

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG VON HANDELSNUTZUNGEN IN EUSKIRCHEN, EHEMALIGE WESTDEUTSCHE STEINZEUGWERKE



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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

INHALT

1.	AUFGABENSTELLUNG	4
2.	FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT EUSKIRCHEN 2021	6
3.	MIKROSTANDORT EHEM. WESTDEUTSCHE STEINZEUGWERKE	7
4.	UNTERSUCHUNGSRAUM DES VORHABENS UND BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL	10
5.	PROJEKTRELEVANTE KAUFKRAFT IM UNTERSUCHUNGSRAUM	11
6.	PROJEKTRELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IN EUSKIRCHEN	12
7.	AUSWIRKUNGSANALYSE	16
8.	VEREINBARKEIT MIT DER FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES EUSKIRCHEN 2021	23
9.	LANDESPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG	24
10.	FAZIT	25

1. AUFGABENSTELLUNG

Der Auftraggeber plant am Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke die Realisierung eines mischgenutzten Areals, welches sowohl Wohnnutzungen als auch Versorgungseinrichtungen sowie soziale Einrichtungen (Kindergarten) und Büros vorsieht. Im gesamten Quartier (inklusive Nachbargrundstücke, die Bestandteil der Rahmenplanung sind) sollen rd. 1.220 – 1.470 Wohneinheiten neu entstehen. Dazu sind etwa 250 neue Wohneinheiten im Rahmen der Entwicklung der sog. City Süd geplant.¹ Um die Versorgung dieser zu gewährleisten, plant der Auftraggeber die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Dabei sind die folgenden Nutzungen vorgesehen:

Nutzungen	VK-Planung in m ²	VK-Bestand in m ² (bei Verlagerungen)
Lebensmittelvollsortimenter	1.900	--
Lebensmitteldiscounter (Verlagerung)	1.200	950
Getränkemarkt (Verlagerung)	800	800
Drogeriemarkt (Verlagerung)	720	530
Tierfutterfachmarkt	600	--
Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	280	--
Summe	5.500	--

Quelle: Angaben des Auftraggebers

Bei dem Lebensmitteldiscounter, dem Getränkemarkt und dem Drogeriemarkt handelt es sich jeweils um Verlagerungen bereits bestehender Anbieter in Euskirchen. Dabei soll der Aldi-Markt „An der Vogelrute“ verlagert und um rd. 250 m² erweitert werden. Der trinkgut Getränkemarkt ist gegenwärtig an der Stresemannstraße ansässig (trinkgut Wachendorf) und soll in seiner aktuellen Verkaufsflächendimensionierung belassen werden. Hier ist lediglich mit einer Umsatzausweitung aufgrund der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung zu rechnen. Der Anbieter dm plant die Verlagerung der Filiale von der Roitzheimer Straße an den Planstandort, bei der der Markt um ca. 190 m² vergrößert werden soll.

Laut Gesprächen mit den Eigentümern der Handelsimmobilien von Aldi-Süd (An der Vogelrute) und trinkgut (Stresemannstraße) beabsichtigen diese die Altimmobilien handelsseitig nicht durch Anbieter derselben Branche nachzunutzen. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt **baurechtlich jedoch nicht auszuschließen ist**, wird im Sinne eines **worst-case-Ansatzes** auch bei den Verlagerungen der prognostizierte Gesamtumsatz der Planvorhaben in die Berechnung der Umverteilungswirkungen miteingestellt. Gleichzeitig werden die Verkaufsflächen und Umsätze der zu verlagernden Bestandsimmobilien weiterhin bei der Betrachtung der projektrelevanten Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel 6) mitberücksichtigt. **Damit wird eine Neuansiedlung untersucht.**

¹ Quelle: Angaben der Stadt Euskirchen (Stand: Januar 2021).

1. AUFGABENSTELLUNG

Es ist eine **Auswirkungsanalyse auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO** in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen zu erstellen, welche die möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in **Euskirchen und im Umland** aufzeigt.

In der Untersuchung werden die mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe geprüft, nicht jedoch die **kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen** und Dienstleistungen. Diese umfassen insgesamt rd. 280 m² und sind für Bäckereien, Metzgereien, Blumengeschäfte, Änderungsschneidereien / Reinigungen oder Friseursalons vorgesehen. Diese Nutzungen dienen vornehmlich der funktionalen Ergänzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke und sind somit aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Die hierdurch ausgelösten Umverteilungseffekte sind als marginal einzustufen und beziehen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Blumengeschäfte), sodass hier keine Betriebsgefährdungen einzelner Anbieter prognostiziert werden können. Darüber hinaus können hier neben Handelsnutzungen auch Dienstleistungen inbegriffen sein, für die ohnehin keine Verträglichkeit nachzuweisen ist.

Die zu **untersuchenden Einzelhandelsbetriebe** Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Tierfutterfachmarkt werden neben den jeweiligen Kernsortimenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel) auch eine Reihe Randsortimente führen. Diese werden im Folgenden überwiegend den untersuchungsrelevanten Warengruppen zugeordnet. Einige Randsortimente werden je Sortiment nur untergeordnete Verkaufsflächenanteile (z. B. Haushaltswaren) in Anspruch nehmen; diese werden nicht weiter betrachtet. Demnach werden folgende Sortimente in die Untersuchung einbezogen:

- /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- /// Gesundheit / Körperpflege
- /// Tiernahrung / zoologischer Bedarf

Folgende **mögliche Wirkungen** stehen im Vordergrund der Analyse:

- /// Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Euskirchen und im Umland
- /// Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen
- /// Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung

2. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT EUSKIRCHEN 2021

Die Stadt Euskirchen steuert seit Jahren ihre Einzelhandelsplanung im Rahmen von Einzelhandelskonzepten. Die GMA hat in 2020/2021 das Konzept fortgeschrieben festgelegt, welches mit Stand von August 2021 vom Stadtrat beschlossen wurde.

