

Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines HIT-Marktes und eines ROSS- MANN-Marktes in Marienheide

Bearbeitung:
Gudula Böckenholt

Köln, 10.07.2017



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines HIT-Marktes und
eines ROSSMANN-Marktes in Marienheide



Hinweise zu den Urheber- und Nutzungsrechten

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht für Druck und Verbreitung innerhalb und
außerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung dar-
über hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der
Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende
Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben
bei der CIMA GmbH, Köln.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Methodik	6
3	Aufnahme des Planvorhabens	7
3.1	Makrostandort Marienheide	7
3.2	Mikrostandort Bahnhofstraße	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
3.4	Planvorhaben	10
4	Angebots- und Nachfrageanalyse	12
4.1	Erwartetes Einzugsgebiet	12
4.2	Projektrelevantes Nachfragepotenzial	13
4.3	Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Untersuchungsraum	14
4.3.1	Zone I des Einzugsgebietes	14
4.3.2	Zone II des Einzugsgebietes	14
4.3.3	Wettbewerbsituation außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes	15
5	Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse	18
5.1	Methodische Vorbemerkungen	18
5.2	Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse	19
5.2.1	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	19
5.2.2	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	22
6	Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	24
6.1	Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Marienheide	24
6.2	Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	25
7	Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen	29

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild mit Planstandort	8
Abb. 2:	Planstandort mit derzeitigem Bestand	9
Abb. 3:	Lage des Planstandortes und Nutzungsstrukturen im Ortszentrum	10
Abb. 4:	Flächenproduktivitäts- und Umsatzenwartung des Planvorhabens	11
Abb. 5:	Verkaufsflächen und Umsatz der Planvorhaben nach Sortimenten	11
Abb. 6:	Einzugsgebiet der Planvorhaben	13
Abb. 7:	Nach Terräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial	14
Abb. 8:	Wettbewerbsituation im Untersuchungsraum	16
Abb. 9:	Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum (periodischer Bedarf)	17
Abb. 10:	Auswirkungsanalyse Nahrungs- und Genussmittel	20
Abb. 11:	Marktanteilsprognose und Kundenstruktur der geplanten Ansiedlung in Marienheide (Nahrungs- und Genussmittel)	21
Abb. 12:	Auswirkungsanalyse Drogerie- und Parfümeriewaren	23

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Am Standort Bahnhofstraße in Marienheide ist die Ansiedlung eines HIT Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.250 m² sowie eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 785 m² beabsichtigt.

Der Standort befindet sich lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Marienheide aus dem Jahr 2012¹ am südlichen Rand des Zentralen Versorgungsbereiches. Der nördliche Grundstücksabschnitt wird derzeit durch einen REWE-Markt genutzt; dieses Objekt soll zukünftig durch den Drogeriemarkt genutzt werden. Südlich schließt sich das Bahnhofsgelände mit einer gastronomischen Nutzung an; weiter südlich liegt eine derzeit durch ein Möbellager genutzte Halle. Hier soll der HIT-Markt errichtet werden.

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt und eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist, ist für das weitere Planverfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen.

Vor diesem Hintergrund hat Herr Hendrik Platzki, Engelskirchen, die cima mit der Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Ansiedlung beauftragt. Mit dieser Untersuchung sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Marienheide bzw. im Untersuchungsraum dar?
- Welche Bedeutung hat der Ortsteil Marienheide als Versorgungsstandort heute und welche Entwicklungsperspektiven sind vorhanden?
- Von welchem Umsatz und welchem Einzugsgebiet des Vorhabens ist auszugehen?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Planvorhaben zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste können bei den projektrelevanten Anbietern in den Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum eintreten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die wohnungsnahе Versorgung anzunehmen?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

¹ Gemeinde Marienheide, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Gemeinde Marienheide / Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2012

2 Methodik

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Marienheide zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet ausstrahlen.

Für die Analyse der Ist-Situation erfolgte im März 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) in der Gemeinde Marienheide. Dazu wurden die Verkaufsflächen der Lebensmittelanbieter (Gesamtverkaufsfläche sowie Anteil der Verkaufsfläche mit Drogeriewaren) differenziert aufgenommen; eine Umsatzschätzung wurde – differenziert nach Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren – durchgeführt. Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima-interne Unternehmensdaten sowie über eine Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.

Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Gemeindegebiet ausstrahlenden, projektrelevanten Anbieter in den Nachbarstädten (Gummersbach, Meinerzhagen, Kierspe, Wipperfurth und Lindlar-Frielingsdorf) aufgenommen. Dabei wurden alle Drogeriefachmärkte sowie die größeren Lebensmittelvollsortimenter² erfasst.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahе Versorgung.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Marienheide.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere mit dem LEP NRW.
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

² Verkaufsflächen z. T. lt. Sekundärstatistik

Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung und Versorgungsstrukturen im betroffenen Betrachtungsraum. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Verkehrerschließung bleiben außer Acht.

3 Aufnahme des Planvorhabens

3.1 Makrostandort Marienheide

Die Gemeinde Marienheide gehört administrativ zum Oberbergischen Kreis und ist dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Stadt die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Das Gemeindegebiet von Marienheide ist in insgesamt 52 ländlich strukturierte Ortschaften aufgeteilt und umfasst derzeit rund 13626 Einwohner³; der Siedlungsschwerpunkt liegt mit rund 5.950 Einwohnern im Kernort Marienheide.

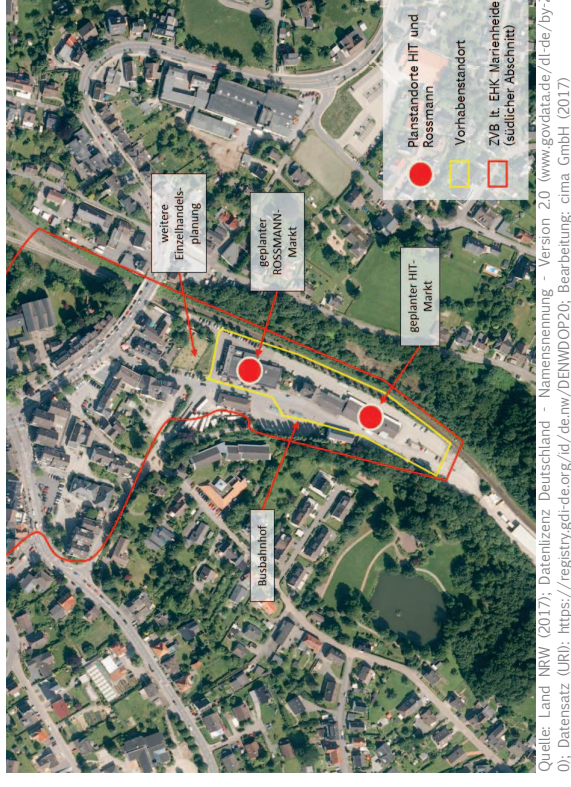
In einem Umkreis von rund 10 km sind die Mittelzentren Gummersbach (ca. 50.400 Einwohner), Wipperfürth (ca. 21.500 Einwohner) und Meinerzhagen (ca. 20.700 Einwohner) gelegen, sodass die Gemeinde Marienheide hohen Wettbewerbswirkungen in der Region ausgesetzt ist.

3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße

Der Planstandort befindet sich im Kernort von Marienheide, am Standort Bahnhofstraße. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide liegt der Standortbereich entlang der südlichen Bahnhofstraße innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Ortskern Marienheide. Am Standort befindet sich derzeit ein REWE-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 m²; ein früher dort ebenfalls platzierter LIDL-Markt wurde bereits vor einigen Jahren geschlossen. Der Planstandort ist über die Bahnhofstraße angebunden, welche von der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße Hauptstraße (B 256) abweicht. Südlich des Standortes endet die Bahnhofstraße als Sackgasse.

Das Umfeld des Standortes ist geprägt durch den REWE-Markt, den Bahnhof (inkl. der angrenzenden Bahntrasse, der Park & Ride Parkplätze und einer Bahnhofsgastronomie), den Busbahnhof, einen Post-Shop sowie einen holzverarbeitenden Betrieb. Nördlich des Planstandortes befindet sich eine Freifläche, die nach Informationen des Auftraggebers zukünftig ebenfalls einzelhandelsbezogen genutzt werden soll. Eine Umnutzung sowie Neugestaltung des Untersuchungsstandortes würde den derzeit z. T. mindergenutzten Standortbereich deutlich aufwerten.

Abb. 1: Luftbild mit Planstandort



3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Planstandort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Orskern Marneheide. Das Plangrundstück ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln⁴, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) definiert.

Für die Realisierung der avisierten Planung sind Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortserkern Marienheide“ (Erweiterung des Sondergebietes) erforderlich. Die Gemeinde Marienheide sieht vor, beide Bauleitungsverfahren parallel durchzuführen.⁵

⁴ Stand: Oktober 2013

5 Gemeinde Marienheide: Aufstellungsbeschluss zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ vom 26.09.2016

Abb. 2: Planstandort mit derzeitigem Bestand

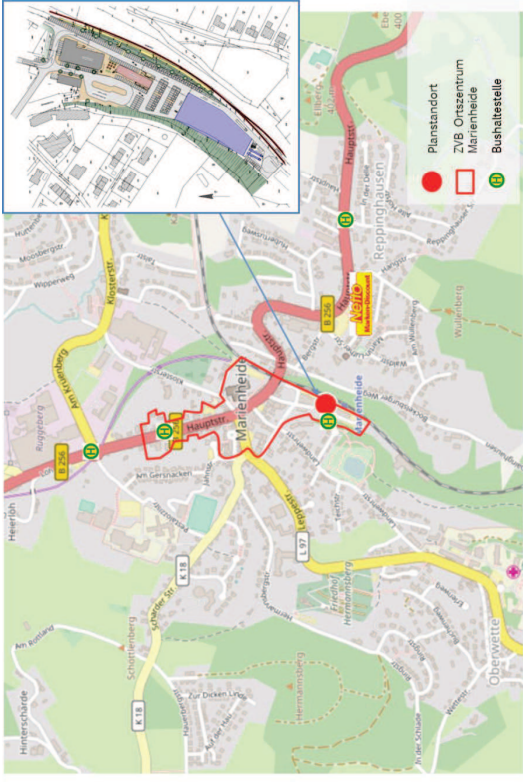


Quelle: cima (2017).

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fr die Gemeinde Marienheide wurde der Untersuchungsstandort bereits geprft und als „geeignet fr Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, auch groflfchig“ ausgewiesen.⁶

⁶ a. a. O., S. 85

Abb. 3: Lage des Planstandortes und Nutzungsstrukturen im Ortszentrum



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, Objektplanung: Architekturburo R. Rother, Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches: Gemeinde Marienheide, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Gemeinde Marienheide / Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Kln 2012

3.4 Planvorhaben

Nach den derzeit vorliegenden Planungen soll der jetzige REWE-Markt aufgegeben und durch einen ROSSMANN-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsflche von 785 m² ersetzt werden. Fr den benachbarten HIT-Markt ist eine Verkaufsflche von ca. 2.250 m² avisiert. Der HIT-Markt soll durch einen Bcker sowie ein Blumengeschft in der Vorkassenzone ergnzt werden.⁷

Umsatzerwartung der beiden Planobjekte

Unter Bercksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rckgriff auf branchenbliche Leistungskennziffern sowie der Struktur vergleichbarer Anbieter im Bundesgebiet geht die cima davon aus, dass die beiden Mrkte einen Umsatz von ca. 13,3

⁷ Diese beiden Betriebe sind aufgrund der geringen Verkaufsflche und der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als vertraglich einzustufen und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Vertrglichkeitsuntersuchung.

Mio. € erwirtschaften werden; hiervon entfallen rd. 8,2 Mio. € auf das Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel und rd. 3,1 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.

Die cima greift für die Berechnung des Umsatzes auf branchenübliche Leistungskennziffern zurück. Im vorliegenden Fall werden mit 4.000 €/ m² VKF für den HIT Lebensmittelvollsortimenter und mit 5.500 €/ m² VKF für den ROSSMANN Drogeriefachmarkt durchschnittliche Flächenleistungen zugrunde gelegt⁸. Die cima wählt diesen Ansatz mit Bezug auf den von den Gerichten geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz für Verträglichkeitsuntersuchungen.

Abb. 4: Flächenproduktivitäts- und Umsatzerwartung des Planvorhabens

CIMA-Sortiment	Verkaufsfläche (in m²)	Flächenproduktivität (in €/ m²)	Umsatz (in Mio. €)
HIT Lebensmittelvollsortimenter	2.250	4.000	9,0
ROSSMANN Drogeriefachmarkt	785	5.500	4,3
SUMME	3.035	4.380	13,3

Quelle: cima (2017)

Abb. 5: Verkaufsflächen und Umsatz der Planvorhaben nach Sortimenten

CIMA-Sortiment	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	1.890	8,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	630	3,1
Sonstige Sortimente	515	2,0
SUMME	3.035	13,3

Quelle: cima (2017)

4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Erwartetes Einzugsgebiet

Das Marktgebiet des Planvorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Einkaufsdistanzen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Der Standort weist aufgrund der Randlage innerhalb der Ortsmitte von Marienheide keine optimale verkehrliche Anbindung auf. Jedoch ist von Synergiewirkungen durch die Standortkombination von einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt auszugehen. Darüber hinaus übersteigt die Flächendimensionierung die der anderen Wettbewerber in Marienheide, sodass der Standort gewisse Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Anbietern im Untersuchungsräum aufweist.

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet der geplanten Märkte in Marienheide etwa 16.220 Einwohner umfassen wird (vgl. Abb. 6). Das Einzugsgebiet kann nach zwei Intensitätszonen eingeteilt werden, wobei für das Vorhaben eine intensivere Marktaberschöpfung aus Zone I zu erwarten ist. In der Zone II konkurriert das Planvorhaben in stärkerem Maße mit weiteren Anbietern. Die Zonen des Einzugsgebietes stellen sich folgendermaßen dar:

- Zone I erstreckt sich auf den Kernort von Marienheide mit umliegenden Ortschaften sowie das westliche und nördliche Gemeindegebiet; hier leben ca. 8.700 Einwohner⁹.
- Das weitere Einzugsgebiet der Zone II bezieht sich auf das übrige Gemeindegebiet von Marienheide (südwestliche und (süd-) östliche Bereiche) sowie die Ortschaften Ohl (zu Wipperfurth) und Rönsahl (zu Kierspe). Insgesamt leben hier etwa 7.520 Einwohner¹⁰.

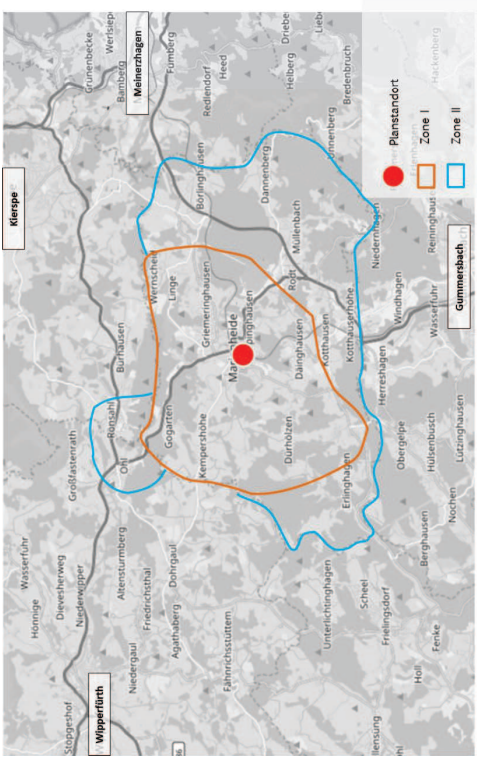
Über das Einzugsgebiet hinaus sind weitere Umsätze mit auswärtigen Kunden zu erwarten, wobei angesichts der deutlich geringeren Einkaufsintensität eine Abgrenzung als Einzugsgebiet nicht gerechtfertigt ist. Diese Kunden sind als Streukunden zu berücksichtigen.

⁹ Quelle: Gemeinde Marienheide, Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2016.

¹⁰ Quelle: Gemeinde Marienheide, Stadt Wipperfurth, Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2016 sowie einwohner.nrw.de

⁸ vgl. EHI Retail Institute e. V., Statista GmbH (2014): Stationärer Einzelhandel Deutschland 2014, Köln.

Abb. 6: Einzugsgebiet der Planvorhaben



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017; Bearbeitung: cima GmbH (2017)

4.2 Projektrelevantes Nachfragepotenzial

Es wird ein bundesweiter Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5828 €¹¹ für das Jahr 2017 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Gemeinde Marienheide mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde. Auf die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt davon mit 2.140 €/ Ew. (Bund) der mit Abstand größte Anteil der Verbrauchsausgaben (38 %); für das Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren werden 303 €/ Ew. angesetzt. Für die Gemeinde Marienheide ist nach Angaben von MB Research eine Kaufkraftkennziffer von 96,5, für die Nachbarstädte Wipperfurth und Kierspe eine Kennziffer von 100,9 bzw. 97,0 zugrunde zu legen. Das Nachfragepotenzial für die einzelnen betrachteten Teilräume ist Abb. 7 zu entnehmen.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Einzugsgebiet auf rd. 91,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 33,6 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und etwa 4,7 Mio. € auf das Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren. Für das Planvorhaben in erster Linie relevant ist das in der Zone I abgebildete Kaufkraftpotenzial von 18,0 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. 2,5 Mio. € für Drogerie-, Parfümeriewaren.

¹¹ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2016).

Abb. 7: Nach Teilräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

cima-Warengruppe	Zone I Marienheide u. nördl./ westl. Ortschaften (in Mio. €)	Zone II Marienheide, südwestl./ südöstl. Ortschaften, Wipperfurth-Ohl, Kierspe-Rönsahl (in Mio. €)	Zonen I + II (in Mio. €)
täglicher Bedarf	26,4	22,9	49,3
Nahrungs- und Genussmittel	18,0	15,6	33,6
Drogerie-, Parfümeriewaren	2,5	2,2	4,7
übriger periodischer Bedarf	5,9	5,1	11,0
aperiodischer Bedarf	22,5	19,6	42,1
SUMME	48,9	42,5	91,4

Quelle: cima (2017)

4.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Untersuchungsraum

4.3.1 Zone I des Einzugsgebietes

Das Lebensmittelangebot im Zentralen Versorgungsbereich von Marienheide beschränkt sich derzeit auf den Lebensmittelmarkt REWE sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei; ein ehemals am Projektstandort ansässiger LIDL-Markt wurde geschlossen. Der REWE-Markt (ca. 850 m² VKF) soll ebenfalls aufgegeben werden, sodass dann innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden wäre.

Rund 600 Meter vom Zentralen Versorgungsbereich entfernt befindet sich in einer siedlungsintegrierten Lage ein NETTO Lebensmitteldiscounter (mit Bäckerei).

4.3.2 Zone II des Einzugsgebietes

Im Ortsteil Rodt/ Schemmen sind in einer Gewerbegebietslage KAUFPAK¹² und LIDL und im Ortsteil Kotthausen – ebenfalls dezentral platziert – ein ALDI-Markt etabliert.

Seit der Insolvenz der Fa. Schlecker gibt es im Gemeindegebiet Marienheide keinen Drogeriemarkt mehr.

¹² mit Getränkemarkt, Bäckerei und Lotto Toto-Shop

Insgesamt liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Gemeindegebiet von Marienheide bei Nahrungs- und Genussmitteln aktuell bei rund 0,71 und bei Drogerie- und Parfümeriewaren bei rund 0,39, sodass eine unterdurchschnittliche Ausstattung zu konstatieren ist.

In den angrenzenden Ortschaften von Wipperfürth-Ohl sowie Kierspe-Rönsahl sind aktuell keine Lebensmittelmärkte ansässig.

4.3.3 Wettbewerbssituation außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Angeichts der ländlichen Strukturen im Untersuchungsraum kommt den größeren Wettbewerbsstandorten in der Region eine höhere Bedeutung zu. Die nächsten Drogeriefachmärkte wie auch größeren Lebensmittelmärkte befinden sich in Gummersbach, Meinerzhagen, Kierspe und Wipperfürth. Als untersuchungsrelevant sind in erster Linie die Systemwettbewerber, d. h. Lebensmittelvollsortimenter sowie Drogeriefachmärkte einzustufen; hier sind insbesondere folgende Wettbewerbsstrukturen von Bedeutung:

Gummersbach

In Gummersbach ist u. a. das rund 10 km vom Planstandort in Marienheide entfernte Einkaufszentrum Forum Gummersbach am Rande des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wesentlicher Wettbewerbsstandort zu nennen; hier sind der Drogeriefachmarkt MÜLLER und ein DORNSIEFER-Lebensmittelmart als Frequenzbringer etabliert. In der Innenstadt sind darüber hinaus die Drogeriefachmärkte DM und ROSSMANN platziert.

Größere Lebensmittelmärkte befinden sich mit KAUF LAND im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Dieringhausen und mit HIT in einer dezentralen Standortlage in Niederseßmar im südlichen Stadtgebiet von Gummersbach, ca. 15 km vom Planstandort entfernt. Das Angebot in Gummersbach wird durch weitere Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsortimenter) ergänzt.

Meinerzhagen

Im Zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums von Meinerzhagen sind ein ROSSMANN und – in einer nördlichen Randlage – ein HIT-Markt ansässig. Dem Zentralen Versorgungsbereich ist zudem ein ALDI zugeordnet. Die Distanz zum Planstandort beträgt rd. 10 km.

Im Stadtgebiet sind weitere Lebensmittelmärkte (meist Discounter) vorhanden, die jedoch für die Bewertung des Planvorhabens nur eine begrenzte Relevanz aufweisen.

Kierspe

In Kierspe ist v. a. das in fahrradenorientierter Lage etablierte Fachmarktzentrum an der Dr.-Hans-Wenscheid-Straße als Wettbewerbsstandort einzustufen; hier sind u. a. ROSSMANN, DURSTY und LIDL, zusammen mit weiteren Fachmärkten (RENO, ERNSTINGS, KIK, DÄNISCHES BETTENLAGER, HACEBAU) ansässig. Der Standort liegt am Rande (innerhalb) des Zentralen Versorgungsbereiches von Kierspe-Mitte, dem zudem ein NETTO-Markt sowie ein REWE-Markt zugeordnet sind. Die Entfernung zum Planstandort in Marienheide beträgt rund 10 km.

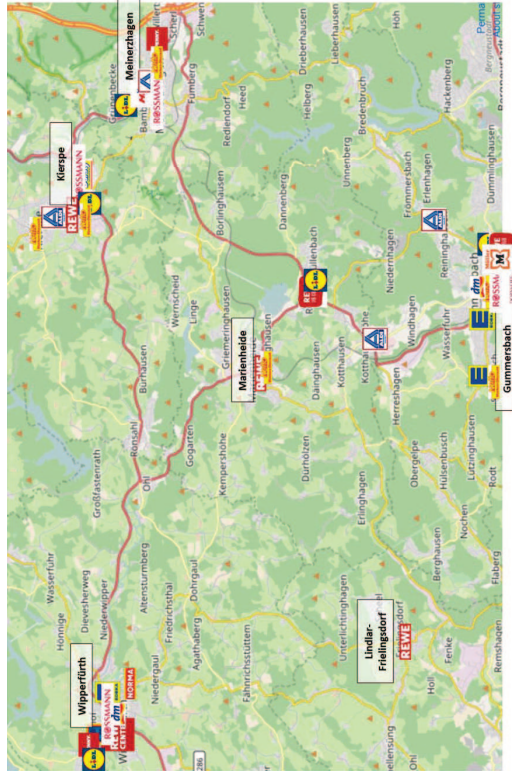
Wipperfürth

Hauptwettbewerber in Wipperfürth ist das im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt platzierte REWE-Center. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird – neben einer großen Abteilung innerhalb des REWE-Centers durch die innerstädtischen Filialen von ROSSMANN und DM abgedeckt. Die Standorte liegen ca. 12 km vom Marienheider Planstandort entfernt. Das Nahversorgungsangebot in Wipperfürth wird durch weitere Discounter und Vollsortimenter im Stadtgebiet ergänzt.

Lindlar-Frielingsdorf

Begrenzte Versorgungsfunktionen für das westliche Gemeindegebiet von Marienheide übernimmt ein REWE-Markt im Lindlarer Stadtteil Frielingsdorf.

Abb. 8: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017; Bearbeitung: cima GmbH (2017)

Zusammenfassend stellt sich die Wettbewerbssituation – bezogen auf die projektrelevanten Wettbewerber – im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Abb. 9: Relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum (periodischer Bedarf)¹³

Standort	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (inkl. der Randsortimente)	Umsatz NuG	Umsatz Drogerie-, Parfümeriewaren
		in m²	in Mio. €	in Mio. €
ZONE I				
ZV Marienheide	4	940	4,1	0,3
Marienheide, sonstige Lagen	2	780	*	*
ZONE II				
dezentrale Lagen (GE Rodt, Kalsbach)	6	2.770	12,8	1,0
AUßERHALB DES EZG				
Gummersbach, ZV Innenstadt und Dieringhausen	14	10.000	26,8	13,4
Kierspe, ZV Hauptzentrum Mitte	5	3.500	10,7	3,3
Meinerzhagen, ZV Innenstadt	5	3.300	9,1	3,5
Lindlar-Frielingsdorf, ZVB	1	1.250	*	*
Wipperfürth, ZV Innenstadt	10	7.350	23,5	5,3

* Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei weniger als drei Betrieben nicht möglich.

ZV: Zentraler Versorgungsbereich; EZG: Einzugsgebiet
Quelle: cima-Bestandserhebungen sowie Sekundärstatistik (März 2017)

¹³ Innerhalb des Einzugsgebietes wurden alle Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter erfasst; außerhalb des Einzugsgebietes wurden die Lebensmittelvollsortimenter ab einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie die Drogeriemärkte aufgenommen.

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich u. a. durch die Annahme einer - trotz der nicht optimalen Standortrahmenbedingungen - durchschnittlichen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes um einen (realitätsnahen) Worst Case-Ansatz. Ebenfalls im Sinne einer Worst Case-Betrachtung werden eine vollständige Realisierung des Planvorhabens unter maximaler Ausnutzung der überprüften Verkaufsflächen und Sortimente sowie keine Gegenreaktionen von Mitbewerbern unterstellt, die zur Abschwächung der veränderten Kaufkraftströme führen (z. B. Verbesserung des eigenen Angebots).

Damit wird den Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die standörtlichen Parameter zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die ökonomischen Parameter beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹⁴

Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

¹⁴ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die unfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformkonzepte. Somit konkurriert ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit Anbietern gleichen Betriebstyps (Systemwettbewerb).
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, welches keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen und dahingehend zu überprüfen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Die nachfolgenden Auswirkungsanalysen beziehen sich dabei auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Aufgrund der geringen Verkaufsflächen kann aus methodischen Gründen für die weiteren Randsortimente der geplanten Anbieter (z. B. Schnittblumen, Zeitschriften) keine vergleichbare Auswirkungsanalyse durchgeführt werden. Angesichts des geringen Umfangs der dort zur Diskussion stehenden Verkaufsflächen sind aber nach Einschätzung der cima keine negativen Einflüsse auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in den ausgewiesenen Zentren zu erwarten.

5.2 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.2.1 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Mit der Etablierung der Standortkombination von HIT und ROSSMANN ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einem Umsatz pro Jahr von etwa 8,2 Mio. € auszugehen. Für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens relevant sind in erster Linie die Umsatzverluste der in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Aus planerischer Sicht sollen diese Zentren die Versorgung der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie stellen in diesem Sinne schützenswerte Bereiche dar.

In Abb. 10 sind die Ergebnisse der Modellrechnung dargestellt; es wird deutlich, zu Lasten welcher Standorte der erwartete Umsatz erwirtschaftet wird. Gleichzeitig wird anhand der ermittelten Prozentwerte veranschaulicht, welche Bedeutung diese Umsatzverluste für die entsprechend ansässigen Betriebe haben.

In der Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingestuft. Abwägungsrelevant bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht automatisch beim Erreichen bzw. Überschreiten der 10 %-Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist, sondern eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich ist.

Abb. 10: Auswirkungsanalyse Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz NuG (aktuell) in Mio. €	Umsatzumverteilung in % des aktuellen Umsatzes in Mio. €
Marienheide, ZV (inkl. Bestandsmarkt REWE)	4,1	3,0-3,1
Marienheide, sonstige Lagen im Ortsteil	*	0,2-0,3
Marienheide, dezentrale Lagen (Rodt, Kalsbach)	12,8	1,3
Gummersbach (ZV)	26,8	0,7
Kierspe (ZV)	10,7	0,6
Meinerzhagen (ZV)	9,1	0,7
Lindlar-Frielingsdorf (ZV)	*	0,2
Wipperfurth (ZV)	23,5	0,6
sonstige dezentrale Lagen außerhalb	*	0,8
SUMME		8,2

Quelle: cima (2017).

* Kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt werden.

Es ist anzunehmen, dass der jetzige Umsatz des REWE-Marktes in etwa auf den neuen HIT-Markt übergehen wird. Dieser entspricht etwa 37 % des Nahrungs- und Genussmit- telumsatzes der geplanten Ansiedlung. Negative Umverteilungswirkungen auf weitere Betrie- be innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide sind nicht zu erwarten. Da aktuell kein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig ist, sind begrenzte Überschneidungen, allenfalls zu den Ladenhandwerksbetrieben vorhanden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Ansiedlung von HIT und ROSSMANN zu Kopplungseffekten bei bestehenden klein- strukturierten Betrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches führen wird¹⁵, sodass diese von der Magnetfunktion des neuen Vollsortimenters profitieren dürfen.

An sonstigen Standorten innerhalb des Kernortes (hier ist insbesondere der NETTO-Markt zu nennen) sind Umverteilungswirkungen von unter 8 % des projektrelevanten Umsatzes

¹⁵ Es wird eine optimierte Öffnung der geplanten Betriebe in Richtung der bestehenden Versorgungslagen inner- halb des Zentralen Versorgungsbereiches angenommen.

zu erwarten. Bei dieser Größenordnung ist nicht von einer Existenzgefährdung des dortigen Betriebes auszugehen. Aufgrund der Discounterorientierung des Marktes sowie der Nahversorgungsfunktionen ist anzunehmen, dass mögliche Umsatzverluste teilweise kompensiert werden können.

An dezentralen Lagen der Gemeinde Marienheide – also im Gewerbegebiet Rodt (KAUF-PARK, LIDL) und im Gewerbegebiet Kalsbach (ALDI) – kann es zu Umsatzverlusten in Höhe von rund 10 % des projektrelevanten Umsatzes kommen. Hier handelt es sich um Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, die nicht schutzwürdig im Sinne des Bau- und Planungsrechtes sind; somit sind die Wirkungen als wettbewerbliche Wirkungen zu bewerten. Angesichts der bestehenden Wettbewerbsstrukturen (Dimensionierung und Marktposition der vorhandenen Lebensmittelmärkte) sind jedoch auch hier keine existenzgefährdenden Wirkungen zu prognostizieren.

In den Zentralen Versorgungsbereichen, die außerhalb des Einzugsgebietes gelegen sind – Gummersbach, Kierspe, Meinerzhagen, Lindlar-Frielingsdorf und Wipperfurth – liegen die Verlagerungsquoten mit Werten zwischen 2,6 % und 7,7 % z. T. deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwerts. Somit können für diese Standortbereiche negative Auswirkungen für die bestehenden Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.

Weitere Umsatzverluste sind bei Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes und außerhalb der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Dabei handelt es sich um Standorte verschiedener Lebensmittelmärkte an dezentralen Standortlagen. Die insgesamt zu erwartenden Umsatzrückgänge von rund 0,8 Mio. € verteilen sich auf eine Reihe von Betrieben, sodass auch hier keine Existenzgefährdungen einzelner Betriebe durch das Planvorhaben gegeben sind.

Die Ergebnisse der Marktanteilsprognose sind Abb. 11 zu entnehmen. Es wird deutlich, dass das Planvorhaben die typische wohnungsnahe Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs übernimmt.

Abb. 11: Marktanteilsprognose und Kundenstruktur der geplanten Ansiedlung in Marienheide (Nahrungs- und Genussmittel)

Kundenherkunft	Einwohner	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel		Abschöpfung der lokalen Kaufkraft		Kundenanteil in %
	absolut	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	
Zone I	8.700	19,9	32	6,4	78	
Zone II	7.520	8,2	12	1,0	12	
diffus				0,8	10	
SUMME				8,2		

Quelle: cima (2017).

Die ermittelten Umsatzzanteile mit Kunden, die im engeren Einzugsgebiet wohnen, erscheinen plausibel, wenn man die Siedlungsstruktur der Gemeinde Marienheide berücksichtigt. Das Planvorhaben wird vorrangig der Nahversorgung im Kernort Marienheide sowie in den

angrenzenden ländlichen Ortschaften dienen. Da in dieser Zone mit dem NETTO-Markt lediglich ein weiterer Lebensmittelanbieter etabliert ist, scheinen die Marktanteilsquoten plausibel. Bei den entfernter gelegenen Ortschaften der Gemeinde Marienheide ist bereits eine stärkere Mehrfachorientierung zu Anbietern im südlichen Gemeindegebiet sowie in den umliegenden Kommunen anzunehmen. In den diffusen Zuflüssen enthalten sind v. a. Versorgungseinkäufe von Arbeitspendlern sowie sonstigen Besuchern aus dem Untersuchungsraum.

Fazit

Die Ansiedlung von HIT und ROSSMANN im Zentralen Versorgungsbereich von Marienheide wird zu keinen Veränderungen der lokalen Kaufkraftströme führen, bei denen negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der Planvorhaben die Versorgungsqualität des Zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide verbessern wird.

Die Marktanteilsprognose hat gezeigt, dass das Planvorhaben eine klassische Nahversorgungsfunktion übernehmen und seinen Umsatz vorwiegend aus dem Nahbereich bzw. aus den ländlich strukturierten Ortschaften um den Kernort Marienheide erwirtschaften wird.

5.2.2 Auswirkungenanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Mit der Etablierung von HIT und ROSSMANN ist für das Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren mit einem Umsatz pro Jahr von 3,1 Mio. € auszugehen. In Abb. 12 sind die Ergebnisse der Modellrechnung dargestellt; es wird deutlich, zu Lasten welcher Standorte der erwartete Umsatz erwirtschaftet wird. Gleichzeitig wird anhand der ermittelten Prozentwerte veranschaulicht, welche Bedeutung diese Umsatzverluste für die entsprechend ansässigen Betriebe haben.

Wie bereits dargestellt werden in der Rechtsprechung Verlagerungsquoten von mehr als 10 % als abwägungsrelevant eingestuft. Zwar ist dann nicht automatisch von einer Existenzgefährdung einzelner, strukturprägender Betriebe auszugehen, es ist aber vertiefend zu prüfen, ob bestehende Versorgungsstrukturen nicht mittel- und langfristig gefährdet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Umverteilungsquoten nur auf das Teilsortiment der Drogerie- und Parfümeriewaren beziehen. Dies ist v. a. in Bezug auf vorhandene Lebensmittelmärkte relevant.

Auch für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird angenommen, dass der bisher am Untersuchungsstandort in diesem Sortiment erwirtschaftete Umsatz auf die neuen Märkte HIT und ROSSMANN verlagert wird. Bei den übrigen in Marienheide ansässigen Märkten (NETTO, KAUF-PARK, LIDL und ALDI) sind relativ hohe Umverteilungsquoten in einer Größenordnung zwischen 15 und 25 % zu erwarten. Bei den Wettbewerbern in Marienheide handelt es sich aber jeweils um Lebensmittelmärkte, sodass sich die Umverteilungswirkungen nur auf ein Teilsortiment und damit auch nur auf einen Teilumsatz der Märkte beziehen. Berücksichtigt man den Gesamtumsatz der Märkte, sind nur verhältnismäßig geringe Umverteilungsquoten (in einer Größenordnung von ca. 1 – 2 %) abzuleiten.

Abb. 12: Auswirkungsanalyse Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz Drogerie-, Parfüme- riewaren (aktuell) in Mio. €	Umsatzumverteilung in % des aktuellen Umsatzes für das Teilsorti- ment
Marienheide, ZV (inkl. Bestandsmarkt REWE)	0,3	0,3
Marienheide, sonstige Lagen im Ortsteil	*	< 0,1
Marienheide, dezentrale Lagen (Rodt, Kalsbach)	0,9	0,2-0,3
Gummersbach (ZV)	13,4	0,9
Kierspe (ZV)	3,3	0,4-0,5
Meinerzhagen (ZV)	3,5	0,4-0,5
Lindlar-Frielingsdorf (ZV)	*	< 0,1
Wipperfürth (ZV)	5,3	0,4
sonstige dezentrale Lagen außerhalb	*	0,3
SUMME		3,1
		-

Quelle: cima (2017).

*; kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt werden.

Aufgrund der vorliegenden Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum – alle bestehenden Drogeriefachmärkte liegen außerhalb des Einzugsgebietes – entfällt ein größerer Teil der Umverteilungswirkungen auf Anbieter außerhalb des Gemeindegebietes von Marienheide. Dabei werden insbesondere die Drogeriemärkte (und ergänzend die Drogerieabteilungen der größeren Vollsortimenter) in Gummersbach, Kierspe, Meinerzhagen und Wipperfürth tangiert. Während die Umverteilungswirkungen in Gummersbach und in Wipperfürth – diese verfügen über ein umfangreiches Angebot (ROSSMANN und DM, z. T. auch MÜLLER) – unter dem Schwellenwert von 10 % liegen und damit städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, werden für die Zentralen Versorgungsbereiche in Kierspe und Meinerzhagen Verlagerungsquoten zwischen 12 und 14 % prognostiziert. Es handelt sich hier insbesondere um Kaufkraft, die derzeit aus Marienheide abfließt und durch die Ansiedlung von ROSSMANN in Marienheide wieder an die Gemeinde gebunden werden kann (Verringerung der Kaufkraftabflüsse). Da diese Märkte ebenfalls zu ROSSMANN gehören und davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Unternehmensplanung mögliche, aus einer stärkeren Netzabdeckung resultierende Umsatzverluste bereits berücksichtigt wurden, sind existenzgefährdende Wirkungen trotz der Überschreitung des Schwellenwertes von 10 % Umsatzverlust nicht zu erwarten.¹⁶

¹⁶ Angesichts der Überschreitung des Schwellenwertes ist stadtplanerisch abzuwägen, die Verkaufsfläche des ROSSMANN-Marktes etwas zu reduzieren. Bei einer Größenordnung von ca. 600-650 m² Verkaufsfläche verringern sich die zu erwartenden Umsatzrückgänge in Kierspe und Meinerzhagen auf knapp 10 %.

An sonstigen Standorten (z. B. größere Lebensmittelmärkte an dezentralen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes oder auch Apotheken im Untersuchungsraum) sind Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen auf einzelne Betriebe sind dabei auszuschließen.

Fazit

Hinsichtlich des Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren hat die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zwar höhere Umsatzverluste – bezogen auf die projektrelevanten Umsätze – zu erwarten sind, diese jedoch nicht zu negativen städtebaulichen und/ oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen dürften: Die Umsatzverluste bei Märkten innerhalb der Gemeinde Marienheide beziehen sich auf Standorte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Auch wenn hier kein Schutzbedarf im Sinne des Bau- und Planungsrechtes vorliegt, ist gutachterlicherseits davon auszugehen, dass die Märkte die Verluste z. T. kompensieren können und daher in ihrer Existenz nicht bedroht werden.

Bei den betroffenen ROSSMANN-Märkten in der Region wird unterstellt, dass im Zuge der Netzverdichtung gewisse Umsatzverluste der bestehenden Märkte unternehmerseitig bereits berücksichtigt wurden. Um zu hohe Umsatzverluste in der Region auszuschließen, kann eine begrenzte Verringerung der Verkaufsfläche des ROSSMANN-Marktes in Marienheide (auf ca. 600-650 m² VKF) in Erwägung gezogen werden.

6 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung als auch hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Marienheide zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan NRW, kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

6.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Marienheide

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Marienheide wurde als Ziel „eine möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung“ definiert. Dem Zentralen Versorgungsbereich wird eine Schlüsselrolle für die weitere Entwicklung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort zugesprochen: „Angestrebt werden sollte sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu erhalten.“

ten bzw. weiter steigern zu können. Die wesentlichen Handelsentwicklungen sind auf das Hauptzentrum zu konzentrieren, um dessen Zentralität perspektivisch zu erhöhen. Um die Entwicklungschancen des Marienheider Einzelhandels auf das Hauptzentrum zu lenken, sollen dort künftig möglichst viele Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.¹⁷ Für den Zentralen Versorgungsbereich wurden zudem „eine Stärkung der Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels und eine Attrondierung der kleinteiligen Einzelhandelsangebote aller Bedarfssparten“¹⁸ empfohlen.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Projektstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort wurde 2012 bereits als Prüfstandort ausgewiesen; die Planung hat sich jedoch gegenüber 2012 verändert. Damals war der Neubau inkl. einer Erweiterung des dortigen Lebensmitteldiscounters LIDL, der den Standort aber mittlerweile aufgegeben hat, avisiert.

Gegenüber dem Datenbestand zum Zeitpunkt der Erstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 hat sich die Versorgungssituation im Lebensmitelbereich somit durch die Schließung des vorher am Projektstandort etablierten LIDL-Marktes verschlechtert und fällt damit noch geringer aus als im Einzelhandelsgutachten bereits als unterdurchschnittlich eingestuft. Damals lag die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln bei 81,0 und für Gesundheit/ Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf bei 44,7.¹⁹

Da nun auch der REWE-Markt aufgegeben werden soll, ist eine Neubelegung dringend notwendig, um die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches aufrechterhalten zu können. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wie auch der Drogeriefachmarkt sind geeignet, die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Marienheide sicherzustellen.

Fazit

Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Marienheide.

6.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) in seiner Gesamtfassung vom 25.01.2017 zu beachten.

¹⁷ a.a.O., S. 64
¹⁸ a.a.O., S. 56
¹⁹ a.a.O., S. 26, 32

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Vorhabenstandort an der Bahnhofstraße als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht somit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahme: dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Standort des projektierten HIT Lebensmittelmartes und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes befindet sich innerhalb des im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Marienheide ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Dem Ziel 6.5-2 wird somit ebenfalls entsprochen.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

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

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten Auswirkungsanalyse hervorgeht, sind bei Ansiedlung eines HIT-Marktes in der Größenordnung von 2.250 m² VKF keine negativen Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum zu erwarten. Bei Ansiedlung des ROSSMANN-Marktes mit ca. 785 m² VKF können in der Worst Case-Betrachtung in den angrenzenden Kommunen Meinerzhagen und Kiörpe Umverteilungswirkungen im Drogeriesegment von mehr als 10 % eintreten. Da es sich an diesen Standorten ebenfalls um ROSSMANN-Märkte handelt, ist davon auszugehen, dass mögliche Umsatzverluste im Rahmen der unternehmerischen Planungen bereits einkalkuliert wurden und daher keine existenzbedrohenden Umverteilungswirkungen zu erwarten sind.²⁰

Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und Ziel 6.5-5

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 sowie das Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans NRW beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nicht relevant.

Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

²⁰ Bei einer Verkaufsflächenbegrenzung des ROSSMANN-Marktes auf rund 600-650 m² VKF würden die Umverteilungswirkungen auf unter 10 % absinken. Es wird daher empfohlen, eine Verringerung der Verkaufsfläche stadtplanerisch abzuwägen. Angesichts der hohen Relevanz eines Drogeriefachmarktes für die Nahversorgungsqualität des Zentralen Versorgungsbereiches Marienheide sollte der Realisierung des Drogeriefachmarktes eine hohe Bedeutung beigemessen werden.

Die landesplanerische Zielsetzung 6.5-7 ist hier nicht relevant, da es sich um einen Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verstärkung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verstärkung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Ziel 8 ist auf das konkrete Vorhaben ebenfalls nicht anzuwenden, da der Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches bzw. innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches gelegen ist.

Grundsatz 6.5-9 Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Die Gemeinde Marienheide ist aktuell nicht in einem regionalen Einzelhandelskonzept vertreten. Grundsatz 9 findet demnach im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung.

Ziel 6.5-10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Ziel 10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen enthaltenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW auch auf die vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben mit der kleinen Einschränkung in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen durch den geplanten ROSSMANN-Markt die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes. Bei einer Reduzierung des ROSSMANN-Marktes auf ca. 600-650 m² VKF kann von einer Übereinstimmung der Planung mit den landesplanerischen Zielen ausgegangen werden.

7 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

Anlass für die vorliegende Untersuchung ist die Planung der Fa. August Jaeger Nachf. GmbH & Co. KG, Engelskirchen, in der Gemeinde Marienheide einen HIT-Markt sowie einen ROSSMANN-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.035 m² zu etablieren. Der Standort ist entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Marienheide Teil des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums von Marienheide.

Als zentrales Ergebnis ist festzuhalten, dass die auf der Analyse des heutigen Bestandes und den Planunterlagen für die geplanten Märkte aufbauende ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse der cima zu dem Ergebnis kommt, dass durch das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Marienheide sowie in umliegenden Kommunen weitgehend auszuschließen sind. Im Bereich der projektrelevanten Drogerie- und Parfümeriewaren kann es in den angrenzenden Zentren von Marienheide und Kierspe, wo ebenfalls ROSSMANN ansässig ist, jedoch zu Umverteilungswirkungen von mehr als 10 % im Teilsortiment kommen. Da solche möglichen Umsatzverluste voraussichtlich im Rahmen der Planung der Firma ROSSMANN bereits einkalkuliert worden sind, ist abzuwägen, die Umverteilungswirkungen durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche des ROSSMANN-Marktes auf eine Größenordnung von 600-650 m² Verkaufsfläche unter den Schwellenwert von 10 % zu senken.

Mit dieser Einschränkung hat auch die Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung deutlich gemacht, dass das Planvorhaben die entsprechenden Landesvorgaben erfüllt.

Bei der Überprüfung der Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide konnte ebenfalls festgestellt werden, dass das Planvorhaben die entsprechenden Kriterien erfüllt und zudem dem im Konzept formulierten Ziel der Verbesserung der Nahversorgung sowie der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Marienheide entspricht.

Die cima empfiehlt daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung der beiden Märkte HIT und ROSSMANN im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Marienheide.