



Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nördliche Stadtgebiet von Euskirchen

Auftraggeber: Stadt Euskirchen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Beate König

Köln, am

28.04.2016

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
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2016 beauftragte die Stadt Euskirchen die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nördliche Stadtgebiet.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie der Stadt Euskirchen zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde im März 2016 eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im relevanten Teilbereich von Euskirchen vorgenommen. Darüber hinaus wurde eine Nutzungskartierung von Klein- und Großbüllesheim durchgeführt. Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 28.04.2016
KO/KBE-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung / Hintergrund	5
2. Grundlagen zur Nahversorgung	6
3. Strukturdaten des Untersuchungsraums	8
3.1 Standortrahmenbedingungen des Untersuchungsraums	10
3.2 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	12
3.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum	13
3.4 Angebotssituation im Umfeld des Untersuchungsraums	14
3.5 Bewertung der Angebotssituation	17
4. Konzeption des projektierten Nahversorgungszentrums Kleinbüllesheim	17
4.1 Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche	17
4.2 Standortbeschreibung	19
4.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (potenzielles Nahversorgungszentrum Euskirchen Nord)	22
4.4 Mögliche Angebote im projektierten Nahversorgungszentrum Euskirchen Nord	24
4.4.1 Einzelhandel	24
4.4.2 Komplementärnutzungen	25
5. Zusammenfassende Empfehlungen	27
Verzeichnisse	28

1. Aufgabenstellung / Hintergrund

Das nördliche Stadtgebiet Euskirchens setzt sich aus den Ortsteilen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim sowie Dom-Esch zusammen und umfasst derzeit ca. 4.860 Einwohner¹. 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 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.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst mehrere Standortalternativen in Groß- und Kleinbüllesheim geprüft, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisieren lassen².

- /// An der Alfred-Wegener-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.

Unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten wäre Großbüllesheim als Standort zu präferieren, da sich hier bereits vereinzelt Einzelhandelsbetriebe sowie Komplementärnutzungen an der Hauptdurchfahrtsstraße, der Alfred-Wegener-Straße / Großbüllesheimer Straße befinden. Da in Großbüllesheim jedoch nach Angaben der Stadt Euskirchen keine weiteren Standortalternativen verfügbar sind, wird aktuell die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im benachbarten Kleinbüllesheim projektiert. Dabei ist ein zukunftsfähiges Versorgungszentrum

¹ Quelle: Stadt Euskirchen, Stand: 31.12.2015, Hauptwohnsitze

² siehe auch GMA: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen. Köln, November 2015, S. 95 ff.

trum für den nördlichen Teil Euskirchens geplant, welches neben der reinen Versorgungsfunktion auch eine Funktion als sozialer Treffpunkt ausübt.

Das vorliegende Gutachten soll somit die Möglichkeiten bewerten, einen zentralen Versorgungsbereich i. S. eines Nahversorgungszentrums für die nördlichen Ortsteile auszuweisen³. Damit soll das stadtentwicklungspolitische Ziel der Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur weiter fortgeführt werden, die in den vergangenen Jahren bereits in den südöstlichen Stadtteilen Flamersheim und Stotzheim durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und die Etablierung von großflächigen Lebensmittelmärkten umgesetzt wurde.

Um eine zielgerichtete, koordinierte Entwicklung der Nahversorgung in diesem Stadtgebiet von Euskirchen zu gewährleisten, wird das Einzelhandelskonzept für diesen Teilbereich fortgeschrieben, wobei der Fokus auf dem o. g. Standort in Kleinbüllesheim liegt. Dabei versteht sich die vorliegende Analyse als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2014, welches im Dezember 2014 vom Rat der Stadt Euskirchen beschlossen wurde.

2. Grundlagen zur Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist in Euskirchen, aber auch in anderen Kommunen, ein Wegbrechen von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Ortsteillagen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnortnahe Versorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, kleineren Haushaltswaren, Kleintextilien oder Blumen und Apothekerwaren nimmt in unmittelbarer Nähe des Wohnortes tendenziell ab; zunehmend werden mit dem Auto weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte angefahren. Da ein Nahversorgungsstandort idealtypisch nicht nur durch Einzelhandelsstrukturen sondern auch durch Komplementärnutzungen geprägt wird, geraten mit dem Abwandern des Handels aus Wohnlagen v. a. auch konsumnahe Dienstleister wie etwa der Frisör, die Reinigung, das Kreditinstitut oder die Post zunehmend unter Druck.

Die **Ursachen** für den Rückzug des Einzelhandels aus Nahversorgungsstandorten sind vielfältig, lassen sich jedoch idealtypisch folgenden Aspekten zurechnen:

- /// **Rückläufige Anzahl der Betriebe:** Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden. Gründe hierfür sind der harte Kostendruck der Unternehmen, der dazu führt, dass

³ Im Weiteren wird auch noch der Ortsteil Kessenich mit betrachtet, der sich an der K 11 nördlich an die Kernstadt anschließt, jedoch auch den Planstandort für ein Nahversorgungszentrum in Kleinbüllesheim schnell erreicht.

Grenzertragsstandorte immer wieder auf den Prüfstand gestellt und ggf. sogar vor Ablauf des Mietvertrages aufgegeben werden.

- /// **Steigende Ansprüche der Verbraucher:** Die Verbraucher wünschen eine größere Auswahl, zudem soll möglichst alles unter einem Dach angeboten werden. Dafür suchen die Verbraucher größere Betriebe auf und nehmen auch längere Fahrwege in Kauf. Bei den kleineren Betrieben im Wohnumfeld wird häufig nur noch der Ergänzungsbedarf („Vergesslichkeitsbedarf“) gedeckt, wodurch deren Umsatz stark zurückgegangen ist.
- /// **Mobilitätsverhalten:** Der Motorisierungsgrad und die Mobilität der Bevölkerung ist heute um ein Vielfaches höher als zu der Zeit, als der klassische kleinstrukturierte Lebensmitteleinzelhandel etabliert wurde. Die Verbraucher sind heute sehr mobil, auch ältere Verbraucher nutzen ihr Fahrzeug zum Einkauf und legen sich nicht nur auf eine Einkaufsstätte fest. Insofern bedingen die gestiegenen Verbraucheransprüche und die höhere Mobilität eine geänderte Betriebsstruktur sowie neue Standortanforderungen.
- /// **Demografische Entwicklung:** Die Verkleinerung der Haushalte führt in bestehenden, für eine "Nachverdichtung" des Wohnbestandes nicht geeigneten Stadtteilen, tendenziell zu einer abnehmenden Einwohnerzahl in fußläufigen Einzugsbereichen von Nahversorgungsbetrieben und damit zum Rückgang des Kundenpotenzials.
- /// **Konzentrations- und Filialisierungstendenz:** Die Zahl möglicher Betreiber von Supermärkten und Discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Handvoll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die vorwiegend bundesweit, z. T. auch regional tätig sind. Kettenunabhängige inhabergeführte Geschäfte sind kaum noch anzutreffen.
- /// **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.
- /// **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Die Entwicklung der Betriebsgrößen wird sich aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen neuen frischeorientierten Lebensmittelsupermarkt bei ca. 1.200m² Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 1).
- /// **Druck auf klassische Supermärkte:** Während der discountierende Lebensmitteleinzelhandel in jüngerer Zeit auf stete Zuwächse verweisen kann, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter Druck. Auf der einen Seite soll er, so die Wünsche der Kunden,

ein preisgünstiges Sortiment wie die Discounter bereithalten, auf der anderen Seite konkurriert er im Frischebereich mit dem Lebensmittelhandwerk.

- Ausgabeverhalten:** Urlaub, Auto und Wohneigentum stehen ganz oben auf der Prioritätenliste vieler Bundesbürger, es wird gleichzeitig jedoch immer weniger Geld für Lebensmittel ausgegeben.

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Lebensmittel-discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt
Verkaufsfläche	800 – 1.500 m ²	1.500 – 2.500 m ²	> 2.500 m ²
Parkplätze	100	100	250
Grundstücksgröße	ab 3.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 8.000 m ²
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 5.000 EW	ab 15.000 EW
Beispiele			

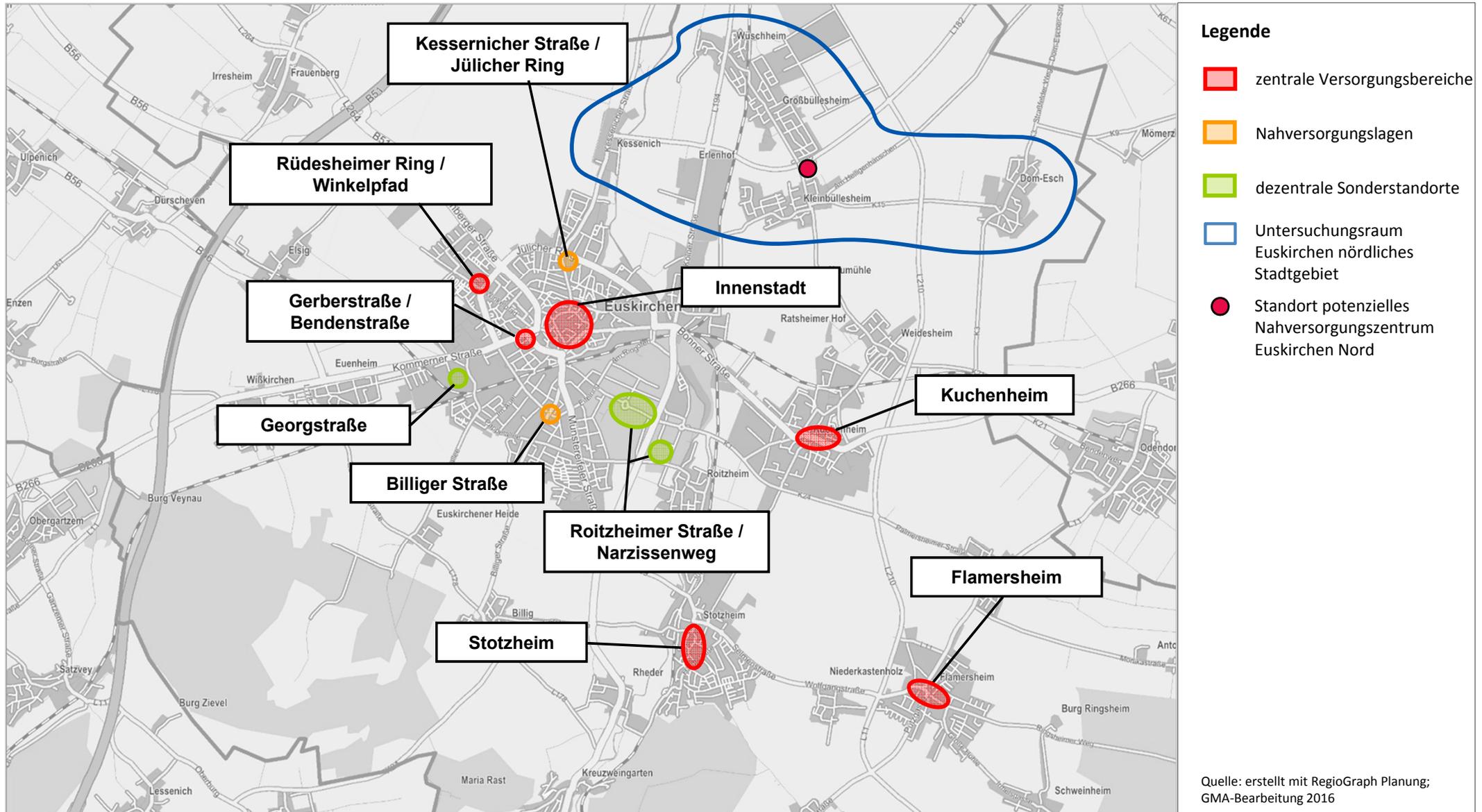
GMA-Standortforschung 2016, ca.-Werte

Vor diesem Hintergrund stellt die Etablierung neuer Nahversorgungsstandorte auch in Euskirchen einen wesentlichen Teil einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung dar, stellt die Stadtplanung jedoch auch vor Herausforderungen.

3. Strukturdaten des Untersuchungsraums

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen 2014 wurde in den nördlichen Ortsteilen Euskirchens eine Versorgungslücke im kurzfristigen Bedarfssegment (v. a. im Nahrungs- und Genussmittelsegment) konstatiert, die mithilfe einer zukunftsfähigen Nahversorgung geschlossen werden soll. Im Zuge dessen ist die Etablierung eines Versorgungszentrums geplant, welches in Ermangelung eines passenden Standortes im Ortskern von Großbüllesheim am Siedlungsrand von Kleinbüllesheim positioniert werden soll, so dass Teile dieser beiden einwohnerstärksten Ortsteile des Untersuchungsraums diesen potenziellen zentralen Versorgungsbereich auch zu Fuß / per Rad erreichen können (vgl. Karte 4). Im Folgenden werden zunächst einige Strukturdaten sowie die Nachfragesituation im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen dargelegt, um daraus eine mögliche Konzeption für das projektierte Nahversorgungszentrum ableiten zu können.

Karte 1: Zentren- und Standortstruktur Euskirchen / Untersuchungsraum



3.1 Standortrahmenbedingungen des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum setzt sich aus den Ortsteilen Groß- und Kleinbüllesheim sowie Dom-Esch und Wüschheim zusammen. In westlicher Richtung ist auf den Ortsteil Kessenich hinzuweisen, der sich in nördlicher Richtung an die Kernstadt anschließt, siedlungsstrukturell von dieser jedoch bereits etwas abgesetzt liegt und gut an den Standort für ein potenzielles Nahversorgungszentrum in Kleinbüllesheim angebunden ist. Daher wird dieser Ortsteil im Folgenden ebenfalls in den Untersuchungsraum mit einbezogen.

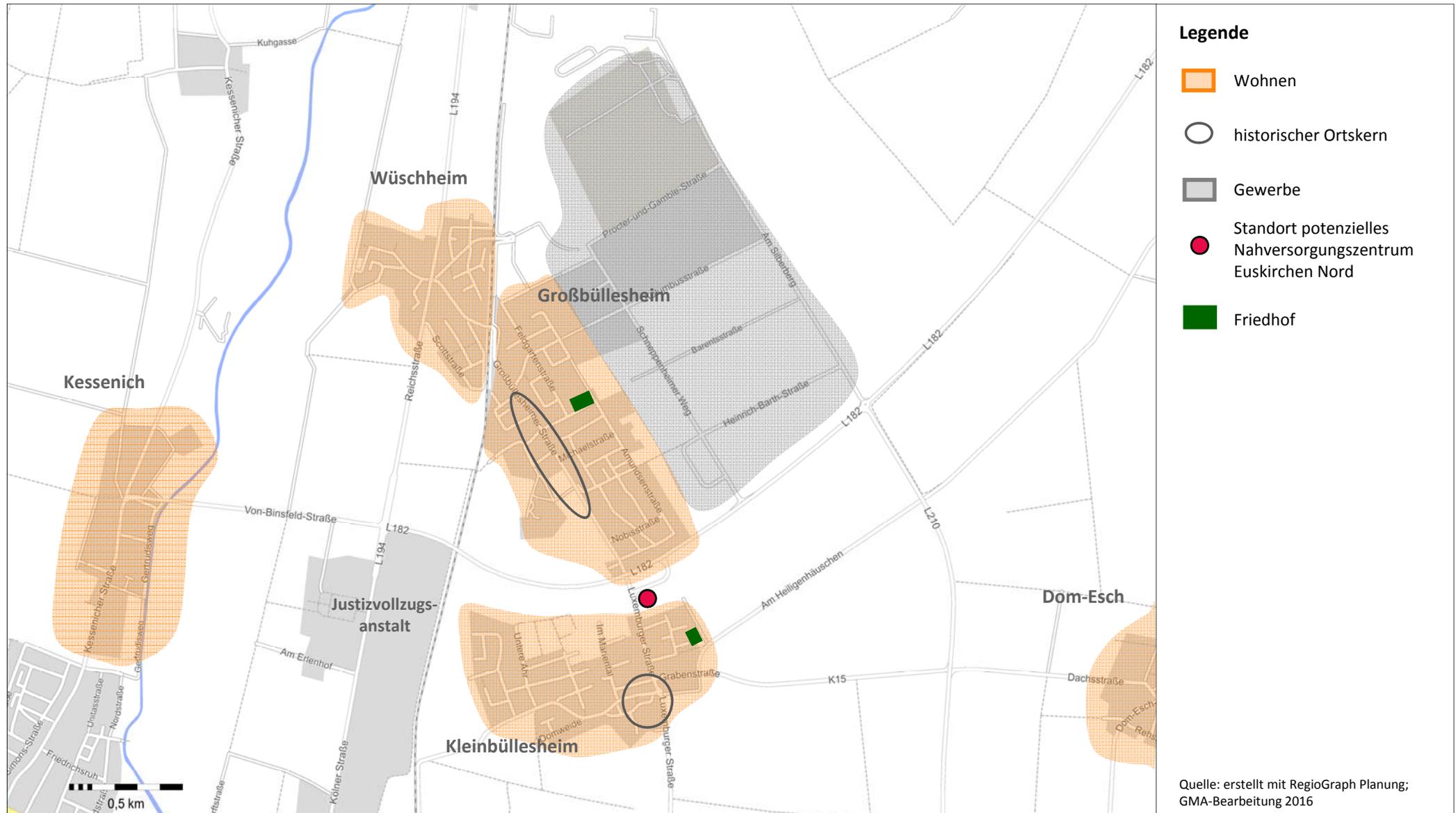
Unmittelbar nördlich bzw. östlich an den Untersuchungsraum grenzen die Nachbargemeinden Weilerswist und Swisttal an, südlich davon befinden sich die Kernstadt von Euskirchen und der Ortsteil Weidesheim. Weidesheim (ca. 670 Einwohner) ist heute überwiegend in Richtung Kuchenheim sowie auf die Kernstadt orientiert. Angesichts der Nähe und der verkehrlichen Anbindung sowie in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Angebote am Standort Kleinbüllesheim ist jedoch davon auszugehen, dass sich ein Teil der Einwohner künftig auch auf Kleinbüllesheim orientiert.⁴

Siedlungsräumlich sind die Ortsteile Groß- / Kleinbüllesheim, Dom-Esch, Wüschheim und Kessenich überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet (vgl. Karte 2), 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 Untersuchungsraum 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 im Untersuchungsraum 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.

⁴ Bei der konkreten Ausgestaltung der Angebote in Kleinbüllesheim ist daher zu berücksichtigen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in Kuchenheim erfolgen.

Karte 2: Nutzungsstrukturen im Untersuchungsraum



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2016

Im Laufe der letzten 5 Jahre (2010 – 2015) ist im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen (vgl. Tabelle 2). So nahm die Bevölkerungszahl zwischen 2010 und 2015 insgesamt um 108 auf rd. 4.860 Einwohner⁵ ab, was einem relativen Einwohnerverlust um ca. 2,2 % entspricht. Insbesondere in Großbüllesheim ist ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl festzustellen, die Bevölkerungszunahme in Kleinbüllesheim ist mit einer kleinen Neubausiedlung im Südosten des Ortsteils zu erklären.

Tabelle 2: Einwohnerverteilung und -entwicklung im Untersuchungsraum

Ortsteil	Einwohner 2015		Entwicklung 2010 – 2015	
	absolut	in %	absolut	in %
Großbüllesheim	2.024	41,6	- 120	- 5,8
Kleinbüllesheim	1.353	27,8	+ 101	+ 7,7
Dom-Esch	819	16,9	- 48	- 5,7
Wüschheim	667	13,7	- 41	- 6,0
Untersuchungsraum gesamt	4.863	100,0	- 108	- 2,2

Quelle: Stadt Euskirchen, Stand jeweils 31.12. (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz)

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. Berücksichtigt man noch den Ortsteil Kessenich (ca. 290 Einwohner), so beläuft sich das aktuelle Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet für das potenzielle Nahversorgungszentrum auf **ca. 5.150 Einwohner**, Tendenz leicht steigend.

3.2 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Konzeption eines Nahversorgungszentrums spielt das Kaufkraftpotenzial im künftigen Versorgungsbereich des Zentrums eine wesentliche Rolle, welches unter Zugrundelegung der Einwohnerzahlen im Untersuchungsraum ermittelt werden kann. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.410 p.a..

Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in einerseits Nahrungs- und Genussmittel und andererseits in Nichtlebensmittel, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

⁵ Quelle: Stadt Euskirchen, Stand jeweils 31.12.

- / Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.968 p. a.
- / Nichtlebensmittel ca. € 3.442 p.a.

Den wesentlichen Magnetbetrieb eines Nahversorgungszentrums stellt idealtypisch ein Lebensmittelmarkt dar, daher liegt der Schwerpunkt der Berechnungen im Folgenden auf der Kaufkraft für **Nahrungs- und Genussmittel**⁶. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.⁷ Für die Stadt Euskirchen liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 98,0 (Bundesdurchschnitt 100,0).

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und der aktuellen Einwohnerzahl errechnet sich im Untersuchungsraum ein jährliches projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt **ca. 9,9 Mio. €** (vgl. Tabelle 3). Nach Realisierung der o. g. Wohnbauprojekte in Kleinbüllesheim ist ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von **rd. 10,2 Mio. €** zu erwarten.

Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum

Ortsteil	Kaufkraft in Mio. €
Großbüllesheim	3,9
Kleinbüllesheim	2,6
Dom-Esch	1,6
Wüschheim	1,3
Kessenich	0,5
Untersuchungsraum gesamt	9,9

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, gerundet)

3.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Im März 2016 wurden die Einzelhandelsdaten, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2014 erhoben wurden, durch GMA-Mitarbeiter im Untersuchungsraum aktualisiert. Demnach gibt es hier aktuell

- / 10 Einzelhandelsbetriebe
- / ca. 1.100 m² Verkaufsfläche
- / ca. 1,9 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a (vgl. Tabelle 4).

Ein Großteil dieser Anbieter ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Sortimentsspezifisch ist die folgende Angebotsausstattung im Untersuchungsraum festzustellen:

⁶ Dazu gehören die Sortimente Lebensmittel / Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak, Bäckereien / Konditoreien und Metzgereien.

⁷ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Stand 2014.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (nach Hauptwarengruppen)

Warengruppe	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	7	70,0	230	20,9	1,0	52,1
Sonstige	3	30,0	870	79,1	0,9	47,9
gesamt	10	100,0	1.100	100,0	1,9	100,0

GMA-Erhebung 03/2016

Insgesamt wird deutlich, dass ein Großteil der Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen ist. Der geringe Verkaufsflächenanteil von rd. 21 % zeigt die ausgeprägte Kleinteiligkeit der ansässigen Anbieter auf, großflächige Anbieter sind hier nicht vorhanden.

Die Einzelhandelsbetriebe liegen in Großbüllesheim und Dom-Esch; in Kleinbüllesheim, Wüschheim und Kessenich ist kein Einzelhandel vorhanden.

Der größte Anteil der Betriebe (ca. 70 %) und der Verkaufsflächen (rd. 89 %) im Untersuchungsraum befindet sich in Großbüllesheim. Auf Dom-Esch entfallen lediglich drei Betriebe, die ca. 11 % der Verkaufsflächen und rd. 21 % des Umsatzes im Untersuchungsgebiet einnehmen. Im Ortskern von Großbüllesheim sind ausschließlich kleinteilige Anbieter (z. B. Bäckerei, Blumenladen) verortet.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (nach Ortsteilen)

Warengruppe	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Großbüllesheim	7	70,0	980	89,1	1,5	78,7
Dom-Esch	3	30,0	210	10,9	0,4	21,3
gesamt	10	100,0	1.100	100,0	1,9	100,0

GMA-Erhebung 03/2016

3.4 Angebotssituation im Umfeld des Untersuchungsraums

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes ist eine ausgeprägte Angebotsausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment zu konstatieren.

In **Weilerswist** sind in autokundenorientierter Lage an der Bonner Straße bzw. Parkallee ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie mehrere Lebensmitteldiscounter (u. a. Aldi, Lidl) ansässig. Darüber hinaus ist im Bereich Kölner Straße / Konrad-Adenauer-Straße / Deutscher Platz auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich⁸ hinzuweisen: Hier sind ein Edeka-Supermarkt sowie ein Norma-Discounter vorhanden, die durch weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. NKD,

⁸ Die Gemeinde Weilerswist verfügt nach Kenntnis der GMA aktuell über kein Einzelhandelskonzept; nach einer Vor-Ort-Besichtigung ist jedoch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Bereich Kölner Straße/Konrad-Adenauer-Straße festzuhalten.

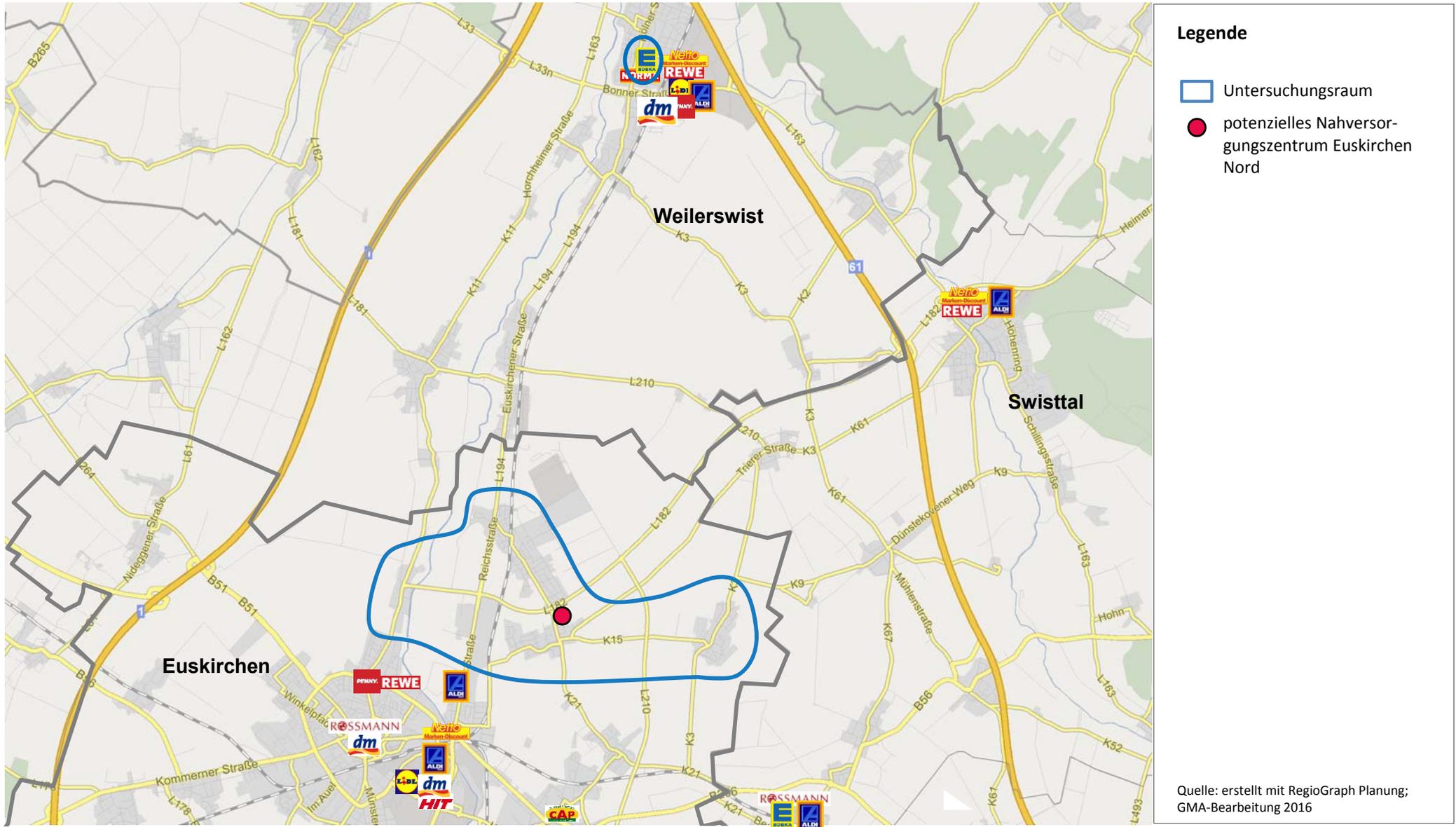
Schnittblumenanbieter) und Komplementärnutzungen (u. a. Sonnenstudio, Frisör) ergänzt werden. In den an das Untersuchungsgebiet unmittelbar angrenzenden Ortsteilen von Weilerswist (u. a. Lommersum, Hausweiler-Derkum) sind keine wesentlichen Lebensmittelmärkte vorhanden. Im nahegelegenen Ortsteil **Swisttal**-Heimerzheim befinden sich außerdem noch die Anbieter Rewe, Netto und Aldi, jeweils in autokundenorientierter Lage.

Innerhalb von **Euskirchen** sind folgende Strukturen festzuhalten:

- /// Das **Nahversorgungszentrum Kuchenheim** verfügt über einen Cap-Markt, welcher den wesentlichen Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Der Supermarkt wurde im Verlauf des letzten Jahres erweitert und modernisiert und stellt somit gegenwärtig einen zeitgemäßen Vollversorger für den Ortsteil Kuchenheim für den Ortsteil Kuchenheim dar.
- /// In der **Kernstadt** ist ein Großteil der Betriebe und Verkaufsfläche von Euskirchen vertortet. Hier ist insbesondere auf die Einzelhandelsagglomeration im Bereich der **Roitzheimer Straße**⁹ hinzuweisen; als wesentliche Lebensmittelanbieter sind ein real SB-Warenhaus, die Discounter Aldi und Lidl sowie ein Hit Supermarkt zu nennen.
- /// Im westlichen Teil der Kernstadt ist die Standortagglomeration **Georgstraße** anzuführen, hier sind u. a. HIT als großflächiger Lebensmittelanbieter und ein toom-Bau- und Heimwerkermarkt ansässig (vgl. Karte 1).
- /// In relativer Nähe zum Untersuchungsgebiet befinden sich an der **Stresemannstraße** noch ein trinkgut Getränkemarkt sowie ein Aldi Lebensmitteldiscounter; in der nördlichen Kernstadt ist auf die Nahversorgungslage Kessenicher Straße / Jülicher Ring (Penny / Rewe) hinzuweisen.

⁹ Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird zeitweise durch die angespannte Verkehrssituation entlang der Landstraße 194 erschwert.

Karte 3: Nahversorgungsangebote außerhalb des Untersuchungsraums



3.5 Bewertung der Angebotssituation

Bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 wurde im nördlichen Teil von Euskirchen auf eine deutliche Versorgungslücke im kurzfristigen Bedarfssegment hingewiesen. Eine weiterführende Betrachtung des Untersuchungsgebietes hat nun gezeigt, dass hier im Nahrungs- und Genussmittelsegment ein örtliches Kaufkraftvolumen von rd. 9,9 Mio. € den erwirtschafteten Umsätzen in Höhe von rd. 1,0 Mio. € gegenübersteht. Es ist somit zu konstatieren, dass insgesamt deutlich weniger Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) liegt bei 10 %, d. h. rd. 90 % der Kaufkraft fließt heute ab. Die Kaufkraft fließt v. a. an Lebensmittelstandorte in der Kernstadt und in den benachbarten Kommunen. Auch vor dem Hintergrund der geplanten Realisierung weiterer Wohneinheiten in Kleinbüllesheim und dem damit verbundenen Anstieg der Einwohnerzahl ist hier von freien Kaufkraftpotenzialen auszugehen, welche die Ansiedlung weiterer Versorgungsstrukturen ermöglichen.

Um das Versorgungsdefizit im Untersuchungsraum zu schließen, ist die Etablierung eines zentralen Versorgungsbereichs in Kleinbüllesheim geplant, der neben Einzelhandel auch gastronomische Nutzungen sowie Dienstleistungsanbieter umfassen soll. Damit wird bewusst auch eine unmittelbare Wettbewerbssituation zu den aktuellen Angeboten in Großbüllesheim in Kauf genommen. Die dortige Lage weist aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen keine Perspektive für größere Ladeneinheiten auf, daher werden die Prioritäten klar auf die Schaffung eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereichs gelegt, auch wenn dabei ggf. bestehende Anbieter in Großbüllesheim wegfallen bzw. sich an den neuen Standort verlagern.¹⁰

Im Folgenden werden nun erste Empfehlungen für eine Nutzungskonzeption für das projektierte Nahversorgungszentrum dargelegt, um einen wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, der sowohl eine Versorgungs- als auch eine Treffpunktfunktion erfüllt.¹¹

4. Konzeption des projektierten Nahversorgungszentrums Kleinbüllesheim

4.1 Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 wurde für die Stadt Euskirchen eine Zentren- und Standortstruktur entwickelt, welche ein Hauptzentrum und fünf Nahversorgungszentren beinhaltet. Mit der Konzeption eines neuen Nahversorgungszentrums in Kleinbüllesheim ist die Etablierung eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches in Euskirchen geplant.

¹⁰ Nach Angaben der Stadt Euskirchen liegen hier bereits Überlegungen einiger Anbieter zur Verlagerung an den Planstandort vor.

¹¹ Die Bewertung eines konkreten Nutzungskonzeptes ist nicht Aufgabe der vorliegenden Untersuchung.

Zentrale Versorgungsbereiche sind als schutzwürdige Bereiche i. S. des Baugesetzbuches einzu-stufen, wurden vom Gesetzgeber jedoch als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, der zu-nächst konkretisiert werden soll. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, de-nen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunk-tion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nut-zungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

„Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der Stadtweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. [...]. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versor-gungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Stadt gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, sodass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnut-zungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung ei-nes Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räum-lichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Stadtgebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder lang-fristigen Bedarfs sicherzustellen.“

Bei der **räumlichen Abgrenzung** zentraler Versorgungsbereiche kommt dem Einzelhandel eine konstituierende Funktion zu. Die **vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe** müssen in einem **räumlichen und funktionalen Kontext** stehen und vom Kunden als **zusammenhängende Versorgungslage** wahrgenommen werden. Als Maßstab kann hier die fußläufige Erreichbarkeit und ein Geschäftsbesatz ohne bzw. nur mit kleineren Lücken angesetzt werden. Eine ausreichend **hohe Kundenfrequenz** wird häufig maßgeblich von größeren „Magnetbetrieben“ gewährleistet. Jedoch kann sich die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereiches auch aus einer bestimm-ten Anzahl kleinerer Betriebe begründen, sofern eine **hohe Funktionsdichte** gegeben ist. Ergän-zend werden bei der Abgrenzung die Standorte **öffentliche und private Dienstleistungen** berück-sichtigt.

Zur Abrundung kommen darüber hinaus städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Ringstraße, Topo-graphie, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur) sowie die Lage bedeutender Infrastruktur-einrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Rathaus, Stadthalle) zum Tragen. Auch kön-

nen Bereiche mit projektierten Nutzungen in die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches einbezogen werden. Voraussetzung hierfür ist z. B. die **Anbindung von Fußgängern und Fahrradfahrern** durch Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen, die Aufwertung des (öffentlichen) Raums durch die Anlage von Aufenthaltsbereichen im Straßen- und Platzraum. Die geplante Einzelhandelsentwicklung ist in die Gesamtentwicklung des Zentrums städteplanerisch einzubinden.

Darüber hinaus sind auch die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – zu beachten. Das Hauptaugenmerk liegt dabei v. a. auf Ziel 2, welches die Lokalisierung neu geplanter zentraler Versorgungsbereiche in **städtebaulich integrierten Lagen** fordert.

Insgesamt zeigt sich, dass bei der Planung eines zentralen Versorgungsbereiches eine Reihe von Anforderungen erfüllt werden müssen. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- /// mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Kontext (im Sinne einer zusammenhängenden Versorgungslage)
- /// ergänzt durch weitere öffentliche und private Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie)
- /// Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht
- /// gemischtes und kompaktes, d. h. räumlich verdichtetes Angebot / hohe Funktionsdichte
- /// eine gewissen Kunden- bzw. Passantenfrequenz
- /// guten Anbindung von Fußgängern und Fahrradfahrern / Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- /// städtebaulich integrierte Lage

Inwiefern diese Anforderungen am Standort in Kleinbüllesheim zutreffen und realisiert werden können, soll nun im Folgenden geprüft werden.

4.2 Standortbeschreibung

Der Standort des potenziellen Nahversorgungszentrums ist dem Ortsteil Kleinbüllesheim zugeordnet und befindet sich an dessen nördlichem Siedlungsrand. Das Standortumfeld wird in östlicher und westlicher Richtung durch landwirtschaftliche Flächen geprägt; südlich schließt sich die Ortslage von Kleinbüllesheim an.

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).

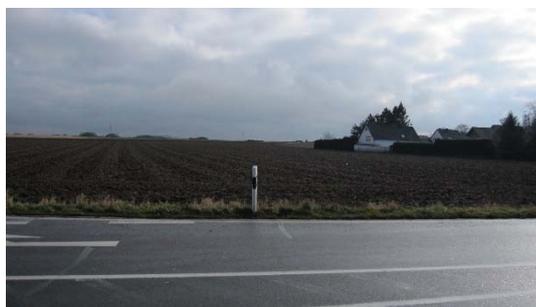
Die siedlungsräumliche Integration des Areals ist gegenwärtig lediglich in südliche Richtung gewährleistet, hier schließt rückwärtig die Wohnbebauung entlang der Militscher Straße an. Die fußläufige Anbindung des Standortes an die sonstigen Teilbereiche von Kleinbüllesheim ist durch die Fußwege entlang 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 4 aufzeigt – Teilräume von Klein- und Großbüllesheim von diesem Standort aus einem 10 Minuten-Radius 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.

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

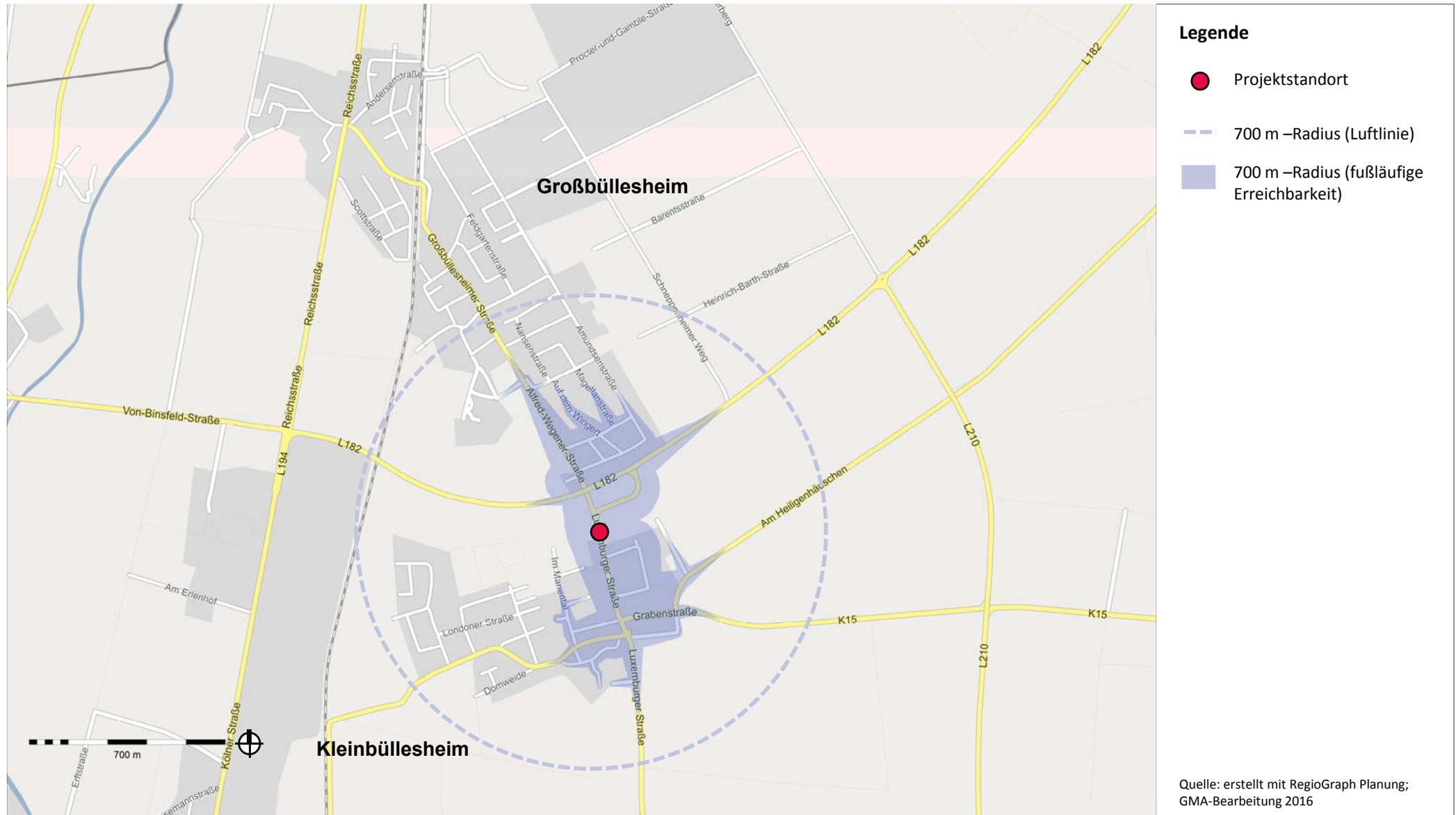


Foto 2: Planstandort (Ansicht auf rückwärtige Wohnbebauung Militscher Straße)



GMA-Aufnahmen 2016

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des potenziellen Nahversorgungszentrums



4.3 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (potenzielles Nahversorgungszentrum Euskirchen Nord)

Zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches soll zunächst die gegenwärtig vorhandene Nutzungsstruktur in Kleinbüllesheim untersucht werden. Diese lässt erste Rückschlüsse auf die mögliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums zu. Der Fokus liegt dabei v. a. auf den Teilräumen, die sich in fußläufig erreichbarer Entfernung zum Planstandort befinden.

Insgesamt ist anhand der Nutzungskartierung vom März 2014 zu erkennen, dass sich in Kleinbüllesheim gegenwärtig keine Einzelhandelsbetriebe befinden. Hier sind lediglich vereinzelt Handwerksbetriebe, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden, die sich über den gesamten Ortsteil verteilen. Eine räumliche Konzentration dieser Nutzungen ist nicht zu erkennen.

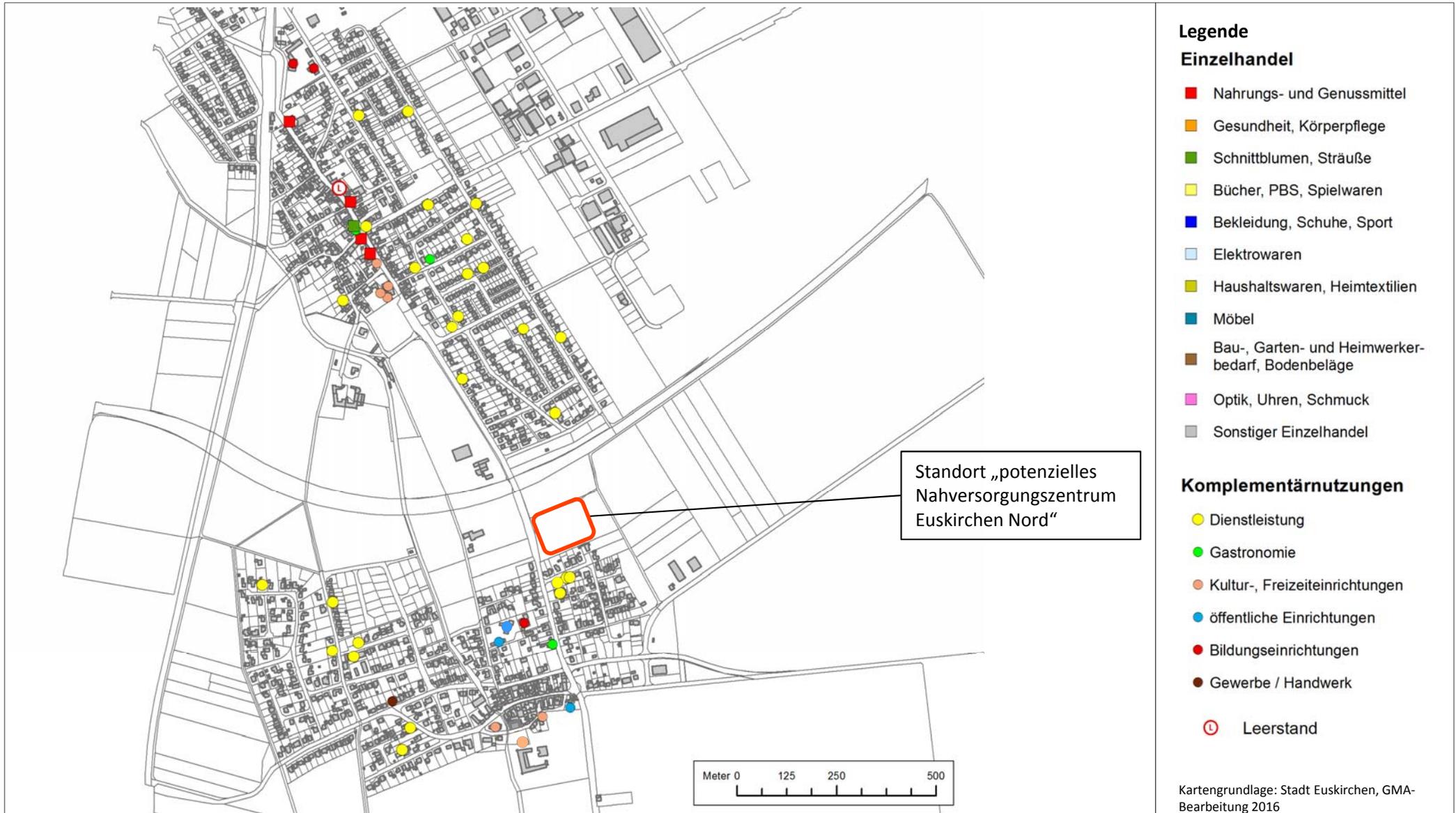
Im direkten Umfeld des Planstandortes werden im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße / Militischer Straße vereinzelt Dienstleistungen (z. B. Frisör, Steuerberater) angeboten. Diese sind jedoch in private Wohnhäuser eingebunden und entfalten somit keine Außenwirkung¹², die zu einer erhöhten Passantenfrequenz o. ä. führen könnte. Daher ist dieser Teilraum auch nicht dem potenziellen zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Im benachbarten Ortsteil Großbüllesheim hingegen sind entlang der Hauptdurchfahrtsstraße vereinzelt Einzelhandelsbetriebe sowie Komplementärnutzungen vorhanden. Diese stellen jedoch aufgrund ihrer geringen Versorgungsbedeutung keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Eine funktionale Verflechtung mit dem Planstandort ist aufgrund der räumlichen Entfernung ebenfalls nicht festzustellen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass sich der projektierte zentrale Versorgungsbereich standortseitig ausschließlich auf den Planstandort beschränkt, da eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstruktur nicht darstellbar ist (vgl. Karte 5).

¹² Keine Schaufensterfront, Dienstleistungen werden im Wohnhaus durchgeführt.

Karte 5: Nutzungskartierung Klein- / Großbüllesheim



4.4 Mögliche Angebote im projektierten Nahversorgungszentrum Euskirchen Nord

Für eine zukunftsfähige, funktionierende Nahversorgung im Untersuchungsraum mit rd. 5.000 Einwohnern und zur Realisierung eines sozialen Treffpunktes sind nicht nur der Einzelhandel, sondern auch Komplementärnutzungen aus Dienstleistungen und Gastronomie von hoher Bedeutung. Daher werden im Folgenden erste Empfehlungen zur möglichen Ausgestaltung des potenziellen Nahversorgungszentrums getroffen.

Die Bewertung eines konkreten Nutzungskonzeptes für das potenzielle Nahversorgungszentrum Euskirchen-Nord ist nicht Gegenstand dieser teilträumlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im Falle einer konkreten Anfrage bzw. eines solchen konkreten Nutzungskonzeptes wäre im Wege einer Auswirkungsanalyse zu prüfen, ob es standortangemessen hinsichtlich Größenordnung und Betriebstypen ist und welche potenziellen Auswirkungen ggf. auf zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Euskirchen und Umland ausgingen. Hierbei ist das vorhandene und künftige Kaufkraftpotenzial bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenso zu berücksichtigen wie ein Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie, um ein entsprechendes städtebauliches Gewicht und einen sozialen Treffpunktcharakter zu erreichen.

4.4.1 Einzelhandel

Im Zuge des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2014 wurde für die Stadt Euskirchen eine ortsspezifische Sortimentsliste¹³ entwickelt, welche sowohl die derzeitige räumliche Verteilung als auch die Entwicklungsperspektiven und Zielsetzungen für die Zentren berücksichtigt. Als **nahversorgungsrelevante Sortimente** wurden dabei definiert:

- /// Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
- /// Reformwaren
- /// Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
- /// Schnittblumen.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum ist die Existenz eines modernen und zukunftsfähigen Anbieters aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Als wichtige Betriebstypen sind dabei sowohl Discounter als auch Vollsortimenter (Supermärkte) anzuführen. Entsprechend der Ausführungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist im projektierten Nahversorgungszentrum in Kleinbüllesheim daher zunächst die Realisierung eines **Lebensmittelmarktes** zu empfehlen. Dieser stellt i. d. R. den wesentlichen Magnetbetrieb eines Nahversorgungszentrums dar und gewährleistet eine entsprechende Frequentierung der

¹³ GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, November 2014.

Lage. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde bereits die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche empfohlen. Diese Größenordnung sollte nicht wesentlich überschritten werden, da sonst eine deutliche Zunahme des Wettbewerbsdrucks zwischen den Nahversorgungszentren zu erwarten wäre¹⁴.

Um ein modernes, integriertes Nahversorgungszentrum zu konzipieren, sollte das Nahversorgungszentrum – über den o. g. Ankermieter hinaus – eine zentrumsspezifische Nutzungsstruktur aufweisen. Folglich wäre eine Arrondierung mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zu empfehlen. Erfahrungsgemäß werden die Angebotsstrukturen eines Supermarktes durch eine **Bäckerei** ergänzt, die sich in der Regel im Vorkassenbereich des Marktes befindet. Außerdem ist die Realisierung einer **Apotheke** zu befürworten, die eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße von rd. 50 – 100 m² umfasst. Weiterhin ist auch die Ansiedlung eines **Blumengeschäftes** und eines **Geschäftes für Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren / eines Kiosks** darstellbar. Gegenwärtig sind in Großbüllesheim sowohl ein Fachgeschäft für Schnittblumen (Angi's Blütenzauber), als auch zwei Bäckereien (Niestroj / Lennartz) und ein Kiosk (VR-Shop Treff) ansässig. Hier wäre ggf. die Verlagerung der Anbieter darstellbar¹⁵. Darüber hinaus wäre auch die Verlagerung nahversorgungsrelevanter Betriebe aus nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet denkbar; damit kann eine städtebauliche Zielsetzung der „kurzen Wege“ der Nahversorgung erreicht und der potenzielle Standort funktional gestärkt werden, ohne wesentliche wettbewerbliche Auswirkungen zu erzeugen.

Trotz der Einstufung von Drogeriewaren als nahversorgungsrelevantes Sortiment ist die Ansiedlung eines **Drogeriemarktes** in Kleinbüllesheim nicht zu empfehlen. Zu begründen ist dies zum einen mit der dadurch bedingten deutlichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums, welche das „Gleichgewicht“ zwischen den Nahversorgungsstandorten in Euskirchen (u. a. Kuchenheim, Stotzheim) beeinträchtigen könnte. Dies hätte eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation zwischen den Nahversorgungszentren in Euskirchen zur Folge und widerspräche so den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes („Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur“¹⁶). Zum anderen würde ein Drogeriemarkt das Einzugsgebiet des potenziellen Nahversorgungszentrums deutlich überschreiten und Kunden aus anderen Teilräumen von Euskirchen sowie aus Weilerswist oder Swisttal ansprechen.

4.4.2 Komplementärnutzungen

Einem Nahversorgungszentrum sind idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote, sondern auch Dienstleistungsbetriebe zuzuordnen. Ergänzend können Angebote aus dem Bereich der sozialen

¹⁴ Die in den vergangenen Jahren in den Ortsteilen Stotzheim (Rewe) und Flamersheim (Edeka) angesiedelten Supermärkte weisen Verkaufsflächen zwischen ca. 1.400 m² und 1.600 m² auf. Ein größerer Supermarkt in Kleinbüllesheim ginge v. a. in den Wettbewerb mit dem CAP-Markt im zentralen Versorgungsbe- reich Kuchenheim.

¹⁵ Nach Angaben der Stadt Euskirchen liegen hier bereits Überlegungen einiger Anbieter zur Verlagerung an den Planstandort vor.

¹⁶ GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, November 2014.

Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Verwaltungsstellen, aus dem gastronomischen Bereich sowie dem Bereich der medizinischen Versorgung (Ärzte, Zahnärzte) wesentliche Bestandteile eines Nahversorgungsstandortes darstellen. Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix, umso größer die Attraktivität und Versorgungsqualität.

Zu den wichtigsten Bausteinen für ein funktionierendes Nahversorgungszentrum zählen z. B.:

- /// **Postfiliale:** Je nach Größe und Einzugsgebiet des Standortes können Postfilialen angesiedelt werden. In Abstufungen werden hier Dienstleistungen aus den Bereichen Brief und Paket sowie Postbank angeboten. Aufgrund des anhaltenden Rückzugs aus der Fläche werden viele Standorte überprüft und ggf. durch kleinere Postfilialen ersetzt oder ganz geschlossen. Daher tauchen vielfach Nutzungskombinationen mit Lebensmittelbetrieben, Schreibwarenläden und Kiosken auf; ein Ansatz, der auch für den Standort Kleinbüllesheim denkbar wäre.
- /// **Kreditinstitut:** Auch der Banken- und Sparkassensektor spürt den Druck auf das Filialnetz. In diesem Zusammenhang ist ein klarer Unterschied zwischen den sogenannten Privatbanken (z. B. Deutsche Bank, Commerzbank) und den Volksbanken / Raiffeisenbanken sowie Sparkassen zu beobachten. Während erstere Gruppe sich verstärkt aus kleineren Zentren zurückzieht, versucht letztere Gruppe durch ein ausdifferenziertes Filialkonzept dem Anspruch der Flächenversorgung gerecht zu werden¹⁷.
- /// **Frisör:** Obwohl der Frisörsektor noch durch einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften geprägt ist, hat auch hier eine Filialisierung eingesetzt. Dennoch ist die Versorgungsquantität der Bevölkerung weitgehend gleich geblieben. Auch für Kleinbüllesheim wäre dies eine gute Ergänzung.
- /// **Annahmedienstleistungen:** Eine sinnvolle Ergänzung des Leistungsspektrums eines Nahversorgungszentrums stellt das Angebot von Annahmedienstleistungen (z. B. Reinigungs-, Reparaturarbeit, Änderungsschneiderei) dar.
- /// **Versanddienstleistungen:** Die stärkere Nutzung von Versandhandel und Online-Auktionen führt zu einer Zunahme der Logistikdienstleistungen für Privathaushalte. Eine Paketannahme- und -aufbewahrungsstelle ist somit ein weiterer wichtiger Baustein für ein Nahversorgungszentrum. Diese Dienste werden vielfach in Kioske, Internet-Lokale etc. integriert.

¹⁷ Nach Angaben der Stadt Euskirchen liegt hier bereits eine Absichtserklärung zur Ansiedlung durch ein Kreditinstitut an den Planstandort vor.

- /// **Gesundheitsdienstleister:** Eine weitere Attraktivitätssteigerung stellen Angebote aus dem Bereich Gesundheit dar. Gerade eine Kombination aus Ärzten, Therapeuten und Apotheken wird zunehmend wichtiger.
- /// **Gastronomie:** Gastronomiebetriebe führen in der Regel zu einer Erhöhung der Passantenfrequenz sowie der Verweildauer; insbesondere durch außergastronomische Einrichtungen (u. a. Sitzgelegenheiten) wird die Attraktivität eines Standortes noch erhöht.
- /// **Soziale Einrichtungen:** Zu den soziale Einrichtungen zählen neben öffentlichen Einrichtungen (u. a. Verwaltungsstellen, Bürgerbüro) auch Kindergärten sowie Schulen. Bei diesen handelt es sich ebenfalls um relevanten Frequenzbringer.

5. Zusammenfassende Empfehlungen

Zur Schließung der ermittelten Versorgungslücken im Norden von Euskirchen ist gegenwärtig die Realisierung eines Nahversorgungsbereiches in Kleinbüllesheim in der Diskussion. Zur Realisierung eines zentralen Versorgungsbereiches i. S. des Baugesetzes in Diskussion sind jedoch mehrere Anforderungen zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund werden aus gutachterlicher Sicht die **folgenden Maßnahmen** empfohlen:

- /// Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger und Frequenzbringer für einen zentralen Versorgungsbereich.
- /// Ansiedlung bzw. Verlagerung weiterer Einzelhandelsbetriebe, dadurch ggf. Standortverbesserung für ortsansässige Gewerbetreibende aus Großbüllesheim oder weiteren, nicht integrierten Teilräumen der Stadt.
- /// Realisierung weiterer Komplementärnutzungen (Dienstleistungen / Gastronomie) zur Abrundung des Angebotes und Schaffung eines sozialen Treffpunktes, ggf. Standortverbesserung für ortsansässige Gewerbetreibende aus Großbüllesheim.
- /// Ggf. Ausweitung weiterer Wohnbebauung im direkten Umfeld des Planstandortes um eine stärkere Integration des Standortes zu gewährleisten; hier bestehen bereits Überlegungen von Seiten der Stadt, am östlichen Rand des potenziellen Nahversorgungszentrums Wohnbebauung zu entwickeln (ASB).
- /// Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes v. a. von der Militscher Straße aus.
- /// Gewährleistung einer sicheren Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer aus Groß- und Kleinbüllesheim (Bürgersteige / Fahrradwege / Beleuchtung).

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentren- und Standortstruktur Euskirchen / Untersuchungsraum	9
Karte 2: Nutzungsstrukturen im Untersuchungsraum	11
Karte 3: Nahversorgungsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums	16
Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des potenziellen Nahversorgungszentrums	21
Karte 5: Nutzungskartierung Klein- / Großbüllesheim	23
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Planstandort (Ansicht von Luxemburger Straße nach Nordosten)	20
Foto 2: Planstandort (Ansicht auf rückwärtige Wohnbebauung Militscher Straße)	20
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	8
Tabelle 2: Einwohnerverteilung und -entwicklung im Untersuchungsraum	12
Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum	13
Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (nach Hauptwarengruppen)	14
Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (nach Ortsteilen)	14