



Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel- discounters in

WINDECK-Dattenfeld

Auftraggeber: Dieroff Projekt GmbH
Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin
Gudula Böckenholt, Dipl.-Geogr.
Projektbearbeitung: Beate Skupin, Dipl.-Geogr.

Köln, September 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im August 2012 beauftragte die Dieroff Projekt GmbH die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in Windeck-Dattenfeld.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie der Gemeinde Windeck zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurden im August 2012 die strukturprägenden Wettbewerber im Umfeld erfasst und eine Besichtigung und Bewertung des Planstandortes sowie der wesentlichen Standortlagen in der Umgebung durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsfindung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im September 2012
SBE / WA-aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Rechtliche und planerische Grundlagen	2
2.1 Regelungen des Baugesetzbuches	2
2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung	2
2.3 Landesplanung	3
2.4 Einzelhandelskonzept Windeck	4
3. Betriebstypendefinition und ausgewählte Marktdaten	5
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	7
1. Makrostandort Windeck	7
2. Mikrostandort Dattenfeld	8
III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	11
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	11
2. Projektrelevante Kaufkraft	12
3. Projektrelevante Angebotssituation	13
4. Bewertung der Angebotssituation	15
5. Wettbewerbsplanungen	17
V. Beurteilung des Vorhabens	19
1. Methodischer Ansatz	19
2. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung	20
3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen	21
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	23
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Windeck	25
6. Abschließende Empfehlung	25
Verzeichnisse	27

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten

1. Aufgabenstellung

Im Windecker Ortsteil Dattenfeld ist die Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 799 m² vorgesehen. Damit liegt die Verkaufsfläche des Vorhabens unterhalb der Großflächigkeit¹.

Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Marktes zu analysieren. Insbesondere ist zu untersuchen, welche Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben auf die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Windeck ausgelöst werden können und welche versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren. Darüber hinaus erfolgt eine Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Windeck.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Windeck und des Mikrostandortes Dattenfeld
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- Analyse der möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Windeck.

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

2. Rechtliche und planerische Grundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung und Steuerung von Einzelhandelsprojekten stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

2.1 Regelungen des Baugesetzbuches

Bauleitpläne müssen nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen sind zu prüfen, insbesondere soweit durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktionen betroffen sind (§ 2 Abs. 2 BauGB).

2.2 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.¹ Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Im Rahmen vorliegender Analyse werden die im Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung** sowie die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde Windeck überprüft. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich beim Planvorhaben um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

2.3 Landesplanung

Bei Einzelhandelsansiedlungen waren bislang die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen** (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 zu berücksichtigen. Das LEPro ist allerdings zum 31.12.2011 vollständig **außer Kraft** getreten, so dass in NRW in einer Übergangsphase kein gesetzliches Regelwerk zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel existierte.

Aktuell liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor; die hier genannten Ziele der Raumordnung sind als in Aufstellung befindliche Ziele zu behandeln.

¹ 1.200 m² Geschossfläche ist gleichbedeutend mit etwa 800 m² Verkaufsfläche. Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Da sich das Untersuchungsobjekt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² knapp unterhalb der Grenze der Großflächigkeit befindet, entfällt im Rahmen des vorliegenden Gutachtens die landesplanerische Bewertung.

2.4 Einzelhandelskonzept Windeck

Für die Gemeinde Windeck existiert ein Einzelhandelskonzept¹ aus dem Jahr 2011. Demnach sind im Gemeindegebiet insgesamt 80 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 15.230 m² ansässig; von diesen sind 34 dem Ortsteil Rosbach und 17 Betriebe dem Ortsteil Dattenfeld zuzuordnen, die übrigen Betriebe verteilen sich auf das restliche Gemeindegebiet. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind in Windeck 31 Betriebe mit etwa 7.525 m² Verkaufsfläche vorhanden; der Umsatz wird im Einzelhandelsgutachten mit 27,8 Mio. € beziffert.² Dies entspricht einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 69, so dass aktuell von Kaufkraftabflüssen in umliegende Orte auszugehen ist.

Im Hinblick auf die zentralörtliche Gliederung werden in Windeck zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt: das Hauptzentrum Rosbach und das Nebenzentrum Dattenfeld. Darüber hinaus werden die drei Nahversorgungsbereiche Schladern, Leuscheid, und Herchen ausgewiesen.

Das Nebenzentrum Dattenfeld erstreckt sich entlang der Hauptstraße (zwischen Übersetzer Straße und Dreiseler Straße) und der Straße Auf der Niedecke. Die Einzelhandelsstruktur im Ortsteil Dattenfeld ist durch einen Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel zu charakterisieren. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch einen Rewe Supermarkt, einen Rewe Getränkemarkt, eine Apotheke und einige weitere kleinstrukturierte Anbieter (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft, Optiker, Drogerie) sichergestellt; zudem sind ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Friseur, Kreissparkasse) und gastronomische Einrichtungen vorhanden. Der südwestliche Teil der Hauptstraße ist durch einen verhältnismäßig hohen Leerstand geprägt, was sich negativ auf das Ortsbild in diesem Bereich auswirkt.

¹ Einzelhandelskonzept Windeck, erarbeitet durch ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck, Wegmann + Partner, Juni 2011

² ebd., S. 21f, 81

Im Hinblick auf das Nebenzentrum Dattenfeld, wird im Einzelhandelskonzept Folgendes definiert: „Zentralen Versorgungsbereichen dieser Kategorie kommt eine Funktion für mehrere zugeordnete Ortsteile zu. Dattenfeld dient insbesondere der Versorgung der umliegenden Ortsteile Altwindeck, Dreisel und Wilberhofen. Im Nebenzentrum ist ebenfalls die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich.“¹ Da im Ortskern ein nur ein geringer Einzelhandelsbesatz festzustellen ist, wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, „zukünftig sämtliche Angebote mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, auch wenn das Flächenangebot an dem vorhandenen Standort geringfügig unter der Großflächigkeit liegt.“²

In Bezug auf die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Windeck hat die Stärkung des Hauptzentrums Rosbach Priorität; hier ist auch die Errichtung eines Fachmarkt- / Einkaufszentrums geplant. Im Rahmen der Verkaufsflächenprognose wird für die Gemeinde Windeck bis zum Jahr ein Verkaufsflächenpotenzial für Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel zwischen 820 und 1.540 m² ausgewiesen.³ Ein Ausbau wird für die Zentren Rosbach und Dattenfeld sowie den Ortsteil Herchen empfohlen. Für den Bereich der Nahversorgung wird für das Nebenzentrum Dattenfeld ein Orientierungsrahmen von 500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche genannt.

3. Betriebstypendefinition und ausgewählte Marktdaten

Zur ersten Einordnung des projektierten Vorhabens werden im nachfolgenden die Definitionen für die Betriebsformen kurz dargestellt⁴.

Im **Lebensmitteleinzelhandel** wird u. a. zwischen den Betriebstypen Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und großer Supermarkt unterschieden.

¹ ebd., S. 62

² ebd., S. 67

³ ebd., S. 85

⁴ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010, Köln, 2009

„Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood-II-Artikel¹ führt.“

„Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.“

„Ein **Lebensmitteldiscounter** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.“

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.100 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Hinzu kommen meist wöchentlich wechselnde Randsortimente (sog. „Aktionsware“), d. h. diese Sortimente werden nicht kontinuierlich geführt. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote aus dem Nichtlebensmittel-Sektor mit einem Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

¹ Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Es wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden (EHI, Handel aktuell 2009/2010, Köln, 2009).

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Windeck

Die nordrhein-westfälische Gemeinde Windeck liegt im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und befindet sich in einem dünn besiedelten und ländlich geprägten Raum. Die gegenwärtig ca. 19.420 Einwohner¹ zählende Gemeinde wird in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Grundzentren Ruppichterath und Morsbach sowie die Mittelzentren Eitorf und Waldbröl. Windeck liegt ca. 30 km östlich bzw. westlich der Oberzentren Bonn und Siegen.

Das rd. 10.720 ha große Gemeindegebiet² von Windeck gliedert sich in 67 Ortschaften. Die größte Bevölkerungskonzentration weist der Hauptort Rosbach mit ca. 3.870 Einwohnern³ auf; in Dattenfeld leben ca. 2.245 Menschen. Größere Einwohnerzahlen sind zudem den Ortschaften Leuscheid (ca. 1.135), Schladern (ca. 1.100), Herchen (ca. 955) und Hurst (ca. 845) zuzuordnen. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf eine Reihe weiterer Ortschaften; davon weisen 24 Einwohnerzahlen unter 50 auf.

Für die kommenden Jahre wird für die Gemeinde Windeck eine sinkende Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2020 ist ein Rückgang der Bevölkerung um rd. 610 Einwohner bzw. ca. - 3,0 % zu erwarten.¹ In den zurückliegenden Jahren (2001 – 2011) war in der Gemeinde Windeck eine rückläufige Einwohnerentwicklung von rd. 760 Einwohnern bzw. ca. - 3,6 % zu beobachten.

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die B 256, welche wiederum die Anbindung an die A 4 gewährleistet. Auch für die innerstädtische Verkehrserschließung ist diese Verkehrsachse von Bedeutung. Buslinien sichern innerhalb der Gemeinde Windeck die Erreichbarkeit mittels ÖPNV.

¹ Quelle: Gemeinde Windeck, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2011.

² Quelle: Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 31.12.2011.

³ Quelle: Gemeinde Windeck, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2011

Im Jahr 2011 waren in Windeck rd. 2.370 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort² tätig. Per Saldo übersteigt der Anteil der Auspendler den der Einpendler; im Jahr 2011 standen ca. 4.480 Auspendler ca. 1.000 Einpendlern gegenüber. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung der Gemeinde Windeck als Wohnstandort.

2. Mikrostandort Dattenfeld

Der Standort des projektierten Netto Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich im Norden der Gemeinde Windeck und ist dem Ortsteil Dattenfeld zugeordnet. Der Netto-Markt soll am Standort Hauptstraße, östlich des Abzweigs Krankenhausweg, errichtet werden; der Standort – gegenwärtig als Grünfläche genutzt – liegt ca. 100 bis 150 Meter östlich des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nebenzentrums Dattenfeld.

Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Markt erfolgt direkt über die Hauptstraße; dementsprechend ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den Pkw-Verkehr positiv zu bewerten. Die geplanten Stellplätze (ca. 60 Stück) sollen dem Gebäude vorge-lagert werden. Die nächste Bushaltestelle³ befindet sich am Standort Auf der Niedecke in knapp 200 m Entfernung zum Planstandort.

Der Netto Lebensmitteldiscountmarkt wird durch einen separaten Backshop ergänzt. Dieser ist räumlich vom Lebensmittelmarkt abtrennbar und kann demnach eigenständig betrieben werden. Dementsprechend ist die Verkaufsfläche des Back-Shops nicht in die Verkaufsfläche des Netto-Marktes einzurechnen.

Das Standortumfeld ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Unmittelbar westlich des geplanten Standortes befindet sich ein Seniorenzentrum. Nördlich des Planstandortes sind außerdem ein Bestattungsunternehmen sowie eine Rechtsanwaltskanzlei etabliert. Der Standort ist damit als siedlungsräumlich integriert zu bewerten.

¹ Quelle: Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Basisjahr 2008.

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2011.

³ Linie 579, S-Bahnhof Schladern - Schulzentrum Hennef, über Dattenfeld, Herchen, Eitorf

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

- + gute Sichtbarkeit
- + günstige Verkehrsanbindung
- + räumliche und funktionale Zuordnung zu Wohngebieten (fußläufige Erreichbarkeit)

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Dattenfeld)
- .

Aus **betrieblicher Sicht** ist der Standort an der Hauptstraße grundsätzlich gut für den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters geeignet. Insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit ist positiv zu bewerten.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass sich der projektierte Netto-Markt außerhalb des definierten Zentrums befindet. Der Standort ist jedoch an die umliegende Wohnbebauung angebunden und weist damit eine fußläufige Erreichbarkeit auf.

Karte 1: Lage des Planstandortes



III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Lage innerhalb des Gemeindegebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des projektierten Netto-Marktes
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (siehe Karte 1):

Zone I:	Windecker Ortschaften Altwindeck, Dattenfeld, Dreisel, Wilberhofen	ca.	3.640 Einwohner
Zone II:	Windecker Ortschaften Hoppengarten, Röcklingen, Schladern, Rossel, Helpenstell, Hönrath, Kaltbachmühle, Löh, Wilhelmshöhe	ca.	2.060 Einwohner
Zone I + II	Einzugsgebiet	ca.	5.700 Einwohner¹

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 5.700 Einwohner, davon ca. 3.640 Einwohner bzw. 64 % in der Zone I. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.060 Einwohnern (ca. 36 %).

¹ Quelle Einwohnerzahlen: Gemeinde Windeck, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2011, GMA-Abgrenzung

Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des projektierten Netto-Marktes erstreckt sich auf Dattenfeld sowie die unmittelbar angrenzenden Ortsteile. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der räumlichen Nähe sind die Ortsteile Röcklingen, Schladern, Hoppengarten, Rossel und Helpenstell sowie einzelne angrenzende Kleinst-Ortschaften dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) zuzurechnen. Hier ist jedoch von einer Mehrfachorientierung v. a. auf die Angebotsstrukturen in Windeck-Rosbach auszugehen.

Das Planvorhaben ist aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Verkaufsflächendimensionierung vorrangig auf die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche ausgelegt und besitzt somit kaum überörtliche Ausstrahlungskraft. Das Einzugsgebiet ist folglich – auch unter Berücksichtigung der umliegenden Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel und der räumlichen Entfernung – nicht weiter auszudehnen.

Aufgrund der Lage des Planstandortes an der Hauptstraße und der damit guten verkehrlichen Erreichbarkeit sind jedoch in begrenztem Umfang Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs anzusetzen (z. B. Pendler). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **ca. € 5.349**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

- | | |
|------------------------------|--------------|
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel | ca. € 1.810 |
| ▪ Nichtlebensmittel | ca. € 3.539. |

Aufgrund des Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausga-

bewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen.¹

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches projektrelevantes Einzelhandelskaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelsektor im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt **ca. 8,5 Mio. €**.

Dieses verteilt sich wie folgt auf die Zonen des Einzugsgebietes:

- Zone I: ca. 6,0 Mio. €
- Zone II: ca. 3,4 Mio. €

3. Projektrelevante Angebotssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte im August 2012 eine aktuelle Erfassung des relevanten Wettbewerbs im Untersuchungsgebiet. Da der Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang vorrangig die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, berücksichtigt.

Im Kerneinzugsgebiet (**Zone I**) ist folgender Wettbewerber ansässig (vgl. Karte 2):

- (1) **Rewe**, Auf der Niedecke, Windeck, ca. 870 m² VK, Bäckerei sowie Deutsche Post-Filiale im Vorkassenbereich, integrierte Lage im Nebenzentrum Dattenfeld, Parkplätze sind dem Markt vor- und seitlich angelagert, veralteter Marktauftritt.

In **Zone II** des betrieblichen Einzugsgebietes sind keine relevanten Wettbewerber vorhanden.

¹ Die GfK Nürnberg errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik. Für die Gemeinde Windeck liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 90,5 (Bundesdurchschnitt 100,0).

Neben dem o. g. strukturprägenden Lebensmittelmarkt sind im abgegrenzten Einzugsgebiet einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) etabliert, diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben einzustufen.

Außerhalb des definierten Einzugsgebietes ist auf folgende wesentliche Wettbewerbsstandorte hinzuweisen:

- (2) **Aldi**, Hurster Straße, Windeck-Rosbach, ca. 960 m² VK, integrierte Lage im Hauptzentrum Rosbach, Parkplätze sind dem Markt vorgelagert, moderner Marktauftritt, soll auf das Hermesgelände verlagert werden.
- (3) **Lidl**, Rathausstraße, Windeck-Rosbach, ca. 1.020 m² VK, teilintegrierter Standort mit Wohngebietsanschluss, ausreichendes Parkplatzangebot vor dem Markt, moderner Marktauftritt.
- (4) **Rewe**, Raiffeisenstraße, Windeck-Rosbach, ca. 850 m² VK, Bäckerei im Vorkassenbereich, integrierte Lage im Hauptzentrum Rosbach, eingeschränktes Parkplatzangebot, verwinkelte Verkaufsfläche, veralteter Marktauftritt, soll verlagert werden.
- (5) **Netto**, Im Bruch, Ruppicheroth, ca. 700 m² VK, teilintegrierter Standort mit Wohngebietsanschluss, Bäckerei und O2-Shop im Vorkassenbereich, durchschnittlicher Marktauftritt.
- (6) **Penny**, Herchener Straße, Ruppicheroth, ca. 600 m² VK, Bäckerei im Vorkassenbereich, autokundenorientierter Standort, großzügiges Parkplatzangebot vor dem Markt, durchschnittlicher Marktauftritt.
- (7) **Lidl**, Herchener Straße, Ruppicheroth, ca. 920 m² VK, autokundenorientierter Standort, Parkplätze sind dem Markt vorgelagert, moderner Marktauftritt.
- (8) **Aldi**, Brölstraße, Ruppicheroth, ca. 980 m² VK, teilintegrierter Standort mit Wohngebietsanschluss, vorgelagerte Parkplätze, moderner Marktauftritt.

- (9) **Lidl**, Siegstraße, Eitorf (östliches Stadtgebiet), ca. 850 m² VK, autokundenorientierte Lage im Gewerbegebiet „Im Auel“, angegliederter Kiosk, durchschnittlicher Marktauftritt.
- (10) **Netto**, Im Auel, Eitorf (östliches Stadtgebiet), ca. 660 m² VK, Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich, autokundenorientierte Lage im Gewerbegebiet „Im Auel“, moderner Marktauftritt.
- (11) **Rewe**, Im Auel, Eitorf (östliches Stadtgebiet), ca. 2.410 m² VK, Bäckerei, Feinkostanbieter, Kiosk, Blumengeschäft im Vorkassenbereich, Verbundstandort mit Extra Bau + Hobby, autokundenorientierte Lage im Gewerbegebiet „Im Auel“, moderner Marktauftritt.

Darüber hinaus ist v. a. auf den Rewe Supermarkt (ca. 1.560 m² VK) im Zentrum und den Aldi Lebensmitteldiscounter (ca. 980 m² VK) im südlichen Stadtgebiet von Eitorf hinzuweisen¹.

Des Weiteren sind außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes einige kleinere Lebensmittel- und Getränkeanbieter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ansässig. So ist sowohl in Windeck-Leuscheid (nah&frisch) als auch in Ruppichterath (Edeka) jeweils ein kleinstrukturierter Lebensmittelanbieter vorhanden. Diese sind jedoch aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als projektrelevante Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben einzustufen.

4. Bewertung der Angebotssituation

Aktuell beläuft sich die Verkaufsfläche der o. g. projektrelevanten Wettbewerber auf insgesamt rd. 10.820 m², auf der ein Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment von derzeit rd. 47 – 48 Mio. € erwirtschaftet wird.

¹ Die Lebensmittelmärkte werden bei der nachfolgenden Berechnung nicht berücksichtigt, da diese aufgrund der – gegenüber den Wettbewerbern im Eitorfer Gewerbegebiet an der östlichen Stadtgrenze – deutlich größeren räumlichen Entfernung kaum Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen.

Als wesentlicher Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben ist zunächst der Rewe Supermarkt im Nebenzentrum Dattenfeld zu nennen, der sich in unmittelbarer Nähe zum projektierten Netto-Markt befindet und aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt in Windeck-Dattenfeld darstellt. Ferner ist auch auf die Angebotsstrukturen in Windeck-Rosbach (Rewe, Aldi, Lidl) hinzuweisen. Außerhalb Windecks sind darüber hinaus sechs weitere projektrelevante Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden, die auch für die Versorgung der Windecker Bevölkerung eine wichtige Rolle spielen. Deutlich wird dies u. a. anhand der Zentralitätskennziffer¹ in Windeck. Diese liegt lt. Einzelhandelskonzept im Nahrungs- und Genussmittelsegment bei rd. 69². Es wird somit deutlich, dass Windeck – per saldo – deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und Gemeinden zu verzeichnen hat. Demzufolge ist derzeit von einer unterdurchschnittlichen Versorgungssituation im Lebensmittelsegment in Windeck auszugehen, die sich allerdings durch die in Planung befindlichen Einzelhandelsansiedlungen in Windeck-Rosbach verbessern wird (vgl. nachfolgendes Kapitel).

Der Großteil der o. g. Anbieter ist als zeitgemäß zu bewerten, wobei bei einigen Anbietern strukturelle Defizite festzustellen sind. Die Rewe Märkte in Windeck sind durch einen veralteten Marktauftritt und eine beengte Warenpräsentation gekennzeichnet; v. a. der Rewe-Markt in Windeck-Dattenfeld weist einen deutlichen Investitionsstau auf.

Drei der o. g. Anbieter sind den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Windeck zuzuordnen. Darüber hinaus erfüllt ein Großteil der o. g. Märkte eine Nahversorgungsfunktion, lediglich die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet „Im Auel“ in Eitorf und die Lebensmitteldiscounter Lidl sowie Penny an der Herchener Straße in Ruppichteroth stellen rein autokundenorientierte Standorte dar.

¹ Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Gemeinde als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Folglich bedeuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss, während Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss signalisieren.

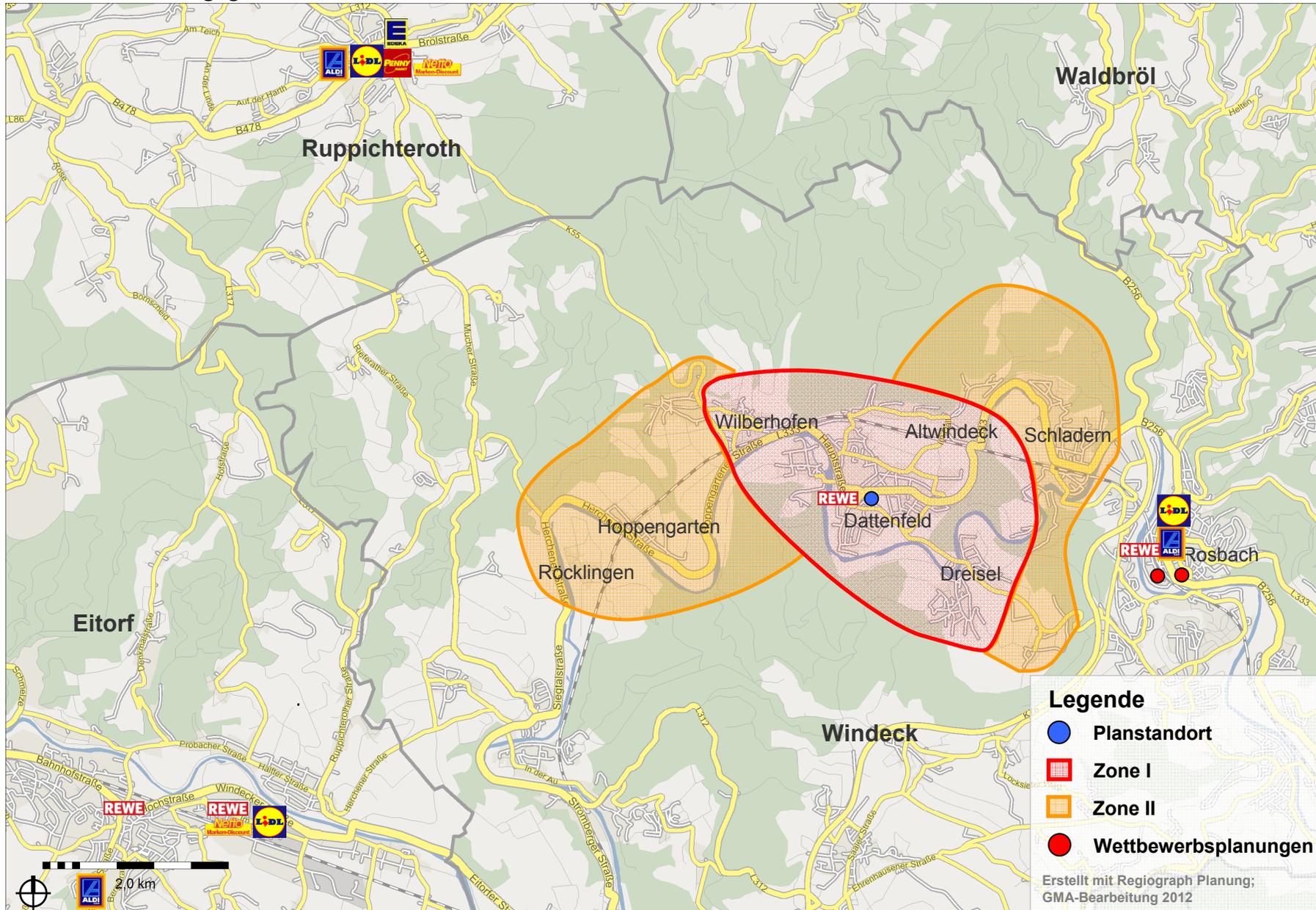
² vgl. ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck, Wegmann+Partner, Einzelhandelskonzept Windeck, Juni 2011.

5. Wettbewerbsplanungen

Aktuell ist im Ortsteil Windeck-Rosbach die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Rewe-Marktes auf die Fläche zwischen Rathaus, Raiffeisen- und Marktstraße geplant. Dabei soll der Supermarkt auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.130 m² erweitert werden. Ergänzend ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 650 m² VK und eines Blumenanbieters mit rd. 200 m² VK vorgesehen. Die Nachnutzung der Rewe-Altimmobilie ist gegenwärtig nicht abschließend geklärt.

Darüber hinaus ist nach Angaben der Gemeinde Windeck auf dem sog. Hermesgelände (Siegbogen) die Realisierung eines Fachmarktcenters mit rd. 8.000 m² VK geplant. Davon entfallen rd. 2.500 m² VK an einen projektierten Edeka Supermarkt und 1.200 m² VK an einen Aldi Lebensmitteldiscounter. Die gegenwärtig vorhandene Aldi-Filiale an der Hurster Straße soll geschlossen werden. Die restliche Verkaufsfläche sind einem Drogeriemarkt (rd. 700 m² VK) sowie ergänzenden, nicht zentrenrelevanten Nutzungen zuzuordnen.

Karte 2: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbsstrukturen



V. Beurteilung des Vorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des projektierten Netto-Marktes (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt. Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im Umfeld (u. a. Kaufkraftabschöpfung durch bestehende Betriebe), ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld berücksichtigt.
- Mit der Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Damit werden in der zweiten Stufe die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Umfeld eingeschätzt. Es wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem Einzelhandel Umsätze verloren gehen. Hierbei wird die Prämisse zugrunde gelegt, dass sich die Marktwirkungen des Vorhabens überwiegend auf vergleichbare Wettbewerber, d. h. sog. Systemwettbewerber, beziehen. Im vorliegenden Fall sind dies v. a. Lebensmitteldiscountmärkte, während Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte) – aufgrund ihrer Sortimentsstruktur – tendenziell geringer von Umverteilungen betroffen sein werden.

2. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Umfeld, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für den geplanten Netto-Markt die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Netto-Marktes

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	6,0	35	2,1
Zone II	3,4	15	0,5
Zonen I – II	9,4	27 – 28	2,6
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 13 %)			0,4
Streuumsatz (ca. 10 %; Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel)			0,3
Gesamt			3,3
Quelle: GMA-Berechnungen 2012; ca.-Werte, gerundet			

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kann für das Vorhaben mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ein Umsatz von ca. 2,6 Mio. € prognostiziert werden. Inklusiv der Streuumsätze (ca. 10 % = 0,3 Mio. €) und der Nichtlebensmittel-Sortimente (Umsatzanteil in Höhe von rd. 13 % = 0,4 Mio. €) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Vorhaben auf insgesamt ca. 3,3 Mio. €. Aus dem über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsatz lässt sich unter Zugrundelegung einer Verkaufsfläche von rd. 799 m² eine Flächenproduktivität für das Gesamtobjekt von rd. 4.130 € je m² Verkaufsfläche ermitteln. Für den konkreten Betreiber Netto wird lt. EuroHandelsinstitut (EHI)¹ eine Flächenproduktivität von rd. 4.260 € / m² ausgewiesen. Die leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität wurde v. a. unter Berücksichtigung der deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Pro-Kopf-Kauf-

¹ vgl. EHI Retail Institute 2010/2011

kraft sowie der ländlich strukturierten Region und der damit verbundenen geringen Kaufkraftpotenziale angesetzt.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuetaблиerung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt erläuterten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld
- die aktuellen Kaufkraftströme im Umfeld.

In die Berechnung fließen damit die derzeitige Einzelhandelsausstattung konkurrierender Standorte (z. B. umliegende zentrale Versorgungsbereiche) als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Umsatz des projizierten Netto-Marktes insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmittel-discountern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen

berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, tendenziell stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt sind die durch die geplante Ansiedlung des Netto-Marktes ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen wie folgt zu prognostizieren:

- **Innerhalb des Einzugsgebietes** (Zone I und II) werden rd. 0,5 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsegment umverteilt, was rd. 15 % der Umsatzerwartung des Planvorhabens im Lebensmittelsektor entspricht. Somit wird lediglich ein kleiner Teil des Umsatzes direkt im Einzugsgebiet wettbewerbswirksam, was mit den fehlenden Wettbewerbern v. a. im Lebensmitteldiscountsegment zu begründen ist.
- Etwa 85 % des zu erwartenden Umsatzes im Nahrungs- und Genussmittelsegment werden darüber hinaus als Umsatzabzug gegenüber Betrieben **außerhalb des Einzugsgebietes** wirksam. Dabei sind Umsatzverteilungen in Höhe von rd. 2,4 Mio. € zu prognostizieren. Es handelt sich dabei u. a. um Kaufkraft, die bisher aus dem Einzugsgebiet und v. a. aus Dattenfeld abgeflossen ist (erhöhte Kaufkraftbindung).
- Von den in den projektrelevanten **Nonfood-Sortimenten** (v. a. Drogeriewaren) hervorgerufenen Umsatzumverteilungen von 0,4 Mio. € werden in erster Linie die projektrelevanten Lebensmittelanbieter tangiert, so dass sich die Wirkungen auf diese Anbieter erhöhen. Sonstige Anbieter projektrelevanter Nonfood-Sortimente (z. B. Drogeriemärkte) sind in untergeordneter Größenordnung von Umverteilungswirkungen betroffen.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsegment sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- In **Zone I** beläuft sich die Umverteilungsquote aufgrund der räumlichen Nähe auf rd. 15 – 16 %. Von den Umsatzeinbußen ist überwiegend der ansässige Rewe-Markt¹ betroffen. Unter Berücksichtigung des nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts des Anbieters kann eine nachhaltige Schwächung des Supermarktes nicht ausgeschlossen werden. Da der Anbieter den Frequenzbringer für das **Nebenzentrum Dattenfeld** darstellt, hätte eine Betriebsschließung auch eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des gesamten zentralen Versorgungsbereiches zur Folge. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Umsatzrückgänge bei einer zeitgemäßen Positionierung des Rewe-Marktes voraussichtlich nicht zu einer Betriebsgefährdung führen, da diese dann aufgrund der zu erwartenden Leistungsfähigkeit des Anbieters kompensiert werden könnten.²
- In **Zone II** des abgegrenzten Einzugsgebietes werden rechnerisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich ausgelöst, da hier keine projektrelevanten Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben ansässig sind.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** ist mit Umsatzumverteilungen von rd. 2,8 Mio. € zu rechnen, was bezogen auf die Umsatzleistung der bestehenden Betriebe einer Umverteilungsquote von rd. 5 – 6 % entspricht. Die Umsatzumverteilungen beziehen sich im Wesentlichen auf die im Umfeld ansässigen Lebensmitteldiscounter, von denen v. a. der Lidl- sowie der Aldi-Markt in Windeck-Rosbach in größerem Umfang tangiert werden. Im **Hauptzentrum Rosbach** kann insgesamt eine Umsatzumverteilung von rd. 0,8 Mio. € bzw. 7 – 8 % ermittelt werden. Eine wirtschaftliche Schwächung der ansässigen Märkte ist nicht auszuschließen; aufgrund der räumlichen Entfernung zum Planstandort sind jedoch keine Betriebsschließungen

¹ Mögliche Synergieeffekte wurden im Rahmen der vorliegenden „worst-case-Betrachtung“ nicht berücksichtigt.

² Allerdings sind bei Realisierung der Rewe-Verlagerung sowie der Ansiedlung von Edeka im Ortsteil Rosbach in der Kumulation höhere Umverteilungswirkungen zu erwarten.

zu erwarten. Folglich können für den zentralen Versorgungsbereich auch versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Für den Lidl Lebensmitteldiscounter kann eine Umverteilungsquote von rd. 8 – 9 % prognostiziert werden. Dieser kann ggf. auftretende Umsatzeinbußen jedoch aufgrund seiner Leistungsfähigkeit kompensieren. Für die sonstigen, projektrelevanten Anbieter sind ebenfalls lediglich geringfügige Umsatzrückgänge zu erwarten: Die Lebensmittelmärkte im **Gewerbegebiet „Im Auel“** werden durch Umsatzeinbußen i. H. v. rd. 0,6 Mio. € bzw. 5 – 6 % tangiert. Aufgrund der begrenzten Umverteilungen sind nachhaltige Betriebsschwächungen nicht abzuleiten. In **Ruppichterath** belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf rd. 0,8 Mio. € bzw. 6%. Auch hier können Betriebsschließungen infolge der Projektrealisierung ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Wettbewerbswirkungen am deutlichsten auf das Nebenzentrum Dattenfeld bzw. den dort ansässigen Rewe Lebensmittelvollsortimenter¹ beziehen werden. Hier liegen die Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung, die zu einer Beeinträchtigung des Marktes führen können. Da es sich bei dem Anbieter um den Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich handelt, wäre damit eine nachhaltige Schwächung des Nebenzentrums verbunden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Betriebsgefährdung des Supermarktes v. a. mit dem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt des Anbieters zusammenhängt. Im Falle einer Neupositionierung des Rewe-Marktes könnten die Umsatzrückgänge i. H. v. 15 – 16 % teilweise kompensiert werden; allerdings sind im Zuge der Projektrealisierungen im Ortsteil Rosbach (Rewe-Verlagerung und Edeka-Ansiedlung) in der Kumulation stärkere Umverteilungswirkungen möglich. Für die projektrelevanten Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes sind zwar wirtschaftliche Effekte der Ansiedlung zu ermitteln, von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen ist jedoch nicht auszugehen.

¹ Mögliche Synergieeffekte wurden im Rahmen der vorliegenden „worst-case-Betrachtung“ nicht berücksichtigt.

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Windeck

Gemäß Einzelhandelskonzept Windeck sollen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich gesteuert werden. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung zugunsten des Hauptzentrums Rosbach und des Nebenzentrums Dattenfeld gelenkt werden¹. Wie bereits dargestellt, befindet sich der Projektstandort außerhalb des definierten Versorgungszentrums. Somit steht die Ansiedlung des Netto-Marktes derzeit nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Allerdings befindet sich der Projektstandort in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (rd. 100 bis 150 m Distanz) und ist als siedlungsräumlich integriert zu bezeichnen.

6. Abschließende Empfehlung

Vor dem Hintergrund der Umsatzumverteilungen sowie der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ist die projektierte Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters aus Gutachtersicht differenziert zu bewerten, so dass die Entscheidung über die Ansiedlung unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile abzuwägen ist.

Das Nebenzentrum Dattenfeld erfüllt – neben dem Hauptzentrum Rosbach – eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche sowie Ortsteile, die erhalten sowie gestärkt werden sollte. Während das Lebensmittelvollsortiment durch den ansässigen Rewe-Markt abgedeckt wird, ist in Dattenfeld derzeit kein Anbieter aus dem Discountsegment ansässig.

Der Planstandort befindet sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Dattenfeld, weist jedoch eine verhältnismäßig geringe Entfernung zu diesem auf und ist als siedlungsräumlich integriert zu bewerten. Demnach kann dem Planareal eine grundsätzliche Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters attestiert werden.

Bei Realisierung des Netto-Marktes sind jedoch verhältnismäßig hohe Umsatzumverteilungen bei dem im Nebenzentrum von Dattenfeld etablierten Rewe-Markt zu erwarten. Damit ist – auch im Zusammenhang mit den beiden Lebensmittelplanungen im Ortsteil

¹ vgl. ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck, Wegmann+Partner, Einzelhandelskonzept Windeck, Juni 2011.

Rosbach – ein Rückzug des Rewe-Marktes nicht mehr grundsätzlich auszuschließen. Da der Rewe-Markt jedoch keinen zeitgemäßen Marktaustritt aufweist, ist auch ohne Ansiedlung des Netto-Marktes eine Existenzgefährdung möglich. Um den Rewe-Markt im Wettbewerb besser zu positionieren, wäre demnach eine Modernisierung und Attraktivierung des Anbieters zu empfehlen. Bei einer dadurch bedingten Leistungssteigerung könnten die Umsatzrückgänge teilweise kompensiert werden, so dass die Etablierung beider Märkte (Rewe und Netto) im Ortsteil Dattenfeld möglich erscheint.

Da in der Gemeinde Windeck aktuell eine Reihe von Lebensmittelplanungen existieren, wird der Gemeindeverwaltung die Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes empfohlen, das die verschiedenen Planungen und deren Auswirkungen in der Kumulation berücksichtigt. Nur so kann sichergestellt werden, dass es nicht zu negativen Strukturveränderungen in der Lebensmittelversorgung innerhalb des Gemeindegebietes kommt. In diesem Zusammenhang muss auch geklärt werden, ob eine Nachnutzung der zu verlagernden Märkte Rewe und Aldi in Rosbach durch Lebensmittel ausgeschlossen werden kann und ob eine Modernisierung des Rewe-Marktes im Ortsteil Dattenfeld avisiert ist.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage des Planstandortes	10
Karte 2: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbsstrukturen	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Netto-Marktes	20
---	----