



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Trierer Straße in Monschau als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Ansiedlungs- und
Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der IGV GmbH & Co. KG
Hamburg, 07.07.2022/ 03.02.2023



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Trierer Straße in Monschau als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3176

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

IGV GmbH & Co. KG
Trierer Straße 254
52156 Monschau

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	16
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	19
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	21
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	23
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	23
5.1.1	Nahversorgungsrelevanter Bedarf	23
5.1.2	Segment Bekleidung/ Wäsche	29
5.1.3	Segment Elektrobedarf	30
5.1.4	Segment Hausrat/ Dekoartikel	31
5.1.5	Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	32
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	34

5.2.1	ZVB Innenstadt Monschau	34
5.2.2	ZVB Ortsmitte Imgenbroich	37
5.2.3	ZVB Ortsmitte Simmerath	39
5.2.4	ZVB Ortsmitte Roetgen	42
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	46
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	46
6.2	Wirkungsprognose	53
6.2.1	Vorbemerkungen	53
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarf	55
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/ Wäsche	60
6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf	62
6.2.5	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel	64
6.2.6	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	67
7	Bewertung des Vorhabens	69
7.1	Zu den Bewertungskriterien	69
7.2	Zur Integration des Vorhabenstandorts	70
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)	72
7.3.1	Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs	73
7.3.2	Segment Bekleidung/ Wäsche	77
7.3.3	Segment Elektrobedarf	79
7.3.4	Segment Hausrat/ Dekoartikel	81
7.3.5	Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	82
7.3.6	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	83
7.4	Zur Einordnung des Gesamtvorhabens in das Städtereionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT)	84

8	Exkurs: Alternative Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht-zentrenrelevante Betriebe	90
9	Fazit	93

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Kreisverkehr an der Trierer Straße (B 258) direkt am Vorhabenstandort	5
Abbildung 3: Bushaltestelle „Imgenbroich Nord“ direkt am Standort	6
Abbildung 4: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich	6
Abbildung 5: Stellplatzanlage im Bereich Auf Beuel als Teil des Vorhabenareals	7
Abbildung 6: Westlich an das Vorhabenareal angrenzende Fachmärkte	7
Abbildung 7: Planskizze des Vorhabens an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich	8
Abbildung 8: Lage im Raum	11
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (auf deutscher Seite)	17
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	20
Abbildung 11: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	28
Abbildung 12: Blick auf den Markt im ZVB Innenstadt Monschau	35
Abbildung 13: Blick entlang der Stadtstraße im ZVB Innenstadt Monschau	36
Abbildung 14: Modehaus Victor Fashion an der Trierer Straße im ZVB Ortsmitte Imgenbroich	38
Abbildung 15: Blick auf mehrere Fachmärkte im ZVB Ortsmitte Imgenbroich	39
Abbildung 16: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Simmerath	40
Abbildung 17: Blick auf eine Fachmarktzeile an der Matthias-Zimmermann-Straße im ZVB Ortsmitte Simmerath	41
Abbildung 18: Blick entlang der Bundesstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen	43
Abbildung 19: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen	43

Abbildung 20: Abgrenzung des ZVB Ortskern Imgenbroich, Beschluss 2013	71
Abbildung 21: Aufgreifschwelle des AK STRIKT für Monschau, Roetgen und Simmerath	85
Abbildung 22: Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens des AK STRIKT	85
Abbildung 23: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne des AK STRIKT	86
Abbildung 24: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne des AK STRIKT	87

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 3: Tourismusentwicklung in der Stadt Monschau	13
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	21
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	22
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	25
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung/ Wäsche innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	30
Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Elektrobedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	31
Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	32
Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	33
Tabelle 13: Marktanteile des Gesamtvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	47
Tabelle 14: Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens	48
Tabelle 15: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo)	50

Tabelle 16: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)	51
Tabelle 17: Umsatz- und Verkaufsflächenzuwachs des Gesamtvorhabens durch Vorhabenrealisierung	51
Tabelle 18: Marktanteilszuwachs bezogen auf das Gesamtvorhabens	52
Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarf	57
Tabelle 20: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	58
Tabelle 21: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	59
Tabelle 22: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/ Wäsche	61
Tabelle 23: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf	63
Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel	66
Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	68
Tabelle 26: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich im nahversorgungsrelevanten Sortiment im Sinne des AK STRIKT	87
Tabelle 27: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Sinne des AK STRIKT	88
Tabelle 28: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich bei der Nutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	91

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Monschau ist die Erweiterung und Ergänzung des Lidl-Standorts an der Trierer Straße vorgesehen. Geplant sind dabei folgende Komponenten:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter: Erweiterung von 1.000 qm Verkaufsfläche auf 1.474 qm Verkaufsfläche
- Ansiedlung Elektrofachmarkt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche
- Ansiedlung Rossmann-Drogeriefachmarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche
- Ansiedlung NKD-Bekleidungsmarkt mit rd. 400 qm Verkaufsfläche
- Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 50 qm Einzelhandelsverkaufsfläche (der übrige Teil der Fläche entfällt in der Regel auf Gastronomie- bzw. Sitzbereiche)

Zudem ist im Zuge der Gesamtentwicklung die Ansiedlung eines Fitness-Studios vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Prüfungsmaßstab hierfür waren § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus war gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht sowie den Aussagen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung).

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;

- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Detaillierte Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens (Nahversorgungsrelevanter Bedarf [Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren], Elektrobedarf, Hausrat/Deko, Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/ Wäsche);
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen; Würdigung von weiteren Planvorhaben;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; solche Sortimente mit geringem Marktanteil(szuwachs) werden rein über die Marktanteile abgebildet und bewertet¹;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung resp. des Versorgungsgleichgewichts;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet (Nahversorgungsrelevanter Bedarf, Elektrobedarf, Hausrat/Dekoartikel, Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/ Wäsche);

¹ Z.B. Randsortimente Lidl.

- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 ist zudem die Bedeutung des Online-Handels in einer Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen. Hierzu heißt es im Einzelhandelserlass (Seite 40): „Seine Auswirkungen werden sich auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte zwar lokal und regional und bezüglich der Sortimente in unterschiedlicher Art und Weise darstellen. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass online getätigte Einkäufe zunächst die für stationäre Einzelhandelsstandorte verbleibende Kaufkraft vermindern und aufgrund der hohen Umsatzanteile gerade bei den klassisch zentrenrelevanten Sortimenten in besonderem Maße die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche betreffen. In der Auswirkungsanalyse kann dies u. a. in den quantitativen Parametern z. B. durch Anpassung der Verkaufsflächenproduktivität sowie gleichzeitig eine Aufteilung der Kaufkraftpotentiale in „online“ und „stationär“ berücksichtigt werden.“

Die Untersuchung von Dr. Lademann & Partner greift genau diese Vorgehensweise auf, indem berücksichtigt wird, dass – je nach Sortiment unterschiedlich – nicht das komplette Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel zur Verfügung steht. Dies spiegelt sich in der Umsatzmodellierung sowohl für den bestehenden Einzelhandel im Einzugsgebiet als auch für das Vorhaben wider. Auch in der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche sind die „Verschärfungseffekte“ durch den Online-Handel mit berücksichtigt. Umgekehrt ist es aber gerade in Zeiten des wachsenden Online-Handels und auch insbesondere für Mittelzentren umso wichtiger, mit einem attraktiven Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen dem steigenden Druck des Online-Handels entgegenzutreten und für eine Belebung der Zentren sorgen. Genau in dieses Ziel zählt das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau ein.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich zwischen der Trierer Straße, der Straße Auf Beuel und dem Verbindungsstück zur Straße Hengstbrüchelchen in Monschau.

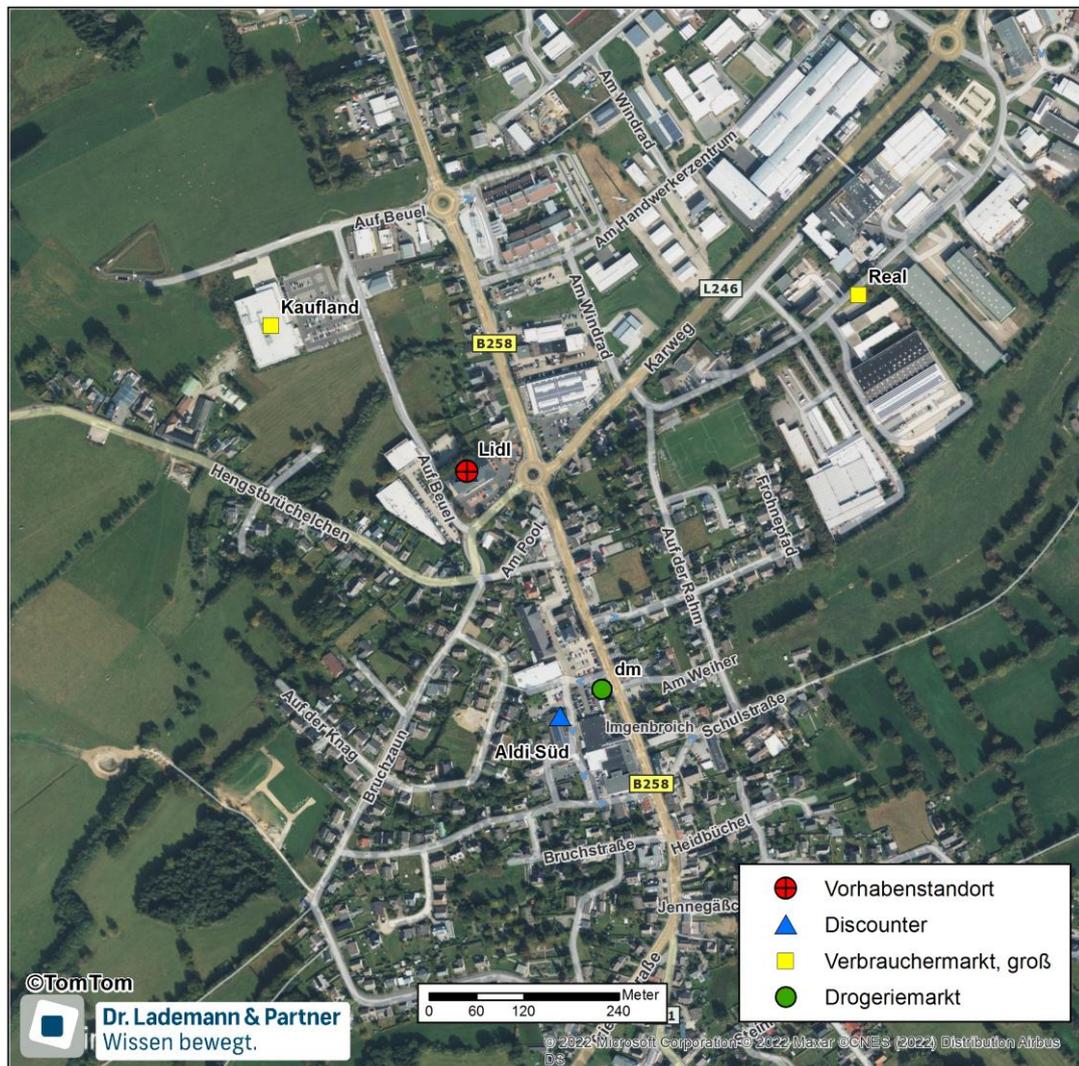


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die inner- sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Trierer Straße (B 258), die als wichtige Nord-Süd-Achse in der Stadt Monschau fungiert und in die angrenzenden Kommunen verläuft. Ferner geht vom Vorhabenstandort die L 246 in Richtung Nordosten bzw. nach Simmerath sowie die K 16 in Richtung Westen bzw. nach Belgien ab. **Insofern kann dem Vorhabenstandort eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet attestiert werden.**



Abbildung 2: Kreisverkehr an der Trierer Straße (B 258) direkt am Vorhabenstandort

Die unmittelbar am Standort gelegene und fußläufig sehr gut erreichbare Bushaltestelle „Imgenbroich Nord“ sichert dem Vorhabenstandort eine leistungsfähige Anbindung an den ortsüblichen **ÖPNV**. Die Bushaltestelle wird in regelmäßiger Taktung von mehreren Buslinien angefahren. Zudem ist der Zentralen Omnibusbahnhof (Haltestelle Monschau Imgenbroich Bushof) rd. 300 m an der Trier Straße im Bereich des Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) ebenfalls fußläufig zu erreichen. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet. **Somit kann dem Standort auch eine sehr gute Anbindung über den ÖPNV attestiert werden.** Darüber hinaus sind die **fußläufige Erreichbarkeit** sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus dem Monschauer Ortsteil Imgenbroich ebenfalls gegeben.

Insgesamt ist daher die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im MIV, ÖPNV und zu Fuß/ per Fahrrad als sehr gut einzustufen.



Abbildung 3: Bushaltestelle „Imgenbroich Nord“ direkt am Standort

Das **Vorhabenareal** ist derzeit durch großflächigen Einzelhandel im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich in Form des bereits bestehenden Lidl-Markts sowie einer ihm vorgelagerten Stellplatzanlage geprägt. Ferner sind dem Vorhabenareal mehrere Parzellen nördlich des Lebensmitteldiscounters zugehörig, welche derzeit durch Wohnnutzungen (Trierer Straße 218 u. 220), einer brachliegenden Fläche (Trierer Straße 222) sowie einer Stellplatzanlage im Bereich Auf Beuel charakterisiert sind.



Abbildung 4: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich

Das **Standortumfeld** ist gegenwärtig durch mehrere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hierzu zählen u.a. im Bereich Auf Beul die Fachmärkte Jysk, Action (ab Dez. 2022), Tedi und Takko sowie ein Kaufland-Verbrauchermarkt. Ferner befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße ein Baumarkt. Weitere Einzelhandelsbetriebe erstrecken sich entlang der Trierer Straße in Richtung Süden. Darüber hinaus sind im Standortumfeld noch mehrere Wohnhäuser des Ortsteils Imgenbroich

vorhanden. Die Wohnbebauung verdichtet sich in Richtung Süden entlang der Trierer Straße.



Abbildung 5: Stellplatzanlage im Bereich Auf Beuel als Teil des Vorhabenareals

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Monschau aus dem Jahr 2010 ist der Standort **Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich.**²



Abbildung 6: Westlich an das Vorhabenareal angrenzende Fachmärkte

² Auch in der am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Monschau beschlossenen Abgrenzung ist der Vorhabenstandort dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung und Ergänzung des Lidl-Standorts an der Trierer Straße in der Stadt Monschau. Geplant sind dabei folgende Komponenten:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter: Erweiterung von 1.000 qm Verkaufsfläche auf 1.474 qm Verkaufsfläche (SO 1)
- Ansiedlung Rossmann-Drogeriefachmarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche (SO 1)
- Ansiedlung Elektrofachmarkt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche (SO 2)
- Ansiedlung NKD-Bekleidungsmarkt mit rd. 400 qm Verkaufsfläche (SO 2)
- Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 50 qm Einzelhandelsverkaufsfläche (der übrige Teil der Fläche entfällt in der Regel auf Gastronomie- bzw. Sitzbereiche) (SO 2)

Insgesamt steigt die Verkaufsfläche am Standort somit von derzeit 1.000 qm auf dann 3.824 qm Verkaufsfläche. Zudem ist im Zuge der Gesamtentwicklung die Ansiedlung eines Fitness-Studios vorgesehen.

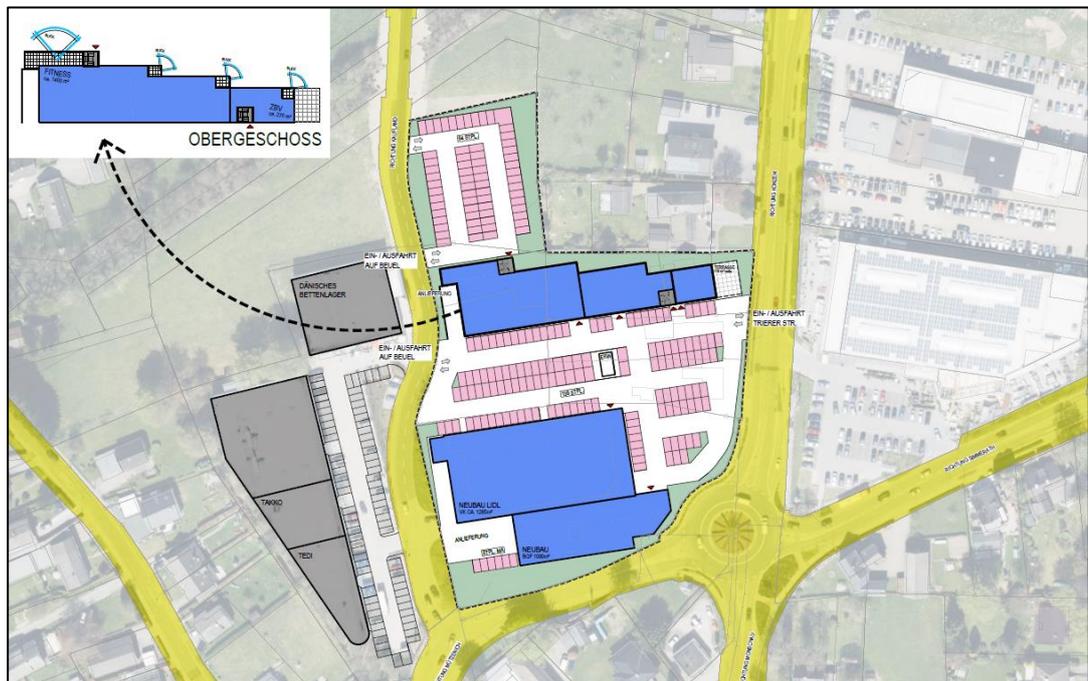


Abbildung 7: Planskizze des Vorhabens an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich

Der **Sortimentsschwerpunkt des Standorts** liegt mit knapp 1.800 qm Verkaufsfläche auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (= nahversorgungsrelevanter Bedarf).

Folgende **Sortimentsstruktur** lässt sich für das Gesamtvorhaben ableiten:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	900	890	1.790
<i>davon Lidl</i>	<i>900</i>	<i>427</i>	<i>1.327</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>413</i>	<i>413</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>0</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
davon Nahrungs- und Genussmittel	850	475	1.325
<i>davon Lidl</i>	<i>850</i>	<i>392</i>	<i>1.242</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>33</i>	<i>33</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>0</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	50	415	465
<i>davon Lidl</i>	<i>50</i>	<i>35</i>	<i>85</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>380</i>	<i>380</i>
Bekleidung/Wäsche	20	426	446
<i>davon Lidl</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<i>davon NKD</i>	<i>0</i>	<i>400</i>	<i>400</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>16</i>	<i>16</i>
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	20	78	98
<i>davon Lidl</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>68</i>	<i>68</i>
Hausrat/GPK	20	86	106
<i>davon Lidl</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>76</i>	<i>76</i>
Elektro/Medien	20	1.237	1.257
<i>davon Lidl</i>	<i>20</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>27</i>
<i>davon Elektrofachmarkt</i>	<i>0</i>	<i>1.200</i>	<i>1.200</i>
sonst. aperiodischer Bedarf	20	107	127
<i>davon Lidl</i>	<i>20</i>	<i>7</i>	<i>27</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Gesamt	1.000	2.824	3.824
<i>davon Lidl</i>	<i>1.000</i>	<i>474</i>	<i>1.474</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>0</i>	<i>700</i>	<i>700</i>
<i>davon Elektrofachmarkt</i>	<i>0</i>	<i>1.200</i>	<i>1.200</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>0</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
<i>davon NKD</i>	<i>0</i>	<i>400</i>	<i>400</i>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO**, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Demnach stellen die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsgebiete und die Nahversorgung den Kernpunkt der Beurteilung dar. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen sowie die Aussagen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) zu berücksichtigen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Lidl-Discounter seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Wirkungsanalyse des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Standorts durch die zusätzlichen Märkte ergibt.³ Schließlich ist der am Standort bestehende Einzelhandel bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Trierer Straße in Monschau von derzeit 1.000 qm auf dann 1.474 qm Verkaufsfläche. Im Zuge der Vorhabenumsetzung sollen darüber hinaus ein Rossmann-Drogeriemarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche, ein Elektrofachmarkt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche, ein NKD-Bekleidungsmarkt mit 400 qm Verkaufsfläche sowie eine Bäckerei mit 50 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche angesiedelt werden. Insgesamt steigt die Verkaufsfläche am Standort somit von derzeit 1.000 qm auf dann 3.824 qm Verkaufsfläche.

