

GMA · Siegburger Straße 215 · 50679 Köln

VDH Projektmanagement GmbH

Frau Susanne Jaxa

Herrn Axel von der Heide

Maastrichter Straße 8

41812 Erkelenz

per E-Mail: axel@vdh.com

susanne.jaxa@vdh.com

Unser Zeichen

KO-aw

Durchwahl

+49 (0) 221 / 98 94 38-0

E-Mail

monika.kollmar@gma.biz

Datum

15.07.2020

Bauleitplanung Euskirchen-Kleinbüllesheim zur Ansiedlung eines Nahversorgers, Stellungnahme Taylor Wessing

Sehr geehrte Frau Jaxa,
sehr geehrter Herr von der Heide,

Sie haben uns gebeten, die Stellungnahme der Anwaltskanzlei Taylor Wessing, Düsseldorf, vom 18.05.2020 zum Bebauungsplan Nr. 9 in Euskirchen-Kleinbüllesheim zu kommentieren. In der Stellungnahme wird auf verschiedene Aspekte der Bauleitplanung eingegangen, wobei sich die nachfolgenden Kommentierungen allein auf die einzelhandelsrelevanten Aspekte beziehen. Dabei wird an verschiedenen Stellen der vorliegenden Kommentierung auf die GMA-Auswirkungsanalyse vom März 2018, angepasst im April 2020 verwiesen.

Ziel 6.5-2 LEP NRW und Ausnahmeregelung

Die Stellungnahme von Taylor Wessing geht davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan in Kleinbüllesheim nicht an Ziel 6.5-2 des LEP NRW angepasst sei. In diesem Zusammenhang weist Taylor Wessing darauf hin, dass es sich bei Ziel 6.5-2 LEP NRW um ein Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG handele, welches sowohl planerisch definierte als auch faktische zentralen Versorgungsbereiche erfasst, sodass die Regelung nicht zwingend abhängig sei vom planerischen Verhalten der Gemeinde, sondern im Kern auf tatsächliche Gegebenheiten zurückgreife und auch für neu zu planende zentrale Versorgungsbereiche gelte.

Zu Recht weist Taylor Wessing darauf hin, dass es sich bei dem Planstandort in Kleinbüllesheim nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Dies haben wir in unserer Auswirkungsanalyse vom März 2018 mit Anpassung vom April 2020 so auch dargestellt. In diesem Zusammenhang haben wir uns intensiv mit der Standortlage am Ortsrand von Kleinbüllesheim direkt an die Wohngebiete angrenzend auseinandergesetzt, wie auch mit der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes von Großbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch aus. Wir haben ausführlich begründet, warum es sich bei diesem Standort um den einzigen geeigneten Standort in diesem nördlichen Teilraum von Euskirchen handelt, für den im Einzelhandelskonzept Euskirchen 2014 bereits eine Nahversorgungslücke identifiziert wurde (vgl. hierzu EHK Euskirchen 2014 S. 95 ff. und GMA-Auswirkungsanalyse März 2018 / April 2020 S. 15 ff.).

Wir möchten nochmals betonen, dass der Standort direkt an die Wohngebiete von Kleinbüllesheim anschließt und in einem fußläufigen Radius von 700 – 1.000 m, gerade vor dem Hintergrund der ebenen Topografie in diesem Teilraum, die Ortsslage von Kleinbüllesheim ebenso wie die südlichen Teilräume von Großbüllesheim umfasst. Die zwischen den beiden Ortsteilen gelegenen Fuß- und Fahrradwege ermöglichen auch eine sichere Erreichbarkeit des Standortes für den nicht motorisierten Kundenverkehr. Aufgrund der Zielsetzung der Versorgungsfunktion des geplanten Nahversorgers ist jedoch nicht auf diesen 700-1.000 m-Radius allein abzielen, sondern auf den gesamten Teilraum Nord, für den der Standort Nahversorgungsfunktion erfüllen soll. Damit ist der Standort sowohl für Fußgänger / Radfahrer als auch für Pkw-Nutzer sehr gut erreichbar.

Da es sich beim Planstandort nicht um einen Standort in einen zentralen Versorgungsbereich handelt, haben wir die Ausnahmeregelung für eine Abweichung von Ziel 6.5-2 LEP NRW umfassend bewertet, mit Blick auf das von Taylor Wessing angeführte Urteil des OVG NRW (siehe Ausführungen unten) zuletzt in einer Ergänzung zur Auswirkungsanalyse von April 2020.

Dennoch sieht Taylor Wessing die in Ziel 6.5-2 LEP NRW enthaltene Ausnahmeregelung für Sondergebiete für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in diesem Fall als nicht gegeben an. Dabei wird auf eine jüngere Entscheidung des OVG NRW vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) verwiesen und insbesondere auf die Erfüllung des Kriteriums „*Lage im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich*“ abgezielt. Hier wird vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kuchenheim eingegangen, welcher der räumlich nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich zum Teilraum Nord ist.

In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass wir aktuell im Auftrag der Stadt Euskirchen das Einzelhandelskonzept 2014 fortschreiben. Anlass hierfür sind insbesondere umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt. In diesem Zuge werden aber natürlich auch die Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen untersucht und auch das Standortkonzept, die Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Euskirchener Sortimentsliste überprüft. Dabei ist auch die Frage zu beantworten, ob Änderungen bei Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Kuchenheim notwendig sind und ob es innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs noch Entwicklungsflächen gibt, wie sie 2014 im Einzelhandelskonzept definiert waren.

Wir befinden uns derzeit in der Erarbeitungsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Es gibt jedoch bereits klare Hinweise, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Kuchenheim gegenüber der Altabgrenzung 2014 zu modifizieren ist. In den vergangenen Jahren haben sich im Ortskern Kuchenheim gewisse Nutzungsänderungen ergeben. Während der Einzelhandelsbestand im zentrale Versorgungsbereich kaum Änderungen gegenüber 2014 erfahren hat, ist der Bestand Dienstleistungsnutzungen gegenüber 2014 zurückgegangen (aktuell drei Leerstände im zentralen Versorgungsbereich, die 2014 noch durch Dienstleistungen besetzt waren). Es ist

eine weitere Kompaktierung der Nutzungen an der Kuchenheimer Straße festzuhalten, während in den Seitenstraßen eindeutig Wohnbebauung vorherrscht. Mit der 2014 / 2015 erfolgten Umflagung des ehem. Edeka-Marktes auf CAP erfolgte auch eine Modernisierung und leichte Erweiterung des Anbieters, der sich heute wirtschaftlich sehr gut darstellt (vgl. auch GMA-Auswirkungsanalyse, S. 42 / 43) und somit seine Funktion als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich gut erfüllt. Vor diesem Hintergrund erstreckt sich der aktuelle faktische zentrale Versorgungsbereich überwiegend auf die Kuchenheimer Straße ungefähr zwischen Einmündung Willi-Graf-Straße (Kreissparkasse) im Osten und dem CAP-Markt im Westen.

Die 2014 ausgewiesenen Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stehen nach Aussage der Stadt Euskirchen nicht mehr für eine mögliche Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zur Verfügung. Der Standort in der Händelstraße wurde 2014 bereits als 2. Priorität bewertet, da er relativ klein und mit der Lage zwischen mehreren Wohnhäusern abseits der Hauptdurchfahrtsstraßen unter wirtschaftlichen Aspekten weniger attraktiv ist als ein Standort direkt an der Kuchenheimer Straße. Aufgrund der abseitigen Lage und der fehlenden funktionalen Anbindung ist die Händelstraße heute nicht mehr dem faktischen zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Auch die mögliche Umnutzung der damals ausgewiesenen Entwicklungsfläche an der Kuchenheimer Straße / Bachstraße zu Einzelhandel lässt sich nicht realisieren. Hier konnte die Stadt in den vergangenen Jahren keine Interessenten aus dem Einzelhandel finden. Hier sind vielmehr Wohnnutzungen oder Gastronomie denkbar, entsprechende Ergebnisse gab es auch bei einem Investorenwettbewerb für diese Flächen. Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Entwicklungen im stationären Einzelhandel in Deutschland sind für diesen Standort Einzelhandelsentwicklungen nicht mehr realistisch.

Somit wird auch der Ausnahmetatbestand, dass im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kuchenheim keine Ansiedlung von großflächigem, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aus städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Gründen möglich ist, erfüllt.

Nach Taylor Wessing wäre auch der Nachweis zu führen, dass auch keine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen möglich ist (s. S. 5 der Stellungnahme vom 18. Mai 2020). Da die Bauleitplanung gerade der Nahversorgung des Teilraums Nord dienen soll, unter anderem um Verkehre in die Kernstadt zu vermeiden, ist diese Forderung fehl am Platz. Die Innenstadt als Hauptzentrum soll ein umfassendes Angebot im Einzelhandel unterschiedlichster Sortimente sowie bei Dienstleistungen und Gastronomie vorhalten, nicht aber als Nahversorgungsstandort für räumlich abgesetzte Ortsteile dienen.

Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Roitzheimer Straße

Weiter führt Taylor Wessing aus, dass bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens in Kleinbüllesheim auf den zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim in der Gesamtbetrachtung Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe, hier am Sonderstandort Roitzheimer Straße, nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Hierzu dürfen wir anmerken, dass wir in unserer Auswirkungsanalyse die Angebotsstrukturen nicht nur in dem Teilraum Nord von Euskirchen inkl. zentralem Versorgungsbereich Kuchenheim berücksichtigt haben, sondern selbstverständlich die wesentlichen, auf die Einwohner des Teilraums Nord wirkenden Angebotsbetriebe, so auch die Anbieter am Standort Roitzheimer Straße. Diese Betriebe wurden selbstverständlich in das aktuelle Kaufkraftstrommodell eingebunden.

Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen werden die Kaufkraftströme zum aktuellen Zeitpunkt, mit der aktuellen Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Euskirchen abgebildet

und die Veränderungen dieser Kaufkraftströme nach Markteintritt eines neuen Wettbewerbers am Standort Kleinbüllesheim berechnet. Hieraus ergeben sich die entsprechenden Umsatzumverteilungswirkungen, die in Umsatzverlusten in Mio. €, wie auch Umsatzumverteilungsquoten in %, gegenüber einzelnen Standortlagen in Euskirchen dargestellt werden (vgl. Kapitel IV, 3, S. 36 ff. in der Auswirkungsanalyse der GMA). Die Anbieter an der Roitzheimer Straße bestehen allesamt seit vielen Jahren und sind im Markt etabliert. Die Wettbewerbsstandorte, so auch der CAP-Markt in Kuchenheim, haben sich auf diese Angebotssituation eingestellt, sodass in der vorliegenden Auswirkungsanalyse lediglich die Umsatzverluste durch die Neuansiedlung eines Supermarktes am Planstandort in Kleinbüllesheim zu bewerten sind.

Größenordnung des projektierten Marktes in Kleinbüllesheim

Unter Punkt IV der Stellungnahme von Taylor Wessing wird auf die Größendimensionierung des Vorhabens in Kleinbüllesheim eingegangen und darauf verwiesen, dass auch mit einem nicht großflächigen Lebensmittelmarkt eine „Verbesserung der Bewohner der nördlichen Stadtteile von Euskirchen“ erreicht werden könnte – hier ist wohl die Verbesserung der Nahversorgung für die Bewohner der nördlichen Stadtteile von Euskirchen gemeint. Aus einem Vergleich einer Modellrechnung, die wir in der Auswirkungsanalyse mit Blick auf die Einordnung der Umverteilungsquoten gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in Kuchenheim vorgenommen haben, schließt Taylor Wessing, dass eine Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Markt in Kuchenheim nicht erforderlich sei. Diese Forderung ist nicht nachvollziehbar, da mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ja gerade negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Euskirchen vermieden werden sollen. Die als maximal festgesetzte Verkaufsfläche von 1.750 m², davon max. 10 % für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, wurde so auch in der Auswirkungsanalyse der GMA geprüft.

Die angeführte GMA-Modellrechnung zu Kuchenheim (S. 39 der Auswirkungsanalyse) dient zur Einordnung der Umsatzverluste im zentralen Versorgungsbereich Kuchenheim und zeigt auf, dass für den CAP-Markt ein ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial bleibt, um wirtschaftlich agieren zu können. Dabei wird auf den zu versorgenden Teilraum bestehend aus Kuchenheim und Weidesheim abgezielt, nicht auf einen fußläufigen Versorgungsraum. Gerade vor dem Hintergrund der auch künftig steigenden Einwohnerzahlen in Kuchenheim durch die Ausweisung verschiedener Wohngebiete werden sich die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für den CAP-Markt in Kuchenheim nochmals verbessern, sodass hier keinerlei Gefährdung durch die Ansiedlung in Kleinbüllesheim besteht.

Aus dieser Modellrechnung für Kuchenheim lässt sich im Umkehrschluss nicht schließen, dass für den Teilraum Nord die Verkaufsfläche von 1.750 m² zu hoch sei. Die Marktanteile von rund 39 – 40 % (vgl. Tabelle 6 der Auswirkungsanalyse) zeigen auf, dass auch weiterhin mehr Kaufkraft aus dem Teilraum Nord an andere Lebensmittelstandorte im Stadtgebiet oder außerhalb abfließen wird als vor Ort gebunden wird. Es ist im vorliegenden Fall auch keine Bedarfsprüfung vorzunehmen, an der die Größenordnung des Vorhabens auszurichten ist, sondern eine Bewertung der Auswirkungen eines konkret geplanten Vorhabens. Auch die Ausnahmetatbestände von Ziel 6.5-2 LEP NRW geben keine Vorgabe zu einer exakten Verkaufsflächendimensionierung vor, sondern zielen grundsätzlich auf die Nahversorgungsbedeutung eines solchen Vorhabens ab. Diese Nahversorgungsbedeutung wurde in der GMA-Auswirkungsanalyse bereits nachgewiesen; mehr als 70 % des zu erwartenden Umsatzes werden durch Kunden aus dem Teilraum Nord erzielt (vgl. Tabelle 6). Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Euskirchen erfolgen bei der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.750 m² nicht.

Sehr geehrte Frau Jaxa, sehr geehrter Herr von der Heide, wir hoffen, Ihnen mit den vorliegenden Ausführungen weitergeholfen zu haben. Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Monika Kollmar
Niederlassungsleitung



ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung