

# Gut- achten

04/2022

Auswirkungsanalyse für die geplante An-  
siedlung eines Getränkemarktes in  
Marienheide, Martin-Luther-Straße / B 256

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer HRB

33826

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Bergische Boden Immobilien GmbH**

Hauptstraße 60

51709 Marienheide

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M. Sc. Mathias Tetzlaff**

**M. Sc. Matthias Gerke**

Dortmund,

den 06. April 2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

# Inhaltsverzeichnis

---

|          |                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Methodik</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Standortbeschreibung</b>                                                              | <b>9</b>  |
| 3.1      | Makrostandort                                                                            | 9         |
| 3.2      | Mikrostandort                                                                            | 10        |
| <b>4</b> | <b>Markt- und Standortanalyse</b>                                                        | <b>12</b> |
| 4.1      | Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes                                      | 12        |
| 4.2      | Angebotsanalyse                                                                          | 13        |
| 4.3      | Nachfrageanalyse                                                                         | 14        |
| 4.4      | Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum | 15        |
| 4.5      | Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen                                 | 19        |
| <b>5</b> | <b>Vorhabendaten</b>                                                                     | <b>20</b> |
| 5.1      | Sortimente und Verkaufsflächen                                                           | 20        |
| 5.2      | Umsatzprognose für das Planvorhaben                                                      | 20        |
| <b>6</b> | <b>Auswirkungen des Planvorhabens</b>                                                    | <b>22</b> |
| 6.1      | Einordnung in das beschlossene EHK Marienheide 2012                                      | 22        |
| 6.2      | Einordnung in den Entwurf des EHK Marienheide 2021                                       | 24        |
| 6.3      | Absatzwirtschaftliche Auswirkungen                                                       | 25        |
| 6.4      | Städtebauliche Einordnung der Absatzwirtschaftlichen Auswirkungen                        | 26        |
| 6.5      | Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)                       | 28        |
| <b>7</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                                                   | <b>30</b> |

---

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Marienheide ist die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 720 m<sup>2</sup> an der Kreuzung Martin-Luther-Straße / B 256 projektiert.

Im Hinblick auf die Prüfung der Konformität zu den normativen Vorgaben (insb. zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW) sind dabei die unmittelbare Nachbarschaft des Planvorhabens zum bereits bestehenden Netto-Markt (ca. 620 m<sup>2</sup> GVKF) an der Hauptstraße und die daraus resultierende Agglomerationswirkung beider Anbieter entsprechend zu würdigen. Das heißt, dass die beiden *„je für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.)“* (vgl. LEP NRW, S 82).

Der Vorhabenstandort befindet sich – wie vorstehend beschrieben – unmittelbar am Standort des Netto-Marktes, welcher im Entwurf des EHK Marienheide 2021 als Nahversorgungsstandort Hauptstraße ausgewiesen ist und somit eine *„strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion“* übernimmt (vgl. EHK Marienheide 2021, S. 76). Im derzeitig gültigen EHK Marienheide aus 2012 wird der Standort mit einer integrierten Lage attribuiert und stellt dort ebenfalls einen nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandort dar (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 70). Demnach handelt es sich um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell gewünschten Standort, sodass zu bewerten ist, ob gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Einzelhandelsagglomeration vermieden wird.

Für die Beantwortung der relevanten Fragestellungen werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- *Einordnung des in Rede stehenden Vorhabens in das EHK Marienheide 2012 sowie in den Entwurf 2021 unter Berücksichtigung der gesonderten Einschätzung des Sortiments Getränke.*

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und/oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- *Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019 (hier Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen).*

# 2

# Methodik

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

## Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel auf eine Erhebung aus 2021 zurückgegriffen und diese mittels Desk-Research im März 2022 überprüft.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts des vorliegenden Betreiberkonzeptes sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gemäß „Marienheider Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2021, S. 82) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Prüfgegenstand)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>1</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens 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.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 sowie auf durch IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stichtag: 31.12.2020). Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2021).

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Marienheide 2012 (beschlossen) herangezogen. Die

---

<sup>1</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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 in Rede stehende Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das in Rede stehende Vorhaben 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 Fall<sup>2</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des in Rede stehenden Vorhabens, 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,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Prüfgegenstand.

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

---

<sup>2</sup> 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.

städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

### **Städtebauliche Auswirkungen des Prüfgegenstandes**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für den zentralen Versorgungsbereich und sonstigen Standortbereiche im abgegrenzten 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 dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten Getränkemarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zweieinhalb Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich 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 IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden zweieinhalb Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> eine leichte Verringerung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).<sup>4</sup>

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (rd. 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht Folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);

---

<sup>3</sup> Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird im vorliegenden Gutachten auf die Einwohnerprognose von IT.NRW zurückgegriffen, die entgegen der Bevölkerungsprognose der Gemeinde Marienheide von einer leicht negativen Einwohnerentwicklung bis Ende 2024 ausgeht.

<sup>4</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Einwohner Gemeinde Marienheide sowie Bevölkerungsstand/-vorausberechnung IT.NRW 2021 (Stichtage 31.12.2020 und 01.01.2025).

- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22.05./2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>5</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

---

<sup>5</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3 Standortbeschreibung

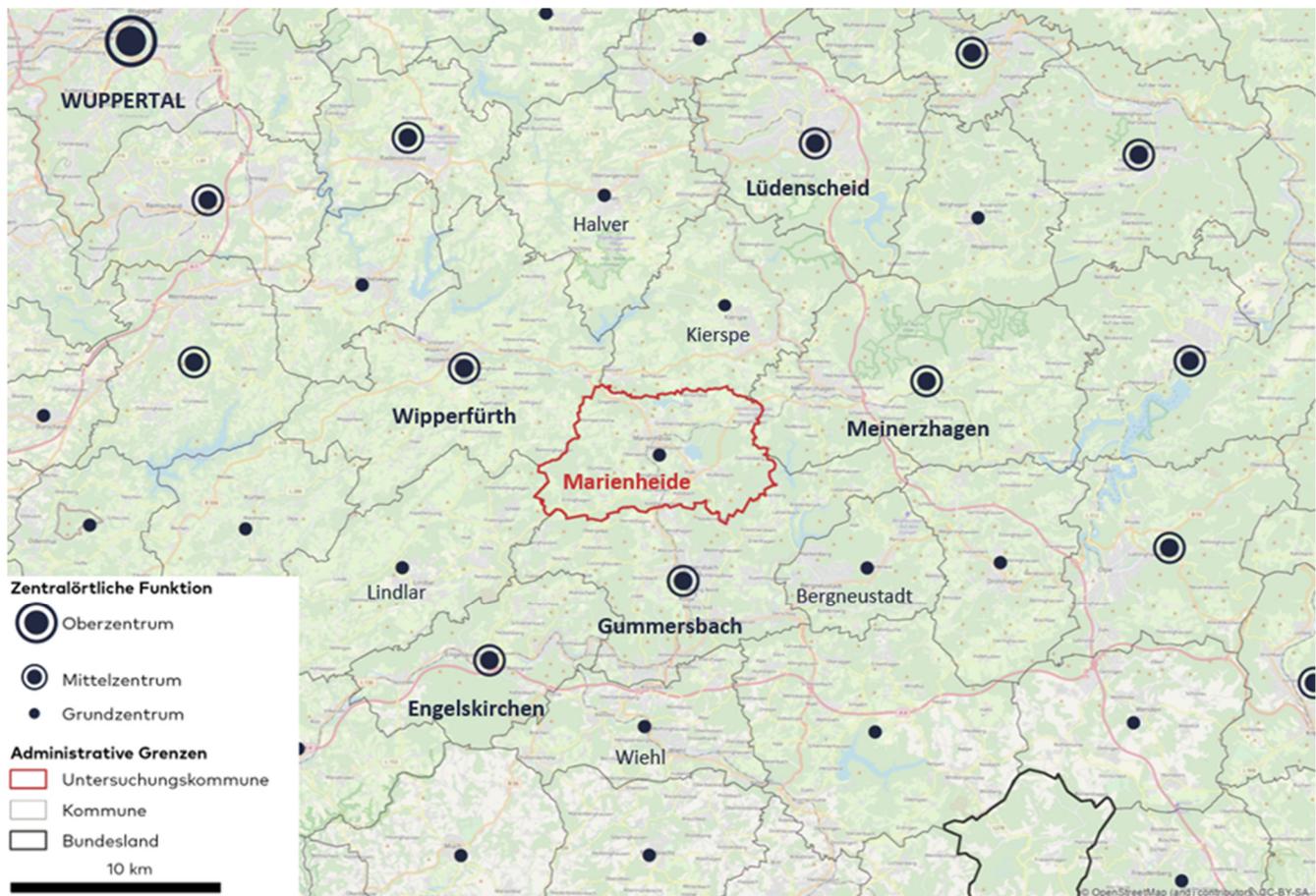
In Marienheide ist die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 720 m<sup>2</sup> an der Kreuzung Martin-Luther-Straße / Hauptstraße (B 256) projektiert. Dieser bildet eine Agglomeration mit dem in unmittelbarer Nähe bereits bestehenden Netto-Markt an der Hauptstraße 102. Der Standort ist gemäß EHK Marienheide 2021 als Nahversorgungsstandort eingestuft.

## 3.1 MAKROSTANDORT

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

Nächstgelegene Mittelzentren sind Wipperfürth, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Gummersbach und Engelskirchen. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die Stadt Wuppertal in rd. 45 km Entfernung bzw. die Stadt Siegen in rd. 46 Min Fahrtstanz dar.

**Abbildung 1:** Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Marienheide in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Zentralörtliche Funktion: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die überregionale Erreichbarkeit ist durch die Bundesstraße B 256 gegeben. Diese stellt eine Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesautobahnen A 4 sicher. Die A 4 kann über die südlich der Stadt Gummersbach verortete Anschlussstelle „Gummersbach“ erreicht werden. Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über den einzigen in Marienheide befindlichen Bahn-Haltepunkt „Marienheide Bahnhof“, welcher im ZVB Ortskern Marienheide verortet ist und das Grundzentrum an die Städte Gummersbach, Meinerzhagen, Lüdenscheid, sowie Köln anbindet.

In der Gemeinde Marienheide leben insgesamt 13.443 Einwohner<sup>6</sup>, welche sich auf insgesamt 52 Ortschaften in einer dispersen Siedlungsstruktur verteilen. Der bevölkerungsreichste Ortsteil ist mit Abstand der Hauptort Marienheide (3.688 Einwohner) in welchem sich ebenfalls der ZVB Ortskern befindet. Der Großteil der Ortsteile 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.

### Bevölkerungsprognose

Für Marienheide wird gemäß Prognose seitens IT.NRW 2021 eine leicht sinkende Bevölkerungszahl (- 1,2 %) für Ende 2024 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) prognostiziert.

**Tabelle 1:** Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2024)

| Kommune     | Bevölkerung<br>(Stand 31.12.2020) | Bevölkerung<br>(Prognose 2024) | Bevölkerungsentwicklung<br>in % |
|-------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Marienheide | 13.443                            | 13.277                         | - 1,2                           |

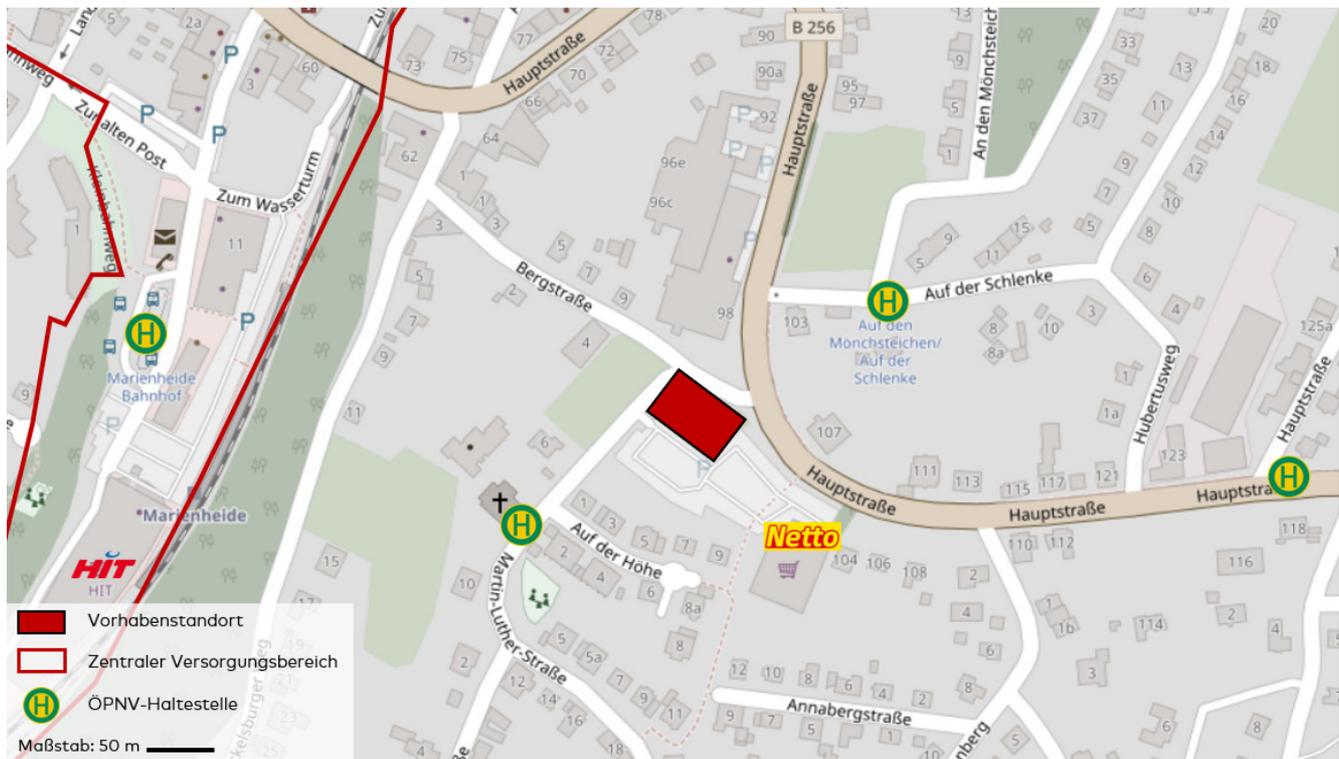
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2022.

## 3.2 MIKROSTANDORT

Der zu prüfende Standort befindet sich an der Kreuzung von Martin-Luther-Straße und Hauptstraße (B 256), die den Ort Marienheide in West-Ost-Richtung durchquert, in einem überwiegend durch lockere Wohnbebauung geprägten Umfeld. Westlich des Vorhabenstandortes befinden sich eine Kirche und der Bahnhof, nördlich grenzt ein Gewerbeobjekt an den Vorhabenstandort an. Unmittelbar östlich ist ein Netto-Markt verortet, der zusammen mit dem projektierten Getränkemarkt eine Agglomeration ausbildet.

<sup>6</sup> Bevölkerungsstand IT.NRW 2021 (Stand: 31.12.2020).

**Abbildung 2:** Mikrostandort des Vorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Hauptstraße (B 256), die im südlichen Verlauf als Zubringer zur BAB 4 dient. Diese verbindet die Gemeinde Marienheide mit den Städten Wipperfurth im Norden und Gummersbach im Süden. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Somit ist die Erreichbarkeit mittels MIV sowohl aus dem Kernort wie auch überörtlich als sehr gut zu bewerten.

Der Vorhabenstandort ist über die Haltestelle „Reppinghausen“, welche sich rd. 400 m östlich des geplanten Getränkemarktes befindet, an den ÖPNV angebunden. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als gut zu bewerten, allerdings ist in diesem Zusammenhang zu diskutieren, ob dem in Rede stehende Vorhaben aufgrund des eingeschränkten Sortiments (überwiegend sperrige Mehrweg-Getränke) eine Relevanz für den ÖPNV beigemessen werden kann. Dies gilt insbesondere, da Mehrweg-Getränke üblicherweise mittels MIV transportiert werden.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der Netto-Markt in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben sowie der Verbrauchermarkt HIT im ZVB Ortskern Marienheide in rd. 700 m (Fahrdistanz). Innerhalb der Gemeinde Marienheide ist kein strukturprägender Getränkemarkt verortet, lediglich ein kleinteiliger Betrieb befindet sich rd. 400 m (Fahrdistanz) nordwestlich des Vorhabenstandortes.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Ortskern Marienheide) befindet sich in rd. 200 m Entfernung (östliche Grenze) westlich des Vorhabenstandortes.

# 4

## Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das in Rede stehende Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf den Prüfgegenstand bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche in Marienheide.

### 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGS- RAUMES

#### 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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete 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 folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des in Rede stehenden Vorhabens (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.

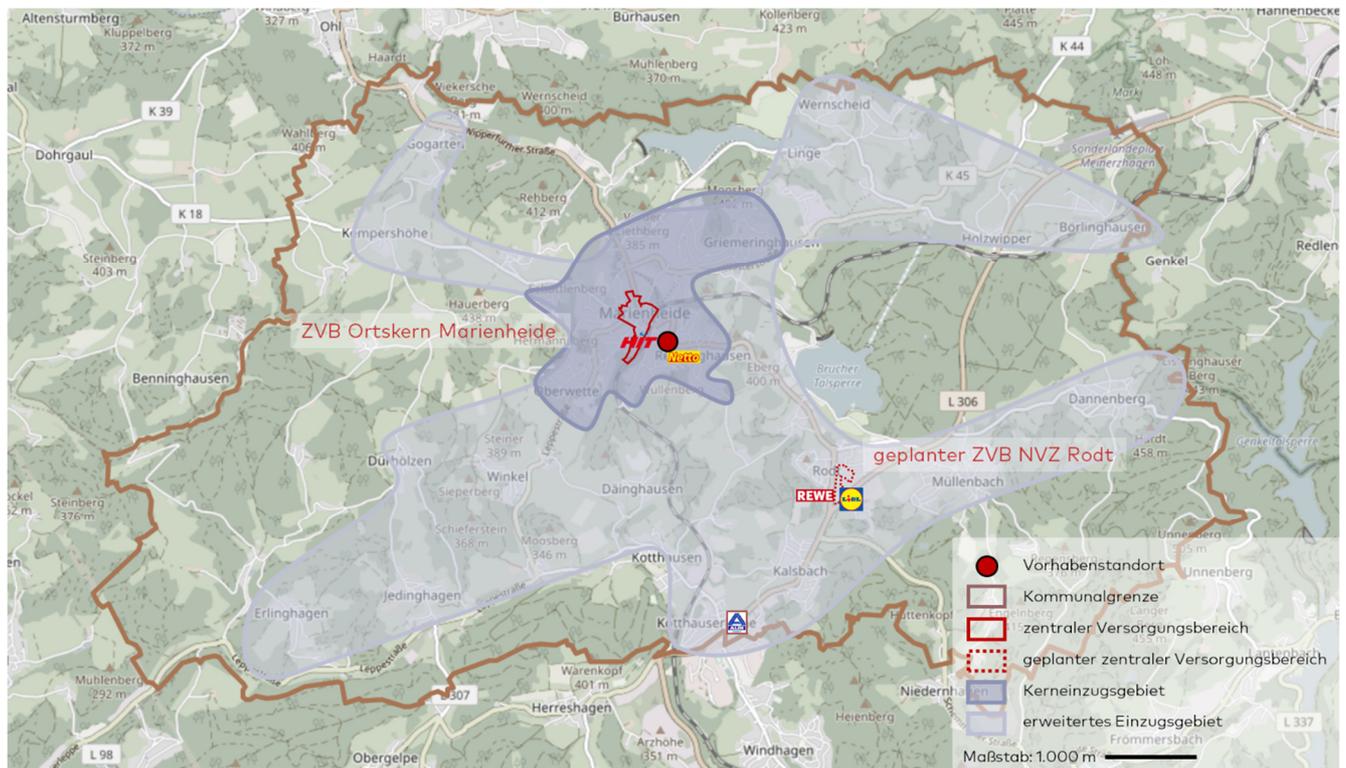
Das **Kerneinzugsgebiet** des projizierten Getränkemarktes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen den Kernsiedlungsbereich des Ortes Marienheide sowie die direkt anschließenden Siedlungskörper. Dort besitzt das Planvorhaben eine gute Erreichbarkeit seitens des MIV, sodass hier mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen ist. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die umliegenden Orte der Gemeinde Marienheide. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der dortigen Wettbewerbsstrukturen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-

Distanzen nicht gegeben. Das Planvorhaben stellt den einzigen strukturprägenden Getränkemarkt in der Gemeinde Marienheide dar, weshalb er eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde übernimmt.

Der **Untersuchungsraum** umfasst angesichts der eher begrenzten Strahlkraft des in Rede stehenden Getränkemarktes und daher nicht vorhandenen Überschneidungen mit anderen systemgleichen Wettbewerbern, die außerhalb der Kommune verortet sind, die Gemeinde Marienheide und ist somit mit den Kommunalgrenzen identisch.

**Abbildung 3:** Einzugsgebiet des projektierten Getränkemarktes und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung 06/2020 und Aktualisierung durch Deskresearch 03/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Marienheide 2012 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Janßen GmbH).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – zu einer über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

In der Gemeinde Marienheide sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (Netto, Rewe, HIT, ALDI Nord und LIDL) jedoch kein strukturprägender Getränkemarkt verortet (lediglich ein Anbieter mit weniger als 200 m<sup>2</sup> VKF). Getränke werden somit nur als Randsortiment offeriert, sodass das Planvorhaben perspektivisch der einzige stand-alone Getränkemarkt ist.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Marienheide mit rd. 0,45 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW<sup>7</sup> aktuell als nahezu durchschnittlich zu bewerten. Die große Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes HIT kompensiert die aufgrund der unterdurchschnittlichen Zentralität zu erwartende Verkaufsflächenausstattung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

| Kommune        | Lagedetail               | Nahrungs- und Genussmittel |                     |
|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|
|                |                          | VKF in m <sup>2</sup>      | Umsatz in Mio. Euro |
| Marienheide    | ZVB Ortskern Marienheide | 2.200                      | 10,8                |
|                | geplanter ZVB NVZ Rodt   | 2.200                      | 11,3                |
|                | sonstige Lagen           | 1.200                      | 6,7                 |
| <b>GESAMT*</b> |                          | <b>5.500</b>               | <b>28,9</b>         |

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2020 und Aktualisierung durch Deskresearch 03/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Den Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellen die Strukturen im geplanten ZVB NVZ Rodt (EHK Entwurf 2021) und im ZVB Ortskern Marienheide dar. Hier sind drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (HIT, Rewe und LIDL) angesiedelt. In Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind weitere strukturprägende Anbieter außerhalb der ZVB in den sonstigen Lagen (insbesondere Netto und ALDI Nord – jeweils Solitärlagen) verortet. Demnach wird der wesentliche Anteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen 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 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 98 (IfH 2021) auf, d.h. die Kaufkraft liegt leicht unter dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl von 13.443 (Stand: 31.12.2020) ergibt sich im Untersuchungsraum für

<sup>7</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 35,1 Mio. Euro/Jahr.

Die Zentralität<sup>8</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Marienheide aktuell rd. 84 %. Dies bedeutet, dass Kaufkraftabflüsse zu beobachten sind. Diese können durch die Etablierung eines ergänzenden Anbieters (sodann einziger strukturprägender Getränkemarkt) perspektivisch (leicht) abgemildert werden.

### **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des projektierten Getränkemarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zweieinhalb Jahren zu rechnen (Ende 2024), sodass die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung in Marienheide bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung bis Ende 2024 zu rechnen.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Somit wird die Nachfrage im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch leicht absinken (34,6 Mio.).

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

## **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem in Rede stehenden Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der ZVB Ortskern Marienheide sowie der geplante ZVB NVZ Rodt (EHK Entwurf 2021) dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des projektierten Getränkemarktes erfolgt für alle

---

<sup>8</sup> 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 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

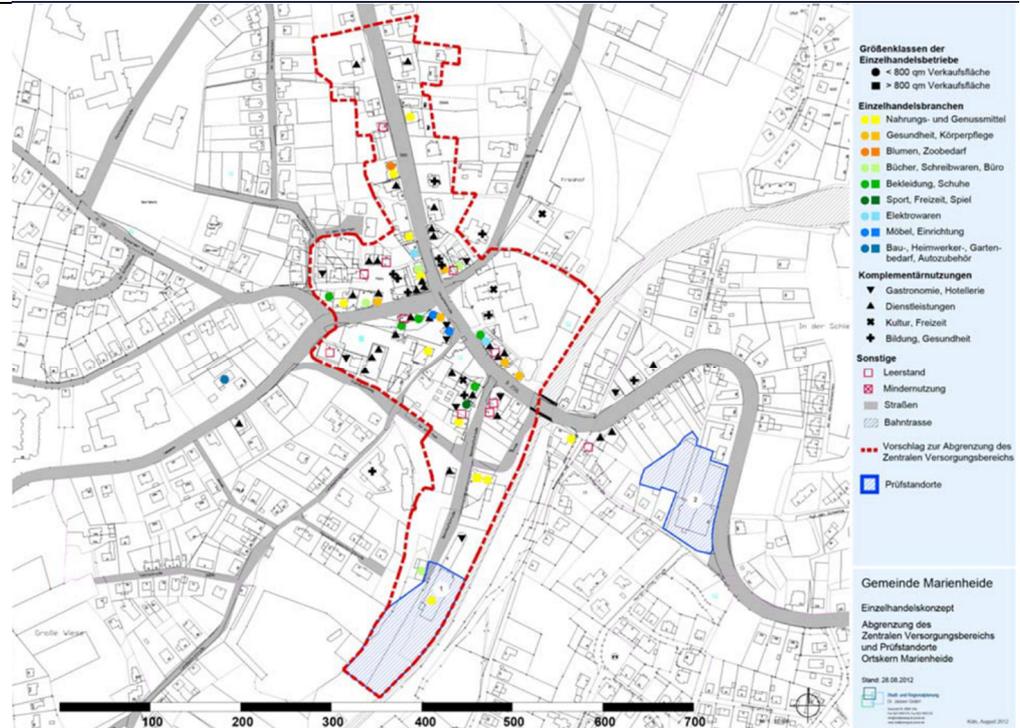
Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse der Marienheide gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das beschlossene EHK Marienheide 2012 zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 3: Steckbrief ZVB Ortskern Marienheide**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Verortung                            | Ortskern Marienheide                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Distanz zum Vorhaben                 | 0,3 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Einbindung in das Umfeld             | Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; in ländliche Umgebung eingebettet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b> ● ● ●   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Angebotsstruktur                     | Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch den mittelfristigen Bedarfsbereich. Langfristiger Bedarf ist im Zentrum nicht verortet. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Verbrauchermarkt abgebildet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.                                              |
| relevante Magnetbetriebe             | HIT-Markt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkehrliche Anbindung</b> ○ ○ ●  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MIV & ÖPNV                           | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 256 und die L 97 (hier: Leppestraße) sowie die K 18 und weitere kleine Nebenstraßen erreichbar. Die Anbindung an den regionalen sowie überregionalen ÖPNV erfolgt über den Bus- und Bahnhofpunkt „Marienheide Bahnhof“. Weitere Bushaltepunkte für den regionalen ÖPNV sind „Marienheide Rathaus“ und „Kurgarten/Landwehrstraße“.                                        |
| <b>Städtebauliche Struktur</b> ● ● ● |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Struktur & Erscheinungsbild          | Dichtester Einzelhandelsbesatz entlang des Kreuzungsbereichs zwischen der Bahnhofstraße und der Hauptstraße. Im nördlichen Bereich v. a. Wohnstrukturen und wenig Einzelhandelsbesatz. Im südlichen Bereich fast gewerbliche Strukturen und wenig Wohnstrukturen. Die Aufenthaltsqualität ist insbesondere durch die verkehrlichen Strukturen nicht gegeben, da viel Durchgangsverkehr herrscht. Außerdem fehlt es dem ZVB an Aufenthaltsplätzen zum Aufhalten. |
| <b>Versorgungsfunktion</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die Gemeinde Marienheide. Diese wird angesichts des vorhandenen Verbrauchermarktes sowie der weiteren Fachmärkte erfüllt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Abgrenzung des ZVB**  
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Marienheide 2012. Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 4: Steckbrief geplanter ZVB Nahversorgungszentrum Rodt**

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verortung                                                                                        | Rodt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Distanz zum Vorhaben                                                                             | 2,6 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Einbindung in das Umfeld                                                                         | Keine wohnintegrierte Lage, keinen Bezug zur Wohnbebauung, Integration ist in Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                                     | ○ ● ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                                                                 | Das Nahversorgungszentrum Rodt umfasst den Fachmarktstandort, der mit wichtigen Magnetbetrieben eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für südliche Gemeindeteile übernimmt. Das Angebot bedient ausschließlich den kurzfristigen Bedarfsbereich und wird nicht durch mittel- oder langfristig nachgefragte Bedarfsgüter ergänzt. Der Einzelhandelsbesatz Nahversorgungszentrum Rodt ist mit einer Betriebszahl von 4 schwach ausgeprägt. Jedoch sind zwei dieser vier Betriebe großflächige Ankerbetriebe, welche die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs erfüllen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| relevante Magnetbetriebe                                                                         | Rewe, LIDL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkehrliche Anbindung</b>                                                                    | ○ ○ ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| MIV & ÖPNV                                                                                       | Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 256 und über die L 306 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Marienheide Schemmen“, welche von zwei Buslinien angefahren wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Städtebauliche Struktur</b>                                                                   | ● ● ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                                      | Das Nahversorgungszentrum Rodt ist bislang nicht in die umgebende Wohnbebauung integriert. Es wird durch die B 256 und die L 306 von umgebender Bebauung abgegrenzt und ist somit als reines Gewerbegebiet zu sehen. Das Erscheinungsbild ist dementsprechend schlicht und bietet nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Die Bebauung weist ebenfalls keine besonderen Merkmale auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                                             | Die Versorgung des südlichen Siedlungsbereiches wird derzeit maßgeblich am Standortbereich Rodt sichergestellt (Rewe/LIDL), welcher somit seiner Versorgungsfunktion gerecht wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Abgrenzung des ZVB</b><br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>Administrative Grenzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Kommune</li> </ul> <p><b>Funktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>● sonstiger kurzfristiger Bedarf</li> <li>● mittelfristiger Bedarf</li> <li>● langfristiger Bedarf</li> <li>● Zentrenergänzende Funktion</li> <li>○ Leerstand</li> </ul> <p><b>Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 0 - 99 m<sup>2</sup></li> <li>○ 100 - 399 m<sup>2</sup></li> <li>○ 400 - 799 m<sup>2</sup></li> <li>○ 800 - 3.999 m<sup>2</sup></li> <li>○ ab 4.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Zentren- und Standortabgrenzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ ZVB-Abgrenzung EHK 2012</li> <li>□ ZVB-Abgrenzung EHK 2020</li> </ul> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> |

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Marienheide 2021 (Entwurf), S. 21 Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des in Rede stehenden Getränkemarktes hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- *Der **Vorhabenstandort** befindet sich in einem überwiegend durch lockere Wohnnutzung geprägtem Umfeld in einer zentralen Lage im Hauptort Marienheide.*
- *Die verkehrliche Anbindung für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** ist als sehr gut zu bewerten, während eine gute Anbindung an den **ÖPNV** festzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist zu diskutieren, ob dem in Rede stehenden Vorhaben aufgrund des eingeschränkten Sortiments (überwiegend sperrige Mehrweg-Getränke) eine Relevanz für den ÖPNV beigemessen werden kann. Dies gilt insbesondere, da Mehrweg-Getränke üblicherweise mittels MIV transportiert werden.*
- *In der Gemeinde Marienheide sind fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (Netto, HIT, Rewe, ALDI Nord und LIDL), welche das Sortiment Getränke auf einer nennenswerten Verkaufsfläche (i. d. R. auch Mehrwegflaschen) führen. In Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der **Angebotsschwerpunkt** innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche verortet.*
- *Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rd. 84 %. Dies bedeutet, dass Kaufkraftabflüsse zu beobachten sind.*
- *Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant: das Sortiment Getränke wird hauptsächlich durch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte offeriert. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für diese Wettbewerber, und dort im speziell für die Vollsortimenter (HIT und Rewe) und deutlich untergeordnet für die sonstigen Angebotsstrukturen ergeben werden.*

# 5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für den projizierten Getränkemarkt.

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (hier: Getränke). Für das Vorhaben wird eine Sortimentierung von 100 % der GVKF und somit von 720 m<sup>2</sup> sortimentspezifischer VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angenommen.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und des Mikrostandortes wird die zu erwartende Flächenproduktivität des projizierten Getränkemarktes abgeleitet.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 wird für **Getränkemärkte** eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.400 - 1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> angegeben (vgl. BBE 2020, S. 15f.).

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des in Rede stehenden Vorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- In Marienheide gibt es aktuell keinen strukturprägenden Getränkemarkt. Das Angebot wird im Wesentlichen durch die fünf strukturprägenden Lebensmittelmärkte offeriert.
- Das in Rede stehende Vorhaben ist perspektivisch auf die Versorgung der Bevölkerung in Marienheide ausgerichtet (begrenzte Strahlkraft eines Getränkemarktes).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Marienheide mit rd. 0,45 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW<sup>9</sup> aktuell als nahezu durchschnittlich zu bewerten.
- Die Gemeinde Marienheide weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 98; vgl. IfH 2021).

---

<sup>9</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des projektierten Vorhabens ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Dieser negative Effekt wird durch den Kopplungseffekt ausgeglichen, sodass insgesamt kein Effekt auf die Flächenproduktivität des Getränkemarktes im Vergleich zum Durchschnittswert für Getränkemarkte anzunehmen ist.



### Mikrostandort und Planvorhaben

- *Der Standort weist eine sehr gute MIV-Anbindung auf.*
- *Der Standort weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf.*
- *Der Standort befindet sich in einer zentralen Lage und weist durch die Agglomerationslage mit dem Netto-Markt Kopplungsvorteile auf.*
- *Der projektierte Getränkemarkt verfügt mit rd. 720 m<sup>2</sup> GVKF über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 400 m<sup>2</sup>).*

Eine gute MIV-Anbindung entspricht grundsätzlichen Standortanforderungen von Getränkemarkten, somit induziert die Lagegunst für den Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine nennenswerten Argumente für ein Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnittswert für Getränkemarkte. Angesichts der überdurchschnittlichen Dimensionierung ist von einem leichten Absinken der Flächenproduktivität auszugehen.



Der direkt benachbarte Netto-Markt bildet mit dem projektierten Getränkemarkt eine Agglomeration, sodass Kopplungsvorteile bestehen. Der Netto-Markt bietet als Hybrid-Discounter auch Mehrweg-Getränke im Randsortiment an. Demnach überschneiden sich teilweise die Sortimente mit dem Getränkemarkt, was zu Kannibalisierungseffekten führt. In Zusammenführung der beiden Effekte (Kopplungsvorteile sowie Kannibalisierungseffekte) ist sowohl für den Netto als auch für den Getränkemarkt von keinem nennenswerten Einfluss auf den Umsatz durch die Agglomeration auszugehen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Getränkemarkt** eine für Getränkemarkte durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die avisierte Gesamtverkaufsfläche des geplanten Getränkemarktes deutlich über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von Getränkemarkten liegt (rd. 400 m<sup>2</sup>). Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird eine maximale Flächenproduktivität von **1.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF** für die Berechnungen zugrunde gelegt.

**Dies entspricht einem prognostizierten Umsatz i. H. v. rd. 1,2 Mio. Euro p. a.**

# 6

## Auswirkungen des Planvorhabens

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Marienheide 2012 und den Entwurf 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

### 6.1 EINORDNUNG IN DAS BESCHLOSSENE EHK MARIENHEIDE 2012

Im derzeit beschlossenen Einzelhandelskonzept werden Handlungsempfehlungen hinsichtlich der Weiterentwicklung (hier: der Nahversorgung) in Marienheide gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelskonzept – seit Beschluss – nunmehr 10 Jahre alt ist und demnach nicht aktuelle Entwicklungen sowie die aktualisierten städtebaulichen Präferenzen der Gemeinde berücksichtigt.

#### Handlungsempfehlungen

*„Für die künftige Weiterentwicklung des Hauptzentrums Ortskern Marienheide wird eine Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen, um Verbundeinkäufe und Erledigungen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zu ermöglichen. Außerhalb des Hauptzentrums sollten keine Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden, um die Wettbewerbsbezüge nicht weiter zu verstärken. Dies gilt insbesondere für den Standort Rodt, der aufgrund seiner räumlichen Nähe die Entwicklungschancen des Hauptzentrums Marienheide erheblich beeinträchtigt.“* (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 62).

und

*„Zu empfehlen ist dabei der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in den Standortlagen, die durch hohen Ansiedlungsdruck geprägt sind. Hierzu zählen grundsätzlich Standorte an den Einfallstraßen und dezentrale Lagen mit einer Vorprägung durch Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Dies gilt in besonderem Maße für das Gewerbegebiet Rodt.“* (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 76).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Getränkemarkt, welcher überwiegend sperrige Mehrweg-Getränke offeriert, sodass eine sehr geringe Relevanz im Rahmen des fußläufigen Einkaufs attestiert werden können. Mehrweg-Getränke werden üblicherweise mittels MIV transportiert.
- Grundsätzlich offeriert ein Getränkemarkt zudem nur ein spezialisiertes Teilsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, sodass sehr eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen gegeben sind (Randsortiment des HIT-Marktes).

### **Nahversorgung**

*Über den zentralen Versorgungsbereich hinaus bestehen im Gemeindegebiet weitere Versorgungsstandorte, die die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur stärken:*

- *Im Ortsteil Marienheide befindet sich in rund 600 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Netto).“*

(vgl. EHK Marienheide 2012, S. 70).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Standort des Netto-Marktes wird als integriert bezeichnet mit einer entsprechenden Mantelbevölkerung (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 70).
- Der Standort wird im EHK Marienheide als Stärkung für den ZVB bewertet. Der Ausbau in einem spezialisierten Teilsegment löst keine wesentliche Wettbewerbsbeziehung aus (s. vorstehende Ausführungen und Kapitel 6.4).

Es handelt sich bei dem Sortiment des Planvorhabens um ein Teilsortiment, welches gezielt mittels PKW bezogen wird (Sperrigkeit). Der Beitrag zur fußläufigen Versorgung ist demnach allenfalls marginal. Gleichzeitig wird durch das Teilsortiment kein wesentlicher Wettbewerb induziert, da das Planvorhaben nicht in Konkurrenz mit dem umfassenden Sortiment des ZVB Ortskern Marienheide steht (hier: HIT). Der Vorhabenstandort wird im EHK als Stärkung für den ZVB bewertet.

Aus fachlicher Sicht lässt sich demnach eine Konformität zum EHK Marienheide 2012 begründen.

## 6.2 EINORDNUNG IN DEN ENTWURF DES EHK MARIENHEIDE 2021

Die Entwurfsfassung des EHK Marienheide 2021 formuliert Zielstellungen und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung.

### Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele

Abbildung 4: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele

| 1. Ziel<br>Stärkung<br>der Gesamtgemeinde                                                                                                                                                                                                                                       | 2. Ziel<br>Stärkung der zentralen<br>Versorgungsbereiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3. Ziel<br>Sicherung und Stärkung<br>der Nahversorgung                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li><li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li><li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li><li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche</li><li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausgewogene Nahversorgungsstrukturen für den nördlichen und südlichen Siedlungsbereich</li><li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li></ul> |

Quelle: EHK Marienheide 2021, S. 50.

Das EHK formuliert folgenden, das Planvorhaben betreffenden Steuerungsleitsatz:

### Steuerungsleitsätze

Folgender Steuerungsleitsatz ist für das Planvorhaben von Relevanz:

**„Leitsatz II:** Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.“ (vgl. EHK Marienheide, S. 90).

Weiter heißt es: „Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit her-zuleiten.“ (vgl. EHK Marienheide, S. 90).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Nach Vorgabe des Steuerungsleitsatzes II können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur Optimierung der Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden. Da das Planvorhaben den NVS des Netto-Marktes ergänzt und sodann der einzige Getränkemarkt im Gemeindegebiet ist, wird

*der Leitsatz II erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot die angemessene Verkaufsflächendimensionierung werden im Folgenden hergeleitet.*

Darüber hinaus werden zudem konkrete Entwicklungszielstellungen für Nahversorgungsvorhaben formuliert:

### **Empfehlungen zur Nahversorgung in Marienheide**

- *Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche*
- *Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln*
- *Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen*
- *Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen*

(vgl. EHK Marienheide 2021, S. 81).

Diesbezüglich ist für das Planvorhaben Folgendes festzuhalten:

- *Das in Rede stehende Vorhaben ergänzt den als Nahversorgungsstandort klassifizierten Netto-Markt und entspricht somit dem Ziel 2. Das Vorhaben ist konform zu den Empfehlungen zur Nahversorgung gemäß EHK Marienheide 2021.*
- *Das Planvorhaben entspricht dem 1. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel, da durch die Neuansiedlung des Getränkemarktes die Gesamtgemeinde gestärkt wird. Die Einkaufsqualität wird durch dieses zusätzliche Angebot erhöht. Zudem werden die aktuell abfließenden absatzwirtschaftlichen Potentiale (Zentralität von 84 %) durch den neuen Anbieter teilweise (in geringem Maße) zurückgebunden.*
- *Zusätzlich entspricht das Planvorhaben auch dem 3. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel, da durch das Planvorhaben die Sicherung und Stärkung eines Nahversorgungsstandortes durch Hebung von Kopplungsvorteilen erfolgt.*
- *Gemäß der folgenden Bewertung (s. Kapitel 6.4) sind durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen, sowohl auf die Nahversorgung als auch die zentralen Versorgungsbereiche, zu erwarten.*

**Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen des EHK Marienheide 2021.**

### **6.3 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt

leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellen sich (im Worst Case-Szenario) wie folgt dar:

**Tabelle 5:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

| Kommune                                                                                                                                  | Lagedetail               | Prognose 2024 (Worst Case) |                         |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|----------|
|                                                                                                                                          |                          | Perspektivische Umsätze    | max. Umsatzumverteilung |          |
|                                                                                                                                          |                          | in Mio. Euro               | in %                    |          |
| Marienheide                                                                                                                              | ZVB Ortskern Marienheide | 10,6                       | 0,6                     | 6        |
|                                                                                                                                          | geplanter ZVB NVZ Rodt   | 11,2                       | 0,4                     | 3        |
|                                                                                                                                          | sonstige Lagen*          | 6,7                        | -                       | -        |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes |                          |                            | 0,1                     |          |
| <b>GESAMT** (Worst Case)</b>                                                                                                             |                          | <b>28,4</b>                | <b>1,2</b>              | <b>-</b> |

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2020 und Aktualisierung durch Deskresearch 03/2022. Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Planvorhaben; \*\*Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 1,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## 6.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

## **Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Marienheide**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortskern Marienheide induziert.

- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich insbesondere auf den Verbrauchermarkt HIT

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Markt im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Bestandsbetriebe profitieren durch ihre Lage im ZVB Ortskern Marienheide von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Die strukturprägenden Anbieter erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit.
- Das Sortiment Getränke wird i. d. R. im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten und üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufs mitbezogen werden (untergeordnete Rolle). In diesem Zusammenhang tangieren die Umsatzumverteilungen lediglich ein Teilsortimente der Lebensmittelmärkte und sind bezogen auf den Gesamtumsatz zu relativieren.

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

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

## **Auswirkungen auf den geplanten ZVB NVZ Rodt (EHK Entwurf 2021)**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im geplanten ZVB NVZ Rodt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich insbesondere auf den Lebensmittelsupermarkt Rewe und den Discounter LIDL

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Bestandsbetriebe profitieren durch ihre Lage im geplanten ZVB NVZ Rodt von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Die strukturprägenden Anbieter erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit.
- Das Sortiment Getränke wird i. d. R. im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten und üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufs mitbezogen werden (untergeordnete Rolle). In diesem Zusammenhang tangieren die Umsatzumverteilungen lediglich ein Teilsortimente der Lebensmittelmärkte und sind bezogen auf den Gesamtumsatz zu relativieren.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **geplanten ZVB NVZ Rodt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## 6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt. Demnach erfolgt angesichts der Standortwirkung (Agglomeration).

### 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen:

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

Bzgl. 6.5-8 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (ausschließlich Getränke)

- Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 2019<sup>10</sup> befindet sich der Vorhabenstandort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 und 6.4 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst.
- Das Vorhaben erfüllt die kommunalplanerischen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Marienheide. Der Vorhabenstandort befindet sich – wie vorstehend beschrieben – unmittelbar am Standort des Netto-Marktes, welcher im EHK Marienheide 2021 als Nahversorgungsstandort Hauptstraße ausgewiesen ist und somit eine „strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion“ übernimmt (vgl. EHK Marienheide 2021, S. 76). Im derzeit gültigen EHK Marienheide aus 2012 wird der Standort mit einer integrierten Lage attribuiert und stellt dort ebenfalls einen nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandort dar (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 70). Demnach handelt es sich um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell gewünschten Standort.

Vorbehaltlich der Einschätzung der Kommune bezüglich der Potenzialflächen entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-8 des LEP NRW 2019.

**Das Planvorhaben ist unter den genannten Einschränkungen kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.**

---

<sup>10</sup> Bezirksregierung Köln (2019): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln.

# 7

## Zusammenfassung

In Marienheide ist die Neuansiedlung eines Getränkemarktes an der Kreuzung Martin-Luther-Straße / Hauptstraße geplant. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von 720 m<sup>2</sup>. Dabei ist die unmittelbare Nachbarschaft des Planvorhabens zum bereits bestehenden Netto-Markt (ca. 620 m<sup>2</sup> GVKF) an der Hauptstraße und die daraus resultierende Agglomerationswirkung beider Anbieter zu beachten, wodurch eine Großflächigkeit ausgelöst wird.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Es handelt sich bei dem Sortiment des Planvorhabens um ein Teilsortiment, welches gezielt mittels PKW bezogen wird (Sperrigkeit). Der Beitrag zur fußläufigen Versorgung ist demnach allenfalls marginal. Gleichzeitig wird durch das Teilsortiment kein wesentlicher Wettbewerb induziert, da das Planvorhaben nicht in Konkurrenz mit dem umfassenden Sortiment des ZVB Ortskern Marienheide steht (hier: HIT). Der Vorhabenstandort wird im EHK als Stärkung für den ZVB bewertet.

Aus fachlicher Sicht lässt sich demnach eine Konformität zum EHK Marienheide 2012 begründen.

Das Planvorhaben ist darüber hinaus konform zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen der Entwurfsfassung des EHK Marienheide 2021.

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

#### 6.5-8 Ziel:

- Der Vorhabenstandort bildet eine Agglomeration aus, die jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führt.
- Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (ausschließlich Getränke) und der Vorhabenstandort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.
- Das Vorhaben erfüllt die kommunalplanerischen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Marienheide. Der Vorhabenstandort befindet sich – wie vorstehend beschrieben – unmittelbar am Standort des Netto-Marktes, welcher im EHK Marienheide 2021 als Nahversorgungsstandort Hauptstraße ausgewiesen ist und somit eine „strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion“ übernimmt (vgl. EHK Marienheide 2021, S. 76). Im derzeit gültigen EHK Marienheide aus 2012 wird der Standort mit einer

integrierten Lage attribuiert und stellt dort ebenfalls einen nahversorgungsrelevanten Versorgungsstandort dar (vgl. EHK Marienheide 2012, S. 70). Demnach handelt es sich um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell gewünschten Standort.

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

**Angesichts der geringen fußläufigen Relevanz des sperrigen Teilsortiments Getränke, sowie der Lage an einem bedeutenden Standort (im EHK 2012 als Stärkung für den ZVB bezeichnet), lässt sich eine Konformität des Vorhabens zum aktuell beschlossenen EHK Marienheide 2012 aus fachlicher Sicht begründen (informelle Planung).**

Das Planvorhaben ist darüber hinaus konform zur Entwurfsfassung des EHK Marienheide 2021) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (LEP NRW 2019).

# Literaturverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBE (2020):** Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München.

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf die Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**EHI (2021):** EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln

**Hahn Gruppe (2021):** Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021):** Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

**Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2012):** Gemeinde Marienheide Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

**Stadt + Handel (2021):** Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Marienheide, Dortmund.

**Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (2022):** Bevölkerungsstand und –vorausberechnung (Stichtag 31.12.2020 und 01.01.2025).

---

# Abbildungsverzeichnis

|                     |                                                                                            |    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Abbildung 1:</b> | Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Marienheide in der.....<br>Region.....                | 9  |
| <b>Abbildung 2:</b> | Mikrostandort des Vorhabens .....                                                          | 11 |
| <b>Abbildung 3:</b> | Einzugsgebiet des projektierten Getränkemarktes und .....<br>Untersuchungsraum.....        | 13 |
| <b>Abbildung 4:</b> | Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele Quelle: EHK.....<br>Marienheide 2021, S. 50..... | 24 |

---

# Tabellenverzeichnis

|                   |                                                                                                                     |    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabelle 1:</b> | Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2024).....                                                         | 10 |
| <b>Tabelle 2:</b> | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf ...<br>untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen) ..... | 14 |
| <b>Tabelle 3:</b> | Steckbrief ZVB Ortskern Marienheide .....                                                                           | 17 |
| <b>Tabelle 4:</b> | Steckbrief geplanter ZVB Nahversorgungszentrum Rodt.....                                                            | 18 |
| <b>Tabelle 5:</b> | Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und.....<br>Genussmittel (Worst Case).....                      | 26 |

---

# Abkürzungsverzeichnis

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



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43