



Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

DWK Euskirchen GmbH & Co. KG
Herrn Andreas Tischler
Fliederweg 2
40789 Monheim am Rhein

per E-Mail: coklin@geg-goettsch.de

UNSER ZEICHEN
WA/BNP

DURCHWAHL
Tel (0) 221 – 989438-0

E-MAIL
birgitt.wachs@gma.biz

Datum
16.06.2021

STELLUNGNAHME ZU DEN EINGEGANGENEN ANREGUNGEN BZGL. DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 140 UND DER 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT EUSKIRCHEN

Sehr geehrter Herr Tischler,

im Rahmen der Beteiligung bezüglich der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke in Euskirchen (Bebauungsplan Nr. 140 „Bereich ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke“; 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Euskirchen – Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobelstraße) ging eine Stellungnahmen der IHK Aachen ein, welche Bezug auf das o. g. Vorhaben sowie die von uns erstellte Auswirkungsanalyse vom 08.02.2021 und den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen nimmt. Des Weiteren wurde seitens der Stadt Euskirchen eine Anfrage gem. § 34 LPIG NRW zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Bezirksregierung Köln gestellt. Für diese Anfrage liegt nun eine Rückmeldung der Bezirksregierung Köln vor, in welcher ebenfalls Stellung zu o. g. Vorhaben genommen wird.

In den eingegangenen Stellungnahmen der IHK Aachen und der Bezirksregierung Köln wird u. a. darauf hingewiesen, die im Entwurf für das Einzelhandelskonzept fehlende Abgrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke nachzuholen. Daneben werden insbesondere eine Überarbeitung der Umsatzumverteilungsprognose gefordert sowie die herangezogenen Flächenproduktivitäten für den zu verlagernden Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt sowie die generelle Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Euskirchen hinterfragt. Hinsichtlich dieser eingegangenen Anregungen nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Abgrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke

Dem in der Stellungnahme der IHK Aachen gegebenen Hinweis zur Ergänzung der parzellenscharfen Abgrenzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke wird entsprochen. Der Entwurf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Euskirchen wurde in diesem Punkt angepasst.

2. Herleitung der Flächenproduktivitäten für den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt

Laut Bezirksregierung Köln sind die herangezogenen Flächenproduktivitäten für den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt zu niedrig angesetzt. Es fehle eine Begründung, warum die gewählten Flächenproduktivitäten das Worst-Case-Szenario abbilden. In der Stellungnahme der IHK Aachen wird speziell die Ableitung einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität für den zu verlagernden Aldi Lebensmitteldiscounter hinterfragt. Laut IHK Aachen bedarf es einer städtebaulichen Begründung für die Herleitung eines unterdurchschnittlichen Umsatzes für den Lebensmitteldiscounter. Ferner stellt die IHK Aachen den von der GMA angenommenen Zusammenhang einer nicht proportional zur Verkaufsfläche ansteigenden Flächenproduktivität in Frage.

In der Auswirkungsanalyse wird für den zu verlagernden **Aldi-Süd Lebensmitteldiscounter** mit der avisierten Verkaufsfläche von 1.200 m² (derzeit 950 m²) eine Flächenproduktivität von 8.500 € / m² Verkaufsfläche veranschlagt. Der Gesamtumsatz des Marktes liegt bei 10,2 Mio. € und somit etwa 12 % über dem durchschnittlichen Umsatz einer Aldi-Süd-Filiale.¹ Bei einer Verkaufsflächenerweiterung in Höhe von 250 m² ist nicht von einem proportional dazu ansteigenden Umsatz auszugehen. Vorrangiges Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums (u. a. Vergrößerung der Verkaufsgänge) eine optimierte Warenpräsentation zu ermöglichen und dadurch die Kundenfreundlichkeit im Markt zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für den Aldi-Markt im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eine **Neuansiedlung** unterstellt und somit der prognostizierte Gesamtumsatz des Planvorhabens in die Berechnung der Umverteilungswirkungen eingestellt wurde. Eine Nachnutzung der Altimmobilie von Aldi-Süd (Standort An der Vogelrute) war zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse laut Gesprächen mit den Eigentümern der Handelsimmobilie nicht beabsichtigt und dementsprechend unwahrscheinlich; gleichwohl konnte eine einzelhandelsseitige Nachnutzung baurechtlich nicht ausgeschlossen werden. Inzwischen ist auch seitens der Stadt Euskirchen bestätigt, dass die Nachbelegungen der Altstandorte der Aldi-Filiale und des trinkgut Getränkemarktes mit Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen ist. Demnach kann faktisch eine Verlagerung / Erweiterung dieser Märkte unterstellt werden, wobei nur der zu erwartende Zusatzumsatz der beiden Märkte von Relevanz wäre. In Bezug auf den Aldi-Umsatz müsste demnach von dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters sodann der Bestandsumsatz abgezogen werden. Die Ansetzung eines überdurchschnittlichen Gesamtumsatzes in Verbindung mit der Prüfung einer Neuansiedlung anstatt einer Verlagerung / Erweiterung bildet somit in zweifacher Hinsicht ein Worst-Case-Szenario ab.

¹ Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt der durchschnittliche Filialumsatz von Aldi-Süd bei rd. 9,1 Mio. € (bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von 9.130 € / m² und einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 992 m²).

Für den zu verlagernden und auf ca. 720 m² Verkaufsfläche zu erweiternden **dm Drogeriefachmarkt** wird eine Flächenproduktivität in Höhe von 6.500 € / m² angenommen. Mit einem daraus abzuleitendem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 4,7 Mio. € wurde auch hier eine überdurchschnittliche Umsatzleistung für die dm-Filiale veranschlagt.² Die Flächenproduktivität liegt nur geringfügig unter dem Durchschnittswert. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Drogeriemarkt von einem derzeit autokundenorientierten Standort (dezentraler Sonderstandort Roitzheimer Straße) mit z.T. überörtlichem Einzugsgebiet an einen Standort mit (perspektivisch) direktem Wohngebietsanschluss verlagert werden soll. Dort wird der Markt stärker auf die Versorgung der direkt umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet sein. Ein überörtliches Einzugsgebiet ist für den Drogeriemarkt nicht zu erwarten. Demnach entspricht die hier angesetzte Flächenproduktivität nach Ansicht der GMA ebenfalls einem realistischen Worst-Case-Szenario.

3. Überarbeitung der Umsatzumverteilungsprognose

Gemäß Bezirksregierung Köln und IHK Aachen ist die Prognose der Umsatzumverteilungen in der Auswirkungsanalyse so zu überarbeiten, dass für jedes Nahversorgungszentrum eine separate Prognose zur Umsatzumverteilung ausgewiesen wird. Dieser Anregung wird entsprochen; die Auswirkungsanalyse wurde entsprechend angepasst.

4. Begründung der Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Euskirchen

Laut Stellungnahme der IHK Aachen liegt in Euskirchen bereits eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren) vor. Zudem seien bei der Darstellung der Verkaufsflächenausstattung im Entwurf für das Einzelhandelskonzept Euskirchen konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben (u. a. Neuansiedlung eines Vollsortimenters in Kleinbüllesheim, Erweiterungen der Netto Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt Euskirchens) bislang noch nicht berücksichtigt worden. Eine weitere Ausweitung der Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sei daher nicht nachvollziehbar.

Diesbezüglich sind neben der quantitativen Ausstattung auch die räumliche Versorgungssituation und in diesem Zusammenhang insbesondere die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Euskirchen zu beachten. So wird als ein wesentliches Ziel die „Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur“ formuliert. Derzeit ist ein Großteil der Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln an dezentralen Standorten in Euskirchen verortet (vgl. hierzu Abbildung 10 auf Seite 38 im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes). Insbesondere die Sonderstandorte (u.a. mit 2x HIT, real, Lidl, Aldi-Süd) weisen einen überproportional hohen Anteil der Verkaufsfläche bei Lebensmitteln auf, sodass gegenwärtig ein deutliches Ungleichgewicht in der Euskirchener Nahversorgungsstruktur zu konstatieren ist. Die geplante Verlagerung dreier Nahversorgermärkte (Aldi-Süd, trinkgut, dm) von dezentralen, autokundenorientierten Standorten an einen perspektivisch städtebaulich integrierten Standort mit direktem Wohngebietsanschluss führt hingegen zu einer deutlichen Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation in Euskirchen und wirkt diesem Ungleichgewicht entgegen. So dient das Vorhaben am

² Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt der durchschnittliche Filialumsatz eines dm-Drogeriemarktes bei rd. 4,2 Mio. €. Bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße in Höhe von rd. 620 m² entspricht die durchschnittliche Flächenproduktivität ca. 6.730 € / m².

Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke in erster Linie der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung des dort neu geplanten Quartiers und steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Euskirchen. Auch die anderen Planvorhaben sind in erster Linie auf die Sicherstellung und den Ausbau einer wohnortnahen Versorgung sowie – im Fall der Neuansiedlung des Vollsortimenters in Kleinbüllesheim – auf die Schließung bestehender Versorgungslücken in Euskirchen ausgerichtet.

5. Wachstumspotenziale der Nahversorgungslagen (ehem. Nahversorgungszentren) in der nördlichen Kernstadt

Laut IHK Aachen gehe mit der Rückstufung der Nahversorgungszentren „Gerberstraße / Bendenstraße“ und „Rüdesheimer Ring / Winkelpfad“ zu Nahversorgungslagen eine Einschränkung des Wachstumspotenzials für die dort ansässigen Lebensmittelanbieter einher. Weiterhin fehle westlich und nördlich der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich.

Die Rückstufung der oben genannten ehemaligen Nahversorgungszentren ist auf den geringen Einzelhandelsbesatz und das Fehlen weiterer zentrenprägender Nutzungen an den beiden Standorten zurückzuführen. Ferner existieren in der nördlichen Kernstadt keine weiteren Standortbereiche, welche die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. An den Standorten der Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungslagen der nördlichen Kernstadt bestehen aufgrund der Grundstücksgrößen keine nennenswerten Erweiterungsspielräume. Bei etwaigen Anfragen zur maßvollen Vergrößerung der Bestandsmärkte sollten Erweiterungen auf Grundlage der Ausnahme zu Ziel 6.5.2 des Landesentwicklungsplans ausreichend sein.

6. Herleitung der Umsatzprognose

In der Stellungnahme der IHK Aachen wird um die Herleitung des auf Seite 18 der Auswirkungenanalyse dargestellten „Umsatzes abzüglich der projektierten Wohneinheiten“ gebeten.

Hier ist auf die textliche Erläuterung unter der Tabelle in Verbindung mit den Hinweisen in der Fußnote auf Seite 18 zu verweisen. Für die Ermittlung der Kaufkraft der zugezogenen Einwohner wird davon ausgegangen, dass etwa 70 % der insgesamt 3.000 neuen Einwohner im neu geplanten Wohnquartier ihren Wohnsitz von außerhalb nach Euskirchen verlagern und somit ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial am Planstandort darstellen. Unter Zugrundelegung des zusätzlichen Einwohnerpotenzials in Höhe von 2.100 Einwohnern, den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraftwerten sowie der Kaufkraftkennziffer Euskirchens wurde anschließend die Kaufkraft der projektierten Wohneinheiten für die relevanten Sortimente berechnet (Beispielrechnung für Nahrungs- und Genussmittel: $2.100 \text{ Einwohner} \times 2.285 \text{ €} \times 0,97 = \text{rd. } 4,65 \text{ Mio. €}$). Dieses zusätzliche Kaufkraftpotenzial wurde anschließend vom relevanten Umsatz als umverteilungsneutral abgezogen (Beispielrechnung für Nahrungs- und Genussmittel: $17,2 \text{ Mio. €}$ projektiierter Umsatz der Planungen bei Nahrungs- und Genussmittel – $4,65 \text{ Mio. €}$ zusätzliche Kaufkraft der projektierten Wohneinheiten = $\text{rd. } 12,6 \text{ Mio. €}$ umverteilungsrelevanter Umsatz). Ferner wurde im Sinne eines worst-case-Ansatzes angenommen, dass die bestehenden Angebotsstrukturen nicht von der zusätzlichen Kaufkraft profitieren können. Die Umsätze der Wettbewerber des zu verlagernden / erweiternden Aldi-Marktes wurden folglich nicht höher bewertet, wenngleich auch diese faktisch von dem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial des neuen Wohnquartiers profitieren werden. Weiterhin ist anzumerken, dass die Wohnvorhaben auf

dem Planareal parallel zu den avisierten Einzelhandelsnutzungen realisiert werden sollen und somit keine nennenswerten zeitlichen Verzögerungen zu erwarten sind.

Sehr geehrter Herr Tischler, wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



ppa. Birgitt Wachs
Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung



Patrick Bergmann
M.Sc. Geogr.