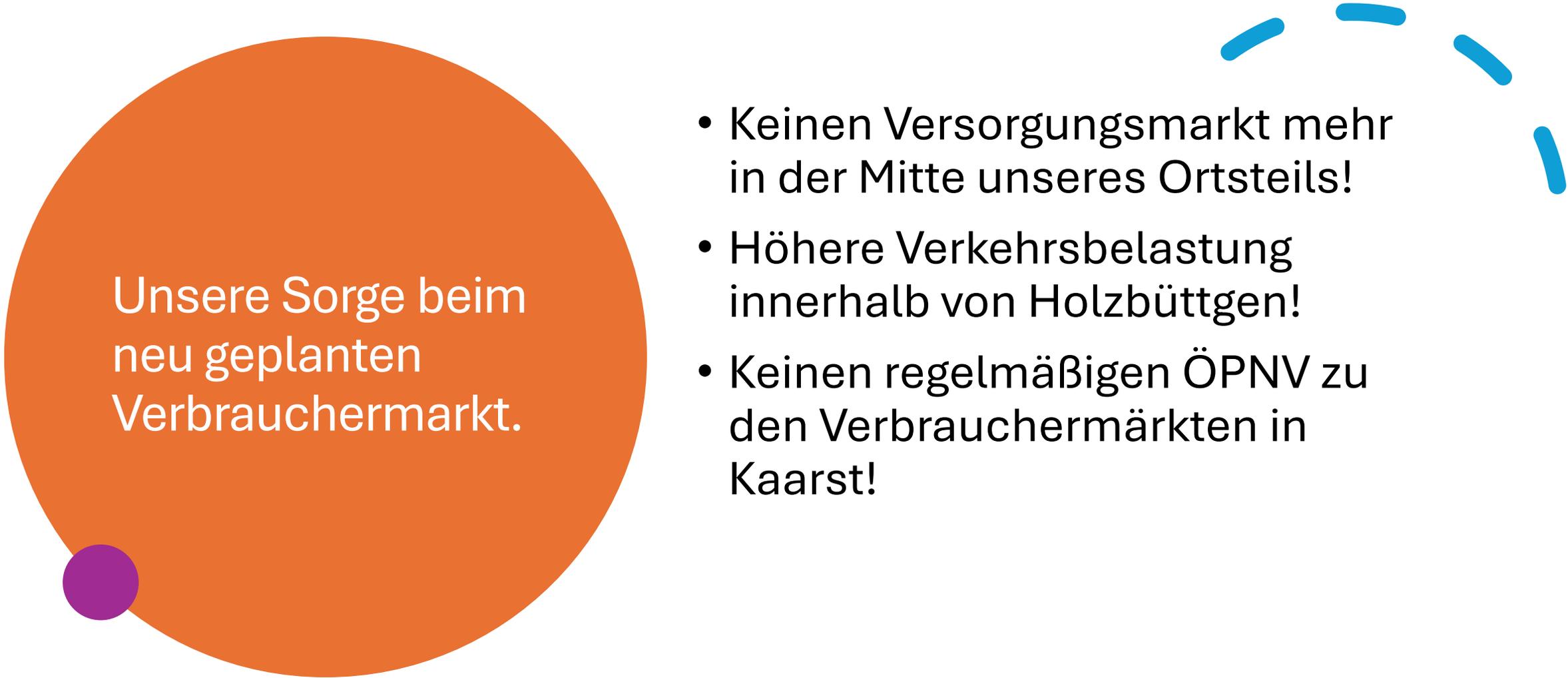
**Wie ernst nimmt die Stadt  
eigentlich die Meinung ihrer  
Bürgerinnen und Bürger?**

# Fazit: Warum wir widersprechen

Die zentralen Gründe für unseren Widerspruch gegen die geplante Supermarktansiedlung am Commerhof auf einen Blick

1. Die Planung widerspricht klar den Zielen des Fachentwicklungskonzepts 2018: Schutz bestehender Nahversorgungszentren, kurze Wege, fußläufige Versorgung.
2. Über 1000 Unterschriften gegen den neuen Verbrauchermarkt
3. 30.000 Kundenkontakte beim Nahkauf pro Monat.
4. Funktionierender Standort – dennoch keine Würdigung im Verfahren.
5. Fragwürdige Gutachten: Veraltete Datenlage, unrealistische Umsatzannahmen, methodische Mängel – die Verträglichkeitsgutachten liefern keine tragfähige Entscheidungsgrundlage.
6. Risiko für Holzbüttgen: Gefahr der Verdrängung bestehender Nahversorgung, steigende Verkehrsbelastung, Verlust der sozialen Mitte.

**Deshalb fordern wir den Stopp der aktuellen Planung und die Rückkehr zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.**



Unsere Sorge beim  
neu geplanten  
Verbrauchermarkt.

- Keinen Versorgungsmarkt mehr in der Mitte unseres Ortsteils!
- Höhere Verkehrsbelastung innerhalb von Holzbüttgen!
- Keinen regelmäßigen ÖPNV zu den Verbrauchermärkten in Kaarst!

Sie können  
uns alle  
untersstützen

Als Bürger haben Sie haben die Möglichkeit  
bis zum

**3.8.2025**

Einspruch gegen den Flächennutzungsplan  
„Commerhof“ Bebauungsplan 113 Teil A 4  
zu erheben



# Wie kann ich Einspruch erheben?

## **Wie komme ich an das Einspruchsformular:**

WWW. Kaarst.de – Stadt Kaarst

1. Bebauungspläne
2. Bauleitpläne der Stadt Kaarst
3. Bauleitpläne im Verfahren
4. Bebauungspläne Nr. 113 A4 Büttgen  
Commerhof
5. Öffentlichkeitsbeteiligung anklicken

Formular öffnet sich und kann ausgefüllt werden

**Es geht auch über einen Brief an die Stadt**





In der Wohnraumentwicklung bleibt die Gebietsentwicklung am Commerhof in Holzbüttgen das zentrale Projekt dieser Ratsperiode. Die beschlossenen Bebauungspläne sehen dort Wohnraum in Kombination mit einer Kita und einem Supermarkt vor. So wird nicht nur der Wohnraumbedarf gedeckt, sondern auch die notwendige Infrastruktur für wachsende Bedürfnisse berücksichtigt – ein zukunftsorientierter Ansatz, der Vorbildcharakter haben kann.

# Eine Meinung aus der Politik

+

●

○

Zitat:

Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation konstant bleibt, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss.

Politische Gremien und  
Öffentlichkeitsarbeit Herr Böttner

Unsere Meinung dazu:

Es geht um einen wichtigen sozialen Einkaufsmittelpunkt in unserem Ort und wie wir diesen Standort erhalten können.

Ist das Interesse der Bürger mit Erhöhung der Wettbewerbssituation und den damit verbundenen Risiken für uns vernachlässigbar?



Nutzen Sie  
Ihre  
Möglichkeiten



Wir wollen, dass ein Nahkauf weiterhin  
in der Mitte Holzbüttgens bleibt!

Wir freuen uns, wenn Sie uns  
unterstützen!

Danke für Ihre Aufmerksamkeit