



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die Straße Auf Beul in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Erweiterungsvorhaben



## Endbericht

Im Auftrag der IGV GmbH & Co KG  
Hamburg, 06.11.2023/ 09.09.2024



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Straße Auf Beul in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: DLP3094

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Uwe Seidel, 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

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
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>9</b>
3.1	Lage im Raum	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>12</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>18</b>
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet (nur Deutschland)	18
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet (nur Deutschland)	25
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	27
5.3.1	ZVB Innenstadt Monschau	28
5.3.2	ZVB Ortsmitte Imgenbroich	30
5.3.3	ZVB Ortsmitte Simmerath	32

5.3.4	ZVB Ortsmitte Roetgen	35
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>38</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	38
6.2	Wirkungsprognose	43
6.2.1	Vorbemerkungen	43
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	45
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>51</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	51
7.2	Zur Einfügung des Vorhabens in sein Standortumfeld	52
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche	53
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>58</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Eine der Zufahrten über die Straße Auf Beuel	4
Abbildung 3: Zentralen Omnibusbahnhof im Ortsteil Imgenbroich	4
Abbildung 4: Kaufland-Verbrauchermarkt an der Straße Auf Beuel in der Stadt Monschau	5
Abbildung 5: Blick entlang der Straße Auf Beuel in Richtung Norden	6
Abbildung 6: Blick entlang der Straße Auf Beuel in Richtung Süden	6
Abbildung 7: Lage im Raum	9
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet innerhalb Deutschlands	20
Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich)	21
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich)	22
Abbildung 13: real-Verbrauchermarkt in Monschau (sonstige Lage)	22
Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)	22
Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)	23
Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)	23
Abbildung 17: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (sonstige Lage)	23
Abbildung 18: Edeka-Verbrauchermarkt in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)	24
Abbildung 19: Netto-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)	24
Abbildung 20: Norma-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)	24
Abbildung 21: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (sonstige Lage)	25
Abbildung 22: Blick auf den Markt im ZVB Innenstadt Monschau	28

Abbildung 23: Blick entlang der Rurstraße im ZVB Innenstadt Monschau	29
Abbildung 24: Blick entlang der Trierer Straße im ZVB Ortsmitte Imgenbroich	31
Abbildung 25: Blick auf mehrere Fachmärkte im ZVB Ortsmitte Imgenbroich	31
Abbildung 26: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Simmerath	33
Abbildung 27: Blick auf eine Fachmarktzeile an der Humboldtstraße im ZVB Ortsmitte Simmerath	34
Abbildung 28: Blick entlang der Bundesstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen	36
Abbildung 29: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland)	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland)	26
Tabelle 7: Marktanteile des Kaufland-Verbrauchermarkts (Status quo)	39
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (Status quo)	39
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts nach der real-Schließung	40
Tabelle 10: Marktanteile des erweiterten Kaufland-Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets	40
Tabelle 11: Umsatzstruktur des erweiterten Kaufland-Verbrauchermarkts	41
Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung	41
Tabelle 13: Marktanteilszuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung	42
Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (ohne Nachnutzung real-Verbrauchermarkt)	47

Tabelle 15: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung (bei gleichwertiger Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts)	48
Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens Vorhabenrealisierung (bei gleichwertiger Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts)	49

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Auf Beul in Monschau ist die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts von rd. 2.700 qm auf rd. 3.000 qm Verkaufsfläche geplant.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und war somit nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Einfügung des Vorhabens ist durch das bereits großflächige Vorhabenobjekt selbst gegeben.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher war nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt. Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Zudem war hier zu berücksichtigen, dass der real-Markt an der Hans-Georg-Weiss-Straße in Monschau im März 2024 vom Markt gegangen ist. Vor diesem Hintergrund haben wir die Berechnungen in zwei Szenarien durchgeführt (mit und ohne Schließung bzw. Nachnutzung von real).

## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen ist für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung der Eigenart der näheren Umgebung;
- 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);

- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **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; Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurde in einem zweiten Szenario auch die Schließung von real mit berücksichtigt;
- **Städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich eventuell erwartbarer schädlicher Auswirkungen im Sinne von § 34 BauGB:
  - Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung,
  - Auswirkungen auf faktische zentrale Versorgungsbereiche.

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;
- **Aktualisierende Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens innerhalb Deutschlands;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung;
- **Aktualisierende Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und faktischen Zentren** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Monschauer Ortsteil Imgenbroich im Bereich Auf Beul zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Trierer Straße (B 258) sowie die Straße Auf Beul.



Abbildung 2: Eine der Zufahrten über die Straße Auf Beuel

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über den Zentralen Omnibusbahnhof (Haltestelle Monschau Imgenbroich Bushof) in rd. 400 m Entfernung an der Trier Straße im Bereich des Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO). Der Standort ist somit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, wenngleich der Fußgängerweg zur Bushaltestelle noch fertiggestellt werden muss. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten sind ebenfalls gegeben.



Abbildung 3: Zentralen Omnibusbahnhof im Ortsteil Imgenbroich

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

Das **Vorhabenareal** ist seit Dezember 2015 durch großflächigen Einzelhandel im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs in Form des bereits

bestehenden Kaufland-Verbrauchermarkts sowie einer vorgelagerten, leistungsfähigen Stellplatzanlage geprägt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße Auf Beuel.



Abbildung 4: Kaufland-Verbrauchermarkt an der Straße Auf Beuel in der Stadt Monschau

Das **Standortumfeld** ist gegenwärtig durch heterogene Nutzungen geprägt:

- In **Richtung Osten** schließen zunächst Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (u.a. Das Futterhaus) an den Standort an. Darüber hinaus sind an der Trierer Straße noch mehrere Einfamilienhäuser sowie der Busbahnhof von Imgenbroich vorhanden.
- In **Richtung Süden** folgen nach einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mehrere Fachmärkte (u.a. Jawoll-Markt, Takko, Tedi) sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Ferner erstrecken sich entlang der Straße Hengstbrüchelchen mehrere Einfamilienhäuser.
- In **Richtung Westen** wird das Standortumfeld durch die Siedlungsläufer des Ortsteils Imgenbroich in Form von mehreren Einfamilienhäusern entlang der Straße Hengstbrüchelchen sowie dem Fahrradgeschäft Offermann (Hengstbrüchelchen 50) geprägt.
- In **Richtung Norden** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an den Kaufland-Verbrauchermarkt an. Zukünftig ist in diesem Bereich die Etablierung von weiteren Gewerbebetrieben vorgesehen.

Der Vorhabenstandort wurde im Rahmen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau von 2010** als potenzieller Entwicklungsstandort zur Ergänzung der Nahversorgung im Ortsteil Imgenbroich empfohlen, da innerhalb des bisherigen Zentrums keine geeigneten Flächen verfügbar waren, die eine ausreichende Dimensionierung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters hatten. Daher wurde am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Monschau beschlossen, die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereichs nach Norden - mit Einbeziehung des Vorhabenstandorts - zu

erweitern. Der Vorhabenstandort befindet sich somit innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich.



Abbildung 5: Blick entlang der Straße Auf Beuel in Richtung Norden



Abbildung 6: Blick entlang der Straße Auf Beuel in Richtung Süden

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts an der Straße Auf Beul in der Stadt Monschau von aktuell rd. 2.700 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 3.000 qm. Somit handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 300 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Kaufland-Verbrauchermarkts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>1</sup> wird erfahrungsgemäß sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkaufsflächenstrukturierung des bereits heute aktiven Markts bei ca. 10 % (rd. 270 qm Verkaufsfläche) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	2.430	270	2.700
aperiodischer Bedarf	270	30	300
<b>Gesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>300</b>	<b>3.000</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Der Vorhabenstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist folglich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.<sup>2</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

<sup>1</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

<sup>2</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

An der Straße Auf Beuel 19 in der Stadt Monschau ist die Erweiterung eines Kaufland-Verbrauchermarkts von gegenwärtig rd. 2.700 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 3.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Dies entspricht einer Verkaufsflächenerweiterung von rd. 300 qm (davon rd. 270 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich). Der Standort ist sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten als auch über den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV sehr gut erreichbar und befindet sich in integrierter Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich. Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im unbeplanten Innenbereich stellt der § 34 BauGB den Prüfmaßstab dar.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

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 7: 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 Grundzentren<sup>3</sup> ausgewiesen und gewährleisten ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Monschau verlief seit 2019 mit einem Zuwachs von rd. 0,3 % p.a. positiv. Insgesamt lebten in Monschau Anfang 2024 knapp 11.900 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Monschau im Vergleich

Gemeinde, Regierungsbezirk, Bundesland	2019	2024	abs.	+/- 19/24	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Monschau</b>	<b>11.726</b>	<b>11.895</b>	<b>169</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>
Simmerath	15.377	15.955	578	3,8	0,7
Roetgen	8.640	8.765	125	1,4	0,3
Städteregion Aachen	555.465	564.444	8.979	1,6	0,3
<b>Regierungsbezirk Köln</b>	<b>4.468.904</b>	<b>4.543.189</b>	<b>74.285</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>17.932.651</b>	<b>18.190.422</b>	<b>257.771</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>

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

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Auch die Nachbargemeinden Simmerath und Roetgen konnten in den letzten Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen. Sowohl die Städteregion Aachen als auch der

<sup>3</sup> In Nordrhein-Westfalen hat jede Gemeinde im Sinne des LEP mindestens den Status eines Grundzentrums.

Regierungsbezirk Köln sowie das Bundesland Nordrhein-Westfalen verzeichnen ebenfalls eine vergleichbare positive Bevölkerungsentwicklung von rd. +0,3 % p.a..

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Monschau kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Monschau daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**gut 11.900 Einwohnern.**

Die Stadt Monschau verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>5</sup> von 102,3. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit auf dem Niveau des Regierungsbezirks (101,8) und fällt im Vergleich zum Schnitt der Städteregion Aachen (94,4) sowie zum Landesdurchschnitt (98,7) überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren mit Blick auf die positive Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Monschau. 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).

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

## 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 in Monschau übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfelds, 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. Ferner wurde für die Abgrenzung des Einzugsgebiets auf Daten einer im Jahr 2018 durchgeführten Kundenherkunftsbefragung sowie einer Stellplatzanalyse für den Kaufland-Verbrauchermarkt zurückgegriffen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment). Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der Stadt Monschau neben dem zu erweiternden Verbrauchermarkt (Vorhaben) mit einem Lidl-Markt (rd. 500 m Entfernung in südlicher Richtung) sowie einem Aldi-Markt (rd. 900 m Entfernung in südlicher Richtung) noch zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer discountorientierten Ausrichtung. Darüber hinaus besteht zum Zeitpunkt der Erhebung in rd. 1,1 km Entfernung in der Hans-Georg-Weiss-Straße noch ein real-Verbrauchermarkt, welcher im März 2024 vom Markt gegangen ist. Der Kaufland-Verbrauchermarkt stellt somit mittlerweile den einzigen vollsortimentierten Lebensmittelbetrieb innerhalb der Stadt Monschau dar. Darüber hinaus 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.

