

Auswirkungsanalyse

Grundstücksentwicklung „Schwanenteich“ an der Bahnhofstraße in Jülich

für die
HONASSET GmbH
Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de
schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	5
3	Makrostandort Jülich	8
3.1	Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung	8
3.2	Einzelhandelsstrukturen	11
4	Mikrostandort	14
4.1	Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld	14
4.2	Verkehrliche Erschließung des Planstandortes	15
5	Wettbewerbssituation	16
5.1	Stadt Jülich	16
5.2	Umland	20
5.3	Fazit der Wettbewerbsanalyse	21
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	22
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	22
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	25
7	Auswirkungsanalyse	27
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	27
7.2	Städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens	32
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans	35
8	Fazit	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	5
Abbildung 2:	Beliebteste Supermärkte und Discounter in Deutschland im Jahr 2021	6
Abbildung 3:	Lage der Stadt Jülich und die zentralörtliche Gliederung	9
Abbildung 4:	Einwohner der Stadt Jülich nach Stadtteilen	10
Abbildung 5:	Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Jülich	11
Abbildung 6:	Hauptzentrum Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	12
Abbildung 7:	Mikrostandort	14
Abbildung 8:	Isometrie des Planvorhabens	15
Abbildung 9:	Wettbewerbssituation	17
Abbildung 10:	Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standorten	19
Abbildung 11:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	24
Abbildung 12:	Marktanteile des Lebensmittelsupermarktes (inkl. Backwarenverkauf)	26
Abbildung 13:	Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes (inkl. Backwarenverkauf)	30

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die HONASSET GmbH plant eine umfangreiche Grundstücksentwicklung an der Bahnhofstraße in Jülich. So ist auf einem Areal, das heute u. a. durch die Sparkasse Düren und ein Bürogebäude genutzt wird, die Errichtung eines Hotels, einer Seniorenwohnanlage und ein Sparkassen-Beratungcenter geplant.

Darüber hinaus soll in den Gebäudekomplex ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen und Gastronomie mit einer Mietfläche von ca. 5.000 m² integriert werden. Für einen „typischen“ Vollsortimenter ist folgender Verkaufsflächenansatz zu unterstellen:

■ Verkaufsfläche Supermarkt	3.200 m ²
■ Mall und Vorkasse	250 m ²
■ Nutzfläche Café/Bistro mit Backwarenverkauf (anteilige Verkaufsfläche: 50 m ²)	250 m ²
■ Verkaufs-/Nutzfläche Shops/Dienstleister	500 m ²
Verkaufs-/Nutzfläche gesamt	4.200 m²

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Als Entscheidungsgrundlage für dieses Bauleitplanverfahren wird u.a. ein Gutachten eingefordert, das die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Jülich und in den Nachbarkommunen nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen hat.

Mit dem Gutachten ist auch darzulegen, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Sichergestellt ist dabei bereits, dass ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an diesem Standort das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gemäß Ziel 6.5-1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) sowie das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW wahrt. Denn gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet dem „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ und gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Jülich dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet.

Zusätzlich ist der Nachweis zu erbringen, dass auch das mit Ziel 6.5-3 LEP NRW definierte landesplanerische Beeinträchtungsverbot gewahrt wird.

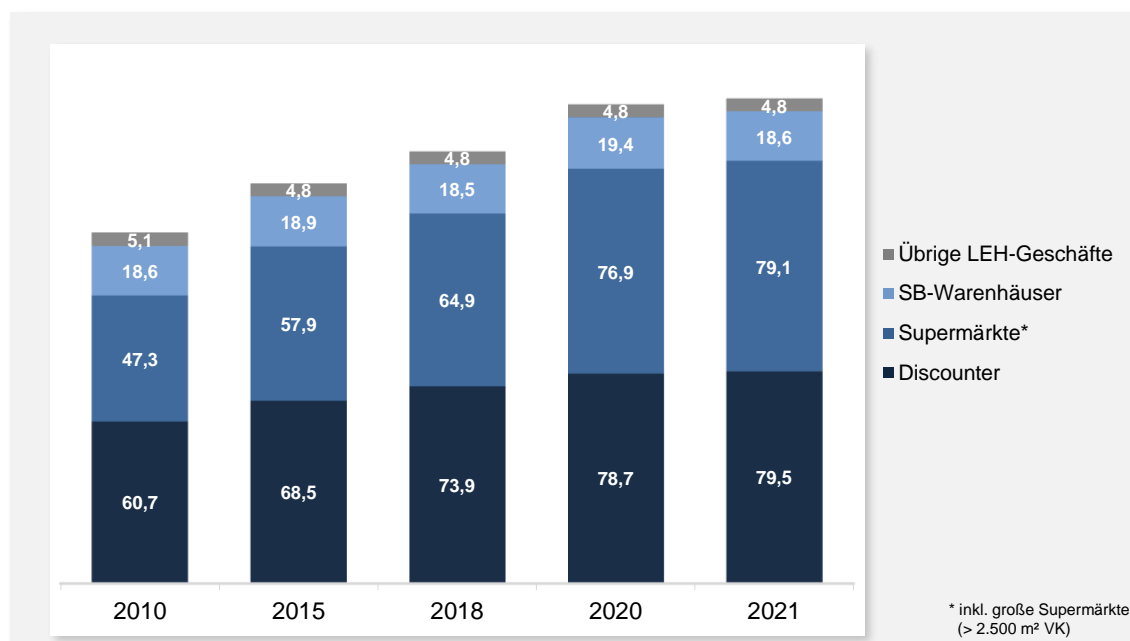
Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Bauleitverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.910 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 810 m² ca. 12.106 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.330 m² Verkaufsfläche gegenüber.¹

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren rückläufig und findet mit der Umnutzung und Schließung der Real-Filialen aktuell einen weiteren Tiefpunkt. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, BBE-Darstellung 2023

Der Betriebstyp Supermarkt/großer Supermarkt konnte in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich an Umsatz gewinnen (2010 – 2021: + 67 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 0,5 %). Die Flächenleistung liegt aktuell bei rd. 4.900 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 19 % deutlich zulegen.

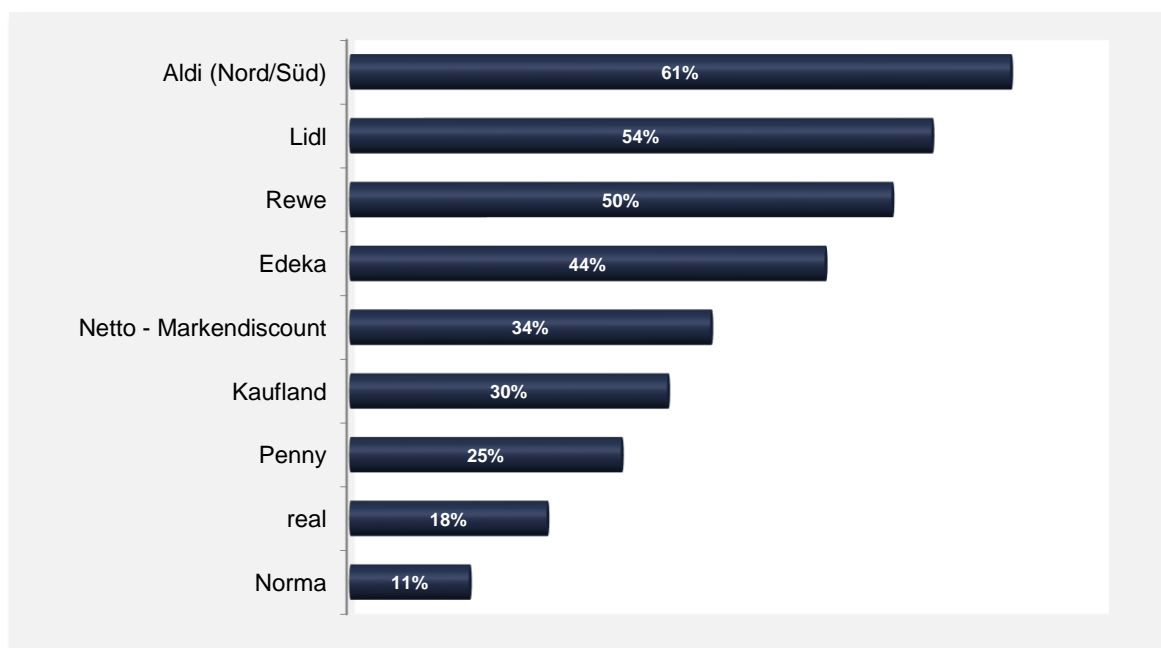
¹ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2022, Stand: 2021 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Rentabilität erheblich gesteigert. Die Anzahl der Discounter ist seit 2010 leicht rückläufig (- 2 %), Verkaufsfläche (+ 10 %), Umsatz (+ 31 %) und Flächenleistungen (+ 19 %) sind jedoch deutlich angestiegen.

Dabei ist die Kundenakzeptanz aktuell für die Anbieter Aldi-Süd, Lidl, Rewe und Edeka fast gleich hoch (vgl. Abbildung 2). Hierbei ist von Bedeutung, dass die Kunden zwischenzeitlich neben den Supermärkten auch die Discountmärkte als umfassende Nahversorger einordnen, die umfassende Frische- und Trocken-sortimente anbieten.

Abbildung 2: Beliebteste Supermärkte und Discounter in Deutschland im Jahr 2021



Quelle: VuMA 2022, BBE-Darstellung 2023

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnortnahen Lebensmittel-Einkauf. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel einkauft. Auch sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden nicht nur Lebensmittelmärkte, sondern regelmäßig auch andere Vertriebskanäle – z. B. Fachhandel, Wochenmärkte Ab-Hof-Verkauf, Convenience-Anbieter und Online-Handel – genutzt, ohne dass sich feste Einkaufsgewohnheiten ergeben. Dem Onlinehandel ist dabei nach wie vor eine relativ geringe Bedeutung beizumessen. So werden bundesweit aktuell nur ca. 2,7 % des Lebensmittelumsatzes online erzielt.²

² Vgl. HDE, Online-Monitor 2022, Seite 11

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Supermärkte bieten aktuell durchschnittlich ein Angebot von ca. 14.880 Artikeln an, damit ist das Angebot eines Supermarktes heute gut 1,5-mal so groß wie das eines vergleichbaren Supermarktes im Jahr 2009. Dabei beziehen sich die Angebotszuwächse gleichermaßen auf das Frische- wie auf das Trockensortiment und auf Drogeriewaren, während das Nonfood-Angebot der Supermärkte in den letzten Jahren zurückgegangen ist.³ Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation im Regelfall über mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Im Zuge des geänderten Mobilitätsverhalten wird die Wohnungsnähe bei der Auswahl eines Einkaufszieles für Lebensmittel immer häufiger zum wesentlichen Entscheidungsgrund. Insbesondere in Großstädten werden deshalb künftig verstärkt auch kleinere Lebensmittelmärkte wieder an Bedeutung gewinnen.

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit weiterhin wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei.

Die Supermärkte werden auch zukünftig von einer Stärkung des Erlebniseinkaufs bei Lebensmitteln profitieren. Mit differenzierten Angeboten auch bei Frische- und Convenience-Artikeln und regelmäßigen Aktionen (u. a. Verkostung, Gastronomie) sind vor allem Standorte mit einem großen Kundeneinzugsgebiet zukunftsfähig.

Als Konzessionäre größerer Supermärkte kommen dabei in der Regel neben einem Café mit Backwarenverkauf spezialisierte Lebensmittelanbieter (u.a. ausländische Spezialitäten, ggf. mit Imbiss), Kioskbetriebe, eine Apotheke (zumeist nur in Verbindung mit Ärzten im Umfeld), ein Blumengeschäft, Friseur, Schlüsseldienst/Schuhmacher, Reinigungsannahme u.ä. infrage, die das auf den täglichen Bedarf ausgegerichtete Angebot arrondieren.

³ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2022, Stand: 2022 versus 2009

3 Makrostandort Jülich

3.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

Die Stadt Jülich liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln. Sie ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Norden des Kreises Düren mit der Funktion eines Mittelzentrums gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen. Die angrenzenden Kommunen mit der Funktion von Grundzentren sind im Norden die Stadt Linnich, im Nordosten die Gemeinde Titz, im Südosten die Gemeinde Niederzier, im Süden die Gemeinde Inden sowie im Westen die Gemeinde Aldenhoven (vgl. Abbildung 3).

Die nächstgelegenen größeren zentralen Orte sind die Mittelzentren Düren, Bedburg, Hückelhoven und Alsdorf sowie die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach. Die Stadt Aachen weist dabei aufgrund der geringen Distanz von lediglich rd. 30 km sowie einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine besondere Bedeutung als Versorgungs- und Wettbewerbsstandort auf. Gleiches gilt auch für die rd. 17 km entfernte, südlich gelegene Kreisstadt Düren.

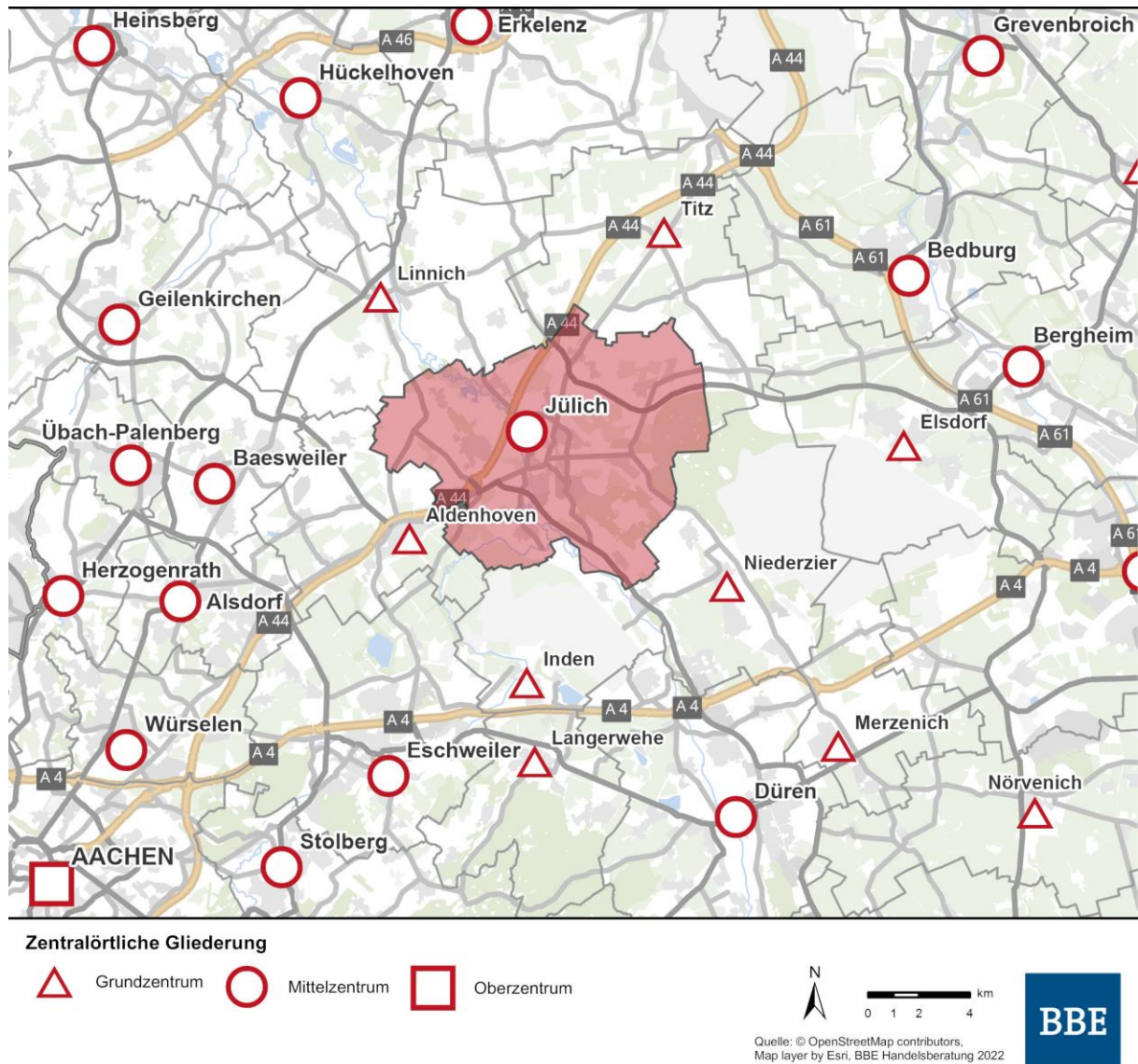
Die Stadt weist neben dem Forschungszentrum Jülich (ca. 6.800 Beschäftigte) und dem Campus Jülich der Fachhochschule Aachen eine Wirtschaftsstruktur auf, die u.a. durch die Papier- und Wellpappenindustrie geprägt ist. Weitere wichtige Arbeitgeber sind die Zuckerfabrik Jülich und die Spedition Bünthen. Die Pendlerbewegungen zeugen gleichzeitig davon, dass die Stadt auch als Wohnstandort in den Wirtschaftsraum von Aachen eingebunden ist: Von den ca. 17.500 im Stadtgebiet arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln ca. 12.200 Personen ein, gleichzeitig gehen knapp 8.100 Jülicher Beschäftigte einer Arbeit außerhalb von Jülich nach.⁴

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit weist die Stadt Jülich mit den zwei Anschlussstellen „Jülich-Ost“ und „Jülich -West“ an die Bundesautobahn (BAB) 44 sowie mit den beiden Bundesstraßen 55 (Richtung Elsdorf) und 56 (Richtung Niederzier/Düren) eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die BAB 44 stellt dabei in südöstlicher Richtung eine Anbindung an das Oberzentrum Aachen sicher. Über das nordöstlich gelegene Autobahndreieck Jackerath bestehen zudem günstige Anbindungen an den Niederrhein. Über die rd. 12 km entfernt gelegene Autobahnanschlussstelle „Düren“ wird der Anschluss an die Bundesautobahn 4 (Aachen – Köln) hergestellt.

Das übergeordnete System der vorgenannten Fernstraßen wird durch ein engmaschiges Netz an Landes- und Kreisstraßen ergänzt, das Jülich mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbindet.

⁴ Vgl. Bundesanstalt für Arbeit, Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, Stand: 30.06.2022

Abbildung 3: Lage der Stadt Jülich und die zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Die Stadt Jülich ist an die Rurtalbahn RB 21 (Linnich – Düren) mit den Haltepunkten Broich, Jülich-An den Aspen, Jülich-Nord, Jülich-Bahnhof, Forschungszentrum und Selgersdorf angebunden. Die Kernstadt Jülich ist mit den Stadtteilen und dem Umland durch 12 Buslinien (davon zwei Schnellbuslinien) verbunden. Darüber hinaus verkehrt ein Bürgerbus auf einem Rundkurs durch das Stadtgebiet und bedient dabei u.a. die Bereiche Nordviertel, Innenstadt, Heckfeld, Bahnhof und Technologiezentrum.

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

Die Stadt Jülich in ihrer heutigen Form geht auf die Gebietsreform im Rahmen der kommunalen Neugliederung von 1972 zurück, bei der gleichzeitig der damalige Kreis Jülich und der Regierungsbezirk Aachen aufgelöst wurden.

Heute besteht die Stadt Jülich aus der Kernstadt Jülich sowie 15 Stadtteilen und hat ca. 34.670 Einwohner. Mit rd. 53 % lebt rd. die Hälfte der Bevölkerung in der Kernstadt Jülich, die verbleibenden 47 % verteilen sich auf die umliegenden 15 Stadtteile, die Einwohnerzahlen zwischen 200 und rd. 3.000 Personen aufweisen (vgl. Abbildung 4). Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur ist demnach eine starke Konzentration auf die Kernstadt, während in den Stadtteilen dörfliche Strukturen prägend sind. In der letzten Dekade verzeichnet die Stadt ein Bevölkerungswachstum um ca. 4 %.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2021 lässt für die Stadt Jülich bis zum Jahre 2040 eine stagnierende Bevölkerungszahl (ca. + 0,4 %) erwarten, die leicht unter der kreisweiten Bevölkerungsentwicklung (ca. + 1,9 %) liegen wird.

Abbildung 4: Einwohner der Stadt Jülich nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2022		Einwohner 2013	Veränderung 2022 - 2013
	abs.	in %	abs.	in %
Kernstadt	18.516	53,4	16.918	+ 9,4
Altenburg	224	0,6	227	- 1,3
Barmen	1.260	3,6	1.308	- 3,7
Bourheim	921	2,7	803	+ 14,7
Broich	1.102	3,2	1.128	- 2,3
Daubenrath	237	0,7	314	- 24,5
Güsten	1.112	3,2	1.097	+ 1,4
Kirchberg	1.701	4,9	1.663	+ 2,3
Koslar	2.936	8,5	3.011	- 2,5
Lich-Steinstraß	1.185	3,4	1.233	- 3,9
Mersch	803	2,3	801	+ 0,2
Merzenhausen	377	1,1	381	- 1,0
Pattern	440	1,3	451	- 2,4
Selgersdorf	785	2,3	817	- 3,9
Stetternich	1.705	4,9	1.743	- 2,2
Welldorf (mit Serrest)	1.365	3,9	1.319	+ 3,5
Stadt Jülich gesamt	34.669	100,0	33.214	+ 4,3

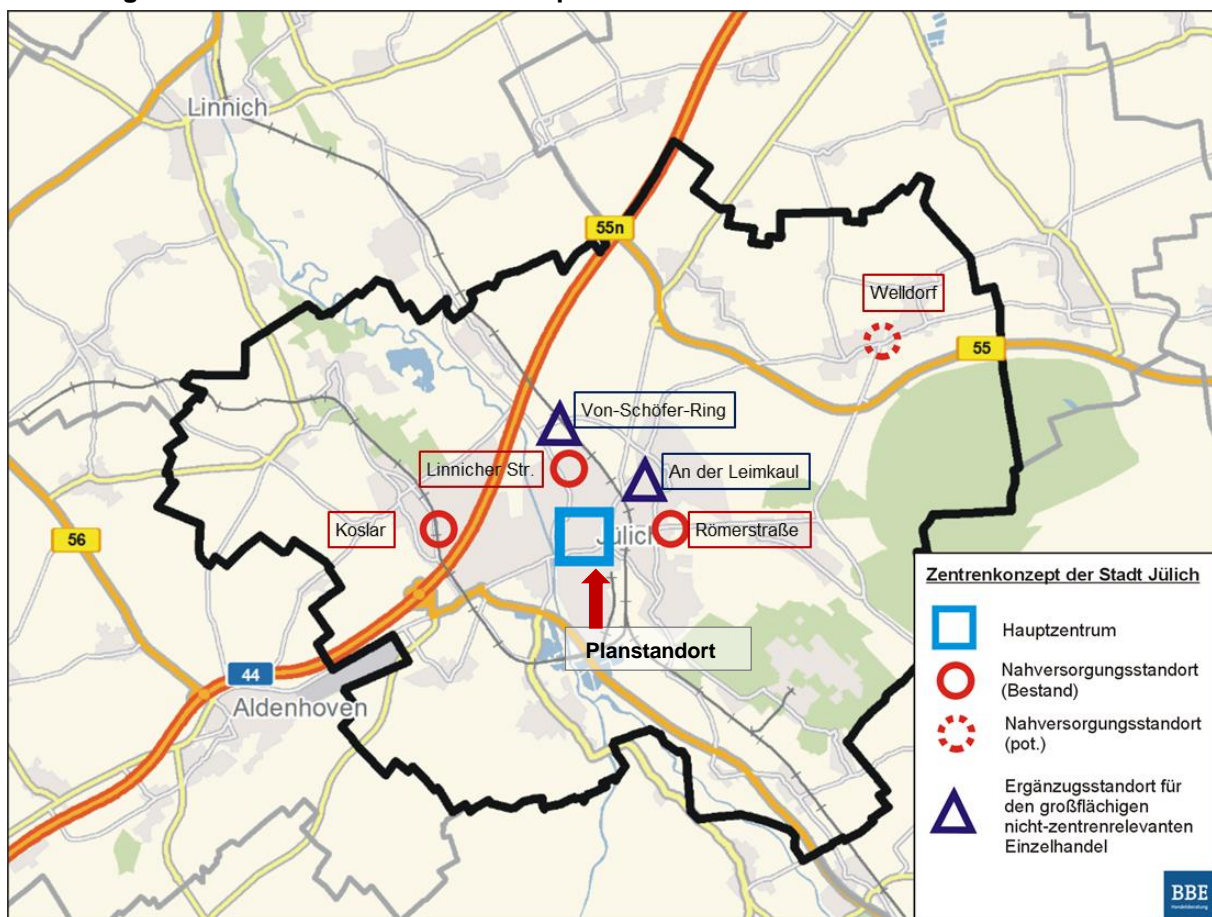
Quelle: Stadt Jülich, Stand: 31.12.2022 und 30.06.2013 (nur Hauptwohnsitze)

3.2 Einzelhandelsstrukturen

Das kommunale Einzelhandelskonzept weist der Jülicher Innenstadt als einzigem zentralen Versorgungsbereich (= Hauptzentrum) eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind im Stadtgebiet von Jülich nicht vorhanden.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde aufgezeigt, dass der innerstädtische nahversorgungsrelevante Einzelhandel eine wichtige „Doppelfunktion“ übernimmt: Die innerstädtischen Lebensmittel- und Drogeriemärkte fungieren dabei sowohl als integrierte Nahversorger der unmittelbar im Stadtzentrum lebenden Bevölkerung, gleichzeitig übernehmen sie als wichtige Magnetbetriebe der Innenstadt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen.

Abbildung 5: Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Jülich



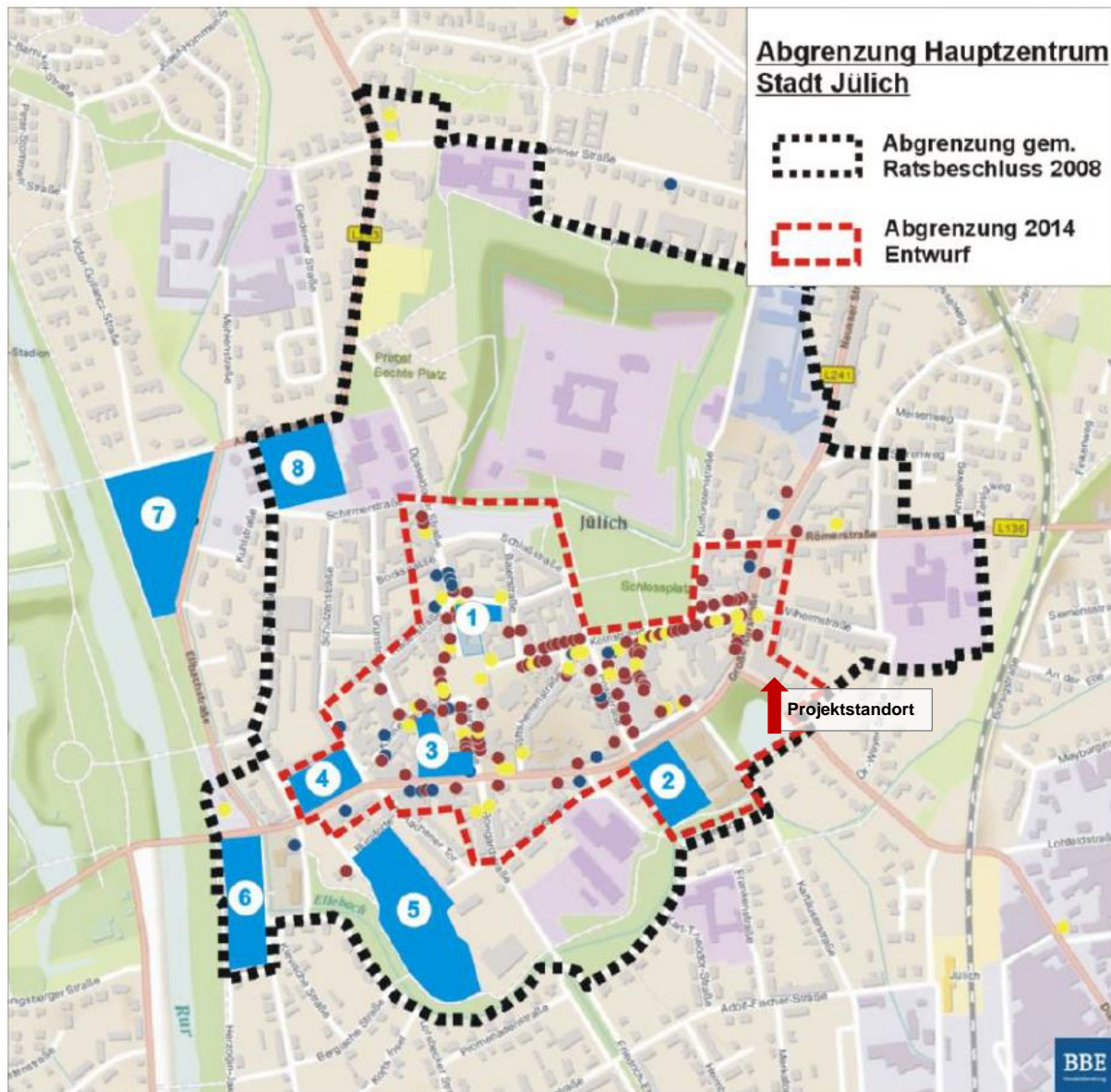
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich (2014), Seite 53

Neben den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Stadtgebiet darüber hinaus weitere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind als Solitär-

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

standorte mit hohem Wohngebietsbezug ebenfalls städtebaulich von großer Bedeutung. Zu diesen ausgewiesenen „Nahversorgungsstandorten“ zählen Penny (Linnicher Straße), Netto (Römerstraße) und Netto (Koslar). Ein (potenzieller) Nahversorgungsstandort wird für die im nordöstlichen Siedlungsgebiet in Mersch, Pattern, Welldorf und Güsten lebende Bevölkerung vorgeschlagen, „die sich derzeitig nur unzureichend wohnortnah versorgen können.“⁵

Abbildung 6: Hauptzentrum Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich (2014), Seite 67

⁵ Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich (2014); S. 51

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Priorität eingeräumt. Demgemäß sollen Neuentwicklungen von Lebensmittelmärkten vorrangig auf Standorte innerhalb des Hauptzentrums gelenkt werden, um dort die Nahversorgungsfunktion zu stärken und gleichzeitig zur Attraktivitätssteigerung und zur Stärkung der Besucherfrequenzen beizutragen.

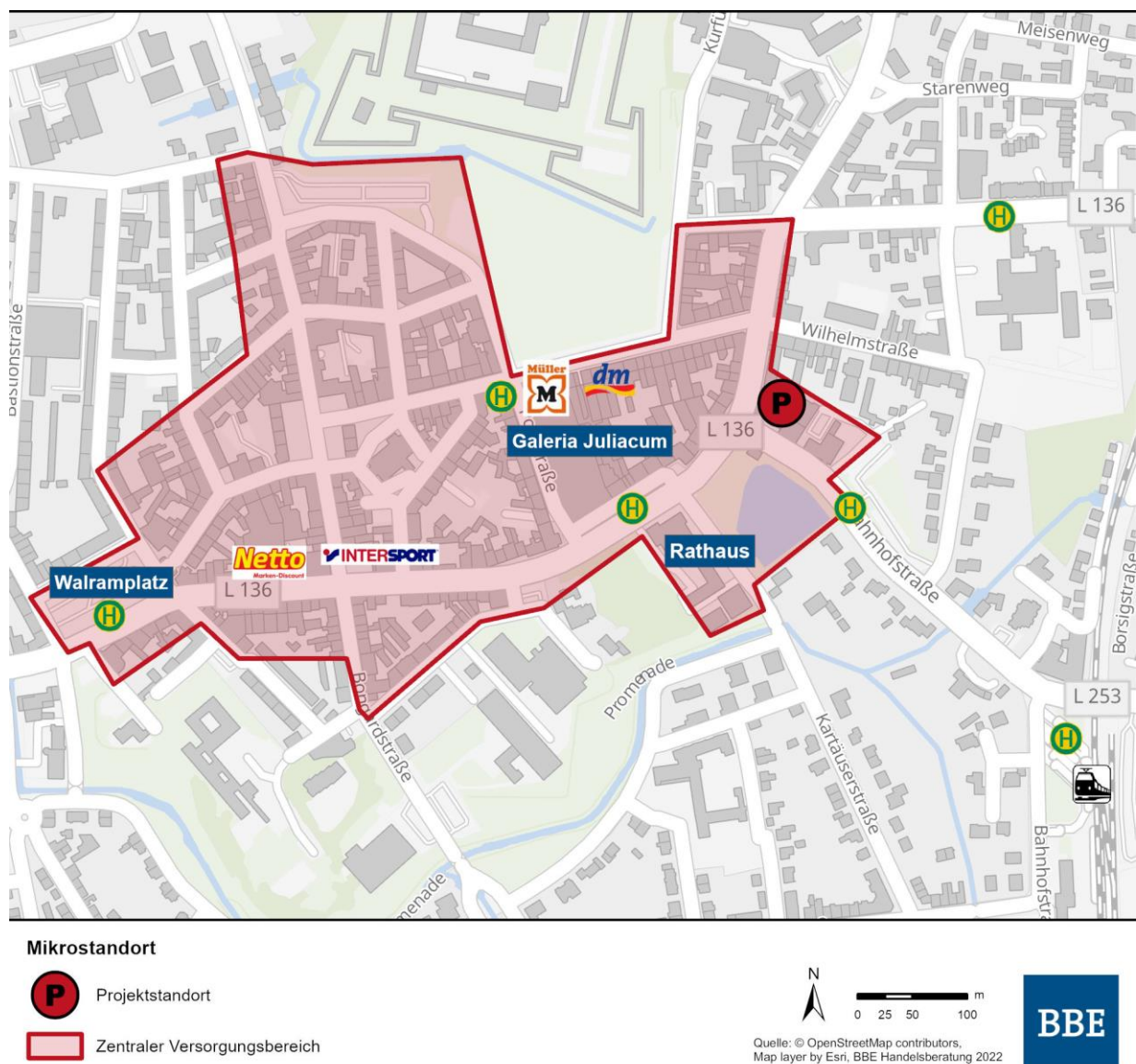
Der Untersuchungsstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet und stimmt somit standortseitig mit den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung überein. Ein weitere Projektentwicklung für einen innerstädtischen Lebensmittelmarkt ist am Standort Walramplatz zu verzeichnen.

4 Mikrostandort

4.1 Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Untersuchungsstandort befindet sich in zentraler Lage der Kernstadt und ist dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet. Aktuell wird der Standort durch die Sparkasse Düren mit einem Beratungs-Center und ergänzenden Büroflächen genutzt. Im Südosten des Grundstücks befindet sich ein Parkplatz für Sparkassen-Kunden.

Abbildung 7: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

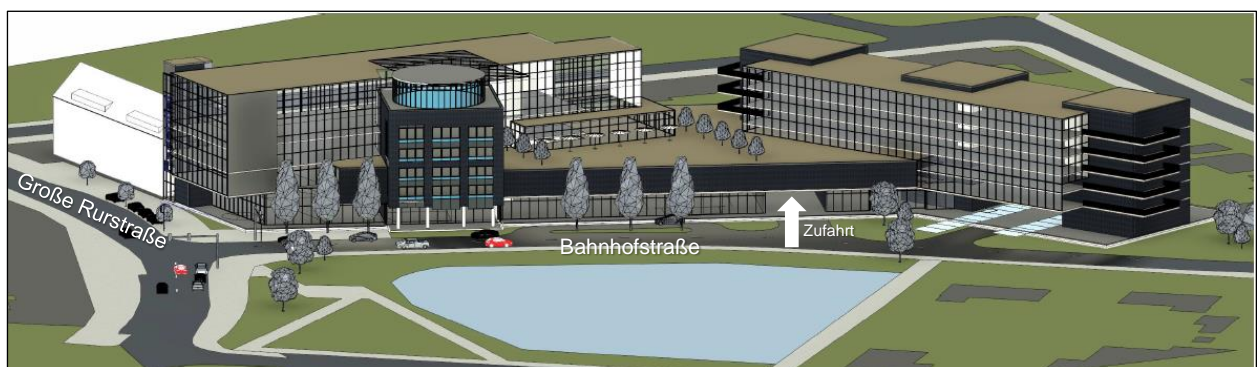
Das Standortumfeld ist durch das Rathaus mit dem Schwanenteich geprägt. Entlang der Großen Rurstraße sind vor allem Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich entlang der Kölnstraße und dem Marktplatz. In diesem Abschnitt stellt die Galeria Juliacum als innerstädtisches Einkaufszentrum (u.a. mit Drogerie Müller, C & A, Deichmann) einen wichtigen Einkaufsstandort dar. Der Planstandort ist über die Große Rurstraße bzw. die Poststraße unmittelbar an den vorgenannten Hauptgeschäftsbereich (ca. 150 – 250 m²) angebunden.

Weitere wichtige Einkaufsbereiche sind entlang der Marktstraße (u.a. Intersport Mulack) und der Kleinen Rurstraße (u.a. Netto, zusätzlich mit rückwärtiger Erschließung von der Großen Rurstraße) vorhanden. Den westlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches stellt der Walramplatz dar, für den die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.350 m² Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet wird.⁶

4.2 Verkehrliche Erschließung des Planstandortes

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks soll über die Bahnhofstraße über eine zentrale Zufahrt gegenüber des Schwanenteich-Weiheres erfolgen (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Isometrie des Planvorhabens



Quelle: HON-Service GmbH, Köln (Konzeptentwurf, Stand 25.03.22)

Bestimmt wird die Verkehrszentralität des Standortes durch die Lage an der Großen Rurstraße (L 136), die als Teil der wichtigen West-Ost-Achse die Bundesstraßen 56 im Westen und die Bundesstraße 55 im nordöstlichen Stadtgebiet miteinander verbindet.

Dem Untersuchungsstandort ist die Haltestelle „Jülich City“ unmittelbar zugeordnet. Mit den Buslinien 6, 238, 270, 271, 279, 284 und SB 70 besteht eine gute Anbindung der Jülicher Kernstadt und Stadtteile an den Untersuchungsstandort. Über die Bahnhofstraße ist der Bahnhof Jülich an die Innenstadt angebunden, der nur etwa 300 Meter vom Vorhabenstandort entfernt ist.

⁶ Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes soll noch im Februar 2023 erfolgen.

5 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen durch die in der Stadt Jülich vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt. Dabei sind gemäß städtischem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich die Jülicher Innenstadt und als Nahversorgungsstandorte die Bereiche Linnicher Straße, Römerstraße (beide Kernstadt) und Koslar zu berücksichtigen.

Im Umland kommt vor allem dem Fachmarktstandort Rurbenden in der Gemeinde Niederzier eine über-gemeindliche Ausstrahlung zu, während die Nachbargemeinden Aldenhoven, Linnich und Titz Nahversorgungsangebote für die jeweils eigene Bevölkerung aufweisen.

5.1 Stadt Jülich

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel. Gleichwohl werden die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in die Betrachtung einbezogen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass in der Vorkassenzone des geplanten Supermarktes ein Café mit Backwarenverkauf sowie ergänzende Shops und Dienstleister geplant sind.

Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzte **Hauptzentrum Innenstadt** umfasst im Wesentlichen die Kölnstraße, den Marktplatz, die Marktstraße, die Düsseldorfer Straße sowie die Kleine und Große Rurstraße und stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Jülich dar. Der zentrale Versorgungsbereich weist einen vorwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf (u. a. Lebensmittelhandel, Apotheken, Bekleidung, Schuhe, Sport, Bücher, Spielwaren, Optik, Uhren/Schmuck, Wohnaccessoires, Friseur, Banken, Gastronomie). Einzig in der Galeria Juliacum (u.a. Drogerie Müller, C & A) sowie im Bereich Marktstraße (u.a. Intersport Mulack) und Kleine Rurstraße (u.a. Netto) bestehen größere Einzelhandelsbetriebe.

Das Lebensmittelangebot wird von dem an der Kleinen Rurstraße ansässigen Lebensmittelmarkt **Netto** (ca. 1.000 m²) geprägt. Darüber hinaus runden kleinteilige Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgerei, Kiosk, Obst- und Gemüsehandel, Delikatessenhandel, Reformhaus) das Angebot ab. Das Drogeriewarenangebot wird durch die Drogeriemärkte Müller und dm an der Kölnstraße bestimmt. Auf dem Marktplatz findet dienstags, donnerstags und samstags ein Wochenmarkt statt.

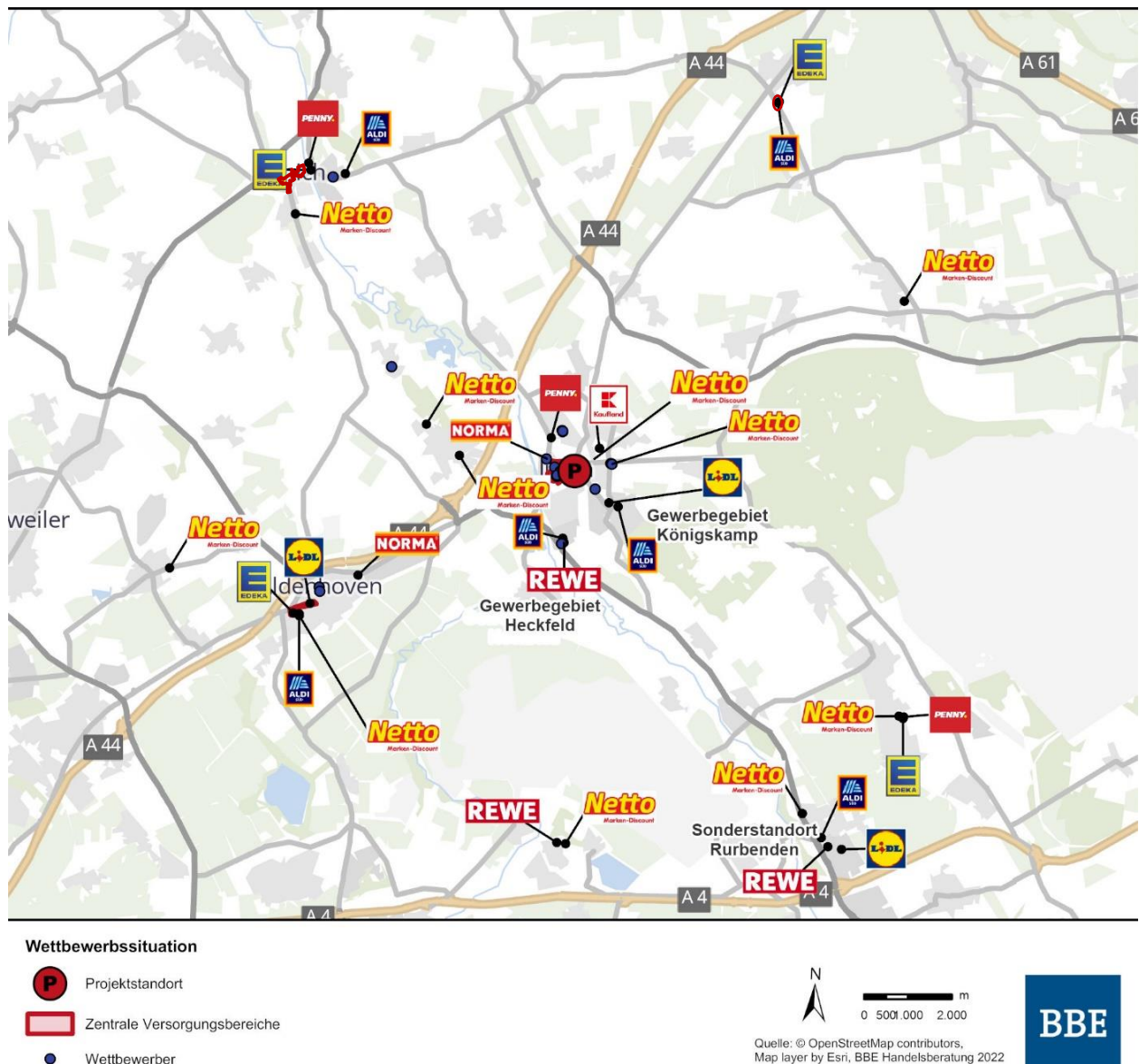
Auf dem Walramplatz ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.350 m² Verkaufsfläche geplant. Da bereits im Frühjahr die öffentliche Auslegung des aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

soll, wird unterstellt, dass dieser Markt zum Realisierungszeitpunkt des Planvorhabens bereits geöffnet und deshalb im Untersuchungszusammenhang als Bestand zu bewerten ist.

Luftlinie rd. 200 Meter nördlich des Hauptzentrums entfernt - allerdings ohne fußläufige Anbindung an die Innenstadt - befindet sich an der Aachener Straße ein in Standortverbund mit Trinkgut und Kik gelegener, kleinflächiger **Norma**-Discountmarkt, der kürzlich umfangreich modernisiert und geringfügig erweitert worden ist.

Abbildung 9: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

Für die im Nordwesten der Kernstadt lebende Bevölkerung übernimmt eine rd. 700 m² große Penny-Filiale an der **Linnicher Straße** wesentliche Nahversorgungsfunktion. Aufgrund des hohen Wohngebietsbezugs wurde dieser der Angebotsstandort im Standortkonzept der Stadt Jülich ebenfalls als **Nahversorgungsstandort** qualifiziert. Im Standortumfeld sind an der Nordstraße weitere nahversorgungsrelevante, kleinteilige Angebote (u.a. Bäcker, Metzgerei, Obst und Gemüse/Delikatessen, Apotheke, Friseur) vorhanden.

Der Nahversorgungsstandort **Römerstraße** umfasst die im Sommer 2019 umfangreich modernisierte Netto-Filiale (ca. 900 m²), die im Vorkassenbereich über einen attraktiven Cafébereich der Bäckerei Büsch verfügt sowie die benachbarte Metzgerei Esser mit Hofladen. Neben der wichtigen Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld lebende Bevölkerung profitiert der Nahversorgungsstandort zudem von der Lage an der wichtigsten Innenstadtzufahrt im Osten der Stadt.

Mit deutlichem Abstand größter Anbieter im Stadtgebiet von Jülich ist das rd. 4.700 m² große, solitär gelegene SB-Warenhaus „An der Leimkaul“, das im Januar 2022 von **Kaufland** übernommen wurde und das gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. Aufgrund einer nur unzureichenden funktionalen Anbindung an die umliegende Wohnquartiere des Kernstadtbereichs dient das SB-Warenhaus allerdings vor allem dem Pkw-orientierten Versorgungseinkauf.

Im südöstlichen Stadtgebiet sind im **Gewerbegebiet Königskamp** die Filialen von Aldi-Süd (Rudolf-Diesel-Straße; ca. 760 m²) und Lidl (Dürener Straße; ca. 900 m²) ansässig. Beide Filialstandorte weisen nur einen eingeschränkten Wohngebietsbezug auf und sprechen daher ebenfalls vor allem Pkw-Kunden an.

Gleiches gilt für die im südwestlichen **Gewerbegebiet Heckfeld** ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 1.960 m² zzgl. Bäckerei/Café; 2018 umfassend umgebaut und modernisiert) und Aldi-Süd (ca. 790 m²).

Außerhalb des Kernstadtbereiches ist mit einem rd. 800 m² großen Netto-Discountmarkt (inkl. Bäcker als Konzessionär) lediglich am **Nahversorgungsstandort Koslar** ein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden.

Im Stadtteil **Barmen** übernimmt das DORV-Zentrum Nahversorgungsfunktionen. Aufgrund der ausgeprägten Nahversorgungsfunktion dieser Anbieter sowie der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort werden nur marginale Wettbewerbsbeziehungen mit dem projektierten Lebensmittelmarkt bestehen.

Abbildung 10: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standorten

Standort	Verkaufsfläche	Umsatz p.a.
	in m ²	in Mio. €
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt (Netto, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	1.370	8,6
Ergänzungsstandort Aachener Straße (Norma, Trinkgut)	1.490	5,1
Nahversorgungsstandort Römerstraße (Netto, Ladenhandwerk)	1.030	6,4
Nahversorgungsstandort Linnicher Straße (inkl. Nordstraße: Penny, Ladenhandwerk)	820	5,5
Sonderstandort An der Leimkaul (Kaufland, Konzessionäre)	4.740	30,0
Gewerbegebiet Heckfeld (Rewe, Aldi-Süd)	2.780	17,0
Gewerbegebiet Königskamp (Aldi-Süd, Lidl, Getränke)	2.260	16,5
Sonstige Nahversorgung in Koslar und Barmen (Netto, Ladenhandwerk bzw. DORV)	1.150	4,4
Stadt Jülich gesamt	15.640	93,5
Zentraler Versorgungsbereich Am Alten Bahnhof/Kapuziner Straße (Edeka, Aldi-Süd, Lidl, Netto, Konzessionäre)	5.240	33,5
Ergänzungsstandort Jülicher Straße (Norma)	450	1,6
Ortsmitte Aldenhoven (Ladenhandwerk)	50	1,1
Gemeinde Aldenhoven gesamt	5.740	36,2
Sonderstandort Linnich* (Edeka, Penny)	3.470	15,7
Linnich sonstige Standorte* (Aldi-Süd, Netto, Trinkgut)	2.100	15,4
Gemeinde Linnich gesamt*	5.570	31,1
Hauptzentrum Titz (Edeka, Aldi-Süd nach geplanter Erweiterung)	3.750	20,1
Nahversorgung Titz-Rödingen (Netto, Bäckerei)	850	3,7
Gemeinde Titz gesamt	4.600	23,8
Sonderstandort Niederzier-Rurbenden (Rewe-Center, Aldi, Lidl, Trinkgut, Konzessionäre)	6.800	39,0
Nahversorgungsstandort Huchem-Stammeln (Netto)	910	3,8
Untersuchungsraum gesamt	39.260	227,4
* ohne kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel		
Quelle: BBE-Berechnungen 2023 (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, Lebensmittelgeschäfte, Getränkemärkte, Bäckereien, Metzgereien; ohne Hofverkäufe und Drogeriemärkte)		

5.2 Umland

Die Gemeinde **Aldenhoven** weist im Siedlungsbereich Kernort/Neu-Pattern am Standort **Am Alten Bahnhof/Kapuziner Straße** eine größere Einzelhandelsagglomeration auf. Diesem im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Aldenhoven⁷ abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich sind u.a. die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.900 m² inkl. Bäckerei Büsch, Blumen), Aldi-Süd (ca. 900 m²), Netto (ca. 830 m² inkl. Metzgerei Esser) und der dm Drogeriemarkt sowie die Fachmärkte Takko und Kik, K + K Schuhcenter und Action zugeordnet. Darüber hinaus umfasst der zentralen Versorgungsbereich die an der Kapuziner Straße ansässigen Betriebe Lidl (ca. 970 m²) und Getränkemarkt Hoffmann.

In östlicher Randlage übernimmt die Norma-Filiale an der Jülicher Straße (ca. 450 m²) eine wohnungsnaher Versorgungsfunktion. Die Ortsmitte weist nur einen geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. So sind u.a. ein Café mit Backwarenverkauf, eine Metzgerei und eine Apotheke ansässig.

Der gewachsene Ortskern von **Linnich** befindet sich entlang der Rurstraße, Löffelstraße und Rurdorfer Straße.⁸ Aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen sind hier nur wenige kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Perspektivisch ist eine Verlagerung des Aldi-Süd-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich geplant.

Der größere bzw. großflächige Einzelhandel ist dem Sonderstandort Erkelenzer Straße (u. a. Edeka, dm, Penny, Takko und Kik) zugeordnet. Darüber hinaus finden sich Filialen von Aldi-Süd (derzeit noch) und Trinkgut an der Jülicher Straße.

In **Titz** konzentriert sich der Geschäftsbesatz auf den Standort Heinrich-Gossen-Straße mit den Lebensmittelmärkten Edeka (geplante Erweiterung auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche), Aldi-Süd (geplant ca. 1.350 m²) und dem Edeka Getränkemarkt (ca. 900 m²).

Im Ortsteil Rödingen ist mit dem Netto Lebensmittelmarkt (ca. 800 m², Bäckerei Schneider als Konzessionär) ein wohnungsnahes Versorgungsangebot vorhanden. Darüber hinaus sind ein Dorfladen, ein Raumausstattungsbetrieb mit handwerklichem Schwerpunkt und wenige Betriebe ohne Wettbewerbsbezug zum Planvorhaben (u. a. Apotheke, Elektrofachgeschäft) ansässig.

Die Nachbargemeinde **Niederzier** verfügt mit dem **Sondergebiet Rurbenden** im Ortsteil Huchem-Stammeln über eine ausgeprägte Fachmarkttagglomeration, die aufgrund der Lage an der B 56 auch bis nach Jülich ausstrahlt. Zu den größten Anbietern zählen ein Hornbach-Baumarkt, der Bekleidungsfachmarkt Krause A4 Outlet, der Sportanbieter Intersport Drucks, das Warenhaus Woolworth, die Nonfood-Discoun-ter Jawoll und Action, der Drogeriemarkt dm, der Zoofachmarkt Fressnapf u.a.

⁷ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Aldenhoven, Dezember 2022

⁸ Vgl. CIMA, Einzelhandelskonzept Linnich, Fortschreibung 2015

Als Wettbewerber des Planvorhabens sind das Rewe-Center (ca. 3.400 m²) sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi-Süd und Lidl sowie der Getränkemarkt Trinkgut hervorzuheben.

Der Stadtteil **Huchem-Stammeln** verfügt mit einem Netto-Markt über eine ergänzende Nahversorgung. Auch in Oberzier ist mit der Neuen Mitte eine bedarfsgerechte Nahversorgung gegeben.

5.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Stadt Jülich übernehmen die in der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmärkte gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Dabei besteht eine gegenseitige Funktionsergänzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte. In den Stadtteilen ist allenfalls eine ausschnittsweise wohnungsnah Versorgung gesichert.

In der gesamtstädtischen Betrachtung sind Defizite in der Nahversorgungsausstattung festzustellen. Dies gilt insbesondere für die Innenstadt, die mit dem hier ansässigen Netto-Markt allein kein adäquates Lebensmittelmarktangebot bereithält. Auch nach Realisierung des auf dem Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes sind weiterhin erhebliche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Nachbargemeinden zu erwarten. Die Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem Umsatz und der entsprechenden Kaufkraft zeigt, dass der Umsatz des Einzelhandels in der Stadt Jülich heute per Saldo nur eine Größenordnung von ca. 82 % der im Stadtgebiet verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft entspricht.⁹ Im Falle der Projektrealisierung am Walramplatz kann die nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation auf max. 85 % erhöht werden, sodass auch zukünftig per Saldo ca. 16 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft abfließen werden.

⁹ Der Umsatz für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) beläuft sich aktuell auf ca. 89 Mio. € p.a., das entsprechende Kaufkraftpotenzial liegt bei ca. 108,1 Mio. € p.a. (vgl. zur Kaufkraftberechnung nachfolgendes Kap. 6.1).

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹⁰
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für das Einzelhandelsvorhaben in der Jülicher Innenstadt sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich

¹⁰ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar. Aufgrund des Innenstadtstandortes sind gegenseitige Verbundeffekte mit den anderen Innenstadtnutzungen zu erwarten.

- Die Stadt Jülich weist in der Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten sich gegenseitig ergänzende Versorgungsstrukturen auf. Die Nachbargemeinden verfügen über eigene Nahversorgungsstrukturen, sodass das Vorhaben nur eine begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten wird, die wesentlich aus der mittelzentralen Funktion der Jülicher Innenstadt resultiert. Eine entsprechende Einkaufsorientierung auf die Jülicher Innenstadt ist aus den benachbarten Gemeinden Aldenhoven, Linnich und Titz zu erwarten.
- Die Stadt Jülich ist ein bedeutsamer Arbeitsstandort mit einer hohen Einpendlerzahl, sodass das innerstädtische Planvorhaben auch Streuumsätze mit Kunden aus anderen Herkunftsräumen generieren kann.

Dem Einzugsgebiet des zu projektierten Einzelhandelsvorhabens ist aufgrund der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung der Jülicher Innenstadt die Stadt Jülich mit ca. 34.670 Einwohnern zuzuordnen. Dabei stellt die Kernstadt als Zone 1a das engere Kerneinzugsgebiet und die peripheren Stadtteile als Zone 1b das weitere Kerneinzugsgebiet dar.

Aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Jülicher Innenstadt kann das Planvorhaben darüber hinaus ein übergemeindliches **Ferneinzugsgebiet** (Zone 2) erreichen, das die Nachbargemeinden Aldenhoven, Linnich und Titz mit ca. 36.370 Einwohnern umfasst (vgl. Abbildung 11), die ebenfalls auf die Jülicher Innenstadt ausgerichtet sind, gleichzeitig jedoch auch schon Überlagerungen mit der Ausstrahlung anderer Versorgungsstandorte aufweisen und eigene Nahversorgungsangebote haben.

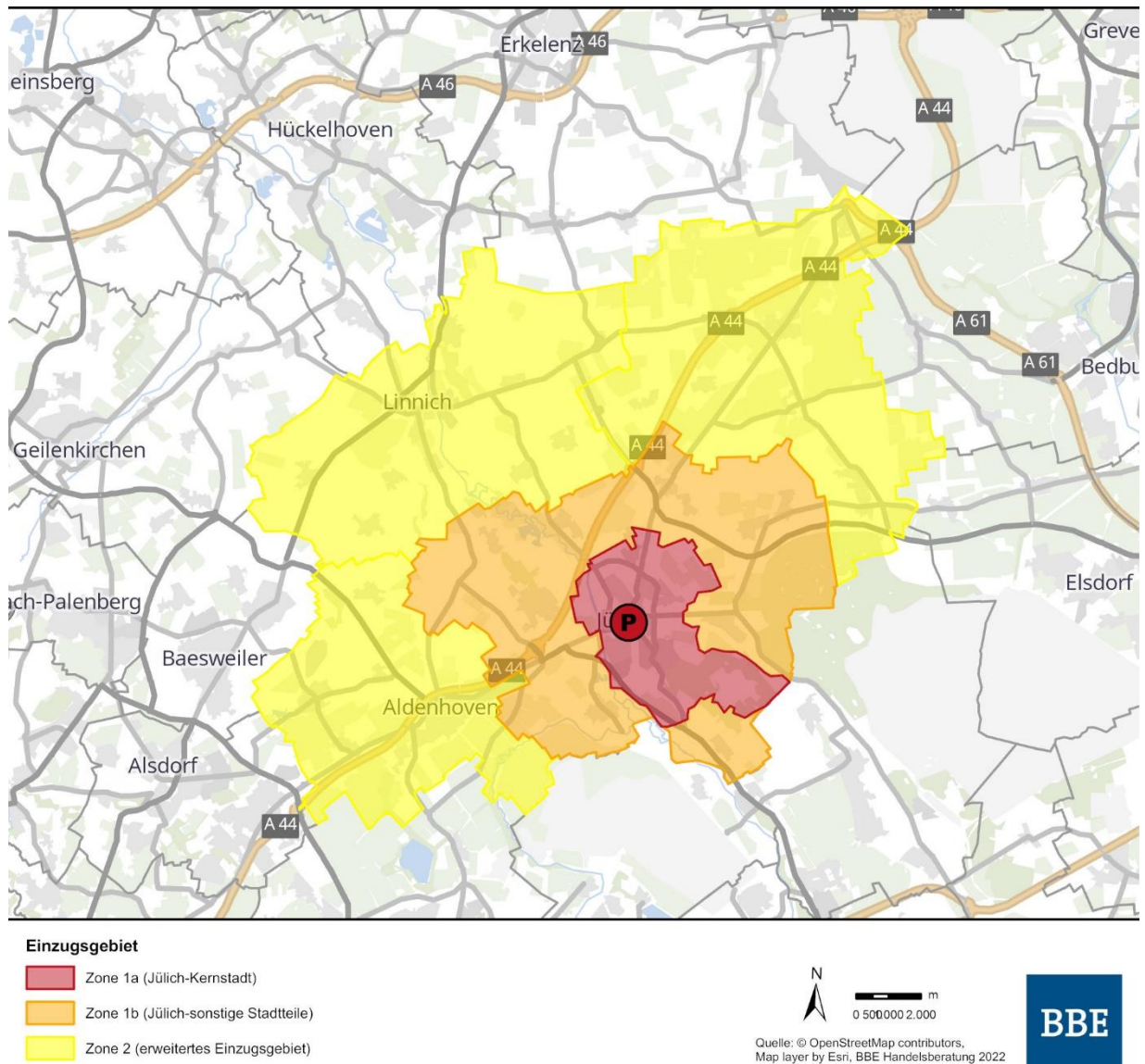
Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.105 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),¹¹ gewichtet mit den stadtspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Untersuchungsraum verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffern für nahversorgungsrelevante Sortimente liegen in der Stadt Jülich bei 100,4 und somit nahezu im Bundesdurchschnitt (100,0).¹²

¹¹ Vgl. IFH-Marktvolumen 2022, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2022

¹² Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren; in Aldenhoven (91,8) und Linnich (98,4) ist das nahversorgungsrelevante Kaufkraftniveau unterdurchschnittlich, in Titz (103,4) wird das Durchschnittsniveau überschritten.

Abbildung 11: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht in der Stadt Jülich ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 108,1 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen ca. 57,7 Mio. € auf die Kernstadt (Zone 1a) und ca. 50,4 Mio. € steht der Bevölkerung in den Stadtteilen (Zone 1b) zur Verfügung. Im übergemeindlichen Einzugsgebiet (Zone 2) beläuft sich die nahversorgungsrelevante Kaufkraft auf ca. 109,5 Mio. €.¹³

¹³ Gemeinde Aldenhoven ca. 40,9 Mio. €, Linnich ca. 40,6 Mio. € und Titz ca. 28,0 Mio. €.

Für die ergänzenden Shops/Dienstleister stehen noch keine konkreten Nutzungen fest, sodass ggf. ein ergänzendes Kaufkraftpotenzial in anderen Angebotsbereichen heranzuziehen ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens insbesondere auf die Stadt Jülich beziehen wird. Aus der mittelzentralen Innenstadtlage resultieren begrenzte Umsätze mit Kunden aus den benachbarten Grundzentren, darüber hinaus ist Jülich ein wichtiger Arbeitsort mit großem Einzugsbereich, sodass diffuse Streuumsätze zu berücksichtigen sind.

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamttatktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem projektierten Lebensmittelmarkt (inkl. Backwarenverkauf des Cafés) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der geplante Lebensmittelsupermarkt in der Jülicher Kernstadt (Zone 1a) in der BBE-Prognose voraussichtlich eine Kaufkraftbindung von max. 14 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen (ca. 8,0 Mio. € Umsatz). Bezogen auf die peripheren Jülicher Stadtteile (Zone 1b) kann eine leicht abgeschwächte Kaufkraftbindung von max. 10 % unterstellt werden (ca. 5,0 Mio. €). In den Nachbargemeinden Aldenhoven, Linnich und Titz (Zone 2) ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbsüberschneidungen mit anderen Lebensmittelmärkten eine Kaufkraftbindung von max. 1 - 2 % realistisch (ca. 1,6 Mio. €).

Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus den regionalen Pendlerbeziehungen und werden auf ca. 1,0 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend 7 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den Lebensmittelmarkt-typischen Nonfood-Sortimenten¹⁴ beläuft sich die Umsatzerwartung für den projektierten Lebensmittelsupermarkt nach der BBE-Prognose auf insgesamt **max. 17,0 Mio. €** (inkl. Backwarenverkauf des Cafés).

¹⁴ u.a. Zeitschriften, Grundbedarf bei Schreib- und Haushaltswaren

Abbildung 12: Marktanteile des Lebensmittelsupermarktes (inkl. Backwarenverkauf)

Gemeinde/Stadtteil	Kaufkraft- potenzial	max. Kaufkraft- bindungsquote	max. erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1a: Kernstadt Jülich	57,7	14	8,0	51
Zone 1b: Stadtteile Jülich	50,4	10	5,0	32
Zone 2: Nachbargemeinden Aldenhoven, Linnich, Titz	109,5	1 - 2	1,6	10
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	1,0	7
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	58,1	./.	15,6	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	1,4	./.
Summe	./.	./.	17,0	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich

Damit wird der geplante Lebensmittelmarkt rd. 83 % seines Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Jülich erzielen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (ca. 3.250 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von rd. 17,0 Mio. € (inkl. Backwarenverkauf) zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 5.200 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die über den Durchschnittswerten dieser Betriebsform liegen wird.¹⁵ Dies resultiert aus der heute geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich und insbesondere in der Innenstadt, aus der hohe Umsatzleistungen sowohl der bereits bestehenden Wettbewerber (vgl. Kap. 5) als auch des Planvorhabens resultieren.

Die prognostizierten Marktanteile sind angesichts der Wettbewerbs- und Siedlungsstruktur dabei als Maximal-Ansatz zu bewerten.

Für die ergänzenden Shops/Dienstleister ist die Umsatzerwartung abhängig von der konkreten Nutzung. Auf einer Fläche von rd. 500 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche ist ein Gesamtumsatz von ca. 1 - 3 Mio. € p.a. zu veranschlagen, die sich auf verschiedene Betriebe und Sortimente verteilen werden.

¹⁵ Die Flächenleistung deutscher Supermärkte liegt bei durchschnittlich ca. 4.900 € Umsatz p.a. je m² Verkaufsfläche (Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2022). Die Rewe- und Edeka-Filialen erreichen im Durchschnitt Flächenleistungen von 4.400 € je m² Verkaufsfläche (Rewe) bis 5.180 € je m² Verkaufsfläche (Edeka) (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2022/2023).

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose im vorherigen Abschnitt werden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Einzelhandelsvorhaben in der Jülicher Innenstadt übernehmen kann.

Nach der BBE-Prognose wird das Planvorhaben eine Umsatzleistung von ca. 17,0 Mio. p.a. erreichen können. Davon wird der Großteil (rd. 15,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den ergänzenden Sortimenten (vor allem Zeitungen, Schreib- und Haushaltswaren) werden voraussichtlich rd. 1,4 Mio. € Umsatz erzielt. Darüber hinaus sind ergänzende Shops und Dienstleister vorgesehen, die das vorwiegend nahversorgungsrelevante Angebot des Lebensmittelmarktes abrunden. Mögliche Nutzungsoptionen können u.a. spezialisierte Lebensmittelanbieter (u.a. ausländische Spezialitäten, ggf. mit Imbiss), Kioskbetriebe, eine Apotheke (zumeist nur in Verbindung mit Ärzten im Umfeld), ein Blutmengeschäft, Friseur, Schlüsseldienst/Schuhmacher, eine Reinigungsannahme oder sonstige kleinteilige Geschäfte sein, ohne dass ein konkretes Nutzungskonzept bekannt ist.

Um die durch das Planvorhaben ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen ableiten zu können, müssen die im Realisierungsfall gegenüber den bereits bestehenden Betrieben induzierten Umverteilungseffekte ermittelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung des Vorhabens nicht zu mehr Kaufkraft führt, sondern die Verbraucher lediglich ihr räumliches Einkaufsverhalten ändern und die künftig auf das Planvorhaben entfallenden Ausgabebeträge somit zwangsläufig anderen Angebotsstandorten verloren gehen.¹⁶

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Lebensmittelsupermarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Auch der Backwarenverkauf des angegliederten Cafés wird vor allem mit vergleichbaren Anbietern - nämlich den Konzessionären anderer Lebensmittelmärkte – in den Wettbewerb treten.

¹⁶ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnah Standorte) getroffen.

Für die ergänzenden Shops/Dienstleister sind je nach Angebot Wettbewerbswirkungen für entsprechende Angebote an anderen Nahversorgungsstandorten oder in der Jülicher Innenstadt zu erwarten.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bei vergleichbarer Attraktivität die jeweils nächstgelegenen Anbieter am häufigsten aufgesucht werden und bereits geringfügig weiter entfernt gelegene Betriebe nur noch eine abgeschwächte Kaufkraftbindung erreichen können.

- Aufgrund der großen zurückzulegenden Wegstrecken werden in ländlich strukturierten Gebieten, zu denen auch Teile des relevanten Einzugsgebietes des Planvorhabens gezählt werden können, Einkäufe häufig mit anderen Erledigungen verbunden. Damit ist nicht nur der Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs im Wohnumfeld von Bedeutung, häufig wird dieser Einkauf von Pendlern auch am Arbeitsort bzw. auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsort erledigt. Somit sind auch Kopplungskäufe im neuen Supermarkt durch Innenstadtbesucher aus weiter entfernten Wohnorten zu berücksichtigen.
- Dagegen ist die Bedeutung des Onlinehandels beim Lebensmittelkauf in Deutschland mit durchschnittlich ca. 2,7 % des Gesamtumsatzes nach wie vor noch sehr gering.¹⁷

Grundsätzlich wären städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung dann anzunehmen, wenn es durch die Ansiedlung des Einzelhandelsobjektes zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Jülich und den benachbarten Kommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums eingeschränkt oder die wohnungsnahе Versorgung durch eine Betriebsschließung beeinträchtigt würde.

¹⁷ Vgl. HDE, Online-Monitor 2022, Seite 11

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

Im Untersuchungsraum ist der besondere Fokus auf die Versorgungsstandorte in der Stadt Jülich zu legen. In der Stadt Jülich sind vergleichbare Einzelhandelsangebote vor allem an Standorten außerhalb der Innenstadt vorhanden, sodass durch den projektierten Lebensmittelmarkt hohe Umlenkungen für die größeren Lebensmittelbetriebe zu erwarten sind, die deutlich über ihren jeweiligen Nahbereich ausstrahlen und damit wesentliche Versorgungsfunktionen für die Jülicher Bevölkerung übernehmen.

Die Versorgungsstandorte in den Nachbargemeinden sind – wenn überhaupt – durch die Verringerung des Kaufkraftabflusses betroffen (u.a. Niederzier-Rurbenden), die mit der Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in der Stadt Jülich einhergehen wird. Da die Versorgungsstandorte in den Nachbargemeinden Linnich und Titz deutlich abweichende Einzugsgebiete aufweisen, wird das Planvorhaben gegenüber diesen Betrieben keine wesentlichen Wettbewerbswirkungen auslösen.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die Umverteilungen durch eine Supermarktansiedlung in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (Lebensmittelmärkte) beziehen. Im Untersuchungsraum sind vergleichbare Betriebe mit Kaufland am Standort „An der Leimkaul“ und dem Standortverbund Rewe/Aldi-Süd im Gewerbegebiet Heckfeld vorhanden, sodass gegenüber diesen Standorten hohe Umsatzumlenkungen zu erwarten sind.

Für die Wettbewerber am Sonderstandort Niederzier-Rurbenden sind ebenfalls Umsatzeinbußen zu prognostizieren, da die in dieser regional ausstrahlenden Fachmarkttagglomeration ansässigen Lebensmittelbetriebe heute eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Stadt Jülich übernehmen. Dagegen sind deutlich geringere Wettbewerbswirkungen auf diejenigen Lebensmittelanbieter in der Stadt Jülich zu erwarten, die ihre Umsätze überwiegend durch Kaufkraftabschöpfung in ihren eigenen Nahbereichen generieren.

Im Einzelnen kommt die Umverteilungsprognose zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Jülicher Innenstadt sind insgesamt nur geringe Umverteilungen (ca. 0,6 Mio. €) zu erwarten, die sich auf den Netto-Markt und die ergänzenden kleinteiligen innerstädtischen Betriebe beziehen werden.
- Für die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Jülich (städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) werden sich die Wettbewerbswirkungen auf ca. 0,7 Mio. € addieren, dies entspricht ca. 5 - 6 % des derzeitigen Umsatzes im Lebensmittelhandel an diesen Standorten.
- Die absolut höchsten Umsatzumverteilungen sind für die Pkw-orientierten Standorte „An der Leimkaul“ (Kaufland: ca. 4,5 Mio. €/ca. 15 % des heutigen Umsatzes) und das Gewerbegebiet Heckfeld (Rewe/Aldi-Süd: ca. 2,5 Mio. €/ca. 15 % des heutigen Umsatzes) zu erwarten, da die dort ansässigen Betriebe heute auch für die Grundversorgung in der Stadt Jülich eine ausgeprägte Versorgungsfunktion übernehmen.
- Für die nicht-integriert gelegenen Lebensmittel-Discounter im Gewerbegebiet Königskamp sind Umsatzumverteilungen von insgesamt ca. 0,8 Mio. € (ca. 6 %) zu erwarten.

Abbildung 13: Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes (inkl. Backwarenverkauf)

Standort/Ortsteil	Umsatz		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Ums.	
Hauptzentrum Jülich-Innenstadt (Netto, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	8,6	0,6	7	
Ergänzungsstandort Aachener Straße (Norma)	5,1	(*)	(*)	
Nahversorgungsstandort Römerstraße (Netto, Ladenhandwerk)	6,4	0,4	6	
Nahversorgungsstandort Linnicher Straße (inkl. Nordstraße: Penny, Ladenhandwerk)	5,5	0,3	5	
Sonderstandort An der Leimkaul (Kaufland, Konzessionäre)	30,0	4,5	15	
Gewerbegebiet Heckfeld (Rewe, Aldi-Süd)	17,0	2,5	15	
Gewerbegebiet Königskamp (Aldi-Süd, Lidl)	16,5	0,8	6	
Sonstige Nahversorgung in Koslar und Barmen (Netto, Ladenhandwerk bzw. DORV)	4,4	(*)	(*)	
Stadt Jülich gesamt	93,5	9,1	10	
Zentraler Versorgungsbereich Am Alten Bahnhof/ Kapuziner Straße (Edeka, Aldi-Süd, Lidl, Netto, Konzessionäre)	33,5	1,2	4	
Ergänzungsstandort Jülicher Straße (Norma)	1,6	(*)	(*)	
Ortsmitte Aldenhoven (Ladenhandwerk)	1,1	(*)	(*)	
Gemeinden Aldenhoven gesamt	36,2	1,2	3	
Sonderstandort Linnich* (Edeka, Penny)	15,7	0,4	3	
Linnich sonstige Standorte* (Aldi-Süd, Netto, Trinkgut)	15,4	0,4	3	
Gemeinde Linnich gesamt*	31,1	0,8	3	
Hauptzentrum Titz (Edeka, Aldi-Süd nach geplanter Erweiterung)	20,1	0,5	3	
Nahversorgung Titz-Rödingen (Netto, Bäckerei)	3,7	0,1	2	
Gemeinde Titz gesamt	23,8	0,6	3	
Sonderstandort Niederzier-Rurbenden (Rewe-Center, Aldi, Lidl, Konzessionäre)	39,0	3,5	9	
Nahversorgungsstandort Huchem-Stammeln (Netto)	3,8	(*)	(*)	
Sonstige Standorte	./.	1,8	./.	
Untersuchungsraum gesamt	./.	17,0	./.	

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)
Quelle: BBE-Berechnungen 2023

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

- Aufgrund der hohen Pendler- und Einkaufsorientierung in Richtung der Kreisstadt Düren sind mit ca. 3,5 Mio. € auch hohe Umverteilungen für den Sonderstandort Rurbenden in Niederzier (gleichbedeutend ca. 9 % des Wettbewerberumsatzes) zu erwarten, die wesentlich durch eine Reduzierung des Kaufkraftabflusses aus Jülich resultieren.
- Dagegen hat der zentrale Versorgungsbereich Aldenhoven-Am Alten Bahnhof aktuell nur eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die Stadt Jülich, sodass dort nur geringe Umsatzverluste eintreten werden (ca. 1,2 Mio. €, gleichbedeutend 4 % des Wettbewerbsumsatzes). In den Nachbargemeinden Linnich und Titz werden durch Kundenumlenkungen in den peripheren Ortsteilen Umverteilungen in Höhe von ca. 2 - 3 % ausgelöst.
- Darüber hinaus fließt aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung im Untersuchungsraum aktuell auch Lebensmittelkaufkraft an andere Standorte und branchenfremde Vertriebsformate ab. Mit Realisierung des Planvorhabens und der damit verbundenen Angebotsverbesserung in der Stadt Jülich werden diese Abflüsse zukünftig zumindest teilweise in der Jülicher Innenstadt gebunden werden können (ca. 1,8 Mio. €).

Die vom Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen werden somit folgende Wettbewerbswirkungen zur Folge haben:

- Angesichts der hohen Leistungsfähigkeit des im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensmittel Einzelhandels, des zentralen Standortes in der Jülicher Innenstadt und der auf die Versorgung der städtischen Bevölkerung ausgerichteten Dimensionierung des geplanten Lebensmittelsupermarktes können städtebaulich relevante Auswirkungen infolge der aufgezeigten Umsatzumverteilungen ausgeschlossen werden.
- Auch die Hauptwettbewerber (Kaufland/An der Leimkaul Straße, Rewe und Aldi-Süd/Gewerbegebiet Heckfeld und Rewe-Center/Niederzier-Rurbenden) werden nach der Projektrealisierung immer noch Umsätze erzielen können, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegen und eine tragfähige Betriebsführung sicherstellen. Betriebsschließungen können im Stadtgebiet Jülich somit ausgeschlossen werden.
- Für die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Jülicher Innenstadt (vor allem Lebensmittelhandwerk) sind nur marginale Umsatzeinbußen zu prognostizieren. Hierbei ist von Bedeutung, dass sich das ansässige Ladenhandwerk bereits heute auf die Konkurrenz durch die Lebensmittelmärkte eingestellt hat, sodass für diese Betriebe keine strukturfördernden Auswirkungen zu erwarten sind.
- Angesichts des hohen Kaufkraftabflusses ist auch keine Beeinträchtigung der Realisierbarkeit des Vorhabens am Walramplatz zu erwarten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der dort projektierte Lebensmittelvollsortimenter max. 1.350 m² Verkaufsfläche aufweisen kann und damit eine geringere Ausstrahlungskraft entfalten wird als das Einzelhandelsvorhaben am

Schwanenteich. Beide Vorhaben sind dem zentralen Versorgungsbereich der Jülicher Innenstadt zugeordnet, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fungiert. Damit lassen sich keine städtebaulichen Gründe aus der Verschärfung der (gegenseitigen) Wettbewerbssituation ableiten.

In einem **Zwischenfazit** ist somit festzuhalten, dass für den Realisierungsfall des Planvorhabens mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können. Vielmehr ist das Vorhaben geeignet, das Nahversorgungsangebot innerhalb der Jülicher Innenstadt angemessen aufzustellen. Aufgrund der zentralen Lage mit guter Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich ist das Einzelhandelsvorhaben darüber hinaus auch geeignet, zusätzliche Besucherfrequenzen zu generieren und damit die Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu steigern.

Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet können ebenfalls ausgeschlossen werden; denn die auf Quartiersebene ansässigen Lebensmittelanbieter stützen sich im Wesentlichen auf die Kaufkraft ihrer Nahbereiche und stehen als Gebietsversorger nur in eingeschränktem Wettbewerb zum Planvorhaben am Schwanenteich.

7.2 Städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁸ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (inkl. Vorkassenzone) solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähig-

¹⁸ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Liegen z. B. bereits erhebliche Vorschädigungen vor, die sich durch Leerstände oder die Schließung früherer sog. Frequenzbringer äußern, kann im Einzelfall auch bei Umsatzverteilungen von weniger als 10 % vom Vorliegen negativer Auswirkungen ausgegangen werden.

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

keit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau (anderer) zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben geplante Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch das Einzelhandelsvorhaben am Standort Schwanenteich **keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Jülich sowie in umliegenden Städten und Gemeinden** zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Das Einzelhandelsvorhaben ist dem Hauptzentrum Innenstadt zugeordnet, das als leistungsfähiger Einzelhandelsstandort die Funktion des einzigen zentralen Versorgungsbereiches für die Stadt Jülich übernimmt.
- Es handelt sich um ein Einzelhandelsvorhaben, das sich hinsichtlich Dimensionierung und Sortimentsangebot auf die Versorgung der Jülicher Bevölkerung bezieht, ohne ein deutlich über die Stadt Jülich hinausreichendes Einzugsgebiet zu erschließen.
- Das Vorhaben trägt zu einer Schließung der Versorgungslücke in der Nahversorgung der Stadt Jülich bei. Das heute bestehende Defizit ist an der vergleichsweise niedrigen Umsatz-Kaufkraft-Relation von aktuell ca. 82 % bei Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren ablesbar. Nach Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - vor allem durch die Reduzierung bislang aus Jülich an Umlandstandorte abfließende Kaufkraft - auf ca. 90 % gesteigert, sodass mit dem Planvorhaben eine deutliche Verbesserung der Versorgungslage einhergehen wird.¹⁹

¹⁹ Aktuell: ca. 89 Mio. € Umsatz : 108,1 Mio. € Kaufkraft = 82 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Stadt Jülich.

Nach Realisierung des Planvorhabens: ca. 97 Mio. € Umsatz : 108,1 Mio. € Kaufkraft = 90 % nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Stadt Jülich.

- Durch die geplante Ansiedlung des Nahversorgers werden nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte innerhalb des untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiches und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe nicht in Frage stellen. Auch die ergänzenden Shops und Dienstleistungsnutzungen werden zu keiner erheblichen Schwerpunktveränderung in der Jülicher Innenstadt führen. Vielmehr dienen die Konzessionäre der Angebotsabrundung und entfalten keine eigenständige Ausstrahlung.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sind somit nicht zu erwarten. Auch wird die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Jülicher Innenstadt durch die Ansiedlungsplanung nicht beeinträchtigt. Dies trifft auch für den am Standort Walramplatz geplanten Lebensmittelmarkt zu, der - gleichsam wie das Untersuchungsvorhaben - Frequenzfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernehmen und einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen soll. Dabei sind zwar Überschneidungen der Nahbereiche der beiden zu entwickelnden Lebensmittelmärkte gegeben. Die vorliegende Marktpotenzialbetrachtung zeigt jedoch auf, dass - angesichts der geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich - beide Vorhaben gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können. Das Einzelhandelsvorhaben am Schwanenteich tangiert somit nicht die Tragfähigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes am Walramplatz. Vielmehr dienen beide Innenstadtprojekte der Weiterentwicklung einer bedarfsgerechten Grundversorgung für die Jülicher Bevölkerung und sind mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Jülich vereinbar.
- Auch die Nachbarkommunen werden nicht von so hohen Umsatzumverteilungseffekte betroffen, dass Versorgungsstrukturen in deren zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten gefährdet werden könnten. Deshalb sind auch städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels in den Nachbarkommunen auszuschließen.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird somit gewahrt.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente, die in Anlage 1 des Kapitels 6.5 LEP NRW aufgeführt sind, sowie weitere, von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

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

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort ist dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches zugeordnet. Das Vorhaben ist aufgrund der günstigen Zuordnung zum Hauptgeschäftsbereich geeignet, die Nahversorgungsfunktion der Jülicher Innenstadt zu verbessern und Magnetfunktionen für den innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungsbereich zu übernehmen.

Dem mit Ziel 6.5-2 LEP NRW definierten städtebaulichen Integrationsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

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

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Einzelhandelsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit vollumfänglich den landesplanerischen Zielen für den großflächigen Einzelhandel.

8 Fazit

- Am Standort Schwanenteich in der Jülicher Innenstadt ist die Ansiedlung eines Mixed-Use-Vorhabens mit einem Hotel, einer Seniorenwohnanlage, der Neuaufstellung der am Standort bereits ansässigen Sparkassen-Beratungsstelle sowie Einzelhandelsnutzungen geplant. Im Bereich des Einzelhandels ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (ca. 3.200 m² zzgl. Mall), ein Café (ca. 250 m², davon 50 m² Backwarenverkauf) sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 500 m²) vorgesehen.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich in dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Jülich definierten einzigen zentralen Versorgungsbereich, der als Vorrangstandort für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Das Planvorhaben entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das zur Schließung der Versorgungslücke die Ansiedlung von Lebensmittelangeboten im zentralen Versorgungsbereich vorsieht.
- Das Einzelhandelsvorhaben kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Kernstadt (ca. 18.520 Einwohner) und in den peripheren Stadtteilen der Stadt Jülich (zusammen ca. 16.150 Einwohner) übernehmen. Darüber hinaus weist die Jülicher Innenstadt eine mittelzentrale Ausstrahlung auf die benachbarten Grundzentren Aldenhoven, Linnich und Titz auf. Streuumsätze mit sonstigen Kunden können auch aufgrund von Pendlerverflechtungen erzielt werden.
- Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelsupermarktes von ca. 3.250 m² Verkaufsfläche (inkl. Backwarenverkauf) ist angesichts der Marktsituation im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Durch die Ansiedlung wird unter Berücksichtigung des erreichbaren Marktpotenzials eine jährliche Umsatzerwartung von maximal ca. 17,0 Mio. € für den Lebensmittelsupermarkt (inkl. Backwarenverkauf) prognostiziert.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich vor allem auf die Pkw-orientierten Versorgungsstandorte An der Leimkaul (Kaufland) und Gewerbegebiet Heckfeld (Rewe/Aldi-Süd, jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes) beziehen, die gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen. Mit einer Umverteilung von max. 7 % des projektrelevanten Umsatzes werden für das Nahversorgungsangebot der Jülicher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Auch für die Nahversorgungsangebote in den sonstigen Siedlungsbereichen und im Umland sind keine betriebsgefährdenden Umsatzverluste zu erwarten. Umsatzumverteilungseffekte sind auch für die Lebensmittelmärkte am regional bedeutsamen Fachmarktstandort Niederzier-Rurbenden zu prognostizieren (ca. 9 %), die angesichts des Angebotsdefizits in der Stadt Jülich und der starken Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren.

Auswirkungsanalyse Grundstücksentwicklung Schwanenteich ■ Jülich

- Angesichts der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungszentrums Jülich und der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen ist ein Umschlagen der wettbewerblichen in städtebaulich relevante Auswirkungen infolge der Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens nicht zu erwarten. Damit können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnaher Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
 - Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Jülicher Innenstadt wird durch die Ansiedlungsplanung nicht beeinträchtigt. Das Einzelhandelsvorhaben am Schwanenteich tangiert nicht die Tragfähigkeit des am Walramplatz geplanten Lebensmittelmarktes. Die Marktpotenzialbetrachtung zeigt auf, dass - angesichts der geringen Nahversorgungsausstattung in der Stadt Jülich - beide Vorhaben gemeinsam tragfähig sind und eine angemessene Grundversorgung der Jülicher Bevölkerung sicherstellen können.
 - Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Jülich dienen wird. Die in der Jülicher Innenstadt lokalisierte und an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung der Nahversorgung entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Auch die Ziele der Landesplanung werden eingehalten.
-

Köln, im Februar 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth