

**Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Aldi Nord-Marktes
in Marienheide, Gummersbacher Straße**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Linda Masur

Dortmund, 21. Oktober 2019

Im Auftrag von:

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345-349
45699 Herten

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Tibarg 21 22459 Hamburg Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Markt 9 04109 Leipzig Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943
---	--	--	--

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii	
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Beschreibung Planvorhaben	7
3.1	Mikrostandort	7
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Makrostandort	10
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3	Angebotsanalyse	13
4.4	Nachfrageanalyse	15
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	16
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5	Marktposition des Planvorhabens	24
5.1	Einzugsgebiet	24
5.2	Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt Aldi Nord	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	29
6	Auswirkungsanalyse	31
6.1	Einordnung des Planvorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen	31
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	33
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	35
6.4	Einordnung der Dimensionierung der Bruttogeschossfläche	38
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	39
Anhang		
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschosfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Marienheide ist die Erweiterung des ALDI Nord-Marktes, Gummersbacher Straße 137, von aktuell 689 m² auf 800 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Gemäß der projektierten GVKF von 800 m² handelt es sich um ein kleinflächiges Vorhaben¹. In diesem Zusammenhang soll der zugrunde liegende Bebauungsplan (dieser setzt ein GE mit einer konkreten maximalen VKF für den Lebensmittelmarkt fest) angepasst werden, sofern sich die Erweiterung als verträglich im Sinne der kommunalen Entwicklungszielstellungen zur Einzelhandels-, Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung darstellen sollte.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und zu bewerten. Ergänzend erfolgt eine Einordnung gem. der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes² (unter Beachtung der Erkenntnisse aus der aktuellen Analyse von Stadt + Handel, 2019 zur Nahversorgungsstruktur in Marienheide³) für die Gemeinde Marienheide durchzuführen.

Als Grundlage für das weitere Verfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung des Planvorhabens im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Zielsetzungen des EHZK Marienheide 2012 (unter Beachtung der Erkenntnisse aus der aktuellen Analyse von Stadt + Handel, 2019 zur Nahversorgungsstruktur in Marienheide).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHZK Marienheide 2012;
- Daten und Bewertungen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts Gummersbach 2008;

¹ Die Bruttogeschosfläche (BGF) wird aufgrund der Dimensionierung von Lager- und Nebenflächen insgesamt 1.441 m² betragen und somit den Schwellenwert deutlich überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 800 m² der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

² Dr. Jansen GmbH (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marienheide, Köln. Im Folgenden als EHZK Marienheide 2012 bezeichnet.

³ Stadt+Handel (2019): Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide, Dortmund

- Daten und Bewertungen der Analyse zur Nahversorgungsstruktur in Marienheide 2019;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Planvorhaben;
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens greift Stadt + Handel auf die, im Rahmen der Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide, erhobenen relevanten Daten und Angaben zurück (Vollerhebung 01/2019). Die relevanten Strukturen des weiteren Untersuchungsraums wurden im August 2019 durch Vor-Ort-Begehung erhoben. Die Daten basieren auf sortimentsgenauen Verkaufsflächenerfassungen (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt.

Marienheide

- Vollerhebung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und im Randsortiment.

Gummersbach

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Reformwaren) (= nahversorgungsrelevant gemäß „Marienheider Liste“, vgl. EHZK Marienheide 2012, S. 67 und S. 79⁵) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁵ Im Folgenden als Nahrungs- und Genussmittel bezeichnet.

durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzschätzung des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können⁷. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des, durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Gemeinde Marienheide und die Stadt Gummersbach bzw. relevanten Teilbereiche sowie auf von der GfK GeoMarketing GmbH veröffentlichten straßenabschnittsbezogenen Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren bzw. Einzelhandelsstandorten;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei der Planung um ein mögliches Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des Planvorhabens ist in frühestens rd. vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf Iff-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden rd. vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der Planung) ist von einem Bevölkerungszuwachs von rd. + 0,6 % innerhalb der Gemeinde Marienheide sowie von einem Bevölkerungsrückgang von rd. „minus“ 1,3 %⁹ innerhalb der Stadt Gummersbach (bzw. von rd. „minus“ 0,5 % im gesamten Untersuchungsraum) auszugehen.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognosen werden die, für die Planung relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planung realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁰. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis Einwohnerzahl Marienheide/Gummersbach (Stichtag: 31.12.2018) und Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW

¹⁰ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In der Gemeinde Marienheide ist die Erweiterung des ALDI Nord-Marktes, Gummersbacher Straße 137, von aktuell 689 m² GVKF auf 800 m² GVKF (jeweils inkl. Windfang u. ggf. Pfandanahme) projektiert.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort ist in der südlichen Marienheider Ortschaft Kotthäuserhöhe situiert, unmittelbar angrenzend an die Gummersbacher Straße (B 256), welche eine der wichtigsten Hauptverkehrsachsen zwischen Marienheide und Gummersbach darstellt. Das Projektareal befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im Standortumfeld eines GE-Gebiets, welches umliegend von gewerblichen Nutzungsformen geprägt ist. Der nächstgelegene und einzige zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde „Ortskern Marienheide“ befindet sich in rd. 5 km Entfernung. Gegenüber des Vorhabenstandortes befindet sich ein Wohngebiet, welches nördlich an die Gummersbacher Straße angrenzt.

In der folgenden Abbildung ist die Lage des in Rede stehenden Standorts am südlichen Rand der Gemeinde Marienheide dargestellt.

Abbildung 1: Vorhabenstandort Gummersbacher Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Vorhabenstandort verfügt durch seine Lage an der Hauptverkehrsachse Gummersbacher Straße (B 256), welche weiter westlich als Westtangente weiter geführt wird und den in der Marienheider Ortschaft Kotthäuserhöhe gelegenen Standort mit den Zentren der Gemeinde

Marienheide und der Stadt Gummersbach verbindet, über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV und dürfte von der Verkehrsfrequenz profitieren.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die nahe des Vorhabenstandortes gelegene Bushaltestelle „Kotthäuserhöhe“. Hier verkehrt in regelmäßigen Abständen die Buslinie 336, welche u. A. den Marienheider Bahnhof mit dem Gummersbacher Bahnhof verbindet. Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bewerten.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung):

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	551	640	+ 89
Drogeriewaren ¹¹	10	69	80	+ 11
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	69	80	+ 11
Gesamt	100	689	800	+ 111

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Das Planvorhaben weist perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² (+ 111 m² GVKF) auf. Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 640 m² projiziert (+ 89 m² VKF).

Im Sortiment Drogeriewaren ist eine Verkaufsfläche von 80 m² vorgesehen (+ 11 m² VKF). Die sonstigen Sortimente sollen ebenfalls auf 80 m² Verkaufsfläche angeboten werden (+ 11 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die in Aktionen und mindestens wöchentlich wechselnd angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Die sonstigen Sortimente umfassen u. a. auch weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften.

¹¹ Inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (vgl. Dr. Jansen 2012, S. 67).

Die Vorhabendaten zeigen, dass der projektierte ALDI Nord-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

4 Markt- und Standortanalyse

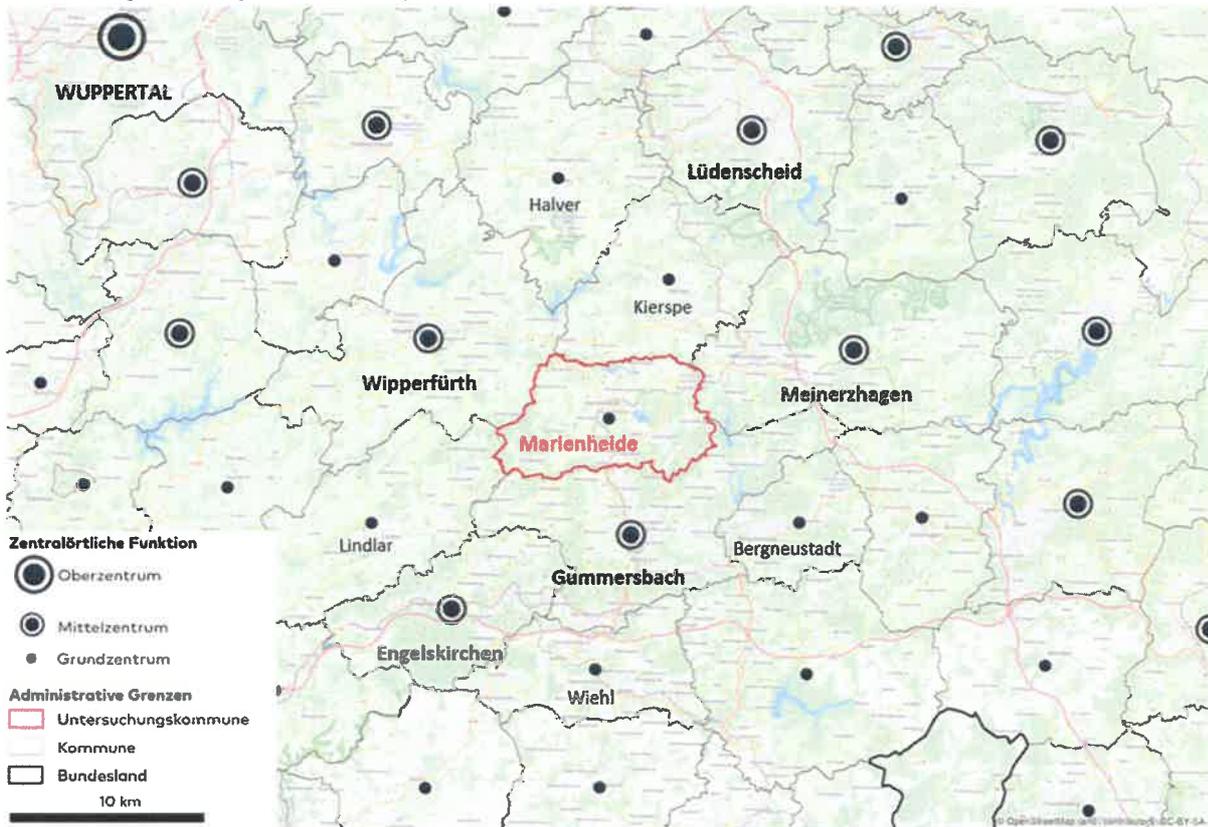
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Die Gemeinde Marienheide fungiert als Grundzentrum in der Mitte des oberbergischen Kreises im Südosten Nordrhein-Westfalens und ist verkehrlich für den MIV aus dem Umland gut zu erreichen.

Nächstgelegene Mittelzentren sind Wipperfürth, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Gummersbach und Engelskirchen. In der unmittelbar südlich angrenzenden Stadt Gummersbach ist zudem das großflächige Einkaufszentrum „Forum“ situiert, das u.a. mit einem Verbrauchermarkt ein umfassendes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel anbietet.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Marienheide in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Gemeinde Marienheide leben 13.899 Einwohner¹², welche sich auf insgesamt 52 Ortschaften in einer dispersen Siedlungsstruktur verteilen. Die bevölkerungsreichste Ortschaft ist mit Abstand der Hauptort Marienheide (6.125 Einwohner; s. Tabelle 2), in welchem sich ebenfalls das Zentrum befindet. Der Großteil der Ortschaften ist dörflich strukturiert, lediglich der Hauptort sowie der Bereich Rodt/Müllenbach weisen eine kompaktere Siedlungsstruktur auf. Beide Siedlungsschwerpunkte werden durch die Bundesstraße B 256 verkehrlich miteinander verbunden.

Tabelle 2: Bevölkerung in Marienheide nach Ortschaften

Ortschaften	Einwohner	Anteil in %
Marienheide	6.125	44,1
Müllenbach	1.258	9,1
Kotthausen	946	6,8
Rodt	785	5,7
Kalsbach	605	4,4
Erlinghagen	350	2,5
Dannenberg	329	2,4
Übrige Ortschaften	3.501	25,2
Marienheide gesamt	13.899	100,2

Quelle: Gemeinde Marienheide (Stand 31.12.2018).

Im Hinblick auf die relative Einwohnerentwicklung bis 2023 wird gemäß IT.NRW für die Gemeinde Marienheide eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,6 %, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl vom 31.12.2018 prognostiziert¹³. Für den weiteren Untersuchungsraum (s. folgendes Kapitel) wird für die Stadt Gummersbach hingegen ein Bevölkerungsrückgang von rd. „minus“ 1,3 % erwartet. Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich somit eine Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,5 %.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die

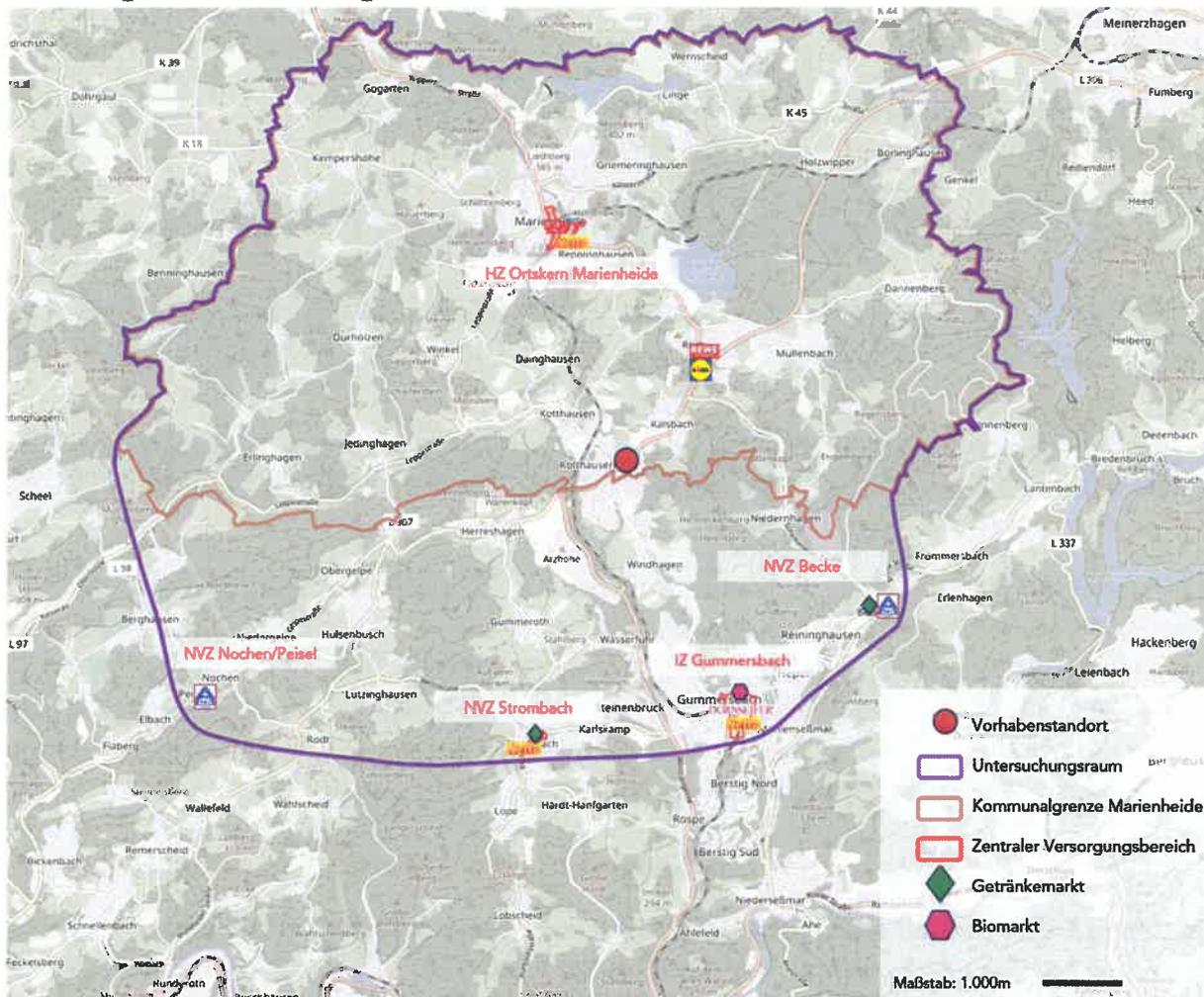
¹² Gemeinde Marienheide (Stand: 31.12.2018).

¹³ Berechnungen Stadt+Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2024)

Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHJK Marienheide 2012 (Dr. Jansen 2012), NVZK Gammersbach 2008 (Junker+Krusse 2007); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 08/2019.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Marienheide sowie angrenzende Teilbereiche der südlichen Nachbargemeinde Gammersbach. Dies begründet sich angesichts der Lage des Vorhabens am südlichen Kommunalrand der Gemeinde Marienheide. Die unmittelbar südlich angrenzenden Siedlungsgebiete der Stadt Gammersbach

weisen aufgrund der räumlichen Nähe eine Versorgungsbeziehung zu Marienheide auf, wodurch diese in den Untersuchungsraum inkludiert werden. Der Untersuchungsraum wird insbesondere aufgrund der Unterbrechung des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie aufgrund der Raum-Zeit-Distanzen limitiert. In Richtung Süden wird die Ausdehnung des Untersuchungsraumes durch die Wettbewerbsstrukturen der Teilbereiche der Stadt Gummersbach limitiert.

Im Untersuchungsraum befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche, davon das HZ Ortskern Marienheide im Gebiet der Gemeinde Marienheide sowie das NVZ Becke, das NVZ Nochen/Peisel, das NVZ Strombach und das IZ Gummersbach im Gebiet der Stadt Gummersbach situiert. Der ZVB HZ Ortskern Marienheide stellt mit einer Fahrtstrecke von rd. 5 km den nächstgelegenen ZVB zum Vorhabenstandort dar.

Mobilitätsaspekte, Zufallseinkäufe sowie die gute Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes führen zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit insgesamt 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, würden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt werden. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit den Kommunen im Untersuchungsraum keine relevanten Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelsupermärkte sowie ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte und einem Müller-Drogeriefachmarkt mit einem größeren Anteil im relevanten Sortimentsbereich arrondiert.

Insgesamt befinden sich neun der 13 genannten strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum (ALDI Nord (3x), NETTO (3x) und Lidl) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 540 m² und 880 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt rd. 750 m².

Die Betreiber Rewe sowie Hit sind je mit einem Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum verortet. Diese Märkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 1.600 m² bis rd. 2.100

m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.860 m².

Darüber hinaus wird das Angebot durch einen Dornseifer (REWE)-Verbrauchermarkt ergänzt, welcher aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung von rd. 2.700 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offeriert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum ist mit rd. 0,37 m² VKF NuG/EW¹⁴ aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,40 m² VKF NuG/EW liegt die Gemeinde Marienheide selbst leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² VKF NuG/EW.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Marienheide	HZ Ortskern Marienheide	2.100	9,8
	sonstige Lagen Marienheide	3.500	17,1
Gummersbach	IZ Gummersbach	4.900	19,2
	NVZ Becke	1.100	5,3
	NVZ Nochen/Peisel	700	4,4
	NVZ Strombach	1.100	4,3
Gesamt		13.400	60,0*

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2019 und 08/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019 bzw. Hahn Retail Estate Report 2019/2020 und Analyse zur Nahversorgungsstruktur Marienheide 2019 (Stadt und Handel 2019); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme ggf. rundungsbedingt.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum konzentriert sich vor allem auf Lagen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, betrachtet man die Gemeinde Marienheide isoliert, so konzentriert sich die Angebotssituation dort überwiegend auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (sonstige Lagen),

¹⁴ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

welche das Nahversorgungsnetz bilden und insbesondere in den dezentralen Ortschaften sicherstellen.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98 (IfH 2019) und die Gemeinde Marienheide eine Kaufkraftkennziffer von ebenfalls rd. 98 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt jeweils leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 76,5 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel*
Marienheide	13.899	33,7
Gummersbach (<i>Teilbereich</i>)	17.760	42,9
Gesamt*	31.659	76,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln (2019); Einwohnerzahlen: GfK GeoMarketing GmbH (2019) (Stand: 31.12.2018); * Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁵ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit im Untersuchungsraum aktuell rechnerisch rd. 80 (unter Berücksichtigung nicht erfasster kleinteiliger Angebotsstrukturen). In der Gemeinde Marienheide beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls rd. 80. Demnach sind die Anbieter im

¹⁵ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 1 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 1 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Untersuchungsraum nicht in der Lage, das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum zu binden. Hier bestünde also die Chance, Anteile der derzeit abfließenden Kaufkraftpotenziale durch den Ausbau der Nahversorgungsstruktur zurückzugewinnen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen¹⁶ Kaufkraftvolumina;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Marienheide i. S. eines Worst Case-Ansatzes mit leichten Bevölkerungszuwächsen zu rechnen („plus“ rd. 0,6 %).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „plus“ rd. 3,0 % bzw. „plus“ rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 78,9 Mio. Euro. In diesem Zusammenhang werden vorhabenbezogene Umsatzumverteilungen leicht verringert.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.3) findet diese zunehmende Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

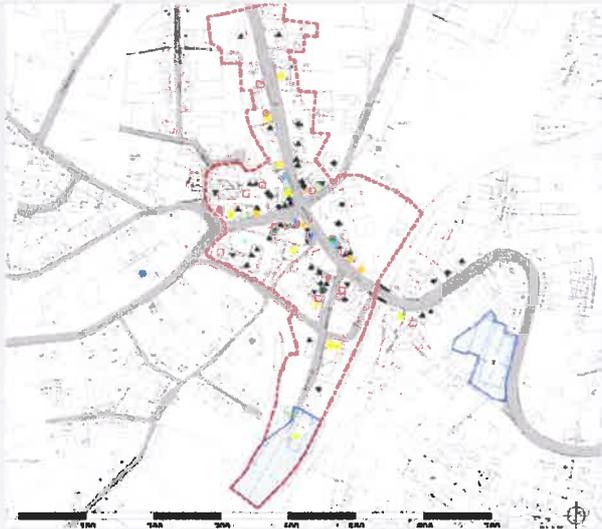
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

¹⁶ Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

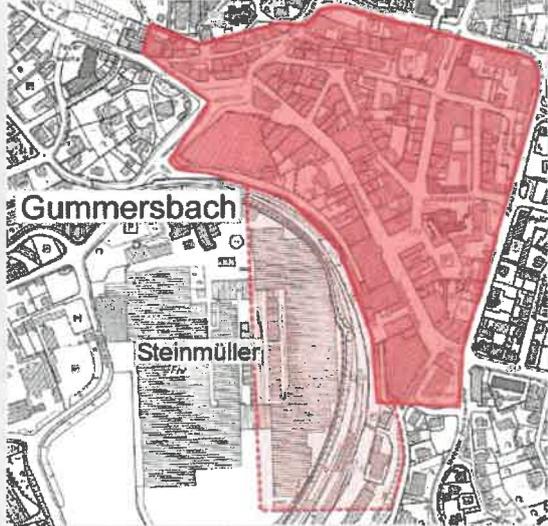
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide 2012 (Dr. Jansen GmbH 2012) sowie auf das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 (Stadt Gummersbach 2017) zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle faktischen zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB HZ Marienheide

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Marienheide	
Lage	
Verortung	Kernstadt Marienheide
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße von der Höhe des Rathauses im Norden bis zum Standortbereich des HIT-Marktes im Süden. In West-Ost-Ausrichtung umfasst es die Leppestraße zwischen der Einmündung der Scharder Straße und der Klosterstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote aus allen Bedarfsstufen, wenngleich Angebotsdefizite im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich festzustellen sind. Der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie einen Wochenmarkt.
Rel. Magnetbetriebe	HIT, Rossmann
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr großräumig über die B 256 (Hauptstraße) sowie die L 97 (Leppestraße) sowie die innerörtliche Scharder Straße gut erreichbar.
ÖPNV	Die recht günstige Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahn- und Bushaltepunkt „Marienheide Bahnhof“ im Süden des ZVB sowie den Bushaltepunkt „Rathaus“ im Norden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der Leppestraße festzustellen, abnehmende Nutzungsintensität Richtung Bahnhof mit Lebensmittelvollsortimenter in Randlage des ZVB.
Versorgungsfunktion	Eingeschränkt leistungsfähige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: EHZK Marienheide 2012 (Dr. Jansen GmbH 2012), S. 60	

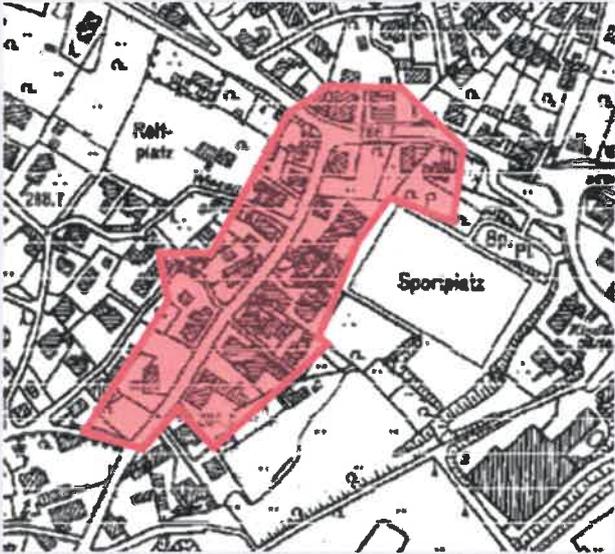
Quelle: EHZK Marienheide 2012 (Dr. Jansen GmbH 2012), S. 59-62

Tabelle 6: Steckbrief ZVB IZ Gummersbach

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Gummersbach	
Lage	
Verortung	Kernstadt Gummersbach
Ausdehnung	Die Abgrenzung des Zentrums orientiert sich überwiegend entlang des Straßenrings mit Brückenstraße/Kaiserstraße/La-Roche-sur-Yon-Straße/Karlstraße und wird im Süden um den Standortbereich des Forums Gummersbach und den Bahnhofsvorplatz ergänzt. Im Norden schließt der ZVB die Markstraße mit ein.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Zentrum umfasst ein Warenangebot aus allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bekleidung). Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet das Forum Gummersbach. Gastronomie und Dienstleistungen arrondieren das Einzelhandelsangebot.
Rel. Magnetbetriebe*	Dornseifer (REWE), Netto Markendiscout
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den Straßenring Brückenstraße/Kaiserstraße/La-Roche-sur-Yon-Straße/Karlstraße sowie die Hindenburgstraße und weitere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhofsteppunkt „Gummersbach“ sowie die Bushaltestpunkte „Bahnhof“, „EKZ“ sowie „Rathaus“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einzelhandelsschwerpunkt bildet das Forum Gummersbach sowie die Bestandsstrukturen entlang der Kaiserstraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und Umland
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)	

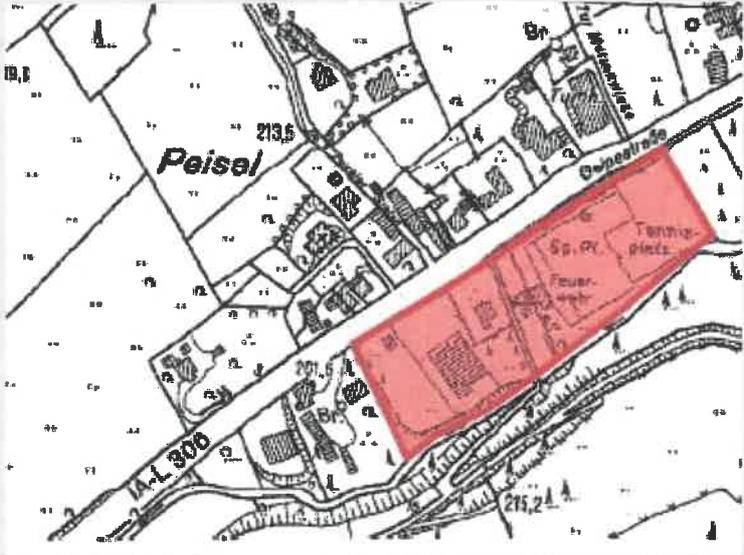
Quelle: Darstellung ergänzt, Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Strombach (Gummersbach)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Strombach	
Lage	
Verortung	Stadtteil Holsterhausen
Ausdehnung	Der ZVB mit der Funktion als Nahversorgungszentrum im Ortsteil Strombach erstreckt sich entlang der Straße „Im Tal“ von der Einmündung des Schürwegs im Süden bis zur Weststraße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist auf grund- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Der Lebensmitteldiscounter Netto sowie ein Getränkemarkt stellen strukturprägende Anbieter dar. Fachgeschäfte des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Angebot.
Rel. Magnetbetriebe	Netto Markendiscount, Getränkemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 312 (Im Tal) sowie die L 323 (Weststraße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkten „Im Tal“ und „Weststraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist entlang der Straße „Im Tal“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion den umliegenden Siedlungsbereich
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)	

Quelle: Darstellung ergänzt, Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)

Tabelle 8: Steckbrief ZVB NVZ Nochen/Peisel (Gummersbach)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nochen/Peisel	
Lage	
Verortung	Ortsteil Peisel
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum liegt südlich der Gelpestraße und umfasst den Standortbereich des Aldi-Lebensmitteldiscounters sowie die östlich angrenzenden Grundstücke bis auf Höhe der Mutzenwiese.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Bestandsstrukturen innerhalb des ZVB beschränken sich auf den ansässigen Aldi Markt mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel. Der ZVB weist keine zentrenergänzenden Funktionen auf.
Rel. Magnetbetriebe	Aldi Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 306 (Gelpestraße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Der Bushaltepunkt „Peisel“ schließt den ZVB an das ÖPNV-Netz an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einzelstandort des Aldi-Marktes südlich der Gelpestraße.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)	

Quelle: Darstellung ergänzt, Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)

Tabelle 9: Steckbrief ZVB NVZ Becke (Gummersbach)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Becke	
Lage	
Verortung	Ortsteil Becke
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Becke umfasst die Grundstücke zwischen der Niedernhagener Straße im Norden sowie der Beckestraße im Süden und der Straße „Am Ohl“ im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Aldi stellt den einzigen Anbieter innerhalb des ZVB dar.
Rel. Magnetbetriebe	Aldi Nord, Getränkemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist im Wesentlichen über die L 323 (Beckestraße/Niedernhagener Straße) sowie die Straße „Am Fahrlöh“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Niedernhagener Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Einzelstandort des Aldi-Marktes an der Beckestraße
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Darstellung ergänzt, Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a (Stadt Gummersbach 2017)</p>

Quelle: Darstellung ergänzt, Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Gummersbach 2017 Anlage 1a

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist im abgegrenzten Untersuchungsraum insbesondere für die Gemeinde Marienheide aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur sowie den Radien der fußläufigen Erreichbarkeit der ansässigen nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandorte eine nicht flächendeckende fußläufige Nahversorgungssituation gegeben (vgl. EHZK Marienheide 2012 S. 70).
- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am südlichen Rand der Gemeinde Marienheide. Er ist an der Hauptverkehrsachse zwischen Marienheide und Gummersbach situiert und somit gut mit dem MIV sowie mit dem ÖPNV zu erreichen. Durch das gegenüberliegende Siedlungsgebiet ist außerdem mit einem gewissen Anteil an fußläufiger Kundschaft zu rechnen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit rd. 0,37 m² VKF NuG/EW aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen, in der Gemeinde Marienheide selbst mit 0,40 m² als leicht unterdurchschnittlich.
- Die Zentralität in der Gemeinde Marienheide beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 80. Demnach sind die Anbieter im Untersuchungsraum nicht in der Lage, das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum zu binden. Hier bestünde also die Chance, Anteile der derzeit abfließenden Kaufkraftpotenziale durch den Ausbau der Nahversorgungsstruktur zurückzugewinnen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „plus“ rd. 3,0 % bzw. „plus“ rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 78,9 Mio. Euro. In diesem Zusammenhang werden vorhabenbezogene Umsatzumverteilungen leicht verringert.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: neun der zwölf strukturprägenden Anbieter (ohne Planvorhaben, inkl. Getränkemärkten) im Untersuchungsraum sind innerhalb der fünf zentralen Versorgungsbereichen verortet. Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen wirken stärker auf betriebstypengleiche Versorgungsstrukturen und werden sich folglich in höherem Ausmaß für Discountbetriebe sowie im näheren Umfeld verortete Lebensmittelmärkte ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben um die geringfügige Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt (+ 111 m² GVKF), wodurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die grundsätzliche Einkaufsorientierung zu erwarten sind.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen, zumal der Vorhabenstandort verkehrsgünstig an der verkehrlichen Verbindung zwischen Marienheide und Gummersbach gelegen ist und diesbezüglich mit Zufallseinkäufen zu rechnen ist. Diese Gebiete, aus denen sich die Streukunden rekrutieren, sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

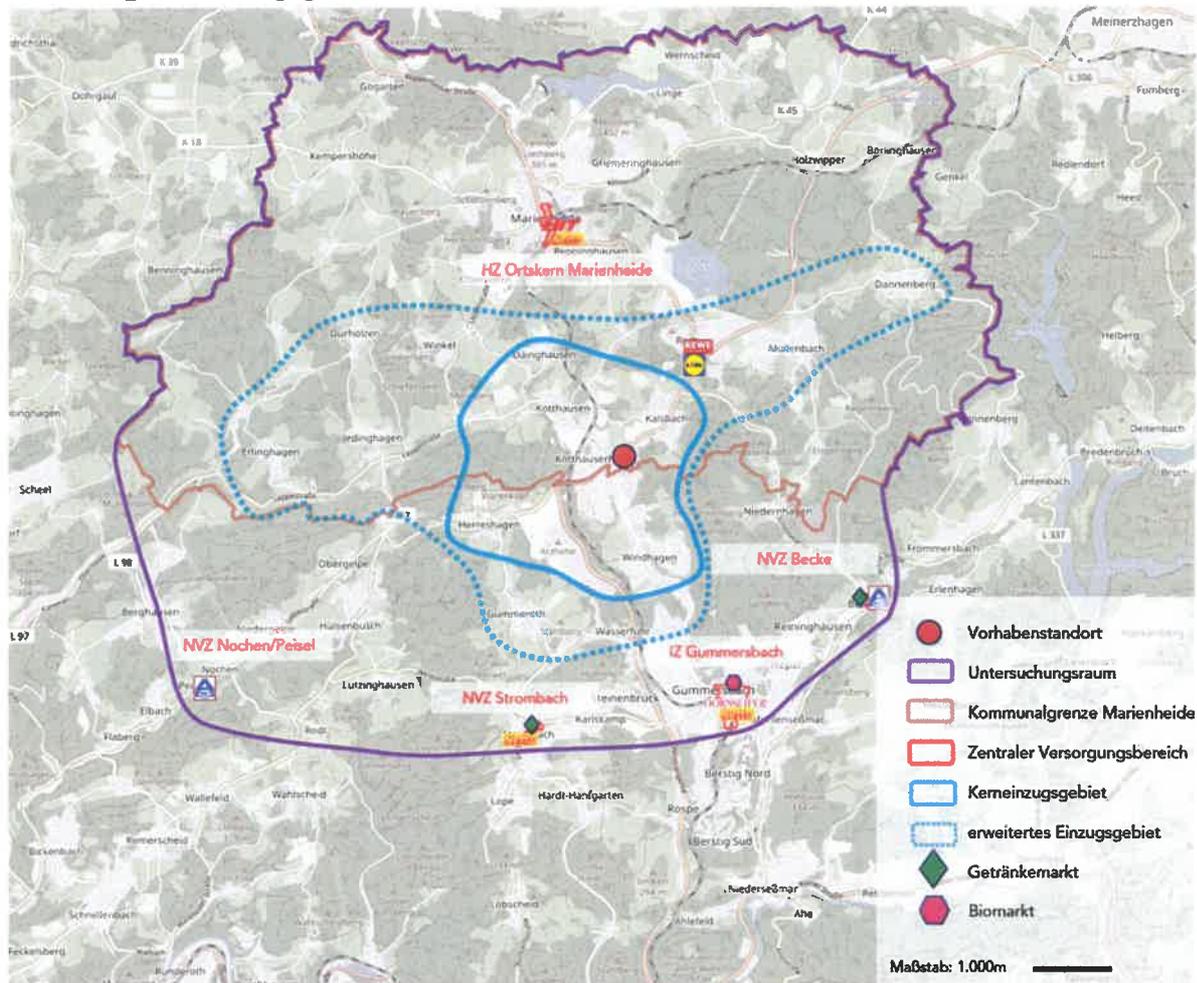
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Verkehrswege vor allem die an den Vorhabenstandort anschließenden Siedlungsgebiete, welche über keine eigenen nennenswerten Angebotsstrukturen verfügen. Im Norden reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Ortschaft Däinghausen, im Osten schließt es Kalsbach mit ein und im Westen den Gummersbacher Ortschaft Herreshagen. Im Süden umfasst das Kerneinzugsgebiet die Gummersbacher Ortschaft Windhagen. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus weitere Siedlungsgebiete der Gemeinde Marienheide im Osten und Westen sowie südlich und südwestlich einen weiter gefassten Bereich von Teilen der Stadt Gummersbach. Nördlich dürfte in etwa die angrenzenden Siedlungsräume an den Ortskern Marienheide die Grenze bilden. Im Osten sowie Westen des Vorhabenstandorts umfasst das erweiterte Einzugsgebiet die Teilräume bis einschließlich der Ortschaften Erlinghagen, Dürhölzen sowie Dannenberg. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet ebenfalls die Gummersbacher Ortsteile Herreshagen, Gummeroth, Wasserfuhr sowie Windhagen, welche eine Versorgungsbeziehung zu dem Planvorhaben aufweisen. Außerdem besteht aus diesen Siedlungsbereichen ebenfalls eine gute Anbindung zum Vorhabenstandort. Die Abgrenzung des erweiterten Einzugsgebiets wird durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie die projektrelevante Wettbewerbssituation begrenzt. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets ist u. a. aufgrund der dort verorteten Wettbewerbsstrukturen und der zunehmenden Entfernung von einer geringeren Kaufkraftabschöpfung als im Kerneinzugsgebiet auszugehen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 08/2019.

5.2 Umsatzschätzung für den Bestandmarkt Aldi Nord

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird der Bestandsumsatz des Aldi Nord-Marktes geschätzt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord beträgt rd. 6.650 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 884 m²¹⁷.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandmarktes Aldi Nord ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

¹⁷ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2019/2020

- Der Untersuchungsraum weist ein marginal unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 98; vgl. IfH 2019).

Ein marginal unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau lässt kein signifikantes Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord in Deutschland erwarten.



Angebotsseitige Faktoren/Wettbewerbsintensität

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Marienheide ist mit 0,40 m² VKF NuG/EW derzeit als leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Im gesamten Untersuchungsraum liegt die durchschnittliche VKF NuG/EW mit rd. 0,37 m² ebenfalls unter dem Durchschnitt.

Der Untersuchungsraum verfügt derzeit über eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts der nur marginal unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung ist allerdings von keiner relevanten Steigerung/Verringerung der Flächenproduktivität des Aldi Nord im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi Nord-Märkten auszugehen.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Markt weist aufgrund seiner solitären Lage keinerlei Agglomerations- oder Kopplungsvorteile auf
- Im Vergleich zu den weiteren Angebotsstandorten im Untersuchungsraum verfügt der Standort des Bestandsmarktes über keine vergleichbare Lagegunst bzw. über schlechtere Kopplungsvorteile.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich und in Bezug auf den Betreiber als nicht mehr marktadäquat einzuordnen.

Eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der marginalen Kopplungsbeziehungen am Standort weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine für Aldi Nord-Märkte besonderen Standortvorteile auf, die ein Ansteigen der durchschnittlichen Flächenproduktivität plausibilisieren würden. Aufgrund der solitären Lage und derzeitigen als nicht marktadäquat zu bezeichnenden Konzeptionierung des Bestandsmarktes liefern die mikroräumlichen Standortfaktoren Hinweise für eine etwas unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi Nord-Märkten.



Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Aldi Nord eine Flächenproduktivität erzielt, die etwas unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.100 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 111 m² VKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen bereits am Markt etablierten Anbieter, welcher durch die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung eine mit den weiteren Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum vergleichbare Verkaufsflächendimensionierung aufweisen würde.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.
- Die weiteren bestimmenden Standortrahmenbedingungen wurden in Kapitel 5.2 beschrieben.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von rd. 6.650 Euro/m² VKF angenommen, welche dem Bundesdurchschnitt des Betreibers ALDI Nord entspricht.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro p. a.**
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel		3,4		4,0 - 4,3	+ 0,7 - 0,9
Drogeriewaren	6.100	0,4	6.300	~ 0,5	+ ~ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend Akti- onswaren)		0,4	6.650	~ 0,5	+ ~ 0,1
Gesamtvorhaben*	-	4,2	-	5,0 - 5,3	+ 0,8 - 1,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2019/2020; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,0 - 5,3 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,8 - 1,1 Mio. Euro). Rund 4,0 - 4,3 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 0,6 - 0,9 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,5 Mio. Euro (+ rd. 0,1 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere, verschiedene Sortimente (mindestens einmal wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (z. T. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHZK Marienheide 2012 sowie unter Beachtung der Ergebnisse der Analyse zur Nahversorgungsstruktur 2019 werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHZK Marienheide 2012 sowie die Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide 2019 ein?

6.1 Einordnung des Planvorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen

Einordnung in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHZK Marienheide

Das EHZK Marienheide 2012 definiert Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Marienheide. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine des EHZK Marienheide 2012 eingeordnet.

Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Marienheide

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marienheide¹⁸ formuliert drei relevante übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Diese werden im Folgenden dargestellt:

- **1. Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Ortskern Marienheide:**
„Angestrebt werden sollte sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu erhalten bzw. weiter steigern zu können. Die wesentlichen Handelsentwicklungen sind auf das Hauptzentrum zu konzentrieren, um dessen Zentralität perspektivisch zu erhöhen“
- **2. Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum:**
„Um die Entwicklungschancen des Marienheider Einzelhandels auf das Hauptzentrum zu lenken, sollten dort künftig möglichst viele Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden. Auch Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sollten hier konzentriert werden, um einerseits den Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs zu unterstreichen und andererseits Synergieeffekte für die Betriebe zu generieren.“

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide 2012 (Dr. Jansen GmbH 2012), S. 64f

- 3. Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, auch durch Stärkung in den Ortschaften:

„Ein weiteres Ziel ist eine möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel, dies auch unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung. Diese Absicht umfasst die Verbesserung des Nahversorgungsangebots an integrierten Lagen in Wohnquartieren. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Marienheide wird die für die Tragfähigkeit moderner Lebensmittel-SB-Betriebe erforderliche Einwohnerzahl in vielen Ortschaften nicht erreicht. Bestehende kleinteilige Anbieter sollten daher erhalten und ggf. alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um diesen Plan umzusetzen.“

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist gemäß „Marienheider Liste“ (vgl. EHZK Marienheide 2012, S. 67 und S. 79) ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (s. Kapitel 3.2).
- Das Hauptzentrum Ortskern Marienheide erfuhr 2018/2019 durch die Ansiedlung eines Hit-Vollsortimenters sowie eines Rossmann-Drogeriefachmarktes (Eröffnung September 2019) eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung und somit eine Erhaltung bzw. Steigerung der Attraktivität des Hauptzentrums. Somit ist der Ortskern im kurzfristigen Bedarfsbereich zukunftsfähig und die Nahversorgung der Bewohner gewährleistet entsprechend aufgestellt. Im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) konnten außerdem nur geringfügige Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle auf den ZVB HZ Ortskern Marienheide ermittelt werden. Somit ist das Ziel der „*Stärkung und Entwicklung*“ des Hauptzentrums nicht gefährdet.
- Durch die Lage des Vorhabenstandortes am südlichen Rand der Gemeinde Marienheide trägt der Vorhabenstandort in Teilen zur „*Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung*“ und zur Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur bei. Der Aldi Nord-Markt übernimmt zudem „*wichtige Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete der Kreisstadt Gummersbach (vgl. EHZK Marienheide 2012 S.70)*“, somit auch insbesondere für die Gummersbacher Ortschaft Windhagen, welche südlich des Planvorhabens liegt. Mit der geplanten Erweiterung auf 800 m² kann der Aldi-Markt den aktuellen Marktanforderungen eher gerecht werden und somit einen wichtigen Teil zur Sicherung der wohnstandortortnahen („nächstgelegener Nahversorger“) Grundversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche beitragen. In Anbetracht des Einzugsgebietes des Aldi-Nord-Marktes wird der Fortbestand des Betriebes zudem das Ziel einer „*möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung*“ gestärkt und eine mögliche Versorgungslücke verhindert.

- Gemäß der nachfolgenden Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Auch unter Berücksichtigung der korrespondierenden „Analyse der Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide“ entspricht das Planvorhaben den dort formulierten Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung, insbesondere dem Ziel der „Sicherung der bestehenden Anbieter (gegebener Anpassungs-/Erweiterungsbedarf)“ und der Konstatierung von einem derzeitigen VKF-Entwicklungsspielraum im Gemeindegebiet, sodass „Erweiterungen bestehender Anbieter [...] in begrenztem Umfang „verkraftbar“ seien“. Eine geringe Erweiterung des Planvorhabens von 111 m² auf 800 m² VKF entspricht somit den obigen „Ansätzen der Nahversorgungsentwicklung“. Ergänzend wird dem Planvorhaben seitens der Analyse eine „eingeschränkte Nahversorgungsfunktion“ sowie eine „Versorgungsfunktion für die Ortsteile im Gummersbacher Norden“ anerkannt und eine Bestandssicherung durch Erweiterung unterhalb der Großflächigkeitsschwelle empfohlen.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des EHZK Marienheide 2012 sowie der Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide 2019

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte, Zufallseinkäufe sowie die gute Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes führen zu einer darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne

des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Marienheide	HZ Ortskern Marienheide	9,8	**	**	10,2	**	**
	sonstige Lagen Marienheide*	13,8	0,4 - 0,5	~ 3	14,3	0,4 - 0,5	~ 3
Gummersbach	IZ Gummersbach	19,2	~ 0,1	< 1	19,6	~ 0,1	< 1
	NVZ Becke	5,3	~ 0,1	1 - 2	5,4	~ 0,1	1 - 2
	NVZ Nochen/Peisel	4,4	< 0,1	~1	4,5	< 0,1	~ 1
	NVZ Strombach	3,8	< 0,1	~ 1	4,4	< 0,1	~ 1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')				< 0,1			
Gesamt***		56,7	0,7 - 0,9	-	58,4	0,7 - 0,9	-

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2019 sowie 08/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Planvorhaben;
 ** empirisch nicht mehr valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,7 - 0,9 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Folgend werden die Auswirkungen des Planvorhabens dargestellt und bewertet.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Ortskern Marienheide

Durch das Planvorhaben (Prognose) werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB HZ Ortskern Marienheide in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Diese werden in einem geringfügigen Ausmaß den Lebensmittelvollsortimenter Hit in der Bahnhofsstraße tangieren. Er unterscheidet sich jedoch hinsichtlich seines Betriebstyps (Vollsortimenter) vom Planvorhaben Aldi Nord und dürfte auch von den weiteren Angebotsstrukturen und Kopplungsvorteile durch die Nähe zum Innenstadtzentrum profitieren. Angesichts der monetär sowie prozentual als geringfügig zu bewertenden einzelbetrieblichen Auswirkungen sind keine durch das Planvorhaben induzierten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Ortskern Marienheide in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Marienheide (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen integrierten Lagen in Marienheide, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf zahlreiche Betriebe und werden insbesondere die zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter Lidl und den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter Rewe vorrangig sowie den zum Ortszentrum Marienheide nahegelegenen Lebensmitteldiscounter Netto nachrangig tangieren. Gleichwohl müssen die Lebensmitteldiscounter LIDL und Netto den größten Teil der Umsatzumverteilungen tragen. Beide Anbieter sind jedoch angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen durch ihre Betreiberkompetenz in der Lage, entsprechend auf die neue Marktsituation zu reagieren. Dies gilt insbesondere für den nächstgelegenen Anbieter LIDL, welcher von der Kopplungslage mit dem REWE-Markt profitiert und somit im Vergleich zum Vorhabenstandort eine bessere Lagegunst aufweist.

Angesichts der monetär wie prozentual als eher niedrig zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind gleichwohl keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen Marienheides und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB IZ Gummersbach

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB IZ Gummersbach i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 % induziert. Netto und nachrangig Dornseifer wären dann erster Stelle von marginalen Umsatzumverteilungen tangiert. Durch Agglomerationsvorteile (Standort Forum Gummersbach) profitieren beide Betriebe von ausgeprägten Kopplungsmöglichkeiten und Synergieeffekten. In Anbetracht der monetär sowie prozentual geringfügigen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für das IZ Gummersbach keine durch das Planvorhaben induzierten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die weiteren kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum IZ Gummersbach in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Becke

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Becke i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Aldi Nord und der ansässige Getränkemarkt wären an erster Stelle in marginalem Ausmaß tangiert. In Anbetracht der monetär sowie prozentual geringfügigen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für das Grund- und Nahversorgungszentrum Becke keine durch das Planvorhaben induzierten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die wenigen kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Becke in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Nochen/Peisel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Nochen/Peisel i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese würden den systemeigenen strukturprägenden Anbieter tangieren (Aldi Nord). In Anbetracht der monetär sowie prozentual geringfügigen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für das Grund- und Nahversorgungszentrum Nochen/Peisel keine durch das Planvorhaben induzierten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die wenigen kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Nochen/Peisel in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB (perspektivisches) Grund- und Nahversorgungszentrum Strombach

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB (perspektivisches) Grund- und Nahversorgungszentrum Strombach i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese würden insbesondere den Netto-Markt am Standort sowie den ansässigen Getränkemarkt in marginalem Ausmaß tangieren. In Anbetracht der monetär sowie prozentual geringfügigen einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für das (perspektivische) Grund- und Nahversorgungszentrum Strombach keine durch das Planvorhaben induzierten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die wenigen kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB (perspektivisches) Grund- und Nahversorgungszentrum Strombach in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung sind in der Gesamtschau im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung der Dimensionierung der Bruttogeschossfläche

Wie bereits beschrieben, ist eine Erweiterung des ALDI Nord-Marktes von aktuell 689 m² auf 800 m² und damit knapp unterhalb des Erreichens der Grenze zur Großflächigkeit projektiert. Inklusive der angestrebten Lagerfläche von rd. 522 m² sowie Nebenflächen von rd. 119 m² wird eine Bruttogeschossfläche von rd. 1.441 m² projektiert.

Im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO muss durch Auslösen der Vermutungsregel bei der Überschreitung der Bruttogeschossfläche von 1.200 m² belegt werden, dass keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Im Folgenden wird das Ausbleiben negativer Auswirkungen aus fachgutachterlicher Sicht im Rahmen einer Einzelfallprüfung argumentativ detailliert dargestellt:

- Obgleich des Überschreitens der Grenze zur Großflächigkeit von über 1.200 m² BGF, wird durch das Planvorhaben der korrespondierenden Schwellenwert zur Großflächigkeit von 800 m² GVKF nicht überschritten.
- Unter Berücksichtigung des Leitsatzes *„Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“* (vgl. BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24.11.2005), ist die Verkaufsfläche als wesentlicher Indikator für die Großflächigkeit eines Vorhabens heranzuziehen. Demnach überschreitet das Planvorhaben nicht die Schwelle zur Großflächigkeit.
- Obgleich, der nicht gegebenen Großflächigkeit, wurde das Vorhaben auf mögliche Auswirkungen untersucht. Wie bereits in den vorherigen Kapitel beschrieben, induziert das Planvorhaben keine wesentlichen negativen städtebaulichen sowie absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und entspricht den Zielen und Grundsätzen gemäß EHZK Marienheide 2012 sowie der Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide 2019.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Marienheide ist die Erweiterung des ALDI Nord-Marktes, Gummersbacher Straße 137, von aktuell 689 m² auf 800 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert. Gemäß der projektierten GVKF von 800 m² handelt es sich um ein kleinflächiges Vorhaben¹⁹. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes „*Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.*“ (vgl. BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24.11.2005), ist die Verkaufsfläche als wesentlicher Indikator für die Großflächigkeit eines Vorhabens heranzuziehen. Demnach überschreitet das Planvorhaben nicht die Schwelle zur Großflächigkeit.

Im vorliegenden Gutachten wurden folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des ZVB Ortskern Marienheide in südlicher Randlage der Gemeinde Marienheide in einer für den Einzelhandel festgesetzten Fläche innerhalb eines GE-Gebietes. Die projektierte Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche dient einer gewissen Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen des Bestandsbetriebes und somit der mittel- bis langfristigen Sicherung des Aldi Nord-Marktes am Standort.
- Durch die Erweiterung wird die Sicherung der wohnstandortortnahen („nächstgelegener Nahversorger“) Versorgung der Bevölkerung gesichert.
- Das Ziel der „Stärkung und Entwicklung“ des ZVB Hauptzentrum Ortskern Marienheide ist durch die Planung nicht gefährdet (bereits realisierte HIT und Rossmann Entwicklung).
- Auch unter Berücksichtigung der korrespondierenden „Analyse der Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide“ entspricht das Planvorhaben den dort formulierten Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des EHZK Marienheide 2012 sowie der Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide 2019.

¹⁹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird insgesamt 1.441 m² betragen und somit den Schwellenwert deutlich überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der projektierten Verkaufsfläche i. H. v. 800 m² der in der Rechtsprechung angewandte Schwellenwert nicht überschritten wird.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten geringfügigen Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten. (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Marienheide und Gummersbach sind nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort Gummersbacher Straße _____	7
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Marienheide in der Region_	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	8
Tabelle 2:	Bevölkerung in Marienheide nach Ortschaften _____	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB HZ Marienheide _____	18
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB IZ Gummersbach _____	19
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Strombach (Gummersbach) _____	20
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB NVZ Nochen/Peisel (Gummersbach) _____	21
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB NVZ Becke (Gummersbach) _____	22
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	30
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- _____ und Genussmittel _____	34

Literatur und sonstige Quellen

Dr. Jansen GmbH (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marienheide, Köln.

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln.

GfK Geomarketing (2019): Einwohnerzahlen auf Gemeindeebene, Nürnberg

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2019): Analyse zur Nahversorgungsstruktur für die Gemeinde Marienheide, Dortmund.

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, Nordrhein-Westfalen