



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Euskirchen, Kleinbüllesheim – Ergänzende Stellungnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW

---

**Auftraggeber:** Immobilien Friedhelm Schneider,  
Bleialf

**Projektleitung:** Monika Kollmar,  
Niederlassungsleitung  
Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,  
Wirtschaftsgeogr. M.A.

Köln, im

März 2018, angepasst April 2020

---

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0  
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19  
E-Mail: [office.koeln@gma.biz](mailto:office.koeln@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, wurde im Oktober 2016 vom Immobilienbüro Friedhelm Schneider, Bleialf, beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Kleinbüllesheim in Euskirchen zu erarbeiten, die im Januar 2017 vorgelegt wurde. Nach Gesprächen mit den Genehmigungsbehörden wurde eine modifizierte Variante erarbeitet, welche die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben von Ziel 2 (bzw. 6.5-2) LEP NRW herstellen soll. Die entsprechende Untersuchung wurde im März 2018 abgegeben.

Für die nunmehr anstehende Offenlage im Bebauungsplanverfahren wurden die wesentlichen Rahmendaten auf Angebots- und Nachfrageseite aktualisiert, wobei angesichts der Corona-Pandemie und der damit zusammenhängenden Geschäftsschließungen und Kontaktsperrungen eine erneute Vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe nicht möglich war. Für die Stadt Euskirchen konnte jedoch auf aktuelle Bestandsdaten zurückgegriffen werden, die im August 2019 durch GMA vor Ort erfasst wurden. Für das Lebensmittel- und Drogeriewareensegment in den Umlandgemeinden Weilerswist, Swistal (Primärdaten aus 2016) wurde die Wettbewerbssituation mittels einer online-Recherche aktualisiert. Die vorliegenden Berechnungen stammen somit aus 2018; die wesentlichen Rahmendaten wurden jedoch aktuell überprüft, farblich hervorgehoben dargestellt und im Hinblick auf die Ergebnisse des Gutachtens eingeordnet. In einem gesonderten Anhangskapitel wird darüber hinaus noch einmal detailliert auf die Ausnahmeregel von Ziel 6.5-2 LEP NRW eingegangen.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung standen der GMA darüber hinaus Angaben des Auftraggebers, der Stadt Euskirchen sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen zur Verfügung.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller verwendeten Sekundärstatistiken kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, März 2018, angepasst April 2020  
KO/RLD-aw

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Aufgabenstellung und Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	8
2.1 Regelungen des Baugesetzbuches	8
2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung	8
2.3 Landesplanung	9
2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept Euskirchen	11
3. Definitionen	12
<b>II. Standortbewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Euskirchen	14
2. Projektrelevantes nördliches Stadtgebiet	15
3. Mikrostandort Luxemburger Straße	17
4. Daten zur Projektplanung	20
<b>III. Nachfrage- und Angebotssituation</b>	<b>21</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	21
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand	25
3.1 Methodik	25
3.2 Projektrelevante Angebotssituation bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten	25
3.3 Projektrelevante Angebotssituation bei zentrenrelevanten Sortimenten	29
3.4 Bewertung der Angebotssituation	32
<b>IV. Beurteilung des Vorhabens</b>	<b>33</b>
1. Methodischer Ansatz	33
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	33
3. Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte	36
3.1 Bewertung der möglichen Auswirkungen im Einzugsgebiet und daran angrenzend	36
3.2 Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Kuchenheim	42

4.	Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben	44
5.	Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Euskirchen	45
6.	Fazit	47
	Verzeichnisse	49
<b>V.</b>	<b>Anlage: Ergänzende Stellungnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW</b>	<b>50</b>

## I. Aufgabenstellung und Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Im Euskirchener Stadtteil Kleinbüllesheim ist am Standort Luxemburger Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geplant, als Betreiber ist Edeka vorgesehen. Dabei wird das Ziel verfolgt, für die nördlichen Ortsteile Euskirchens, in denen gegenwärtig eine nur rudimentär ausgeprägte Nahversorgung vorhanden ist, eine möglichst wohnortnahen Versorgung zu schaffen.

Für die Ansiedlung soll ein Sondergebiet (SO) nach § 11 (3) BauNVO ausgewiesen werden. Zunächst ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Fläche des Planareals herbeizuführen, welche 1.750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Auf mindestens 90 % der Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente<sup>1</sup> zu führen (Voraussetzung einer Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW), unabhängig davon, ob diese im Lebensmittelmarkt selbst oder in einer Vorkassenzone angeboten werden. In der Summe sind daher mehrere Branchen zu bewerten, wobei zwischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen Sortimenten zu unterscheiden ist.

Das nördliche Stadtgebiet Euskirchens setzt sich aus den Ortsteilen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim sowie Dom-Esch zusammen und umfasst derzeit ca. 4.860 Einwohner<sup>2</sup>. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen wurde in diesem Teilraum eine deutliche Versorgungslücke für Waren des täglichen Bedarfs konstatiert, da sich hier gegenwärtig weder ein Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter noch ein Lebensmitteldiscounter o. ä. befindet. Darüber hinaus wird die Anbindung an die weiter südlich gelegenen Versorgungsstandorte durch die angespannte Verkehrssituation entlang der Landstraße 194 (Kölner Straße / Reichsstraße) beeinträchtigt; dies erschwert die ohnehin schwierigen Versorgungssituation im Norden Euskirchens.

Dementsprechend wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014 für diesen Teilraum die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes empfohlen, welcher bezüglich der Größenordnung dem generierten Einwohnerpotenzial entspricht und standortseitig eine möglichst fußläufig erreichbare Grundversorgung gewährleisten soll. Aufgrund der Siedlungsstrukturen und der Einwohnerpotenziale in den einzelnen Ortsteilen ist ein solcher Nahversorgungsstandort am sinnvollsten in Groß- bzw. Kleinbüllesheim zu errichten.

<sup>1</sup> Laut Euskirchener Liste sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant: Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke; Reformwaren; Drogeriewaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel; Schnittblumen.

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2015, Hauptwohnsitze. Zum 31.12.2017 lag die Einwohnerzahl nach Angaben der Stadt Euskirchen bei ca. 4.940 Einwohnern (Hauptwohnsitze). Das Einwohnerpotenzial für den neuen Markt, aber auch den Einzelhandel im Bestand, hat sich somit positiv entwickelt (vgl. auch Kapitel III., 2).

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst mehrere Standortalternativen in Groß- und Kleinbüllesheim geprüft, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisieren lassen<sup>3</sup>.

- /// An der Alfred-Wegner-Straße in Großbüllesheim waren zwei Flächen in der Diskussion, wobei die nördliche Fläche im Besitz einer kirchennahen Stiftung ist, deren Stiftungszweck Einzelhandel auf unbestimmte Dauer verbietet. Die sich südlich anschließende Fläche liegt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB), weshalb hier großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.
- /// In Kleinbüllesheim wurde 2014 noch eine Fläche westlich der Luxemburger Straße / südlich der L 182 diskutiert. Wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb kann diese Fläche jedoch nicht entwickelt werden.

Somit hat sich der Standort Luxemburger Straße am direkten Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Kleinbüllesheim als der einzig realistische Standort für das Vorhaben herauskristallisiert.

Mit den konkreten Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Kleinbüllesheim bemüht sich die Stadt Euskirchen aktuell darum, die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen.

Auftragsgemäß besteht die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung darin, die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters zu analysieren. Insbesondere ist zu untersuchen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Euskirchen und des Umlandes ausgelöst werden können und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Die vorliegende Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu thematisieren.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Darstellung der relevanten Rechts- und Planungsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben

---

<sup>3</sup> siehe auch GMA: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen. Köln, November 2015, S. 95 ff.

- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Euskirchen und des Mikrostandortes Luxemburger Straße
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- /// Analyse der möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- /// Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen 2014
- /// Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.

## **2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen**

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen die §§ 1, 2 BauGB, §§ 7, 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

### **2.1 Regelungen des Baugesetzbuches**

Bauleitpläne müssen nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen sind zu prüfen, insbesondere soweit durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktionen betroffen sind (§ 2 Abs. 2 BauGB).

### **2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung**

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umweltein-

wirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Im Rahmen vorliegender Analyse werden die im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf die **Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche** sowie auf die **Versorgung der Bevölkerung** in der Standortkommune und im Umland überprüft.

## 2.3 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden, nachdem der Landtag am 14.12.2016 dem Planentwurf zugestimmt hatte. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

### „6.5 Großflächiger Einzelhandel

#### Ziele und Grundsätze

##### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

##### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

#### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz

genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

## **2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept Euskirchen**

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Euskirchen zum Einzelhandel zu berücksichtigen. Hierfür kann auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen zurückgegriffen werden, das im Dezember 2014 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Dem Einzelhandelskonzept liegen folgende wesentliche städtebauliche Zielsetzungen zugrunde:

- /// Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Euskirchen als Mittelzentrum
- /// Erhalt und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren als schutzbedürftige Standortlagen
- /// Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.

Die Zielsetzungen werden durch das Sortiments- und Standortkonzept konkretisiert. Mit dem Sortimentskonzept (sog. „Euskirchener Sortimentsliste“) werden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Als nahversorgungsrelevant werden die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen definiert.

Mit dem Standortkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen und dezentralen Lagen erfolgen. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung zunächst zugunsten zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden. In siedlungsräumlich integrierten Lagen (inkl. Nahversorgungslagen), die keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben ebenfalls zulässig, sofern keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation in Euskirchen wurde im Einzelhandelskonzept 2014 darauf hingewiesen, dass im Norden des Stadtgebietes gegenwärtig deutliche Versorgungslücken gegeben sind. In den nördlichen Ortsteilen Groß- / Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch mit knapp 5.000 Einwohnern, ist kein wohnortnaher Lebensmittelmarkt vorhanden. Das Planvorhaben soll insbesondere der Schließung dieser Versorgungslücken dienen.

### 3. Definitionen

Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht „die Fläche [verstanden], auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit ‚Pack- und Entsorgungszone‘ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.“ (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt“<sup>4</sup> und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen **Betriebstypen** kurz dargestellt:

**„Lebensmitteldiscounter:**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufs-

<sup>4</sup> häufig synonym verwendet mit dem Begriff „Lebensmittelvollsortimenter“.

fläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

**Supermarkt:**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

**Großer Supermarkt:**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.“<sup>5</sup>

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>6</sup>

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	75	15.740	63
Lebensmittelnaher Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	273	13	2.010	17	4.810	19
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	264	12	840	7	4.480	18
<b>Sortimente insgesamt</b>	<b>2.121</b>	<b>100</b>	<b>11.610</b>	<b>100</b>	<b>25.030</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, S. 101

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, Köln 2016, S. 332.

<sup>6</sup> Vgl. EHI Retail Institute: EHI Research, Köln, 2016, S. 334.

## II. Standortbewertung

### 1. Makrostandort Euskirchen

Die Kreisstadt Euskirchen liegt im Nordosten des gleichnamigen Landkreises innerhalb des Regierungsbezirkes Köln. Die Stadt ist in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als **Mittelzentrum** eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Grundzentren Zülpich, Weilerswist, Swisttal und Bad Münstereifel sowie die Mittelzentren Rheinbach und Mechernich. In rd. 25 bzw. 35 km Entfernung sind des Weiteren die Oberzentren Bonn und Köln anzuführen. Durch diese Nähe ist Euskirchen als Einzelhandelsplatz intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt.

Im Stadtgebiet von Euskirchen leben derzeit **ca. 57.065 Einwohner**<sup>7</sup>. Die Stadt Euskirchen gliedert sich in insgesamt 23 Ortsteile, die überwiegend einen dörflichen Charakter aufweisen. Den Bevölkerungsschwerpunkt bildet die Kernstadt, welche mit ca. 30.000 Einwohnern rd. 53 % der Einwohner<sup>8</sup> umfasst.

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Euskirchen an das überregionale Straßenverkehrsnetz wird insbesondere durch die nahe gelegenen Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 1 und A 61 sichergestellt und ist insgesamt als gut zu bewerten. Für die regionale verkehrliche Anbindung des Stadtgebietes stellen die das Stadtgebiet kreuzende B 51 und B 56 die wesentlichen Verkehrsträger dar. Ergänzt wird das innerstädtische Straßenverkehrsnetz durch weitere Landes- und Kreisstraßen. Insgesamt ist das innerörtliche Straßenverkehrsnetz als leistungsfähig einzustufen. An das Schienennetz der Deutsche Bahn AG ist die Stadt Euskirchen ebenfalls angeschlossen. Zudem verkehren im Stadtgebiet mehrere Buslinien.

Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes 2014** wurden in der Stadt Euskirchen rd. 411 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 135.200 m<sup>2</sup> erfasst. Davon entfallen ca. 127 Betriebe und rd. 32.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment.

Im Einzelhandelskonzept wurden im Stadtgebiet Euskirchens sechs **zentrale Versorgungsbereiche** definiert. Dabei handelt es sich um das Hauptzentrum Innenstadt und fünf Nahversorgungszentren<sup>9</sup>. Ferner wurden zwei **Nahversorgungslagen** abgegrenzt, die der Nahversorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung dienen. Diese konnten aufgrund fehlender zentrenprägender Funktionen sowie der geringen Dichte des Einzelhandelsbesatzes nicht als zentrale

<sup>7</sup> Quelle: Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2015. **Zum 31.12.2017 lebten in Euskirchen ca. 58.180 Einwohner (Hauptwohnsitze). Auch für die Gesamtstadt ist somit eine positive Entwicklung festzuhalten.**

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Euskirchen, Stadt: 31.12.2015. **Mit rund 30.440 Einwohnern zum 31.12.2017 nahm die Kernstadt einen Einwohneranteil von rund 52 % der Gesamtbevölkerung ein. Für das Ergebnis des Gutachtens spielt diese minimale Veränderung des Einwohneranteils gegenüber dem Gutachten 2018 keine Rolle.**

<sup>9</sup> Dabei handelt es sich um die Nahversorgungszentren Stotzheim, Flamersheim, Kuchenheim, Rüdesheimer Ring / Winkelpfad und Gerberstraße / Bendenstraße.

Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB gewertet werden. Darüber hinaus ist auf drei **dezentrale Sonderstandorte** hinzuweisen, die ebenfalls wesentliche Einzelhandelslagen in Euskirchen darstellen.

Im August 2019 hat die GMA in Euskirchen 107 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel erfasst. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 30.630 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Die Zahl der Betriebe ist somit rückläufig, was sich auch in der geringeren Verkaufsfläche widerspiegelt. Allerdings sind keine größeren Lebensmittelmärkte aus dem Markt ausgeschieden, sondern vor allem kleinteilige Betriebe wie Kioske, Getränkeläden und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Umgekehrt sind im kleinteiligen Bereich auch einige Anbieter hinzugetreten, ebenso ein Getränkemarkt trinkgut in Flammersheim. Auf das Ergebnis der vorliegenden Auswirkungsanalyse hat dies keinen Einfluss (vgl. auch Kapitel III, 3).

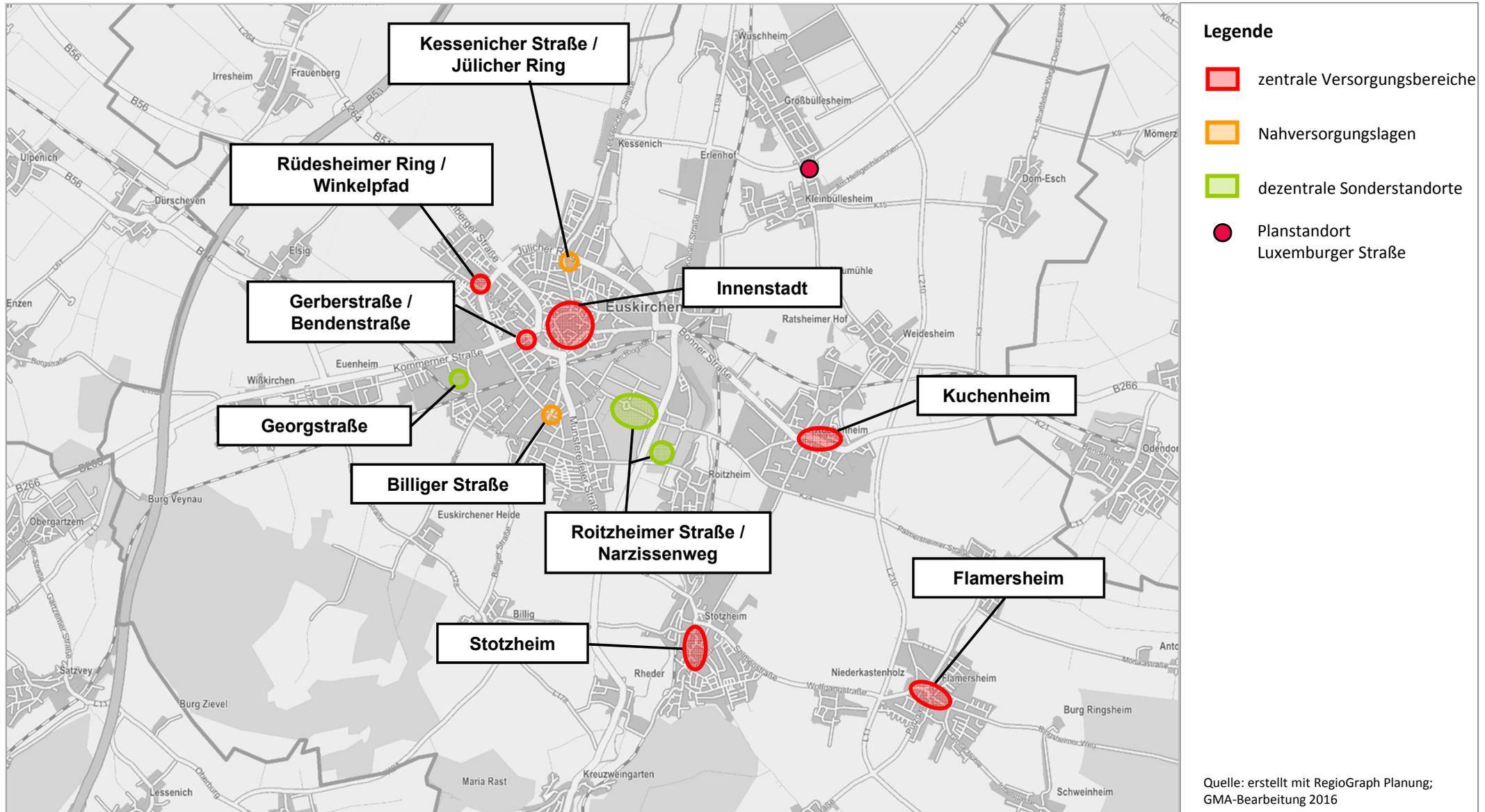
## 2. Projektrelevantes nördliches Stadtgebiet

Siedlungsräumlich sind die Ortsteile Groß- / Kleinbüllesheim, Dom-Esch und Wüschheim überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet, wobei hier ein deutlicher Schwerpunkt bei Einfamilienhäusern liegt. Großbüllesheim und Wüschheim befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander und bilden so einen fast durchgängigen Siedlungskörper, der lediglich durch die Bahnschienen getrennt ist. Auch Groß- und Kleinbüllesheim liegen unmittelbar nebeneinander, lediglich Dom-Esch befindet sich rund 2 km östlich von Kleinbüllesheim, ist verkehrlich jedoch gut angebunden. Insgesamt weist der Teilraum einen eher dörflichen Charakter auf und ist auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Östlich von Großbüllesheim zieht sich entlang des Schneppenheimer Weges ein großes Gewerbe- und Industriegebiet.

Die wesentlichen Verkehrsachsen in diesem nördlichen Teilraum stellen die Landstraßen 194, 210 und 182 dar. Diese verbinden die einzelnen Ortsteile im Norden Euskirchens miteinander und erschließen auch das restliche Stadtgebiet. Besonders hervorzuheben ist dabei die L 194, welche eine direkte Verbindung zwischen der Kernstadt Euskirchens und der Nachbargemeinde Weilerswist darstellt und stark frequentiert ist. Darüber hinaus ist auch auf die Kreisstraße 15 hinzuweisen, welche von Kleinbüllesheim nach Dom-Esch führt.

<sup>10</sup> Bereinigte Verkaufsfläche, bei Betrieben größer 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt.

**Karte 1: Zentren- und Standortstruktur Euskirchen**



### 3. Mikrostandort Luxemburger Straße

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Euskirchen und ist dem Ortsteil Kleinbüllesheim zuzuordnen.

Das unmittelbare Standortumfeld wird im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und die nördlich angrenzende Landstraße 182 geprägt. Direkt südlich schließt sich die Ortslage von Kleinbüllesheim an.

Somit befindet sich der Standort zwischen den beiden bevölkerungsstärksten nördlichen Ortsteilen Großbüllesheim und Kleinbüllesheim (ca. 3.380 Einwohner<sup>11</sup>).

Zum 31.12.2017 lebten in Großbüllesheim und Kleinbüllesheim ca. 3.410 Einwohner, auch hier liegt also eine leicht steigende Tendenz vor, was zu einem höheren Nachfragepotenzial beiträgt (vgl. auch Kapitel III, 2).

Das Areal liegt unmittelbar an der Auffahrt zur Landstraße 182, die eine wesentliche Verkehrsachse innerhalb des Untersuchungsgebietes darstellt. Dementsprechend ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den Pkw-Verkehr positiv zu bewerten. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gegeben: Die nächstgelegenen Haltestellen liegen rund 150 m in südlicher bzw. nördlicher Richtung entfernt („Rigaer Straße“, Kleinbüllesheim und „Alfred-Wegener-Straße, Großbüllesheim).

Die siedlungsräumliche Integration des Areals ist gegenwärtig lediglich in südliche Richtung gewährleistet, hier schließt rückwärtig die Wohnbebauung entlang der Militscher Straße an. Die fußläufige Anbindung des Standortes an die sonstigen Teilbereiche von Kleinbüllesheim ist durch die Fußwege entlang der Luxemburger Straße gesichert, eine direkte Erreichbarkeit des Standortes, z. B. von der Militscher Straße aus, ist jedoch nicht gegeben. Hier ist lediglich auf einen landwirtschaftlichen Weg hinzuweisen, der sich östlich des Standortes befindet. Dieser kann über einen Trampelpfad nördlich des Friedhofs erreicht werden.

Die siedlungsräumliche Integration des Standortes ist heute nicht optimal, allerdings können – wie Karte 2 aufzeigt – Teilräume von Klein- und Großbüllesheim von diesem Standort aus einem 15 Minuten-Radius (ca. 1.000 m) zu Fuß erreicht werden. Angesichts der ebenen Topografie ist der Standort auch gut mit dem Fahrrad erreichbar. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2014 aufgezeigt, ist im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen kein städtebaulich stärker integrierter Standort für eine moderne Lebensmittelversorgung verfügbar.

<sup>11</sup> Quelle Einwohnerdaten: Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2013. Nach Angaben der Stadt Euskirchen sind zukünftig weitere Neubaugebiete im nördlichen Stadtgebiet vorgesehen, weil die infrastrukturellen Voraussetzungen (Bahnanschluss, Entwässerung) sehr gut sind. Das Einwohnerpotenzial beläuft sich hier auf rd. 150 Personen.

**Foto 1:** Planstandort (Ansicht von Luxemburger Straße nach Nordosten)



**Foto 2:** Planstandort (Ansicht auf rückwärtige Wohnbebauung Militscher Straße)



GMA-Aufnahmen 2016

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

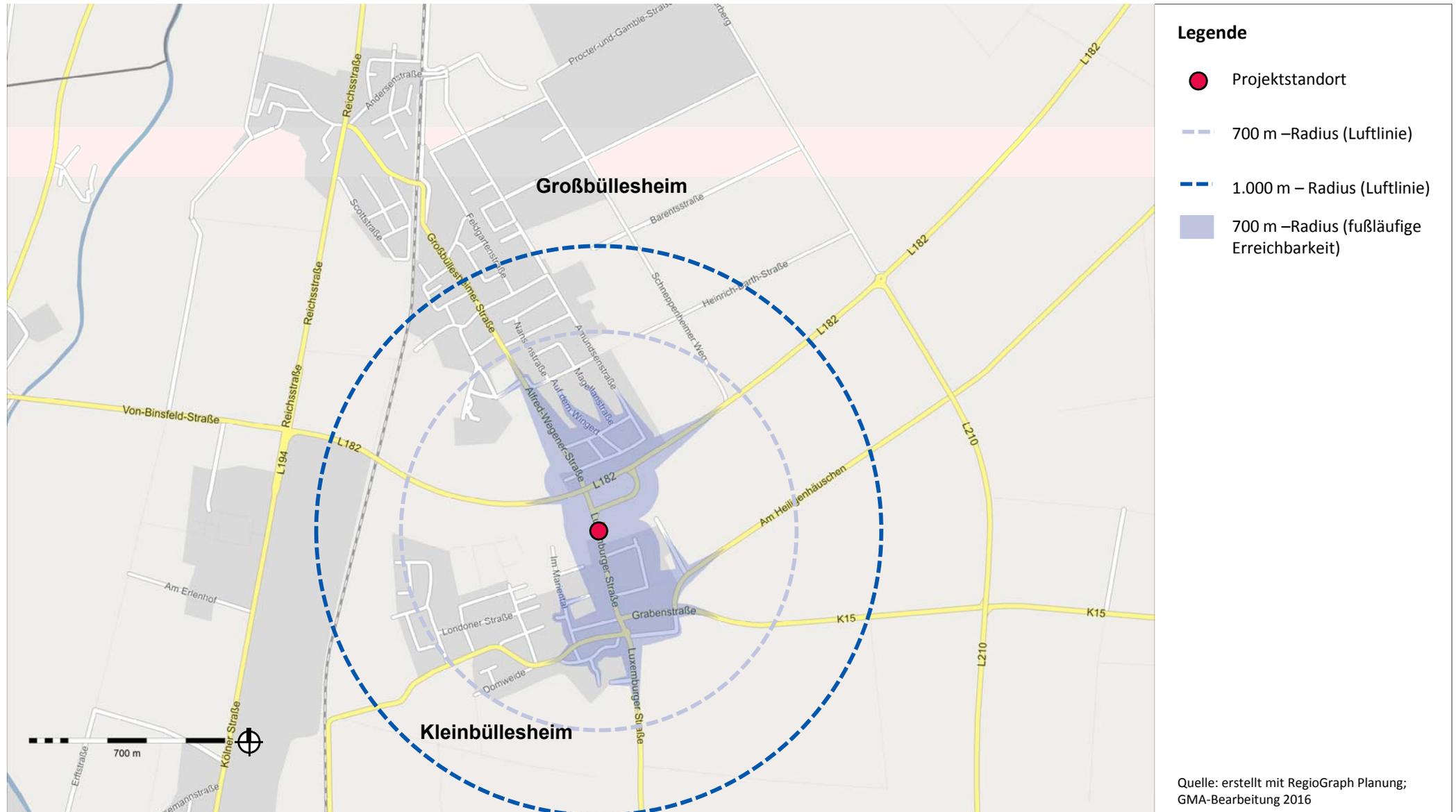
**Positive Standortfaktoren:**

- + großzügige Fläche für den Markt und ebenerdige Stellplätze
- + gute Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit für MIV, zentrale Lage im nördlichen Stadtgebiet
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz
- + räumliche und funktionale Zuordnung zu Wohngebieten

**Negative Standortfaktoren:**

- Lage am Siedlungsrand
- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches

## Karte 2: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Aus **betrieblicher Sicht** ist der Standort an der Luxemburger Straße grundsätzlich gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet. Insbesondere die großzügige Flächensituation, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz sind positiv zu bewerten.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass sich der Planstandort außerhalb der definierten Versorgungszentren befindet. Allerdings befindet sich in einer Entfernung bis zu 4 km auch kein zentraler Versorgungsbereich<sup>12</sup>, welcher die Versorgung der im nordöstlichen Stadtgebiet von Euskirchen lebenden Bevölkerung übernehmen könnte. Der Standort an der Luxemburger Straße ist zwar derzeit als Ortsrandlage zu bezeichnen, schließt sich jedoch direkt an die Wohnbebauung an.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass der nördliche Teil von Euskirchen gegenwärtig über keine Lebensmittelmärkte verfügt und hier somit eine Versorgungslücke gegeben ist, die durch das Planvorhaben geschlossen werden könnte.