Das Vorhaben soll über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO**, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen sowie den Aussagen des STRKT Aachen zu beurteilen.

³ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Monschau** befindet sich in der Städteregion Aachen, welche im Westen des Regierungsbezirks Köln in Nordrhein-Westfalen liegt. Zudem befindet sich die Stadt direkt an der belgischen Grenze und weist somit Verbindungen zu den belgischen Nachbarstädten auf. Die Stadt selbst unterteilt sich in sieben Ortsteile.

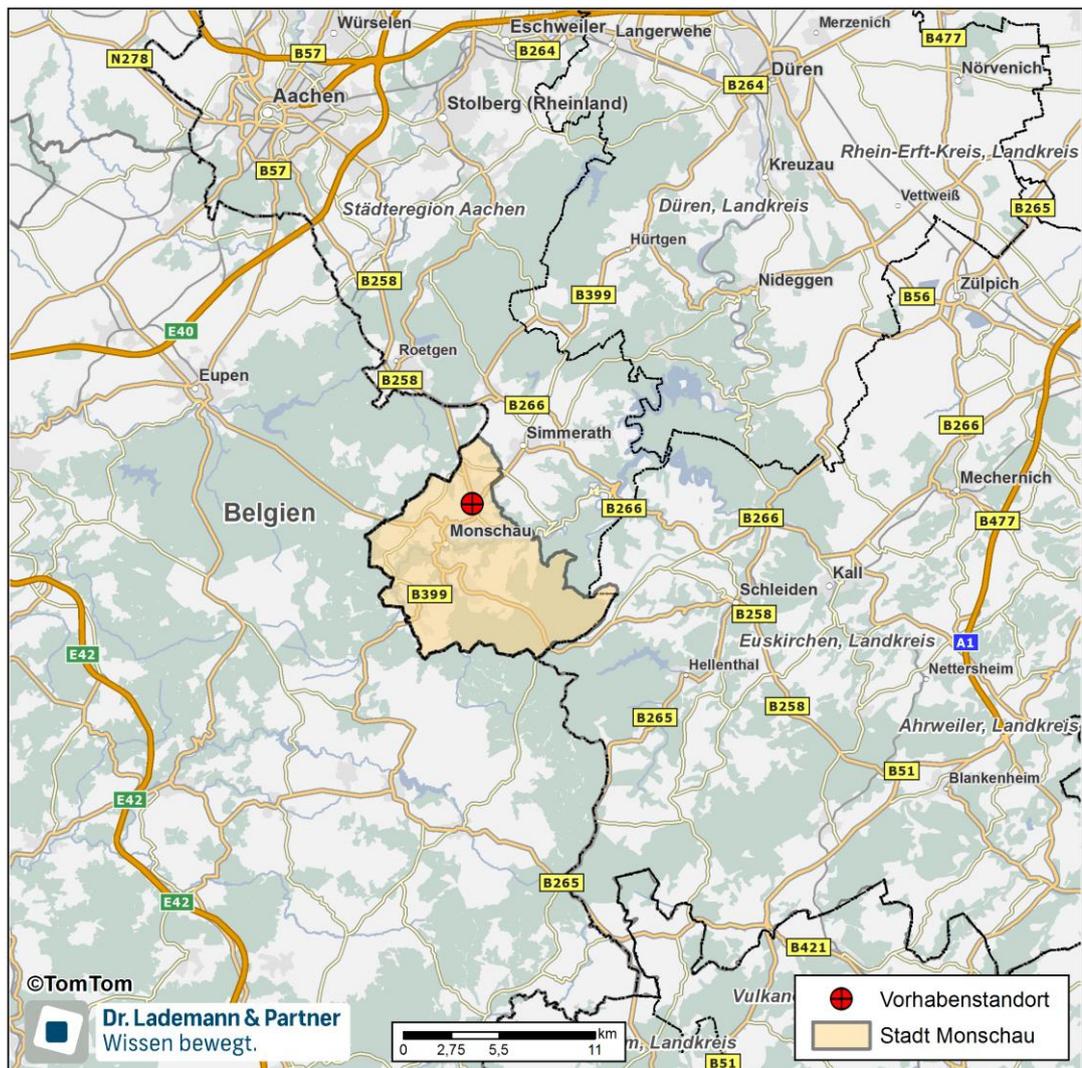


Abbildung 8: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** Monschaus erfolgt über die B 258, welche von Norden nach Süden durch die Stadt verläuft. Sie verbindet sich im Süden mit der B 265 und der B 51, die wiederum eine Verbindung zur BAB 1 aufweist und im Norden mit der B 399, welche nach Düren führt. Hervorzuheben ist außerdem die Monschauer Straße (N 67),

welche nordwestlich über die belgische Grenze bis nach Eupen reicht und somit die Verbindung zur nächstgrößeren belgischen Stadt herstellt. In der Stadt gibt es verschiedene Buslinien die Monschau mit Simmerath, Eupen und Aachen verbinden, so dass regionale Verbindungen hergestellt sind. Die überregionalen Verkehrsverbindungen können jedoch erst ab Aachen gewährleistet werden.

Von Seiten der **Raumordnung ist Monschau als Mittelzentrum** ausgewiesen. Damit kommt der Stadt neben der Eigenversorgung mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung auch eine hervorgehobene Versorgungsfunktion des Umlands zu (v.a. bei den aperiodischen Sortimenten).

Als weitere zentrale Orte mit einer gleichen bzw. höherrangigen Versorgungsfunktion sind das Mittelzentrum Schleiden (rd. 25km) und das Oberzentrum Aachen (rd. 35km) aufzuführen. Das Oberzentrum Aachen ist auch für die überregionale Verkehrsanbindung zuständig und bietet mit der A4, der A44 und einem überregionalen Schienenverkehrsbahnhof ausreichend Alternativen. Die Nachbargemeinden Simmerath, Roetgen und Hellenthal sind darüber hinaus als Grundzentren⁴ ausgewiesen und gewährleisten ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Monschau verlief seit 2016 mit einer Abnahme von rd. -1,1% p.a. negativ. Insgesamt lebten in Monschau Anfang 2021 **knapp 11.700 Einwohner**.

Einwohnerentwicklung in Monschau im Vergleich

Gemeinde, Regierungsbezirk, Land			+/- 16/21		Veränderung
	2016	2021	abs.	in %	p.a. in %
Monschau	12.352	11.686	-666	-5,4	-1,1
Simmerath	15.266	15.498	232	1,5	0,3
Roetgen	8.527	8.650	123	1,4	0,3
Städteregion Aachen	553.922	556.631	2.709	0,5	0,1
Regierungsbezirk Köln	4.422.371	4.475.530	53.159	1,2	0,2
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	17.925.570	60.054	0,3	0,1

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Demgegenüber konnten die Nachbargemeinden Simmerath und Roetgen mit jeweils rd. +0,3 % p.a. eine deutlich positive Entwicklung verzeichnen. Sowohl die Städteregion Aachen als auch der Regierungsbezirk Köln sowie das Bundesland Nordrhein-

⁴ In Nordrhein-Westfalen hat jede Gemeinde im Sinne des LEP mindestens den Status eines Grundzentrums.

Westfalen verzeichnen ebenfalls eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. +0,3 % bzw. rd. +0,1 % im Jahr.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Monschau kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Monschau daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

knapp 11.400 Einwohnern.

Die Stadt Monschau verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 102,2. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit auf dem Niveau des Regierungsbezirks (102,1) und fällt im Vergleich zum Schnitt der Städteregion Aachen (94,5) sowie zum Landesdurchschnitt (99,3) überdurchschnittlich aus.

Eine wesentliche Rolle für die Wirtschaftskraft der Stadt Monschau und damit auch für den Einzelhandel spielt der **Eifel-Tourismus** (hier auch ganz besonders der Radtourismus mit hohem Anteil an Selbstversorgern).

Tourismusentwicklung in der Stadt Monschau zwischen 2015 und 2020

Übernachtungen

	2015	2019	abs.	+/- 15/19		Veränderung	
				in %	p.a. in %	2020	
Stadt Monschau	158.563	200.334	41.771	26,3	6,0	116.081	

Gästeankünfte

	2015	2019	abs.	+/- 15/19		Veränderung	
				in %	p.a. in %	2020	
Stadt Monschau	81.494	88.028	6.534	8,0	1,9	50.433	

Gästebetten

	2015	2019	abs.	+/- 15/19		Veränderung	
				in %	p.a. in %	2020	
Stadt Monschau	1.255	1.436	181	14,4	3,4	1.328	

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Jahreszahlen, Beherbergungsbetriebe ab 10 Betten, einschließlich Campingplätzen (Touristik-Camping) ab 10 Stellplätzen).

Tabelle 3: Tourismusentwicklung in der Stadt Monschau

Da die Daten aus 2020 auf Grund der Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen stark verzerrt sind, wurden für die Bewertung der Entwicklung hier

⁵ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

stattdessen die Daten aus dem Jahr 2019 verwendet. Die Daten aus 2020 wurden jedoch zur Veranschaulichung der Auswirkungen auf Grund der Pandemie ohne Einbezug in die Berechnungen mit dargestellt. Nach Ansicht von Dr. Lademann & Partner kommt es nach einem Wegfall der coronabedingten Restriktionen wieder zu einer Erholung der Tourismuswirtschaft, welche sich an den Entwicklungspfad der Vor-Corona-Phase anpasst. Seit 2015 konnte die Zahl der Gästeankünfte in den von den offiziellen Statistiken erfassten Betrieben in der Stadt Monschau um rd. 2 % p.a. bis zum Jahr 2019 erhöht werden. Im gleichen Zeitraum ist auch die Zahl der Übernachtungen sogar um + 6 % p.a. und die Zahl der Gästebetten um + 3 % p.a. angestiegen. Gegenüber dem Jahr 2015 konnte die durchschnittliche Aufenthaltsdauer zudem von 1,9 Tagen auf 2,3 Tage im Jahr 2019 erhöht werden. Es sei ferner darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe ab 10 Betten erfasst wurden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach deutlich größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Monschau vor allem der Tagestourismus aber auch kleine, private Beherbergungsbetriebe eine wichtige Rolle spielen.

Der ‚Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Monschau 2017‘ wurde vom Institut dwif consulting zudem konkret für die Stadt Monschau untersucht. Hierin wurden folgende untersuchungsrelevante Feststellungen für Monschau getroffen:

- Übernachtungszahlen in Beherbergungsbetrieben: 260.000 im Jahr 2017 (d.h. hier sind auch die in der amtlichen Statistik nicht enthaltenen Kleinbetriebe und Ferienwohnungen enthalten)
- Tagesreisen: 1.200.000 im Jahr 2017
- Einzelhandelseinnahmen durch Touristen: 14,1 Mio. € im Jahr 2017.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren mit Blick auf die negative Einwohnerentwicklung keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Monschau. Gleichwohl wird dies durch den Wirtschaftsfaktor des Tourismus sowohl im Bereich der Übernachtungs- als auch Tagesbesucher überkompensiert. Ebenfalls positiv ist die leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu bewerten. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Die Stadt Monschau ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit neben der Eigenversorgung mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung auch eine hervorgehobene Versorgungsfunktion des Umlands zu (v.a. bei den aperiodischen Sortimenten).

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur **Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets** wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau übertragen. Die Ausdehnung des Einzugsgebiets wird dabei maßgeblich von den nahversorgungsrelevanten Vorhabenenkomponenten (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) geprägt. Die weiteren Komponenten haben demgegenüber nur eine ergänzende Funktion für den Standort.

Dabei ist neben der **Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend**. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz der Ankermieter zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen (auf deutscher Seite) im Lebensmitteleinzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche sowie Drogeriemärkte dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich **innerhalb der Stadt Monschau** neben dem zu erweiternden Lidl-Lebensmitteldiscounter (Vorhaben) mit einem Aldi-Markt (rd. 900 m Entfernung in südlicher Richtung) sowie einem Kaufland-Verbrauchermarkt (rd. 500 m Entfernung in nördlicher Richtung) noch zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer discountorientierten Ausrichtung. Darüber hinaus besteht in rd. 700 m Entfernung in der Hans-Georg-Weiss-Straße noch ein real-Verbrauchermarkt in solitärer Lage. Als einziger Drogeriemarkt in der Stadt Monschau ist ein dm-Markt an der Trier Straße ansässig. Mit Blick auf die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte ist somit aktuell eine Konzentration auf den Ortsteil Imgenbroich zu konstatieren. Derzeit steht die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 qm (zzgl. Bäckerei) an der Hauptstraße im Ortsteil Monschau-Höfen (gegenüber des Autohauses Kirch) zur Diskussion. Ein positiver Beschluss des Stadtrats für den Bebauungsplan besteht bereits.

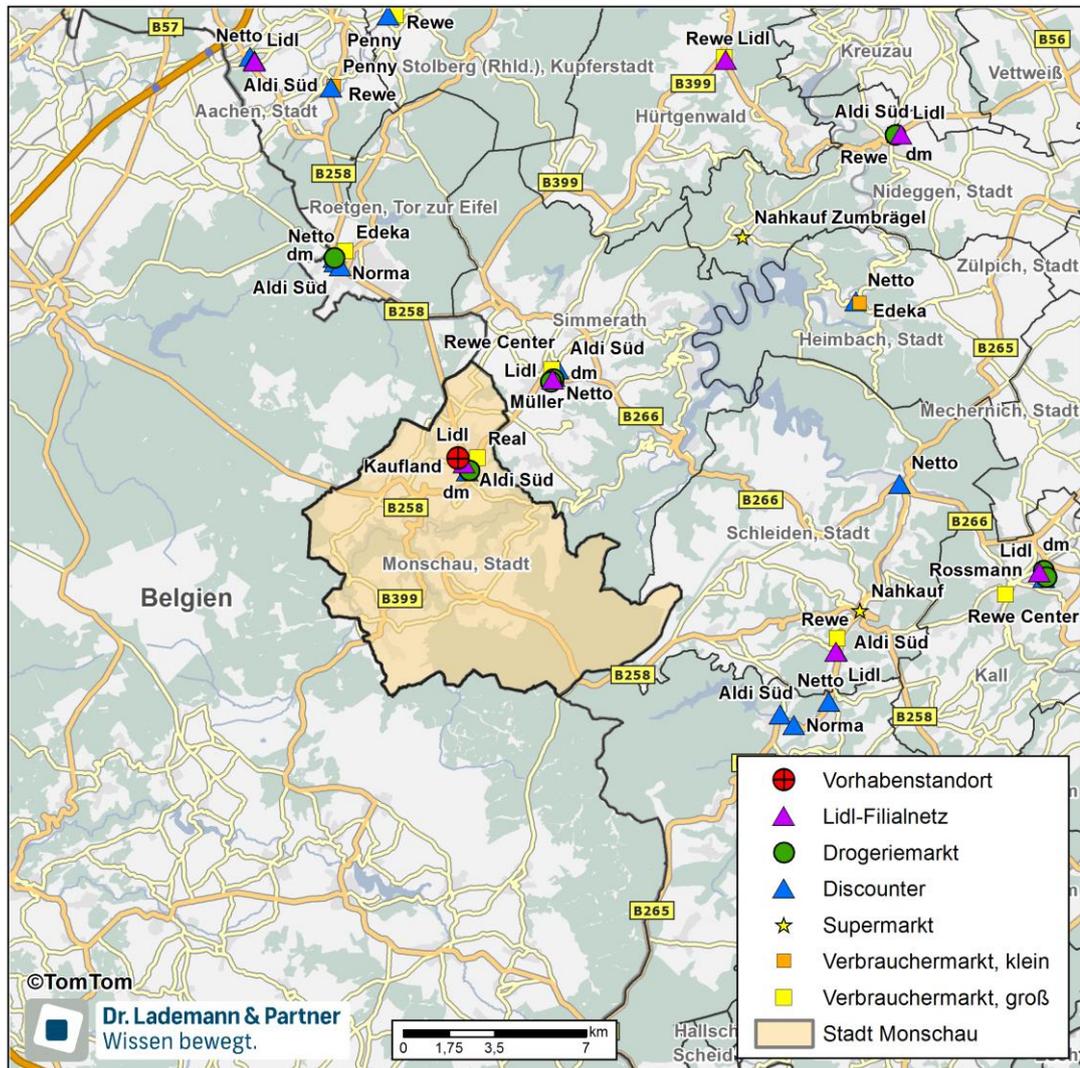


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (auf deutscher Seite)

Außerhalb der Stadt Monschau (auf deutscher Seite) befinden sich darüber hinaus eine Vielzahl von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. So befinden sich innerhalb der östlich angrenzenden Gemeinde Simmerath insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie zwei Drogeriemärkte (dm und Müller). Diese befinden sich alle innerhalb des Kernorts von Simmerath. Neben einem Rewe-Verbrauchermarkt stehen vor allem die drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto) in einem starken Wettbewerbsverhältnis mit dem Lidl-Markt in der Stadt Monschau (Vorhaben). Auch die nördlich angrenzende Gemeinde Roetgen hält ein ansprechendes Angebot an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben vor. Hier stehen ebenfalls drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Netto, Norma) einem Verbrauchermarkt (Edeka) gegenüber. Ferner ist in Roetgen noch ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Das östlich angrenzende Mittelzentrum Schleiden (rd. 25 km Entfernung zum Vorhabenstandort) verfügt über insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Mit den beiden Lebensmittelbetrieben Aldi und Lidl sowie einem Rewe-Verbrauchermarkt sind drei

strukturprägende Lebensmittelbetriebe verkehrsgünstig im Kernort an der B 265 gelegen. Darüber hinaus sichert ein Nahkauf-Supermarkt im Bereich der Altstadt die fußläufige Nahversorgung. Ein Drogeriemarkt ist in der gesamten Gemeinde Schleiden nicht ansässig. Im Ortsteil Gemünd ist ferner noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter ansässig. In der südlich an Monschau angrenzenden Gemeinde Hellenthal sind insgesamt drei Lebensmitteldiscountern weitere Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Ein Vollsortimenter oder ein Drogeriemarkt besteht in der Gemeinde allerdings nicht.

Insgesamt ist somit auf deutscher Seite von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich teilweise limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Zudem ist auch die naturräumliche Gegebenheit in der Eifel zu berücksichtigen, wo mitunter sehr weite Wege zwischen den einzelnen Kommunen zurückgelegt werden müssen.

Generell ist das **Lebensmittel- und Drogerieangebot auf belgischer Seite** durch andere Strukturen geprägt: Aufgrund der großen Preisunterschiede zum belgischen Einzelhandel stellt der Lidl-Lebensmitteldiscounter und der prospektive Drogeriemarkt (= Teil des Vorhabens) in Monschau eine attraktive Einkaufsalternative für die Bewohner aus Belgien dar (wenngleich deutlich nachgeordnet gegenüber den größeren Formaten Kaufland und real mit einer eindeutig breiten Sortimentsvielfalt), so dass ein ausgeprägter Einkaufstourismus von Belgien nach Deutschland – insbesondere zu den günstigen Formaten – zu beobachten ist. Diese Beobachtung wurde in einer von Dr. Lademann & Partner durchgeführten Studie im Jahr 2018 (Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“) noch einmal bestätigt.

In den **weiteren vorhabenrelevanten (aperiodischen) Segmenten** konzentriert sich die Wettbewerbssituation in der Stadt Monschau sowie den umliegenden Gemeinden auf die jeweiligen Ortskerne:

- In der **Stadt Monschau** weist der Ortskern von Imgenbroich, in welchem auch der Vorhabenstandort verortet ist, ein dichtes Netz an Einzelhandelsbetrieben entlang der Trierer Straße auf. Dabei ist ein Handelsschwerpunkt um das Modehaus Victor Fashion mit weiteren Fachmärkten (u.a. Woolworth, Kik, Depot, Reno, C&A) auszumachen. Zudem befindet sich direkt an den Vorhabenstandort angrenzend im Bereich Auf Beuel eine Fachmarkzeile mit u.a. den Anbietern Takko, Tedi und Action. Neben dem Ortskern von Imgenbroich sind auch in der historischen Altstadt von Monschau mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (vorwiegend aus dem Segment Bekleidung) ansässig, welche stark von der touristischen Frequenz profitieren.
- Ebenfalls ist in der **Gemeinde Simmerath** ein dichtes Wettbewerbsumfeld zu konstatieren. Die Bandbreite des Einzelhandels besteht dabei sowohl aus filialisierten

Angeboten (u.a. Expert, Takko, Action, Kik) sowie inhabergeführten Betrieben (u.a. Modehaus Haas) innerhalb des Kernorts von Simmerath.

- In der **Gemeinde Roetgen** ist demgegenüber ein deutlich geringeres vorhabenrelevantes Angebot im aperiodischen Bedarfsbereich mit einer inhabergeführten Betriebsstruktur vorhanden. Gleichwohl eine starke Ausrichtung der Bewohner von Roetgen im aperiodischen Einzelhandel auf das Oberzentrum Aachen vorherrscht, so bestehen durchaus auch Einkaufsverflechtungen in die angrenzenden Kommunen Simmerath und Monschau.
- Das Einzelhandelsangebot in der westlich an Monschau angrenzenden **Stadt Schleiden** hat noch sehr stark mit den Folgen der Flutkatastrophe im Jahr 2021 zu kämpfen. Mit Stand März 2022 haben im Ortskern Schleiden als auch im Ortsteil Gemünd immer noch nicht alle Geschäfte ihren Betrieb wieder aufgenommen.
- In der **Gemeinde Hellenthal** (südlich an Monschau angrenzend) ist lediglich ein rudimentäres Einzelhandelsangebot im Bereich Non-Food ausgeprägt.

Insgesamt ist somit von einer erhöhten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt (auch Fahrzeitenbedingt).

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das Stadtgebiet von Monschau (Zone 1) sowie vor dem Hintergrund der verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts als auch der Wettbewerbsstruktur über die Gemeinden Simmerath und Roetgen (Zone 2).

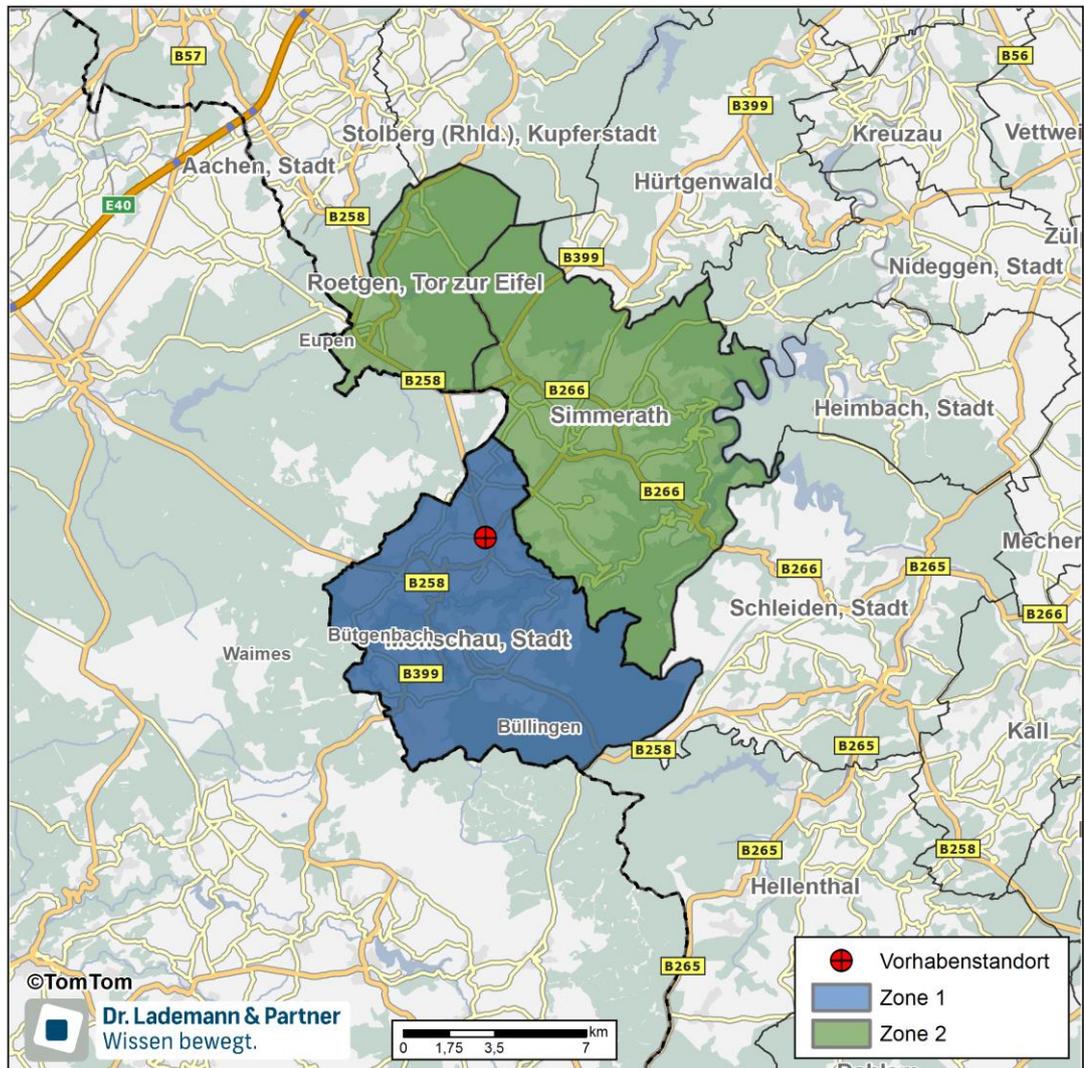


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 35.800 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen⁷ kann von einem rückläufigen **Einwohnerpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets** bis zum Jahr 2024 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 35.450 Einwohnern.

⁷ Sowohl in der Zone 1 (= Stadt Monschau) als auch in den Gemeinden der Zone 2 (Simmerath und Roetgen) ist nach den Prognosen von MB-Research zukünftig ein Bevölkerungsrückgang zu konstatieren.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Monschau

Bereich	2021	2024
Zone 1	11.686	11.370
Zone 2	24.148	24.080
Einzugsgebiet	35.834	35.450

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Vorhaben wird aber auch einen gewissen Anteil an Streukunden auf sich ziehen können, z.B. aus dem benachbarten Belgien. Dies wird nachfolgend über die Potenzialreserve berücksichtigt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁸ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁹ beträgt das Nachfragepotenzial¹⁰ für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 253,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 250,7 Mio. € (-2,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 135,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten und rd. 115,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.

⁸ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021. Die Kaufkraftkennziffer gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

⁹ Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

¹⁰ Als Nachfragepotenzial wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines Jahres für Ausgaben im Einzelhandel potenziell zur Verfügung steht. Damit ist aber noch keine Aussage damit verbunden, wo diese Ausgaben getätigt werden (Standorte des stationären Handels; Online-Handel).

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	42,0	93,5	135,5
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>36,7</i>	<i>81,6</i>	<i>118,3</i>
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>5,4</i>	<i>11,9</i>	<i>17,3</i>
Bekleidung/ Wäsche	6,8	15,0	21,8
Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren	2,6	5,8	8,4
Hausrat/GPK	1,7	3,9	5,6
Elektro, Medien	6,6	14,7	21,3
sonstiger aperiodischer Bedarf*	18,0	40,1	58,1
Gesamt	119,8	266,5	386,2

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich teilweise limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dieses umfasst neben der Stadt Monschau (= Zone 1) noch die angrenzenden Gemeinden Simmerath und Roetgen (= Zone 2). Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2024 etwa 35.450 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 250,7 Mio. € zurückgehen, wovon rd. 135,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten und rd. 115,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet¹¹ des Vorhabens durchgeführt.

Folgende vorhabenrelevante Sortimente wurden differenziert erhoben:

- Nahversorgungsrelevanter Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel)
- Bekleidung/ Wäsche
- Elektrobedarf
- Hausrat/ Dekoartikel
- Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Nahversorgungsrelevanter Bedarf

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von gut 25.000 qm (ohne aperiodische Randsortimente)**

vorgehalten.

¹¹ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben der Stadt Monschau (= Zone 1) noch die angrenzenden Gemeinden Simmerath und Roetgen (= Zone 2).

Davon entfällt der Schwerpunkt auf die jeweiligen Ortskerne der Kommunen Monschau bzw. Imgenbroich (rd. 5.840 qm Verkaufsfläche), Simmerath (rd. 6.750 qm Verkaufsfläche) und Roetgen (rd. 5.300 qm Verkaufsfläche). Hier sind funktionsgerecht die größten Verkaufsflächenstrukturen anzutreffen. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe sind dabei im **ZVB Ortskern Imgenbroich** der Verbrauchermarkt Kaufland sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl (Vorhaben) und Aldi ansässig. Zudem besteht im Ortskern noch ein dm-Drogeriemarkt. Im **ZVB Ortskern Simmerath** sowie im **ZVB Ortskern Roetgen** sind ebenfalls drei (Rewe, Lidl, Netto) bzw. vier (Edeka, Aldi, Netto, Norma) strukturprägende Lebensmittelbetriebe vorhanden. Ferner sind sowohl im Ortskern von Simmerath (dm und Müller) als auch im Ortskern Roetgen (dm) Drogeriemärkte ansässig. Der **ZVB Innenstadt Monschau** verfügt vor dem Hintergrund der kleinteiligen Struktur der Altstadt sowie der touristischen Ausrichtung der Betriebe demgegenüber lediglich über eine Verkaufsfläche von 300 qm im bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. In den **sonstigen Lagen** der Zone 1 sind mit knapp 4.000 qm Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarf ebenfalls nennenswerte Verkaufsflächenstruktur vorhanden, welche vor allem durch den real-Verbrauchermarkt in der Hans-George-Weiss-Straße geprägt werden. Die Verkaufsfläche in den sonstigen Lagen der Zone 2 liegt insgesamt bei knapp 2.900 qm.

Die **Verkaufsflächendichte** innerhalb des Einzugsgebiets (Zone 1 + Zone 2) beträgt rd. 700 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner¹²). Dies deutet auf einen quantitativ hohen Besitz an Verkaufsfläche und eine intensive Wettbewerbssituation hin.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Zone 1 und Zone 2 des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 147,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die jeweiligen Ortskerne der Kommunen Monschau bzw. Imgenbroich (rd. 37 Mio. €), Simmerath (rd. 35 Mio. €) und Roetgen (rd. 35 Mio. €). Hier ist funktionsgerecht ein umfängliches Nahversorgungsangebot anzutreffen.

¹² Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, Trade-Dimensions).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	300	1,7
ZVB Ortskern Imgenbroich	5.840	37,0
Sonstige Lagen	3.995	18,9
Zone 1	10.135	57,6
ZVB Ortskern Simmerath	6.750	35,0
ZVB Ortskern Roetgen	5.300	35,2
Sonstige Lagen	2.860	19,5
Zone 2	14.910	89,7
Einzugsgebiet gesamt	25.045	147,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt knapp 5.900 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 108 % für das Einzugsgebiet, die insgesamt auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet.

Aufgeteilt nach den beiden Sortimentsgruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel** ergibt sich für die einzelnen Lagen innerhalb des Einzugsgebiets folgende Zusammensetzung:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	300	1,7
ZVB Ortskern Imgenbroich	4.770	30,5
Sonstige Lagen	3.575	17,3
Zone 1	8.645	49,5
ZVB Ortskern Simmerath	5.280	26,1
ZVB Ortskern Roetgen	4.550	30,0
Sonstige Lagen	2.680	18,4
Zone 2	12.510	74,5
Einzugsgebiet gesamt	21.155	123,9

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	0	0,0
ZVB Ortskern Imgenbroich	1.070	6,5
Sonstige Lagen	420	1,7
Zone 1	1.490	8,1
ZVB Ortskern Simmerath	1.470	8,9
ZVB Ortskern Roetgen	750	5,3
Sonstige Lagen	180	1,0
Zone 2	2.400	15,3
Einzugsgebiet gesamt	3.890	23,4

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befinden sich neben dem Lidl-Lebensmitteldiscounter in Monschau (= Vorhaben) insgesamt elf weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe:

Stadt Monschau (= Zone 1):

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Schmöttsgasse 6 in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich);
- Kaufland-Verbrauchermarkt, Auf Beuel 19 in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich);
- real-Verbrauchermarkt, Hans-Georg-Weiss-Straße 8 in Monschau (sonstige Lage).

Gemeinde Simmerath (= Zone 2):

- Rewe-Verbrauchermarkt, Witzerather Straße 10 in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath);
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Robert-Koch-Straße 39 in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, In den Bremen 11 in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath);
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Matthias-Zimmermann-Straße 11 in Simmerath (sonstige Lage).

Gemeinde Roetgen (= Zone 2):

- Edeka-Verbrauchermarkt, Rosentalstraße 38-40 in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Bundesstraße 30 in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen);
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Bundesstraße 53 in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen);
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Bundesstraße 38-40 in Roetgen (sonstige Lage).

Die strukturprägenden **Drogeriemärkte** (ab ca. 400 qm VKF) im prospektiven Einzugsgebiet sind:

- dm-Drogeriemarkt, Trierer Straße 250-264 in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich in der Zone 1);
- dm-Drogeriemarkt, Humboldtstraße 13 in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath in der Zone 2);
- Müller-Drogeriemarkt, Robert-Koch-Straße 8 in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath in der Zone 2);

- dm-Drogeriemarkt, Bundesstraße 30 in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen in der Zone 2).

Zudem sei noch auf das **Planvorhaben der Ansiedlung eines Norma-Lebensmittel-discounters** in Monschau-Höfen (Zone 1) an der Hauptstraße mit rd. 800 qm Verkaufsfläche verwiesen. Eine Realisierung ist für die zweite Hälfte des Jahres 2022 angestrebt.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

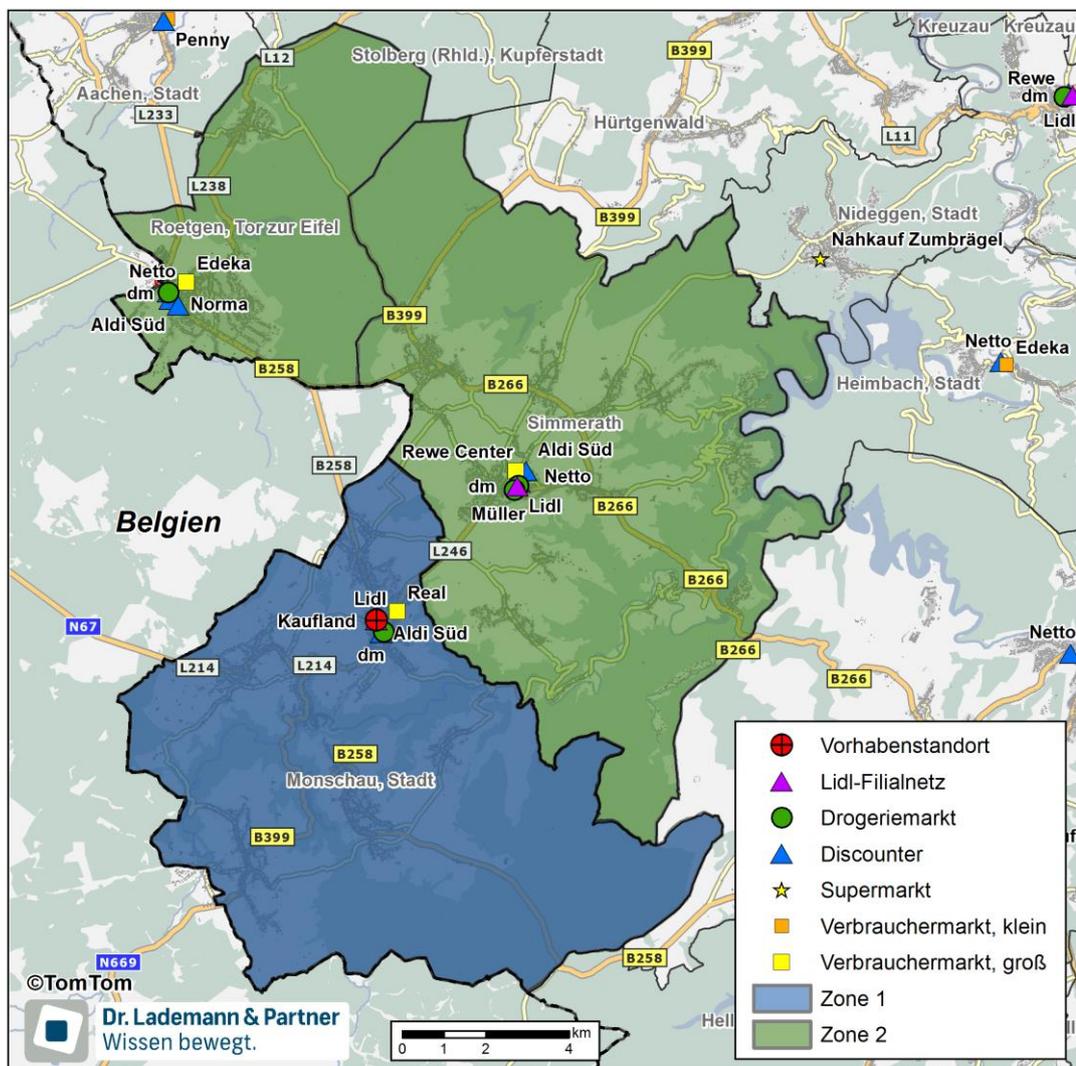


Abbildung 11: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Auf einer Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von insgesamt rd. 25.045 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 147,3 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich sowie auf die Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath und ZVB Ortskern Roetgen.

5.1.2 Segment Bekleidung/ Wäsche

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens im Segment **Bekleidung/ Wäsche** eine Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 10.440 qm.

Funktionsgerecht ist das innerstädtische Leitsortiment vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen anzutreffen. Mit gut 6.300 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt auf den **ZVB Ortskern Imgenbroich**, wo neben dem inhabergeführten Bekleidungskaufmann Victor Fashion noch weitere Bekleidungsfachmärkte (u.a. C&A, Woolworth, Takko) ansässig sind. Auch im **ZVB Ortskern Simmerath** sind eine Vielzahl von inhabergeführten Betrieben (u.a. Modehaus Haas) sowie Bekleidungsfilialisten (u.a. Takko, Kik, Ernstings Family) vorhanden. Demgegenüber sind sowohl im **ZVB Innenstadt Monschau** (rd. 520 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/ Wäsche) als auch im **ZVB Ortskern Roetgen** (rd. 230 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/ Wäsche) kleinteilige Angebotsstrukturen ausgeprägt. Die **sonstigen Lagen** nehmen ferner eine deutlich untergeordnete Rolle im Segment Bekleidung/ Wäsche ein.

Der **Brutto-Umsatz** im Bereich Bekleidung/ Wäsche innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 27,5 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich (rd. 15, 2 Mio. € Umsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche) sowie auf die Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath (rd. 9,1 Mio. € Umsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche). Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt gut 2.600 € je qm Verkaufsfläche.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung/ Wäsche innerhalb des Einzugsgebiets

Bekleidung/ Wäsche	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	520	1,7
ZVB Ortskern Imgenbroich	6.340	15,2
Sonstige Lagen	190	0,6
Zone 1	7.050	17,5
ZVB Ortskern Simmerath	3.140	9,1
ZVB Ortskern Roetgen	230	0,8
Sonstige Lagen	20	0,1
Zone 2	3.390	10,0
Einzugsgebiet gesamt	10.440	27,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Bekleidung/ Wäsche innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Auf einer Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung/ Wäsche von insgesamt rd. 10.440 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 27,5 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich sowie auf die Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath.

5.1.3 Segment Elektrobedarf

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens im Segment **Elektrobedarf** eine Verkaufsfläche vorgehalten von

knapp 2.200 qm.

Mit knapp 1.400 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt auf den **ZVB Ortskern Simmerath** mit dem dort ansässigen Expert-Elektrofachmarkt. In den sonstigen Lagen der Zone 1 ist vor allem auf das Randsortiment des real-Verbrauchermarkts im Segment Elektrobedarf hinzuweisen.

Der **Brutto-Umsatz** im Bereich Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 11,3 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern von Simmerath. Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt knapp 5.200 € je qm Verkaufsfläche.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets

Elektrobedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	0	0,0
ZVB Ortskern Imgenbroich	140	0,5
Sonstige Lagen	500	2,0
Zone 1	640	2,5
ZVB Ortskern Simmerath	1.390	8,1
ZVB Ortskern Roetgen	140	0,6
Sonstige Lagen	20	0,1
Zone 2	1.550	8,8
Einzugsgebiet gesamt	2.190	11,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Elektrobedarf innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Auf einer Verkaufsfläche im Bereich Elektrobedarf von insgesamt knapp 2.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11,3 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

5.1.4 Segment Hausrat/ Dekoartikel

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens im Segment **Hausrat/ Dekoartikel** eine Verkaufsfläche vorgehalten von

gut 5.200 qm.

Mit knapp 3.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt auf den **ZVB Ortskern Simmerath**, wo mehrere Fachmärkte das Angebot sowohl im Hauptsortiment als auch im Randsortiment bereitstellen (u.a. Tedi, Action, Thomas Philipps). Gleiches gilt für den **ZVB Ortskern Imgenbroich** mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche im Segment Hausrat/ Dekoartikel, welche ebenfalls überwiegend von mehreren Fachmärkten im Haupt- und Randsortiment (u.a. Depot, Tedi, Woolworth) angeboten werden. Demgegenüber sind die Lagen **ZVB Innenstadt Monschau** und **ZVB Ortskern Roetgen** durch einen

kleinteiligen, insbesondere inhabergeführten Geschäftsbesatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel geprägt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des Einzugsgebiets

Hausrat/ Dekoartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	340	0,8
ZVB Ortskern Imgenbroich	1.410	1,9
Sonstige Lagen	200	0,5
Zone 1	1.950	3,1
ZVB Ortskern Simmerath	3.060	7,8
ZVB Ortskern Roetgen	180	0,5
Sonstige Lagen	20	0,1
Zone 2	3.260	8,4
Einzugsgebiet gesamt	5.210	11,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Bereich Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 11,5 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern von Simmerath. Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.200 € je qm Verkaufsfläche.

Auf einer Verkaufsfläche im Bereich Hausrat/ Dekoartikel von insgesamt rd. 5.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11,5 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

5.1.5 Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens im Segment **Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften** eine Verkaufsfläche vorgehalten von

etwa 940 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des Einzugsgebiets

Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Monschau	0	0,0
ZVB Ortskern Imgenbroich	220	0,6
Sonstige Lagen	70	0,3
Zone 1	290	0,9
ZVB Ortskern Simmerath	480	1,6
ZVB Ortskern Roetgen	150	0,6
Sonstige Lagen	20	0,1
Zone 2	650	2,3
Einzugsgebiet gesamt	940	3,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Mit knapp 500 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt auf den ZVB Ortskern Simmerath (Bürobedarf Kogel, Der Buchladen). Auch die beiden zentralen Versorgungsbereiche ZVB Ortskern Imgenbroich und ZVB Ortskern Roetgen weisen noch nennenswerte Verkaufsflächenstrukturen auf. Das Segment Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften wird allerdings überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie Non-Food-Fachmärkten angeboten (u.a. Woolworth, Thomas Philipps).

Der **Brutto-Umsatz** im Bereich Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 3,2 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath. Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 3.400 € je qm Verkaufsfläche.

Auf einer Verkaufsfläche im Bereich Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften von insgesamt rd. 940 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 3,2 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im nachfolgenden Kapitel werden alle zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen. Als Grundlage bzw. Orientierungsrahmen wurden die Abgrenzungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau von 2010¹³, des Städtereionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) sowie des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Simmerath (2013) herangezogen. Mit der Innenstadt von Monschau und dem Ortskern Imgenbroich in der Zone 1 sowie dem Ortskern Simmerath und dem Ortskern Roetgen in der Zone 2 konnten vier Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets identifiziert werden.

5.2.1 ZVB Innenstadt Monschau

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Monschau befindet sich zentral im Hauptort Monschau und umfasst die historische Altstadt beginnend im Süden in der Mündung Stadtstraße/ Kirchstraße entlang der Stadtstraße bzw. Laufenstraße und der Kirchstraße in Richtung Norden bis zum Parkhaus Seifenfabrik. Darüber hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich noch die östlichen Straßenzüge beidseitig des Rur-Verlaufs (Rurstraße, Austraße und Eschbachstraße) bis zum Parkhaus Aukloster, welches die östliche Begrenzung des Zentrums darstellt.

Die städttebauliche Struktur in der Innenstadt wird stark von der kleinteiligen und historisch gewachsenen Gebäudestruktur der Altstadt sowie durch den Verlauf der Rur und die Einbettung in die hügelige Landschaft der Eifel bestimmt. Die städtebauliche Gestaltung der Altstadt mit ihren restaurierten Fachwerkhäusern, der Burg und dem Aukloster kann als sehr positiv bewertet werden und trägt zur außerordentlichen touristischen Bedeutung dieser bei. Mit dem Markplatz sowie dem Brückenbereich Auf den Planken bestehen darüber hinaus attraktiv gestaltete Aufenthaltsorte, welche durch mehrere Gastronomiebetriebe bespielt werden. Weitere Aufenthaltsqualitäten werden durch die Einbettung in das naturräumliche Umfeld des Nationalparks Eifel erzeugt.

¹³ Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Imgenbroich wurde mit Beschluss vom 16.07.2013 des Rats der Stadt Monschau um die Flächen nach Norden - mit Einbeziehung des Vorhabenstandorts - erweitert.

Eine Fußgängerzone ist zwar nicht ausgeprägt, jedoch hat die Verkehrsberuhigung im Hauptgeschäftsbereich zu einer deutlichen Aufwertung geführt.



Abbildung 12: Blick auf den Markt im ZVB Innenstadt Monschau

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs wird über die B 258 (Burgring) gewährleistet. Mit drei leistungsstarken Parkhäusern am jeweiligen Eingangsbereich der Innenstadt sowie zum Teil straßenbegleitenden Parkplätzen hält die Innenstadt ein ausreichendes Stellplatzangebot auch zu touristischen Stoßzeiten vor. Darüber hinaus wird das ÖPNV-Angebot durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die mit dem Fahrrad sind innerhalb des Hauptorts von Monschau gegeben.

Die **Einzelhandelsstruktur** in der Innenstadt wird insbesondere durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs bestimmt. Die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist nahezu auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich bezogen, wenngleich ein durchgängiger Besatz nicht ausgeprägt ist. Als Hauptlage der historischen Altstadt können die Bereiche Stadtstraße, Rurstraße und Markt eingestuft werden. Der Einzelhandelsbesatz wird dabei von kleinteiligen, überwiegend inhabergeführten Betrieben geprägt. Zudem kann dem Einzelhandel eine touristische Ausrichtung attestiert werden (u.a. mehrere Souvenir-Shops). Mit Blick auf die vorhabenrelevanten Sortimente liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Non-Food-Bereich im Segment Bekleidung/Wäsche. **Mit Blick auf die untersuchten Non-Food-Segment¹⁴ wird auf einer Verkaufsfläche von etwa 860 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Monschau ein Umsatz von rd. 2,5 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).**

¹⁴ Hierzu gehören die Segmente Bekleidung/ Wäsche, Elektrobedarf, Hausrat/ Dekoartikel sowie Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften.



Abbildung 13: Blick entlang der Stadtstraße im ZVB Innenstadt Monschau

Im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** ist der Besatz ebenfalls als kleinteilig zu charakterisieren. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist in dem engen Straßengefüge der Altstadt nicht vorhanden. Das Angebot wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost bereitgestellt. Dementsprechend findet der Versorgungseinkauf der Bewohner innerhalb des Hauptorts von Monschau an anderen Standorten außerhalb des ZVB Innenstadt statt. **Insgesamt wird im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von lediglich 300 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Monschau ein Umsatz von rd. 1,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**

Neben dem Einzelhandel sind in der Innenstadt eine Reihe von **ergänzenden Komplementärangeboten** vorhanden, welche generell zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Hauptzentrums beitragen. Hierunter fallen überwiegend gastronomische Angebote sowie Hotelleriebetriebe. Frequenzen werden zudem über touristische Attraktionen direkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Monschauer Handwerkermarkt in der Glashütte, Senfmühle an der Laufenstraße) erzeugt.

Die Innenstadt von Monschau kann im Lichte des Geschäftsbesatzes in den Hauptlagen sowie der starken touristischen Frequentierung als stabil und funktionsfähig eingestuft werden, wenngleich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Altstadt nicht vorhanden ist. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost bereitgestellt. Im aperiodischen Bedarf ist der Einzelhandelsbesatz von kleinteiligen, überwiegend inhabergeführten Betrieben (Schwerpunkt im Segment Bekleidung/ Wäsche) geprägt.

5.2.2 ZVB Ortsmitte Imgenbroich

Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich konnte in der Stadt Monschau im Ortsteil Imgenbroich identifiziert werden. Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Imgenbroich** erstreckt sich dabei ausgehend von der Straße An der alten Molkerei im Süden entlang der Trierer Straße in Richtung Norden bis zum Kreuzungsbereich Trierer Straße/ Auf Beuel. Somit ist auch der Straßenzug Auf Beuel sowie der Übergang zur Straße Hengstbrüchelchen dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen.

Die **städtebauliche Struktur** in der Ortsmitte ist durch Wohnhäuser sowie funktionale Gewerbeeinheiten in aufgelockerter Bauweise geprägt. Ein historisch gewachsener Altstadtkern oder eine Fußgängerzone sind nicht vorhanden. Vielmehr kann vor allem zu Stoßzeiten ein starkes Verkehrsaufkommen entlang der B 258 (Trierer Straße) konstatiert werden, was die Aufenthaltsqualität etwas trübt. Ferner sind auch keine Plätze zum Verweilen sowie nur eine geringe Stadtmöblierung vorhanden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** wird eindeutig durch die B 258 bestimmt, welche als zentrale Achse den Ortsteil durchzieht und auch für die peripheren Ortsteile von Monschau als interkommunale Anbindung fungiert. Das Stellplatzangebot ist den Betrieben zumeist direkt vorgelagert. Darüber hinaus sind sowohl ein ÖPNV-Angebot als auch die fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben.



Abbildung 14: Modehaus Victor Fashion an der Trierer Straße im ZVB Ortsmitte Imgenbroich

Die **Einzelhandelsstruktur** wird durch eine Vielzahl von Fachmärkten sowie inhabergeführten Betrieben bestimmt. Der Schwerpunkt entfällt dabei auf den mittelfristigen Bedarfsbereich, wo als Hauptmagnetbetriebe u.a. das Modehaus Victor Fashion, C&A, Depot, Woolworth, Takko, Reno und Kik fungieren. Im langfristigen Bedarfsbereich ist darüber hinaus noch der Baumarkt an der Linde, das Möbelgeschäft JYSK sowie der Non-Food-Discounter Action ansässig. Das umfassende Einzelhandelsangebot im aperiodischen Bedarfsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs strahlt somit bereits heute über die Stadtgrenzen von Monschau hinaus. Mit Blick auf die vorhabenrelevanten Sortimente liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Non-Food-Bereich im Segment Bekleidung/ Wäsche, wo im Jahr 2021 vor allem die Umgestaltung der ehemaligen Victor-Passage (nun Victor Fashion) zu einer Attraktivitätssteigerung führte. **Mit Blick auf die untersuchten Non-Food-Segment wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 8.100 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich ein Umsatz von rd. 18,1 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).**

Im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** sind vor allem die beiden strukturprägenden Lebensmitteldiscounter sowie der Kaufland-Verbrauchermarkt als Hauptmagnetbetriebe aufzuführen. Dabei kann sowohl dem Lidl-Lebensmitteldiscounter (Vorhaben) als auch dem Aldi-Lebensmitteldiscounter jeweils ein moderner Marktauftritt attestiert werden. Ein moderner dm-Drogeriemarkt ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot. Darüber hinaus sind über den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt weitere kleinteilige Angebot (u.a. Bäckereien, Apotheken) vertreten. **Insgesamt wird im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.840 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich ein Umsatz von rd. 37,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**



Abbildung 15: Blick auf mehrere Fachmärkte im ZVB Ortsmitte Imgenbroich

Neben dem Einzelhandel sind auch innerhalb des Ortskerns Imgenbroich eine Reihe von **ergänzenden Komplementärangeboten** (u.a. ergänzende Dienstleistungsbetriebe, ärztliche Einrichtungen sowie gastronomische Angebote) vorhanden, welche generell zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Zentrums beitragen. Ein durchgehender Geschäftsbesatz ist innerhalb des langgezogenen zentralen Versorgungsbereichs allerdings nicht ausgeprägt. Eine kritische Anzahl von leerstehenden Ladenlokalen oder eine strukturelle Leerstandsproblematik ist jedoch nicht zu erkennen.

Aufgrund der Vielzahl an Einzelhandelsangeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit einer Vielzahl von sogkräftigen Magnetbetrieben (u.a. das Modehaus Victor Fashion) strahlt der ZVB Ortsmitte von Imgenbroich auf die gesamte Stadt Monschau sowie auch in die Region aus. Im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sind neben einem Kaufland-Verbrauchermarkt als strukturprägende Betriebe noch zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt ansässig. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich als stabil und voll funktionsfähig einzustufen.

5.2.3 ZVB Ortsmitte Simmerath

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath** befindet sich rd. 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt zentral innerhalb des Kernorts der Gemeinde Simmerath. Das Zentrum umfasst damit die Hauptstraße von der Straße Markt bzw. dem Busbahnhof bis zur Quadfliegstraße sowie die Kammerbruchstraße bis einschließlich

Krankenhaus, die Fuggerstraße und den Bereich rund um den Rathausplatz. Auch die Robert-Koch-Straße im Bereich des Gewerbegebiets zählt ebenso wie die Humboldtstraße zwischen Matthias-Zimmermann-Straße und der B 266 zum zentralen Versorgungsbereich. Die nordwestliche Grenze bildet nach wie vor die Witzerather Straße mit dem REWE-Verbrauchermarkt.

Die **städtebauliche Struktur** in der Ortsmitte ist differenziert zu bewerten. Zum einen stellen die historischen Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße eine städtebauliche Besonderheit dar, deren guter Zustand erhalten wurde. Demgegenüber ist vor allem der östliche Bereich entlang der Humboldtstraße durch funktionale Strukturen eines Gewerbegebiets geprägt. Die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße ist aufgrund des Verkehrslärms als eher gering einzustufen. Der Rathausplatz hingegen präsentiert sich seit der Umgestaltung im Jahr 2018 in einem sehr guten Zustand und lädt zum Verweilen ein.



Abbildung 16: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Simmerath

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs wird maßgeblich über die Landesstraßen L 12, L 166 sowie die L 246 gewährleistet. Die Kreisstraße K 19 bindet zudem die nordwestlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde mit dem Zentrum an. Das Stellplatzangebot ist den Betrieben zumeist direkt vorgelagert. Zudem sind straßenbegleitende Stellplatzanlagen u.a. im Bereich der Hauptstraße/ Kirchplatz vorhanden. Darüber hinaus sind sowohl das ÖPNV-Angebot (v.a. über den Simmerather Busbahnhof) als auch die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie mit dem Fahrrad gegeben.

Die **Einzelhandelsstruktur** des Zentrums wird schwerpunktmäßig durch den mittelfristigen Bedarfsbereich bzw. insbesondere das Bekleidungssegment geprägt und von dem strukturprägenden lokalen Modehaus Haas bestimmt, welches insgesamt drei Geschäfte (Haas Mode, Haas 4Girls und Haas Mode für Männer) entlang der Hauptstraße betreibt. Zudem sind vor allem entlang der Hauptstraße weitere kleinere

Fachgeschäfte mit verschiedenen Sortimenten ansässig. Weitere Einzelhandelslagen sind ferner entlang der Robert-Koch-Straße (u.a. Cube-Store, Deichmann, Schuhmaxx, KidsKarree) und der Humboldtstraße (u.a. Baumarkt Thelen, Expert, Intersport) anzutreffen. Darüber hinaus haben sich am Standort Matthias-Zimmermann-Straße, auf der Rückseite des Rewe-Centers und neben dem bestehenden Kik-Textildiscounter, dem Matratzenfachmarkt Concord und dem Textilfilialisten Takko in Form einer Einzelhandelsagglomeration der Sonderpostenmarkt Action, der Schuhfachmarkt K+K Schuhcenter sowie der Textilfilialist Ernsting's family angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath hält somit ein umfassendes Einzelhandelsangebot im mittel- als auch im langfristigen Bedarf vor. **Mit Blick auf die untersuchten Non-Food-Segment wird auf einer Verkaufsfläche von knapp 8.100 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Simmerath ein Umsatz von rd. 26,7 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).**



Abbildung 17: Blick auf eine Fachmarktzeile an der Matthias-Zimmermann-Straße im ZVB Ortsmitte Simmerath

Im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** sind vor allem die drei strukturprägenden Lebensmittelbetriebe als Hauptmagnetbetriebe aufzuführen. Das Rewe-Center stellt verkaufsfächenseitig den größten Anbieter und weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.800 qm eine zeitgemäße Flächendimensionierung auf. Der bauliche Zustand und das optische Erscheinungsbild des Objekts sind allerdings verbesserungsfähig. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter verfügt seit der Erweiterung im Jahr 2015 auf 1.200 qm über eine moderne und leistungsfähige Marktpräsenz. Ferner ist noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter ansässig, welcher im Jahr 2021 von der Matthias-Zimmermann-Straße an den Standort in der Humboldtstraße verlagert hat. Dieser weist mit knapp 900 qm Verkaufsfläche eine für den Anbieter Netto typische Verkaufsflächendimensionierung auf. Darüber hinaus sind noch zwei Drogeriefachmärkte (Drogerie-Müller und dm) innerhalb des Hauptzentrums von Simmerath ansässig. Ergänzt wird das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich durch

einen Getränkemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckereien, Fleischerei) sowie durch Apotheken. **Insgesamt wird im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 6.750 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Simmerath ein Umsatz von rd. 35,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).** Trotz des Ausscheidens des Norma-Lebensmitteldiscounters (ehemals Robert-Koch-Straße) hält der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath ein umfängliches Nahversorgungsangebot vor und innerhalb des zentralen Versorgungsbereich sind kaum Leerstände vorhanden.

Darüber hinaus ist ein vielseitiges Angebot an **komplementären Nutzungen** vorhanden, welche generell zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Hauptgeschäftszentrums beitragen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath wird seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und kann als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie zwei Drogeriemärkte gewährleistet. Zudem hält die Ortsmitte von Simmerath ein umfassendes Einzelhandelsangebot im mittel- als auch im langfristigen Bedarf vor. Städtebauliche Aufwertungsprozesse in den vergangenen Jahren haben den zentralen Zentrumsbereich zudem zusätzlich gestärkt.

5.2.4 ZVB Ortsmitte Roetgen

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Roetgen** befindet sich rd. 9,6 km vom Vorhabenstandort entfernt zentral im gleichnamigen Hauptort und stellt das Hauptzentrum der Gemeinde dar. Die Ortsmitte umfasst ausgehend von dem Kreuzungsbereich der Hauptstraße entlang der Bundesstraße (B 258) in Richtung Norden bis zur Wintergrünstraße. Ferner zählt noch der Bereich der Hauptstraße zwischen der Rosentalstraße und der Bundesstraße sowie der nördlich der Rosentalstraße (bis zum Edeka-Markt) zur Ortsmitte. Der zentrale Versorgungsbereich ist dabei als sehr weitläufig zu charakterisieren und erstreckt sich über einen Großteil des Hauptorts von Roetgen.

Die **städttebauliche Struktur** in der Ortsmitte ist durch Wohnhäuser sowie funktionale Gewerbeeinheiten vor allem entlang der Bundesstraße in aufgelockerter Bauweise geprägt. Ein signifikanter gewachsener historischer Ortskern ist ebenso wenig ausgeprägt

wie eine Fußgängerzone oder verkehrsberuhigte Zone. Vielmehr kann vor allem zu Stoßzeiten ein starkes Verkehrsaufkommen entlang der Bundesstraße 258 konstatiert werden, was die Aufenthaltsqualität leicht trübt. Positiv ist die Gestaltung des öffentlichen Raums am Rathaus sowie im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Rosentalstraße zu bewerten, wo eine Platzsituation zum Verweilen geschaffen wurde.



Abbildung 18: Blick entlang der Bundesstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs wird maßgeblich über die Bundesstraße 258 gewährleistet. Darüber hinaus stellt auch die L 238 eine zentrale Anbindung der Ortsmitte vor allem mit dem nördlichen Ortsteil Rott sicher. Das Stellplatzangebot ist den Betrieben an der Bundesstraße zumeist direkt vorgelagert. Straßenbegleitendes Parken ist zum Teil in der Hauptstraße möglich, wo zudem zentrale Stellplatzanlagen vorhanden sind (u.a. im Bereich des Rathaus). Darüber hinaus sind sowohl das ÖPNV-Angebot als auch die fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben.



Abbildung 19: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen

Die **Einzelhandelsstruktur** ist mehrheitlich dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzuordnen. Vereinzelt sind zudem kleinteilige, überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ansässig, ohne jedoch eine kritische Masse in einem Standortbereich auszubilden (u.a. die Buchhandlung LeseZeichen, das Bekleidungsgeschäft Lifestyle by M., das Kaufhaus Klubert & Söhne). **Mit Blick auf die untersuchten Non-Food-Segment wird auf einer Verkaufsfläche von etwa 700 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Roetgen ein Umsatz von rd. 2,5 Mio. € generiert (ohne Randsortimente).**

Im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** sind vor allem die vier strukturprägenden Lebensmittelbetriebe als Hauptmagnetbetriebe aufzuführen. Dabei profitieren vor allem die drei Lebensmitteldiscounter von einer hohen Frequentierung aufgrund der Lage an der stark befahrenen Bundesstraße. Mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche kann dabei dem Aldi-Lebensmittelmarkt ein attraktiver Marktauftritt attestiert werden. Demgegenüber sind die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma beide als kleinflächige Lebensmittelbetriebe mit einem durchschnittlichen Marktauftritt einzustufen. Für den Netto-Markt muss zudem die Verbundwirkung mit dem dm-Drogeriemarkt (gemeinsame Stellplatzanlage) als zusätzlich frequenzerzeugend berücksichtigt werden. Der einzige Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Edeka-Verbrauchermarkt in der Rosentalstraße und somit nicht an der Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet gelegen. Dennoch kann der Markt mit einer qualitativ als auch quantitativ (Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm) guten Performance sowie einer leistungsstarken Stellplatzanlage überzeugen. Ein moderner dm-Drogeriemarkt an der Bundesstraße ergänzt das nahversorgungsrelevante Angebot. Darüber hinaus sind über den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt weitere kleinteilige Angebote (u.a. Getränkemärkte, Bäckereien, Fleischerei, Apotheke) vertreten. **Insgesamt wird im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von knapp 2.900 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Roetgen ein Umsatz von rd. 35,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**

Neben dem Einzelhandel sind auch innerhalb des Ortskerns Roetgen eine Reihe von **ergänzenden Komplementärangeboten** (u.a. ergänzende Dienstleistungsbetriebe, ärztliche Einrichtungen sowie gastronomische Angebote) vorhanden, welche ebenso zur Attraktivität sowie Anziehungskraft des Zentrums beitragen wie das Rathaus und die Gemeinschaftsgrundschule von Roetgen. Ein durchgehender Geschäftsbesatz ist innerhalb des langgezogenen zentralen Versorgungsbereichs allerdings nicht ausgeprägt. Eine kritische Anzahl von leerstehenden Ladenlokalen oder eine strukturelle Leerstandsproblematik ist gleichwohl nicht zu erkennen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Roetgen wird seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und kann als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie einen Drogeriemarkt gewährleistet. Dabei profitieren vor allem die Betriebe an der stark befahrenen Bundesstraße von einer hohen Frequentierung.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Umstrukturierung/ Ergänzung am Standort Trierer Straße zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist durch das Vorhaben eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die (hohe) Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines **realitätsnahen worst-case** erforderlich – also die **Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen (z.B. rückläufige Einwohnerentwicklung) und wettbewerblichen Rahmenbedingungen. Dabei ist auch die geplante Größe der Betriebe zu berücksichtigen**, da mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße eines Markts in der Regel die Flächenleistungen unterdurchschnittlich ausfallen.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es später insgesamt einen **Marktanteil im Einzugsgebiet** von rd. 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im Segment Elektro/ Medien mit rd. 21 % erzielt. Im nahversorgungsrelevanten Bedarf liegt der Marktanteil bei etwa 7 % (dabei beläuft sich der Marktanteil im Teilssegment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel auf rd. 12 %). In den ebenfalls vorhabenrelevanten Segmenten Bekleidung/ Wäsche, Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften sowie Hausrat/ GPK beträgt der Marktanteil zwischen 4-5 %.

Markanteile des Standorts im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	42,0	93,5	135,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,4	4,8	10,2
Marktanteile	13%	5%	8%
davon Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	36,7	81,6	118,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,3	3,8	8,1
Marktanteile	12%	5%	7%
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,4	11,9	17,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,1	1,0	2,1
Marktanteile	21%	8%	12%
Bekleidung/ Wäsche			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,8	15,0	21,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,8
Marktanteile	6%	2%	4%
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,6	5,8	8,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	4%
Hausrat/GPK			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,7	3,9	5,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	9%	4%	5%
Elektro/Medien			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,6	14,7	21,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,3	1,2	4,5
Marktanteile	50%	8%	21%
sonst. aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	18,0	40,1	58,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteile	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	77,8	173,0	250,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,6	6,9	16,5
Marktanteile	12%	4%	7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 13: Marktanteile des Gesamtvorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und überwiegend mit Einkaufstouristen aus Belgien erzielt werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der

einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 19,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 12,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Standorts nach Vorhabenrealisierung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	1.790	6.700	12,0
<i>davon Lidl</i>	<i>1.327</i>	<i>7.200</i>	<i>9,6</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>413</i>	<i>5.000</i>	<i>2,1</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>50</i>	<i>6.500</i>	<i>0,3</i>
davon NUG	1.325	7.200	9,5
<i>davon Lidl</i>	<i>1.242</i>	<i>7.300</i>	<i>9,1</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>33</i>	<i>4.800</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>50</i>	<i>6.500</i>	<i>0,3</i>
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegea	465	5.270	2,5
<i>davon Lidl</i>	<i>85</i>	<i>6.500</i>	<i>0,6</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>380</i>	<i>5.000</i>	<i>1,9</i>
Bekleidung/Wäsche	446	2.100	0,9
<i>davon Lidl</i>	<i>30</i>	<i>4.800</i>	<i>0,1</i>
<i>davon NKD</i>	<i>400</i>	<i>1.800</i>	<i>0,7</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>16</i>	<i>3.200</i>	<i>0,1</i>
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	98	3.700	0,4
<i>davon Lidl</i>	<i>30</i>	<i>4.800</i>	<i>0,1</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>68</i>	<i>3.200</i>	<i>0,2</i>
Hausrat/GPK	106	3.400	0,4
<i>davon Lidl</i>	<i>30</i>	<i>4.800</i>	<i>0,1</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>76</i>	<i>2.800</i>	<i>0,2</i>
Elektro/Medien	1.257	4.200	5,3
<i>davon Lidl</i>	<i>30</i>	<i>5.200</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>27</i>	<i>3.200</i>	<i>0,1</i>
<i>davon Elektrofachmarkt</i>	<i>1.200</i>	<i>4.200</i>	<i>5,0</i>
sonst. aperiodischer Bedarf	127	4.100	0,5
<i>davon Lidl</i>	<i>27</i>	<i>5.000</i>	<i>0,1</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>100</i>	<i>3.800</i>	<i>0,4</i>
Gesamt	3.824	5.100	19,4
<i>davon Lidl</i>	<i>1.474</i>	<i>7.000</i>	<i>10,3</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>700</i>	<i>4.300</i>	<i>3,0</i>
<i>davon Elektrofachmarkt</i>	<i>1.200</i>	<i>4.200</i>	<i>5,0</i>
<i>davon NKD</i>	<i>400</i>	<i>1.800</i>	<i>0,7</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>50</i>	<i>6.500</i>	<i>0,3</i>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 14: Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine vollständige Neuansiedlung handelt. Der bestehende Lidl-Markt, erweitert seine Verkaufsfläche. Die Bestandsumsätze haben ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert. Damit ist nicht der komplette Vorhabenumsatz in der Wirkungsanalyse prüfungsrelevant, sondern nur der Zusatzumsatz der aus der **Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Discounters und den zusätzlichen Märkten** resultiert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Lidl-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 2 bzw. 4 % im nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Zwar sind im **Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant**, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz bei einer Erweiterung in der Regel nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient in der Regel eine Verkaufsflächenerweiterung häufig auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Es ist aber auch – im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Prognose – die durch die Erweiterung sich ggf. ergebende Attraktivitätssteigerung der sich durch die Erweiterung ergebenden Gesamtverkaufsfläche zu betrachten. Daher wurde bei dem vorliegenden Vorhaben der Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters die Ausstrahlungswirkung des gesamten Standorts sowie die Leistung des gesamten Betriebs in die Ermittlung der Umsätze einbezogen.

Markanteile des Lidl-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	43,2	93,8	137,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	2,7	5,7
Marktanteile	7%	3%	4%
davon Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,7	81,8	119,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	2,6	5,4
Marktanteile	8%	3%	5%
davon Gesundheits- und Pflegeartikel/ Drogeriewaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	12,0	17,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	3%	1%	2%
Bekleidung/ Wäsche			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,9	15,1	22,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	1%	0%	0,4%
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	5,8	8,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	2%	1%	1%
Hausrat/GPK			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,8	3,9	5,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	2%	1%	1%
Elektro/Medien			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,8	14,7	21,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	1%	0%	0,4%
sonst. aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	18,5	40,2	58,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,1
Marktanteile	0%	0%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	79,9	173,4	253,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	2,9	6,1
Marktanteile	4%	2%	2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 15: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo)

Der bestehende Lidl-Markt erzielt derzeit auf einer Verkaufsfläche von 1.000 qm einen **Umsatz** von rd. 7,2 Mio. €, wovon rd. 6,7 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

Umsatzstruktur des Lidl-Discounters (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	900	7.500	6,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	850	7.500	6,4
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	50	6.800	0,3
Bekleidung/ Wäsche	20	4.800	0,1
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	20	4.800	0,1
Hausrat/GPK	20	4.800	0,1
Elektro/Medien	20	5.200	0,1
sonst. aperiodischer Bedarf	20	5.000	0,1
Gesamt	1.000	7.200	7,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 16: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)

Der mit der Vorhabenrealisierung einhergehende **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) am Standort insgesamt wird im worst-case damit bei insgesamt rd. 12,2 Mio. € liegen, wovon wiederum etwa 5,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen. Einen weiteren Schwerpunkt stellt das Segment Elektro/ Medien mit rd. 5,2 Mio. €.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	890	5,3
<i>davon NUG</i>	475	3,2
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	415	2,1
Bekleidung/ Wäsche	426	0,8
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	78	0,3
Hausrat/GPK	86	0,3
Elektro/Medien	1.237	5,2
sonst. aperiodischer Bedarf	107	0,4
Gesamt	2.824	12,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 17: Umsatz- und Verkaufsflächenzuwachs des Gesamtvorhabens durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet** durch die Gesamtentwicklung folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs durch das Vorhaben im Einzugsgebiet*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	42,0	93,5	135,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,4	2,1	4,5
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	6%	2%	3%
davon Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	36,7	81,6	118,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4	1,3	2,7
Marktanteile	4%	2%	2%
davon Gesundheits- und Pflegeartikel/ Drogeriewaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,4	11,9	17,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,0	0,8	1,8
Marktanteile	18%	7%	10%
Bekleidung/ Wäsche			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,8	15,0	21,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	5%	2%	3%
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,6	5,8	8,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	5%	2%	3%
Hausrat/GPK			
Marktpotenzial (Mio. €)	1,7	3,9	5,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	7%	3%	4%
Elektro/Medien			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,6	14,7	21,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	1,2	4,4
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	49%	8%	21%
sonst. aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	18,0	40,1	58,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	77,8	173,0	250,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	6,4	4,0	10,4
Marktanteilszuwachs in %-Punkten	8%	2%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 18: Marktanteilszuwachs bezogen auf das Gesamtvorhabens

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das Vorhaben ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 19,4 Mio. €, davon rd. 12,0 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Aktuell generiert der Lidl-Discounter rd. 7,2 Mio. € Umsatz (davon rd. 6,7 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf). Dieser Bestandsumsatz ist in der Wirkungsanalyse nicht prüfungsrelevant.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den Hauptsortimenten der Betriebe nicht direkt am Marktanteil bzw. dessen Zuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet des Vorhabens betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort

zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist sowohl für den nahversorgungsrelevanten Bedarf (Zone 1 und Zone 2) und für die Segmente Bekleidung/ Wäsche (Zone 1) sowie Hausrat/ Dekoartikel (Zone 1 und Zone 2) zu berücksichtigen.
- Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze auch aus der **Umlenkung von Streumsätzen** generieren, welche heute den Betrieben innerhalb der Zone 1 und der Zone 2 zu Gute kommen. Dies ist ebenfalls wirkungsverschärfend für das Vorhaben zu bewerten.
- Ferner wird die **Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen** mit rd. 800 qm Verkaufsfläche in der Wirkungsprognose berücksichtigt. Dabei werden durch die Norma-Ansiedlung Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe (vor allem innerhalb der Stadt Monschau) ausgelöst.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (sonstiger aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen, zumal sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten verteilen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den sonstigen aperiodischen Randsortimentsbereichen verzichtet.

In dem Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung¹⁵ die **Nachweisbarkeitsgrenze** von rd. 0,1 Mio. € bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine absolute Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird zu keinen mehr als unwesentlichen bzw. schädlichen Wirkungen an einem Standort führen.

¹⁵ Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der **nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 147,3 Mio. €**. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 1,3 Mio. € abnehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Lidl- Markts an der Trierer Straße in Monschau von rd. 6,7 Mio. € zu reduzieren, da das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Durch die **Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters** in Monschau-Höfen (Zone 1 in sonstige Lage) mit einem prospektiven Umsatz von rd. 2,9 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich mit einzubeziehen. Durch die Ansiedlung kommt es prospektiv ebenfalls zu einer Umsatzumverteilung der Bestandsumsätze in der Stadt Monschau (= Zone 1), welche sich vor allem auf die Lagen mit typgleichen Lebensmitteldiscountern auswirkt und somit als Wirkungsverschärfung in die Untersuchung mit einbezogen wird.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 139,4 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,4 Mio. €). Die prospektiven Betriebe werden ferner aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Zudem muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (rd. 0,8 Mio. €) wirkungsverschärfend für das Vorhaben berücksichtigt werden.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 5,1 Mio. €**. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,7%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortsmitte Imgenbroich (ohne Lidl) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 6,0 %). Gegenüber den im Einzugsgebiet befindlichen ZVB Innenstadt Monschau sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche in der Zone 2, ZVB Ortsmitte Simmerath und ZVB Ortsmitte Roetgen, weisen ebenfalls eine geringe Umsatzumverteilungsquote von rd. 3,8 % bzw. rd. 3,0 % auf. In den sonstigen Lagen der Zone 1 sowie der Zone 2 betragen bis zu rd. 3,6 % bzw. rd. 1,6 %.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,71	36,95	18,95	57,61
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	-0,68	-0,36	-1,05
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-6,72	-	-6,72
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	2,88	2,88
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-2,16	-0,72	-2,88
Umsatz vor Ort (2024)	1,70	27,40	20,75	49,85
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,01	1,64	0,72	2,38
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	-0,22	-0,08	-0,31
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,08	0,04	0,12
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,00	0,14	0,07	0,29
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,02	1,64	0,75	2,48
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	6,0%	3,6%	5,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	35,04	35,25	19,45	89,74	147,3
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,10	-0,10	-0,04	-0,24	-1,28
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-6,72
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	2,88
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	-2,88
Umsatz vor Ort (2024)	34,94	35,15	19,41	89,50	139,35
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,03	0,83	0,25	2,11	4,49
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,05	-0,05	-0,02	-0,12	-0,43
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,07	0,04	0,01	0,12	0,24
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,29	0,23	0,07	0,51	0,79
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	1,34	1,05	0,31	2,62	5,10
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	3,8%	3,0%	1,6%	2,9%	3,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarf

In einer Einzelbetrachtung der beiden Teilsegmente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel – zeigt sich die nachfolgende Umsatzumverteilung:

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,71	30,50	17,26	49,46
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	-0,60	-0,32	-0,93
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-6,38	-	-6,38
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	2,68	2,68
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-2,01	-0,67	-2,68
Umsatz vor Ort (2024)	1,70	21,51	18,95	42,16
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,01	0,93	0,49	1,43
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	-0,05	-0,02	-0,07
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,07	0,04	0,11
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,00	0,11	0,06	0,17
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,02	1,07	0,56	1,65
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	5,0%	3,0%	3,9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	26,11	29,95	18,42	74,48	123,94
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,09	-0,09	-0,03	-0,21	-1,14
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-6,38
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	2,68
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	-2,68
Umsatz vor Ort (2024)	26,02	29,87	18,39	74,27	116,43
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,53	0,53	0,20	1,27	2,70
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,05	-0,05	-0,02	-0,11	-0,19
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	0,11
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,13	0,13	0,05	0,30	0,48
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,61	0,61	0,23	1,46	3,10
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	2,4%	2,0%	1,3%	2,0%	2,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 20: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,00	6,46	1,69	8,15
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	-0,07	-0,02	-0,09
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-0,34	-	-0,34
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	0,20	0,20
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-0,15	-0,05	-0,20
Umsatz vor Ort (2024)	0,00	5,90	1,82	7,72
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,00	0,71	0,24	0,95
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	-0,18	-0,06	-0,24
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,01	0,00	0,01
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,00	0,02	0,01	0,03
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,00	0,57	0,19	0,75
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	9,6%	10,4%	9,8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	8,93	5,30	1,03	15,26	23,41
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,02	-0,01	0,00	-0,03	-0,12
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-0,34
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	0,20
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	-0,20
Umsatz vor Ort (2024)	8,91	5,29	1,03	15,23	22,94
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,50	0,30	0,05	0,85	1,80
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	0,00	0,00	-0,01	-0,25
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,07	0,04	0,01	0,12	0,13
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,17	0,10	0,02	0,29	0,32
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,73	0,43	0,07	1,24	1,99
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	8,2%	8,2%	k. A.	8,1%	8,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 21: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich erreichen unter zusätzlicher Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung eines Normalebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit maximal rd. 6 % prospektiv für den ZVB Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten, wenngleich es natürlich durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs per Saldo zu einer Stärkung kommen wird.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/ Wäsche

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der **Umsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche auf rd. 27,5 Mio. €**. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um knapp 0,2 Mio. € abnehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Lidl- Markts an der Trierer Straße in Monschau im Segment Bekleidung/ Wäsche von knapp 0,1 Mio. € zu reduzieren, da das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 27,2 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Die prospektiven Betriebe werden ferner aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Zudem muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (rd. 0,1 Mio. €) wirkungsverschärfend für das Vorhaben berücksichtigt werden.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche rd. 0,7 Mio. €**. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Bekleidung/ Wäsche im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2,7 %.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/ Wäsche für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Bekleidung/ Wäsche	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,71	15,16	0,65	17,51
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	-0,12	0,00	-0,13
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-0,10	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	1,70	14,94	0,64	17,28
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,02	0,34	0,01	0,37
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	-0,08	0,00	-0,09
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,01	0,15	0,00	0,16
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,00	0,07	0,00	0,08
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,03	0,48	0,01	0,52
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	3,2%	k. A.	3,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Bekleidung/ Wäsche	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	9,07	0,81	0,10	9,98	27,50
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,02	0,00	0,00	-0,02	-0,15
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	9,05	0,81	0,10	9,96	27,25
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,30	0,02	0,00	0,33	0,70
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,15	-0,01	0,00	-0,16	-0,26
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	0,16
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,04	0,00	0,00	0,04	0,12
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,19	0,01	0,00	0,21	0,73
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	2,1%	k. A.	k. A.	2,1%	2,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 22: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/ Wäsche

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortsmitte Imgenbroich (ohne Lidl) am

stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,2 %), wenngleich es natürlich durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs per Saldo zu einer Stärkung kommen wird. Der ZVB Ortsmitte Simmerath weist demgegenüber eine deutlich geringe Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,1 % im Segment Bekleidung/ Wäsche auf. Sowohl im ZVB Innenstadt Monschau (Zone 1) und im ZVB Ortskern Roetgen (Zone 2) als auch in den sonstigen Lagen der Zone 1 und Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Bekleidung/ Wäsche so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Bekleidung/ Wäsche Werte von im Schnitt etwa 3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit rd. 3,2 % prospektiv für den ZVB Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten, wenngleich es durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs per Saldo zu einer Stärkung kommen wird.

6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der **Umsatz im Segment Elektrobedarf auf rd. 11,3 Mio. €**. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,1 Mio. € abnehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Lidl- Markts an der Trierer Straße in Monschau im Segment Elektrobedarf von rd. 0,1 Mio. € zu reduzieren, da das Vorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 11,1 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Elektrobedarf von rd. 4,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 3,3 Mio. €). Da die Zentralität im Segment Elektrobedarf innerhalb des Einzugsgebiets deutlich unter 100 % liegt, ist nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse auszugehen. Allerdings muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (rd. 0,8 Mio. €) wirkungsverstärkend für das Vorhaben berücksichtigt werden.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Elektrobedarf rd. 1,9 Mio. €**. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Elektrobedarf im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von **insgesamt rd. 17,0%**.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Elektrobedarf	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	-	0,49	2,00	2,49
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-	0,00	-0,02	-0,02
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-0,10	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	-	0,38	1,98	2,37
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	-	0,36	2,87	3,23
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-	-0,28	-2,30	-2,58
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	-	0,02	0,15	0,17
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	-	0,09	0,72	0,81
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	k. A.	36,4%	34,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Elektrobedarf	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	8,12	0,58	0,10	8,80	11,29
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	0,00	0,00	-0,02	-0,03
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	8,11	0,58	0,10	8,79	11,15
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,07	0,08	0,02	1,17	4,40
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,64	-0,05	-0,01	-0,70	-3,29
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	-
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,56	0,04	0,01	0,61	0,78
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,98	0,08	0,02	1,08	1,89
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	12,1%	k. A.	k. A.	12,3%	17,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 23: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektrobedarf

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Dabei entfallen die höchsten Wirkungen mit rd. 36 % auf die sonstigen Lagen in der Zone 1, wo insbesondere das real-SB-Warenhaus ein umfassendes Angebot im Segment Elektrobedarf als Randsortiment vorhält. Ferner ist aufgrund der Angebotsüberschneidung auch der ZVB Ortskern Simmerath mit rd. 12 % von dem Vorhaben im Segment Elektrobedarf tangiert. Hier wird das Angebot neben dem Elektrofachmarkt Expert sowie dem kleinteiligen Anbieter Elektro Leiser ebenfalls als Randsortiment in den strukturprägenden Lebensmittelmärkten als auch bei vereinzelt Non-Food-Discountern (u.a. Action, Tedi, Thomas Philipps) vorgehalten. In den weiteren untersuchten Lagen innerhalb des Einzugsgebiets beträgt die absolute Umsatzumverteilung im Segment Elektrobedarf weniger als rd. 0,1 Mio. €. Damit sind die absoluten Umsatzrückgänge hier so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich belaufen sich nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Elektrobedarf auf durchschnittlich rd. 17 %. Der ZVB Ortskern Simmerath ist mit rd. 12 % von dem Vorhaben im Segment Elektrobedarf tangiert.

6.2.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der Umsatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel auf rd. 11,5 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um weniger als rd. 0,1 Mio. € abnehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Lidl- Markts an der Trierer Straße in Monschau im Segment Hausrat/ Dekoartikel von rd. 0,1 Mio. € zu reduzieren, da das Vorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandumsatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des Einzugsgebiets von knapp 11,4 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel von rd. 0,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Das

Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Zudem muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (weniger als rd. 0,1 Mio. €) wirkungsverschärfend für das Vorhaben berücksichtigt werden.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel rd. 0,3 Mio. €**. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Hausrat/ Dekoartikel im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2,3%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der Angebotsüberschneidungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortsmitte Simmerath mit rd. 1,7 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. Sowohl im ZVB Innenstadt Monschau (Zone 1), ZVB Ortskern Imgenbroich (Zone 1) und im ZVB Ortskern Roetgen (Zone 2) als auch in den sonstigen Lagen der Zone 1 und Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/ Dekoartikel so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Hausrat/ Dekoartikel	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,76	1,90	0,46	3,12
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	-0,02	0,00	-0,03
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-0,10	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	0,75	1,78	0,46	2,99
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,03	0,07	0,02	0,12
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	-0,02	0,00	-0,03
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,01	0,02	0,00	0,03
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,00	0,01	0,00	0,01
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,03	0,07	0,02	0,12
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	k. A.	k. A.	4,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Hausrat/ Dekoartikel	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	7,84	0,48	0,07	8,39	11,51
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,01	0,00	0,00	-0,01	-0,04
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	7,83	0,48	0,07	8,38	11,37
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,10	0,01	0,00	0,10	0,22
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,02	0,00	0,00	-0,03	-0,06
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,03	0,00	0,00	0,03	0,06
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,03	0,00	0,00	0,03	0,04
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,13	0,01	0,00	0,14	0,26
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	1,7%	k. A.	k. A.	1,7%	2,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 24: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Hausrat/ Dekoartikel

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Hausrat/ Dekoartikel Werte von im Schnitt rd. 2,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit rd. 1,7 % prospektiv für den ZVB Ortsmitte Simmerath zu erwarten. In den weiteren untersuchten Standortlagen sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/ Dekoartikel so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

6.2.6 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der **Umsatz im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften auf rd. 3,2 Mio. €.** Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um weniger als rd. 0,1 Mio. € abnehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten Umsatz des bestehenden Lidl- Markts an der Trierer Straße in Monschau im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften von rd. 0,1 Mio. € zu reduzieren, da das Vorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 3,1 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften von rd. 0,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,2 Mio. €). Da die Zentralität im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des Einzugsgebiet deutlich unter 100 % liegt, ist nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse auszugehen. Allerdings muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (weniger als 0,1 Mio. €) wirkungsverschärfend für das Vorhaben berücksichtigt werden.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften rd. 0,1 Mio. €.** Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 3,1%.

In den einzelnen untersuchten Lagebereichen innerhalb des Einzugsgebiets sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften allerdings so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	-	0,57	0,32	0,89
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-	-0,01	-0,01	-0,01
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-0,10	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	-	0,47	0,31	0,78
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	-	0,07	0,05	0,12
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-	-0,06	-0,04	-0,10
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	-	0,01	0,00	0,01
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	-	0,02	0,01	0,03
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Monschau – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	Sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,64	0,61	0,08	2,33	3,22
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	-	-	-	-	-0,10
Umsatz vor Ort (2024)	1,64	0,61	0,08	2,33	3,10
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,08	0,03	0,00	0,11	0,22
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,05	-0,02	0,00	-0,07	-0,17
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	-
zzgl. Umlenkung der Streuumsätze	0,02	0,01	0,00	0,03	0,04
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,04	0,02	0,00	0,06	0,10
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	3,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 25: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich sind nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften so gering, dass sie für die einzelnen untersuchten Lagen rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Im gesamten Einzugsgebiet ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 3,1 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Monschau mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.423 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Nordrhein-Westfalen¹⁶ und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Köln¹⁷ sowie die Aussagen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) zu berücksichtigen. Demnach sind im Wesentlichen folgende additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

Der **Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen** aus dem Jahr 2019 umfasst in Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (VK > 800 qm). Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

6.5-1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 (Ziel) Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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

¹⁶ Vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2019.

¹⁷ Vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2016.

- *die Sortimente gemäß Anlage 1¹⁸ und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum nicht wesentlich beeinträchtigt. Ferner waren die Aussagen des Städtereionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) zu berücksichtigen.

7.2 Zur Integration des Vorhabenstandorts

Laut LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereich ausgewiesen werden. Nach dem derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen befindet sich das **Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)**. Dort sind Vorhaben allgemein zulässig.

Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW, wonach Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind.

¹⁸ Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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.

Das Vorhaben soll in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden (ZVB Ortskern Imgenbroich) und steht somit im Einklang mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW.

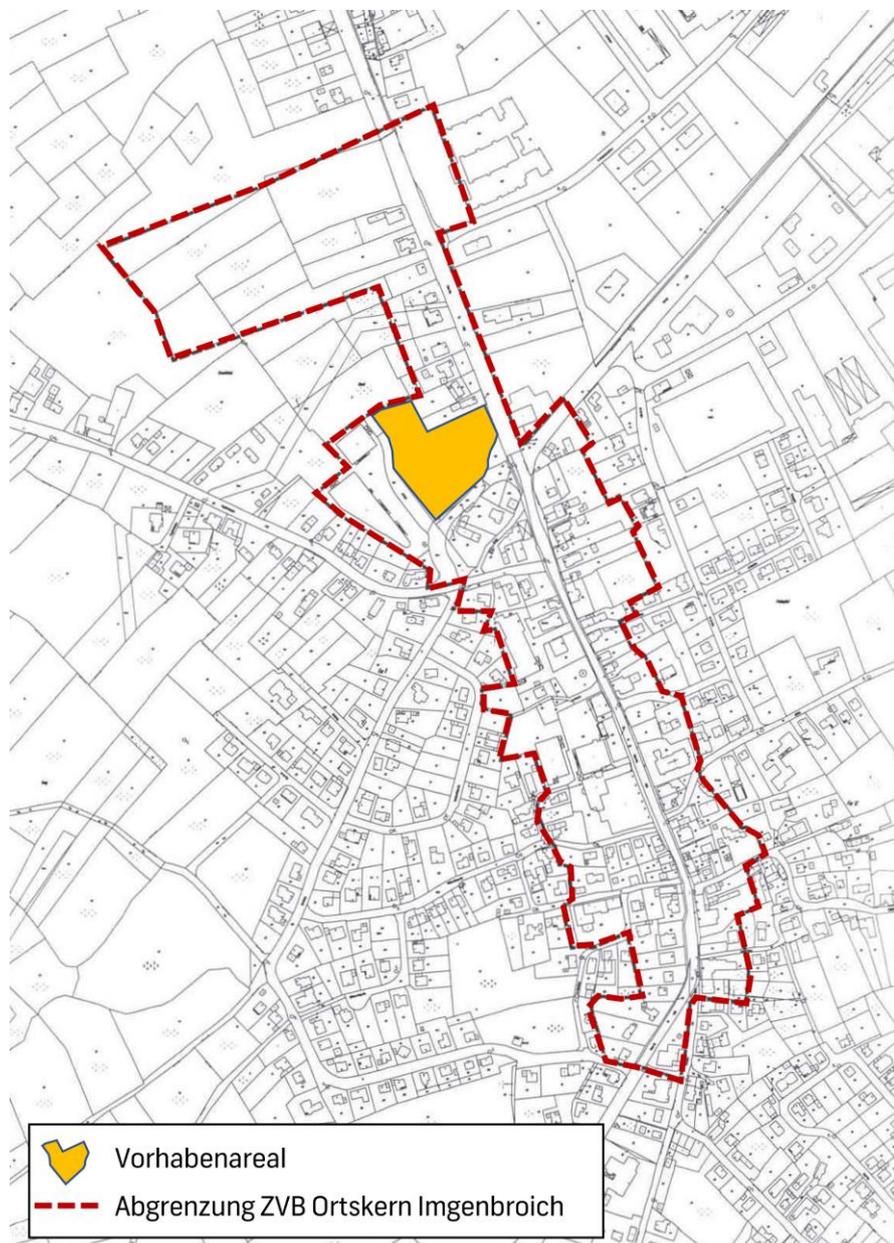


Abbildung 20: Abgrenzung des ZVB Ortskern Imgenbroich, Beschluss 2013

Nach unseren Begehungen im Rahmen der Bestandsehebungen haben sich auch keine Indizien dafür ergeben, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, die bereits 2013 beschlossen wurde, an dieser Stelle zu ändern. **Das Vorhabenareal ist nicht nur formal innerhalb des ZVB verortet, sondern auch faktischer Bestandteil des Zentrums.**

Das Vorhaben wird den Vorgaben des LEP NRW aufgrund der Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs sowie eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB Ortskern Imgenbroich) bzgl. der Integration des Standorts gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. **Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.**

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Verschiedentlich steht hier eine Faustformel von 10 % Umsatzumverteilung in Rede. Allerdings hat die Rechtsprechung klargestellt, dass es sich hierbei nicht um einen allgemeingültigen Schwellenwert handelt, sondern es eine Frage des Einzelfalls ist, ob ungeachtet einer Überschreitung der 10 %-Grenze in bestimmten Teilsortimenten im Rahmen der Gesamtbetrachtung davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen

Versorgungsbereichen führen bzw. schützenswerte Strukturen der verbrauchernahen Versorgung nachhaltig schädigt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –; OVG NRW, Urte. v. 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE –). Da das Planungsrecht keinen Konkurrentenschutz vorsieht, haben Umsatzumverteilungen für sich genommen keine Bedeutung; vielmehr erlangen diese erst dann Bedeutung, wenn sie in landesplanerisch und städtebaulich relevante negative Folgen umschlagen. Gemessen an diesem Maßstab sind solche Folgen vorliegend aber nicht zu erwarten, wie die folgende Untersuchung der absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten in den untersuchten Segmenten auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Relevanz an den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum zeigt.

7.3.1 Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs

Die Umverteilungsquoten im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt mit rd. 4 % nur gering ausfallen und den kritischen 10%-Schwellenwert sehr deutlich unterschreiten, so dass negative Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden können. Dabei schlagen sich die Umsatzrückgänge jedoch in unterschiedlichem Maße an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nieder. Aufgrund der räumlichen Nähe fallen die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungen in der Zone 1 höher aus als in der Zone 2.

Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen auch der Drogeriemärkte sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der ZVB Ortskern Imgenbroich, zu welchem auch der Vorhabenstandort gehört. Der zentrale Versorgungsbereich strahlt sowohl mit seiner Vielzahl von sogkräftigen Magnetbetrieben im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich als auch im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf die gesamte Stadt Monschau sowie auch in die Region aus. Im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sind neben dem bereits heute ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter (Vorhaben) u.a. noch ein Kaufland-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Die Umsatzumverteilungsquote beträgt für diese Lage rd. 6 % (der Bestandumsatz des Lidl-Markt ist in der Quote nicht enthalten) und liegt somit noch in einer vertretbaren Größenordnung. Faktisch wird es durch die Erweiterung des Lidl-Markts, der Ansiedlung eines Drogeriemarkts sowie ergänzender Fachmärkte zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs kommen. Durch die Absicherung des Zentrums wird dieses eine Aufwertung erfahren, was wiederum die Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums nach sich zieht.

Gegenüber den im Einzugsgebiet befindlichen ZVB Innenstadt Monschau sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Die Innenstadt von Monschau kann im Lichte des Geschäftsbesatzes in

den Hauptlagen sowie der starken touristischen Frequentierung als stabil und funktionsfähig eingestuft werden. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost mit einer überwiegend touristischen Ausrichtung bereitgestellt. **Da weder ein strukturprägender Lebensmittelmarkt noch ein Drogeriemarkt innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Altstadt vorhanden bzw. realisierbar ist, steht diese Standortlage nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter bzw. dem prospektiven Drogeriemarkt in Monschau-Imgenbroich (Vorhaben).**

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche in der Zone 2, **ZVB Ortsmitte Simmerath** und **ZVB Ortsmitte Roetgen**, weisen ebenfalls eine geringe Umsatzumverteilungsquote von rd. 4 % bzw. rd. 3 % auf. Beide zentrale Versorgungsbereiche werden mit drei (ZVB Ortsmitte Simmerath) bzw. vier (ZVB Ortsmitte Roetgen) strukturprägenden Lebensmittelbetrieben sowie jeweils einem Drogeriemarkt ihrer jeweiligen grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und können als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. **Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter nicht davon aus, dass es aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 4 % bzw. rd. 3 % zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung in den beiden zentralen Versorgungsbereichen kommen wird.** Dafür spricht ferner, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche in die Wohnstrukturen der Kernorte der jeweiligen Gemeinde eingebettet sind und entsprechend von einer signifikanten Einwohner- und Nachfrageplattform im Nahumfeld profitieren können. Diese Bevölkerungsgruppen sind in wesentlichem Maße auf die Angebote im zentralen Versorgungsbereich orientiert. Die Standortbereiche werden für diese Verbraucher aufgrund der räumlichen Nähe auch zukünftig die bevorzugte Einkaufsalternative darstellen. Auch die ansässigen Einzelhandelsangebote im aperiodischen Bedarfsbereich, ergänzende Komplementärnutzungen und das gastronomische Angebot tragen zur Attraktivitätssteigerung und Frequentierung der beiden zentralen Versorgungsbereiche bei. **Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe der für den ZVB Ortsmitte Simmerath und den ZVB Ortsmitte Roetgen maßgeblichen Magnetbetriebe im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich kann daher ausgeschlossen werden.**

Für die **sonstigen Lagen der Zone 1** sind Auswirkungen von rd. 4 % zu erwarten. Neben einer Vielzahl von kleinteiligen Lebensmittelbetrieben (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Dorfladen) ist als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb derzeit ein real-Verbrauchermarkt in den sonstigen Lagen der Zone 1 ansässig. Nach der zunächst für Ende März 2022 angekündigten Schließung des Standorts wurden nun doch Verhandlungen Seiten des Investors mit potenziellen Interessenten aufgenommen, so dass derzeit von einem fortlaufenden Betrieb ausgegangen werden kann. Sollte es dennoch zukünftig zu einer Schließung des real-Standorts in Monschau kommen, so ist von einer Umsatzumverteilung des real-Umsatzes zu Gunsten der bestehenden Einzelhandelslagen

bzw. Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen. Vor allem die Betriebsformate der typgleichen Verbrauchermärkte im Einzugsgebiet (Kaufland, Rewe, Edeka) würden dabei von einer möglichen Schiebung durch einen Mehrumsatz profitieren, gleichwohl auch die strukturprägenden Betriebe des Lebensmitteldiscounts und Drogeriewaren daran partizipieren würden. Es würde somit durch den exogenen Prozess einer möglichen real-Schließung prospektiv zu einer Umsatzsteigerung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets kommen. Dies wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes in dem vorliegenden Gutachten gleichwohl nicht berücksichtigt. Mit einem perspektivisch neu angesiedelten und damit modern und leistungsstark aufgestellten Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen mit rd. 800 qm Verkaufsfläche stärkt prospektiv ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb die Nahversorgung in dem dispers aufgestellten Siedlungsgebiet. Dieser wird im Rahmen seiner Ansiedlung ebenfalls eine Umsatzumverteilung auslösen und gegen den ZVB Ortskern Imgenbroich respektive gegenüber dem Vorhaben wirken. Durch das hier untersuchte Vorhaben (v.a. Erweiterungsvorhaben eines Lidl-Lebensmitteldiscounters) „holt“ sich letztlich der ZVB Ortskern Imgenbroich einen gewissen Teil der verlorengegangenen Umsätze „zurück“, welche durch die Etablierung eine Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen ausgelöst werden.

In den **sonstigen Lagen der Zone 2** besteht neben einem Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Simmerath kein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb. Das Angebot wird vielmehr durch eine Vielzahl an kleinteiligen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckereien, Fleischereien) sowie kleinen Lebensmittelgeschäften und Getränkemärkten gesichert, was wiederum für eine Ausstrahlung der einzelnen Betriebe auf den jeweiligen fußläufigen Nahbereich spricht. Ein Drogeriemarkt ist in den sonstigen Lagen der Zone 2 nicht ansässig. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind durch das Vorhaben in den sonstigen Lagen der Zone 2 bei einer Umsatzumverteilung von rd. 1,7 % nicht zu erwarten.

Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge des Gesamtvorhabens an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich sowohl in den sonstigen Lagen der Zone 1 als auch in den sonstigen Lagen der Zone 2 daher ausgeschlossen werden.

In einer detaillierten Betrachtung wurden ferner Auswirkungen für die beiden Teilsegmente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs - Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel - untersucht:

Dabei kann für das **Segment Nahrungs- und Genussmittel** eine Umsatzumverteilung von im Schnitt knapp 3 % festgehalten werden. Die höchsten Auswirkungen sind mit rd. 5 % für den ZVB Ortskern Imgenbroich zu erwarten. **Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe der für die untersuchten Standortlagen maßgeblichen**

Magnetbetriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel kann daher ausgeschlossen werden.

Für das **Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel** beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote im Schnitt auf knapp 9 %. Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungseffekte sind dabei in den **sonstigen Lagen der Zone 1** (rd. 10,4 %) zu erwarten. Ein Drogeriemarkt ist hier allerdings nicht ansässig. Das Angebot wird im Wesentlichen als Randsortiment im real-SB-Warenhaus bereitgestellt. Dabei ist allerdings anzumerken, dass dem Angebotsspektrum der Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel des real-Markts unter quantitativen Gesichtspunkten keinesfalls eine zentrale Bedeutung zukommt und nur zu einem begrenzten anteiligen Maße zur Umsatzgenerierung eines Lebensmittelmarkts beitragen. Es ist somit nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment der Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Der **ZVB Ortskern Imgenbroich** ist im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel von einer Umsatzumverteilung von rd. 9,6 % tangiert. Als typgleicher Anbieter mit dem Rossmann (Teil des Gesamtvorhabens) ist in diesem Segment ein moderner dm-Drogeriemarkt ansässig. Dieser ist als direkter Wettbewerber ohne Zweifel am stärksten von der Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarkts betroffen. Allerdings muss in der Bewertung berücksichtigt werden, dass der dm-Drogeriemarkt einen modernen Marktauftritt aufweist und ebenfalls durch Synergieeffekte seines Agglomerationsumfelds innerhalb des Ortskerns profitiert. Eine Funktionsstörung der Nahversorgung kann bei einem ggf. eintretenden wettbewerblichen Ausscheiden des dm-Drogeriemarkts durch die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarkts allerdings ausgeschlossen werden. Die Nahversorgung im Segment der Drogeriewaren kann auch nach der Vorhabenrealisierung als gesichert angesehen werden. Faktisch wird es durch die Umstrukturierung insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Imgenbroich kommen. Eine wirtschaftliche Schiefelage des ZVB Ortskern Imgenbroich bzw. ein Wegbrechen der Nahversorgungsstrukturen kann angesichts der Lage des Vorhabenstandorts in diesem Zentrum vollständig ausgeschlossen werden. Die beiden zentralen Versorgungsbereich in der Zone 2 – **ZVB Ortskern Simmerath** und **ZVB Ortskern Roetgen** – weisen eine Umsatzumverteilung im Segment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel von jeweils rd. 8 % auf. Während der Ortskern Simmerath mit dm und Müller über zwei leistungsfähige Drogeriemärkte verfügt, besteht im Ortskern Roetgen ein moderner dm-Drogeriemarkt. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann angesichts der Höhe der Umsatzrückgänge sowie der Funktionsfähigkeit der Betriebe ausgeschlossen werden. Generell profitieren diese Märkte in Simmerath und Roetgen von einer signifikanten Bevölkerungs- und Nachfrageplattform in ihrem Nahumfeld.

Es zeigt sich somit, dass auch in einer Einzelbetrachtung der beiden Teilssegmente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel sowie

Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel – ein Wegbrechen der Nahversorgungsstrukturen bzw. eine Schieflage der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Gesamtvorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich keine mehr als unwesentliche Umsatzumverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie den weiteren Nahversorgungsstandorten innerhalb des Einzugsgebiets auslösen wird. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.** Vielmehr dient das Vorhaben der (qualitativen) Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung. Das Vorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch die zukunftsfähige Aufstellung eines Lebensmitteldiscounters sowie durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Damit wird das Vorhaben dazu beitragen, den ZVB Ortskern Imgenbroich nachhaltig abzusichern und zu stärken. Darüber hinaus sei für den bereits heute am Standort ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter noch festgehalten, dass sich die Standortanforderungen und Größenordnungen für den Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren gewandelt haben, die den Anstieg der Verkaufsflächenanforderungen erklären. Damit wird insb. den gestiegenen Convenience-Ansprüchen der Verbraucher Rechnung getragen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ausgeschlossen werden.

7.3.2 Segment Bekleidung/ Wäsche

Die Umverteilungsquoten im Segment Bekleidung/ Wäsche werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt **mit rd. 3 % nur sehr gering ausfallen und den kritischen 10 %-Schwellenwert sehr deutlich unterschreiten**, so dass negative Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden können. Dabei schlagen sich die Umsatzrückgänge jedoch in unterschiedlichem Maße an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nieder. Aufgrund der räumlichen Nähe fallen die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungen in der Zone 1 höher aus als in der Zone 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass der **ZVB Ortsmitte Imgenbroich** (ohne Lidl) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3 %). Hier sind neben dem inhabergeführten Bekleidungskaufhaus Victor Fashion noch weitere Bekleidungsfachmärkte (u.a. C&A, Woolworth, Takko) ansässig. Vor allem die Umgestaltung der ehemaligen Victor-Passage (nun Victor Fashion) im Jahr 2021 hat zu einer Attraktivitätssteigerung im Segment Bekleidung/ Wäsche geführt und strahlt somit bereits heute über die Stadtgrenzen von Monschau in die angrenzenden Kommunen sowie Belgien aus. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe durch das Vorhaben kann an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich im Segment Bekleidung/ Wäsche kann daher ausgeschlossen werden.** Faktisch wird es durch die Umstrukturierung insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Imgenbroich kommen.

Im **ZVB Ortskern Simmerath** sind eine Vielzahl von inhabergeführten Betrieben sowie Bekleidungsfilialisten vorhanden. Hierbei besitzt vor allem das Modehaus Haas an der Hauptstraße eine starke Position und nimmt einen bedeutenden Teil der gesamten Verkaufsfläche im Bekleidungssegment ein (verteilt auf drei unterschiedliche Ladenflächen). Zudem sind vor allem entlang der Hauptstraße weitere kleinere Bekleidungsfachgeschäfte ansässig. Gegenüber dem geplanten NKD-Markt (Hauptvorhabenkomponente im Segment Bekleidung/ Wäsche) ist dabei auf die unterschiedliche Wertigkeit des Angebots sowie letztlich auch die Zielgruppe zu verweisen. Während der NKD-Markt eine klare Discountorientierung aufweist, zielen das Modehaus Haas sowie die weiteren Bekleidungsfachgeschäfte auf ein höherwertiges Angebot bzw. Kundenklientel ab. Demgegenüber sind vor allem am Standort Matthias-Zimmermann-Straße mehrere Bekleidungsfachmärkte, bestehend aus den Textildiscountern Kik, Takko und Ernsting's Family, ansässig und in ein agglomeriertes Fachmarktumfeld eingebettet. Diese Betriebe stehen aufgrund der Typgleichheit sowie der Kundenausrichtung in einem starken Wettbewerb mit dem Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich. **Angesichts der Höhe des absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgangs von rd. 2 % ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge des Vorhabens zu einer Funktionsstörung des ZVB Ortskern Simmerath kommen wird.** Eine wirtschaftliche Schieflage des ZVB Ortsmitte Simmerath bzw. ein Wegbrechen von Magnetbetrieben im Segment Bekleidung/ Wäsche kann somit vollständig ausgeschlossen werden. Auch zukünftig werden die Bewohner im Grundzentrum Simmerath an diesem Standortverbund einkaufen.

Sowohl im **ZVB Innenstadt Monschau** (rd. 520 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/ Wäsche) als auch im **ZVB Ortskern Roetgen** (rd. 230 qm Verkaufsfläche im Segment Bekleidung/ Wäsche) sind lediglich kleinteilige Angebotsstrukturen im Segment Bekleidung/ Wäsche ausgeprägt. Die durch das Gesamtvorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich ausgelösten absoluten Umsatzrückgänge im Segment

Bekleidung/ Wäsche in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen sind so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Gleiches gilt für die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 1** und den **sonstigen Lagen der Zone 2**, wo sich die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Bekleidung/ Wäsche ebenfalls unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze (< 0,1 Mio. €) belaufen und somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Gesamtvorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich im Segment Bekleidung/ Wäsche keine mehr als unwesentliche Umsatzumverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Betrieben in den sonstigen Lagen innerhalb des Einzugsgebiets auslösen wird. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Lagen im Segment Bekleidung/ Wäsche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann im Segment Bekleidung/ Wäsche ausgeschlossen werden. Vielmehr wird es durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich per Saldo zu einer Stärkung kommen.

7.3.3 Segment Elektrobedarf

Für das **Segment Elektrobedarf** ergeben sich in allen untersuchten Standortlagen (zentralen Versorgungsbereiche, sonstige Lagen) absolute **Umsatzrückgänge von rd. 17 %.**

Dabei entfallen die höchsten Wirkungen mit rd. 36 % auf die **sonstigen Lagen in der Zone 1**, wo insbesondere das real-SB-Warenhaus ein umfassendes Angebot im Segment Elektrobedarf als Randsortiment vorhält. Hier ist darauf zu verweisen, dass sowohl eine Auslistung dieses Sortiments als auch eine Gefährdung der Nahversorgung allgemein mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Betriebsformen des SB-Warenhauses verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Elektrobedarf wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des Einzelhandels anzubieten, oder m.a.W.: der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu. Eine

vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des real-SB-Warenhauses kann daher ausgeschlossen werden. Ggf. wird es zu einer leichten betriebsinternen Verschiebung in der Verkaufsflächenstruktur kommen. Zudem ist daraus zu verweisen, dass sich das SB-Warenhaus nicht innerhalb eines „schützenswerten“ zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Ferner ist aufgrund der Angebotsüberschneidung auch der **ZVB Ortskern Simmerath** mit rd. 12 % von dem Vorhaben im Segment Elektrobedarf tangiert. Damit befindet sich das Vorhaben im Bereich des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Im Ortskern Simmerath wird das Angebot neben dem Elektrofachmarkt Expert sowie dem kleinteiligen Anbieter Elektro Leiser ebenfalls als Randsortiment in den strukturprägenden Lebensmittelmärkten als auch bei vereinzelt Non-Food-Discountern (u.a. Action, Tedi, Thomas Philipps) vorgehalten. Dabei dürfte vor allem der typgleiche Elektrofachmarktanbieter Expert von den Auswirkungen tangiert sein. Dieser stellt heute den einzigen Elektrofachmarkt innerhalb des Einzugsgebiets dar und strahlt daher auch auf die umliegenden Kommunen (so auch Monschau) aus. Der Elektrofachmarkt Expert im Grundzentrum Simmerath profitiert somit aktuell in erheblichem Maße von den Angebotsdefiziten im Segment Elektrobedarf in der Stadt Monschau und einer damit einhergehenden Einkaufsorientierung der Bevölkerung von Monschau nach Simmerath. Durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts in der Stadt Monschau kommt es somit prospektiv zu einer Rückholung von derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Monschauer Stadtgebiet sowie letztlich auch zu einer Gewährleistung der raumordnerisch hervorgehobenen Funktion als Mittelzentrum (v.a. bei den aperiodischen Sortimenten).

In den **weiteren untersuchten Lagen innerhalb des Einzugsgebiets** beträgt der absolute Umsatzrückgang im Segment Elektrobedarf weniger als rd. 0,1 Mio. €. Damit sind die absoluten Umsatzrückgänge hier so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Insgesamt werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen insbesondere aufgrund der Ansiedlung eines Elektrofachmarkts mit 1.200 qm Verkaufsfläche zwar spürbar sein. Dennoch können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Lagen im Segment Elektrobedarf angesichts der Höhe der Auswirkungen noch ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe (z.B. des Elektrofachmarkts in Simmerath) ist nicht zu erwarten. Sollte im Rahmen der Abwägung dennoch die Notwendigkeit der „Begrenzung“ auch der rechnerischen Umsatzumverteilungsquote im ZVB Ortskern Simmerath auf rd. 10 % bestehen, so wäre eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarkts auf rd. 1.000 qm notwendig.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann im Segment Elektrobedarf (noch) ausgeschlossen werden.

7.3.4 Segment Hausrat/ Dekoartikel

Die Umverteilungsquoten im Segment Hausrat/ Dekoartikel werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt mit rd. 2 % nur sehr gering ausfallen und den kritischen 10 %-Schwellenwert sehr deutlich unterschreiten, so dass negative Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden können. Zudem sei darauf hingewiesen, dass das Segment Hausrat/ Dekoartikel innerhalb des Gesamtvorhabens lediglich als Randsortiment des Lebensmittel-discounters und des Drogeriemarkts angeboten wird und mit insgesamt rd. 106 qm Verkaufsfläche einen relativ geringen Anteil am Gesamtvorhaben einnimmt (rd. 3 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens).

Dabei schlagen sich die Umsatzrückgänge jedoch in unterschiedlichem Maße an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nieder. Im ZVB Ortskern Simmerath halten mehrere Fachmärkte ein Angebot im Segment Hausrat/ Dekoartikel sowohl im Hauptsortiment als auch im Randsortiment vor (u.a. Tedi, Action, Thomas Philipps). Angesichts der Höhe des absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgangs im Segment Hausrat/ Dekoartikel von rd. 2 % ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge des Vorhabens zu einer Funktionsstörung des ZVB Ortskern Simmerath kommen wird. Eine wirtschaftliche Schiefelage des ZVB Ortsmitte Simmerath bzw. ein Wegbrechen von im Segment Hausrat/ Dekoartikel kann somit vollständig ausgeschlossen werden.

Auch im ZVB Ortsmitte Imgenbroich wird das Angebot im Segment Hausrat/ Dekoartikel überwiegend von mehreren Fachmärkten im Haupt- und Randsortiment (u.a. Depot, Tedi, Woolworth) angeboten. Die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/ Dekoartikel im ZVB Ortsmitte Imgenbroich sind so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe durch das Vorhaben kann an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich im Segment Bekleidung/ Wäsche kann daher ausgeschlossen werden. Faktisch wird es durch das Vorhaben insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Imgenbroich kommen.

Sowohl im ZVB Innenstadt Monschau (rd. 340 qm Verkaufsfläche im Segment Hausrat/ Dekoartikel) als auch im ZVB Ortskern Roetgen (rd. 180 qm Verkaufsfläche im Segment Hausrat/ Dekoartikel) sind lediglich kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen im Segment Hausrat/ Dekoartikel ausgeprägt. Die durch das

Gesamtvorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich ausgelösten absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/ Dekoartikel in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen sind so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Gleiches gilt für die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 1** und den **sonstigen Lagen der Zone 2**, wo sich die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/ Dekoartikel ebenfalls unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze (< 0,1 Mio. €) belaufen und somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Gesamtvorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich im Segment Hausrat/ Dekoartikel keine mehr als unwesentlichen Umsatzumverteilungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Betrieben in den sonstigen Lagen innerhalb des Einzugsgebiets auslösen wird. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Lagen im Segment Hausrat/ Dekoartikel können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann im Segment Hausrat/ Dekoartikel ausgeschlossen werden. Vielmehr wird es durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich per Saldo zu einer Stärkung kommen.

7.3.5 Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften

Die **Umverteilungsquoten im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften** werden bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt **mit rd. 3 % nur sehr gering ausfallen und den kritischen 10 %-Schwellenwert sehr deutlich unterschreiten**, so dass negative Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden können.

Mit Blick auf die einzelnen Lagebereiche innerhalb des Einzugsgebiets sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften allerdings so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Negative Auswirkungen auf die untersuchten Standortbereiche innerhalb des Einzugsgebiets können daher eindeutig ausgeschlossen werden. Der vorhabeninduzierte Umsatzrückgang von weniger als rd. 0,1 Mio. € je Standortbereich bewegt sich im Bereich üblicher

konjunktureller Schwankungen und verteilt sich zudem auf mehrere Anbieter. Zudem sei darauf hingewiesen, dass das Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften innerhalb des Gesamtvorhabens lediglich als Randsortiment des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarkts angeboten wird und mit insgesamt rd. 80 qm Verkaufsfläche einen geringen Anteil am Gesamtvorhaben einnimmt (rd. 3 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens).

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Lagen im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften ausgeschlossen werden.

7.3.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass in den untersuchten Segmenten die Umverteilungswirkungen deutlich unter 10 % liegen werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen damit in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Faktisch wird es durch das Vorhaben insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich kommen. Durch die Absicherung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe wird dieser eine Aufwertung erfahren, was wiederum die Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums nach sich zieht.

Im Bereich der **sonstigen aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für die untersuchten Bedarfsbereiche insgesamt ausgeschlossen werden. Vielmehr wird es durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich per Saldo zu einer Stärkung kommen. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortimentsspezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

7.4 Zur Einordnung des Gesamtvorhabens in das Städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT)

Die Stadt Monschau ist Teil der sog. StädteRegion Aachen und unterliegt somit den Anforderungen des **Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung)**. Dabei dient der AK STRIKT der frühzeitigen Abstimmung von sämtlichen großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion Aachen. Zielstellung des Konzepts ist die Schaffung von einheitlichen Regeln und transparenten Planungsprozessen, die zu einer Beschleunigung von formalen Genehmigungsverfahren führen sollen.

Um allerdings die Arbeitsbelastung des Arbeitskreises zum STRIKT Aachen zu reduzieren, wurde daher eine **Aufgreifschwelle** im Konzept definiert, oberhalb derer Vorhaben zukünftig in den AK STRIKT eingebracht werden müssen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Aufgreifschwelle für Monschau, Roetgen und Simmerath:

Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	>= 800 m ²	>= 800 m ²	>= 800 m ²
nahversorgungsrelevant ²⁴	Lebensmittelvollsortimenter*	>= 1.600 m ²	>= 1.600 m ²	>= 800 m ²
	Lebensmitteldiscounter*	>= 1.000 m ²	>= 1.000 m ²	>= 800 m ²
	übrige Betriebstypen	>= 800 m ²	>= 800 m ²	>= 800 m ²
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	>= 800 m ²	>= 800 m ²	>= 800 m ²

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * **Voraussetzung:** Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %. **Hinweis:** Einzelhandelsagglomerationen gemäß STRIKT (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) sind hinsichtlich der Aufgreifschwelle als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Abbildung 21: Aufgreifschwelle des AK STRIKT für Monschau, Roetgen und Simmerath

Gemäß der im STRIKT ausgewiesenen Sortimentsliste handelt es sich bei den Vorhabenkomponenten um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten (Lidl, Bäckerei und Rossmann) sowie mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (NKD und Elektrofachmarkt) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich. Zudem gilt es zu beachten, dass Vorhaben, welche aus mehreren Einzelhandelsvorhaben bestehen, als Gesamtvorhaben anzusehen sind.

Das Gesamtvorhaben überschreitet die Aufgreifschwelle, so dass das Vorhaben in den AK STRIKT eingebracht werden muss.

Demnach kommt für das Vorhaben folgender **vierstufiger Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens** zum Tragen:

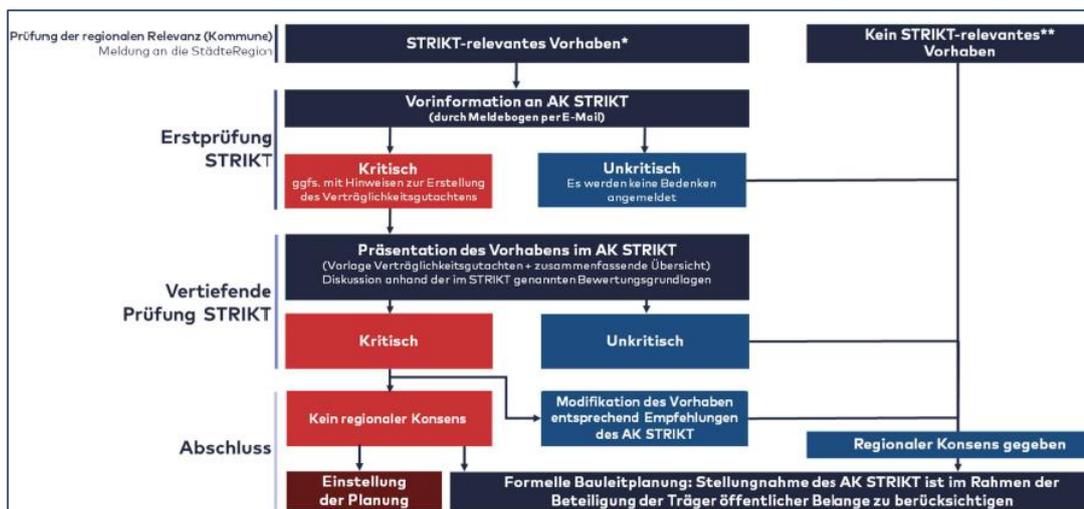


Abbildung 22: Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens des AK STRIKT

Für die Einschätzung hat das STRIKT **Kriterien und Hinweise zur Prüfung und Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben** in Untergliederung nach nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten aufgeführt. Zur

Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit **nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** (Vorhabenkomponenten Lidl, Bäckerei und Rossmann) gilt folgendes Prüfschema:

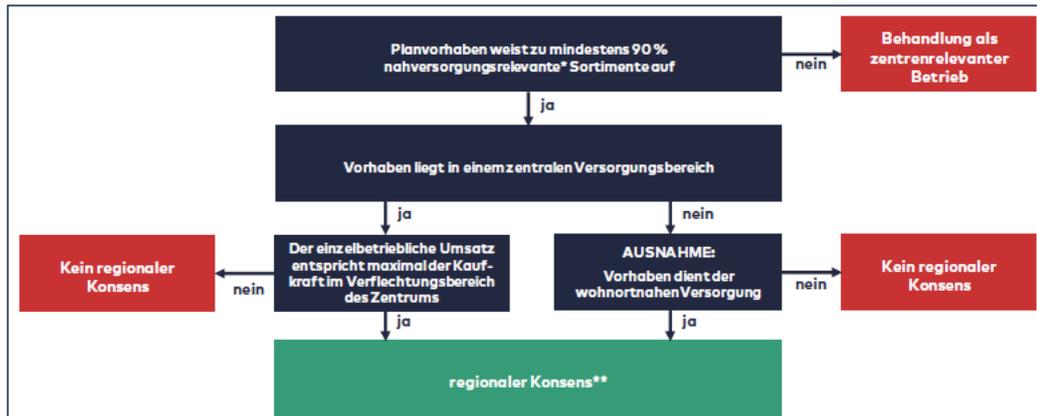


Abbildung 23: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne des AK STRIKT

Prüfschritt 1: Planvorhaben weist zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auf

Mit Blick auf die drei untersuchten Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weisen sowohl der Lidl-Lebensmitteldiscounter als auch der Bäcker einen Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente auf. Demgegenüber erfüllt der prospektive Rossmann-Drogeriemarkt mit einem Anteil von rd. 60 % nahversorgungsrelevanter Sortimente diese Vorgabe nicht, so dass in diesem Fall eine Überprüfung als zentrenrelevanter Betrieb erfolgen muss. **Prüfschritt 1 kann damit für den Lebensmitteldiscounter als auch den Bäcker als erfüllt angesehen werden. Für den Drogeriemarkt muss allerdings eine Behandlung als zentrenrelevanter Betrieb vorgenommen werden.**

Prüfschritt 2: Vorhaben liegt in einem zentralen Versorgungsbereich

Der Vorhabenstandort an der Trierer Straße befindet sich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau aus dem Jahr 2010 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich¹⁹. **Prüfschritt 2 kann damit als erfüllt angesehen werden.**

Prüfschritt 3a: Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums

Der ZVB Ortsmitte Imgenbroich fungiert als Hauptzentrum für das gesamte Stadtgebiet von Monschau. Dabei soll im Sinne des STRIKT der perspektivische Umsatz die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht übersteigen. Für das Vorhaben

¹⁹ Auch in der am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Monschau beschlossenen Abgrenzung ist der Vorhabenstandort dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

an der Trierer Straße gestaltet sich der Umsatz-Kaufkraft-Vergleich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie folgt:

Umsatz-Kaufkraft-Vergleich der nahversorgungsrelevanten Sortimente

	Umsatz in Mio. €*	Marktpotenzial in Stadt Monschau (Mio. €)	Kongruenzgebot
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	12,0	42,0	✓
davon Nahrungs- und Genussmittel	9,5	37,7	✓
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	2,5	5,5	✓

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

*sortimentspezifischer Gesamtumsatz des Vorhabens im Sinne der Agglomerationsregel.

** umfasst die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Tiernahrungs sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel.

Tabelle 26: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich im nahversorgungsrelevanten Sortiment im Sinne des AK STRIKT

Das Vorhaben wird im untersuchten nahversorgungsrelevanten Sortiment die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht übersteigen. **Prüfschritt 3 kann damit als erfüllt angesehen werden.**

Somit ist das Vorhaben im ZVB Ortsmitte Imgenbroich mit Blick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Komponenten Lidl und Bäckerei regional konsensfähig. Für den Rossmann-Drogeriemarkt muss im Folgenden noch eine Prüfung im Sinne eines zentrenrelevanten Betriebs erfolgen.

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** (Vorhabenkomponenten Rossmann, NKD und Elektrofachmarkt) gilt folgendes Prüfschema:



Abbildung 24: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne des AK STRIKT

Prüfschritt 1: Lage in einem abgestimmten Haupt- und Stadtteilzentrum

Der Vorhabenstandort an der Trierer Straße befindet sich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau aus dem Jahr 2010 innerhalb des

zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich²⁰. **Prüfschritt 1 kann damit als erfüllt angesehen werden.**

Prüfschritt 2: Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums

Der ZVB Ortsmitte Imgenbroich fungiert als Hauptzentrum für das gesamte Stadtgebiet von Monschau. Dabei soll im Sinne des STRIKT der perspektivische Umsatz die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht übersteigen. Für das Vorhaben an der Trierer Straße gestaltet sich der Umsatz-Kaufkraft-Vergleich in den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten wie folgt:

Umsatz-Kaufkraft-Vergleich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

	Umsatz in Mio. €*	Marktpotenzial in Stadt Monschau (Mio. €)	Kongruenzgebot
Nahversorgungsrelevanter Bedarf**	12,0	42,0	✓
Bekleidung/ Wäsche	0,9	6,8	✓
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	0,4	2,6	✓
Hausrat/ Dekoartikel	0,4	1,7	✓
Elektrobedarf	5,3	6,6	✓

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

*sortimentspezifischer Gesamtumsatz des Vorhabens im Sinne der Agglomerationsregel.

** umfasst die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Tiernahrungs sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel.

Tabelle 27: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Sinne des AK STRIKT

Das Vorhaben wird in keinem der untersuchten zentrenrelevanten Sortimente die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich übersteigen. **Prüfschritt 2 kann damit als erfüllt angesehen werden.**

Somit ist das Vorhaben im ZVB Ortsmitte Imgenbroich mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente (Vorhabenkomponenten Rossmann, NKD und Elektrofachmarkt) regional konsensfähig.

Sowohl im Segment der nahversorgungsrelevanten Vorhabenkomponenten als auch in den Segmenten der zentrenrelevanten Vorhabenkomponenten konnte somit die **Kompatibilität mit dem Prüfschema zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels** nachgewiesen werden. Ferner sei darauf verwiesen, dass das vorliegende Gutachten die im STRIKT aufgeführten Mindeststandards für die Erstellung von Auswirkungsanalysen (vgl. Kapitel 9.1 im STRIKT 2019) vollständig erfüllt.

²⁰ Auch in der am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Monschau beschlossenen Abgrenzung ist der Vorhabenstandort dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) kompatibel. Dies gilt es bei dem moderierten Abstimmungsverfahren zu berücksichtigen.

8 Exkurs: Alternative Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht-zentrenrelevante Betriebe

Um auch für die Zukunft eine gewisse Flexibilität einer Nutzungsänderung zu erhalten, soll in den beiden Sondergebieten (SO 1 max. 2.180 qm Verkaufsfläche, SO 2 max. 1.650 qm Verkaufsfläche) jeweils auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht werden, die auf max. rd. 10 % der Verkaufsfläche Randsortimente anbieten sollen.

Für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe führt der LEP Nordrhein-Westfalen folgende Grundsätze /Ziele aus:

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

Damit ist in der Bewertung der Verträglichkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe der Umsatz des Vorhabens dem sortimentspezifischen Nachfrage- bzw. Marktpotenzial (Kaufkraft) der Einwohner der Ansiedlungsgemeinde – also der Stadt Monschau gegenüberzustellen. Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der alternativen Szenarien, wenn jeweils die komplette Verkaufsfläche eines Sondergebiets mit

entweder nur Möbel oder nur Bau- und Gartenbedarf belegt wird. Dabei handelt es sich um ein absolutes worst-case-Szenario, da zum einen diese Betriebe auch zentrenrelevante Randsortimente enthalten werden und zum anderen es nicht zu erwarten ist, dass alle Betriebe, die aktuell an dem Standort geplant sind, zeitgleich den Standort verlassen und mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen nachbelegt werden müssten.

Umsatz-Kaufkraft-Vergleich bei der Nutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Hauptsortiment)
SO 1 (max. 2.180 qm VKF)

	max. Verkaufsfläche im Kernsortiment	Flächenleistung in €/qm	Umsatz in Mio. €	Marktpotenzial (Kaufkraft) der EW der Stadt Monschau (Mio. €)	Vorhabenumsatz < Kaufkraft in Monschau
Möbel	2.180	1.900	4,1	4,4	✓
Bau- und Gartenbedarf	2.180	1.700	3,7	8,5	✓

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Umsatz-Kaufkraft-Vergleich bei der Nutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Hauptsortiment)
SO 2 (max. 1.650 qm VKF)

	max. Verkaufsfläche im Kernsortiment	Flächenleistung in €/qm	Umsatz in Mio. €	Marktpotenzial (Kaufkraft) der EW der Stadt Monschau (Mio. €)	Vorhabenumsatz < Kaufkraft in Monschau
Möbel	1.650	1.900	3,1	4,4	✓
Bau- und Gartenbedarf	1.650	1.700	2,8	8,5	✓

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 28: Umsatz-Kaufkraft-Vergleich bei der Nutzung durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

Hier zeigt sich, dass die jeweiligen Vorhabenumsätze kleiner sind als das sortimentspezifische Marktpotenzial (Kaufkraft) der Monschauer Einwohner. Grundsatz 6.5-4 des LEP NRW ist somit erfüllt. Gleiches gilt somit für die Vorgaben aus dem STRIKT.

Gleichwohl durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gar nicht zwingend erforderlich, ist durch die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche auch eine Einhaltung des Ziels 6.5-5 und des Grundsatzes 6.5-6 gegeben.

Die alternative Nutzung des Standorts für nicht-zentrenrelevante Betriebe steht im Einklang mit den landesplanerischen Kriterien.

Fazit

9 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Trierer Straße in Monschau von derzeit 1.000 qm auf dann 1.474 qm Verkaufsfläche. Im Zuge der Gesamtentwicklung sollen darüber hinaus ein Rossmann-Drogeriemarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche, ein Elektrofachmarkt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche, ein NKD-Bekleidungsmarkt mit 400 qm Verkaufsfläche sowie eine Bäckerei mit 50 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche realisiert werden. **Insgesamt steigt die Verkaufsfläche am Standort somit von derzeit 1.000 qm auf dann 3.824 qm Verkaufsfläche.**

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Prüfungsmaßstab hierfür waren **§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB** im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus war gemäß **§ 1 Abs. 4 BauGB** zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren mit Blick auf die negative Einwohnerentwicklung keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Monschau. Gleichwohl wird dies durch den Wirtschaftsfaktor des Tourismus sowohl im Bereich der Übernachtungs- als auch den Tagesbesucher überkompensiert. Ebenfalls positiv ist die leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu bewerten.

Für das Vorhaben ist von einer **intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation** im Raum auszugehen, die sich teilweise limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dieses umfasst neben der Stadt Monschau (= Zone 1) noch die angrenzenden Gemeinden Simmerath und Roetgen (= Zone 2).

Das **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens** beträgt im Jahr 2024 etwa 35.450 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 250,7 Mio. € zurückgehen, wovon rd. 135,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten und rd. 115,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen.

Mit Blick auf die untersuchungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kann für die einzelnen Vorhabenkomponenten Folgendes festgehalten werden:

- Auf einer Verkaufsfläche im **nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** von insgesamt rd. 25.045 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 147,3 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich sowie auf die Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath und ZVB Ortskern Roetgen.
- Auf einer Verkaufsfläche im Bereich **Bekleidung/ Wäsche** von insgesamt rd. 10.440 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 27,5 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich sowie auf die Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath.
- Auf einer Verkaufsfläche im Bereich **Elektrobedarf** von insgesamt knapp 2.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11,3 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.
- Auf einer Verkaufsfläche im Bereich **Hausrat/Dekoartikel** von insgesamt rd. 5.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11,5 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.
- Auf einer Verkaufsfläche im Bereich **Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften** von insgesamt rd. 940 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 3,2 Mio. € Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es nach Realisierung insgesamt einen **Marktanteil im Einzugsgebiet** von rd. 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im Segment Elektro/ Medien mit rd. 21 % erzielt. Im nahversorgungsrelevanten Bedarf liegt der Marktanteil bei etwa 7 % (dabei beläuft sich der Marktanteil im Teilsegment Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel auf rd. 12 %). In den ebenfalls vorhabenrelevanten Segmenten Bekleidung/ Wäsche, Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften sowie Hausrat/ GPK beträgt der Marktanteil zwischen 4-5 %.

Nach den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner ergibt sich für das Vorhaben ein einzelhandelsrelevanter **Brutto-Umsatz** von insgesamt rd. 19,4 Mio. €, davon rd. 12,0 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Aktuell generiert der Lidl-Discounter rd. 7,2 Mio. € Umsatz (davon rd. 6,7 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf). Der mit der Vorhabenrealisierung einhergehende **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) am Standort wird im worst-case damit bei insgesamt rd. 12,2 Mio. € liegen, wovon der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (rd. 5,3 Mio. €) sowie das Segment Elektro/ Medien (rd. 5,2 Mio. €) entfällt.

Die jeweils einzeln ermittelten **Umverteilungsquoten** in den untersuchten Segmenten werden keine mehr als unwesentlichen Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets auslösen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer**

Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen damit in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Faktisch wird es durch die Umstrukturierung insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich kommen. Durch die Absicherung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe wird dieser eine Aufwertung erfahren, was wiederum die Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums nach sich zieht. **Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortimentspezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.**

Ferner wird das Vorhaben den weiteren Vorgaben des LEP NRW (Ziel 6.5-1 und Ziel 6.5-2) aufgrund der **Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs sowie eines zentralen Versorgungsbereichs** (ZVB Ortskern Imgenbroich) bzgl. der Integration des Standorts gerecht. Darüber hinaus ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen des **Städtereionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT)** aus dem Jahr 2019 (Fort-schreibung) kompatibel. Dies gilt es bei dem moderierten Abstimmungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Vorhaben der Erweiterung und Ergänzung des Lidl-Standorts an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich ist daher verträglich und zulässig. Zudem wird dadurch ein bestehender Einzelhandelsstandort in einem zentralen Versorgungsbereich per Saldo sowie letztlich die verbrauchernahe Versorgung in Monschau deutlich aufgewertet und vor allem zukunftsfähig abgesichert.

Hamburg, 07. Juli 2022/ 03. Februar 2023


Ulrike Rehr


David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH