Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Eschweiler, Marktquartier

AUFTRAGGEBER: Markt Quartier Eschweiler GmbH

PROJEKTLEITUNG: Dipl. Geogr. Birgitt Wachs, Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: M.Sc. Geogr. Julian Volz, Projektmitarbeiter

Köln , den 16.12.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Grafik Deckblatt: GMA-eigene Aufnahme

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

Die Markt Quartier Eschweiler GmbH, Kerpen, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse, bei der im Rahmen des Bauvorhabens Marktquartier in Eschweiler mehrere Varianten von Einzelhandelsansiedlungen zu prüfen sind. Im Kern geht es dabei um großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, eine der drei Optionen beinhaltet auch die Prüfung einer möglichen Drogeriemarktansiedlung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im November 2022 durch Mitarbeiter der GMA eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung projektrelevanter Einzelhandelslagen in Eschweiler und umliegenden Kommunen durchgeführt. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik sowie der Stadt Eschweiler und auf EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Eschweiler. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 16.12.2022
WA/VZJ-aw

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 5

1. Aufgabenstellung 5

2. Planungsrechtlicher Rahmen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben 8

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung 8

2.2 Landes- und Regionalplanung 9

3. Definitionen, Sortimentscharakter und ausgewählte Marktdaten 11

II. Standortbeschreibung und -bewertung 14

1. Makrostandort Eschweiler 14

2. Mikrostandort Marktquartier 16

III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation 19

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 19

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 19

3. Wettbewerbssituation 20

IV. Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens 26

1. Methodischer Ansatz 26

2. Umsatzerwartung und -herkunft 26

2.1 Variante 1: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters 26

2.2 Variante 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters 27

2.3 Variante 3: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarktes 28

3. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen 30

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen 32

4.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 1 (Supermarkt mit 2.000 m² VK) 32

4.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 2 (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² VK und Discounter mit 800 m² VK) 35

4.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 3 (Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VK und Drogeriemarkt mit 800 m² VK) 37

5. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens 39

6. Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler 40

V. Zusammenfassung 42

Verzeichnisse 45

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In Eschweiler ist im sog. Marktquartier die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geplant. Der Standort befindet sich im Bereich Wollenweberstraße / Dürener Straße / Peilsgasse / Indestraße und liegt damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eschweiler, GMA, 2016). Er könnte danach für die Aufnahme von großflächigem Einzelhandel sowohl mit zentren- als auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet sein.

Aus Gutachtersicht ist im B-Plan-Gebiet gleichwohl keine uneingeschränkte Handelsnutzung zu erwarten und auch nicht zu empfehlen. Trotz der Lage im zentralen Versorgungsbereich sollte am Standort keine uneingeschränkte Zulässigkeit für zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht werden. Dies ist zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des gesamten zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt städtebaulich geboten, da v.a. der südliche Teil der Eschweiler Innenstadt durch die Folgen der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 stark beeinträchtigt wurde und weiterhin noch vermehrt nicht instandgesetzte Ladenlokale sowie Leerstände aufweist. Des Weiteren führt die allgemeine Marktentwicklung (Zunahme des Onlinehandels, vermehrte Insolvenzen und Filialaufgaben, Kaufzurückhaltung infolge der Inflation etc.) dazu, dass die Nachfrage nach Handelsflächen mit zentrenrelevanten Branchen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Größere Handelsentwicklungen sind nur noch im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) festzustellen.

Daher sollte aus GMA-Sicht für die Planung am vorliegenden Standort eine funktionale Ausrichtung auf Nahversorgung vorgesehen werden Diese führt auch dazu, dass die nördliche Innenstadtstruktur Eschweilers durch einen Frequenzbringer gestützt und gestärkt wird und die bestehenden Strukturen funktional ergänzt werden.

Da der Bebauungsplan Kerngebiete (MK) und Urbane Gebiete (MU) festsetzen wird, ist vor dem Hintergrund des Angebotsbebauungsplans ein realistischer worst-case für die Belegung des Handels zu prüfen. Dabei wird das MK-Gebiet und damit der Einzelhandelsschwerpunkt an der Wollenweberstraße liegen.

Großflächiger Einzelhandel kann nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in dem geplanten Kerngebiet entstehen. Das MK-Baufenster beträgt 3.080 m², sodass eine realistische Verkaufsfläche (VK) im MK von bis zu 2.000 m² abzuleiten ist; die Handelsnutzung ist auf das Erdgeschoss zu beschränken. Auf der Fläche können ein bis zwei größere Gewerbeeinheiten entstehen. Des Weiteren ist innerhalb der Gesamt-VK die Ansiedlung kleinerer Einheiten möglich (z.B. Eiscafé, DTV / Lotto, Apotheke).

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen sollte hier aus gutachterlicher Sicht der großflächige Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird dieser keine übergemeindliche Bedeutung einnehmen und auch keine Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit des restlichen zentralen Versorgungsbereichs haben. Durch die Lage im Hauptzentrum der Stadt Eschweiler kann daher eine Prüfung entfallen.

In den Urbanen Gebieten ist nicht großflächiger Einzelhandel ebenfalls möglich. Aus Gutachtersicht ist eine Ansiedlung von Handelsbetrieben maximal im Bereich der westlichen Dürener Straße (MU 1 und 2) realistisch. Aufgrund der Grundstücksgrößen und -tiefen ist hier auch nicht auf der gesamten Länge mit Handelsnutzungen zu rechnen und es dürfte sich allenfalls um kleinteilige Betriebe handeln. Eine Ansiedlung außerhalb des Erdgeschosses ist daher unrealistisch. Im MU 3 an der östlichen Dürener Straße und Peilsgasse) wird sich nach gutachterlicher Einschätzung kein nennenswerter Einzelhandel ansiedeln, da es sich nicht um Frequenzlagen handelt und sie aufgrund der Lage nicht vom Handelsbereich an der Wollenweberstraße profitieren. Im MU 4 ist aktuell eine Kindertagesstätte geplant, kleinflächiger Einzelhandel ist gemäß B-Plan möglich und sollte auf das Erdgeschoss beschränkt sein. Die Wirkungen von Einzelhandelsbetrieben in den Urbanen Gebieten auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden aufgrund der Kleinflächigkeit und der begrenzten Flächenverfügbarkeiten weder größeren Umfang haben noch übergemeindliche Bedeutung entfalten. Somit kann eine Prüfung entfallen.

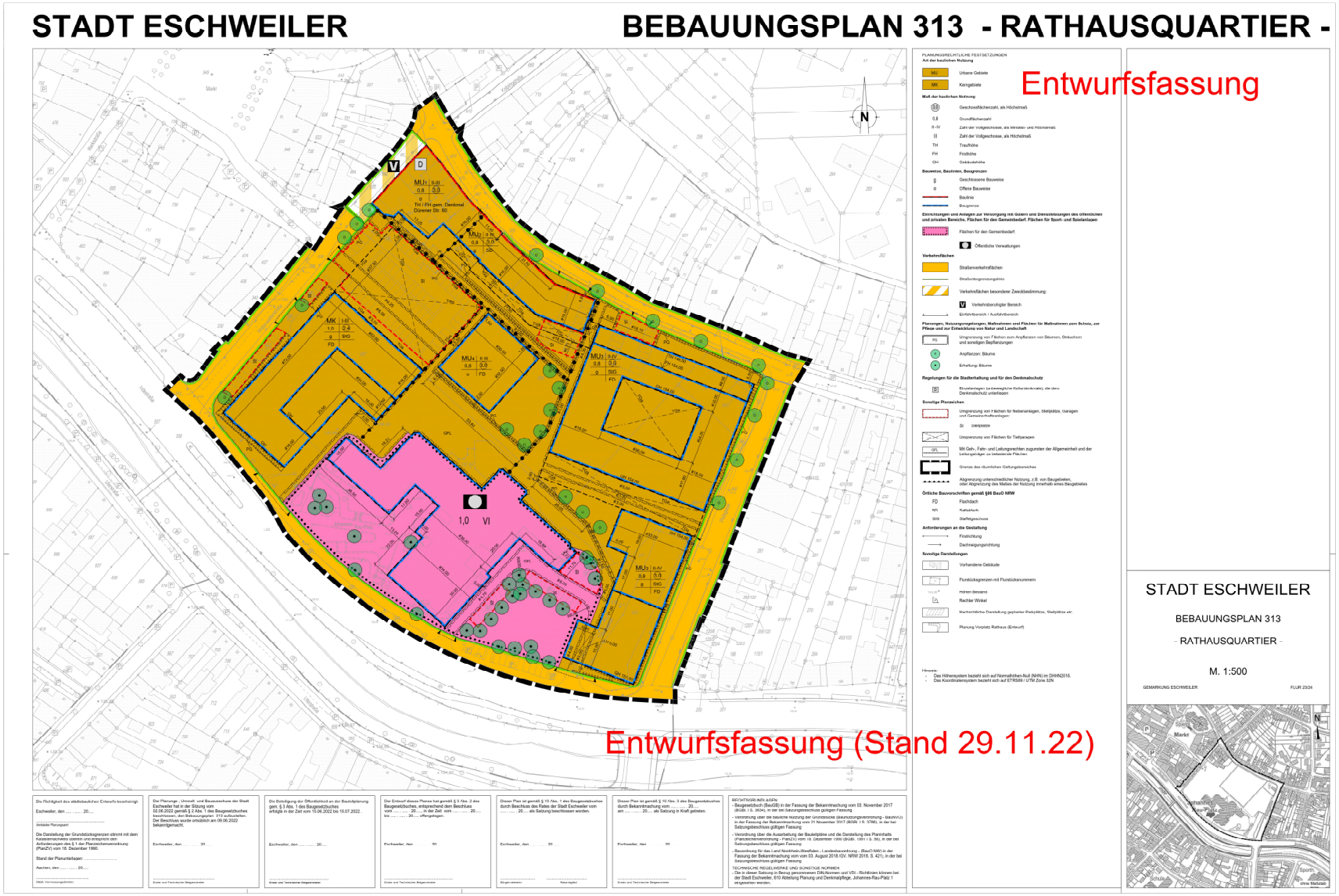
Für die großen Gewerbeeinheiten werden daher die folgende **Belegungsvarianten** als realistischer worst-case zugrunde gelegt:

- ein Lebensmittelsupermarkt (= Lebensmittelvollsortimenter) mit 2.000 m² VK
- Lebensmittelsupermarkt mit 1.200 m² VK und Lebensmitteldiscounter mit 800 m² VK[1]
- Lebensmittelsupermarkt oder -discounter mit 1.200 m² und ein Drogeriemarkt mit 800 m² VK, dabei bildet der Lebensmitteldiscounter aufgrund der Umsatzleistung die worst-case-Belegung und wird geprüft

Sonstige Konstellationen für die großen Einheiten (z. B. andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Tiernahrung, Blumen, Zeitschriften) können als unrealistisch eingestuft werden oder stellen nicht den worst-case dar.

[1] Für den kleinflächigen Anbieter sind auch andere Belegungen möglich, die jedoch vor dem Hintergrund geringerer Umsatzleistungen in Verbindung mit der Verkaufsflächengröße nicht den worst-case darstellen und somit nicht geprüft werden.

Abbildung 1: B-Plan Übersicht



Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt Eschweiler und in umliegenden Kommunen zu untersuchen. Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen der je nach Variante anzusiedelnden Märkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung.

Die Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung des Einzelhandelsvorhabens
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Eschweiler und des Mikrostandortes Marktquartier
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
- Analyse und Bewertung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen der drei möglichen Belegungsvarianten des Vorhabens
- Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben
- Prüfung der Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler.

2. Planungsrechtlicher Rahmen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
>
> *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie*

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen dargelegt.

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und

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

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

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

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

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

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

3. Definitionen, Sortimentscharakter und ausgewählte Marktdaten

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood") zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food") umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood" sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden[2].

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt" (Synonym für Lebensmittelvollsortimenter) und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert: [3]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

2 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 366.

3 Quelle: ebd., Seite 364.

SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash and Carry:
Ein Cash-and-Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	Absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnahe Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	9	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	15	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 90

Für das Einzelhandelsvorhaben im Marktquartier ist in der großen Gewerbeeinheit eine Verkaufsfläche von 2.000 m² vorgesehen. Gutachterlich ist davon auszugehen, dass diese entweder vollständig von einem Supermarkt belegt werden oder mit einem weiteren Anbieter, einem Discounter geteilt, für den dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² anzusetzen ist, womit der Markt auch an der Schwelle zur Großflächigkeit liegen wird. In der dritten Variante ist ein Supermarkt oder Discounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche möglich, während für die kleinere Einheit mit 800 m² ein Drogeriefachmarkt vorgesehen ist. Dabei bildet der Lebensmitteldiscounter aufgrund der Umsatzleistung die worst-case-Belegung und wird daher geprüft. Die weiteren geplanten kleineren Ladenlokale sind bzgl. ihrer Verkaufsfläche davon separat zu sehen, sind aber aufgrund ihrer Kleinteiligkeit für die weitere Betrachtung nicht relevant.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Eschweiler

Die Stadt Eschweiler liegt in der StädteRegion Aachen und wird in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Die örtliche interkommunale Wettbewerbssituation wird insbesondere durch das Oberzentrum Aachen (ca. 15 km westlich) geprägt, sowie die Nachbarschaft zu weiteren Mittelzentren in der Region, wie Stollberg, Würselen oder Alsdorf (vgl. Karte 1).

Im Stadtgebiet leben derzeit rd. **55.785 Einwohner**[4]. Die Stadt Eschweiler gliedert sich in insgesamt 15 Bezirke, wobei die Kernstadt Eschweiler, bzw. der Bezirk Stadtzentrum den Siedlungsschwerpunkt darstellt. Weitere Bevölkerungsschwerpunkte bilden die Stadtteile Dürwiß und Weisweiler, während die meisten übrigen Stadtteile dörflich geprägten Siedlungsstrukturen aufweisen (u.a. Hastenrath, St. Jöris, Kinzweiler, Hehlrath, Neu-Lohn).

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Eschweiler an das weiträumige Straßenverkehrsnetz wird insbesondere durch die das Stadtgebiet querende Bundesautobahn A 4 und die B 264 sichergestellt und ist insgesamt als gut zu bewerten. Das innerörtliche Straßenverkehrsnetz ist als leistungsfähig einzustufen. Die Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz wird durch die Landesstraßen L 11, L 223, L 228, L 238 und L 241 sichergestellt. An das Schienennetz der Deutsche Bahn AG ist die Stadt Eschweiler ebenfalls über die DB-Strecke 2600 (Köln-Aachen) und die Talbahnlinie von Langerwehe über Eschweiler nach Stolberg angeschlossen. Zudem verkehren im Stadtgebiet mehrere Buslinien.

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Eschweiler sind weitestgehend ausgeglichen und weisen einen nur knapp negativen Saldo auf: Rd. 13.045 Einpendler stehen etwa 13.390 Auspendlern gegenüber. [5] Dies spiegelt u. a. die Bedeutung des nahegelegen Oberzentrums Aachen als Arbeitsort in der Region wider, zeigt aber zugleich das Eschweiler sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsort geschätzt wird.

Die Flut im Juli 2021 hat Eschweiler und insbesondere das Stadtzentrum, das von der Inde in West-Ost-Richtung durchflossen wird schwer getroffen.

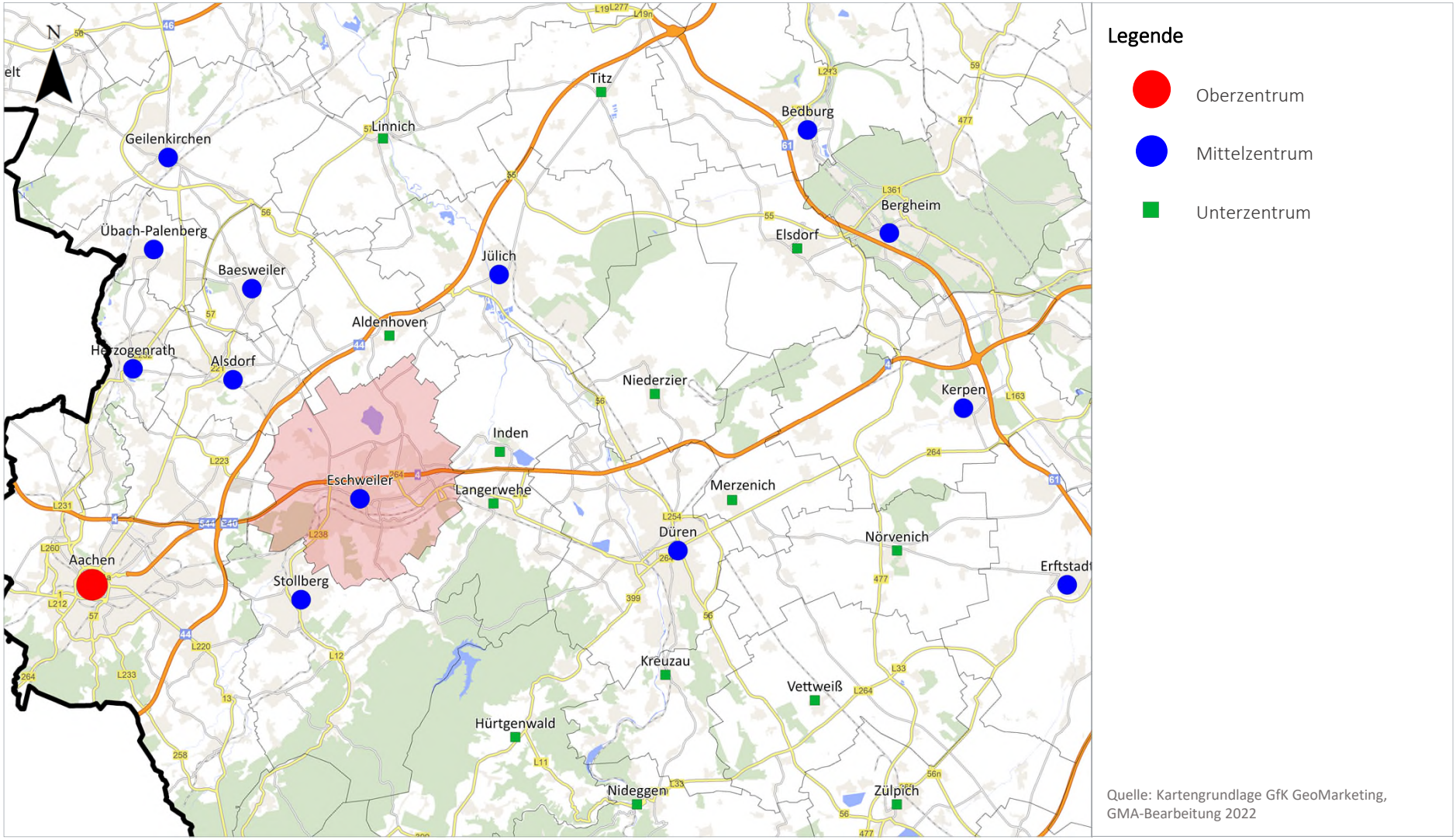
In **Eschweiler** ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- Die innerstädtische Haupteinkaufslage befindet sich im Bereich der Grabenstraße, Neustraße und Marienstraße, auf der Südseite der Inde. Die Versorgungsfunktion des mehrheitlich kleinteiligen Fachgeschäftseinzelhandels ist überwiegend auf die Gesamtstadt ausgerichtet. Als wesentlicher Magnetbetrieb im Innenstadtbereich ist das Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg zu nennen, das auch eine überörtliche Ausstrahlung erreicht. Zum Zeitpunkt der Erhebungen im November 2022 ist festzustellen, dass infolge des Flutereignisses noch nicht alle Ladenlokale wieder voll betriebsfähig hergerichtet sind, wobei in diesem Zusammenhang auch auf mehrere leerstehende Ladenlokale, insbesondere in der Neustraße zu verweisen ist.

4 Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Bevölkerungsstand 31.12.21

5 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2017.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Darüber hinaus umfasst das Hauptzentrum Innenstadt das im Bereich Langwahn angrenzende Areal des Fachmarktzentrums „Marktforum“ im Westen, das im Mai 2009 eröffnet wurde sowie den Standortbereich „nördliche Innenstadt / Markt“. Die „nördliche Innenstadt“ umfasst unter anderem den stark gastronomisch geprägten Marktplatz mit angrenzenden Straßen und Gassen (u.a. Schnellengasse) sowie die große Brachfläche im Bereich des abgebrochenen, ehem. City-Centers (Vorhabenstandort)[6], die das Rathaus der Stadt Eschweiler nordseitig umschließt.

- Im Nordwesten der Eschweiler Kernstadt befindet sich in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle Eschweiler-West der Sonderstandort **Auerbachstraße**. Dieser Standort ist neben einigen Gewerbebetrieben v. a. durch überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt. Wesentliche Anbieter sind das SB-Warenhaus Kaufland, der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie das Fachmarktzentrum „Auerbach Center“ (mit u. a. Media Markt, Depot, Jysk, Intersport). Ein weiteres Gewerbegebiet größeren Zuschnitts befindet sich entlang der **Dürener Straße** (Sonderstandort Dürener Straße) im Osten der Kernstadt. Der Einzelhandel wird hier durch mehrere Lebensmittelmärkte (HIT, Lidl, Aldi), einen Drogeriefachmarkt (Rossmann) sowie großflächige Angebotsformen aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktsegment (mit OBI, Garten Graaf) und den Reitsportfachanbieter Reiterlive geprägt.

2. Mikrostandort Marktquartier

Der Projektstandort Marktquartier befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt am Standort des ehemaligen Warenhauses Hertie bzw. des City-Centers. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an das Areal auch das Rathaus der Stadt Eschweiler. Die bisherigen Gebäude um den Standort des Rathauses sind bereits abgerissen und das Gebiet liegt brach. Das Areal wird begrenzt durch die Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse. Südlich des Standorts, des Rathauses und vierspurig ausgebauten Indestraße, ist darüber hinaus auf den Flusslauf der Inde hinzuweisen, wobei eine Querung an mehreren Stellen möglich ist. Das Standortumfeld wird im Wesentlichen durch verschiedene zentrenprägende Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) sowie Wohnen geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes bzw. die Erschließung erfolgt über die Indestraße und die Wollenweberstraße sowie über die Peilsgasse, die wiederum Anschluss an die Aachener Straße und Dürener Straße bietet. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die direkt angrenzende Bushaltestelle Rathaus gewährleistet, die durch die Buslinien 26, 28, 48, 52, 96, 98, EW1, EW2, EW3, EW4 bedient wird.

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

6 Der Vorhabenstandort liegt im Bereich des B-Plans 313

Positive Standortfaktoren:

+ Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt
+ hohes Bevölkerungspotenzial im Umfeld
+ Möglichkeit zur Etablierung neuer Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt
+ gute Erreichbarkeit für Pkw-Kunden
+ Aufwertung eines seit Jahren brachliegenden, ehem. Handelsstandortes
+ ÖPNV-Anbindung unmittelbar dem Grundstück vorgelagert
+ gute Einsehbarkeit von der Indestraße

Negative Standortfaktoren:

- Indestraße bzw. Inde wirkt als leichte städtebauliche Zäsur zum südlichen Bereich der Innenstadt von Eschweiler, wobei ausreichend Querungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass sich der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt befindet. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich Marktquartier ist mit der Revitalisierung und Inwertsetzung einer innerstädtischen Brachfläche verbunden (ehemaliges Hertie-Areals / City-Center). Somit kann das Vorhaben auch zu einer allgemeinen Attraktivitätssteigerung der gesamten Eschweiler Innenstadt beitragen. Die fußläufige Erreichbarkeit von den umliegenden Wohngebieten ist gegeben, womit der Standort auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Foto 1: Rathaus, Nordansicht mit Brachfläche des ehem. City Centers (Vorhabensstandort)

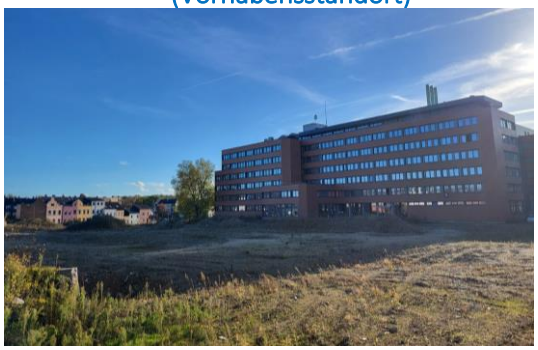


Foto 2: Blick von Westen / Marktstraße

Foto 3: Blick von Südosten (Indebrücke) in die Peilsgasse (rechter Bildrand)

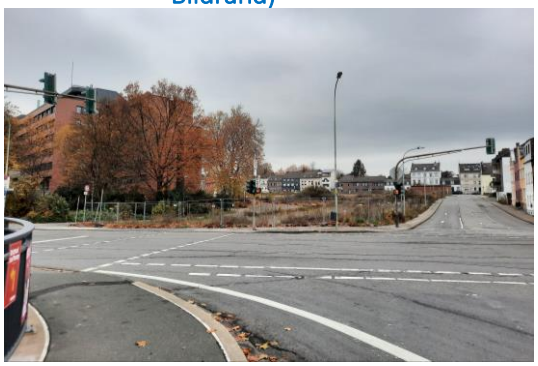
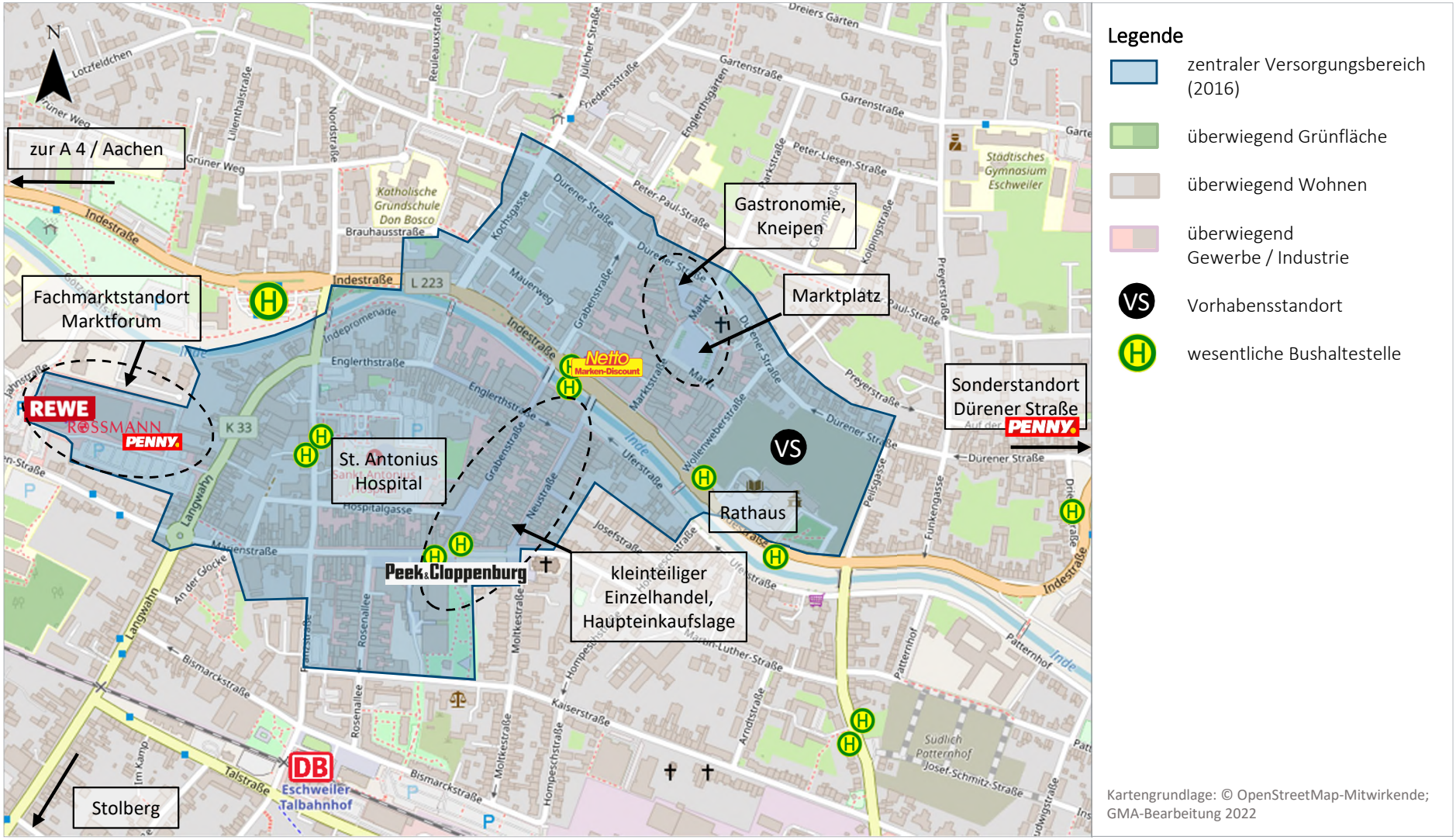


Foto 4: Dürener Straße im Bereich des Vorhabenstandorts (rechts)

Fotos: GMA 2022

Karte 2: Mikrostandort Marktquartier



III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die Neuansiedlung der Lebensmittelmärkte kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft. Als Einzugsgebiet wird der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Ansiedlungsstandort gerechnet werden kann.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in der vorliegenden Untersuchung folgende Kriterien berücksichtigt:

- Betreiber, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Vorhabens und der zentralen Lage im Stadtgebiet ist für die geplante Einzelhandelsansiedlung von einem Einzugsgebiet auszugehen, dass die gesamte Stadt Eschweiler umfassen wird. In diesem Bereich leben heute rd. 55.785 Personen.[7]

Eine nennenswerte weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes für die Lebensmittelanbieter ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstandorte im Umfeld nicht zu erwarten (v. a. Aachen, Würselen, Stolberg, Langerwehe, Düren) (vgl. Karte 3).

Gleichwohl ist aufgrund der Funktion Eschweilers als Mittelzentrums und vor allem der Lage des Standortes an der frequenzstarken Indestraße sowie der geplanten Einzelhandelsstrukturen in einem gewissen Umfang auch mit Umsätzen von Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante[8] Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.760 €.**

Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.826€ und auf Nichtlebensmittel ca. 3.934 €.

7 Quelle Einwohnerzahlen: IT.NRW, Stand: 31.12.2021.

8 Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[9] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau für Eschweiler mit 92,1 unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet mit rd. 55.785 Einwohnern beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln auf **ca. 145,2 Mio. €**. Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Gesundheit / Körperpflege, das im Fall der Ansiedlungsvariante mit Drogeriemarkt relevant ist, beläuft sich auf **23,9 Mio. €** im gesamtstädtischen Einzugsgebiet Eschweiler.

3. Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Primärerhebung des Lebensmitteleinzelhandels in Eschweiler, die im November 2022 von der GMA durchgeführt wurde. Dabei konnte auf Daten von 2019 zurückgegriffen werden, die vor Ort aktualisiert wurden.

Als Wettbewerber für die geprüften Ansiedlungsvorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Lebensmittelmärkte aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform der geplanten Nutzungen im Marktquartier ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerblichen Auseinandersetzungen in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen werden. In Eschweiler sind insgesamt rd. 27.630 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einem Umsatz von rd. 135,6 Mio. € vorhanden.[10]

In Bezug auf die Einzelhandelsstruktur ist in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt** hinzuweisen. Rd. 200 m westlich des Vorhabenstandort liegt an der Indestraße der Lebensmitteldiscounter Netto, an der Straße Langwahn im äußersten Westen des zentralen Versorgungsbereich befinden sich an einem Fachmarktstandort die Lebensmittelanbieter Rewe und Penny sowie der Drogeriemarkt Rossmann und die Anbieter C&A, Jeans Fritz, K+K Schuhcenter. Darüber hinaus ist als weiterer wesentlicher Magnetbetrieb in der Innenstadt auf das Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg hinzuweisen. Das Hauptzentrum Eschweiler, das von der Inde durchflossen wird, wurde im Juli 2021 schwer von der Flut getroffen. Insbesondere im Bereich der Haupteinkaufslage im Bereich der Grabenstraße / Neustraße / Marienstraße sind aktuell noch nicht alle Flutschäden beseitigt (Stand November 2022) So sind einige kleinteilige Ladenlokale noch nicht wieder hergestellt, mehrere sind bezugsfertig, stehen jedoch leer.

Im Nordwesten der Kernstadt befindet sich der **Sonderstandort Auerbachstraße**, an dem eine Vielzahl von verschiedenen Fachmärkten (u. a. Media Markt, Intersport, Jysk) vorhanden sind. Darüber hinaus sind hier das SB-Warenhaus Kaufland und der Lebensmitteldiscounter Lidl ansässig. Entlang der südlichen Straßenseite der **Dürener Straße** (Sonderstandort Dürener

9 Quelle: MB Research, 2022.

10 bei der Variante mit Drogeriemarkt kommen ca. 1,4 Mio. € Umsatz hinzu, welche die vier in Eschweiler vorhandenen Drogeriemärkte insgesamt in ihrem Randsortiment Lebensmittel umsetzen

Straße) im Osten der Kernstadt ist darüber hinaus auf die Lebensmittelmärkte HIT, Lidl und Aldi hinzuweisen, hier befindet sich außerdem eine weitere Rossmann Filiale.

Als weiterer Nahversorgungsstandort in räumlicher Nähe ist eine Penny Filiale zu nennen, die als integrierter Solitärstandort ebenfalls an der Dürener Straße, zwischen der Innenstadt und dem Sonderstandort liegt. Im weiteren Eschweiler Stadtgebiet befindet sind am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dürwiß (nördlich der Autobahn A 4) ein Fachmarktstandort mit Aldi-Süd, Edeka, Netto und dm. Im östlichen Stadtteil Weisweiler ist eine Rewe Filiale (Kölner Straße) zu nennen und in der Bohler Straße sichert eine integriert gelegene Rewe Filiale in Solitärlage die Nahversorgung der Stadtteile Bergrath / Bohl / Volkenrath. Im Stadtteil Stich findet sich ein Koppelstandort von Aldi-Süd und Netto. In dezentralen, gewerblich geprägten Lagen sind schließlich noch der Standort von Penny und Getränke Hoffmann in der Talstraße zu nennen sowie der Koppelstandort Rewe / Norma im äußersten Südosten Eschweilers, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Stolberg.

Insgesamt sind im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel folgende Lagen und Wettbewerber in Eschweiler zu benennen[11]:

Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes

Lage	Anbieter	ges. VK in m²	Bemerkung
zentraler Versorgungsbereich	Netto (Indestraße) Rewe, Penny (Langewahn)	ca. 3.220	Netto: fußläufiger kleinflächiger Nahversorger in der Innenstadt, durchschnittlicher Marktauftritt Rewe, Penny: zeitgemäßer Fachmarktstandort am Rand der Innenstadt mit weiteren Anbietern, sowohl fußläufig als auch für Auto-orientierte Kunden gut erreichbar
Sonderstandort Auerbach	Kaufland, Lidl	ca. 7.540	Standortagglomeration im Gewerbegebiet mit weiterem großflächigem Einzelhandel in unmittelbarer Umgebung; autokundenorientiert; durchschnittliche Marktauftritte
Sonderstandort Dürener Straße	Aldi-Süd, Lidl, Hit, Hit-Getränkemarkt	ca. 5.420	durchschnittliche Marktauftritte; im Fall von Aldi sehr modern; autokundenorientierte Gewerbegebietslage an wichtiger Ausfallstraße
sonstige nahversorgungsrelevante, teilintegrierte Standorte	Penny (Dürener Straße) Edeka, Aldi-Süd, Netto (Dürwiß) Aldi-Süd, Netto (Stadtteil Stich) Rewe (Weisweiler / Kölner Straße) Rewe (Bohler Straße)	ca. 8.265	durchschnittliche Marktauftritte; städtebaulich integrierte Lagen; bzw. wichtige Nahversorgungsfunktion im jew. Stadtteil und für umgebene Wohngebiete
sonstige dezentrale Lagen	Penny, Getränke Hoffmann (Talstraße) Rewe, Norma (Stolberger Straße)	ca. 4.515	zeitgemäß Marktauftritte, Lage in gewerblicher Umgebung (Talstraße relativ zentral im Stadtgebiet, Stolberger Straße am Stadtrand)

GMA-Zusammenstellung 2022

[11] ohne zur Schließung vorgesehene Lebensmitteldiscounter Netto in der Indestraße und Dürener Straße.

Bei der dritten Ansiedlungsvariante, die neben einem Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche auch einen **Drogeriemarkt** mit 800 m² Verkaufsfläche vorsieht, ist auch auf die vier vorhandenen Drogeriemärkte im Eschweiler Stadtgebiet hinzuweisen. Im Sortiment Drogeriewaren verfügt die Stadt Eschweiler über Verkaufsflächen in Höhe von rd. 3.040 m²; der Drogeriewarenumsatz beträgt dabei rd. 26,1 Mio. €.[12]

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich zwei Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 990 m². Dabei handelt es sich um eine dm Filiale in der Grabenstraße. Die als Fußgängerzone ausgestaltete Grabenstraße, zwischen Inde / Indenstraße im Norden und Marienstraße im Süden, stellt das Herzstück der Haupteinkaufslage Eschweilers dar. Die dm Filiale befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Peek & Cloppenburg in der Marienstraße. Der Rossmann Drogeriemarkt befindet sich im Standortverbund u. a. mit Rewe, Penny C & A am Fachmarktstandort in der Straße Langwahn am Westrand des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus ist ein dm Drogeriemarkt in Dürwiß im Standortverbund mit Aldi-Süd, Edeka und Netto zu nennen sowie seit 2021 an der Dürener Straße (Sonderstandort) eine Rossmann Filiale.

Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich in den angrenzenden Mittelzentren Stolberg, und Alsdorf sowie in Langerwehe und Inden eine Vielzahl an Lebensmittelanbietern (vgl. Karte 3). Im Fall der Ansiedlungsvariante Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt umfasst der Untersuchungsraum dabei in allen der genannten Kommunen außer Inden jeweils einen Drogeriemarkt. Darüber hinaus ist auf das Oberzentrum Aachen hinzuweisen.

12 die Verkaufsfläche berechnet aus der Verkaufsfläche der Drogeriemärkte sowie den anteiligen Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels > 2.500 m² Verkaufsfläche; der angegebene Umsatz enthält anteilig den Umsatz aller großflächigen Lebensmittelmärkte in deren Randsortiment Drogeriewaren

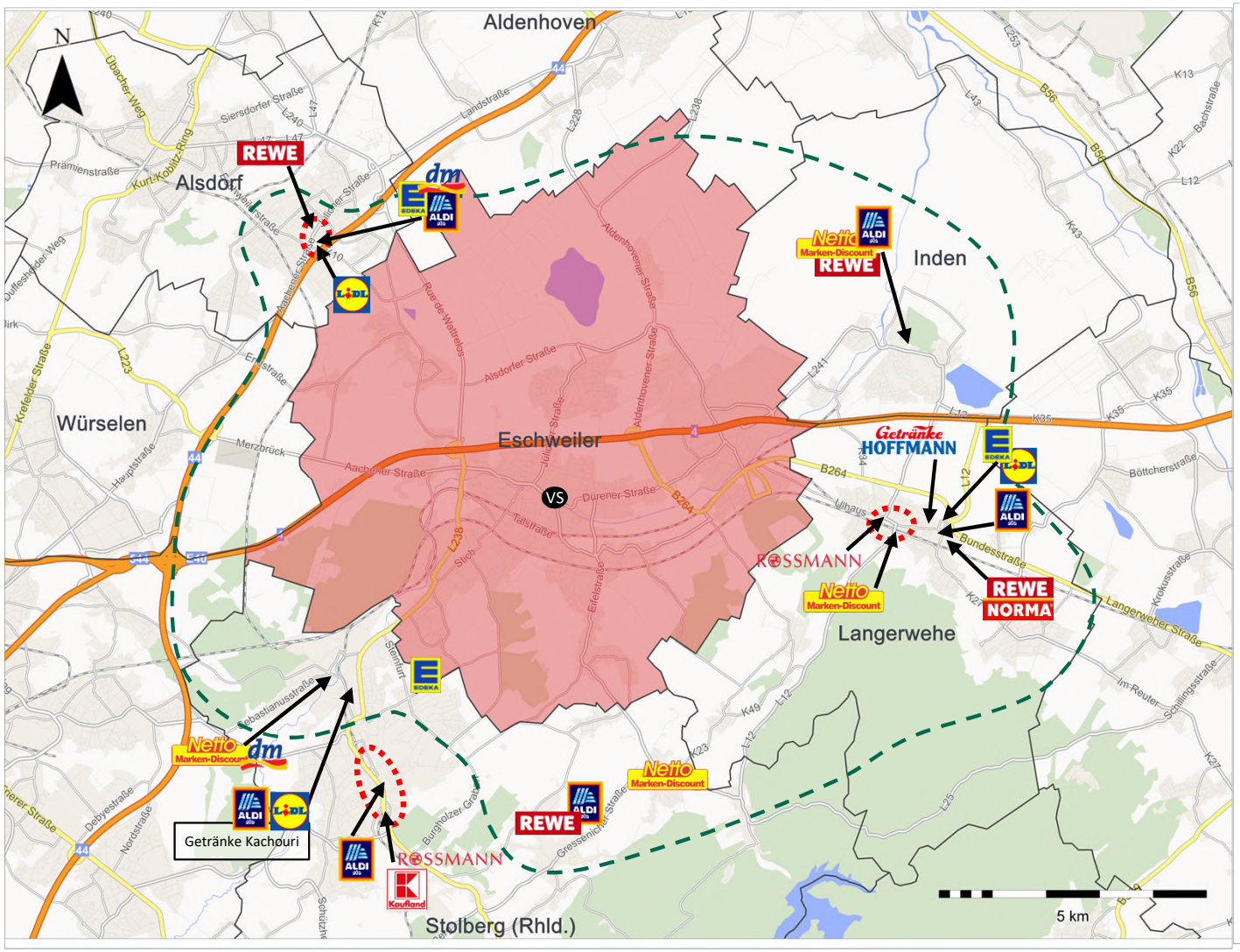
Tabelle 3: Untersuchungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel in den Umlandkommunen des Untersuchungsraums

Stadt / Gemeinde	Anbieter	ges. VK in m²	Bemerkung
Inden Ergänzungsstandort Berger Weg[1]	Netto, Aldi-Süd, Rewe	ca. 2.950	Märkte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander; etablierter Einzelhandelsstandort; Aldi seit 2020
Langerwehe	Netto (zentraler Versorgungsbereich)[3] Norma, Rewe, Aldi-Süd, Lidl, Edeka (dezentral) Getränke Hoffmann (integrierte streulage)	ca. 6.120	Netto: einziger Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich mit durchschnittlichem Marktauftritt, Lage südseitig der Bahntrasse, die den Kernort Langerwehe teilt (historischer Ortskern nordseitig, entlang der Hauptstraße Getränke Hoffmann: durchschnittl. Marktautritt, integrierte Lage an Verbundstandort mit kleinem Möbelgeschäft und Tankstelle Übrige Betriebe in dezentraler Lage im verkehrsräumlich gut erreichbaren Gewerbegebiet im Osten des Kernorts; Lidl und Edeka sehr moderner Marktauftritt (eröffnet 2019 / 20)
Alsdorf Nahversorgungszentrum Mariadorf[2]	Aldi-Süd, Edeka, Rewe	ca. 6.010	Nahversorgungszentrum des Stadtteils Mariadorf: autokundenorientierter Fachmarktstandort mit Aldi, Edeka und dm, an der Eschweiler Straße gegenüberliegend Lidl (Edeka Holland mit besonders zeitgemäßem Marktauftritt); Rewe ca. 400 m nördlich
Stolberg[4]	Aldi-Süd, Rewe, Netto (Gressenicher Straße) Edeka (Obere Steinfurt) Aldi-Süd, Lidl, Getränke Kachouri (Fachmarktstandort Prattelsackstraße) Netto (Sonderstandort Nahversorgung Kistenplatz Atsch)[5]	ca. 3.360	durchschnittliche Marktauftritte; Anbieter alle außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, jedoch überwiegend mit örtlicher Nahversorgungsfunktion

[1] vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Inden (2019) [2] vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf (2012) [3] vgl. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Langerwehe (2019) 4 vgl. Einzelhandelskonzept Kupferstadt Stollberg, Fortschreibung (2019) [5] nach schweren Hochwasserschäden (Juli 2021) sind der ehemalige Edeka Markt Cevik und die trinkgut Filiale nicht wieder in Betrieb

GMA-Zusammenstellung 2022

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und Wettbewerber in Umlandkommunen des Untersuchungsraums

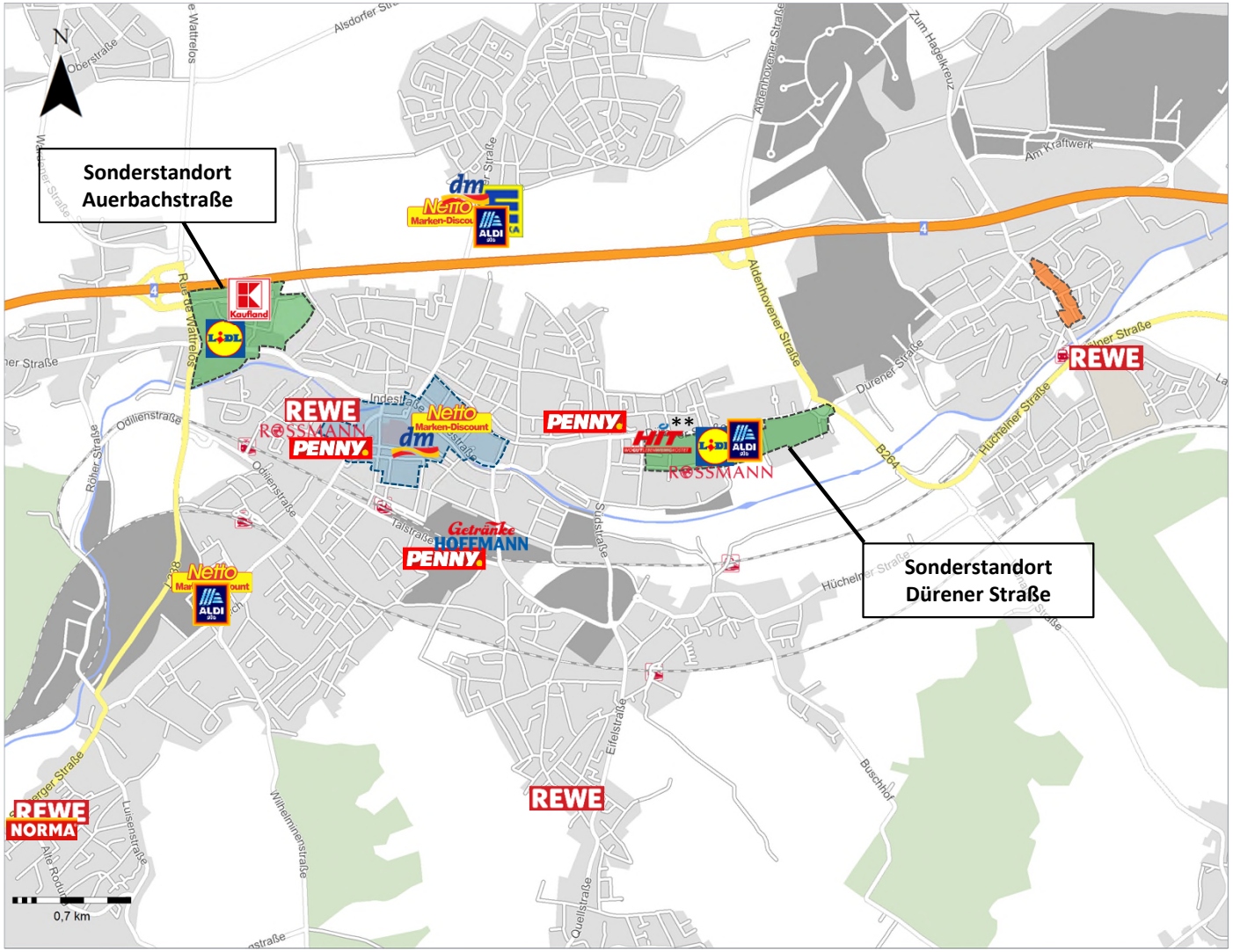


Legende

- VS Vorhabensstandort
- Einzugsgebiet / Stadt Eschweiler
- Untersuchungsraum
- zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber in Eschweiler



Legende

Zentren- und Standortstruktur*

- zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Weisweiler
- Sonderstandorte

* Quelle: GMA (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler,

** mit Getränkemarkt in separatem Gebäude

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

IV. Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens mit seinen drei Ansiedlungsvarianten werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

Ein erster Ansatz, das Marktanteilkonzept, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.

Mit einem zweiten Ansatz, dem Umsatzumverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und -herkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Da sich diese Aspekte je nach Ansiedlungsvariante aufgrund der jeweils vorgesehenen Betriebe unterscheiden, wird im Folgenden eine Umsatzprognose für jede der drei möglichen Ansiedlungsvarianten im realistischen worst-case dargestellt (Tabellen 4 – 8).

2.1 Variante 1: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Tabelle 4: Variante 1: Marktanteil- und Umsatzprognose für einen Supermarkt (2.000 m² Verkaufsfläche)

	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Einzugsgebiet (Stadt Eschweiler)	**145,2**	**5**	**7,3**	**90**
Streuumsätze			0,8	10
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			**8,1**	**100**
Randsortimente Nonfood (ca. 15 %, inkl. Streuumsätze)			1,4	–
Umsatz gesamt			**9,5**	**–**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen, NuG = Nahrungs- und Genussmittel)

Bei Variante 1 wird die Ansiedlung eines Supermarktes am Vorhabenstandort geprüft. Dieser wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² einen Gesamtumsatz von rd. 9,5 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen rd. 8,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Damit lässt sich für den Supermarkt eine Flächenproduktivität

in Höhe von rd. 4.750 € /m² Verkaufsfläche errechnen. Dieser Wert liegt unterhalb des Edeka Durschnitts (5.130 m² VK), wobei Edeka auch eine deutlich geringere durchschnittliche Verkaufsfläche aufweist (1.293 m²). Im Fall von Rewe liegt die Flächenproduktivität des projektierten Supermarkts sogar über dem Durschnitt (4.390 € / m² VK) auch wenn die durchschnittliche Rewe Verkaufsfläche mit 1.533 m2 kleiner ausfällt als die projektierte Verkaufsfläche. Somit wird ein realistisches worst-case-Szenario abgebildet.