Der Fortschreibung 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.

Mit dem **Standortkonzept** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Lagen erfolgen. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung zunächst zugunsten zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden. Das Standortkonzept umfasst folgende zentrale Versorgungsbereiche als Standorte für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten:

- /// Hauptzentrum Innenstadt
- /// 3 Nahversorgungszentren in den Ortsteilen: Flamersheim, Kuchenheim, Stotzheim.
- /// 1 potenzielles Nahversorgungszentrum in der Kernstadt: Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke

Darüber hinaus werden im Einzelhandelskonzept die vier Nahversorgungsanlagen Gerberstraße / Bendenstraße, Rüdesheimer Ring / Winkelpfad, Kessenicher Straße / Jülicher Ring und Billiger Straße definiert. Diesen Standortbereichen kommen eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zu, wenngleich sie aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes und des Fehlens weiterer zentrenprägender Nutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche i. S. der Rechtsprechung gewertet werden können.

Die dezentralen Sonderstandorte umfassen die Bereiche Roitzheimer Straße, Georgstraße und Narzissenweg. Hier sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

¹ vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, August 2021.

3. MIKROSTANDORT EHEM. WESTDEUTSCHE STEINZEUGWERKE

Das für die Ansiedlung des Planvorhabens vorgesehene Areal befindet sich im Südosten der Euskirchener Kernstadt im Kreuzungsbereich Pützbergring / Gottlieb-Daimler-Straße. Das Gelände stellt gegenwärtig überwiegend eine Gewerbebrache dar; ein schmaler Randstreifen an der Gottlieb-Daimler-Straße wird als Ackerfläche genutzt (vgl. Abbildung 2).

In nördliche Richtung ist das Standortumfeld des Planvorhabens v. a. durch die Bahngleise begrenzt. Darüber hinaus ist an der Alfred-Nobel-Straße auf vereinzelt Wohnnutzungen hinzuweisen. Südlich des Planareals sind auf der gegenüberliegenden Seite der Gottlieb-Daimler-Straße diverse Gewerbebetriebe und Einzelhandelnutzungen (u.a. Thomas Philipps Sonderposten) ansässig.

Siedlungsräumlich ist der Planstandort derzeit nur in geringem Maße an Wohngebiete angeschlossen. Die Gesamtplanung (inkl. Nachbargrundstücke) sieht jedoch die Entwicklung eines Wohnquartiers im unmittelbaren Umfeld der projektierten Einzelhandelnutzungen vor, welches rd. 1.220 – 1.470 Wohneinheiten umfassen soll. Auf dem nahegelegenen Areal südlich des Hauptbahnhofes existiert zudem die Planung für die sog. City Süd. Hier ist ein mischgenutztes Quartier u.a. mit weiteren Wohnnutzungen (ca. 250 Wohneinheiten) vorgesehen. Insgesamt handelt es sich demnach perspektivisch um einen integrierten Standort.

Abbildung 1: Rahmenplanung ehem. westdeutsche Steinzeugwerke



Quelle: ASTOC Architects and Planners, 2021, GMA-Bearbeitung 2021

Abbildung 2: Planareal (Ansicht von Gottlieb-Daimler-Straße)



Quelle: GMA 2020

3. MIKROSTANDORT EHEM. WESTDEUTSCHE STEINZEUGWERKE

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den motorisierten Individualverkehr ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Die Anbindung des Standortes an das gesamtstädtische und regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt v. a. über den nördlich des Planareals verlaufenden Pützbergring. Darüber hinaus ist das Areal vom Pützbergring sowie von der Gottlieb-Daimler-Straße aus direkt einsehbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im erweiterten Standortumfeld ebenfalls gegeben; der Hauptbahnhof von Euskirchen befindet sich rd. 250 m westlich des Planareals. Eine ÖPNV-Anbindung im unmittelbaren Standortumfeld besteht derzeit noch nicht. Perspektivisch ist jedoch ein Anschluss an das Euskirchener Busliniennetz über eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens vorgesehen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt nordwestlich des Planstandortes. Die zwischen dem Planstandort und der Innenstadt befindlichen Bahngleise stellen jedoch eine deutliche städtebauliche Zäsur dar, so dass keine funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Standorten zu erwarten sind.

Unter der Prämisse, dass die geplante Gesamtentwicklung auf dem Areal der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke realisiert wird¹, wird in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen empfohlen, den Standort der projektierten Einzelhandelsnutzungen als potenziellen zentralen Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke“) einzustufen.²

Positive Standortfaktoren:

- + Lage im potenziellen Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke gem. Einzelhandelskonzept
- + gute Verkehrsanbindung durch Lage unmittelbar am Pützbergring
- + gute Einsehbarkeit
- + Einbindung der Einzelhandelsplanungen in eine Quartiersentwicklung mit insgesamt 1.470 – 1.720 Wohneinheiten (Areal der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke, Nachbargrundstücke und City Süd) und somit Nahversorgungsbezug

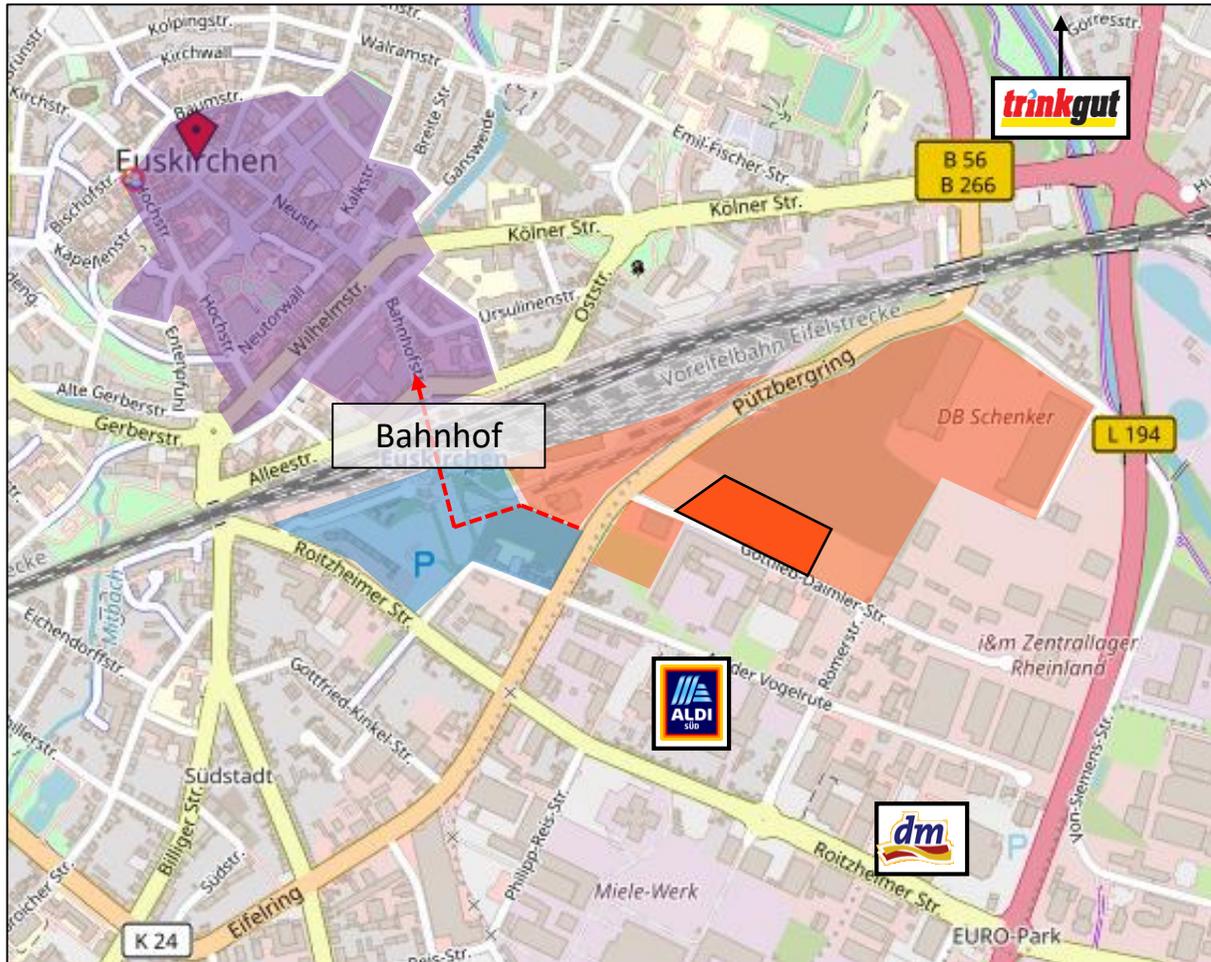
Negative Standortfaktoren:

- derzeit keine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV; Haltestelle im direkten Standortumfeld ist jedoch perspektivisch vorgesehen

¹ Neben der avisierten Einzelhandelsentwicklung umfasst diese die Wohngebietsentwicklung sowie die Realisierung ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie etc. im direkten Standortumfeld des Planvorhabens.

² vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen – August 2021, Seite 76ff.

KARTE 1: MIKROSTANDORT EHEM. WESTDT. STEINZEUGWERKE



Legende:

- Planareal
- Planstandort Einzelhandel
- Entwicklungsbereich City-Süd
- Hauptzentrum Innenstadt
- Verlagerungsobjekt
- Verbindungsachse

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2021

4. UNTERSUCHUNGSRAUM DES VORHABENS UND BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL

Der Abgrenzung des **Untersuchungsraumes** für die projektierten Handelsnutzungen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet der ermittelte Untersuchungsraum die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Untersuchungsraum wird im Rahmen dieser Analyse der Bereich verstanden, innerhalb dessen Einkaufsbeziehungen zum Planstandort und Wechselwirkungen mit bestehenden Anbietern zu erwarten sind.

Grundsätzlich sind für das Vorhaben Kaufkraftzuflüsse aus ganz Euskirchen zu erwarten, sodass der Untersuchungsraum die Gesamtstadt umfasst. Schwerpunktmäßig sind die projektierten Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort auf die Versorgung der südlichen Kernstadt (Bereich zwischen Bahntrasse und Bundesstraße B 51) ausgerichtet. Hier sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben die größten Einkaufsverflechtungen zu erwarten. Weiterhin ist mit verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus den Ortsteilen Roitzheim, Kuchenheim und Weidesheim sowie aus Teilbereichen der östlichen Kernstadt zu rechnen.

In geringem Umfang ist zudem mit Umsätzen mit Kunden von außerhalb der Stadt Euskirchen zu rechnen (z. B. durch Pendlerverflechtungen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Das **Einwohnerpotenzial** umfasst neben der aktuellen Bevölkerung Euskirchens auch die projektierten 1.470 – 1.720 Wohneinheiten am Planstandort, den Nachbargrundstücken und der City Süd. Laut Angaben der Stadt Euskirchen kann insgesamt von einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial in Höhe von ca. 3.000 Einwohner ausgegangen werden. Insgesamt folgt daraus ein Kundenpotenzial von **ca. 62.020 Einwohnern**.¹

¹ Einwohnerstand zum 31.12.2020: 59.020 (Quelle: Stadt Euskirchen).

5. PROJEKTRELEVANTE KAUFKRAFT IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante¹ Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.210 €**. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.285 €, auf Drogeriewaren ca. 466 € und auf den Bereich Tiernahrung / zoologischer Bedarf rd. 64 €. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ca. 3.395 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau² zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Euskirchen mit 97,0 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für den Untersuchungsraum (Stadt Euskirchen) stellt sich das Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

- /// Nahrungs- und Genussmittel: 136,9 Mio. € p.a.
- /// Gesundheit / Körperpflege: 27,9 Mio. € p.a.
- /// Tiernahrung / zoologischer Bedarf: 3,9 Mio. € p.a.

¹ Einzelhandel im engeren Sinne (Ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

² Quelle: MB Research 2020

6. PROJEKTRELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IN EUSKIRCHEN

Zur Bewertung der möglichen absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Juni und Juli 2020 die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Euskirchen erhoben.¹

Zum Zeitpunkt der Erhebungen war in Euskirchen insgesamt ca. 40.075 m² projektrelevante **Verkaufsfläche** vorhanden.² Grundsätzlich stellen die dezentralen Sonderstandorte (Roitzheimer Straße, Georgstraße, Narzissenweg) mit rd. 15.005 m² flächenmäßig den Angebotsschwerpunkt bei den projektrelevanten Sortimenten dar. Ausschließlich im Bereich Gesundheit / Körperpflege sind die Anbieter innerhalb der Innenstadt ähnlich stark vertreten.

Sortiment	Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungs- zentren	Nahversorgungs- lagen	dezentrale Sonderstandorte**	Sonstige Lagen**/**	Euskirchen (Gesamtstadt)
	Verkaufsfläche* in m ²					VK* in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.695	5.515	5.550	11.650	10.150	34.560 ²
Gesundheit / Körperpflege	1.625	---	---	1.610	80	3.315 ¹
Tiernahrung / zoologischer Bedarf	---	---	---	1.745	455	2.200
Summe	3.320	5.515	5.550	15.005	10.685	40.075

* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen und Lebensmittelmärkten ab 2.500 m² Verkaufsfläche wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

** Die Verkaufsflächen der zu verlagernden Bestandsimmobilien (dm / Roitzheimer Straße, Aldi / An der Vogelrute, trinkgut / Stresemannstraße) werden weiterhin mitberücksichtigt, da eine branchengleiche Nachnutzung der Handelsimmobilien baurechtlich nicht ausgeschlossen werden kann.

***Inklusive Edeka in Kleinbüllesheim, Luxemburger Straße. Der Anbieter hat bereits einen Bauantrag für einen Vollsortimenter mit insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche (inkl. Konzessionäre im Vorkassenbereich) bei der Stadt Euskirchen eingereicht.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

¹ Das Sortiment Gesundheit / Körperpflege umfasst keine Apotheke oder Sanitätshäuser, da diese im Rahmen vorliegender Analyse nicht projektrelevant sind. Hierdurch ergibt sich eine Differenz gegenüber den im EHK Euskirchen (Stand: August 2021) ausgewiesenen Verkaufsflächen von -815 m².

² Gegenüber den ausgewiesenen Verkaufsflächen im Einzelhandelskonzept Euskirchen (Stand: August 2021) für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von ca. 33.930 m² VK ergibt sich eine Differenz zu dem o.g. Wert (34.560 m²) von +630 m² VK. Diese Differenz ergibt sich aus der VK für den geplanten Edeka-Markt in Kleinbüllesheim, welcher aufgrund der konkret feststehenden Planung in der Auswirkungsanalyse einbezogen wurde, nicht jedoch in das Einzelhandelskonzept, da hier nur die bestehenden Handelsflächen enthalten sind. Des weiteren wurden im Frühjahr 2021 zwei Netto-Märkte (Rüdesheimer Ring, Kölner Straße) erweitert, die im EHK berücksichtigt wurden, nicht jedoch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse. Dies ist damit zu begründen, dass die Erhebungen für die Auswirkungsanalyse im Juni und Juli 2020 erfolgten.

6. PROJEKTRELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IN EUSKIRCHEN

Ein Großteil der projektrelevanten **Umsatzleistung** wird ebenfalls an den dezentralen Sonderstandorten erzielt. Lediglich im Bereich Gesundheit / Körperpflege entfallen große Teile des in Euskirchen erwirtschafteten Umsatzes auf die Innenstadt. Summiert wird in der Stadt Euskirchen ein Gesamtumsatz in Höhe von ca. 199,4 Mio. € erwirtschaftet.

Sortiment	Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungs- zentren	Nahversorgungs- lagen	dezentrale Sonderstandorte**	Sonstige Lagen**/**	Euskirchen (Gesamtstadt)
	Umsatz* in Mio. €					Umsatz* in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	10,3	22,0	24,4	62,5	48,3	167,5
Gesundheit / Körperpflege	9,3	2,1	2,7	8,3	4,0	26,4
Tiernahrung / zoologischer Bedarf	0,2	0,2	0,2	4,1	1,0	5,5
Summe	19,8	24,2	27,3	74,9	53,3	199,4

* Bereinigte Werte, d. h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen, Lebensmittel- und Drogeriemärkten wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

** Die Umsätze der zu verlagernden Bestandsimmobilien (dm / Roitzheimer Straße, Aldi / An der Vogelrute, trinkgut / Stresemannstraße) werden weiterhin mitberücksichtigt, da eine branchengleiche Nachnutzung der Handelsimmobilien baurechtlich nicht ausgeschlossen werden kann.

***Inklusive Edeka in Kleinbüllesheim, Luxemburger Straße. Der Anbieter hat bereits einen Bauantrag für einen Vollsortimenter mit insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche (inkl. Konzessionäre im Vorkassenbereich) bei der Stadt Euskirchen eingereicht.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

KARTE 2: HAUPTWETTBEWERBER IN EUSKIRCHEN



Legende:

- Projektstandort
- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum
- Nahversorgungslage
- dezentraler Sonderstandort
- Verlagerungsobjekt
- Neuansiedlung Edeka in Kleinbüllesheim

Dargestellt sind lediglich die wesentlichen Anbieter.

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

6. PROJEKTRELEVANTE WETTBEWERBSSITUATION IN EUSKIRCHEN

Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird neben den Planvorhaben am Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke maßgeblich durch die unten aufgeführten Anbieter bestimmt.

- Im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** stellt das Real SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.130 m² den flächenmäßig größten Lebensmittelbetrieb in Euskirchen (Narzissenweg) dar. Angebotsbestimmend sind in Euskirchen zudem die in der Georgstraße und in der Roitzheimer Straße gelegenen SB-Warenhäuser des Betreibers Hit. Im Hauptzentrum Innenstadt ist auf den Lebensmittelvollsortimenter Rewe im Veybach-Center hinzuweisen. Auch die Nahversorgungszentren Flammersheim (Edeka, Norma, trinkgut), Stotzheim (Rewe) und Kuchenheim (CAP-Markt) weisen eigene Angebotsformate im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf. Darüber hinaus existieren diverse Lebensmittelanbieter in siedlungsräumlich integrierten Streulagen (u.a. Edeka / NVL Billiger Straße, Rewe / NVL Kessenicher Straße / Jülicher Ring, Penny / NVL Gerberstraße / Bendenstraße).
- Das Angebot im Sortimentsbereich **Gesundheit / Körperpflege** wird in der Euskirchener Innenstadt v. a. durch die Drogeriefachmärkte Rossmann (Veybach-Center) und dm geprägt. Dazu wird das Drogeriewarenangebot durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt.
- Das Angebot im **zoologischen Bedarf** konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Standorte in den Gewerbegebieten und wird im Wesentlichen durch die beiden Fachanbieter Fressnapf (Roitzheimer Straße) und Das Futterhaus (Georgstraße) bereitgestellt. Zudem kann auch hier eine Angebotsergänzung durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie der Bau- und Gartenmärkte (u. a. Hagebaumarkt, Raiffeisenmarkt und Obi) konstatiert werden.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

7.1 Umsatzprognose

Der zukünftige Umsatz für die geplanten Vorhaben wird unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten¹ (Umsatz / m² Verkaufsfläche) und unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Mikrostandort ehemalige westdeutsche Steinzeugwerke (vgl. Kapitel 3) abgeleitet. Angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes sowie der zu erwartenden Synergieeffekte, welche durch die vorgesehenen Nutzungen zukünftig erzielt werden, ist davon auszugehen, dass die Anbieter am Vorhabenstandort eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen.

Demnach werden folgende Flächenproduktivitäten und Umsatzerwartungen für die Anbieter zugrunde gelegt:

Betriebstyp / Betreiber	Geplante Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in € / m ² VK	Umsatzerwartung in Mio. € (davon im Kernsortiment)
Lebensmittelvollsortimenter	1.900	4.500	8,6 (7,3)
Lebensmitteldiscounter	1.200	8.500	10,2 (8,2)
Getränkemarkt	800	1.800	1,4 (1,4)
Drogeriefachmarkt	720	6.500	4,7 (2,8)
Tierfutterfachmarkt	600	1.500	0,9 (0,9)
Untersuchungsrelevante Betriebe gesamt²	5.220	4.940	25,8

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, ggf. gerundet)

¹ Zum Vergleich der aktuellen durchschnittlichen Flächenproduktivitäten und Umsatzleistungen der vorgesehenen Betreiber ist u.a. auf den Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 und den BBE Bericht „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ aus dem Jahr 2017 zu verweisen.

² ohne die kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

Insgesamt kann für die Planvorhaben von einer Umsatzleistung in Höhe von **ca. 25,8 Mio. €** ausgegangen werden. Die Flächenproduktivitäten der geplanten Handelsnutzungen betragen zwischen 1.500 und 8.500 € / m² Verkaufsfläche. Für die einzelnen Betreiber stellt sich dies wie folgt dar:

- Ein **Lebensmittelvollsortimenter** erwirtschaftet derzeit durchschnittlich rd. 4.450 € / m² Verkaufsfläche (Edeka) respektive rd. 3.970 € / m² Verkaufsfläche (Rewe).¹ Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Durchschnittswerte auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.258 m² (Edeka) bzw. rd. 1.511 m² (Rewe) beziehen. In der Handelswissenschaft ist unumstritten, dass mit zunehmender Verkaufsfläche der Umsatz nicht proportional ansteigt. Demnach ist davon auszugehen, dass der Vollsortimenter am Planstandort auf rd. 1.900 m² Verkaufsfläche mit rd. 4.500 € / m² Verkaufsfläche eine deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität bezogen auf die Marktgröße erzielt.
- Der prognostizierte Gesamtumsatz des **Aldi-Süd Lebensmitteldiscounters** am Planstandort in Höhe von 10,2 Mio. € entspricht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² einer Flächenproduktivität von rd. 8.500 € / m² Verkaufsfläche. Damit liegt der Gesamtumsatz des Marktes etwa 12 % über dem durchschnittlichen Umsatz einer Aldi-Süd-Filiale, welcher bei rd. 9,1 Mio. € (bei einer durchschnittliche Flächenleistung von 9.130 € / m² und einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 992 m²) liegt.¹
- Der vorgesehene **trinkgut Getränkemarkt** wird sich auf rd. 800 m² Verkaufsfläche präsentieren und zudem stark von der direkten Standortnähe zu den weiteren Einzelhandelsnutzungen profitieren. Gemäß BBE weisen Getränkemarkte durchschnittlich eine Flächenleistung zwischen 1.400 € bis max. 1.800 € je m² Verkaufsfläche auf.² Damit liegt die angesetzte Flächenproduktivität am oberen Ende der durchschnittlichen Flächenleistungsspannweite für Getränkemarkte.
- Der **Drogeriemarkt dm** profitiert ebenfalls von der direkten Standortnähe zu den o. g. Lebensmittelanbietern. Durchschnittlich erzielt eine Filiale des Anbieters dm eine Umsatzleistung in Höhe von 4,2 Mio. €,¹ sodass mit dem hier prognostizierten Gesamtumsatz in Höhe von 4,7 Mio. € ein überdurchschnittlicher Wert widerspiegelt wird.
- Für den **Tierfutterfachmarkt** wurde eine Flächenproduktivität von 1.500 € / m² angesetzt. Im Durchschnitt weisen Fachmärkte für Tiernahrung/ Zubehör eine Flächenproduktivität von 1.200 – 1.800 € / m² Verkaufsfläche auf.² Damit liegt die prognostizierte Flächenleistung für den avisierten Tierfuttermarkt im durchschnittlichen Bereich. Hier ist auf die ausgeprägte Wettbewerbssituation im erweiterten Standortumfeld (Fressnapf / Roitzheimer Straße) sowie in der Gesamtstadt Euskirchens (u.a. Das Futterhaus / Georgstraße) zu verweisen, sodass mit o. g. Flächenproduktivität ein realitätsnaher worst-case-Ansatz dargestellt wird.

¹ vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

² vgl. BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

7.2 Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsätze

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen sind die Umsätze der Betriebstypen nach Sortimenten aufzuteilen.

Sortimente	Umsätze gesamt (Planung in Mio. €)	Umsatz abzüglich der Kaufkraft der projektierten Wohneinheiten (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	17,2	12,6
Gesundheit / Körperpflege	4,7	3,7
Tiernahrung / zoologischer Bedarf	1,2	1,0
Sonstige Randsortimente*	2,7	---
Gesamt	25,8	17,3

* u. a. Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Haushaltsartikel
GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, ggf. gerundet)

Im Zuge der Projektrealisierung sollen drei in Euskirchen bereits ansässige Märkte (Aldi, dm, trinkgut) an den Planstandort verlagert werden. Dabei ist für den Lebensmitteldiscounter eine Erweiterung um 250 m² und für den Drogeriemarkt um rd. 190 m² vorgesehen. Lediglich der trinkgut Getränkemarkt bleibt in seiner aktuellen Dimensionierung erhalten. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wird unterstellt, dass die Altimmobilen durch Anbieter derselben Branche nachgenutzt werden. Demnach wird der **prognostizierte Gesamtumsatz** der Planvorhaben für die Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsätze berücksichtigt.

Die Kaufkraft der am Planstandort (inkl. Nachbargrundstücke und City Süd) projektierten **1.470 – 1.720 Wohneinheiten (= ca. 3.000 zusätzliche Einwohner)** wirkt sich nicht negativ auf die vorhandenen Angebotsstrukturen aus und kann anteilig¹ vom relevanten Umsatz als umverteilungsneutral abgezogen werden. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die Steigerung der Einwohnerzahl auch die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen von den neuen Kaufkraftpotenzialen profitieren werden. Im Rahmen des worst-case-Ansatzes wird der künftig höhere Bestandsumsatz der Wettbewerber jedoch nicht berücksichtigt.

¹ Im Zuge der vorliegenden Analyse wird angenommen, dass etwa 70 % dieser Kaufkraft von Einwohnern stammen, die ihren Wohnsitz von außerhalb nach Euskirchen verlegen und somit ein zusätzliches Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial darstellen werden.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

7.3 Prognose der Umsatzumverteilungen nach Lagen

Sortimente / Standortlagen	Euskirchen										Lagen außerhalb von Euskirchen	
	Hauptzentrum Innenstadt		Nahversorgungszentren		Nahversorgungslagen		dez. Sonderstandorte		Sonstige Lagen		in Mio. €	in %
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	0,5 – 0,6	5 – 6	0,8 - 0,9	4	1,1 – 1,2	4 – 5	4,8	7 – 8	3,9 – 4,0	8 – 9	1,3	---
Gesundheit / Körperpflege	0,4 – 0,5	5	0,1 – 0,2	7 – 8	0,1 – 0,2	6	2,0 – 2,1	24 – 25	0,3	7 – 8	0,6	---
Tiernahrung / zoologischer Bedarf	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	0,7 – 0,8	18 – 19	0,1	9 – 10	0,2	---

.n a. = unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Unter der Prämisse der Neuansiedlung aller Betriebe sind die in der Tabelle dargestellten Umsatzumverteilungen zu prognostizieren. Da es sich um einen worst-case-Ansatz handelt, der zum aktuellen Zeitpunkt marktseitig nicht realistisch ist, sind die Umsatzumverteilungsquoten zu relativieren.

Dieser Prüfungsansatz ist der Tatsache geschuldet, dass eine Nachnutzung der Altimmobilien des Discounters, des Drogeriemarktes und des Getränkemarktes mit Anbietern derselben Branchen baurechtlich nicht auszuschließen ist. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass bei Verlagerungen die Altimmobilien lt. Aussagen der Eigentümer von Aldi-Süd (An der Vogelrute) und trinkgut (Stresemannstraße) handelsseitig nicht nachgenutzt werden sollen.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

7.4 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Hauptzentrum Innenstadt:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** werden im Hauptzentrum Innenstadt 0,5 – 0,6 Mio. € (ca. 5 – 6 %) umverteilungswirksam. Die Umverteilungswirkungen tangieren in erster Linie den Vollsortimenter Rewe im Veybach-Center. Dabei handelt es sich um den einzigen nennenswerten Lebensmittelanbieter in der Innenstadt, welcher entsprechend stark frequentiert ist und Umsatzeinbußen in dieser Höhe kompensieren kann.
- Weiterhin kann im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 % (ca. 0,4 – 0,5 Mio. €) ermittelt werden. Die Wettbewerbswirkungen verteilen sich überwiegend auf die Anbieter Rossmann (Veybach-Center) und dm (Neustraße) und liegen für die einzelnen Betriebe unterhalb einer kritischen Größenordnung.
- Die Umsatzumverteilungen im Bereich **Tiernahrung / zoologischer Bedarf** liegen in einer so geringen Größenordnung, dass sie nicht ausweisbar sind. Somit sind keine städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Effekte für die Innenstadt abzuleiten.

Nahversorgungszentren:

- Hier sind absolut gesehen höhere Umsatzumverteilungen im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (ca. 0,8 – 0,9 Mio. €) zu prognostizieren.
 - Auf die Wettbewerber im **Nahversorgungszentrum Kuchenheim** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € (Umverteilungsquote von 6 – 7 %). In Folge der Höhe der Umsatzumverteilungen ist keine nachhaltige Betriebsschwächung des dort ansässigen Lebensmittelanbieters CAP-Markt zu erwarten, da es sich um den derzeit einzigen wesentlichen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Kuchenheim handelt und dieser v. a. auf die Versorgung des Ortsteils selbst ausgerichtet ist.
 - Für die Lebensmittelanbieter im **Nahversorgungszentrum Stotzheim** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 5 % (rd. 0,3 Mio. €) zu erwarten. Der hier ansässige Vollsortimenter Rewe ist als leistungsstark einzustufen und kann etwaige Umsatzeinbußen kompensieren.
 - Die Umverteilungsquote von rd. 2 – 3 % (ca. 0,3 Mio. €) im **Nahversorgungszentrum Flammersheim** liegt in einem unkritischen Bereich.
- In den beiden anderen untersuchungsrelevanten Sortimenten liegen Umsatzumverteilungen in einer, absolut betrachtet, geringen Größenordnung vor, welche v. a. gegenüber den Randsortimenten der ansässigen Lebensmittelanbieter in den Nahversorgungszentren wirksam werden. Damit können für alle drei Nahversorgungszentren in Euskirchen städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ausgeschlossen werden.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

Nahversorgungslagen

- /// In den Nahversorgungslagen sind absolut gesehen die höchsten Umsatzumverteilungen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (ca. 1,1 – 1,2 Mio. € bzw. 4 – 5 %) festzustellen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort und der starken Sortimentsüberschneidungen wird davon besonders der Anbieter Edeka Interbieten in der Billiger Straße betroffen sein. Dieser Anbieter verfügt über einen modernen Marktauftritt, sodass betriebsschädigende Auswirkungen in Folge der Vorhabenrealisierung am Planstandort nicht zu erwarten sind.
- /// Die Umsatzumverteilungen in den Sortimenten **Gesundheit / Körperpflege** und **Tiernahrung / zoologischer Bedarf** liegen jeweils unterhalb einer kritischen Größenordnung.

Dezentrale Sonderstandorte:

- /// Gegenüber bestehenden Einzelhandelsbetrieben in den dezentralen Lagen (Roitzheimer Straße, Narzissenweg, Georgstraße) sind die höchsten absoluten Wettbewerbswirkungen im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** in Höhe von ca. 4,8 Mio. € bzw. rd. 7 – 8 % zu konstatieren. Im Wesentlichen sind hiervon die beiden Hit-Märkte, das SB-Warenhaus real und der Lebensmitteldiscounter Lidl betroffen. Unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilungseffekte sind hier betriebliche Auswirkungen möglich. Da es sich allerdings um Anbieter in Gewerbegebietslagen handelt, sind städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen auszuschließen.
- /// Ferner kann im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** eine Umsatzumverteilungsquote von 24 -25 % ermittelt werden. Die Höhe der absoluten Wettbewerbswirkungen ist auf 2,0 – 2,1 Mio. € zu beziffern. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der räumlichen Nähe ein Großteil der Umverteilungswirkungen die potenziell als Drogeriemarkt nachgenutzte Altimmoblie des zu verlagernden dm-Marktes an der Roitzheimer Straße betreffen wird. Für diesen potenziellen Wettbewerber sind betriebsschädigende Auswirkungen bis hin zu einer Betriebsschließung nicht auszuschließen. In geringerem und nicht betriebsschädigenden Maße werden ansonsten Umverteilungswirkungen gegenüber dem Drogeriesortiment der Anbieter Hit und real wirksam. Da sich die oben genannten Anbieter allesamt in dezentraler Lage befinden, sind städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.
- /// Die Umsatzumverteilungen im Bereich **Tiernahrung / zoologischer Bedarf** liegen bei rd. 0,7 – 0,8 Mio. € bzw. 18 – 19 %. Die dargestellten Umverteilungswirkungen tangieren v. a. die Anbieter Fressnapf und Das Futterhaus. Betriebsschließungen können nicht ausgeschlossen werden; aufgrund der fehlenden Schutzwürdigkeit dezentraler Lagen sind städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen jedoch nicht abzuleiten.

7. AUSWIRKUNGSANALYSE

Sonstige Lagen in Euskirchen:

- In den sonstigen Lagen beziehen sich die Umsatzumverteilungen im Wesentlichen auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (ca. 3,9 – 4,0 Mio. €). Davon v. a. tangiert wird die perspektivische Nachnutzung des Aldi-Süd Lebensmitteldiscounters am Standort An der Vogelrute. Auch hier ist eine Schließung des Betriebes in Folge der Umverteilungswirkungen möglich. Da sich der potenzielle Nachfolgemarkt jedoch in nicht schützenswerter dezentraler Lage befindet, resultieren hieraus keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Von den restlichen Umsatzumverteilungen wird eine Vielzahl von Anbietern betroffen sein, sodass Betriebsschließungen, die in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen münden, nicht zu erwarten sind.
- Die Umsatzumverteilungen in den Bereichen **Gesundheit / Körperpflege** und **Tiernahrung / zoologischer Bedarf** wirken sich in erster Linie auf die Randsortimente zahlreicher Anbieter (u. a. diverse Lebensmittelmärkte und Bau- und Gartenmärkte) aus und ziehen keine negativen einzelbetrieblichen Auswirkungen nach sich.

Lagen außerhalb von Euskirchen:

- Außerhalb Euskirchens ist mit Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von ca. 1,3 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel), 0,6 Mio. € (Gesundheit-Körperpflege) und 0,2 Mio. € (Tiernahrung / zoologischer Bedarf) zu rechnen. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Standortlagen und Anbietern und liegen damit in einem unkritischen Bereich.

Auswirkungen auf sonstige Randsortimente:

- In den sonstigen Randsortimenten werden rd. 2,7 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche diese Sortimente sowohl als Hauptsortimente (u.a. Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u.a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit den geplanten Vorhaben am Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet. Zudem bleibt anzumerken, dass die Prüfung der zu verlagernden Einzelhandelsnutzungen als Neuansiedlungen einen worst-case-Ansatz darstellt, welcher zum jetzigen Zeitpunkt marktseitig nicht realistisch ist. Faktisch sind die Umverteilungsquoten somit niedriger einzustufen, als hier dargestellt.

8. VEREINBARKEIT MIT DER FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTEES EUSKIRCHEN 2021

Der projektierte Vorhabenstandort ist gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen als potenzielles Nahversorgungszentrum (= zentraler Versorgungsbereich) ausgewiesen. Als Bedingung für die Einstufung des Standortbereiches ehemalige westdeutsche Steinzeugwerke als Nahversorgungszentrum gilt, dass neben der Etablierung von Einzelhandel auch die vorgesehene Wohngebietsentwicklung sowie ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie etc. am Standort realisiert werden (vgl. Kapitel 3).

In Nahversorgungszentren ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten (Kern-) Sortimenten sowie nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung¹ grundsätzlich darstellbar:

- Die geplanten **Lebensmittelmärkte, der Getränkemarkt sowie der Drogeriemarkt** führen überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Da der Projektstandort innerhalb des potenziellen Nahversorgungszentrums Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke liegt, entspricht die Ansiedlung der Märkte den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes.
- Die Artikel des **Tierfachmarktes** sind überwiegend den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben mit ca. 600 m² Verkaufsfläche um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb unter 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Ansiedlung des Tierfachmarktes im potenziellen Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke gemäß Einzelhandelskonzept zulässig.

Das Vorhaben entspricht dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen. Somit liegt eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Einzelhandel vor.

¹ Eine Einzelfallprüfung liegt mit diesem Gutachten vor.

9. LANDESPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG

In Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem **Landesentwicklungsplan (LEP) NRW** (Ziele und Grundsätze 6.5) sind die ermittelten Auswirkungen des Planvorhabens am ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerk in Euskirchen wie folgt zu bewerten:

- Das Vorhaben steht mit **Ziel 1** in Einklang, da das Vorhaben in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht **Ziel 2**, da sich der Planstandort im potenziellen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke“ befindet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass neben der Einzelhandelsentwicklung am Planstandort auch die avisierte Wohngebietsentwicklung sowie ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie etc. realisiert werden müssen, damit die Kriterien für die Einstufung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich eingehalten werden.
- In Hinblick auf **Ziel 3** sind im Zuge der Ansiedlung der vorgesehenen Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Euskirchen oder im Umland zu erwarten.
- Der geplante Tierfutterfachmarkt wird überwiegend (> 90 %) nicht zentrenrelevante Sortimente führen. Der zu erwartende Gesamtumsatz des rd. 600 m² großen Fachmarktes beläuft sich auf rd. 0,9 Mio. €; die in Euskirchen vorhandene Kaufkraft im Sortiment Tiernahrung / zoologischer Bedarf liegt aktuell bei rd. 3,7 Mio. €. Daher stimmt das Planvorhaben mit dem **Grundsatz 4** überein; **Ziel 5** und **Grundsatz 6** sind nicht relevant, da sich der Standort des geplanten Tierfachmarktes nicht außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.
- Da der Planstandort innerhalb eines potenziellen zentralen Versorgungsbereich liegt, ist **Ziel 8** nicht relevant.
- Der **Grundsatz 9** sowie das **Ziel 7** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.
- Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. **Ziel 10** wird demnach entsprochen.

10. FAZIT

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Tierfachmarktes sowie der Verlagerung und Erweiterung des Aldi-, dm- und trinkgut-Marktes** am Standort der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke in Euskirchen weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Euskirchen und im Umland einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.¹

Unter der Prämisse, dass die Gesamtentwicklung auf dem Planareal realisiert wird und der Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke“ eingestuft werden kann, steht das Planvorhaben im Einklang mit der **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen** sowie den Vorgaben des **Landesentwicklungsplan (LEP) NRW**.

¹ Laut Gesprächen mit den Eigentümern der Handelsimmobilien von Aldi-Süd (An der Vogelrute) und trinkgut (Stresemannstraße) beabsichtigen diese die Altimmobilien handelsseitig nicht durch Anbieter derselben Branche nachzunutzen. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt baurechtlich jedoch nicht auszuschließen ist, wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes die Neuansiedlung der Märkte geprüft.