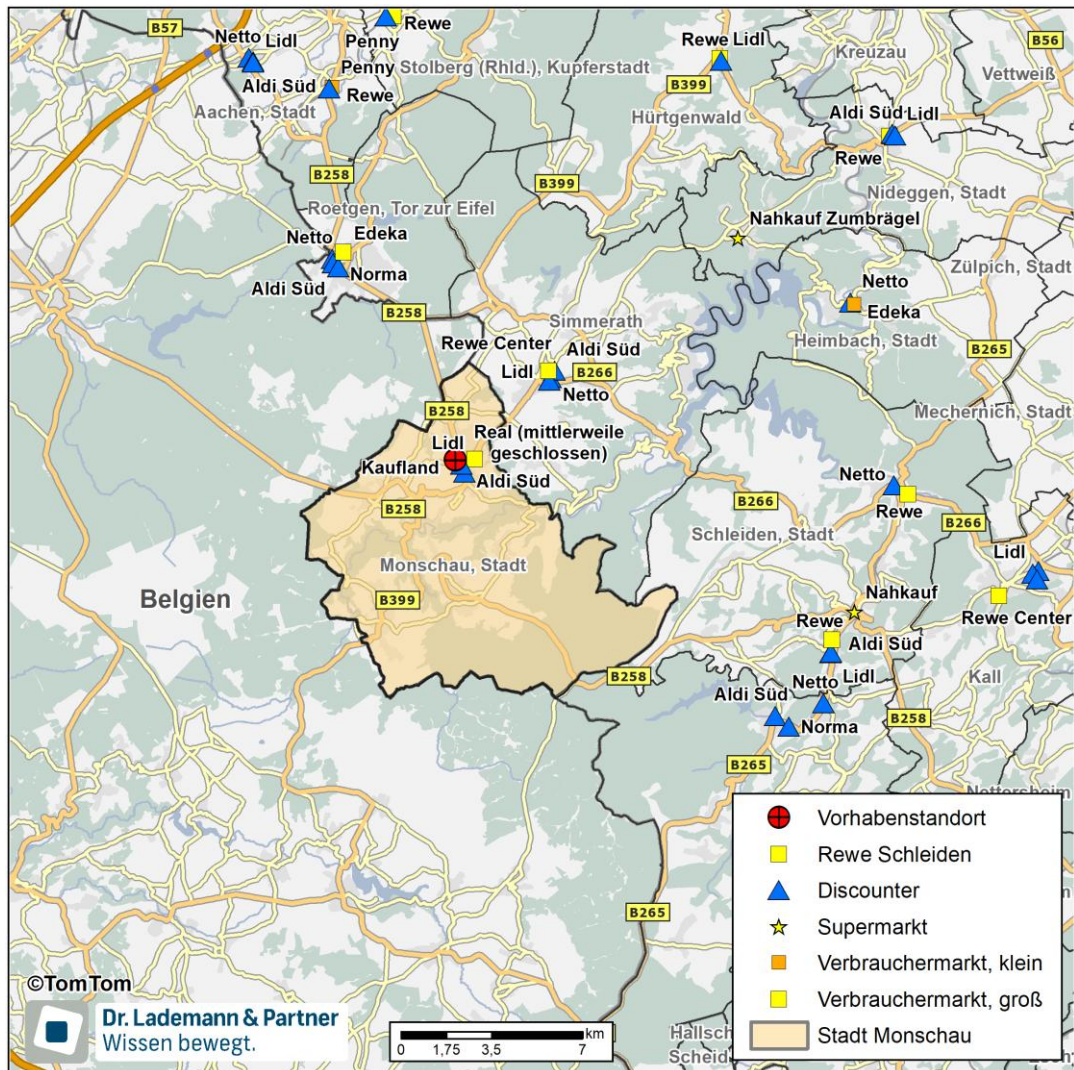


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

**Außerhalb der Stadt Monschau** (auf deutscher Seite) befindet sich darüber hinaus eine Vielzahl von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben. So befinden sich innerhalb der östlich angrenzenden Gemeinde Simmerath insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Diese befinden sich alle innerhalb des Kernorts von Simmerath. Neben den drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto) steht vor allem der Rewe-Verbrauchermarkt in einem starken Wettbewerbsverhältnis mit dem Kaufland in der Stadt Monschau (Vorhaben). Auch die nördlich angrenzende Gemeinde Roetgen hält ein ansprechendes Angebot an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben vor. Hier stehen ebenfalls drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto, Norma) einem Verbrauchermarkt (Edeka) gegenüber. Das östlich angrenzende Mittelzentrum Schleiden (rd. 25 km Entfernung zum Vorhabenstandort) verfügt über insgesamt fünf strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Mit den beiden Lebensmitteldiscountern 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. Im Ortsteil Gemünd sind ferner noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter und ein Rewe-Verbrauchermarkt ansässig. In der südlich an Monschau angrenzenden Gemeinde Hellenthal sind mit insgesamt drei Lebensmitteldiscountern weitere Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Ein Vollsortimenter 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 Lebensmittelangebot auf belgischer Seite durch andere Strukturen geprägt: Aufgrund der großen Preisunterschiede zum belgischen Einzelhandel und der deutlich breiteren Sortimentsvielfalt als bei kleinen Verbrauchermärkten und normalen Lebensmitteldiscountern stellt der Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau eine attraktive Einkaufsalternative für die Bewohner aus Belgien dar, so dass ein deutlicher 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.

## 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). Zwar besteht in den beiden Gemeinden der Zone 2 jeweils ein Verbrauchermarkt, dennoch werden diese unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Positionierungen der einzelnen Betreiber dem Einzugsgebiet zugerechnet. Während Kaufland insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden abzielt, können sich Verbrauchermärkte wie Edeka und Rewe hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz nochmals von Kaufland abheben. Ein wesentlicher Anteil des Einzugsgebiets erstreckt sich zudem auf die belgischen Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach und Büllingen, die überwiegend deutschsprachig sind und damit eine deutliche Ausrichtung auf Deutschland haben (Zone 3).



## Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Monschau

Bereich	2024	2025
Zone 1	11.895	11.930
Zone 2	24.720	24.820
Zone 3	38.833	38.570
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>75.448</b>	<b>75.320</b>

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 597,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen innerhalb des Einzugsgebiets von einem leichten **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 596,3 Mio. € (-1,3 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 322,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf	44,1	96,3	181,9	322,3
Aperiodischer Bedarf*	37,5	81,9	154,6	274,0
<b>Gesamt</b>	<b>81,6</b>	<b>178,2</b>	<b>336,6</b>	<b>596,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

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) sowie aufgrund ihrer deutlichen Ausrichtung auf den Einzelhandel in Deutschland noch die belgischen Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach und Büllingen (= Zone 3). Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2025 gut 75.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 596 Mio. € zurückgehen, wovon rd. 322 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen. Auf deutscher Seite des Einzugsgebiets ist gleichwohl auf Basis der positiven Einwohnerprognose mit einem leichten Marktwachstum zu rechnen.

## 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 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet (nur Deutschland)

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>8</sup> des Vorhabens durchgeführt.

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

vorgehalten.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Innenstadt Monschau	8	300
ZVB Ortskern Imgenbroich	13	5.840
Sonstige Lagen	12	3.995
<b>Zone 1</b>	<b>33</b>	<b>10.135</b>
ZVB Ortskern Simmerath	17	6.750
ZVB Ortskern Roetgen	19	5.300
Sonstige Lagen	23	2.860
<b>Zone 2</b>	<b>59</b>	<b>14.910</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>92</b>	<b>25.045</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland)**

<sup>8</sup> 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). Betriebe in der Zone 3 des Einzugsgebiets (Belgien) wurden nicht erhoben, da die dortigen Betriebe staatsübergreifend keinen städtebaulichen Schutzanspruch haben.

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 (Vorhaben) sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi ansässig. Im [ZVB Ortskern Simmerath](#) sowie im [ZVB Ortskern Roetgen](#) sind ebenfalls drei (Rewe, Lidl, Netto) bzw. vier (Edeka, Aldi, Netto, Norma) strukturprägende Lebensmittelbetriebe vorhanden. 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 periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. In den [sonstigen Lagen](#) der Zone 1 sind mit knapp 4.000 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf ebenfalls nennenswerte Verkaufsflächenstruktur vorhanden, welche vor allem durch den real-Verbrauchermarkt in der Hans-George-Weiss-Straße geprägt werden<sup>9</sup>. Die Verkaufsfläche in den sonstigen Lagen der Zone 2 liegt insgesamt bei knapp 2.900 qm.

Die [Verkaufsflächendichte](#) innerhalb der deutschen Gemeinden im Einzugsgebiet (Zone 1 + Zone 2) beträgt rd. 700 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 540 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf einen quantitativ hohen Besatz an Verkaufsfläche und eine intensive Wettbewerbssituation hin.

Betrachtet man die [Versorgungsstruktur](#) im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, lässt sich eine starke Schieflage zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter innerhalb des Einzugsgebiets feststellen: so stehen insgesamt acht Lebensmitteldiscounter lediglich vier vollsortimentierten Anbietern gegenüber. Mit Blick auf die zwischenzeitlich erfolgte Schließung von real hat sich diese Schieflage noch weiter verstärkt. Der Kaufland-Verbrauchermarkt (= Vorhaben) fungiert aktuell als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb der Stadt Monschau.

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

---

<sup>9</sup> Zum Zeitpunkt der Erhebung war der real-Markt noch am Netz. Mittlerweile hat er geschlossen. Da der Standort aber noch nicht überplant wird und jederzeit nachgenutzt werden kann, wird der Markt an dieser Stelle noch in den Zahlen inkludiert. In der Wirkungsanalyse werden in weiterer Folge zwei Varianten erstellt: Mit und ohne relevanter Nachnutzung von real.

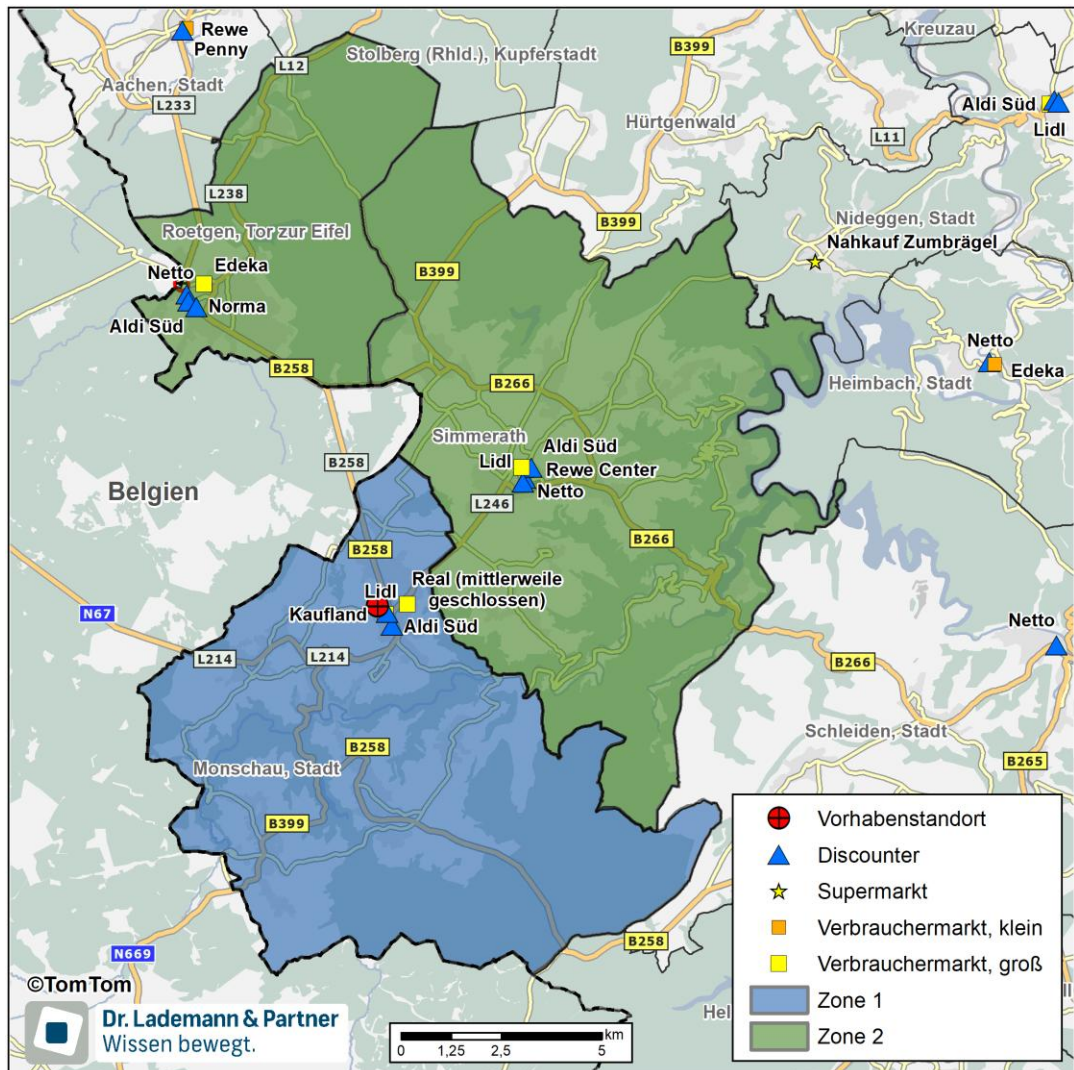


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet innerhalb Deutschlands

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befinden sich neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau (= Vorhaben) insgesamt elf weitere strukturprägende Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs:

#### Stadt Monschau (= Zone 1):

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Schmöttsgasse 6 in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich);
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Trierer Str. 224 in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich);
- real-Verbrauchermarkt, Hans-Georg-Weiss-Straße 8 in Monschau (sonstige Lage)<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Mittlerweile geschlossen.

### 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).



Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich)



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Monschau (ZVB Ortsmitte Imgenbroich)



Abbildung 13: real-Verbrauchermarkt in Monschau (sonstige Lage)



Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)



Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)



Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (ZVB Ortsmitte Simmerath)



Abbildung 17: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Simmerath (sonstige Lage)



Abbildung 18: Edeka-Verbrauchermarkt in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)



Abbildung 19: Netto-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)



Abbildung 20: Norma-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (ZVB Ortsmitte Roetgen)



Abbildung 21: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Roetgen (sonstige Lage)

## 5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet (nur Deutschland)

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im deutschen Einzugsgebiet (Zone 1 und Zone 2) wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Zone 1 und Zone 2 des Einzugsgebiets (nur Deutschland) 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.

### 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
<b>Zone 1</b>	<b>10.135</b>	<b>57,6</b>
ZVB Ortskern Simmerath	6.750	35,0
ZVB Ortskern Roetgen	5.300	35,2
Sonstige Lagen	2.860	19,5
<b>Zone 2</b>	<b>14.910</b>	<b>89,7</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>25.045</b>	<b>147,3</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland)**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt knapp 5.800 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern, Drogeriemärkten sowie Bäckereien getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 105 % für das Einzugsgebiet (nur Deutschland bzw. Zone 1 und Zone 2), die insgesamt auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 25.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland bzw. Zone 1 und Zone 2) werden rd. 147 Mio. € Umsatz generiert. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 105 % weisen auf Kaufkraftzuflüsse durch Kundenpotenzial von außerhalb des Einzugsgebiets (nur Deutschland) hin.

## 5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im nachfolgenden Kapitel werden die wesentlichen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen. Von Relevanz bei einer Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB sind dabei ausschließlich die faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche. Standortbereiche, die diese Funktion faktisch nicht erfüllen, sind bei der Bewertung des Vorhabens auch nicht als solche zu berücksichtigen, selbst wenn sie im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind.

Ein Standortbereich kann im Sinne der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur<sup>11</sup> dann als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, wenn er die folgenden städtebaulichen und funktionalen Anforderungen voll umfänglich erfüllen kann:

- eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion
- ein strukturprägender Einzelhandelsbesatz („kritische“ Angebotsmasse)
- ergänzende Komplementärnutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen)
- städtebauliche Qualität/Aufenthaltsqualität
- fußläufige Erreichbarkeit sowie leistungsfähige Anbindung an MIV und ÖPNV

Es wird explizit auch darauf verwiesen, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen muss. Die Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen. Gemäß der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht (u.a. § 34 Abs. 3 BauGB) können nur die „echten“ Zentren typen einen besonderen Schutzanspruch für sich ableiten, nicht jedoch solitär gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Da es nach § 34 BauGB ausschließlich auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort ankommt, wurde in diesem Zusammenhang zusätzlich bewertet, ob die in den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten planerisch ausgewiesenen städtischen Zentren derzeit in der Lage sind, die ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktionen auch faktisch zu erfüllen. Als Grundlage bzw. Orientierungsrahmen wurden die Abgrenzungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau von 2010<sup>12</sup>, des Städte-regionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) sowie des kommunalen

<sup>11</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

<sup>12</sup> 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.

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, welche die Versorgungsfunktion auch faktisch ausfüllen.

### 5.3.1 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.



Abbildung 22: Blick auf den Markt im ZVB Innenstadt Monschau

Die städtebauliche 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 seinen restaurierten Fachwerkhäusern, der Burg und dem Aukloster kann als sehr positiv bewertet werden und trägt zur außerordentlichen touristischen Bedeutung dieser bei. Mit dem Marktplatz 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.

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

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).



Abbildung 23: Blick entlang der Rurstraße im ZVB Innenstadt Monschau

**Im periodischen bzw. 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 periodischen bzw. 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 periodischen Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost bereitgestellt.

### 5.3.2 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 Altstadt kern 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 24: Blick entlang 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. C&A, das Modehaus Victor, Depot, Woolworth, Takko, Reno und Kik fungieren. Im langfristigen Bedarfsbereich ist darüber hinaus noch ein Baumarkt, ein Jysk-Markt sowie ein Sonderpostenmarkt Jawoll ansässig. Das umfassende Einzelhandelsangebot im aperiodischen Bedarfsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs strahlt somit über die Stadtgrenzen von Monschau hinaus.



Abbildung 25: Blick auf mehrere Fachmärkte im ZVB Ortsmitte Imgenbroich

Im **periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** sind vor allem die beiden strukturprägenden Lebensmitteldiscounter sowie der Kaufland-Verbrauchermarkt (Vorhaben) als Hauptmagnetbetriebe aufzuführen. Dabei kann sowohl dem Lidl-Lebensmitteldiscounter 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 periodischen bzw. 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).

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 strahlt der ZVB Ortsmitte von Imgenbroich auf die gesamte Stadt Monschau sowie auch in die Region aus. Im periodischen Bedarfsbereich sind neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt (Vorhaben) u.a. noch zwei moderne und leistungsfähige Lebensmitteldiscounter ansässig. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich als stabil und voll funktionsfähig einzustufen.

### 5.3.3 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 Bus-hof 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 26: 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.



Abbildung 27: Blick auf eine Fachmarktzeile an der Humboldtstraße im ZVB Ortsmitte Simmerath

Im periodischen bzw. 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. Auch 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 periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich durch einen Getränkemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckereien, Fleischerei) sowie durch Apotheken. Insgesamt wird im periodischen bzw. 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 Versorgungsbereichs 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.

#### 5.3.4 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 **städtebauliche 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 28: 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 Rathauses). Darüber hinaus sind sowohl das ÖPNV-Angebot als auch die fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad gegeben.



Abbildung 29: Blick entlang der Hauptstraße im ZVB Ortsmitte Roetgen

Die **Einzelhandelsstruktur** ist mehrheitlich dem nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen 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. Buchhandlung, Boutique, Fahrradgeschäft).

Im periodischen bzw. 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. Getränkemarkte, Bäckereien, Fleischerei, Apotheke) vertreten. Insgesamt wird im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 5.300 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 Einzelhandelsbetriebs 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 Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist 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 wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Kaufland-Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. So beläuft sich der Marktanteil des Kaufland-Markts im Einzugsgebiet (inkl. Zone 3; Belgisches Einzugsgebiet) bis zur Schließung von real auf insgesamt rd. 2 % bzw. 4 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

---

 Marktanteile des Kaufland-Verbrauchermarkts im Einzugsgebiet (status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	44,0	95,9	183,2	323,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0	5,4	2,5	12,0
Marktanteile	9%	6%	1%	4%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	37,4	81,5	155,7	274,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,4	0,2	1,0
Marktanteile	0,9%	0,5%	0,1%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	81,3	177,5	338,8	597,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,4	5,9	2,7	13,0
Marktanteile	5%	3%	1%	2%

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

**Tabelle 7: Marktanteile des Kaufland-Verbrauchermarkts (Status quo)**

Dabei stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort wie folgt dar:

---

 Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.430	5.200	12,6
aperiodischer Bedarf	270	3.800	1,0
Gesamt	2.700	5.060	13,7

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

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (Status quo)**

Im Zuge der Schließung des real-Verbrauchermarkts kommt/kam es gleichwohl zu einer Umverteilung der durch den Marktaustritt freiwerdenden Kundenströme bzw. Umsatzpotenziale, woran der Kaufland-Verbrauchermarkt (Vorhaben) als typgleicher Betriebstyp sowie der räumlichen Nähe zu einem Großteil partizipieren wird (rd. + 8,3 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich). Daher stellt sich die jährliche Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätze) des Kaufland-Verbrauchermarkts (ohne Verkaufsflächenerweiterung) nach der Schließung des real-Verbrauchermarkts wie folgt dar:

### Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (nach Schließung des real-Markts)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.430	8.600	20,9
aperiodischer Bedarf	270	4.000	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>8.200</b>	<b>22,0</b>

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

**Tabelle 9: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts nach der real-Schließung**

### Der exogene Prozess der real-Schließung bzw. der damit für Kaufland einhergehende Mehrumsatz muss somit unabhängig der anvisierten Verkaufsflächenerweiterung betrachtet werden.

Kommt es zudem zusätzlich zu einer Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts so ist für das Jahr 2025 (Marktwirksamkeit des Vorhabens) davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 4 % erreicht. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 (= Stadt Monschau) liegt dieser bei rd. 16 %, in der Zone 2 und Zone 3 ist von etwa 10 % bzw. 2 % auszugehen.

### Marktanteile des Kaufland-Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	44,1	96,3	181,9	322,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,1	9,5	4,4	21,0
Marktanteile	16%	10%	2%	7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	37,5	81,9	154,6	274,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,5	0,2	1,1
Marktanteile	1,0%	0,6%	0,2%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	81,6	178,2	336,6	596,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,5	10,0	4,7	22,2
Marktanteile	9%	6%	1%	4%

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

**Tabelle 10: Marktanteile des erweiterten Kaufland-Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>13</sup> gespeist werden, errechnet sich das

<sup>13</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder an dem Standort einkaufen). Darin nicht enthalten sind die bereits in der Zone 3 inbegriffenen belgischen Kunden.

Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 7.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 23,3 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 22,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfällt.

#### Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.700	8.200	22,1
aperiodischer Bedarf	300	4.000	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>7.800</b>	<b>23,3</b>

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

**Tabelle 11: Umsatzstruktur des erweiterten Kaufland-Verbrauchermarkts**

Der **vorhabeninduzierte Umsatzzuwachs<sup>14</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 1,4 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	270	1,2
aperiodischer Bedarf	30	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>300</b>	<b>1,4</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung**

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

<sup>14</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Marktanteilszuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*				
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	44,1	96,3	181,9	322,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,5	0,2	1,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,5%	0,1%	0,4%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	37,5	81,9	154,6	274,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	81,6	178,2	336,6	596,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,6	0,3	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,3%	0,1%	0,2%

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

**Tabelle 13: Marktanteilszuwachs des Kaufland-Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung**

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt knapp 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen sowie der Umverteilung der durch den Marktaustritt von real in Monschau frei gewordenen Umsatzpotenziale, ein Umsatzpotenzial für den Kaufland-Verbrauchermarkt von insgesamt rd. 23,3 Mio. €, davon rd. 22,1 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzwachstum gegenüber dem Status quo nach der real-Schließung (= exogener bzw. vorhabenunabhängiger Effekt) von rd. 1,4 Mio. € (bzw. gut 1,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich).

## 6.2 Exkurs: Zu den Umsatzherkunftsanteilen aus dem belgischen Einzugsgebiet (Zone 3)

Bezüglich der Umsatzherkunft mit Kunden aus der Zone 3 (belgische Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach und Büllingen) für den Kaufland-Verbrauchermarkt sei auf die empirischen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2018 in einem gesonderten Gutachten verwiesen (Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“). Dort wurde mit Hilfe einer Kundenherkunftsbefragung sowie einer Stellplatzanalyse ein Umsatzanteil belgischer Kunden des Kaufland-Markts von 21 % empirisch fundiert nachgewiesen. Hinzu kommt ein Umsatzanteil von weiteren ausländischen

Kunden von rd. 2 %, sodass der Umsatzanteil aus dem nicht-deutschen Einzugsgebiet insgesamt bei rd. 23 % liegt. Im vorliegenden Gutachten wurde daher die Umsatzherkunft aus der Zone 3 auf rd. 20 % beziffert. Hinzu kommen noch 5 % Streuumsätze, welche sowohl aus Deutschland als auch aus dem Ausland (u.a. Niederlande) stammen.

## 6.3 Wirkungsprognose

### 6.3.1 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 2025 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 (zentrale Versorgungsbereiche, 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 im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktrückgang infolge der Bevölkerungsabnahme getroffen. 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 zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von > 100 % in der Zone 1 sind diese Betriebe auch von einem Teil der Umsätze mit Kunden aus der

Zone 2 betroffen (**Umlenkung aktueller Zuflüsse aus der Zone 2**). Dies wirkt sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe in der Zone 1 aus.

- Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze auch aus der **Umlenkung von Umsätzen aus der Zone 3 (Kommunen in Belgien) sowie durch Streuumsätze** generieren, welche heute den Betrieben innerhalb der Zone 1 und der Zone 2 zu Gute kommen<sup>15</sup>. **Dies ist ebenfalls wirkungsverschärfend für das Vorhaben zu bewerten. Damit sind auch die Wirkungen vollständig raumwirksam abgebildet.**
- Ferner wurden auch die beiden feststehenden Komponenten, **Schließung des real-Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich** (keine Einzelhandelsnachnutzung des Standorts<sup>16</sup>) sowie **Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen** mit rd. 800 qm Verkaufsfläche, in der Wirkungsprognose berücksichtigt. Während im Rahmen der Schließung des real-Verbrauchermarkts frei werdende Umsatzpotenziale zu Gunsten der Bestandsbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten sind, werden durch die Norma-Ansiedlung wiederum 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 (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 weniger als 1%-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

---

<sup>15</sup> Durch die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts ist nicht von „neuen“ Kunden aus Belgien auszugehen.

<sup>16</sup> Die Stadt Monschau hat für den Standortbereich des real-Markts im Gewerbegebiet entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Überprüfung bestehende Bebauungspläne, ob der angestrebte Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ – 4. Änderung, aufgestellt und am 09.07.2019 als Satzung beschlossen. Da der Standort des real-Markts außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich liegt und auch ein Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken in diesem Gewerbegebiet besteht, wird mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ – 4. Änderung der Standort für zukünftige Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichwohl wird der Bestand des Verbrauchermarkts auf dem Grundstück auf die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung planungsrechtlich gesichert.

### 6.3.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 147,3 Mio. €. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,5 Mio. € zunehmen. Darüber hinaus ist der Gesamtumsatz um den ursprünglichen Umsatz des bestehenden Kaufland-Markts an der Straße Auf Beuel 19 von rd. 12,6 Mio. € zu reduzieren, da das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Durch die Schließung des real-Verbrauchermarkts (Zone 1 in sonstige Lage, keine Einzelhandelsnachnutzung des Standorts) kommt bzw. kam es zu einer Umsatzumverteilung des real-Umsatzes (rd. 13,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) zu Gunsten der bestehenden Einzelhandelslagen bzw. Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets. Vor allem die Betriebsformate der typgleichen Verbrauchermärkte im Einzugsgebiet (Kaufland, Rewe, Edeka) profitieren dabei von der Schließung durch einen Mehrumsatz.

Ferner ist auch die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen (Zone 1 in sonstige Lage) mit einem prospektiven Umsatz von rd. 2,9 Mio. € im periodischen bzw. 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 Wirkungsverstärkung in die Untersuchung mit einbezogen wird.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2025 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 135,2 Mio. € (ohne Kaufland).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem (deutschen) Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 0,9 Mio. € erzielen (ohne Umsätze aus der Zone 3 sowie ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Der Kaufland-Markt wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (weniger als rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Ferner muss auch die Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen aus der Zone 3 sowie von Streuumsätzen (zusammen rd. 0,3 Mio. €) wirkungsverstärkend für das Kaufland-Erweiterungsvorhaben berücksichtigt werden. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet (ohne Kaufland) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 0,9 %.

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 deutschen Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortsmitte Imgenbroich (ohne Kaufland) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 1,3 %). Gegenüber dem 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 jeweils rd. 0,8 % auf.

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

## Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>1,71</b>	<b>36,95</b>	<b>18,95</b>	<b>57,61</b>
zzgl. Umsatzzuwachs durch Marktwachstum	0,00	0,10	0,02	<b>0,12</b>
abzgl. Bestandsumsatz des Kaufland-Markts	-	-12,64	-	<b>-12,64</b>
abzgl. Schließung real-Verbrauchermarkt	-	-	-13,86	<b>-13,86</b>
zzgl. freie Umsatzpotenziale durch real-Schließung	-	10,39	0,69	<b>11,08</b>
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	2,88	<b>2,88</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-2,16	-0,72	<b>-2,88</b>
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>1,71</b>	<b>32,65</b>	<b>7,97</b>	<b>42,33</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,31</b>	<b>0,07</b>	<b>0,38</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,00	-0,02	-0,00	<b>-0,02</b>
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,04	0,01	<b>0,05</b>
zzgl. Umlenkung von Umsätzen aus der Zone 3 sowie der Streuumsätze	0,00	0,09	0,02	<b>0,12</b>
<b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,00</b>	<b>0,42</b>	<b>0,09</b>	<b>0,52</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>k. A.</b>	<b>1,3%</b>	<b>k.A.</b>	<b>1,2%</b>

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

## Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>35,04</b>	<b>35,25</b>	<b>19,45</b>	<b>89,74</b>	<b>147,35</b>
zzgl. Umsatzzuwachs durch Marktwachstum	0,15	0,15	0,05	<b>0,35</b>	<b>0,47</b>
abzgl. Bestandsumsatz des Kaufland-Markts	-	-	-	-	<b>-12,64</b>
abzgl. Schließung real-Verbrauchermarkt	-	-	-	-	<b>-13,86</b>
zzgl. freie Umsatzpotenziale durch real-Schließung	1,39	1,39	-	<b>2,77</b>	<b>13,86</b>
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	<b>2,88</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	<b>-2,88</b>
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>36,57</b>	<b>36,78</b>	<b>19,50</b>	<b>92,86</b>	<b>135,19</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>	<b>0,07</b>	<b>0,51</b>	<b>0,89</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,02	-0,02	-0,01	<b>-0,05</b>	<b>-0,07</b>
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	<b>0,05</b>
zzgl. Umlenkung von Umsätzen aus der Zone 3 sowie der Streuumsätze	0,08	0,08	0,03	<b>0,18</b>	<b>0,30</b>
<b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>0,09</b>	<b>0,65</b>	<b>1,17</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>k.A.</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,9%</b>

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

**Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (ohne Nachnutzung real-Verbrauchermarkt)**

Sollte es zu einer **gleichwertigen Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts** in Monschau-Imgenbroich (sonstige Lagen) kommen, so stellt sich der Umsatz für den Kaufland-Verbrauchermarkt im Jahr 2025 nach Realisierung der anvisierten Verkaufsflächenerweiterung um rd. 300 qm (davon rd. 270 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) wie folgt dar<sup>17</sup>:

#### Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.700	5.200	14,0
aperiodischer Bedarf	300	3.800	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>5.100</b>	<b>15,2</b>

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

**Tabelle 15: Umsatzstruktur des Kaufland-Verbrauchermarkts nach Vorhabenrealisierung (bei gleichwertiger Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts)**

Dies würde einem **Zusatzumsatz gegenüber dem status-quo von rd. 1,5 Mio. € bzw. rd. 1,4 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich** entsprechen. Unter Berücksichtigung der Norma-Ansiedlung sowie der bereits vorgestellten Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte ergibt sich für das Planvorhaben die nachfolgenden Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets:

<sup>17</sup> Der Kaufland-Verbrauchermarkt (Vorhaben) kann in dieser Variante nicht von den freiwerdenden Umsatzpotenzialen profitieren. Diese werden weiterhin am real-Standort gebunden.

## Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt Monschau	ZVB Ortskern Imgenbroich	sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>1,71</b>	<b>36,95</b>	<b>18,95</b>	<b>57,61</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,07	0,06	<b>0,13</b>
abzgl. Bestandsumsatz des Kaufland-Markts	-	-12,64	-	<b>-12,64</b>
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	2,88	<b>2,88</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-2,16	-0,72	<b>-2,88</b>
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>1,71</b>	<b>22,23</b>	<b>21,16</b>	<b>45,10</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,21</b>	<b>0,16</b>	<b>0,38</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	0,01	0,01	<b>0,02</b>
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-0,00	-0,03	-0,02	<b>-0,05</b>
zzgl. Umlenkung von Umsätzen aus der Zone 3 sowie der Streuumsätze	0,00	0,07	0,05	<b>0,12</b>
<b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>	<b>0,20</b>	<b>0,47</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>k. A.</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,0%</b>

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

## Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Monschau - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Simmerath	ZVB Ortskern Roetgen	sonstige Lagen	Zone 2 Gesamt	Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>35,04</b>	<b>35,25</b>	<b>19,45</b>	<b>89,74</b>	<b>147,35</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,16	0,16	0,07	<b>0,39</b>	<b>0,51</b>
abzgl. Bestandsumsatz des Kaufland-Markts	-	-	-	-	<b>-12,64</b>
zzgl. Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	<b>2,88</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben Ansiedlung Norma in Monschau-Höfen	-	-	-	-	<b>-2,88</b>
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>35,20</b>	<b>35,41</b>	<b>19,52</b>	<b>90,12</b>	<b>135,23</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>	<b>0,51</b>	<b>0,89</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,02	0,02	0,01	<b>0,05</b>	<b>0,07</b>
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	<b>-0,05</b>
zzgl. Umlenkung von Umsätzen aus der Zone 3 sowie der Streuumsätze	0,07	0,07	0,03	<b>0,18</b>	<b>0,30</b>
<b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,13</b>	<b>0,74</b>	<b>1,21</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,9%</b>

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

**Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens Vorhabenrealisierung (bei gleichwertiger Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts)**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts erreichen unter Berücksichtigung der Schließung des real-Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich sowie der geplanten Ansiedlung eines Normalebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 0,9 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit maximal rd. 1 % prospektiv für den ZVB Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten. Sollte es zu einer gleichwertigen Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich (sonstige Lagen) kommen, beträgt die prospektive Umsatzumverteilungswirkung des Vorhabens insgesamt ebenfalls rd. 0,9 % (gleichwohl mit einer leicht anderen Verteilung innerhalb des Einzugsgebiets).

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Für den Vorhabenstandort besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit ist eine Prüfung nach § 34 BauGB erforderlich. Hier sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung:

### ■ §34 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### ■ §34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

### ■ §34 Abs. 3 BauGB

Vom Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in anderen Städten zu erwarten sein.

Die Überprüfung der eventuellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche 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 (nachhaltige Strukturschädigung bzw. Funktionsverlust der Zentren) kommen kann. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Stadt jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Dabei ist insbesondere auch die städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu

berücksichtigen. So ist eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände vorzunehmen, insbesondere

- die voraussichtliche Umsatzumverteilung;
- die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich;
- eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

In der Rechtsprechung wird i.d.R. die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von deutlich mehr als 10 % schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 BauGB auf den bestehenden Einzelhandel erwartbar sind.

## 7.2 Zur Einfügung des Vorhabens in sein Standortumfeld

Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts an der Straße Auf Beuel in der Stadt Monschau von aktuell rd. 2.700 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 3.000 qm.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabenstandorts ist durch heterogene Strukturen geprägt. In Richtung Osten schließen zunächst Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (u.a. Das Futterhaus) an den Standort an. Darüber hinaus sind an der Trierer Straße noch mehrere Einfamilienhäuser sowie der Busbahnhof von Imgenbroich vorhanden. Ferner folgen in Richtung Süden nach einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mehrere Fachmärkte (u.a. Jawoll-Markt, Takko, Tedi) sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Entlang der Straße Hengstbrüchelchen erstrecken sich in Richtung Westen zudem mehrere Einfamilienhäuser sowie das Fahrradgeschäft Offermann (Hengstbrüchelchen 50). In Richtung Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an den Kaufland-Verbrauchermarkt an. Zukünftig ist in diesem Bereich die Etablierung von weiteren Gewerbebetrieben vorgesehen. Es handelt sich um eine Gemengelage mit heterogener Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

Einem Baugebiet gemäß BauNVO ist die nähere Umgebung somit nicht eindeutig zuordenbar. Zur Beurteilung der Einfügung des Vorhabens in das Standortumfeld wird folglich § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen:

*Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und*

*Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden* (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

Der bereits bestehende Kaufland-Verbrauchermarkt übernimmt eine wichtige Funktion in der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohngebiete bzw. der verbrauchernahen Versorgung im gesamten Stadtgebiet mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs. Diese Versorgungsfunktion hat sich durch die Schließung des real-Verbrauchermarkts in Monschau weiter verstärkt. Der Kaufland-Verbrauchermarkt (= Vorhaben) fungiert somit prospektiv als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb der Stadt Monschau. Seine marktaktive Verkaufsfläche liegt bereits heute mit rd. 2.700 qm deutlich über dem Schwellenwert zur Großflächigkeit (VK > 800 qm). Somit wirkte der zu prüfende Kaufland-Markt bereits in der Vergangenheit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des periodischen Bedarfs und prägte die Eigenart der näheren Umgebung selbst mit. **Folglich kann der Betrieb selbst als Vorbild eines großflächigen Nahversorgers für das Erweiterungsvorhaben des Kaufland-Verbrauchermarkts herangezogen werden. Das Ortsbild wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht beeinflusst.**

Die **Erschließung des Vorhabenstandorts** ist bereits heute für den MIV über die Trierer Straße (B 258) in Verbindung mit der Straße Auf Beuel gesichert. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Monschau Imgenbroich Bushof“ am Zentralen Omnibusbahnhof in rd. 400 m Entfernung an der Trierer Straße im Bereich des Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO). Der Standort ist somit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, wenngleich der Fußgängerweg zur Bushaltestelle noch fertiggestellt werden muss. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten sind ebenfalls gegeben. **Insgesamt ist daher die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im MIV, ÖPNV und zu Fuß/per Fahrrad als sehr gut einzustufen.**

Das Erweiterungsvorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune selbst sowie in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Folgenden werden daher die absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten auf ihre städtebauliche Relevanz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von Deutschland bewertet. Die Betriebe

bzw. Handelslagen in der Zone 3 des Einzugsgebiets (Belgien) wurden nicht untersucht, da die dortigen Betriebe staatsübergreifend keinen städtebaulichen Schutzanspruch haben.

Für die Verkaufsflächenerweiterung eines Kaufland-Verbrauchermarkts von derzeit rd. 2.700 qm auf zukünftig rd. 3.000 qm Verkaufsfläche (davon rd. 2.700 qm im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt weniger als 1 % errechnet, die sich damit deutlich unterhalb des oftmals zitierten 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegt. 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.

Von städtebaulicher Relevanz sind lediglich die Auswirkungen auf die faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche. Die nachfolgende städtebauliche Bewertung der Auswirkungen fokussiert sich daher ausschließlich auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets auf deutscher Seite (ZVB Innenstadt Monschau, ZVB Ortsmitte Imgenbroich, ZVB Ortsmitte Simmerath, ZVB Ortsmitte Roetgen).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der [ZVB Ortsmitte Imgenbroich](#) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 1 %). Der zentrale Versorgungsbereich strahlt mit seiner Vielzahl von sogkräftigen Magnetbetrieben im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auf die gesamte Stadt Monschau sowie auch in die Region aus. Im periodischen Bedarfsbereich sind neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt (Vorhaben) u.a. noch zwei moderne und leistungsfähige Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) ansässig. Schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortsmitte Imgenbroich oder gar eine Betriebs-schließung einzelner Anbieter durch das Vorhaben sind aufgrund der guten Aufstellung des zentralen Versorgungsbereichs im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der Höhe der Auswirkungen (rd. 1 %) nicht zu erwarten. Vielmehr trägt der Kaufland-Verbrauchermarkt seit Schließung des real-Verbrauchermarkts als einziger strukturprägender Vollsortimenter innerhalb der Stadt Monschau zu einer qualitativen Angebotssicherung im Stadtgebiet bei.

Gegenüber dem 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 periodischen Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost

mit einer überwiegend touristischen Ausrichtung bereitgestellt. Da kein strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Altstadt vorhanden bzw. realisierbar ist, steht diese Standortlage nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt 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 jeweils rd. 0,8 % auf (Variante ohne Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts). Beide zentrale Versorgungsbereiche werden mit drei (ZVB Ortsmitte Simmerath) bzw. vier (ZVB Ortsmitte Roetgen) ihrer jeweiligen grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und können als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des ZVB Ortsmitte Simmerath und ZVB Ortsmitte Roetgen oder gar eine Betriebsschließung einzelner Anbieter durch das Vorhaben sind somit eindeutig nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist für die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auf deutscher Seite noch hinzuzufügen, dass es durch die Schließung des real-Verbrauchermarkts (Zone 1 in sonstige Lage) zu einer Umsatzumverteilung des real-Umsatzes zu Gunsten der bestehenden Einzelhandelslagen bzw. Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets gekommen ist. Vor allem die Betriebsformate der typgleichen Verbrauchermärkte im Einzugsgebiet (Kaufland, Rewe, Edeka) profitieren dabei von der Schließung durch einen Mehrumsatz, gleichwohl auch die strukturprägenden Betriebe des Lebensmitteldiscounters daran partizipieren werden. Es kommt somit durch den exogenen Prozess der real-Schließung prospektiv zu einer Umsatzsteigerung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets auf deutscher Seite (Zone 1 und Zone 2).

Alle weiteren in der Zone 1 sowie der Zone 2 ansässigen Einzelhandelsbetriebe liegen in Streulagen und können den städtebaulichen Schutz über § 34 Abs. 3 BauGB für sich nicht beanspruchen. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind hier somit als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und bedürfen keiner weiteren Kommentierung.

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

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung eines Kaufland-Verbrauchermarkts an der Straße Auf Beul in der Stadt Monschau von derzeit rd. 2.700 qm auf zukünftig rd. 3.000 qm Verkaufsfläche (davon rd. 2.700 qm im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) halten die Gutachter ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets für ausgeschlossen. Insofern kann dem Vorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit nach den Anforderungen des § 34 Abs. 3 BauGB attestiert werden.

# Fazit

## 8 Fazit

An der Straße Auf Beuel 19 in der Stadt Monschau ist die Erweiterung eines Kaufland-Verbrauchermarkts von gegenwärtig rd. 2.700 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 3.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Dies entspricht einer Verkaufsflächenerweiterung von rd. 300 qm (davon rd. 270 qm Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich).

Der Standort befindet sich dabei im unbeplanten Innenbereich. Prüfungsmaßstab war damit § 34 Abs. 1 BauGB sowie § 34 Abs. 3 BauGB. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche. Daneben war das Einfügen in das Standortumfeld zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren mit Blick auf die positive Einwohnerentwicklung auf deutscher Seite des Einzugsgebiets zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Monschau. 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) sowie aufgrund ihrer deutlichen Ausrichtung auf den Einzelhandel in Deutschland noch die belgischen Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach und Büllingen (= Zone 3).

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 gut 75.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit rd. 596,3 Mio. € betragen, wovon rd. 322,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 25.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur Deutschland bzw. Zone 1 und Zone 2) werden rd. 147 Mio. € Umsatz generiert. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 105 % weisen auf Kaufkraftzuflüsse durch Kundenpotenzial von außerhalb des Einzugsgebiets (nur deutsche Seite) hin.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts erreichen unter Berücksichtigung der Schließung des real-

Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich sowie der geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 0,9 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit maximal rd. 1 % prospektiv für den ZVB Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten. Sollte es zu einer gleichwertigen Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich kommen, beträgt die prospektive Umsatzumverteilungswirkung des Vorhabens insgesamt ebenfalls rd. 0,9 % (gleichwohl mit einer leicht anderen Verteilung innerhalb des Einzugsgebiets).

Schädliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets auf deutscher Seite können nach gründlicher Prüfung und Gegenüberstellung der einfließenden Faktoren und Begebenheiten ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Dem Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB wird das Vorhaben damit gerecht.

Das Erweiterungsvorhaben fügt sich zudem nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Markt ist bereits heute großflächig und dient damit als „eigenes Vorbild“.

Das Kaufland-Erweiterungsvorhaben an der Straße Auf Beuel 19 in der Stadt Monschau ist mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 qm unter Berücksichtigung der § 34 Abs. 1 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB verträglich und zulässig.

Hamburg, 6. November 2023/9. September 2024

Uwe Seidel

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH