

## ÄNDERUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEDES DER STADT ALSDORF

- NEUE DEFINITION DES ZENTRALEN VERSORGUNGS-  
BEREICHES HAUPTZENTRUM
- STÄDTEBAULICHE KOMMENTIERUNG UND BEGRÜNDUNG

---

für  
Stadt Alsdorf

vorgelegt von  
**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**  
Nagelschmiedstr. 8  
52249 Eschweiler  
Tel. 02403 / 557961  
Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, im Mai 2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	2	
1.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008	2	
1.2	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2012	2	
2.	Aktualisierung der Abgrenzung des Hauptzentrums	4	
	2.1.1	Besatzstrukturen	8
	2.1.2	Einzugsgebiet	8

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008**

In 2008 wurde durch die Stadt Alsdorf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Richtschnur für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung des Mittelzentrums Alsdorf erarbeitet.<sup>1</sup>

Dieses Zentrenkonzept, das auch für die heutige Situation als Planungs- und Entscheidungsgrundlage dient, definiert die in Alsdorf nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen Vorschlag für die Funktionseinordnung und räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf.

Neben einem Vorschlag für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden im Zentrenkonzept 2008 (weitere) Empfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Alsdorf ausgesprochen.

### **1.2 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2012**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahre 2008 wurde in 2012 fortgeschrieben.<sup>2</sup> Eine in der Fortschreibung maßgebliche Änderung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2008 bestand darin, dass nunmehr drei statt ursprünglich vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen wurden.

---

<sup>1</sup> BBE Retail Experts: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, Köln, 07 / 2008

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, Köln, 04 / 2012

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Alsdorf über drei zentrale Versorgungsbereiche verfügt.

Diese sind

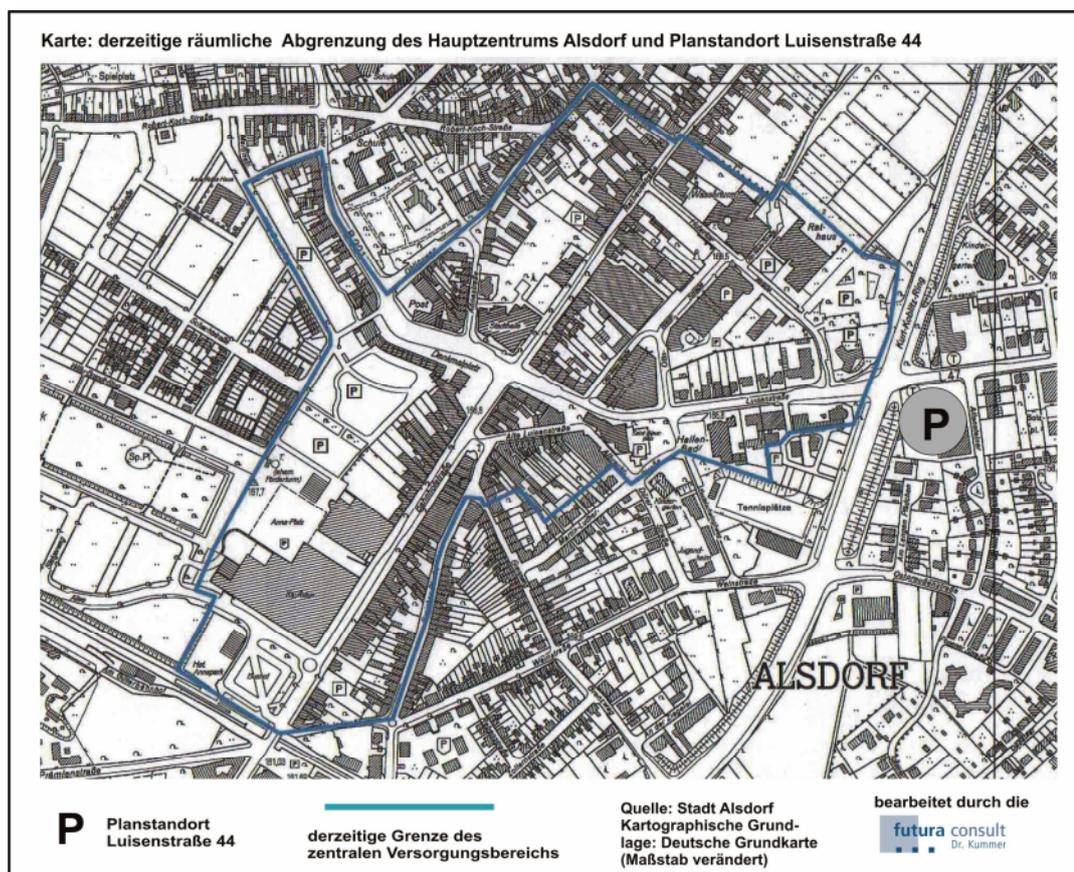
- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentren Mariadorf und
- Nahversorgungszentrum Blumenrath

## 2. Aktualisierung der Abgrenzung des Hauptzentrums

Die Erstuntersuchung aus 2008 sowie dessen Fortschreibung aus 2012 haben – neben weiteren planungsrelevanten Aspekten – das Hauptzentrum des Stadt Alsdorf räumlich exakt definiert.

Grundlage für die diesbezügliche Abgrenzung waren auch und vor allem die konkreten Besitzstrukturen im städtischen Kernbereich.

Folgende Abgrenzung wurde in der Fortschreibung 2012 vorgenommen.



Bei der in 2008 und in 2012 vorgenommenen Abgrenzung des Hauptzentrums ist festzustellen, dass ein Mikrostandort im Bereich der Luisenstraße 44 dem Hauptzentrum Alsdorf nicht zugerechnet wurde.

Mit der bisher zu verzeichnenden Ausklammerung des Standortbereiches an der Luisenstraße 44 ist somit nach der in 2008 und 2012 vorgenommenen Abgrenzung ein Standortareal nicht dem Hauptzentrum zugerechnet worden, auf dem bereits derzeit ein Lebensmittelmarkt (ALDI) ansässig ist und für den in der Zukunft ein Ausbau der Einzelhandelsfunktion (Neubau und Verkaufsflächenerweiterung ALDI sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes) möglich sind.

Die am Standort Luisenstraße 44 denkbare Entwicklung wurde sowohl durch die Stadt Alsdorf als auch durch die Bezirksregierung Köln, die Städteregion Aachen, die Industrie- und Handelskammer zu Aachen sowie weitere entscheidungserhebliche Einrichtungen zum Anlass genommen, die Frage der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Alsdorf neu zu überdenken.

Im Ergebnis wurde durch die Städteregion Aachen angeregt, den Standort Luisenstraße 44, der räumlich benachbart zu den bisher schon dem Hauptzentrum zugeordneten Bestandslagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt, in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.

Aus Sicht von Futura Consult ist eine Integration des Planstandortes an der Luisenstraße 44 in das Hauptzentrum Alsdorf aufgrund der räumlichen Nähe des Planstandortes zu den Bestandslagen von Einzelhandel und Dienstleistern, die bereits derzeit zum Hauptzentrum gehören und sich benachbart zum Planstandort anschließen sowie der gegebenen Sichtbeziehungen zwischen dem Mikrostandort an der Luisenstraße 44 und den heute schon dem Hauptzentrum zugerechneten Bestandslagen mit Einzelhandel und Dienstleistungen als gerechtfertigt anzusehen.

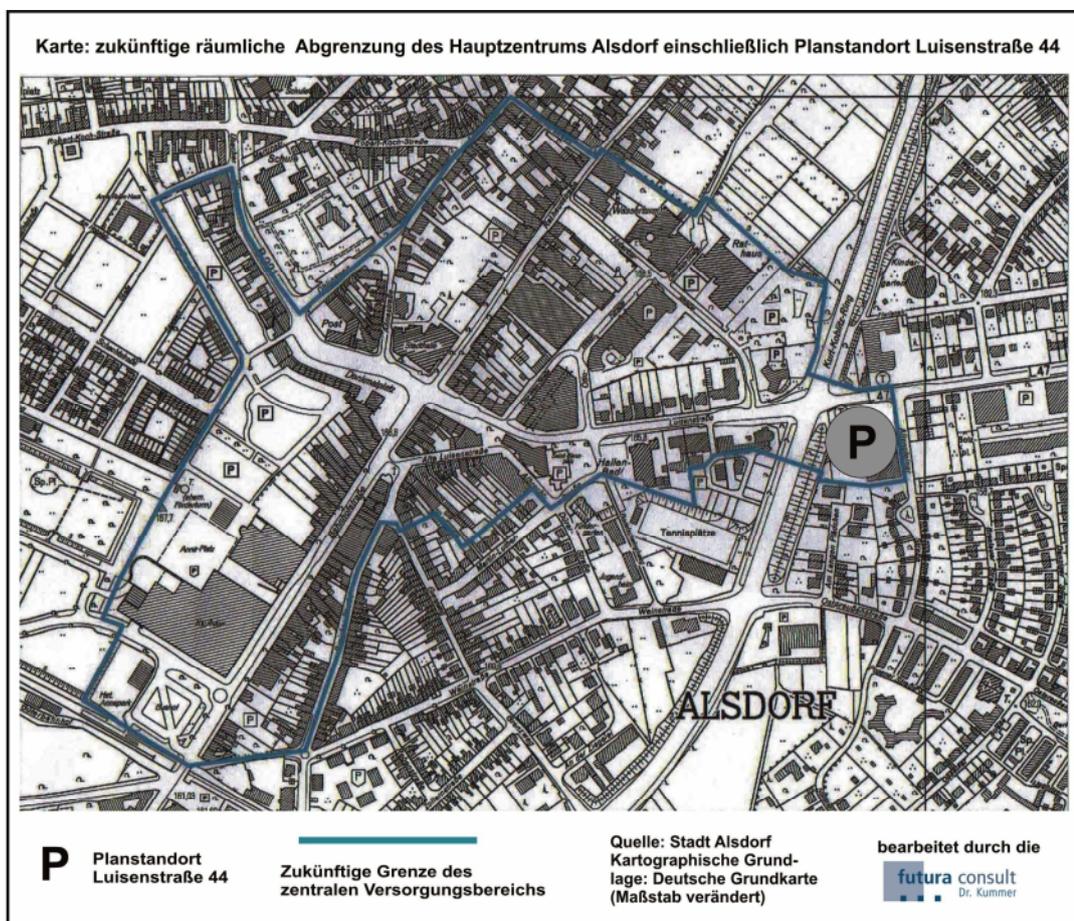
Mit dem nunmehr verfolgten Planungsansatz würde das Hauptzentrum in östlicher Richtung um den Planstandort erweitert.

Im Ergebnis wäre eine kleinräumige, städtebaulich begründete Aufweitung des Hauptzentrums in östlicher Richtung zu verzeichnen.

Da eine der Zielsetzungen von kommunalen Zentrenkonzepten für den Einzelhandel darin besteht, die zentralen Versorgungsbereiche räumlich exakt (parzellenscharf) zu definieren, stellt sich im vorliegenden Fall die Frage, welche exakte räumliche Ausdehnung der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Alsdorf zukünftig aufweisen sollte.

Diese Fachfrage wurde durch die Stadt Alsdorf aufgegriffen, mit der Bezirksregierung Köln diskutiert und hierauf aufbauend ein Vorschlag für eine neue Abgrenzung entwickelt.

Der für das Hauptzentrum Alsdorf entwickelte neue Abgrenzungsvorschlag sieht folgende Abgrenzung vor.



Futura Consult bewertet die vorgenommene neue Abgrenzung als fachlich fundiert und begründet.

Die neue Abgrenzung sollte – wie in vorliegender Karte dargestellt – bis hin zur mehrgeschossigen Wohnbebauung, welche das Planareal an der Luisenstraße von den sich weiter östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen trennt, vorgenommen werden.

Somit würde die neue Abgrenzung ein Areal in den zentralen Versorgungsbe-  
reich des Hauptzentrums integrieren, das östlich des Kurt-Koblitz-Ringes liegt  
und

- im Norden durch die Luisenstraße
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen des Planareals
- im Osten durch die Allensteiner Straße

begrenzt wird.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass mit der neuen Abgrenzung der Standort  
Luisenstraße 44 Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzent-  
rums Alsdorf ist.

Die vorgenommene Abgrenzung des Hauptzentrums Alsdorf umfasst somit den  
funktional verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtun-  
gen der Innenstadt, der schon in 2008 und 2012 dem Hauptzentrum zugeordnet  
wurde zuzüglich das Mikrostandortes im Bereich der Luisenstraße 44.

### 2.1.1 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des Hauptzentrums Alsdorf ca. 20.000 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel ansässig.<sup>3</sup>

Der im Einzelhandel vorhandene Gesamtbestand an Verkaufsfläche weist einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auf.

Während ca. 7.000 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs ca. 9.600 qm und auf Betriebe des langfristigen Bedarfs ca. 3.200 qm Verkaufsfläche.

Zu den Leitbetrieben des Hauptzentrums gehören z.B. die Anbieter Kaufland, DM-Drogeriemarkt, Takko, sowie – durch die Neuausrichtung des Hauptzentrums – der ALDI-Markt an der Luisenstraße.

### 2.1.2 Einzugsgebiet

Innerhalb der Städteregion Aachen übernimmt die Stadt Alsdorf (ca. 46.800 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums.

Dem Hauptzentrum kommt dabei die Funktion zu, Versorgungsleistungen für Personengruppen aus dem gesamten Stadtgebiet zu erbringen.

Hieraus abgeleitet stellt die Gesamtstadt Alsdorf das Kerneinzugsgebiet des Hauptzentrums dar.

---

<sup>3</sup> Quelle: BBE Handelsberatung: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, Köln, 04 / 2012 unter Berücksichtigung der Bestandsflächen am Standort Luisenstraße 44

Folgende städtische Teilbereiche sind als Kerneinzugsgebiet dem Hauptzentrum zuzuordnen.

Einwohner Alsdorf nach Stadtteilen bzw. Ortslagen <sup>1)</sup>	
Ortslagen	Einwohner
Mitte	10.803
Begau	1.534
Bettendorf	395
Blumenrath	3.274
Broicher Siedlung	2.031
Busch	2.268
Duffesheide	369
Hoengen	3.993
Kellersberg	2.981
Mariadorf	6.130
Neuweiler	209
Ofden	2.497
Ost	2.807
Schaufenberg	3.927
Schleibach	103
Warden	2.720
Zopp	754
<b>insgesamt</b>	<b>46.795</b>

1) Quelle: Stadt Alsdorf, Stand der Daten: 31.12.2011

In Bezug auf mittelzentrale Versorgungstätigkeiten befindet sich Alsdorf in einer stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu anderen Umlandstädten.

So befindet sich mit dem Oberzentrum Aachen ein funktional stärkeres Zentrum in räumlicher Nachbarschaft zu Alsdorf.

Zudem sind mit den Städten Eschweiler, Würselen, Herzogenrath und Baesweiler vier weitere Konkurrenzcentren, die wie Alsdorf als Mittelcentren eingestuft sind, direkt benachbart vorhanden.

Die ebenfalls an Alsdorf angrenzende Gemeinde Aldenhoven ist als Grundcentren eingestuft.

Aufgrund der gegebenen Raumstruktur mit einer stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu Centren im Umland sind die Reichweiten des Mittelcentrums Alsdorf in das Umland hinein begrenzt.

Eine in 2008 durchgeführte Befragung hat ergeben, dass aus dem Umland nach Alsdorf kommende Kunden im Vergleich zur eigenen Wohnbevölkerung eine deutlich geringere Bedeutung aufweisen.<sup>4</sup>

In Ansehung dieses Faktors sowie der zentralörtlichen Einstufung der Umlandcentren kann davon ausgegangen werden, dass die eigene Wohnbevölkerung das Kerneinzugsgebiet des Mittelcentrums Alsdorf darstellt.

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptcentrums Alsdorf liefert folgender Steckbrief:

---

<sup>4</sup> Eine in der Innenstadt durchgeführte Befragung ergab, dass von ca. 250 befragten Personen ca. 27,3 % auswärtige Kunden darstellten. Quelle: BBE Handelsberatung: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, Köln, 04 / 2012, S. 15

zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Alsdorf		
<b>Funktionseinstufung</b>	Hauptzentrum (A-Zentrum)	
<b>Kerneinzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Kerneinzugsgebiet: Stadt Alsdorf (ca. 46.800 Ew.)	
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen	
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	vgl. Karte mit Abgrenzungsvorschlag	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>	siehe Nutzungskartierung im Zentrenkonzept 2012	
<b>vertretene Funktionen / Betriebe</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel</b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 7.000 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 9.600 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 3.200 qm VKF
	sonstige:	N.N.
	insgesamt	ca. 20.000 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel</b>	siehe Nutzungskartierung im Zentrenkonzept 2012	

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

-----

*Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.*

---