Rd. 90 % des zu erwartenden Umsatzes stammt aus dem Einzugsgebiet und damit aus Eschweiler. Aufgrund einer verkehrsräumlich guten innerörtlichen Lage in der Stadtmitte ist darüber hinaus mit Streuumsätzen in Höhe von etwa 10 % zu rechnen.

2.2 Variante 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters

Tabelle 5: Variante 2: Marktanteil- und Umsatzprognose für einen Supermarkt (1.200 m² Verkaufsfläche) und einen Discounter (800 m² Verkaufsfläche)

	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Einzugsgebiet (Stadt Eschweiler)	**145,2**	**7 – 8**	**10,6**	**90**
davon Supermarkt	*145,2*	*3 – 4*	*4,8*	*41*
davon Discounter	*145,2*	*4*	*5,8*	*49*
Streuumsätze (rd. 10 %)			**1,2**	**10**
davon Supermarkt			*0,5 – 0,6*	4 – 5
davon Discounter			*0,6 – 0,7*	5 – 6
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			**11,8**	**100**
davon Supermarkt			5,3	45
davon Discounter			6,4 – 6,5	55
Randsortimente Nonfood (inkl. Streuumsätze)			**2,5 – 2,6**	**–**
davon Supermarkt (15 %)			*0,9 – 1,0*	–
davon Discounter (20 %)			*1,6*	–
Umsatz gesamt			**14,3 – 14,4**	**–**
davon Supermarkt			***6,2 – 6,3***	–
davon Discounter			**8,0 – 8,1**	**–**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen, NuG = Nahrungs- und Genussmittel)

Bei Ansiedlungsvariante 2 wird die Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² zwischen einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter aufgeteilt. Auf der Gesamtverkaufsfläche erwirtschaften die beiden Lebensmittelmärkte zusammen einen Gesamtumsatz von rd. 14,3 – 14,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 11,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 2,5 – 2,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Rd. 90 % des zu erwartenden Umsatzes stammt aus dem Einzugsgebiet, die Streuumsätze machen etwa 10 % aus.

Für die einzelnen geplanten Anbieter ist von folgenden Umsatzleistungen auszugehen:

- Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² einen Umsatz von rd. 6,2 – 6,3 Mio. € erwirtschaften, wovon rd. 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich entfallen und rd. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dies entspricht einer Flächenleistung von rd. 5.200 € je m² Verkaufsfläche. Damit entspräche der Supermarkt in etwa dem Durchschnitt des Anbieters Edeka. Während die Verkaufsfläche des projektierten Supermarktes in Eschweiler leicht unter dem Edeka Durchschnitt liegt, ist die angesetzte Flächenproduktivität etwas höher als der Edeka-Durchschnitt.[13] Somit wird ein realistisches worst-case-Szenario abgebildet.
- Der geplante Lebensmitteldiscounter wird mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² eine Umsatzleistung von rd. 8,0 – 8,1 Mio. € erwirtschaften, wobei auf den Lebensmittelbereich rd. 6,4 – 6,5 Mio. € und auf den Nichtlebensmittelbereich rd. 1,6 Mio. € entfallen. Dies entspricht einer Flächenleistung von rd. 10.080 € je m² Verkaufsfläche. Die beiden umsatzstärksten Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd und Lidl weisen eine deutlich geringere Flächenproduktivität auf, jedoch liegt auch die durchschnittliche Verkaufsfläche beider Wettbewerber über der geplanten Verkaufsfläche am Vorhabenstandort.[14] Somit wird ebenfalls ein realistisches worst-case-Szenario abgebildet.

2.3 Variante 3: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Supermarkt oder Discounter) und eines Drogeriemarktes

Von rd. 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche werden bei der dritten Ansiedlungsvariante 1.200 m² für einen Lebensmittelmarkt und 800 m² für einen Drogeriemarkt geprüft.

Für die einzelnen geplanten Anbieter ist von folgenden Umsatzleistungen auszugehen:

Tabelle 6: Variante 3: Marktanteil- und Umsatzprognose des Lebensmittelmarktes (realistischer worst-case: Discounter, 1.200 m² Verkaufsfläche)

Sortiment / Kundenherkunft	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel		
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet	**145,2**	**5 %**	**7,5 - 7,6**
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,7 – 0,8
Randsortiment Drogeriewaren (inkl. Streuumsätze)			0,8 – 0,9
sonstige Randsortimente (inkl. Streuumsätze)			0,8 – 0,9
Summe			**9,9 – 10,0**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der in Variante 3 geplante Lebensmittelmarkt (realistischer worst-case: Lebensmitteldiscounter) erwirtschaftet auf einer Verkaufsfläche von 1.200 m² einen Umsatz von insgesamt rd. 9,9 – 10,0 Mio. €. Davon entfallen etwa 8,3 auf das Kernsortiment Lebensmittel, 0,8 – 0,9 Mio. € werden im Randsortiment Drogeriewaren umgesetzt und weitere 0,8 – 0,9 Mio. € in sonstigen Randsortimenten des Lebensmittelmarktes. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von

13 Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt bei Edeka Märkten 1.293 m², die durchschnittliche Edeka Flächenproduktivität liegt bei 5.130 € / m²; Quelle: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Hahn-Gruppe.

14 Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt bei Lidl 926 m² und bei Aldi-Süd 1.006 m². Die durchschnittliche Lidl Flächenproduktivität liegt bei 9.320 € / m²; im Fall von Aldi-Süd bei 8.380 € / m²; Quelle: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Hahn-Gruppe.

ca. 8.300 € / m² Verkaufsfläche. Damit liegt der Wert etwa im Bereich des umsatzstarken Anbieters Aldi-Süd (8.380 € / m²), wobei die projektierte Verkaufsfläche deutlich über dem Aldi-Süd Durchschnitt liegt.[15] Es wird also ein realistisches worst-case-Szenario abgebildet.

Tabelle 7: Variante 3: Marktanteil- und Umsatzprognose des Drogeriemarktes (800 m² Verkaufsfläche)

Sortiment / Kundenherkunft	Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege		
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet	**23,9**	**15 %**	**3,6**
Streuumsätze (ca. 13 %)			0,4 – 0,5
Randsortiment Lebensmittel (inkl. Streuumsätze)			0,4
sonstige Randsortimente (inkl. Streuumsätze)			0,4
Summe			**4,8 – 4,9**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Drogeriemarkt, der in Variante 3 geprüft wird, erwirtschaftet auf einer Verkaufsfläche von 800 m² einen Umsatz von insgesamt rd. 4,8 – 4,9 Mio. €. Davon entfallen etwa 4,0 – 4,1 auf das Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege (inkl. Streuumsätze), 0,4 Mio. € werden im Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel umgesetzt Mio. €, ebenso viel in sonstigen (Nonfood) Randsortimenten. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 6.070 € / m² Verkaufsfläche. Die angesetzte Flächenleistung liegt etwas über dem Durchschnittswert des Drogeriewarenanbieters Rossmann, jedoch unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität einer dm Filiale[16]. Allerdings liegt die ermittelte Umsatzleistung deutlich über den Filialumsätzen beider Betreiber. Ein realistisches worst-case-Szenario wird somit abgebildet.

Für das gesamte Vorhaben in der Variante 3 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ ist in den Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege mit folgenden Gesamtumsätzen zu rechnen:

Tabelle 8: Umsatzprognose für Lebensmittel und Drogeriewaren bei Variante 3

Anbieter	Umsatz			
	Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Gesundheit und Körperpflege (in Mio. €)	sonstige Randsortimente (in Mio. €)	Gesamtumsatz
Lebensmittelmarkt	8,3	0,8 – 0,9	0,8 – 0,9	**9,9 – 10,0**
Drogeriemarkt	0,4 – 0,5	4,0 – 4,1	0,4	**4,9**
gesamt	**8,7**	**4,9**	**1,2 – 1,3**	**14,8 – 14,9**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

15 Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Aldi-Süd Filiale beträgt 1.006 m²; Quelle: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Hahn-Gruppe.

16 Die vorgesehene Verkaufsflächengröße liegt deutlich über den Durchschnittswerten der Marktführer dm und Rossmann (631 bzw. 603 € / m²); der projektierte Umsatz ebenfalls: 4,4 bzw. 3,5 Mio. € erwirtschaftet eine durchschnittliche dm- bzw. Rossmann Filiale; Quelle: ebd.

3. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen

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

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Lebensmittelsektor werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

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

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz der geplanten Lebensmittelanbieter insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten bzw. SB-Warenhäusern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung. Die geplanten Einzelhandelsmärkte werden auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² je nach Variante eine unterschiedliche Umsatzleistung erzielen, die sich wie folgt darstellt:

- Variante 1: Bei der alleinigen Ansiedlung eines Supermarktes, der die Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² ausfüllt, ist mit einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 9,5 Mio. € zu rechnen, wovon auf den Bereich Lebensmittel ca. 8,0 – 8,1 Mio. € entfallen und auf Randsortimente (Nonfood) ca. 1,4 Mio. €.
- Variante 2: Im Fall der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.200 m² Verkaufsfläche) und eines Lebensmitteldiscounters (800 m²) beträgt der Gesamtumsatz rd. 14,3 – 14,4 Mio. €, wovon ca. 11,8 Mio. € auf den Bereich Lebensmittel entfallen und ca. 2,5 – 2,6 Mio. € auf Randsortimente (Nonfood).
- Variante 3: Bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (realistischer worst-case: Discounter) mit 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche beläuft sich der Gesamtumsatz auf rd. 14,8 – 14,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 8,7 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ca. 4,9 Mio. € auf das Sortiment Gesundheit und Körperpflege und weitere 1,2 – 1,3 Mio. € auf sonstige Warengruppen, die in den projektierten Märkten als Randsortimente angeboten werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum für die jeweiligen Varianten des Vorhabens folgende Umsatzumverteilungen zu prognostizieren:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das Vorhaben

Standortlage	Umsatz (NuG) im Bestand in Mio. €	Variante 1 (Supermarkt)		Variante 2 (Supermarkt u. Discounter)		Variante 3 (Lebensmittel-und Drogeriemarkt)	
		Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern im Hauptzentrum Eschweiler	12,9	2,2	17	2,8	22	2,1	15 – 16
am Sonderstandort Dürener Straße	30,1	2,2	7 – 8	3,4	11 – 12	2,5	8 – 9
am Sonderstandort Auerbach	35,4	1,0	3	1,5	4 – 5	1,1	3
in sonstigen Lagen in Eschweiler	57,1	1,7 – 1,8	3	2,8 – 2,9	5	1,0	1 – 2
in Eschweiler insgesamt	**135,6**	**7,9**	**6**	**11,9**	**9**	**11,9**	**5 – 6**
in Inden	15,6	0,1 – 0,2	1	0,2 – 0,3	1 – 2	0,2	1 – 2
in Langerwehe	30,5	0,2 – 0,3	< 1	0,3	1	0,2 – 0,3	< 1
in Alsdorf (Mariadorf)	27,4	0,1 – 0,2	< 1	0,2	< 1	0,1 – 0,2	< 1
in Stolberg	34,6	0,2	< 1	0,3	< 1	0,2 – 0,3	< 1
in Umlandkommunen des Untersuchungsraums insgesamt	**108,1**	**1,4**	**< 1**	**2,1**	**1**	**2,1**	**< 1**
außerhalb des Untersuchungsraums	–	0,1	–	0,1	–	0,1	–
Summe gesamt	**243,7**	**8,0 – 8,1**	**4**	**11,8**	**6**	**8,7**	**3 – 4**

GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Zusätzlich ist aufgrund eines Drogeriemarktes, der lediglich bei Variante 3 projektiert wird, auch eine Umsatzumverteilungsprognose im Sortiment Gesundheit und Körperpflege darzulegen, die sich wie folgt darstellen:

Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilung bei Drogeriewaren durch Variante 3 (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt)

Standortlage	Umsatz im Bestand in Mio. € (Drogeriewaren)	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern im Hauptzentrum Eschweiler	6,7	1,8	26 – 27
am Sonderstandort Dürener Straße	1,4	1,4	21
am Sonderstandort Auerbach	0,5	0,5	18 – 19
in sonstige Lagen in Eschweiler	10,0	0,6	6
in Eschweiler insgesamt	**26,1**	**4,1**	**15 – 16**
in Inden	1,9	n.a.	n.a.
in Langerwehe	5,7	0,2	3 – 4
in Alsdorf (Mariadorf)	6,9	0,2	3
in Stolberg	7,5	0,1	2
in Umlandkommunen des Untersuchungsraums insgesamt	**22,0**	**0,6**	**2 – 3**
außerhalb des Untersuchungsraums	–	< 0,1	–
Summe gesamt	**48,0**	**4,9**	**10**

n.a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer gutachterlichen Nachweisschwelle / keine Umsatzumverteilung
GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in ihrer jeweiligen Variante (1 – 3) am Standort Marktquartier kann wie folgt beurteilt werden:

- Die angebotenen Waren und Sortimente des geprüften Vorhabens liegen in erster Linie im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel). Dementsprechend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben am Standort Marktquartier in Eschweiler möglicherweise die Nahversorgung beeinträchtigt.
- Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt werden. Dies wird im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler und im Umland geprüft.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind je nach Ansiedlungsvariante die im Folgenden dargestellten **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** am Standort Marktquartier zu erwarten.

4.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 1 (Supermarkt mit 2.000 m² VK)

Im Fall der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.000 m² Verkaufsfläche sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten:

- Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** von Eschweiler sind mit rd. 2,2 Mio. € bzw. ca. 17 % hohe Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Hier ist zum einen auf die Anbieter Rewe und Penny am Standort Marktforum (Langwahn, Westrand des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum) hinzuweisen, andererseits auf die Netto Filiale an der Indestraße, ca. 200 m vom Projektstandort. Im Falle des Netto Lebensmitteldiscounters ist eine deutliche Umsatzschwächung abzuleiten. Jedoch sind daraus keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten, da der neue Wettbewerber am Vorhabenstandort die Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt und angrenzende Wohngebiete, insbesondere nördlich der Inde, übernimmt. Die beide Anbieter Rewe und Penny sind als leistungsfähig einzustufen und profitieren von der Standortagglomeration untereinander und mit den anderen Betrieben (v. a. C&A, Jeans Fritz, K+K Schuhcenter, Rossmann). Trotz spürbarer Umverteilungswirkungen ist die Schließung eines der Anbieter im Lebensmittelbereich im Marktforum infolge der Ansiedlungen am Marktquartier daher nicht zu erwarten. In den weiteren Lagen des zentralen Versorgungsbereiches sind ausschließlich kleinteilige Nutzungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ansässig, bei denen auch von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Bei der Bewertung des geplanten Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass sich das Marktforum im südwestlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet und die geplanten Nutzungen im Marktquartier im nordöstlichen Bereich am Eschweiler Rathaus. Durch die Etablierung der Einzelhandelsnutzungen am Standort Rathaus kann dementsprechend ein weiterer Pol (Marktforum – Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg – Marktquartier) in der Innenstadt von Eschweiler geschaffen werden, zwischen denen sich auch Kundenzuführeffekte für die weiteren Nutzungen in der Innenstadt ergeben können. Ebenso ist aufgrund der geplanten Wohnbebauung und weiteren Nutzungen wie Büros und eine Pflegeeinrichtung am Vorhabenstandort mit zusätzlichen Kaufkraftpotenzial und Kundenverkehr zu rechnen.
- Gegenüber dem **Sonderstandort Dürener Straße** sind Umsatzumverteilungswirkungen von ebenfalls rd. 2,2 Mio. € zu erwarten, die hier einer Umverteilungsquote von rd. 7 – 8 % entsprechen. Die Umverteilungswirkungen werden sich insbesondere gegenüber den Anbietern HIT, Aldi und Lidl auswirken. Aus gutachterlicher Perspektive ist nicht von der Betriebsaufgabe eines einzelnen Anbieters auszugehen, da diese von der Standortagglomeration am Sonderstandort mit den verschiedenen Lebensmittelmärkten und sonstigen Fachmärkten profitieren. Sollte es dennoch zu der Betriebsaufgabe eines einzelnen Anbieters kommen, hat dies aufgrund der dezentralen Lage bzw. auch aufgrund der Vielzahl der Lebensmittelanbieter keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen.
- Gegenüber dem **Sonderstandort Auerbachstraße** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,0 Mio. € bzw. rd. 3 % zu erwarten, die sich gegenüber den Anbietern Kaufland und Lidl auswirken werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Anbieter von den weiteren Einzelhandelsnutzungen im Umfeld profitieren und einen zeitgemäßen Marktauftritt aufweisen. Darüber hinaus sind Auswirkungen gegenüber dezentralen Lagen lediglich als wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche Relevanz einzustufen.
- Gegenüber den **sonstigen Lagen in der Stadt Eschweiler** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,7 – 1,8 Mio. € bzw. rd. 3 % zu ermitteln. Aufgrund der räumlichen Nähe werden sich diese schwerpunktmäßig gegenüber dem Lebensmittelanbietern Penny in

der Dürener Straße (Ecke Fontanestraße / gegenüber dem Friedhof) sowie untergeordnet gegenüber den Anbietern in Dürwiß (Edeka, Aldi, Netto) und in geringem Maße gegenüber den Nahversorgungsstandorten in Weisweiler (Rewe, Kölner Straße), Stich (Aldi, Netto) und Bohl (Rewe, Bohler Straße) auswirken. Die Penny Filiale liegt rd.600 m östlich des Vorhabenstandort, bzw. rd. 350 m westlich des Sonderstandorts Dürener Straße, die im Falle einer wettbewerbsbedingten Betriebsaufgabe die örtliche Nahversorgung weiterhin gewährleisten.

In Dürwiß ist am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils auf die Lebensmittelanbieter Edeka, Aldi und Netto hinzuweisen, die alle einen modernen bis zeitgemäßen Marktauftritt aufweisen und ebenfalls von der Standortagglomeration untereinander bzw. mit dem Drogeriefachmarkt dm profitieren. Die Schließung eines einzelnen Anbieters ist hier nicht zu erwarten, wobei auch im Falle einer Schließung eines der Anbieter die Nahversorgung durch die verbleibenden Märkte am Standort gesichert wäre. Im südlichen Bereich der Kernstadt befinden sich in der Florianstraße / Stich die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto, die ebenfalls wettbewerbliche Wirkungen erfahren werden, sich jedoch grundsätzlich zeitgemäß präsentieren und von der Standortkombination profitieren. Die Betriebsaufgabe eines einzelnen Anbieters ist demnach nicht zu erwarten. Dies gilt auch jeweils für die beiden Rewe Märkte im Stadtteil Weisweiler (Kölnstraße) bzw. in der Bohler Straße, die einerseits aufgrund der Distanz zum Vorhabensstandort von relativ geringe Umverteilungswirkungen betroffen sind und andererseits ihren Umsatz vor allem aus ihrer Rolle als lokaler Nahversorger im jeweiligen Stadtteil generieren dürften.

In Bezug auf den Lebensmitteldiscounter Penny und Getränke Hofmann in der Talstraße ist darauf hinzuweisen, dass sich die Anbieter an einem dezentralen Standort befindet und somit die Wirkungen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind. Beide Anbieter verfügen außerdem über einen sehr zeitgemäßen Marktauftritt. Ähnlich verhält es sich schließlich mit den Anbietern Rewe und Norma am Koppelstandort in der Stolberger Straße im äußersten Süden Eschweilers unmittelbar an der Stadtgrenze. Der Standort ist dezentral in gewerblich geprägter Umgebung gelegen. Die Märkte verfügen ebenfalls über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auch hier sind die die Wirkungen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist im Wesentlichen auf die Lebensmittelanbieter in den Nachbarkommunen Inden, Langerwehe, Alsdorf und Stolberg hinzuweisen (vgl. Tabelle 3). Umverteilt werden an diesen Standorten rd. 0,8 Mio. € des Umsatzes der von dem anzusiedelnden Supermarkt am Vorhabenstandort erwirtschaftet wird. Dies entspricht weniger als 1 % des Gesamtumsatzes, den die Lebensmittelmärkte in den genannten Kommunen erwirtschaften. In allen angrenzenden Städten und Gemeinden befindet sich ein diversifizierter Besatz an modernen Lebensmittelanbietern. Ein geringfügiger Teil des Umsatzes wird aufgrund der Verflechtungen insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen darüber hinaus außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt. Da sich die Umsatzumverteilungswirkungen demnach auf verschiedene Standorte und Lagen beziehen, ist aus gutachterlicher Sicht die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung im Umland von Eschweiler auszuschließen.

- im **Nichtlebensmittelsegment** werden rd. 1,4 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Aktionswaren aller Sortimente) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Diese führen die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltwarenmärkte, Bau- und Gartenmärkte u. v. m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u. v. m.). Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.000 m² Verkaufsfläche am Standort Marktquartier die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern in Eschweiler selbst zu erwarten sind. Das Vorhaben wirkt sich im Wesentlichen gegenüber den Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt den Anbietern am Sonderstandort Dürener Straße aus sowie auf den Penny in integrierter Solitärlage an der Dürener Straße. Für die kleinflächige Netto Filiale an der Indestraße ist eine deutliche, und möglicherweise betriebsgefährdende Umsatzschwächung zu erwarten. Auswirkungen auf die Versorgungssituation bestehen jedoch keine, da in diesem Fall aufgrund der Neuansiedlung die räumliche Nahversorgung gewährleistet wird. Die übrigen Märkte im Hauptzentrum Innenstadt, Rewe und Penny, sind vor dem Hintergrund ihres modernen Marktauftritts und den Standortvorteilen durch die Kombination mit weiteren Einzelhandelseinrichtungen gut aufgestellt und können die Umverteilungswirkungen kompensieren. Auch in den weiteren Lagen der Stadt Eschweiler ist nicht von einer Schädigung einer wesentlichen Einzelhandelslage auszugehen, sodass keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten sind. Dies gilt in gleichem Maße für die Umlandkommunen im Untersuchungsraum Inden, Langerwehe, Stolberg und Alsdorf (Stadtteil Mariadorf) und die dortigen zentralen Versorgungsbereiche.

4.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 2 (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² VK und Discounter mit 800 m² VK)

Im Fall der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit 800 m² Verkaufsfläche sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten:

- Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** von Eschweiler sind mit rd. 2,8 Mio. € bzw. ca. 22 % nochmals höhere Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten, als bei Variante 1. Wie im ersten Szenario bereits dargestellt ist auch hier für den Netto Lebensmitteldiscounter eine deutliche Umsatzschwächung zu erwarten, bei der eine Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden kann. Versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind daraus aber auch in bei der Ansiedlungsvariante 2 nicht abzuleiten, die neuen Wettbewerber am Vorhabenstandort füllen die Nahversorgungsfunktion aus, die aktuell allein durch den Netto Markt gewährleistet wird. Die leistungsstarken Anbieter Rewe und Penny profitieren von der Standortagglomeration (u. a. C&A, Jeans Fritz, K+K Schuhcenter, Rossmann), weshalb trotz spürbarer Umverteilungswirkungen eine Schließung eines der beiden Lebensmittelmärkte infolge der Ansiedlungen am Marktquartier daher nicht zu erwarten ist.

- Gegenüber dem **Sonderstandort Dürener Straße** sind bei Umsetzung der Variante 2 Umsatzumverteilungswirkungen von ebenfalls rd. 3,4 Mio. € zu erwarten, die hier einer Umverteilungsquote von rd. 11 – 12 % entsprechen. Eine Betriebsaufgabe von Hit, Aldi oder Lidl ist unwahrscheinlich, vor allem aufgrund der gegebenen Agglomerationsvorteile am Standort, wobei das Ausscheiden eines einzelnen Betriebes aus dem Markt aufgrund dieser gegebenen Agglomeration an Betrieben keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen hätte, zumal es sich um einen dezentralen Sonderstandort handelt.
- Gegenüber dem **Sonderstandort Auerbachstraße** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,5 Mio. € bzw. rd. 4 – 5 % zu erwarten. Die Auswirkungen, die gegenüber dezentralen Lagen nur als wettbewerblich und ohne städtebauliche Relevanz zu betrachten sind, treffen die Anbieter Kaufland und Lidl, die von weiteren Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld profitieren.
- Gegenüber den **sonstigen Lagen in der Stadt Eschweiler** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2,8 – 2,9 Mio. € bzw. rd. 5 % zu ermitteln, die wie bei Variante 1 vor allem den Penny Markt in der Dürener Straße treffen. Der Markt verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine gute verkehrliche Anbindung. Sollte die Umsatzumverteilung wider Erwarten zu einem Marktausscheiden führen, bliebe die örtliche Nahversorgung aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und zum Sonderstandort Dürener Straße gewährleistet. An den übrigen Standorten, in Dürwiß (Aldi, Netto, Edeka), im Weisweiler (Rewe), in Bohl (Rewe), Stich (Aldi, Netto) fallen die Umverteilungswirkungen zwar etwas höher aus als bei Variante 1, sie belaufen sich aber auf einem überschaubaren Niveau, wodurch Betriebsgefährdungen auszuschließen sind. Die gilt auch für dezentrale Lagen (Stolberger Straße, Talstraße), wo die Umverteilungswirkungen aber ohnehin ohne eine städtebauliche Relevanz zu bewerten sind.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen Inden, Langerwehe, Alsdorf und Stolberg von Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € im Fall der Realisierung eines Koppelstandorts aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Discounter getroffen. Die entspricht rd. 1 % des von den bestehenden Lebensmittelmärkten erwirtschafteten Umsatzes. In allen angrenzenden Städten und Gemeinden befindet sich ein diversifizierter Besatz an modernen Lebensmittelanbietern (vgl. Tabelle 3).
- im **Nichtlebensmittelsegment** werden rd. 2,5 – 2,6 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf eine Vielzahl an Anbietern und Lagen verteilen (siehe auch Begrüdung in Variante 1). In erster Linie betrifft dies das Randsortiment Drogeriewaren mit anteiligen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 1,0 – 1,1 Mio. €. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die mögliche Ansiedlung eines Supermarktes (1.200 m² Verkaufsfläche) und eines Discounters (800 m²) am Standort Marktquartier wie in Variante 1 die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern in Eschweiler selbst zu erwarten sind und etwas höher liegen als bei einer alleinigen Ansiedlung eines Supermarktes (Variante 1). Betroffen werden vor allem das Hauptzentrum Innenstadt und die Dürener Straße. Für den Netto Discounter (Indestraße) kann aufgrund der hohen Um-

satzschwächung eine Betriebsaufgabe im Gegensatz zu den übrigen beiden Anbietern im zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen bestehen dennoch nicht, weil die räumliche Nahversorgung durch die Märkte am Vorhabenstandort Marktquartier gewährleistet wird. In weiteren Lagen der Stadt Eschweiler sowie der Umlandkommunen und deren zentralen Versorgungsbereiche ist nicht von einer Schädigung einer wesentlichen Einzelhandelslage auszugehen, sodass auch keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten sind.

4.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung der Variante 3 (Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VK und Drogeriemarkt mit 800 m² VK)

In Variante 3 wird neben einem Lebensmittelmarkt (realistischer worst-case: Discounter) mit 1.200 m² Verkaufsfläche ein Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche geprüft, wodurch folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind:

- Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** von Eschweiler belaufen sich im Bereich Lebensmittel auf rd. 2,1 Mio. € bzw. ca. 15 – 16 %. Hinzu kommen dabei Umverteilungswirkungen im Sortiment Drogeriewaren in Höhe von 1,8 Mio. € bzw. 26 – 27 %. Während die Prognose im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ähnlich ausfällt wie bei den bisherigen Varianten, sind in diesem Szenario die zusätzlichen Umverteilungswirkungen im Bereich der Drogeriewaren näher zu betrachten. Betroffen werden in erster Linie die bestehenden Drogeriemärkte im zentralen Versorgungsbereich, zum einen eine Rossmann Filiale, die sich am Fachmarktstandort Marktforum im Verbund u.a. mit Rewe und Penny befindet, zum anderen ein dm Drogeriemarkt in der Grabenstraße, im Bereich der Haupteinkaufslage und Fußgängerzone südseitig der Inde. Darüber hinaus werden in gewissen Maßen auch die bereits genannten Lebensmittelmärkte getroffen, die als Randsortiment auch Drogeriewaren führen. Die beiden Drogeriemärkte werden die hohen Umverteilungswirkungen zwar zu spüren bekommen, von einer Betriebsaufgabe ist dennoch nicht auszugehen. Insbesondere die Rossmann Filiale profitiert aufgrund der starken Agglomerationen am Fachmarktstandort von den vorhandenen Lebensmittel- und Bekleidungsfachmärkten. Dies gilt auch etwas abgeschwächter für den dm Drogeriemarkt (Standortumfeld von Peek & Cloppenburg). Zu berücksichtigen ist auch im Falle der Umverteilung im Segment Drogeriewaren, dass sich das geplante Marktquartier räumlich gut in die mehrpolige Struktur der Eschweiler Innenstadt einfügt, im südwestlichen Bereich liegt der Fachmarktstandort Marktforum, während sich das Marktquartier im Nordosten am Eschweiler Rathaus befindet und in der Mitte ein weiterer Pol mit dem Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg, dm und weiterem kleinteiligen Besatz vorhanden ist. Mit dem Marktquartier wird ein zusätzlicher Ankerpunkt geschaffen, was zu einer allgemeinen Attraktivitätssteigerung in der Eschweiler Innenstadt führt, die auch mit Kundenzuführeffekte zwischen den einzelnen Polen verbunden ist. Daraus sind somit auch positive Effekte für die bestehenden Standorte und Nutzungen in der Innenstadt (u.a. die beiden Drogeriemärkte) zu erwarten. Versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind daher auch im Bereich der Drogeriewaren nicht abzuleiten.

- Die Umverteilungswirkungen gegenüber dem **Sonderstandort Dürener Straße** sind im Bereich der Lebensmittel mit 2,5 Mio. € (8 – 9 %) auf einem vergleichbaren Niveau zu den Varianten 1 und 2. Die Umsatzumverteilungswirkungen im Bereich der Drogeriewaren betragen rd. 1,3 Mio. € bzw. rd. 21 %. Sie treffen in erster Linie den Rossmann

Drogeriemarkt und untergeordnet die Lebensmittelmärkte in deren Randsortiment. Eine Betriebsgefährdung ist dennoch nicht z u erwarten, da der Betrieb von dem Standortverbund profitiert und zudem als autokundenorientierte Lage stark frequentiert wird. Unabhängig davon sind die Wirkungen aufgrund der dezentralen Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ohne städtebauliche Relevanz.

- Gegenüber dem **Sonderstandort Auerbachstraße** sind Umsatzumverteilungswirkungen im Bereich Lebensmittel von 1,1 Mio. € bzw. 3 % zu erwarten. Die Auswirkungen sind auch an diesem dezentralen Standort ohne städtebauliche Relevanz zu betrachten. Im Sortiment Drogeriewaren sind rd. 0,5 Mio. € zu erwarten, was ca. 18 – 19 % entspricht. Die Wettbewerber Kaufland und Lidl werden beide lediglich in einem Randsortiment getroffen, wobei auch hier aufgrund der Dezentralität die Auswirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu betrachten sind.

- Gegenüber den **sonstigen Lagen in der Stadt Eschweiler** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1,0 Mio. € (rd. 1 – 2 %) im Bereich Lebensmittel und ca. 0,6 Mio. € (rd. 6 %) im Sortiment Drogeriewaren zu ermitteln. Wie in den Varianten 1 und 2 wird insbesondere der Penny Markt in integrierter Solitärlage an der Dürener Straße getroffen. Die übrigen Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen treffen deutlich geringere Umverteilungswirkungen, die auch bei Einbeziehen der Umverteilungsauswirkungen im Drogeriesegment, das die Lebensmittelmärkte in einem Randsortiment trifft, nicht auf Betriebsgefährdungen schließen lässt. Als einziger Drogeriemarkt in sonstigen Lagen in Eschweiler ist die dm Filiale in Dürwiß zu nennen, die im Vergleich zu den Lebensmittelmärkten spürbarer von den Umverteilungswirkungen betroffen sein wird. Eine Betriebsgefährdung ist allerdings nicht auszumachen, der dm Drogeriemarkt profitiert aufgrund des Fachmarktstandortes am Fließ von Agglomerationsvorteilen durch die benachbarten Lebensmittelmärkte Aldi, Edeka und Netto.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist im Wesentlichen auf die Lebensmittelanbieter in den Nachbarkommunen Inden, Langerwehe, Alsdorf und Stolberg hinzuweisen (vgl. Tabelle 3). In den Einzelhandelslagen dieser Städte und Gemeinden werden rd. 0,9 Mio. € umverteilt (< 1 %). In allen angrenzenden Kommunen befindet sich ein diversifizierter Besatz an modernen Lebensmittelanbietern. Ein geringfügiger Teil des Umsatzes wird aufgrund der Verflechtungen insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen darüber hinaus außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt. Da sich die Umsatzumverteilungswirkungen demnach auf verschiedene Standorte und Lagen beziehen, ist aus gutachterlicher Sicht die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung im Umland von Eschweiler auszuschließen. Im Drogeriewarensegment werden außerhalb Eschweilers vor allem ein dm Markt in Alsdorf-Mariadorf und in Langerwehe eine Rossmann Filiale getroffen, die beide in zentralen Versorgungsbereichen liegen, in Stolberg kommt ein weiterer dm Drogeriemarkt hinzu. Die Umverteilungswirkungen bei Drogeriewaren belaufen sich bei den Umlandkommunen auf rd. 0,6 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 %. Ein geringfügiger Teil des Lebensmittel- und Drogeriewarenumsatzes wird aufgrund der Verflechtungen insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen darüber hinaus außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt. Da sich die Umsatzumverteilungswirkungen demnach auf verschiedene Standorte und Lagen beziehen, ist aus gutachterlicher Sicht die Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung im Umland von Eschweiler auszuschließen.

- In übrigen Warengruppen (Nonfood außer Drogeriewaren) werden rd. 1,2 – 1,3 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf eine Vielzahl an Anbietern und Lagen verteilen, weshalb keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch durch die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (1.200 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriemarktes (800 m²) am Standort Marktquartier die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern in Eschweiler selbst zu erwarten sind. Betroffen werden vor allem das Hauptzentrum Innenstadt und die Dürener Straße. Für den Netto Discounter (Indestraße) kann eine Betriebsaufgabe im Gegensatz zu den übrigen beiden Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich wie bereits bei den Varianten 1 und 2 nicht ausgeschlossen werden. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen bestehen dennoch nicht, weil die räumliche Nahversorgung durch die Märkte am Vorhabenstandort Marktquartier gewährleistet wird. Von den Umverteilungswirkungen im Bereich der Drogeriewaren werden in erster Linie die beiden Drogeriemärkte im zentralen Versorgungsbereich sowie ein weiterer am Sonderstandort Dürener Straße getroffen. Die Märkte im zentralen Versorgungsbereich werden die Umsatzumverteilung zwar deutlich spüren, versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht abzuleiten, da beide aufgrund von Agglomerationsvorteilen die Auswirkungen kompensieren können. Bei dem Drogeriemarkt in der Dürener Straße sieht dies zwar deutlich kritischer aus, aufgrund der dezentralen Lage ist eine Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen jedoch nicht relevant. In weiteren Lagen der Stadt Eschweiler sowie der Umlandkommunen und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ist nicht von einer Schädigung einer wesentlichen Einzelhandelslage auszugehen, sodass auch keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten sind.

5. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Wie bereits in Kapitel I., 2. dargestellt, trat am 08.02.2017 der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Infolge dessen sind die im LEP NRW genannten Ziele der Raumordnung als rechtsverbindliche Zielsetzungen zu berücksichtigen. Mit Blick auf die ermittelten Auswirkungen sind folgende Bewertungen vorzunehmen:

- Den Aussagen zu Ziel 6.5-1 wird entsprochen, da das Vorhaben innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt.
- Dem Ziel 6.5-2 wird ebenfalls entsprochen, da sich der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Eschweiler befindet.
- Im Hinblick auf Ziel 6.5-3 sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Eschweiler oder im Umland zu erwarten.
- Die Prüfung der Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6 sowie des Ziels 6.5-5 entfällt, da es sich bei dem Vorhaben um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem (= zentrenrelevantem) Kernsortiment handelt.
- Das Ziel 6.5-7 ist ebenfalls nicht relevant, da es sich nicht um die Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel handelt.

- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-8** ist darauf hinzuweisen, dass sich die entstehende Einzelhandelsagglomeration innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Eschweiler befindet. Dem Ziel wird somit entsprochen.
- **Grundsatz 6.5-9** ist nicht von Belang, da die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- Dem **Ziel 6.5-10** wird entsprochen.

6. Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler[17] werden folgende städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung formuliert:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler,
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Standortkonzeptes die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Weisweiler abgegrenzt. In Bezug auf die Einzelhandelssteuerung wird festgelegt, dass für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das bedeutet, dass sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind.

