



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Monschau  
FB I.1 Planung / Hochbau  
Stephan Dicks  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

(per email an [stephan.dicks@stadt.monschau.de](mailto:stephan.dicks@stadt.monschau.de))

Hamburg, 5. März 2020

**Stellungnahme: Ex-post-Bewertung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau**

Sehr geehrter Herr Dicks,

gerne liefern wir Ihnen eine ergänzende Stellungnahme zur Stabilität und Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Monschau und Roetgen nach der Ansiedlung des Kaufland-Marktes an der Straße „Auf Beuel“ in Monschau.

Auswirkungen zu Lasten des Zentrums „Monschau-Imgenbroich“

Im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf das Zentrum Monschau-Imgenbroich wie folgt bewertet:

„Die Wirkungsanalyse hat für die bestehenden Betriebe im Zentrum von Imgenbroich einen Umsatzrückgang von 12,1 % ermittelt. Hierbei ist zu betonen, dass gleichzeitig, durch die Ansiedlung im Zentrum, insgesamt eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs mit der geplanten Kaufland-Ansiedlung resultiert. Gleichwohl die Ansiedlung evtl. eine leichte Schwächung des südlichen Zentrums hervorrufen wird, fördert das Vorhaben gleichzeitig eine weitere Integration des geplanten Busbahnhofs in das bestehende Zentrum. Zudem sind die bestehenden Betriebe im Umfeld – die Frequenz am Standort ist gut – als ökonomisch stabil zu bewerten. Städtebauliche Nachteile gravierender Art sind damit mit der Ansiedlung von Kaufland nicht für das bestehende Zentrum zu erwarten.“

Friedrich-Ebert-Damm 311  
22159 Hamburg  
Telefon +49 40 645577-0  
Telefax +49 40 645577-33  
[www.dr-lademann-partner.de](http://www.dr-lademann-partner.de)  
[info@dr-lademann-partner.de](mailto:info@dr-lademann-partner.de)

Altmarkt 10d  
01067 Dresden  
Telefon +49 351 8134-502  
[dresden@dr-lademann-partner.de](mailto:dresden@dr-lademann-partner.de)

Prinzenallee 7  
40549 Düsseldorf  
Telefon +49 211 52391-448  
[duesseldorf@dr-lademann-partner.de](mailto:duesseldorf@dr-lademann-partner.de)

Königstraße 10c  
70173 Stuttgart  
Telefon +49 711 22254-489  
[stuttgart@dr-lademann-partner.de](mailto:stuttgart@dr-lademann-partner.de)

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

Commerzbank AG  
IBAN: DE66 2004 0000  
0220 1721 00  
BIC: COBADEFF

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500  
Steuer-Nr. 50/739/00370



In einer Ex-post-Bewertung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs „Monschau-Imgenbroich“ in der Stadt Monschau haben sich einige versorgungsstrukturelle Veränderungen ergeben, die allerdings nicht als vorhabeninduziert infolge der Kaufland-Ansiedlung zu bewerten sind und nicht zu einem Funktionsverlust des Zentrums geführt haben. Noch heute wird der zentrale Versorgungsbereich in Monschau-Imgenbroich durch eine Vielzahl von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, mit dem Kristallisationskern um das Kaufhaus Victor (u.a. C&A, Aldi Süd, dm, C&A, KiK), geprägt. Im Jahr 2018 hat der Lebensmitteldiscounter Netto (suboptimale Verkaufsfläche ohne Erweiterungsperspektive) den Standortbereich verlassen, ohne allerdings eine Versorgungslücke zu hinterlassen. Die Flächen wurden zeitnah durch einen Woolworth-Markt nachgenutzt, sodass das Zentrum insgesamt im Bekleidungssegment gestärkt werden konnte. Auch der Elektrofachmarkt MEDIMAX hat das Zentrum und den Verbundstandort mit TEDI und Takko weiter nördlich verlassen, was allerdings der Marktsituation in der Elektronikbranchen insgesamt mit hohen Umsatzabflüssen in Richtung Onlinehandel geschuldet ist und nicht in Verbindung mit der Ansiedlung von Kaufland gebracht werden kann. Die Flächen wurden durch den Sonderpostenmarkt B&M nachgenutzt, sodass kein struktureller Leerstand entstanden ist.

Insgesamt ist der zentralen Versorgungsbereich „Monschau-Imgenbroich“ seit der Ansiedlung von Kaufland noch stabiler und funktionsfähiger aufgestellt als zuvor.

#### Auswirkungen zu Lasten der „Ortsmitte Roetgen“

Im Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortsmitte Roetgen wie folgt bewertet:

„Die „Ortsmitte Roetgen“ verfügt über eine Vielzahl von nahversorgungsrelevanten Betrieben (Norma, E-aktiv Markt Peters, Netto, Aldi Süd, DM etc.). Edeka als einziger Vollversorger verfügt mit nur knapp über 1.000 qm Verkaufsfläche über keine herausgehobene Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Vielmehr wird die Nahversorgung durch die Summe der nahversorgungsrelevanten Betriebe gedeckt. Für diese – ist in der Summe – keine Vorschädigung zu erkennen. Die Ortsmitte Roetgen ist in ihrer Ausgangssituation für die Nahversorgung als stabil bewertet worden. Eine Umverteilungsquote von 5,7 % bzw. 1,3 Mio. € kann demnach nicht die dortige Versorgungsstruktur wesentlich beeinträchtigen.“



In einer Ex-post-Bewertung zeigt sich, dass sich der zentrale Versorgungsbereich ‚Ortsmitte Roetgen‘ nach der Abgrenzung im STRIKT heute sogar noch funktionsfähiger und stabiler aufstellt, als vor der Ansiedlung von Kaufland in Monschau. Dies hängt im Wesentlichen mit der Erweiterung des einzigen Vollsortimenters EDEKA an der Rosentalstraße auf 1.500 qm Verkaufsfläche und dem deutlich moderneren Erscheinungsbild zusammen. Mit dem Umbau fand zudem ein Wechsel der selbstständigen Kaufleute statt, sodass der Vollsortimenter nicht mehr als E-aktiv Markt Peters, sondern unter dem Namen EDEKA Holland firmiert. Der Markt übernimmt heute eine deutlich herausgehobenere Versorgungsfunktion für Roetgen als vor der Kaufland-Ansiedlung in Monschau. Auch der ansonsten sehr weiträumige Bereich, der sich über den Großteil des Hauptortes erstreckt, weist keine vorhabeninduzierten Schädigungen auf. Der historisch gewachsene Ortskern übernimmt noch heute nur bedingt eine Versorgungsfunktion, die vielmehr der linearen Ansammlung entlang der Bundesstraße 258 von zumeist nahversorgungsrelevanten Betrieben zukommt. Die seinerzeit erfassten strukturprägenden Betriebe Norma, Netto, Aldi Süd und dm sind auch heute noch vorhanden und profitieren von ihrer gut frequentierten Lage an der Bundesstraße.

Zusammenfassend lässt sich damit konstatieren, dass auch für die Zentren in Monschau und Roetgen in einer Ex-post-Bewertung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Stabilität infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau festzustellen sind.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Rehr

Albert Schmeer

Dr. Lademann & Partner GmbH