#### **4. Daten zur Projektplanung**

Am Planstandort soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit insgesamt 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden; mindestens 90 % der Verkaufsfläche muss durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt sein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass maximal 10 % der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente nach Euskirchener Liste zulässig sind. Die Zu- und Abfahrt auf das bzw. von dem Areal soll über eine Kreisverkehranlage an der Luxemburger Straße möglich sein.

Der Lebensmittelvollsortimenter wird neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch typische Randsortimente (u. a. Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Haushaltswaren, Schreibwaren, Aktionswaren) in geringem Umfang führen. Diese werden je Sortiment nur untergeordnete Verkaufsflächenanteile in Anspruch nehmen, werden im Folgenden jedoch ebenfalls weiter betrachtet, um Aufschluss über die konkret zu erwartenden Auswirkungen im nördlichen und östlichen Stadtgebiet, insbesondere auch in den anderen ländlich geprägten Stadtteilen Kuchenheim, Flamersheim und Stotzheim sowie in der Innenstadt geben zu können.

---

<sup>12</sup> Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kuchenheim liegt ca. 4 km entfernt; Pkw-Entfernung nach Routenplaner google maps.

### III. Nachfrage- und Angebotssituation

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- /// siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- /// aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens wie folgt abgrenzen (vgl. Karte 3):

<b>Zone I:</b>	Euskirchen-Großbüllesheim Euskirchen-Kleinbüllesheim Euskirchen-Wüschheim Euskirchen-Dom-Esch	ca.	4.860 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Euskirchen-Weidesheim Euskirchen-Kessenich	ca.	1.160 Einwohner
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>6.020 Einwohner<sup>13</sup></b>

Das betriebliche Einzugsgebiet bezieht sich neben den nördlichen Ortsteilen Großbüllesheim, Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch (Zone I) auch auf die Euskirchener Stadtteile Weidesheim und Kessenich (Zone II), die eine direkte räumliche Nähe und gute Verkehrsanbindung sowohl an den Planstandort als auch an Wettbewerbsstandorte (CAP-Markt in Kuchenheim, Rewe / Penny in der Kernstadt Euskirchen, Jülicher Ring) aufweisen. Die Einwohner der beiden Ortsteile der Zone II werden jedoch eine deutlich geringere Einkaufsorientierung an den Planstandort aufweisen als die Einwohner in Zone I.

Auch Dom-Esch ist der Zone I zuzuordnen. Von diesem Ortsteil ist der Planstandort über die K 15 in nur fünf Pkw-Fahrminuten erreichbar (ca. 3 km), während der CAP-Markt in Kuchenheim rd. 5

<sup>13</sup> Einwohnerzahlen: Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2015, Hauptwohnsitze.

km und sieben Pkw-Fahrminuten entfernt liegt (ca. 5,1 km).<sup>14</sup> Auch andere Lebensmittelmärkte (v. a. Edeka in Swisttal-Odendorf) liegen mit ca. 5,3 km bzw. sieben Pkw-Fahrminuten ebenfalls weiter entfernt als das Planvorhaben. Aufgrund dieser Distanzunterschiede, der Direktheit der Wegebeziehungen – zum CAP-Markt in Kuchenheim muss entweder die Siedlungslage in Weidesheim oder Kuchenheim durchquert werden – sowie der größeren Verkaufsfläche am Planstandort kann von einer eindeutigen Orientierung von Dom-Esch auf den Planstandort ausgegangen werden.

Ein darüber hinaus reichendes Einzugsgebiet ist dagegen nicht abzugrenzen. In der Kernstadt Euskirchen sind eine Reihe von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie mit HIT (2x) und real auch drei SB-Warenhäuser zu nennen. Insbesondere der dezentrale Standort Roitzheimer Straße stellt hier einen Angebotsschwerpunkt dar. Da auch die Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden Weilerswist und Swisttal als gut zu sehen sind, sind aus diesen Gemeinden allenfalls geringe Einkaufstendenzen an den Planstandort zu sehen, die im Rahmen von Streuumsätzen mit berücksichtigt werden. Weitere Streuumsätze beziehen sich auf Berufspendler und Arbeitnehmer in den nördlichen Gewerbegebieten in Euskirchen.

Zum 31.12.2017 lebten im Einzugsgebiet ca. 6.090 Einwohner, davon ca. 4.940 Einwohner in Zone I und ca. 1.150 Einwohner in Zone II. Während die Einwohnerzahl in Zone I somit gestiegen ist (+ 1,7 %), ist sie in Zone II leicht gesunken (- 0,9 %). Das Einwohnerpotenzial insgesamt ist somit um rund 1,1 % gestiegen, was zu einem erhöhten Kaufkraftpotenzial führt.

## 2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. € 5.570 (2019: € 6.035)**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.035 (2019: € 2.210)
/// Nichtlebensmittel	ca. € 3.535 (2019: € 3.825)

Aufgrund des projektierten Lebensmittelvollsortimenters ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig die Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittelbereich inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Ge-

<sup>14</sup> Angaben nach Routenplaner google-maps.

sundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen) relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen.<sup>15</sup>

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches projektrelevantes Einzelhandelskaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt **ca. 14,1 Mio. €** in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Tabelle 2):

**Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Sortimenten**

Sortiment	in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	9,7	2,3	<b>12,0</b>
Drogeriewaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel	1,3	0,3	<b>1,6</b>
Schnittblumen	0,4	0,1	<b>0,5</b>
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>11,4</b>	<b>2,7</b>	<b>14,1</b>

Quellen: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

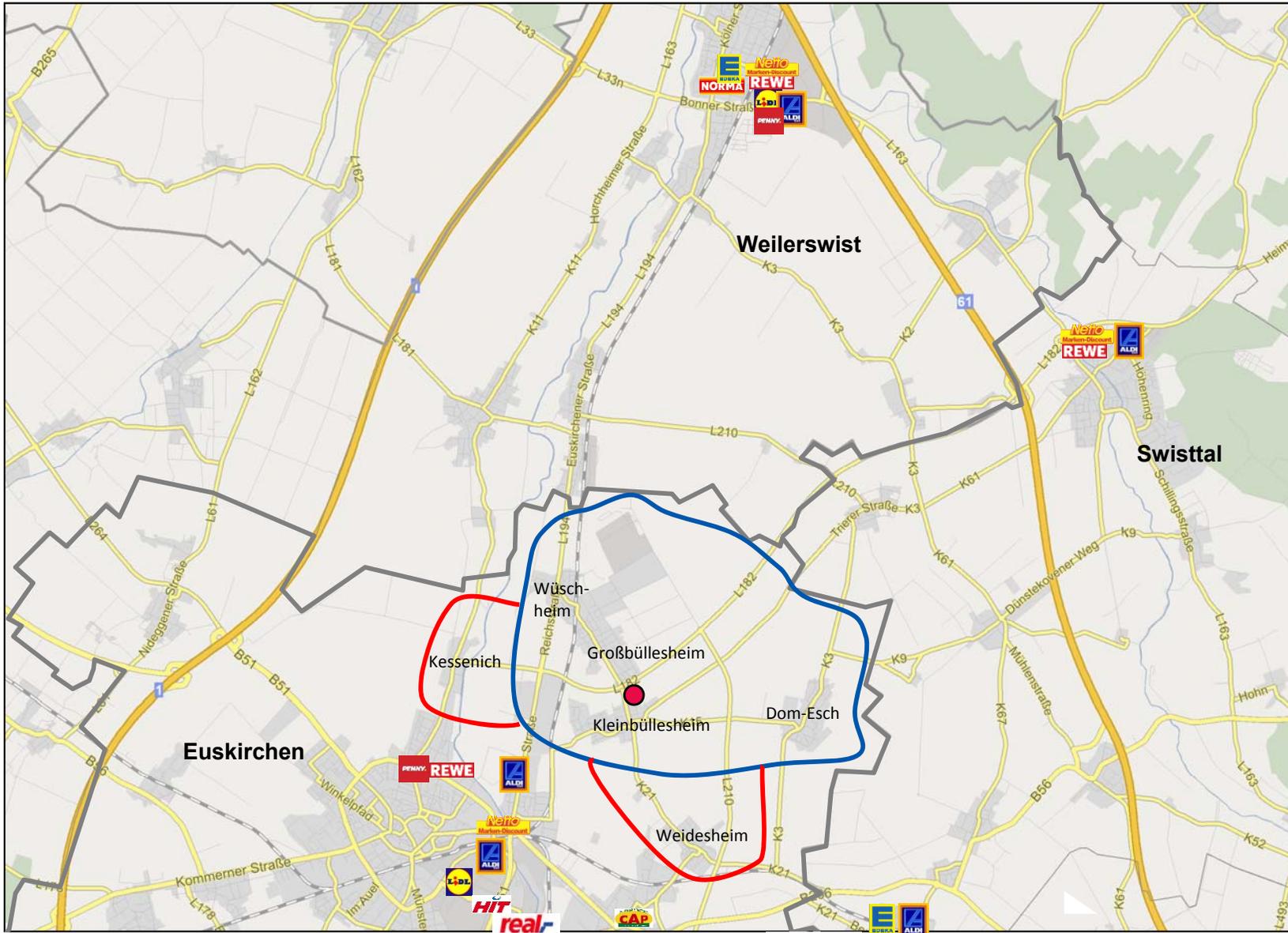
Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Euskirchener Liste (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren, Drogeriewaren, Schnittblumen) entfallen ca. 14,1 Mio. €, davon ca. 12,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel. Gegliedert nach Zonen ist der wesentliche Teil der Kaufkraft der Zone I zuzuordnen. Insgesamt ca. 11,4 Mio. € sind hier in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Auf Zone II entfällt eine Kaufkraft von ca. 2,7 Mio. €.

In den vergangenen Jahren sind die Pro-Kopf-Ausgaben in den nahversorgungsrelevanten Branchen angestiegen, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dies wirkt sich – in Zusammenschau mit den leicht gestiegenen Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet – positiv auf das Nachfragepotenzial (Kaufkraft) im Einzugsgebiet aus, von dem nicht nur der projektierte Vollsortimenter sondern auch alle Bestandsbetriebe im Einzelhandel profitieren können. Eine grundsätzliche Neubewertung des Vorhabens ergibt sich hieraus nicht – im Gegenteil, im Einzugsgebiet leben nun mehr Menschen ohne unmittelbare Nahversorgung.

Das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt derzeit im Einzugsgebiet bei ca. 13,1 Mio. € (Zone I: 10,5 Mio. €, Zone II: 2,6 Mio. €), für Drogeriewaren bei 1,7 Mio. € (Zone I: 1,4 Mio. €, Zone II: 0,3 Mio. €) und für Schnittblumen bei 0,5 Mio. € (Zone I: 0,4 Mio. €, Zone II: 0,1 Mio. €). In diesen Sortimenten ist auch in den kommenden Jahren – trotz steigender Online-Anteile – weiter von stabilen Ausgabebeträgen für den stationären Einzelhandel auszugehen.

<sup>15</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkoeffizienten von MB Research 2016. Der Kaufkraftkoeffizient liegt für die Stadt Euskirchen bei 97,7 und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). **2019 lag der Kaufkraftkoeffizient von Euskirchen bei 97,3 also praktisch unverändert.**

### Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Umfeld



#### Legende

- Planstandort Luxemburger Straße

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung;  
GMA-Bearbeitung 2016

### 3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

#### 3.1 Methodik

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde 2018 auf Einzelhandelsdaten zurückgegriffen, die im März 2016 im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung in Euskirchen erhoben und im Mai 2017 im Einzugsgebiet sowie im Stadtteil Kuchenheim aktualisiert wurden. Im Umland von Euskirchen erfolgte eine Erfassung der relevanten Lebensmittelmärkte im März 2016.

Da der Schwerpunkt der Planung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen soll, werden im Folgenden vorrangig die wesentlichen Lebensmittelanbieter und ihre ggf. vorhandenen Vorkassenzonenanbieter sowie die sonstige nahversorgungsrelevanten Betriebe (z. B. Drogeriemärkte, Blumenläden) berücksichtigt.

Für die projektrelevanten zentrenrelevanten Sortimente erfolgte zudem auch eine aktuelle Erhebung des Bestandes in der Euskirchener Innenstadt, um Aussagen zu den Angebotsstrukturen in den üblichen zentrenrelevanten Randsortimenten eines Vollsortimenters zu treffen, der typischerweise auch einige kleinteilige shops im Vorkassenbereich aufweist.<sup>16</sup>

Für den Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel in Euskirchen konnte auf Primärdaten der GMA von August 2019 zurückgegriffen werden. Darüber hinaus wurden die in den nachfolgenden Kapiteln genannten wesentlichen Anbieter in den Umlandgemeinden Swistal und Weilerswist sowie die Anbieter sonstiger Sortimente in Euskirchen im Rahmen einer Online-Recherche aktualisiert. Dabei ist festzustellen, dass alle wesentlichen Wettbewerber noch am Markt sind, im Lebensmittelhandel in Euskirchen sind in den vergangenen Jahren nur kleinteilige Anbieter weggefallen, einige kleinteilige Anbieter hinzugekommen. Mit Trinkgut ist ein neuer Getränkemarkt in Flammersheim angesiedelt<sup>17</sup>. Aufgrund der steigenden Ausgaben im Lebensmittelhandel in den vergangenen Jahren sind auch die Umsätze im stationären Handel in diesem Segment gestiegen.

#### 3.2 Projektrelevante Angebotssituation bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Einzugsgebiet selbst sind keine strukturprägenden Wettbewerber vorhanden; hier ist lediglich auf mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe hinzuweisen. So sind in Großbüllesheim aktuell lediglich zwei Bäckereien sowie ein Getränkeanbieter vorhanden. In Dom-Esch ist auf einen Obst- / Gemüsehändler, einen Hofverkauf sowie einen Partyservice hinzuweisen. Insgesamt umfassen die nahversorgungsrelevanten Kleinanbieter eine Verkaufsfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und erwirtschaften nach gutachterlicher Einschätzung einen Brutto-Umsatz pro Jahr von ca. 1,0 – 1,1 Mio. €.

<sup>16</sup> Typischerweise führt ein Lebensmittelvollsortimenter auf kleineren Flächen Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren und Klein elektro wie Batterien, Glühbirnen.

<sup>17</sup> Netto an der Kölner Straße plant eine Erweiterung.

**Außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes** sind in **Euskirchen** folgende wesentliche Wettbewerber mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ansässig:

**Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber in Euskirchen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (außerhalb Einzugsgebiet)**

Ortsteil	Betrieb	Straße	Entfernung in km (in min)*	VK-Größenklasse in m <sup>2</sup>	Lagekategorie
<b>Nahrungs- und Genussmittel**</b>					
Kernstadt	Aldi	Stresemannstraße	3,1 (4)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Kernstadt	Trinkgut	Stresemannstraße	3,1 (4)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Kernstadt	Netto	Kölner Straße	3,8 (5)	500 – 1.000	Siedlungsrandlage mit Wohngebietsanschluss
Kernstadt	Penny	Jülicher Ring 27	4,4 (5)	500 – 1.000	integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss
Kernstadt	Rewe	Jülicher Ring 27	4,4 (5)	1.500 – 2.000	integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss
Kuchenheim	CAP (ehemals Edeka)	Kuchenheimer Straße	4,0 (7)	500 – 1.000	integrierte Lage im Nahversorgungszentrum Kuchenheim
Kernstadt	Lidl	Roitzheimer Straße	5,3 (7)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Kernstadt	Aldi	An der Vogelrute	5,0 (8)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Roitzheim	HIT	Roitzheimer Straße	5,6 (8)	2.500 – 5.000	autokundenorientierte Lage
Roitzheim	HIT Getränkequelle	Roitzheimer Straße	5,6 (8)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Roitzheim	Real	Narzissenweg	5,6 (8)	> 5.000	autokundenorientierte Lage
Roitzheim	Real Getränke	Narzissenweg	5,6 (8)	< 500	autokundenorientierte Lage
<b>Drogeriewaren**</b>					
Kernstadt	dm	Roitzheimer Straße	5,5 (8)	400 – 600	autokundenorientierte Lage
<b>Schnittblumen</b>					
-	-	-	-	-	-

\* Pkw-Entfernung nach Routenplaner google maps (in Klammern: Pkw-Fahrzeit in Minuten bei üblicher Verkehrslage); sortiert nach Pkw-Fahrzeit.

\*\* Aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation in den autokundenorientierten Lagen in Euskirchen, die vom Planstandort aus in kürzerer Zeit zu erreichen sind, werden die größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter im Hauptzentrum Innenstadt (z. B. Rewe, dm, Rossmann) nicht als wesentliche Wettbewerber gewertet.

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** weisen die wettbewerbsrelevanten Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes im östlichen Stadtgebiet Euskirchens (ohne Flamersheim und Stotzheim) eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.650 m<sup>2</sup> (inkl. der projektrelevanten kleinflächigen Anbieter) auf, von denen der größte Teil auch auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt. Lediglich bei den SB-Warenhäusern real und HIT im Bereich Roitzheimer Straße / Narzissenweg sind wesentliche Anteile im Nonfoodsegment festzuhalten. Die projektrelevanten Betriebe

erwirtschaften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Gesamtumsatzleistung von ca. 72 – 73 Mio. €.

Davon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kuchenheim, davon wiederum ca. 2,6 Mio. € auf den CAP-Markt (Nahrungs- und Genussmittel) und ca. 1,0 Mio. € auf die übrigen nahversorgungsrelevante Sortimente in Kuchenheim (nahversorgungsrelevante Neben- und Randsortimente im CAP, zwei Bäckereien, ein Lotto / Toto / Zeitschriftenladen). Etwa 11,7 Mio. € werden in den Versorgungsstandorten in der nördlichen Kernstadt Euskirchen (Jülicher Ring, Kölner Straße) und ca. 57 Mio. € werden in den autokundenorientierten Standorten in der östlichen Kernstadt (Roitzheimer Straße, Narzissenweg, Stresemannstraße, An der Vogelrute) erwirtschaftet.

Umliegende Standorte von Vollsortimentern in den ländlich geprägten östlichen Stadtteilen von Euskirchen weisen folgende Strukturen in der Vorkassenzone auf:

- /// Kuchenheim (CAP): Bäckerei
- /// Stotzheim (Rewe): Bäckerei
- /// Flamersheim (Edeka / Norma): Bäckerei, Presse.

In dem dem Planstandort am nächsten gelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim (ca. 4 km Entfernung), sind neben dem strukturprägenden CAP-Markt mit integrierter Bäckerei im Vorkassenbereich folgende nahversorgungsrelevante Sortimente vorhanden: Bäckerei, Lotto / Toto / Tabakwaren, Zeitungen / Zeitschriften. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind eine Apotheke, eine Schnäppchen-Boutique, ein Haushaltswarengeschäft sowie ein Haushaltsgeräteanbieter (inkl. Kundenservice), die durch Kfz- / Motorradhandel (Motorradhandel, Reifen), Dienstleistungs- (u. a. Post, Volksbank / Raiffeisenbank, Textilpflege) sowie Gastronomienutzungen ergänzt werden.

Die Lage des Nahversorgungszentrums Kuchenheim konzentriert sich auf den historischen Ortskern Kuchenheim mit den Kloster St. Josefstift entlang der verkehrsbedeutsamen B 266, welche die Verbindung zwischen der Euskirchener Kernstadt in ca. 3,5 km nordwestlicher Richtung und Rheinbach in ca. 10 km östlicher Richtung herstellt. Mit einer Längsausdehnung von knapp 400 m handelt es sich um einen für ein Nahversorgungszentrum vergleichsweise räumlich ausgedehnten zentralen Versorgungsbereich zwischen dem CAP-Markt im Westen und der Lambertus Apotheke im Einmündungsbereich Willi-Graf-Straße / Buschstraße im Osten.

Das Nahversorgungszentrum weist einen lockeren und nicht durchgängigen Geschäftsbesatz auf, der mehrfach von Wohnnutzungen unterbrochen ist. Teilweise wurden bestehende Leerstände auch bereits in Wohnen rückgebaut. Die Aufenthaltsqualität im Zentrum ist aufgrund der Lage an der verkehrsbelasteten B 266 bislang eher gering.

Außerhalb der Stadt Euskirchen wurden zudem in **Weilerswist** und **Swisttal** im März 2016 die relevanten Lebensmittelmärkte erhoben. Hier sind im Lebensmittelsegment folgende Märkte ansässig:

**Tabelle 4: Wesentliche Lebensmittel- und Getränkemärkte in Weilerswist und Swisttal**

Betrieb	Straße	Entfernung in km (in min)*	VK-Größenklasse in m <sup>2</sup>	Lagekategorie
<b>Weilerswist</b>				
Norma	Deutscher Platz	10,0 (12)	500 – 1.000	integrierte Lage im faktischen zentralen Versorgungsbereich
Edeka	Bonner Straße	10,2 (12)	1.500 – 2.000	integrierte Lage im faktischen zentralen Versorgungsbereich
Aldi	Robert-Bosch-Straße	10,6 (12)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Rewe	Bonner Straße	10,9 (13)	2.000 – 2.500	autokundenorientierte Lage
Lidl	Rudolf-Diesel-Straße	11,0 (13)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Netto	Bonner Straße	10,9 (14)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Penny	Parkallee	11,2 (14)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
<b>Swisttal-Odendorf</b>				
Aldi	Gewerbepark Odendorf	7,2 (7)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Getränke-Quelle	Gewerbepark Odendorf	7,2 (7)	< 500	autokundenorientierte Lage
Edeka	Esiger Straße	7,5 (8)	500 – 1.000	integrierte Lage
<b>Swisttal-Heimerzheim</b>				
Rewe	Metternicher Weg	8,2 (8)	1.000 – 1.500	autokundenorientierte Lage
Netto	Metternicher Weg	8,3 (8)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage
Aldi	Dützhofener Straße	9,1 (8)	500 – 1.000	autokundenorientierte Lage

\* Pkw-Entfernung nach Routenplaner google maps (in Klammern: Pkw-Fahrzeit in Minuten bei üblicher Verkehrslage); sortiert nach Pkw-Fahrzeit.

GMA-Erhebung 2016

Neben den o. g. strukturprägenden Lebensmittelmärkten ist bei den projektrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch auf die Drogeriemärkte dm (Weilerswist) und Rossmann (Swisttal-Odendorf) als größere Anbieter hinzuweisen, die in dezentraler Lage schwerpunktmäßig das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren führen. Weiterhin sind außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialanbieter (u. a. Reformhäuser, Getränkemärkte) ansässig. Eine Erhebung der sonstigen, außerhalb von Lebensmittelmärkten angebotenen projektrelevanten Sortimente in den Kommunen Weilerswist und Swisttal ist jedoch entbehrlich, da die einzelnen geplanten Sortimente (außer Nahrungs- und Genussmittel) nur untergeordnete Verkaufsflächen im Lebensmittelmarkt und ggf. in kleinteiligen Shops im Vorkassenbereich aufweisen werden. Diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens einzustufen. Eine

Umlandbedeutung des Planvorhabens wird damit allenfalls bei Nahrungs- und Genussmitteln erreicht.

Weilerswist verfügt nach GMA-Kenntnissen aktuell über kein Einzelhandelskonzept; nach Vor-Ort-Besichtigung ist jedoch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Bereich Kölner Straße / Konrad-Adenauer-Straße festzuhalten, in dem Edeka und Norma als Magnetbetriebe fungieren. Die weiteren in Tabelle 3 genannten Märkte befinden sich im gewerblich geprägten Bereich zwischen A 61 und der Bahnlinie am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Weilerswist.

Insgesamt verfügen die in Tabelle 3 genannten **Lebensmittelmärkte**<sup>18</sup> in Weilerswist und Swisttal derzeit über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.100 m<sup>2</sup>, die einen Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 58 – 59 Mio. € erzielen. Insgesamt ist die Angebotssituation im nördlichen bzw. nordöstlichen Nachbarraum zu Euskirchen somit als intensiv zu bezeichnen. Häufig treten Standortkombinationen aus Lebensmitteldiscounter und Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter, z. T. durch Getränkemärkte ergänzt, auf. Mit Ausnahme des Edeka-Marktes in Swisttal-Odendorf sowie der Standortkombination Edeka / Norma in Weilerswist handelt es sich durchgängig um autokundenorientierte Lagen.

Die in den Tabellen 3 und 4 genannten Anbieter sind alle noch am Markt vertreten, ebenso die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim. Aufgrund der positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung in Euskirchen dürften die Umsätze der Bestandsanbieter in den letzten Jahren ebenso leicht gestiegen sein. Somit sind sowohl nachfrage- als auch angebotsseitig positive Effekte seit Gutachtenserstellung 2018 festzuhalten, die sich – mit Blick auf die Auswirkungen des Vorhabens – entsprechend ausgleichen (vgl. Kapitel IV). Wesentliche Veränderungen im Angebotsbestand, die zu einer Neubewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht festzustellen.

### 3.3 Projektrelevante Angebotssituation bei zentrenrelevanten Sortimenten

Da auf Teilflächen des Lebensmittelmarktes auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden können (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. max. 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), erfolgte zudem auch eine Erhebung des Bestandes in der Euskirchener Innenstadt, um eine Aussage zu den Angebotsstrukturen in den typischen zentrenrelevanten Randsortimenten eines Lebensmittelvollsortimenters treffen zu können.

**Innerhalb des Einzugsgebietes** ist mit Ausnahme eines mittelflächigen Fachmarktes für Festartikel bzw. Karnevalsbedarf in Gewerbegebietslage aktuell kein Angebot vorhanden. Der Markt führt schwerpunktmäßig Partyzubehör und Dekorationsartikel. Alle weiteren Betriebe (z. B. Landtechnik o. ä.) sind eher gewerblich geprägt oder als Großhandel einzustufen.

<sup>18</sup> Da der Schwerpunkt des geplanten Lebensmittelvollsortimenters im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegen wird (nach Erfahrungswerten ca. 85 – 90 % Umsatzanteil), werden außerhalb der Stadt Euskirchen nur andere Lebensmittelmärkte in die Untersuchung mit einbezogen.

**Außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes** sind in **Euskirchen** die folgenden, in Tabelle 5 dargestellten wesentlichen Wettbewerber ansässig:

- Im **Nonfoodsegment** ist in den prüfrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimenten ein umfangreiches Angebot vorhanden, welches sich im Wesentlichen auf die Kernstadt Euskirchen bzw. den Stadtteil Roitzheim und hier vor allem auf die Innenstadt und die dezentralen Standorte Roitzheimer Straße und Narzissenweg konzentriert.
- Außerhalb der Kernstadt verfügt der Stadtteil Kuchenheim, welcher aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort (ca. 4 km) einer besonderen Würdigung bedarf, mit zwei Anbietern von Haushaltsgeräten (inkl. Kundendienst) und zwei Anbietern von Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikeln nur über ein rudimentäres Angebot bei zentrenrelevanten Sortimenten, die zudem stark spezialisiert sind.

Nach einer online-Recherche der GMA sind die in der nachfolgenden Tabelle 5 dargestellten wesentlichen Anbieter in der Innenstadt alle noch am Markt vertreten. Sie werden jedoch nur randlich von den nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimenten eines Lebensmittelvollsortimenters in Kleinbüllesheim tangiert, der vor allem mit anderen Lebensmittelmärkten und deren Randsortimenten im Wettbewerb steht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen maximal 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu, davon wird bereits ein gewisser Teil auf übliche Randsortimente wie Tiernahrung (nicht zentrenrelevant) und Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren entfallen. Die in Tabelle 5 genannten Anbieter sind allesamt mittel- bis großflächig und weisen jeweils allein mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den betreffenden Sortimenten auf. Bereits dieses Verkaufsflächenverhältnis zeigt auf, dass hier keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

**Tabelle 5: Wesentliche Wettbewerber in Euskirchen bei zentrenrelevanten Sortimenten (außerhalb des Einzugsgebietes)**

Ortsteil	Betrieb	Straße	Entfernung in km*	VK-Größenklasse in m <sup>2</sup>	Lagekategorie
<b>Papier / Büro / Schreibwaren</b>					
Kernstadt	Bastelparadies Euskirchen	In den Herrenbenden	4,6	200 – 400	Integrierte Streulage
Kernstadt	Papierwelten	Spiegelstraße	5,1	200 – 400	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
<b>Bücher, Zeitungen / Zeitschriften</b>					
Kernstadt	Bücher Papeterie Rotgeri	Bahnhofstraße	5,0	200 – 400	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
Kernstadt	Thalia	Neustraße	5,9	400 - 600	
<b>Spielwaren</b>					
Kernstadt	Galeria Kaufhof	Spiegelstraße	5,0	400 – 600***	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
Kernstadt	Rofu Kinderland	Roitzheimer Straße	5,6	1.000 – 1.200	autokundenorientierte Lage
<b>Elektrowaren / Medien</b>					
Kernstadt	Expert	Roitzheimer Straße	5,1	2.000 – 2.500	autokundenorientierte Lage
Kernstadt	Saturn	Veybachstraße	5,3	3.000 – 3.500	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
Roitzheim	Real	Narzissenweg	5,7	200 – 400***	autokundenorientierte Lage
<b>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</b>					
Kernstadt	Galeria Kaufhof	Spiegelstraße	5,0	200 – 400***	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
Kernstadt	Euroshop	Neustraße	5,2	400 – 600	
Kernstadt	Nanu Nana	Berliner Straße	5,2	200 – 400	
Kernstadt	Multistore	Berliner Straße	5,2	200 – 400	
Kernstadt	Roller	Gottfried-Schenker-Straße	5,2	400 – 600***	autokundenorientierte Lage
Roitzheim	Real	Narzissenweg	5,7	200 – 400***	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt
Kernstadt	KoDi	Berliner Straße	5,9	200 – 400	
<b>Uhren / Schmuck</b>					
Kernstadt	Galeria Kaufhof	Spiegelstraße	5,0	200 – 400***	integrierte Lage im Hauptzentrum Euskirchen Innenstadt

\* fußläufige Entfernung nach google maps.

\*\* Aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation in den autokundenorientierten Lagen in Euskirchen, die dem Planstandort näher liegen, werden die Lebensmittelanbieter im Hauptzentrum Innenstadt (z. B. Rewe) nicht als wesentliche Wettbewerber gewertet.

\*\*\* nur relevante Teilflächen / GMA-Erhebung 2016 / 2017

### 3.4 Bewertung der Angebotssituation

Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Stadt als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft im in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Folglich bedeuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss, während Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss signalisieren.

Auf Grundlage der Daten des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen 2014<sup>19</sup> beträgt die **Zentralitätskennziffer** für die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** in Euskirchen 138. Es wird somit deutlich, dass Euskirchen in diesem Sortiment – per Saldo – Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Städten und Gemeinden zu verzeichnen hat. Demzufolge ist in diesen Sortimenten bereits derzeit von einer überdurchschnittlichen Versorgungssituation in Euskirchen auszugehen.

Unter **räumlichen Gesichtspunkten** ist einschränkend jedoch darauf hinzuweisen, dass im Norden des Stadtgebietes eine deutliche Versorgungslücke gegeben ist, die mit dem Planvorhaben geschlossen werden soll. Stellt man den Umsatz der kleinteiligen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 1,0 – 1,1 Mio. €) der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in diesem Teilraum gegenüber (ca. 9,7 Mio. €), so ergibt sich eine rechnerische Zentralität von ca. 10 – 11 %, d. h. der ganz überwiegende Teil der Kaufkraft wird heute durch andere Standorte in Euskirchen bzw. in Nachbarorten (u. a. Swisttal-Odendorf) gebunden.

Angesichts der gestiegenen Nachfragepotenziale bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet und den damit verbundenen Umsatzsteigerungen der Bestandsanbieter ist nicht von einer wesentlichen Änderung der Zentralitätskennziffern auszugehen; die Ergebnisse des Gutachtens werden nicht tangiert.

<sup>19</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen 2014.

## IV. Beurteilung des Vorhabens

### 1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden für das zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

Für die übrigen in Rede stehenden Sortimente erfolgt eine qualitative Bewertung auf Basis der durchgeführten Vor-Ort-Erhebungen sowie des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen.

### 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 6 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen für den Vollsortimenter zu erwarten. In den untersuchungsrelevanten **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten kann für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter ein Umsatz mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 5,0 – 5,1 Mio. € prognostiziert werden. Inklusiv der Streuumsätze (rd. 20 %) und einem typischen Anteil sonstiger (v. a. zentrenrelevanter Sortimente<sup>20</sup>) von ca.

<sup>20</sup> So z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren wie Küchenhelfer. Das typischerweise von einem Lebensmittelvollsortimenter geführte Randsortiment Tiernahrung ist laut Euskirchener Liste nicht zentrenrelevant

10 % beläuft sich die Umsatzerwartung des Vollsortimenters (inkl. der Vorkassenzonenanbieter) auf ca. 7,0 Mio. €.

**Tabelle 6: Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens (Gesamtvorhaben)**

Daten	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I, davon	11,4	39 – 40	4,5
<i>Großbüllesheim</i>	4,7	40 – 41	1,9
<i>Kleinbüllesheim</i>	3,2	40 – 41	1,3
<i>Dom-Esch</i>	1,9	36 – 37	0,7
<i>Wüschheim</i>	1,6	36 – 37	0,6
Zone II	2,7	19 – 20	0,5 – 0,6
<i>Kessenich</i>	0,7	19 – 20	0,1 – 0,2
<i>Weidesheim</i>	2,0	19 – 20	0,4
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14,1</b>	<b>35 – 36</b>	<b>5,0 – 5,1</b>
Streuumsatz (ca. 20 %)			1,2 – 1,3
<b>Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (90 %)</b>			<b>6,3</b>
<b>Umsatz mit zentrenrelevanten Sortimenten (10 %)</b>			<b>0,7</b>
<b>gesamt</b>			<b>7,0</b>

GMA-Berechnungen 2018; ca.-Werte, gerundet

Mit einer **Gesamtumsatzleistung von rd. 7,0 Mio. €** bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht der projektierte Lebensmittelvollsortimenter eine Flächenproduktivität (brutto) in Höhe von ca. € 4.000 je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit liegt er unterhalb einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. € 4.440 je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die als Durchschnittswert für E-aktiv- bzw. E-Neukauf-Märkte mit einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 1.150 m<sup>2</sup> veröffentlicht ist.<sup>21</sup> Hierzu ist anzumerken, dass der projektierte Lebensmittelvollsortimenter in Kleinbüllesheim um ca. 50 % größer ist als die durchschnittliche Filialgröße, auf die sich die rd. € 4.440 je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beziehen.

Es ist handelswissenschaftlich unbestritten, dass mit steigender Verkaufsfläche auch die Flächenproduktivitäten sinken, wenn Filialen aufgrund aktueller Markterfordernisse (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regalierung, größere Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereiche in der Vorkassenzone) größer als die (bisherige) Durchschnittsfiliale geplant werden. Darüber hinaus befindet sich der Standort in einem vergleichsweise einwohnerschwachen Umfeld. Dennoch ist ein solcher Markt unter wirtschaftlichen Aspekten als absolut rentabel zu sehen. Angesichts der sehr hohen Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes und der hohen unterstellten (zusätzlichen) Streuumsätze i. H. v. ca. 20 % bildet die vorstehende Umsatzprognose auf Basis des Marktanteilkonzeptes aus Gutachtersicht einen **realitätsnahen worst case** ab.

<sup>21</sup> Quelle: Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report 2017 / 2018.

Nachstehend erfolgt dennoch auch die Berechnung der Umsatzleistung sowie die Bewertung der möglichen absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen unter Zugrundelegung der **durchschnittlichen Flächenleistung**<sup>22</sup> eines Edeka-Marktes von € 4.440 / m<sup>2</sup> VK i. S. e. **absoluten worst case-Ansatzes**. Demnach wäre für den Vollsortimenter von einem Gesamtumsatz i. H. v. ca. 7,7 – 7,8 Mio. € auszugehen, davon ca. 7,0 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.<sup>23</sup>

Legt man für die Ermittlung der Umsatzleistung über das Marktanteilkonzept die aktuellen Kaufkraftwerte im Einzugsgebiet zugrunde (vgl. Kapitel III, 2) und geht wieder von 20 % Streuumsätzen und 10 % Umsatzanteil für nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aus (vgl. Tabelle 6) so ergibt sich eine Umsatzerwartung von ca. 7,6 – 7,7 Mio. € für den Lebensmittelvollsortimenter mit 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>24</sup>. Dies liegt noch leicht unter dem oben angeführten absoluten worst case Ansatz, der im weiteren Gutachten für die Bewertung der wettbewerblichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zugrunde gelegt wurde. Selbst wenn man also außer Acht lässt, dass die Hauptwettbewerber im Lebensmittelsegment in den letzten Jahren von der steigenden Nachfrage in Euskirchen profitiert haben, sind die Auswirkungen des Vorhabens nicht höher zu sehen, als bereits 2018 ermittelt. Die Umverteilungswerte des

<sup>22</sup> Die Steigerungen bei der Flächenleistung im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren sind im Wesentlichen auf Kaufkraftsteigerungen zurückzuführen (Lebensmittelkaufkraft 2008: 1.788 € / Kopf; Lebensmittelkaufkraft 2016: 2.035 € / Kopf = ca. + 14 %, jeweils auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes und GMA-Berechnungen). Die Flächenleistungen sind in einem vergleichbaren Zeitraum (2008 – 2015) gemäß EHI-Daten von durchschnittlich ca. € 3.800 / m<sup>2</sup> VK auf ca. € 4.230 / m<sup>2</sup> VK (= ca. + 11 %) angestiegen und damit (leicht) hinter der Entwicklung der Kaufkraft zurückgeblieben. Die Kaufkraftsteigerungen sind in der GMA-Auswirkungsanalyse (bei der Kaufkraft in Kapitel III, 2.) berücksichtigt und liegen der Untersuchung im Rahmen des Marktanteilkonzeptes zugrunde. Die verfügbare Kaufkraft wiederum beeinflusst den möglichen Umsatz (und damit die Flächenproduktivität) und nicht umgekehrt.

<sup>23</sup> Üblicherweise erfolgt die Ermittlung des Umsatzes nicht unter Heranziehung pauschaler und für den gesamtdeutschen Raum gültiger Flächenproduktivitäten. Vielmehr wird auf der Grundlage der Standortrahmenbedingungen, der konkreten Angebots- und Nachfragesituation sowie der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen in der Untersuchungsregion ermittelt, welchen Anteil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung das Vorhaben in den jeweiligen Zonen an sich binden kann. Unter Gegenüberstellung dieser Marktanteile mit der vorhandenen projektrelevanten Kaufkraft und Zonen wird somit der Umsatz ermittelt, den das Planvorhaben am Standort Luxemburger Straße in Kleinbüllesheim voraussichtlich erzielt (s. Tabelle 6). Aus diesem Umsatz lässt sich wiederum die Flächenleistung je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ableiten.

Die Annahme pauschaler bundesdurchschnittlicher Flächenleistungen, welche in ländlich geprägten Räumen – wie im nordöstlichen Teilraum der Stadt Euskirchen der Fall – i. d. R. nicht erzielt werden, berücksichtigt die individuellen Standortrahmenbedingungen eines Planstandortes nicht. Mit sehr hohen Marktanteilen und mit einem Umsatzanteil durch Streukunden i. H. v. 20 % wird innerhalb der gebotenen Vorgehensweise bereits von hohen Werten i. S. e. realitätsnahen worst case-Szenarios ausgegangen. Daneben werden jedoch im Folgenden auch die möglichen Auswirkungen unter Ansatz bundesdurchschnittlicher Flächenleistungen des Vollsortimenters bewertet. Dabei wird von einem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente i. H. v. 90 % (= ca. 7,0 Mio. € Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ausgegangen.

<sup>24</sup> Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente in Zone I: 12,4 Mio. €, bei einem Marktanteil von 39 – 40 % ergibt dies einen Umsatz von 4,9 Mio. €. Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente in Zone II: 2,9 Mio. €, bei einem Marktanteil von 19 – 20 % ergibt dies einen Umsatz von 0,6 Mio. €. Addiert man hierzu noch 20 % Streuumsätze und 10 % für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ergibt sich eine Gesamtumsatzerwartung von 7,6 – 7,7 Mio. €, was einer Flächenproduktivität von 4.340 - 4.400 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht.

absoluten worst case aus den nachfolgenden Kapiteln – siehe insbesondere Tabelle 7 – sind nach wie vor gültig.

### **3. Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte**

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

#### **3.1 Bewertung der möglichen Auswirkungen im Einzugsgebiet und daran angrenzend**

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden die berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- /// die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz des Planvorhabens insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmittelvollsortimentern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt sind die durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten<sup>25</sup> wie folgt zu prognostizieren:

- /// **Innerhalb des Einzugsgebietes**, in dem eine nur rudimentäre Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten (aktuell: zwei Bäckereien, ein Getränkeanbieter in Großbüllesheim) vorhanden ist, können die möglichen Auswirkungen der Planung mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht seriös quantifiziert werden, da die konkrete Zusammensetzung der Vorkassenzone nicht bekannt ist. Je nach konkretem Angebot können auf einzelbetrieblicher Ebene betriebsschädigende Wirkungen nicht ausgeschlossen werden.<sup>26</sup> Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Großbüllesheim jedoch nicht vorhanden. Folglich sind hier keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass in hohem Maße Kaufkraft in das Einzugsgebiet zurückgeholt wird, die aktuell an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes fließt und dort gebunden wird, und die Versorgungssituation in diesem Teilraum Euskirchens deutlich verbessert wird (hier folglich auch keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen eintreten).<sup>27</sup> Vor diesem Hintergrund sind Umsatzumverteilungswirkungen fast ausschließlich außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.
- /// Der Großteil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes (nahversorgungsrelevante Sortimente: rd. 6,3 Mio. € bzw. max. 7,0 Mio. €) wird **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilt:
  - Im **nördlichen Teilbereich der Kernstadt** (Rewe / Penny, Jülicher Ring; Netto, Kölner Straße) werden nur im Lebensmittelsegment geringe Umverteilungswirkungen erfolgen. Diese belaufen sich auf ca. 0,4 – 0,5 Mio. € (bzw. max. 0,5 – 0,6 Mio. €) und damit max. 4 % (bzw. max. 4 – 5 %) gegenüber den heutigen Anbietern.
  - In den **autokundenorientierten Lagen in Euskirchen** (v. a. Roitzheimer Straße / Narzissenweg sowie Stresemannstraße und An der Vogelrute) ist im Lebensmittelsegment mit einer Umsatzumverteilung von rd. 4,0 – 4,1 Mio. € (bzw. max. 4,5 Mio. €) und einer Umverteilungsquote von rd. 7 % (bzw. rd. 7 – 8 %)

<sup>25</sup> Aufgrund der geringen Größenordnung können städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei den jeweiligen zentrenrelevanten Einzelsortimenten ausgeschlossen werden, s. auch Kapitel III, 3.3.

<sup>26</sup> Nach Angaben des Auftraggebers wurden bereits Gespräche mit einigen Betrieben zur Verlagerung an den Planstandort geführt

<sup>27</sup> Für den Getränkemarkt ist aufgrund der Angebote im Vergleich zu einem Vollsortimenter nicht von einer Betriebsschließung auszugehen, da dieser über zahlreiche Zusatzangebote verfügt (z. B. Verleih, Lieferservice) und zudem eher dem Großhandel zuzurechnen ist.

zu rechnen. Da es sich um dezentrale, autokundenorientierte Standorte handelt, sind weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Die im **Nahversorgungszentrum Kuchenheim** zu erwartenden Umsatzumverteilungen belaufen sich bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 0,2 – 0,3 Mio. € und damit auf ca. 7 % (bzw. max. 8 %). Sie beziehen sich in erster Linie auf den ansässigen CAP-Markt mit Bäckerei im Vorkassenbereich. Begründet sind diese v. a. in der räumlichen Nähe zum Planstandort und der Überschneidungen der jeweiligen Einzugsgebiete (v. a. Weidesheim). Der CAP-Markt hat sich in den vergangenen Jahren modernisiert und die Verkaufsfläche nach Umflagung von Edeka auch leicht erweitert. Mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich inkl. Gastronomie ist er gut aufgestellt; zu den jeweiligen Zeitpunkten der Besichtigungen in den vergangenen Jahren war er stets gut frequentiert.<sup>28</sup>

<sup>28</sup>

Der CAP-Markt wurde zuvor von der Edeka betrieben und wird aktuell von Edeka beliefert. Zur Absicherung der möglichen wirtschaftlichen Risiken hatte die Edeka bei CAP – basierend auf Echtdaten – eine Umsatzprognose für diesen unter Berücksichtigung der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Kleinbüllesheim durchgeführt. Demnach wurde seinerzeit die Entscheidung von CAP, den Markt zu übernehmen, auf der Grundlage eines für die Zeit nach der Etablierung des Lebensmittelvollsortimenters prognostizierten Gesamtumsatzes getroffen, der – bezogen auf einen etwas kleineren Markt als die heutigen ca. 650 m<sup>2</sup> VK – etwa ca. 10 % unter dem Niveau liegt, welche die GMA für den Bestandsmarkt vor der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters unterstellt hat. Da der Lebensmittelmarkt in Kleinbüllesheim bislang nicht realisiert wurde und Umsatz und Flächenleistung des CAP-Marktes demnach höher liegen, bestätigt dies die (demnach realistische) GMA-Einschätzung der Flächenproduktivität des CAP-Marktes von derzeit ca. € 4.000 / m<sup>2</sup> VK, die auch für den laufenden Betrieb vom Betreiber des CAP-Marktes bestätigt wurde. Seit der Umsatzprognose hat der CAP-Markt zudem seine Verkaufsfläche erweitert und modernisiert und seine Marktposition in Kuchenheim damit gefestigt.

- Eine Betriebsschließung ist aus Gutachtersicht auch vor dem Hintergrund des Nachfragepotenzials nicht zu erwarten. In Kuchenheim und Weidesheim leben zusammen ca. 4.100 Einwohner<sup>29</sup>, die über eine Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente in Höhe von ca. 9,5 Mio. € verfügen. Bei einer Kaufkraftabschöpfung von ca. 35 % dieser Kaufkraft<sup>30</sup> kann ein Lebensmittelmarkt in Kuchenheim einen Umsatz in Höhe von ca. 3,3 Mio. € erwirtschaften. Dies entspräche bei einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> (aktuelle CAP-Fläche) einer Flächenproduktivität von ca. 5.000 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche die Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes – unabhängig von der Frage CAP oder ein konventioneller Betreiber – in Kuchenheim verdeutlicht.<sup>31</sup>
- Gegenüber den Einzelhandelsangeboten in **Weilerswist und Swisttal** sind bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1,4 – 1,5 Mio. € (bzw. ca. 1,6 – 1,7 Mio. €) und einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %<sup>32</sup> zu ermitteln, die v. a. die an autokundenorientierten Standorten liegenden Lebensmittelmärkte tangieren. Unter Berücksichtigung der

<sup>29</sup> Zum 31.12.2017 lebten in Kuchenheim und Weidesheim zusammen rund 4.340 Einwohner; dieser Teilraum hat also einen deutlichen Einwohnerzuwachs (+ 5,9 %) und damit eine Kaufkraftsteigerung erfahren, was sich auch positiv auf den Umsatz von CAP ausgewirkt haben dürfte.

<sup>30</sup> Hierbei handelt es sich um eine rein theoretische Betrachtung für einen Lebensmittelmarkt allgemein, unabhängig vom Betreiber CAP. Die Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 35 % stammt von der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ bzw. aus dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen. Dieser Wert gilt allgemein als anerkannter Orientierungswert für eine verträgliche Kaufkraftabschöpfung von Lebensmittelmärkten in ihrem jeweiligen Nahbereich, der – wie für den Markt in Kuchenheim aufgrund der ländlichen Struktur der Fall – auch mehrere Kilometer umfassen kann, sofern der Lebensmittelmarkt den einzigen Nahversorger in diesem Nahbereich darstellt. Als Nahbereich für Kuchenheim sind die Stadtteile Kuchenheim selbst sowie Weidesheim anzusehen, aus welchen fast der gesamte Umsatz des CAP-Marktes erzielt wird. Nur sehr geringe Umsätze stammen hingegen aus Klein- und Großbüllesheim, deren Einwohner gegenwärtig stark auf die dezentralen Standorte in der östlichen Euskirchener Kernstadt orientiert sind und deren Umsatzanteil für den CAP-Markt in Kuchenheim nur im Rahmen dieser Analyse höher unterstellt wurden, um einen worst case abzubilden. Mit anderen Worten: Es wurde eine höhere Einkaufsorientierung der Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens auf Kuchenheim unterstellt, als dies aufgrund der Angebotssituation in Euskirchen (insbesondere in der östlichen Kernstadt) der Fall sein dürfte. Die (hypothetische) Flächenproduktivität von 5.000 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei einer Kaufkraftabschöpfung von 35 % verdeutlicht lediglich das zusätzliche Umsatzpotenzial eines Lebensmittelmarktes in Kuchenheim und sagt nichts über die Leistungsfähigkeit des CAP-Marktes selbst aus. Die Höhe der genauen Abschöpfung ist letztlich u. a. von der Größe des Lebensmittelmarktes, der geführten Artikel, der Bekanntheit des Betreibers und der Betreiberqualität auf der einen Seite sowie von der Wettbewerbssituation und der Wegebeziehungen / räumlichen Entfernungen bzw. dem Verbraucherverhalten auf der anderen Seite abhängig.

<sup>31</sup> Dies entspräche einer Flächenleistung, die über dem Durchschnitt einer Reihe von konventionellen Lebensmittel-filialisten liegt. Laut dem Retail Real Estate Report 2017 / 2018 der Hahn-Gruppe liegen die Flächenproduktivitäten z. B. der Discounter Netto (4.250 € / m<sup>2</sup> VK) und Norma (3.550 € / m<sup>2</sup> VK) sowie der Supermärkte Rewe (4.020 € / m<sup>2</sup> VK) und Edeka (4.440 € / m<sup>2</sup> VK) deutlich unterhalb dieses Wertes. Auch in der (rein theoretischen) Betrachtung ohne die Kaufkraft der Einwohner in Weidesheim (Teil der Zone II des Planvorhabens, ca. 2,0 Mio. € bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d. h. 7,5 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Kuchenheim) würde die Flächenleistung immer noch über € 4.000 / m<sup>2</sup> VK liegen).

<sup>32</sup> Bezogen nur auf die Lebensmittel- und Drogerieumsätze der Lebensmittelmärkte. Die tatsächlichen Auswirkungen fallen etwas niedriger aus, da die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (z. B. in Drogeriemärkten) nicht berücksichtigt sind. Dies ist angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquoten jedoch unerheblich, da auch unter Zugrundelegung nur der Lebensmittelmärkte die Umverteilungsquote 3 % nicht übersteigen wird.

Leistungsfähigkeit der ansässigen Anbieter ist nicht von einer Betriebsgefährdung der Märkte auszugehen. Demnach sind auch keine negativen Folgewirkungen abzuleiten. Der faktische zentrale Versorgungsbereich in Weilerswist wird nur nachrangig tangiert.

Damit wird zusammenfassend der Umsatz des Gesamtvorhabens bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus den in Tabelle 7 aufgeführten Teilräumen rekrutiert.

Wie in der Spalte „Anteil in %“ zu erkennen ist, werden im Rahmen der Modellrechnung die Umsatzumverteilungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum in Kuchenheim unter allen Standorten am stärksten gewichtet (4,1 % Anteil an der Umsatzumverteilung / 2,7 % Anteil am Umsatz im Untersuchungsraum = Faktor 1,52). Die Umsatzumverteilungen gegenüber den autokundenorientierte Lagen werden demgegenüber ähnlich hoch gewichtet (64,4 % / 43,7 % = Faktor 1,47), obwohl diese für die Einwohner in Kleinbüllesheim, Großbüllesheim und Kessenich über die Kölner Straße verkehrlich besser zu erreichen sind als der CAP-Markt in Kuchenheim und diese weitergehende nahversorgungsrelevante Angebote (z. B. Drogeriemarkt) aufweisen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Umsatzumverteilung gegenüber den autokundenorientierten Lagen auch der Anbieter Aldi Stresemannstraße enthalten ist, welcher mit einer Entfernung von 3 km zum Planstandort deutlich näher liegt als der Anbieter in Kuchenheim.

Die Umsatzumverteilungen gegenüber sonstigen Lagen (nördliche Kernstadt 7,5 % / 8,9 % = Faktor 0,84; Weilerswist und Swisttal 23,5 % / 44,7 % = Faktor 0,53) fallen deutlich geringer aus. Damit wird i. S. e. worst case-Szenarios unterstellt, dass das Nahversorgungszentrum Kuchenheim – bezogen auf seine Ausstattung – gegenwärtig im Einzugsgebiet eine genauso starke Versorgungsbedeutung hat wie die autokundenorientierten Lagen in ähnlicher räumlicher Entfernung bzw. geringerer Entfernung, was angesichts der umfangreichen Angebotsituation an diesen Standorten nicht der Fall sein dürfte. Auch damit wird den Anforderungen an eine worst case-Betrachtung Rechnung getragen.

**Tabelle 7: Umsätze und Umsatzanteile im betrachteten Teilraum in Gegenüberstellung zu den Umsatzumverteilungen**

Standortlagen	nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt				
	Umsatz Bestand		Umsatzumverteilung		Anteil in %
	in Mio. €	Anteil in %	realistischer worst-case (Marktanteil-konzept)	absoluter worst-case (bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität)	
			in Mio. € (Quote in %)	in Mio. € (Quote in %)	
nördliche Kernstadt Euskirchen (v. a. Rewe / Penny, Netto)	11,7	8,9 %	0,4 – 0,5 (4 %)	0,5 – 0,6 (4 – 5 %)	7,5 %
autokundenorientierte Lagen (v. a. HIT, real, 2x Aldi, Lidl, Trinkgut, dm)	57,2	43,7 %	4,0 – 4,1 (7 %)	4,5 (7 – 8 %)	64,4 %
Nahversorgungszentrum Kuchenheim (v. a. CAP)	3,6	2,7 %	0,2 – 0,3 (7 %)	0,2 – 0,3 (8 %)	4,1 %
Weilerswist und Swisttal	58,5	44,7 %	1,4 – 1,5 (2 – 3 %)	1,6 – 1,7 (2 – 3 %)	23,5 %
sonstige Standorte (v. a. Innenstadt Euskirchen)	---	---	< 0,1	< 0,1	0,5 %
<b>gesamt</b>	---	---	<b>6,3</b>	<b>7,0</b>	<b>100,0 %</b>

GMA-Berechnungen 2018; Rundungsdifferenzen möglich

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass sich die Umverteilungseffekte aufgrund der Ansiedlung der Planvorhaben überwiegend auf Betriebe in autokundenorientierter Lage beziehen und somit weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge haben.

Auch unter Zugrundelegung aktueller Einwohner- und Kaufkraftwerte im Rahmen des Marktanteilkonzeptes lässt sich eine Umsatzerwartung des Vorhabens ermitteln, die unterhalb des in Tabelle 7 dargestellten absoluten worst case liegt. Die Umverteilungswirkungen liegen folglich maximal bei den so 2018 bereits ermittelten Werten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren auch die Umsätze der Bestandsanbieter aufgrund der gestiegenen Nachfrage in Euskirchen gewachsen sind, was wiederum die Umverteilungsquoten relativiert. Die 2018 getroffenen Bewertungen der Auswirkungen haben auch heute noch Gültigkeit.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen maximal 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche), davon wird bereits ein gewisser Teil auf übliche Randsortimente eines Lebensmittelvollsortimenter wie Tiernahrung (nicht zentrenrelevant) und Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren entfallen. Die in Tabelle 5 genannten Anbieter in der Euskirchener Innenstadt sind allesamt mittel- bis großflächig und weisen jeweils allein mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den betreffenden Sortimenten auf. Bereits dieses Verkaufsflächenverhältnis zeigt auf, dass hier keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Auch andere zentrale

Versorgungsbereiche in den Stadtteilen, wie in Flammersheim und Stotzheim sind nicht betroffen, Sie liegen relativ weit vom Planstandort entfernt, sodass weder bei nahversorgungsrelevanten noch sonstigen Sortimenten Auswirkungen ermittelbar sind.

### 3.2 Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Kuchenheim

Innerhalb des voraussichtlichen betrieblichen Einzugsgebietes des Planvorhabens ist kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden. Außerhalb des Einzugsgebietes liegt der zentrale Versorgungsbereich Kuchenheim mit einer Entfernung von ca. 4,0 km dem Planstandort am nächsten, welcher v. a. Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Kuchenheim sowie den benachbarten Ortsteil Weidesheim übernimmt und mit einer Umsatzumverteilungsquote von 7 % bzw. max. 7 – 8 % betroffen sein kann.<sup>33</sup> Die weiteren Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zum Nahversorgungszentrum Kuchenheim sind wie folgt zu bewerten:

- /// Der seinerzeit kleinflächige Lebensmittelmarkt (Edeka) in Kuchenheim entsprach nicht mehr den aktuellen Markterfordernissen (v. a. kleine Verkaufsfläche). Demnach wurden in Kuchenheim zwei potenzielle Entwicklungsflächen definiert, um „die Versorgung des Ortsteils auch im Falle einer Schließung des ansässigen Nahversorgers zu gewährleisten.“<sup>34</sup>
- /// Zwischenzeitlich hat der umfirmierte Lebensmittelmarkt (jetzt CAP) am Standort seine Verkaufsfläche erweitert und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Vor diesem Hintergrund kann die Nahversorgung im Ortsteil Kuchenheim als gesichert angesehen werden<sup>35</sup>, welche die Entwicklung und Ertüchtigung von einer der beiden Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt entbehrlich macht. Ohnehin ist nicht zu erwarten, dass angesichts des Versorgungsgebietes des Nahversorgungszentrums Kuchenheim mit ca. 4.000 Einwohnern zwei Lebensmittelmärkte dauerhaft nebeneinander agieren können. Vielmehr würde mit der Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes ein Verdrängungswettbewerb in Kuchenheim stattfinden, welcher

<sup>33</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, November 2014, S. 86.

<sup>34</sup> s. GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, November 2014, S. 90.

<sup>35</sup> Der CAP-Markt wurde zuvor von der Edeka betrieben und wird aktuell von Edeka beliefert. Zur Absicherung der möglichen wirtschaftlichen Risiken hatte die Edeka bei CAP – basierend auf Echtdaten – eine Umsatzprognose für diesen unter Berücksichtigung der möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Kleinbüllesheim durchgeführt. Demnach wurde seinerzeit die Entscheidung von CAP, den Markt zu übernehmen, auf der Grundlage eines für die Zeit nach der Etablierung des Lebensmittelvollsortimenters prognostizierten Gesamtumsatzes getroffen, der – bezogen auf einen etwas kleineren Markt als die heutigen ca. 650 m<sup>2</sup> VK – etwa ca. 10 % unter dem Niveau liegt, welche die GMA für den Bestandsmarkt vor der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters unterstellt hat. Da der Lebensmittelmarkt in Kleinbüllesheim bislang nicht realisiert wurde und Umsatz und Flächenleistung des CAP-Marktes demnach höher liegen, bestätigt dies die (demnach realistische) GMA-Einschätzung der Flächenproduktivität des CAP-Marktes von derzeit ca. € 4.000 / m<sup>2</sup> VK, die auch für den laufenden Betrieb vom Betreiber des CAP-Marktes bestätigt wurde. Seit der Umsatzprognose hat der CAP-Markt zudem seine Verkaufsfläche erweitert und modernisiert und seine Marktposition in Kuchenheim damit gefestigt.

zur Betriebsaufgabe voraussichtlich des CAP-Marktes führen würde. Das Einzelhandelskonzept 2014 wies auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einer der ausgewiesenen Entwicklungsflächen im ZVB Kuchenheim unter der Annahme hin, dass sich der gerade eingerichtete CAP-Markt nicht am Markt etablieren könnte. Die Stärkung des Versorgungsbereiches sollte sich jedoch nicht auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beschränken. Insofern strebte das Einzelhandelskonzept bereits damals nicht die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten in Kuchenheim an.

- Für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Kuchenheim (insbesondere auch der Entwicklungsflächen) sollten daher andere Nutzungen in Erwägung gezogen werden, insbesondere aus den Bereichen Wohnen und Dienstleistungen / Gastronomie.

Mit Blick auf das Einzugsgebiet des projektierten Marktes am Standort Luxemburger Straße in Kleinbüllesheim ist festzuhalten, dass es sich um einen klassischen Nahversorgungsmarkt für die nördlichen Ortsteile von Euskirchen handelt. Auch wenn der Standort nur an einer Seite direkt an Wohnbebauung anschließt, ist er aufgrund der Siedlungsstruktur und der ebenen Topografie sowohl fußläufig als auch per Fahrrad von Kleinbüllesheim und Großbüllesheim aus gut erreichbar. Das betriebliche Einzugsgebiet beschränkt sich auf die nördlichen Ortsteile von Euskirchen in Zone I und umfasst in Zone II zwei weitere Ortsteile von Euskirchen, die wiederum aufgrund ihrer Lage und der Nähe zu anderen Wettbewerbsstandorten eine Mehrfachorientierung an andere Einkaufsstandorte aufweisen werden. Grundsätzlich geht das Einzugsgebiet jedoch nicht über den nördlichen Teilbereich der Stadt Euskirchen hinaus.

Für die Planung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW Voraussetzung, dass der Verkaufsflächenumfang nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst. Dies bedeutet, dass auf mindestens ca. 1.575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren / Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel, Schnittblumen) bzw. auf max. 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche andere als nahversorgungsrelevante Sortimente (d. h. zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente) angeboten werden. Die Einhaltung dieser Flächenkontingente wird im Rahmen des Bebauungsplans durch die entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Diese Voraussetzung kann erfüllt werden, da bereits ein Großteil der Sortimente des geplanten Lebensmittelvollsortimenters dem nahversorgungsrelevanten Segment zuzuordnen ist. Neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden insbesondere Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) sowie in sehr begrenztem Rahmen Schnittblumen geführt, die nach Euskirchener Liste nahversorgungsrelevant sind. Nach Erfahrungen der GMA ist davon auszugehen, dass ca. 95 % des Gesamtumsatzes des Lebensmittelmarktes

mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt wird, inkl. kleinteiligen Shops, die sich typischerweise in einem Vollsortimenter ansiedeln, ca. 90 %. Weitere Sortimente wie Schreibwaren, Zeitschriften oder Haushaltswaren, die nach Euskirchener Liste zentrenrelevant sind, werden nur auf sehr untergeordneten Verkaufsflächen geführt; ebenso Tiernahrung, die nach Euskirchener Liste nicht zentrenrelevant ist.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche schließt eine deutliche Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen. Der Standort ist auch fußläufig und per Fahrrad erreichbar und liegt zentral für die weiteren Ortsteile im nördlichen Stadtgebiet erreichbar. Da darüber hinaus keine Auswirkungen auf integrierte Lagen, zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Euskirchen und Nachbargemeinden zu erwarten sind, übernimmt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Auch hinsichtlich der Aussagen zu den Auswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim gibt es angesichts der aktuellen Nachfrage- und Angebotsdaten keine Gründe für eine Neubewertung.

#### 4. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des projektierten Vorhabens sind bezüglich des LEP NRW hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

Ziel / Grundsatz der Landesplanung	Planvorhaben
<b>Ziel 1 (6.5-1):</b> Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	Standort liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>Ziel 2 (6.5-2):</b> Zentrenrelevante Kernsortimente: Standort nur in zentralen Versorgungsbereichen	Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; da es sich um Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt, kann in diesem Falle auch die Ausnahmeregelung greifen: <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gegenwärtig sind in Groß- / Kleinbüllesheim oder in den anderen, nördlichen Ortsteilen von Euskirchen keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen und auch keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht möglich</li> <li>/// Das Planvorhaben dient der Versorgung der nördlichen Ortsteile der Stadt Euskirchen, da hier gegenwärtig keine Lebensmittelanbieter ansässig sind und dieser Bereich eine Unterversorgung aufweist. Es schließt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine Versorgungslücke.</li> </ul>
<b>Ziel 3 (6.5-3):</b> Beeinträchtigungsverbot	Eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Kuchenheim ist aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen gegenüber dem Magnetbetrieb CAP nicht zu erwarten.

Ziel / Grundsatz der Landesplanung	Planvorhaben
<b>Grundsatz 4 (6.5-4):</b> Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche	Grundsatz findet keine Anwendung bei Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
<b>Ziel 5 (6.5-5):</b> Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente	Ziel findet keine Anwendung bei Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
<b>Grundsatz 6 (6.5-6):</b> Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente	Grundsatz findet keine Anwendung bei Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
<b>Ziel 7 (6.5-7):</b> Überplanung von vorhandenen Standorten	Ziel findet keine Anwendung, da es sich nicht um die Überplanung eines vorhandenen Standortes handelt
<b>Ziel 8 (6.5-8):</b> Einzelhandelsagglomerationen	Ziel findet keine Anwendung, da es sich nicht um eine Einzelhandelsagglomeration handelt.
<b>Grundsatz 9 (6.5-9):</b> Regionale Einzelhandelskonzepte	Grundsatz 9 ist nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung in einem evtl. Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient. Außerdem ist die Stadt Euskirchen nicht Teil eines regionalen Einzelhandelskonzeptes.
<b>Ziel 10 (6.5-10):</b> Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung	Ziel 10 findet nur dann Anwendung, sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. In diesem Fall wird Ziel 10 nicht entsprochen, da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt (dann jedoch Ausnahmeregelung wegen Nahversorgung möglich, vgl. oben).

GMA-Zusammenstellung 2018

## 5. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Euskirchen

Gemäß Einzelhandelskonzept Euskirchen sollen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mithilfe von standortbezogenen Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich gesteuert werden. Dabei wurden auf Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes branchen- und standortbezogene **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung** definiert.

Nahrungs- und Genussmittel, die als Kernsortiment des geplanten Vollsortimenters zu bezeichnen sind, gehören lt. Einzelhandelskonzept Euskirchen zu den zentren- bzw. **nahversorgungsrelevanten Sortimenten**.<sup>36</sup> Grundsätzlich sind diese in den sog. zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen bzw. siedlungsräumlich integrierten Lagen anzusiedeln.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es im nördlichen Teil der Stadt Euskirchen keine **zentralen Versorgungsbereiche** oder **Nahversorgungslagen** gibt. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Planareal um eine Ortsrandlage, die jedoch direkt an den Siedlungsrand von Kleinbüllesheim

<sup>36</sup> GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, November 2014.

anschließt und fußläufig sowohl aus weiten Teilen Kleinbüllesheims als auch den südlichen Teilräumen von Großbüllesheim erreicht werden kann.

Im Norden Euskirchens gibt es gegenwärtig keinen adäquaten Lebensmittelmarkt, dementsprechend sind hier **Versorgungslücken** zu konstatieren. Vor diesem Hintergrund ist eine Verbesserung der (fußläufigen) Nahversorgung anzustreben. Da Klein- und Großbüllesheim die größten und einwohnerstärksten Ortsteile im nördlichen Stadtgebiet darstellen, sind diese für eine entsprechende Einzelhandelsansiedlung zu bevorzugen.

Die Ermittlung der Umverteilungswirkungen hat aufgezeigt, dass **zentralen Versorgungsbereichen** in Euskirchen durch die Ansiedlung **nicht beeinträchtigt** sind. Dies trifft auch auf das Nahversorgungszentrum Kuchenheim zu, in dem ein CAP-Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer und Nahversorger fungiert. Dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim kommt die Nahversorgung von Kuchenheim und dem nördlich angrenzenden Ortsteil Weidesheim zu. Auch wenn Kunden aus Weidesheim künftig auch an den Planstandort Kleinbüllesheim tendieren – der Ortsteil ist der Einzugsgebietszone II zuzuordnen –, sind die Kaufkraftabflüsse doch nicht so stark, dass ein Marktaustritt des CAP-Marktes zu befürchten wäre.<sup>37</sup>

Nach Prüfung mehrerer Standortalternativen, die nach Angaben der Stadt Euskirchen nicht umsetzbar sind, wurde der Planstandort als einzig mögliche Entwicklungsfläche zur Aufwertung der Versorgungssituation im nördlichen Teil von Euskirchen identifiziert; er ist aus allen nördlichen Ortsteilen verkehrlich gut erreichbar.<sup>38</sup> Das Vorhaben kann damit als zielkongruent mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Euskirchen bewertet werden.

Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (vor allem zentrenrelevante Sortimente) können angesichts der geringen Größenordnung von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 175 m<sup>2</sup>) sowohl in der Stadt Euskirchen als auch in benachbarten Kommunen ausgeschlossen werden.

---

<sup>37</sup> Nach Kenntnisstand der GMA gibt es im zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim derzeit keine Flächen zur Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes, sodass die Marktposition von CAP als einzigem Anbieter auch weiterhin stabil bleibt.

<sup>38</sup> Im Einzelhandelskonzept 2014 (vgl. Kapitel I., 1.) wurde eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.500 m<sup>2</sup> als standortadäquat benannt. Vor dem Hintergrund der seither gestiegenen Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel, der zu erwartenden steigenden Einwohnerzahlen und der Tatsache, dass durch die projektierte Ansiedlung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Euskirchen und Nachbargemeinden zu erwarten sind, sind aus Gutachtersicht 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Vorkassenzonen) darstellbar.

## 6. Fazit

Der Planstandort in Kleinbüllesheim wurde bereits im Einzelhandelskonzept Euskirchen 2014 (Entwurf) als Standort für die Nahversorgung der nördlichen Stadtteile von Euskirchen befürwortet, da in diesem Teilraum mit rd. 5.000 Einwohnern derzeit keine Lebensmittelversorgung mit Ausnahme von Kleinstanbietern (z. B. Bäckereien) vorhanden ist. Da sich der Standort zwischen den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen Kleinbüllesheim und Großbüllesheim befindet, er sich direkt an die Siedlungslage von Kleinbüllesheim anschließt und angesichts der flachen Topographie auch in einem 700 m-Radius fußläufig weite Teile der beiden Ortsteile erreicht werden, **wurde dieser Standort als potenzieller Standort für Nahversorgungsbetriebe im Einzelhandelskonzept 2014 bereits aufgenommen.**

Die aktuelle Planung sieht einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.750 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche vor, die abschließend wie folgt zu bewerten ist:

Bei dem Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> VK handelt es sich nach gutachterlicher Einschätzung um eine **standortangemessene Größenordnung**, deren Einzugsgebiet sich ganz überwiegend auf die nördlichen Ortsteile von Euskirchen bezieht. Da durch die projektierte Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters keine Gefährdung des Nahversorgungszentrums Kuchenheim besteht und auch die Nachbargemeinden keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten haben, ist dieses Vorhaben in der projektierten Größenordnung von 1.750 m<sup>2</sup> VK an diesem Standort gut darstellbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente ist der Charakter eines Nahversorgers auch über die Sortimente gewahrt. Aufgrund der Festsetzung des Betriebstyps Vollsortimenter ist gleichzeitig auch gewährleistet, dass keine anderen, ungewünschten Betriebstypen angesiedelt werden können. So kann z.B. keine Standortkombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt entstehen.

Der Planstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es sind jedoch weder in Großbüllesheim, Kleinbüllesheim noch in anderen nördlichen Ortsteilen von Euskirchen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen oder faktische zentrale Versorgungsbereiche vorhanden. Da es sich bei dem Vorhaben um einen klassischen Nahversorgungsmarkt handelt, kann in diesem Fall somit auch die Ausnahmeregelung von Ziel 2 greifen, wobei ein Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Verkaufsflächenanteil mindestens 90 %) zu legen ist. Das Vorhaben übt keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf bestehende Versorgungslagen aus und erfüllt die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW, wonach die Festsetzung eines Sondergebietes aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich ist.

Der Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt, zusammen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Shops) schließt eine deutliche Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet. Die aktualisierten Daten zu Einwohnerzahlen, Kaufkraft und Angebotsstrukturen weisen zwar auf kleinere Veränderungen im Laufe der letzten Jahre hin, diese sind jedoch so gering, dass sie keinen Anlass für eine Neubewertung des Vorhabens geben. Die in den voranstehenden Kapiteln zu den Umverteilungswirkungen sind nach wie vor gültig und stellen einen absoluten worst-case dar (vgl. Tabelle 7), die Aussagen zu potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Grundlage der Berechnungen 2018 haben nach wie vor Gültigkeit. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können sowohl in der Stadt Euskirchen als auch in benachbarten Kommunen ausgeschlossen werden.

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Planstandort (Ansicht von Luxemburger Straße nach Nordosten)	18
Foto 2: Planstandort (Ansicht auf rückwärtige Wohnbebauung Militscher Straße)	18
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Zentren- und Standortstruktur Euskirchen	16
Karte 2: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes	19
Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Umfeld	24
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Sortimenten	23
Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber in Euskirchen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (außerhalb Einzugsgebiet)	26
Tabelle 4: Wesentliche Lebensmittel- und Getränkemärkte in Weilerswist und Swisttal	28
Tabelle 5: Wesentliche Wettbewerber in Euskirchen bei zentrenrelevanten Sortimenten (außerhalb des Einzugsgebietes)	31
Tabelle 6: Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens (Gesamtvorhaben)	34
Tabelle 7: Umsätze und Umsatzanteile im betrachteten Teilraum in Gegenüberstellung zu den Umsatzumverteilungen	41

## V. Anlage: Ergänzende Stellungnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW

Im März 2018 hat die GMA eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Euskirchen-Kleinbüllesheim vorgelegt. Der Standort soll zur Etablierung einer zeitgemäßen Nahversorgung für die nördlichen Stadtteile von Euskirchen (Kleinbüllesheim, Großbüllesheim, Wüschheim, Dom-Esch; im Folgenden als „Teilraum Nord“ bezeichnet) entwickelt werden, um die wohnortnahe Versorgung in diesem Teilbereich der Stadt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu gewährleisten bzw. herzustellen. Mittlerweile liegt eine entsprechende Bauleitplanung vor.

In der Auswirkungsanalyse vom März 2018 wurde bereits auf die Ziele des LEP NRW zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels eingegangen. Mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung ist noch einmal näher auf die Ausnahmeregel von Ziel 6.5-2 einzugehen, welche unter bestimmten Voraussetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässt. Im Wortlaut von Ziel 6.5-2 heißt es:

**„6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bezüglich der einzelnen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 sind für das Vorhaben in Kleinbüllesheim folgende Aspekte zusammenzufassen:

/// Für den Teilraum Nord, der die Ortsteile Kleinbüllesheim, Großbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch mit insgesamt ca. 5.000 Einwohnern umfasst, wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2014 eine **Versorgungslücke** festgestellt (vgl. GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen 2014, Seite 39, Seite 54 und Seite 95ff.). Ein zentraler Versorgungsbereich ließ sich hier aufgrund eines fehlenden Lebensmittelmarktes mit entsprechenden ergänzenden Umfeldnutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen nicht identifizieren. Auch im Rahmen einer Standortsuche für einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger für diesen Teilraum wurde kein Standort gefunden, der eine solche Ausweisung im Sinne eines zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt. An der Ortsdurchfahrtsstraße von Großbüllesheim (Großbüllesheimer Straße) sind zwar verschiedene kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleister ansässig, diese befinden sich jedoch teilweise in deutlichem Abstand zueinander und bilden keine zusammenhängende zentrale Einzelhandelslage. Darüber hinaus ist in der Ortsmitte von Großbüllesheim kein Standort vorhanden, an dem ein zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt umgesetzt werden könnte.

Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Kuchenheim, südlich von Kleinbüllesheim, wo derzeit ein CAP Lebensmittelmarkt als wesentlicher Nahversorger und Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich fungiert. Dieser befindet sich in ca. 3 km von Kleinbüllesheim bzw. in ca. 4 bis über 5 km Entfernung aus dem übrigen Kerneinzugsgebiet (übrige Zone I: Großbüllesheim, Wüschheim, Dom-Esch). Aufgrund dieser großen Entfernungen liegen **siedlungsstrukturelle Gründe** vor, welche – vor dem Hintergrund des vorliegenden Nachfragepotenzials im Teilraum Nord - eine Sondergebietsausweisung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung rechtfertigen.

Zudem liegen auch **städtebauliche Gründe** vor, da die Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim nicht möglich ist: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen 2014 war der heutige CAP-Standort noch durch einen Edeka Nahversorger belegt, der später in einen CAP-Markt umgeflaggt wurde. In diesem Zuge hat sich der entsprechende CAP-Markt auch modernisiert und erweitert. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen 2014 unklar war, ob der Lebensmittelmarkt dort erhal-

ten werden konnte, wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Entwicklungsflächen definiert, die – aus damaliger Perspektive – ggf. für einen Nahversorgungsmarkt in Frage kämen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung mit der Neuaufstellung und Erweiterung des CAP-Marktes ist die Nahversorgung in Kuchenheim gesichert; die 2014 ausgewiesenen Entwicklungsflächen stehen für weiteren größeren nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sprich einen weiteren Lebensmittelmarkt, nicht mehr zur Diskussion (vgl. vorliegende GMA-Auswirkungsanalyse März 2018, Seite 40 ff.). Aufgrund der engen baulichen Strukturen in den Ortsteilen des Teilraums Nord wie auch in Kuchenheim lassen sich keine ausreichend großen Flächen für einen modernen Lebensmittelmarkt identifizieren.

Somit sind weder im unmittelbar zu versorgenden Teilraum Nord, dessen Versorgungslücke durch die Bauleitplanung in Kleinbüllesheim geschlossen werden soll, noch im südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich von Kuchenheim Potenzialflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vorhanden, welche die Nahversorgung des nördlichen Teilraums übernehmen könnten.

**Somit liegt die erste Voraussetzung für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 vor: Eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.**

/// Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auch diese zweite Voraussetzung für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 ist im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Planstandort befindet sich zentral im Teilraum Nord gelegen und ist aus allen Ortsteilen mit dem Pkw gut erreichbar. Kunden aus Kleinbüllesheim und den südlichen Teilen von Großbüllesheim können den Planstandort fußläufig gut erreichen (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse März 2018, Karte 2); aus Wüschheim (ca. 1,5 km Straßendistanz) und Dom-Esch (ca. 2,5 km Straßendistanz) ist er aufgrund der ebenen Topografie auch per Fahrrad erreichbar. Auch über Buslinien sind die vier Ortsteile miteinander verbunden.
- Die Bauleitplanung legt einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest, von der mindestens 90 % der Verkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Euskirchener Sortimentsliste belegt werden müssen. Maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen durch sonstige zentrenrelevante oder auch nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Euskirchen belegt werden. Hierzu zählen u.a. typische Sortimente, die von Lebensmittelvollsortimentern stets als Randsortimente geführt werden, wie z. B. Schreibwaren, Zeitschriften, Tiernahrung, Haushaltswaren und

Kleinelektro wie Batterien und Glühbirnen). Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile für nahversorgungsrelevante Sortimente und der Festsetzung des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter ist somit eine Nahversorgungsbedeutung des Standortes gewährleistet.

- Auch die Gesamtverkaufsfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> ist für den Standort Kleinbüllesheim als angemessen anzusehen. Nach den Berechnungen der GMA kann der Markt am Planstandort Kleinbüllesheim zwar ein Einzugsgebiet erreichen, das neben den Ortsteilen Großbüllesheim, Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch als Zone I auch die Euskirchener Ortsteile Kessenich und Weidesheim in einer Zone II anspricht. Dennoch werden rd. 71 % der zu erwartenden Umsätze durch Kunden aus den vier Ortsteilen in Zone I erzielt (vgl. Auswirkungsanalyse GMA März 2018, Tabelle 6). Stellt man modellhaft den Umsatz des Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten abzüglich der Streuumsätze dem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial in Zone I des Einzugsgebietes gegenüber (5,0 – 5,1 Mio. € geteilt durch 11,4 Mio. €), so ergibt sich eine theoretische Kaufkraftbindung von ca. 44 – 45 %. Auch hieraus zeigt sich, dass die Größenordnung des projektierten Marktes für den zu versorgenden Teilraum Nord standortangemessen ist. Es verbleibt rechnerisch noch ausreichend Kaufkraftpotenzial für sonstige Lebensmittelanbieter wie dem Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte oder großformatigere Betriebstypen (z. B. CAP-Markt in Kuchenheim, sonstige Supermärkte, Discounter, SB-Warenhäuser). Auch künftig werden erhebliche Kaufkraftabflüsse aus den nördlichen Ortsteilen von Euskirchen an Standorte mit solchen großformatigen, attraktiven Lebensmittelangeboten, z. B. in der Euskirchener Kernstadt, abfließen.

**Somit liegt auch die zweite Voraussetzung für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW vor: Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.**

- ▮ Zentrale Versorgungsbereiche in Euskirchen oder in Nachbargemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Wie die Auswirkungsanalyse vom März 2018 darlegt, werden durch die Ansiedlung des projektierten Vollsortimenters mit max. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterschiedliche Standortlagen insbesondere innerhalb der Kernstadt Euskirchen betroffen. Die Umverteilungsquoten liegen dabei zwischen 4 – 5 % bei solitären Standorten in der nördlichen Kernstadt von Euskirchen und 7 – 8 % bei autokundenorientierten Lagen innerhalb der Kernstadt Euskirchens sowie gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim. Mit dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kuchenheim ist lediglich ein zentraler Versorgungsbereich mit

leicht erhöhten Umverteilungswirkungen betroffen; andere zentrale Versorgungsbereiche in Euskirchen werden dagegen kaum tangiert. Insbesondere die Innenstadt Euskirchen wird weniger als 1 % Umsatzumverteilung erfahren. Wie das Gutachten nachgewiesen hat, sind durch die Umverteilungswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim, insbesondere gegenüber dem CAP-Markt, keine betriebsgefährdenden Auswirkungen anzunehmen. Der vorhandene CAP-Markt ist als überdurchschnittlich leistungsfähig zu sehen und kann die in Folge der Neuansiedlung in Kleinbüllesheim eintretenden Wettbewerbswirkungen kompensieren (vgl. Auswirkungsanalyse GMA März 2018, Seite 35 ff, v. a. Seiten 40 – 42).

In anderen Umlandgemeinden wie Weilerswist und Swistal belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf max. 2 – 3 % und gehen insbesondere gegen Lebensmittelstandorte in Ortsrandlagen. Zentrale Versorgungsbereiche sind auch hier nicht betroffen.

**Damit ist auch die dritte Voraussetzung für eine Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 gegeben: Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 10 % für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (= sonstige zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Euskirchener Sortimentsliste) der Schließung einer Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen dient.

Die Planung ist auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in der genannten Größenordnung zulässig, weil nachweislich eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie weist damit alle Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW auf.