Bei den geprüften Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, sodass die Ansiedlung den Steuerungsregelungen des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Marktquartier kann die Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler gesichert werden und es kommt zu einer Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage. Darüber hinaus führt insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Im nordöstlichen Bereich der Innenstadt ist derzeit nur ein kleinflächiger Netto Lebensmitteldiscounter an der Indestraße ansässig, der aufgrund seiner Verkaufsflächengröße und seines Marktauftritts keine wesentliche Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche entfalten kann.[18] Im Rahmen der Empfehlungen zu branchenbezogenen Entwicklungspotenzialen weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf diesen Tatbestand hin und empfiehlt dabei explizit die Prüfung der Flächenpotenziale im nördlichen / östlichen Innenstadtbereich und konkret des ehem. Hertie-Geländes bzw. des aktuell brach liegende Vorhabenstandorts (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 43).

17 GMA, 2016.

18 Dieser Standort wird im Zuge der Projektrealisierung voraussichtlich aufgegeben.

Der Potenzialstandort „ehem. Hertie-Kaufhaus“ wird darüber hinaus im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet (ebd., Seite 66). Hierbei wird darauf hingewiesen, dass seit dem Wegfall des Hertie-Kaufhauses (2009) ein Einbruch der Fußgängerfrequenz zu beobachten gewesen ist. Durch eine Nachnutzung des Standortes wird es zu einer Frequenzsteigerung für die nördliche Innenstadt kommen, sodass das unmittelbare Umfeld eine Aufwertung erfahren wird.

Die geplante Ansiedlung von Handelsnutzungen am Standort Marktquartier entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler. Insbesondere der nordöstliche Teil der Innenstadt wird gestärkt, was auch zu einer Frequenzsteigerung führen wird. Darüber hinaus wird die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten gesichert werden. Durch die geplante Dimensionierung von rd. 2.000 m² Verkaufsfläche für das Kerngebiet fügt sich die Handelsnutzung gut in das Gesamtgefüge der Eschweiler Innenstadt ein und überlagert nicht, sondern ergänzt die bestehenden Strukturen.

V. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Projektstandort	▪ Ansiedlung von großflächigem, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf 2.000 m² Verkaufsfläche in drei möglichen Szenarien (realistischer worst-case): - Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche - Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche und Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche - Lebensmittelmarkt (realistischer worst-case: Discounter) mit 1.200 m² Verkaufsfläche und Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Das Einzugsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet Eschweilers. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 55.785 Personen. ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 145,2 Mio. € und 23,9 Mio. € im Drogeriewarensegment (relevant nur bei Variante 3 des Vorhabens)
Standortrahmenbedingungen	▪ Hauptwettbewerber im näheren Umfeld sind innerhalb des Hauptzentrums Eschweiler Netto (200 m vom Vorhabenstandort) sowie Rewe und Penny (Fachmarktstandort) im direkten Standortumfeld der zu verlagernden / erweiternden Rewe-Filiale. Hinzu kommen vor allem die Anbieter am Sonderstandort Dürener Straße (Aldi, Lidl, Hit mit Getränkemarkt), sowie ein Penny in integrierter Solitärlage. Weitere Wettbewerber kommen am Sonderstandort Auerbach (Kaufland / Lidl) sowie in sonstigen Lagen innerhalb der Stadt Eschweiler (u.a. Fachmarktstandort in Dürwiß, Koppelstandort Aldi / Netto in Stich, Rewe Märkte in Weißweiler und Bohl) hinzu. Darüber hinaus sind nicht zuletzt aufgrund der Funktion Eschweilers als Mittelzentrum Wettbewerber in Umlandkommunen (Inden, Langerwehe, Stolberg, Alsdorf) zu betrachten. ▪ Bei Variante 3, bei der auch ein Drogeriemarkt angesiedelt wird, sind als Hauptwettbewerber zusätzlich eine dm Filiale (rd. 500 m Fußweg vom Vorhabensstandort) in der Haupteinkaufslage (Grabenstraße) sowie ein Rossmann Drogeriemarkt im Standortverbund u.a. mit Rewe und Penny auszumachen. Ein weiterer Hauptwettbewerber ist der Rossmann Drogeriefachmarkt am Sonderstandort Dürener Straße. Außerdem kommt eine dm Filiale am Fachmarktstandort im Stadtteil Dürwiß hinzu. In den Umlandkommunen ist in Langerwehe, Alsdorf und Stolberg jeweils ein dm bzw. Rossmann Drogeriefachmarkt ansässig.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet umfasst die gesamte Stadt Eschweiler. Hier leben aktuell rd. 55.785 Einwohner. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft und eines ortsspezifischen Kaufkraftkoeffizienten (in Eschweiler unter dem Bundesdurchschnitt, vgl. MB Research 2022) errechnet sich für das Einzugsgebiet ein kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von jährlich 145, 2 Mio. €. ▪ Im Bereich Drogeriewaren (nur relevant bei Variante 3) liegt der Kaufkraft im Einzugsgebiet bei 23,9 Mio. €. ▪ Etwa 90 % des Umsatzes wird hierbei durch Kunden aus dem Einzugsgebiet (aus Eschweiler) erzielt, gut 10 % sind Streuumsätze etwa durch Kunden aus dem Umland.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Umsatzerwartung	▪ Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens unterscheidet sich je nach auszuführender Variante des Vorhabens: ▪ Variante 1 (Lebensmittelvollsortimenter): ca. 9,5 Mio. €; wovon ca. 8,0 – 8,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,4 Mio. € auf Nichtlebensmittel entfallen. ▪ Variante 2 (Lebensmittelvollsortimenter und Discounter): ca. 14,3 – 14,4 Mio. €. Davon entfallen ca. 11,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 2,5 – 2,6 Mio. € auf Nichtlebensmittel entfallen. ▪ Variante 3 (Lebensmittelmarkt, realistischer worst-case: Discounter und Drogeriemarkt): ca. 14,8 – 14,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 8,7 Mio. €, ca. 4,9 Mio. € auf Drogeriewaren und rd. 1,2 – 1,3 Mio. € auf sonstige Warengruppen, die die beiden Märkte in Randsortimenten führen.
Umsatzumverteilung	▪ Die höchsten Umsatzumverteilungswerte sind im Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler und am Sonderstandort Dürener Straße zu erwarten. Die höchsten Umverteilungswirkungen (realistisches worst-case-Szenario) bei Nahrungs- und Genussmitteln sind bei Variante 2 (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) zu erwarten; sie liegen für das Hauptzentrum bei 2,8 Mio. (22 %) und am Sonderstandort Dürener Straße bei 3,4 Mio. (11 – 12 %). Bei den Varianten 1 und 3 fällt die Umsatzumverteilung (rd. 2,2 bzw. 2,1 Mio. €) etwas niedriger aus. An allen anderen Standorten (Sonderstandort Auerbach, sonstige Lagen in Eschweiler sowie Einzelhandelsstandorte in Umlandkommunen des Untersuchungsraums) fallen die Umverteilungswirkungen deutlich niedriger aus. Sie erreichen bei der im Lebensmittelbereich umsatzstärksten Variante 2 maximal rd. 5 % / 2,8 – 2,9 Mio. in sonstigen Lagen in Eschweiler (bzw. 1,5 Mio. € und ca. 4 – 5 % am Sonderstandort Auerbach). ▪ Im Fall von Ansiedlungsvariante 3 wird zusätzlich die Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren betrachtet. Auch hier ist die höchste Umsatzumverteilung im Hauptzentrum Innenstadt und am Sonderstandort Dürener Straße zu erwarten: 1,8 Mio. € (26 – 27 %) bzw. 1,3 Mio. € (21 %). Auch am Sonderstandort Auerbach und in sonstigen Lagen in Eschweiler fällt die Umverteilung im Bereich Drogeriewaren mit 0,5 Mio. € und 18 – 19 % bzw. 0,6 Mio. € und 6 % noch deutlich aus. Dort werden mit Ausnahme des Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in Dürwiß (dm Drogeriemarkt) lediglich Lebensmittelmärkte in einem Randsortiment getroffen. Im Umland verbleibt die Umsatzumverteilung auch in Kommunen mit bestehenden Drogeriemärkten auf einem niedrigen Niveau (max. 3 – 4 % bzw. 0,2 Mio. € in Langerwehe).
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen	▪ Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgen aufgrund von Betriebsschließungen von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Umsatzumverteilung in Folge der geplanten Einzelhandelsansiedlung am Vorhabenstandort verursacht werden sind auszuschließen. ▪ Eine Betriebsgefährdung ist insbesondere für den Netto Lebensmitteldiscounter in der Eschweiler Innenstadt nicht auszuschließen. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen bestehen jedoch nicht, weil durch den / die Wettbewerber am Vorhabenstandort die Nahversorgungsfunktion weiterhin gewährleistet ist. ▪ Nur bei Variante 3. Eine nicht auszuschließende Betriebsgefährdung der Rossmann Filiale am Sonderstandort Dürener Straße infolge hoher Umsatzumverteilungswerte bleibt aufgrund der dezentralen Lage ohne städtebauliche Relevanz. ▪ Die hohen Umsatzumverteilungssummen die die beiden Drogeriemärkte innerhalb des Hauptzentrums treffen, können durch diese kompensiert

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	werden. Die beiden Anbieter sind gut aufgestellt und profitieren von Agglomerationsvorteilen am Standort. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelhandelsansiedlung am Vorhabenstandort zur Attraktivitätssteigerung des Hauptzentrums Innenstadt beiträgt, wodurch auch mit einer steigenden Frequenz zu rechnen ist. Dabei sind bei der mehrpoligen Struktur der Eschweiler Innenstadt Fachmarktstandort Marktforum, Haupteinkaufslage Grabenstraße / Marienstraße / Neustraße mit Peek & Cloppenburg sowie künftig der Vorhabenstandort Marktquartier) auch Kundenzuweisungen zwischen diesen Polen zu erwarten, aus denen auch die Bestandsmärkte Umsätze generieren können.
Raumordnerische Bewertung	▪ Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Alle relevanten Ziele des LEP NRW werden eingehalten.
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler	▪ Die Einzelhandelsansiedlung am Standort Marktquartier sichert die Versorgungsfunktion Eschweilers und stärkt die Innenstadt. Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel verbessert die wohnortnahe Versorgung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweiler (2016) empfiehlt explizit die Prüfung von Flächenpotenzialen im nördlichen / östlichen Innenstadtbereich (Bereich des Vorhabenstandorts) und weist darauf hin, dass seit dem Wegfall von Einzelhandelsnutzungen am Standort (ehemaliges Hertie-Kaufhaus) die Fußgängerfrequenz in der Innenstadt eingebrochen ist. Durch die geplante Dimensionierung der größeren Gewerbeeinheiten von rd. 2.000 m² Verkaufsfläche für das Kerngebiet fügt sich die Handelsnutzung gut in das Gesamtgefüge der Eschweiler Innenstadt ein und überlagert nicht, sondern ergänzt die bestehenden Strukturen. ▪ Mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung am Vorhabenstandort werden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eschweile umgesetzt.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	B-Plan Übersicht	7

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Rathaus, Nordansicht mit Brachfläche des ehem. City Centers (Vorhabensstandort)	17
Foto 2:	Blick von Westen / Marktstraße	17
Foto 3:	Blick von Südosten (Indebrücke) in die Peilsgasse (rechter Bildrand)	17
Foto 4:	Dürener Straße im Bereich des Vorhabenstandorts (rechts)	17

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Eschweiler und zentralörtliche Struktur in der Region	15
Karte 2:	Mikrostandort Marktquartier	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber in Umlandkommunen des Untersuchungsraums	24
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber in Eschweiler	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes	21
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel in den Umlandkommunen des Untersuchungsraums	23
Tabelle 4:	Variante 1: Marktanteil und Umsatzprognose für einen Supermarkt (2.000 m^2 Verkaufsfläche)	26
Tabelle 5:	Variante 2: Marktanteil und Umsatzprognose für einen Supermarkt (1.200 m^2 Verkaufsfläche) und einen Discounter (800 m^2 Verkaufsfläche)	27
Tabelle 6:	Variante 3: Marktanteil und Umsatzprognose des Lebensmittelmarktes (realistischer worst-case: Discounter, 1.200 m^2 Verkaufsfläche)	28
Tabelle 7:	Variante 3: Marktanteil und Umsatzprognose des Drogeriemarktes (800 m^2 Verkaufsfläche)	29
Tabelle 8:	Umsatzprognose für Lebensmittel und Drogeriewaren bei Variante 3	29
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das Vorhaben	31
Tabelle 10:	Prognose der Umsatzumverteilung bei Drogeriewaren durch Variante 3 (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt)	32