

Auswirkungsanalyse

zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplangebiet Nr. 14.3, 6. Änderung in der Gemeinde Eitorf

Für die:

Gemeinde Eitorf

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Projektbeschreibung und Prüfraumen	6
3	Standortseitige Aspekte	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	12
4	Wettbewerbssituation	16
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Eitorf	17
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Gemeinde Eitorf	21
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Auswirkungsanalyse – Stufe 1	26
6.1	Umsatzprognose	27
6.2	Umsatzumlenkungseffekte	31
7	Auswirkungsanalyse – Stufe 2	36
7.1	Umsatzprognose	37
7.2	Umsatzumlenkungseffekte	38
8	Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	40
9	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	44
10	Fazit der Auswirkungsanalyse	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Gemeinde Eitorf und zentralörtliche Gliederung	9
Abbildung 2:	Standortkonzept für den Einzelhandel.....	11
Abbildung 3:	Fotos der Planstandorte	12
Abbildung 4:	Gewerbegebiet „Im Auel“	13
Abbildung 5:	Lebensmittelmärkte in der Ortsmitte (Fotos)	17
Abbildung 6:	Drogeriemärkte in der Ortsmitte (Fotos).....	18
Abbildung 7:	Wettbewerbssituation im Nahversorgungsbereich in der Gemeinde Eitorf.....	19
Abbildung 8:	Nahversorgungsmärkte im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 9:	Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsentwicklung.....	24
Abbildung 10:	Planungsrechtliche Situation - Regionalplan	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Prüfrahen nach Betriebstypen und Untersuchungsstufen.....	7
Tabelle 2:	Nahversorgungsrelevante Angebotssituation der Gemeinde Eitorf	20
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten	25
Tabelle 4:	Prüfrahen der 1. Stufe der Auswirkungsanalyse	26
Tabelle 5:	Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes.....	28
Tabelle 6:	Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes nach Sortimenten.....	29
Tabelle 7:	Marktanteile des geplanten Drogeriemarktes.....	30
Tabelle 8:	Untersuchungsrelevanter Umsatz der auf dem Baumarkt-Areal projektierten Nachnutzungen nach Sortimenten	31
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Nahversorgungsmärkte Aldi Süd und dm nach Sortimenten.....	34
Tabelle 10:	Umverteilungseffekte des geplanten Blumen-Marktes.....	35
Tabelle 11:	Prüfrahen der 2. Stufe der Auswirkungsanalyse	36
Tabelle 12:	Umsatzerwartung der Planvorhaben	37
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Nahversorgungsmärkte in der Gesamtbetrachtung	39

1 Ausgangssituation und Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Eitorf hat das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ eingeleitet. Hierbei ist vorgesehen, die innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ im Geltungsbereich der 6. Änderung genehmigten bzw. bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Drogeriemarkt und ein Blumen-Fachmarkt genehmigt werden mussten. Darüber hinaus ist geplant, den auf dem Grundstück „Im Auel 1“ ansässigen Netto-Discountmarkt zu erweitern. Schließlich ist vorgesehen, den Gebäudekomplex des ansässigen Rewe-Centers umfassend zu modernisieren und dabei Mieteinheiten für den Vollsortimenter mit geschlossenem Getränkemarkt, einen Bekleidungsfachmarkt und ein Café mit Backwarenverkauf neu zu errichten.

Im Rahmen der angelaufenen Bauleitplanung soll ein Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt werden und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

Im Zuge dieses Verfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Nutzungsänderungen und ggf. im Rahmen des Bestandschutzes einzuräumender Verkaufsflächenerweiterungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Eitorf oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bauleitplanung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Dies wäre dann der Fall, wenn der von Ziel 6.5-7 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) bei der Überplanung von vorhandenen Standorten vorgegebene Entwicklungsrahmen eingehalten wird.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit ein entsprechendes Gutachten vor, das im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Gemeinde Eitorf und in angrenzenden Kommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Vorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Projektbeschreibung und Prüfraumen

Wie eingangs bereits beschrieben, hat die Gemeinde Eitorf das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ eingeleitet. Hierbei ist vorgesehen, die im Geltungsbereich der 6. Änderung genehmigten bzw. bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites ein Lebensmitteldiscountmarkt mit rd. 1.200 m² VKF, ein Drogeriemarkt mit rd. 850 m² VKF und ein Blumen-Fachmarkt (rd. 190 m² VKF zzgl. Außenverkauf von rd. 260 m²) genehmigt werden mussten.

Weiterhin wird es erforderlich, den Bebauungsplan für die Liegenschaft des Rewe-Marktes an die geänderte Rechtslage anzupassen. So wurden mit der ursprünglichen Baugenehmigung für Kunden zugängliche Außenflächen sowie die Verkehrsflächen in der Vorkassenzone nicht als Verkaufsfläche bewertet, sind aber nach der heutigen Rechtslage dieser zuzuordnen.

Schließlich ist vorgesehen, den auf dem Grundstück „Im Auel 1“ ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt von heute ca. 830 m² auf bis zu 1.050 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Im Zuge dieses Bauleitplan-Verfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Nutzungsänderungen und die im Rahmen des Bestandschutzes zuzugestehenden Verkaufsflächenerweiterungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Eitorf oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bauleitplanung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Dies wäre dann der Fall, wenn der von Ziel 6.5-7 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW bei der Überplanung von vorhandenen Standorten vorgegebene Entwicklungsrahmen eingehalten wird.

Die absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse hat dabei in zwei Stufen zu erfolgen:

Zunächst sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der von gerichtlicher Seite bereits genehmigten Nutzungen auf die Wettbewerbsstrukturen zu prognostizieren. So werden im Rahmen der **ersten Stufe der Auswirkungsanalyse** die auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites genehmigten Einzelhandelsbetriebe, d. h. ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt, ein dm-Drogeriemarkt und ein Blumen-Fachmarkt („Die Holländerin“) untersucht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der dm-Drogeriemarkt im Rahmen der geplanten Einzelhandelsentwicklung von seinem jetzigen Standort in der Ortsmitte (Markt 6, rd. 450 m² VKF) verlagert und auf bis zu 850 m² VKF erweitert werden soll. Der Blumen-Fachmarkt ist derzeit neben dem Rewe-Getränkemarkt im Gewerbegebiet „Im Auel“ ansässig und soll kleinräumig auf das ehem. Baumarkt-Areal verlagert und von derzeit rd. 200 m² auf rd. 450 m² VKF erweitert werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsverkaufsfläche des Blumen-Fachmarktes ist in diesem Zusammenhang im Gewerbegebiet „Im Auel“ ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.304 m² untersuchungsrelevant (vgl. Tabelle 1).

Das so ermittelte Wettbewerbsszenario der „veränderten Realität“ bildet dann den Ausgangspunkt für den zweiten Analyseschritt. So sind aufbauend auf der ersten Stufe in der **zweiten Stufe der Auswirkungsanalyse** die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes zu untersuchen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von max. 468 m² zu untersuchen.

Tabelle 1: Prüfraumen nach Betriebstypen und Untersuchungsstufen

Betriebstyp	Bestand (in m ² VKF)	Planung (in m ² VKF)	max. Zuwachs (in m ² VKF)
1. Stufe der Auswirkungsanalyse			
bereits genehmigt	--	2.500	+ 2.304
■ Lebensmitteldiscountmarkt	--	1.200	+ 1.200
■ Drogeriemarkt	--	850	+ 850
■ Blumen-Fachmarkt	196	450	+ 254
2. Stufe der Auswirkungsanalyse			
Bauleitplanung Rewe / KiK / Netto	3.877	4.345	+ 468
■ Rewe-Supermarkt	1.742	1.900	+ 158
■ Rewe-Getränkemarkt	395	440	+ 45
■ Backshop	89	100	+ 11
■ Backshop-Außenverkauf	44	50	+ 6
■ KiK-Bekleidungsfachmarkt	472	500	+ 28
■ Ladenstraße / Vorkassenzone	215	215	--
■ Außenverkauf (keinem Betrieb zugeordnet)	90	90	--
■ Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (einschließlich Backshop)	830	1.050	+ 220
Quelle: Gemeinde Eitorf, eigene Berechnungen, Werte gerundet			

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Eitorf grenzt im Norden an die Gemeinde Ruppichteroth, im Osten an die Gemeinde Windeck und im Westen an das Stadtgebiet des Mittelzentrums Hennef. Südlich grenzen die rheinland-pfälzischen Ortsgemeinden Kircheib, Rettersen, Hasselbach und Werkhausen (Verbandsgemeinde Altenkirchen) und Buchholz (Verbandsgemeinde Asbach) an. Damit bildet die südliche Gemeindegrenze gleichzeitig die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz.

Siedlungsräumlich befindet sich Eitorf in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, was unter anderem in der vergleichsweise geringen Einwohnerdichte der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Mit 268 Einwohnern/ km² ist die Gemeinde Eitorf deutlich dünner besiedelt als der Rhein-Sieg-Kreis (521 EW/ km²) bzw. das Land Nordrhein-Westfalen (526 EW/ km²).

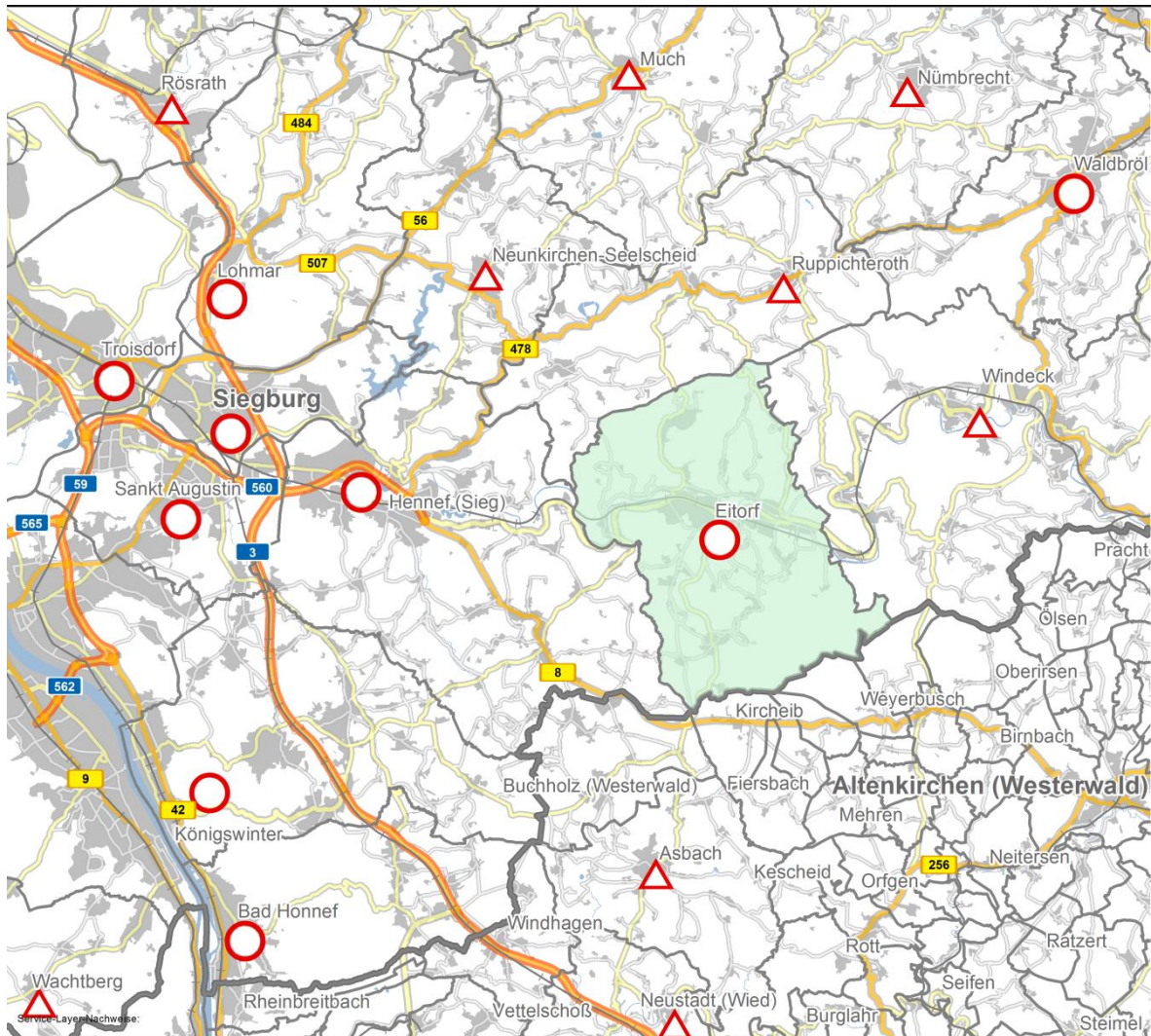
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen weist der Gemeinde Eitorf die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Kreisstadt Siegburg (Mittelzentrum) befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 Kilometern, die Bundesstadt Bonn (Oberzentrum) in ca. 30 Kilometer und die Stadt Köln (Oberzentrum) in ca. 50 Kilometer Entfernung. Vor allem aufgrund der umfassenden Angebote in den beiden Oberzentren Bonn und Köln und im Mittelzentrum Siegburg befindet sich das Mittelzentrum Eitorf in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, die als limitierender Faktor der gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung anzusehen ist.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Gemeinde Eitorf leben derzeit rd. 19.500 Einwohner.² Eindeutiger Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde ist der zentral gelegene Hauptort, in dem rund die Hälfte der Bevölkerung lebt und der von 57 weiteren dispers über das Gemeindegebiet gelegenen Ortschaften ergänzt wird. In allen 57 Ortslagen leben jeweils weniger als 1.500 Einwohner. In 52 der 57 Ortschaften liegt die Einwohnerzahl sogar jeweils unter 400 Einwohnern.

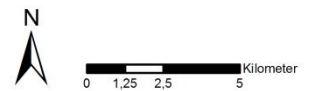
² Quelle: Gemeinde Eitorf, Stand: 31.12.2021 (nur Hauptwohnsitze)

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Eitorf und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Untertzentrum



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung

Erreichbarkeit und Verkehr

Das Gemeindegebiet von Eitorf wird verkehrlich durch Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Dabei stellt die "Siegtalroute" (L 333) eine das Gemeindegebiet zentral querende, für die Region bedeutende Ost-West-Erschließungsachse dar. Nördlich und südlich tangieren die Bundesstraßen B 478 und B 8 das Gemeindegebiet. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle (Hennef, A 560) ist etwa 15 Kilometer entfernt, sodass Eitorf nur indirekt an wichtige Bundesfernstraßen angebunden ist.

Im Schienenverkehr ist Eitorf an das S-Bahnnetz S 12 und S 19 (Düren - Köln - Au) sowie den Regional-Express RE 9 (Aachen - Köln - Siegen/ Gießen) der Deutschen Bahn angeschlossen und direkt mit den Oberzentren Köln und Siegen verbunden. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof liegt in der Kreisstadt Siegburg und ist mit der S-Bahn in weniger als 20 Minuten zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch sieben Buslinien der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG) bedient und verbindet die Ortsteile der Gemeinde Eitorf untereinander und mit dem Umland. Ergänzt wird der Linienverkehr durch Taxibusse.

Einzelhandelsstrukturen

Der Hauptort Eitorf bildet den eindeutigen räumlichen Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes. Hier befindet sich an den beiden Einzelhandelsschwerpunkten Ortsmitte und Gewerbegebiet „Im Auel“ der Großteil des Einzelhandelsbesatzes der Gemeinde. Nur wenige Einzelhandelsbetriebe sind in anderen Ortschaften (Bohlscheid, Irlenborn, Half, Lindscheid und Mühleip) verortet. Ein Großteil der 57 Ortslagen verfügt dabei über kein Einzelhandelsangebot.³

Aufgrund der Konzentration strukturprägender Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe stellt die Ortsmitte von Eitorf den wichtigsten Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar.

Das Gewerbegebiet „Im Auel“ übernimmt aus funktionaler Sicht neben der Ortsmitte im Gemeindegebiet von Eitorf ebenfalls wichtige Versorgungsfunktionen. Faktisch wird das Gewerbegebiet auch langfristig insbesondere als Standort des Lebensmitteleinzelhandels dazu beitragen, die Basisversorgung im Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Der örtliche Einzelhandel spricht vor allem die in Eitorf lebende Bevölkerung an. Eine über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundenansprache erstreckt sich allenfalls in Richtung der Gemeinde Windeck.

³ Quelle: Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006, 2017

Abbildung 2: Standortkonzept für den Einzelhandel



Standortkonzept für den Einzelhandel

- Hauptzentrum
- ▲ Ergänzungsstandort großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel



Quelle: BBE-Darstellung

3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage und Nutzungsumfeld

Die zu betrachtende Einzelhandelsentwicklung befindet sich in der Gemeinde Eitorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“.

Das Gewerbegebiet ist neben der Ortsmitte als weiterer Angebotsschwerpunkt des Eitorfer Einzelhandels zu identifizieren, dem ebenfalls eine wesentliche Versorgungsbedeutung zukommt. Die Angebotsschwerpunkte liegen im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel. Zentrenrelevante Sortimente werden dagegen nur von einem Kik-Textildiscountmarkt oder als Randsortiment geführt. Neben den Einzelhandelsnutzungen sind in diesem Gebiet auch Gewerbebetriebe standortprägend.

Abbildung 3: Fotos der Planstandorte



Quelle: eigene Fotos

Abbildung 4: Gewerbegebiet „Im Auel“



Mikrostandort

 Gewerbegebiet "Im Auel"



Quelle: BBE-Darstellung

Verkehrliche Situation

Das Gewerbegebiet liegt südlich der Hochstraße bzw. Windecker Straße (L 333), die eine wichtige Einfallstraße in den Kernort Eitorf darstellt. Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Erschließung funktionsfähig über die Siegstraße und den Straßenzug „Im Auel“.

Durch mehrere Bushaltestellen ist das Gewerbegebiet gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Funktionale Lage und Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Eitorf⁴

Wie bereits dargelegt, stellt das Gewerbegebiet „Im Auel“ gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf aus funktionaler Sicht neben der Ortsmitte den wichtigsten Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar. Auch wenn fußläufige Austauschbeziehungen mit dem rd. 1 km westlich gelegenen Hauptzentrum Ortsmitte aufgrund der räumlichen Distanz und einer fehlenden Sichtbeziehung allenfalls in geringem Maße zu erwarten, wird dass Gewerbegebiet faktisch auch langfristig insbesondere als Standort des Lebensmitteleinzelhandels dazu beitragen, die Basisversorgung im Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Um den Einzelhandelsstandort Ortsmitte zu fördern, sollte sich gemäß Einzelhandelskonzept die Entwicklungsperspektive des Standortbereichs „Im Auel“ grundsätzlich auf den zentrenverträglichen Einzelhandel konzentrieren. Deshalb wurde dem Gewerbegebiet die Funktion des Ergänzungsstandorts für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugewiesen.

Vor diesem Hintergrund sollten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Gewerbegebietes nur im Rahmen der Bestandssicherung erfolgen.

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes, eines Drogeriemarktes und die Neuaufstellung eines Blumen-Fachmarktes ist darauf hinzuweisen, dass diese Planung bereits im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eitorf überwiegend kritisch bewertet wurde:⁵

„Zur Nachnutzung des ehemaligen Extra-Baumarktes wurde der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises eine Bauvoranfrage zur Umnutzung durch einen Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m², einen dm-Drogeriemarkt (780 m² VKF) und ein Blumengeschäft (190 m² VKF) vorgelegt. Dieser Antrag wurde im April 2014 abgelehnt, da die beantragten Nutzungen von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes abweichen.

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wird von den Antragstellern angezweifelt und es wurden Rechtsmittel eingelegt. Somit steht die endgültige Entscheidung darüber, ob die beantragten Nachnutzungen zu genehmigen sind, zum jetzigen Zeitpunkt noch aus.

Sollten sich aus den bestehenden genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen Nutzungsrechte auch für nicht-baumarktspezifische Nutzungen ableiten lassen, ist anzuraten, den Fokus auf Einzelhandelsbetriebe zu legen, die möglichst geringe Wettbewerbswirkungen auf die Ortsmitte erwarten lassen.

Bezüglich des angefragten Aldi-Discountmarktes könnte dies dann unterstellt werden, wenn die Absichtsbekundungen des Betreibers, die Filiale an der Asbacher Straße auch nach Eröffnung des Marktes am Standort „Im Auel“ weiter zu betreiben, weiter konkretisiert werden.

⁴ Vgl. Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006, BBE Handelsberatung GmbH, Oktober 2016

⁵ ebenda, S. 67 - 68

Da es sich bei dem angefragten dm-Drogeriemarkt nach bisher vorliegenden Informationen um eine Verlagerung der bisher am Markt innerhalb der Hauptgeschäftslage ansässigen Filiale handeln soll, würde die Umsetzung dieses Vorhabens eine Lücke im Branchenbesatz der Ortsmitte zur Folge haben. Anzustreben wäre es deshalb, dem Betreiber des Drogeriemarktes möglichst kurzfristig Perspektiven für eine größere Mietfläche innerhalb der Ortsmitte aufzuzeigen. Denn die Entwicklungsabsichten des Betreibers sind nachvollziehbar, da die Verkaufsflächengröße der bestehenden Filiale es nicht ermöglicht, eine filialnetztypische Warenpräsentation umzusetzen.

Von alternativen zentrenrelevanten Nachnutzungen sollte am Standort des ehemaligen Bauarktes in jedem Fall abgesehen werden, da dies die Entwicklungspotenziale der Ortsmitte deutlich einschränken würde.“

Allerdings musste diese Planung ohne Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aufgrund eines gerichtlichen Beschlusses genehmigt werden.

Im Unterschied zum Ansiedlungsvorhaben der drei Fachmärkte, sind die Vorhaben zur Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes als Maßnahmen zur baulichen Modernisierung und Bestandssicherung zu bewerten. Sie ordnen sich deshalb in das kommunale Einzelhandelskonzept ein, wenn sichergestellt ist, dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen werden. Diese Prüfung wird im Folgenden erfolgen.

4 Wettbewerbssituation

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum.

So ist, um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Im Auel“ in Eitorf hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Wettbewerbsumfeld der geplanten Einzelhandelsentwicklung erforderlich.

Die Analyse der Wettbewerbssituation erfolgte im April 2022 im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung. Das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus den Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Angebotssituation im Umland. Vor diesem Hintergrund umfasst das Untersuchungsgebiet neben der Gemeinde Eitorf auch die Umlandkommunen Hennef, Ruppichteroth und Windeck.

Im Untersuchungsgebiet wurden alle projektrelevanten Anbieter erhoben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wettbewerbssituation im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittel- und Drogeriemärkte geprägt wird, während der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte, Parfümerien) nur in begrenztem Maße von der Neuaufstellung bzw. Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Drogeriemärkte) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte für Lebensmittel und Drogeriewaren (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Parfümerien, Drogerien).

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung.

Auch wenn sich die Wettbewerbsanalyse in erster Linie auf die strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter im Untersuchungsgebiet konzentriert, wurde in der Auswirkungsanalyse qualitativ berücksichtigt, dass im Untersuchungsgebiet weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensortiments führen, sind diese nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da sich im Rahmen des Vorhabens zudem ein bestehender Blumen-Fachmarkt neu aufstellen möchte, sind ergänzend zu den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Anbieter von Blumen und Gartenbedarf im Rahmen der Wettbewerbsanalyse zu berücksichtigen.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten v.a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen - von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeiter*innen differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Eitorf

Das **Hauptzentrum Ortsmitte** stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gemeinde Eitorf dar. Das Ortszentrum, das Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernimmt, weist eine hohe Konzentration an Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen auf. Die Ortsmitte konzentriert sich im Wesentlichen auf einen Bereich entlang des Straßenkreuzes Bahnhofstraße/ Hochstraße/ Poststraße und Brückenstraße/ Markt/ Asbacher Straße. Im Westen reicht der Hauptfunktionsbereich der Ortsmitte entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Schmidgasse/ Schulgasse in Höhe des Bahnhofes von Eitorf. Im Norden und Osten erstreckt sich die Ortsmitte entlang der Brücken- bzw. Siegstraße jeweils bis zur Bahnlinie. In Richtung Süden dehnt sich der Hauptfunktionsbereich entlang der Asbacher Straße bis zur Einmündung Schümmerichstraße aus.

In der Ortsmitte von Eitorf ist neben einem Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt am Standort Asbacher Straße 46 - 52 im Kreuzungsbereich der Post-, Bahnhof- und Brückenstraße mit einem Rewe-Supermarkt ein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig.

Der **Aldi Süd-Markt**, bei dem es sich um einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt in einer südlichen Randlage der Ortsmitte handelt, verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m². Der **Rewe-Supermarkt**, der sich in zentraler Lage der Ortsmitte befindet, ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² größter Einzelhandelsbetrieb und maßgeblicher Frequenzbringer der Ortsmitte. Der Betrieb ist marktgerecht aufgestellt und verfügt in seiner Vorkassenzone über eine Bäckerei.

Abbildung 5: Lebensmittelmärkte in der Ortsmitte (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

Im Drogeriewarenbereich sind mit jeweils einer Filiale von **dm** (rd. 450 m² VKF) und **Rossmann** (rd. 450 m² VKF) zwei moderne Drogeriemärkte in der Eitorfer Ortsmitte vertreten. Der dm-Drogeriemarkt soll im Rahmen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf das ehem. Baumarkt-Areal im Gewerbegebiet „Im Auel“ verlagert und erweitert werden.

Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot des Hauptzentrums in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren durch Betriebe des Ladenhandwerks (u.a. Metzgerei Braun, Bäckerei Auth, Bäckerei Kamps) und einzelne Fachgeschäfte (u.a. Reformhaus Lichius, Teeladen - The Teatime, Parfümerie Rüdell).

Abbildung 6: Drogeriemärkte in der Ortsmitte (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

Insgesamt beläuft sich das projektrelevante Angebot in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.600 m², auf der nach eigenen Prognosen eine Umsatzleistung von ca. 27,5 Mio. € p.a. generiert wird. Hiervon entfallen rd. 24,6 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und rd. 2,9 Mio. € p.a. auf die sonstigen Sortimente.

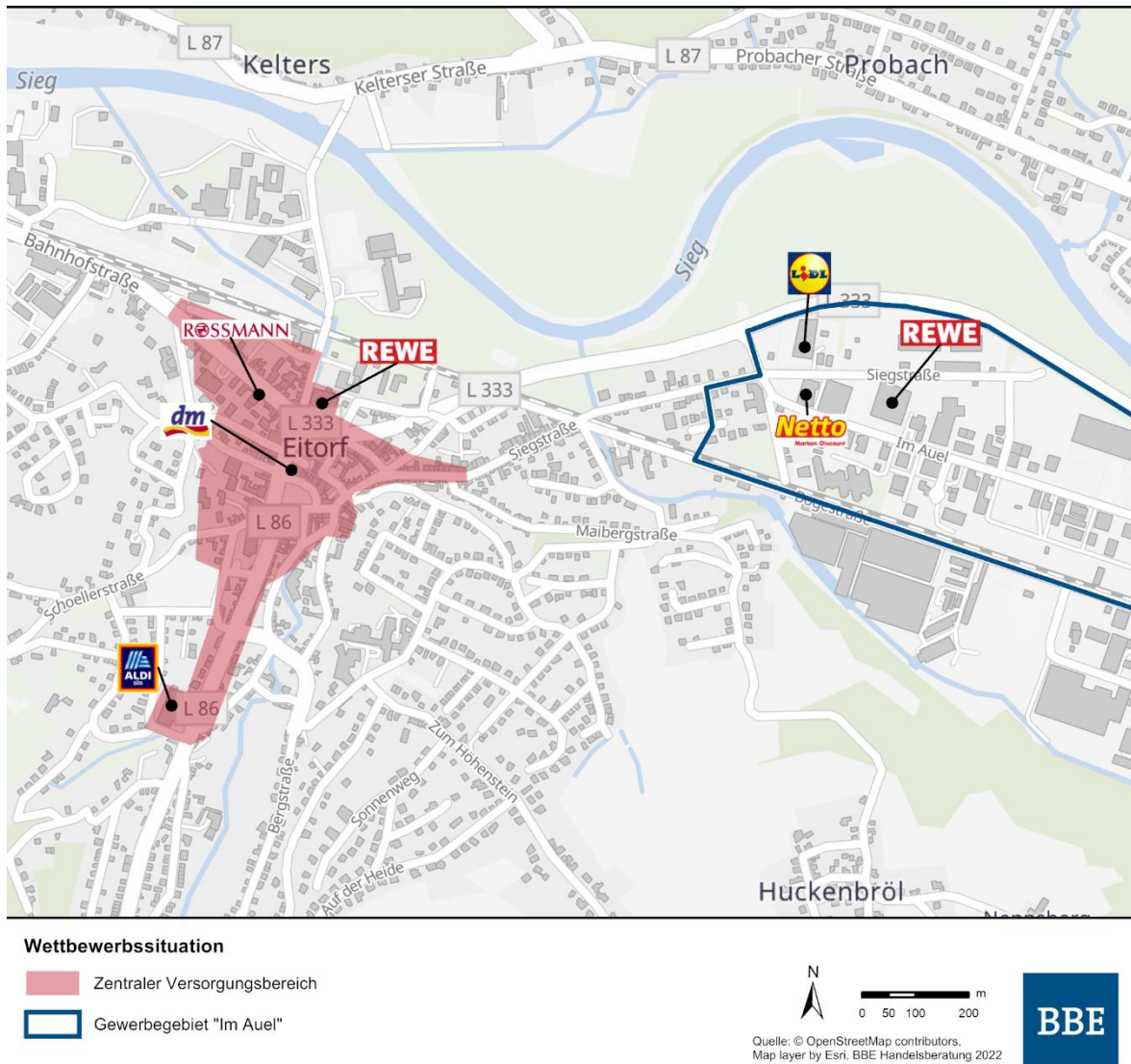
Darüber hinaus sind im Hinblick auf die zusätzliche Verkaufsfläche des Blumen-Marktes darauf hinzuweisen, dass Blumen und Pflanzen in der Ortsmitte von Eitorf derzeit nur von dem Blumengeschäft Blumen Tix vorgehalten werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Hauptzentrums gemäß einer Beschlusslage das Rathaus auf dem sogenannten „Schulgassenareal“, das sich zwischen dem Bahnhof im Westen und der Brückenstraße im Osten erstreckt, verlagert werden soll. Auf dem derzeitigen Rathaus-Areal am Standort Markt 1 soll ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden. Für das Wohn- und Geschäftshaus ist im Erdgeschoss ein Supermarkt und im Obergeschoss Seniorenwohnen vorgesehen.

Als weiterer Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevanter Sortimente fungiert in der Gemeinde Eitorf das **Gewerbegebiet „Im Auel“**, das ebenfalls gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernimmt. In dem am Ortsrand des Kernortes gelegenen Standortbereich sind neben den zu untersuchenden **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt** (mit Backshop) und **Rewe-Supermarkt** (mit Getränkemarkt und Backshop) mit einem **Lidl-Discountmarkt** mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und einem Getränkeabholmarkt gleich mehrere Nahversorgungsmärkte ansässig.

Die Nahversorgungsmärkte im Gewerbegebiet „Im Auel“ verfügen derzeit über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 4.700 m²; der Umsatz dieser Anbieter beläuft sich auf ca. 24,7 Mio. € p.a., wovon rd. 22,2 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und rd. 2,5 Mio. € p.a. auf die sonstigen Sortimente der Nahversorgungsmärkte entfallen.

Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Nahversorgungsbereich in der Gemeinde Eitorf



Quelle: eigene Darstellung

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur in der Gemeinde Eitorf wie folgt dar:

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Angebotssituation der Gemeinde Eitorf

Sortiment Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Sonstige Sortimente ²		Summe ¹	
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Gemeinde Eitorf, davon	7.150	39,5	1.350	7,3	800	5,4	9.300	52,2
Hauptzentrum Ortsmitte	3.250	19,6	950	5,0	400	2,9	4.600	27,5
Gewerbegebiet „Im Auel“	3.900	19,9	400	2,3	400	2,5	4.700	24,7

¹ insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente
² Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Eitorf lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Gemeindegebiet dar.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Eitorf (rd. 19.500 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (Nahrungsmittel und Getränke: rd. 2.721 € p.a., Drogeriewaren: rd. 364 € p. a.), gewichtet mit den gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffern in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (94,1 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 93,2 % im Sortiment Drogeriewaren).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter ergibt sich für die Gemeinde Eitorf für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 56,6 Mio. € im Jahr. Hiervon entfallen rd. 49,9 Mio. € p.a. auf die Nahrungs- und Genussmittel und rd. 6,7 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren. Während bei einer Gegenüberstellung des Umsatzes (rd. 39,5 Mio. € p.a.) mit der entsprechenden Kaufkraft (rd. 49,9 Mio. € p.a.) im Sortiment Nahrungs- und Genussmitteln Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 10,4 Mio. € p.a. auf einen gewissen Arrondierungsbedarf hinweisen, spiegeln Kaufkraftzuflüsse von rd. 0,6 Mio. € bei Drogeriewaren eine sehr gute Ausstattung wider.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Blumen-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass diese aufgrund der bestehenden Angebotssituation insbesondere gegenüber Anbietern im Gewerbegebiet „Im Auel“ wettbewerbswirksam werden wird. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang neben dem Blumen-Markt „Die Holländerin“, der an den Rewe-Supermarkt angegliedert ist, der Anbieter Thiebus Flora-Floristik (rd. 300 m² VKF) und Hagebaumarkt mit Gartencenter (rd. 5.300 m² VKF).

Außerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ und der Ortsmitte sind zudem insbesondere die Anbieter Raifeisen-Gartenmarkt in der Uferstraße, Baumschule & Gartengestaltung Kremer in der Denkmalstraße (rd. 1.500 m² VKF), Gärtnerei Sudmann am Lascheider Weg (rd. 800 m² VKF) sowie Gartenmarkt Meisenbach in Lindscheid (rd. 350 m² VKF) wettbewerbsrelevant.

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Gemeinde Eitorf

Darüber hinaus sind in den umliegenden Kommunen Hennef (Stadtteil Uckerath), Windeck und Ruppicheroth umfassende Versorgungsstrukturen vorzufinden, die begrenzend auf die Ausstrahlkraft der in Eitorf ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte wirken, ohne dass von direkten Wettbewerbsbezügen zwischen den folgenden Anbietern im Rahmen des geplanten Einzelhandelsvorhabens auszugehen ist (vgl. nachstehende Karte):

- Im rd. 9 km entfernt gelegenen **Hennef-Uckerath** die im Nahversorgungszentrum ansässigen Anbieter
 - Lidl, Westerwaldstraße 207
 - Aldi Süd, Am Markt 5
 - Edeka, Pantaleon-Schmitz-Platz 1⁶
 - dm, Pantaleon-Schmitz-Platz 5 - 7

- Im rd. 10 km entfernt gelegenen **Windeck** die Anbieter
 - Aldi Süd, Hurster Straße 1, Hauptzentrum Windeck
 - Rewe, Rathausstraße 31, Hauptzentrum Windeck
 - dm, Rathausstraße 31, Hauptzentrum Windeck
 - Rewe, Auf der Niedecke 1, Nebenzentrum Dattenfeld
 - Lidl, Rathausstraße 75
 - Netto, Hauptstraße 45.

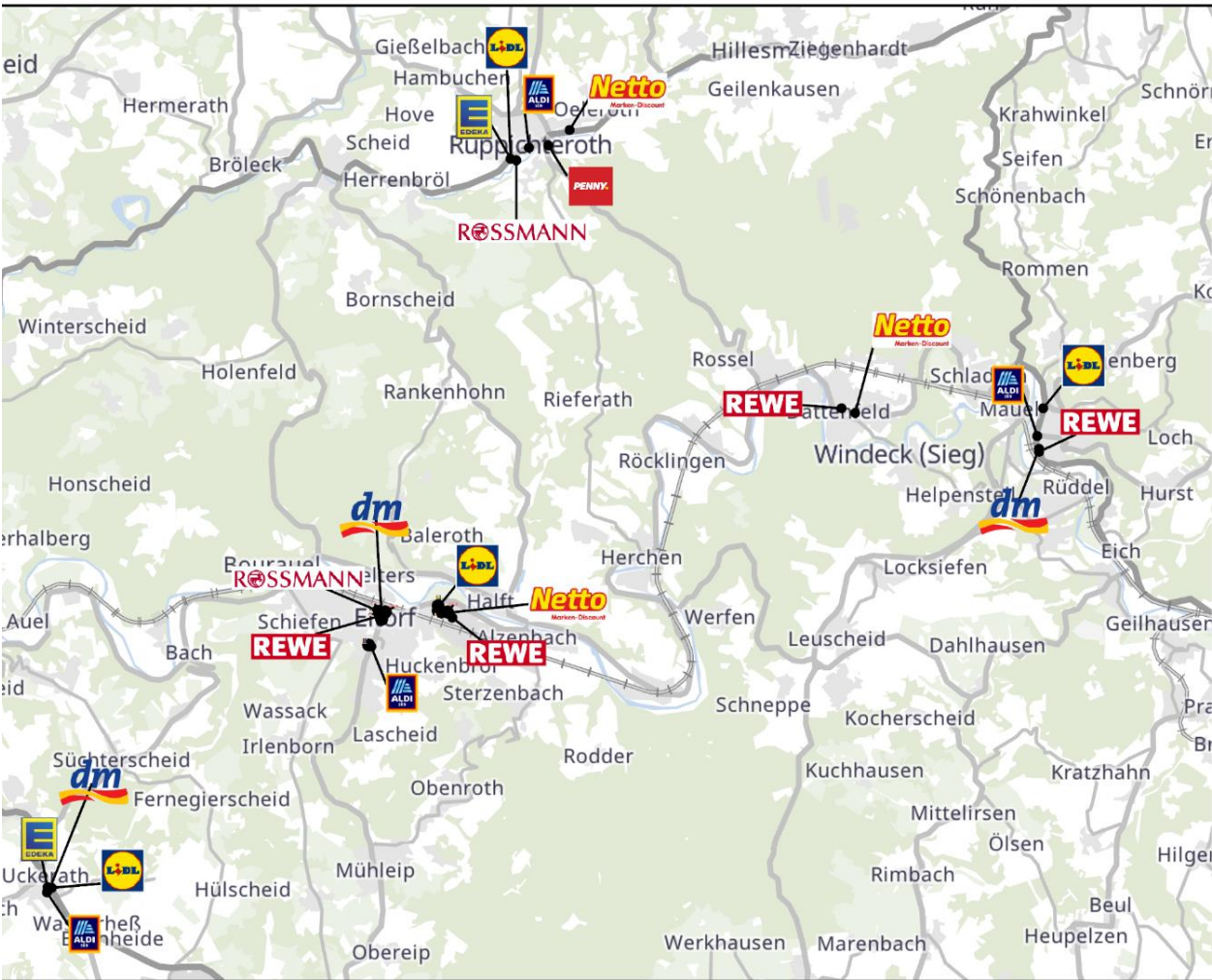
- Im rd. 12 km entfernt gelegenen **Ruppicheroth** die Anbieter
 - Aldi Süd, Brölstraße 21, ZVB Ruppicheroth
 - Lidl, Brölstraße 2h, ZVB Ruppicheroth
 - Edeka, Brölstraße 2d, ZVB Ruppicheroth
 - Rossmann, Brölstraße 2e, ZVB Ruppicheroth
 - Netto, Im Bruch 2
 - Penny, Herchener Straße 1.

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass sich das relevante Wettbewerbsumfeld der geplanten Einzelhandelsentwicklung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf die Gemeinde Eitorf selbst und hier vor allem auf die größeren Nahversorgungsmärkte (2 x Rewe, Netto, Aldi Süd, Lidl, dm und Rossmann) bezieht. Auch bei dem zu betrachtenden Blumen-Markt sind die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den sortimentsbezogenen Angebotsstrukturen innerhalb der Gemeinde Eitorf zu erwarten.

Aufgrund der großen räumlichen Entfernungen und der damit einhergehenden Pkw-Fahrzeiten sind hingegen nur sehr eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu den in den Umlandkommunen vorhandenen Angebotsstrukturen zu unterstellen.

⁶ Der Betreiber plant, die am Pantaleon-Schmitz-Platz in Hennef-Uckerath ansässige Edeka-Filiale von heute ca. 648 m² um ca. 466 m² auf künftig ca. 1.114 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Abbildung 8: Nahversorgungsmärkte im Untersuchungsgebiet



Wettbewerbssituation

- Nahversorgungsmärkte





Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: eigene Darstellung

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsentwicklung umfasst den Raum, aus dem die geplanten bzw. die neu aufzustellenden Einzelhandelsbetriebe den überwiegenden Teil ihres Umsatzes generieren und dadurch einen hohen Marktanteil erreichen werden. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem die neuen Einzelhandelsbetriebe bzw. die neu aufgestellten Lebensmittelmärkte eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen werden.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

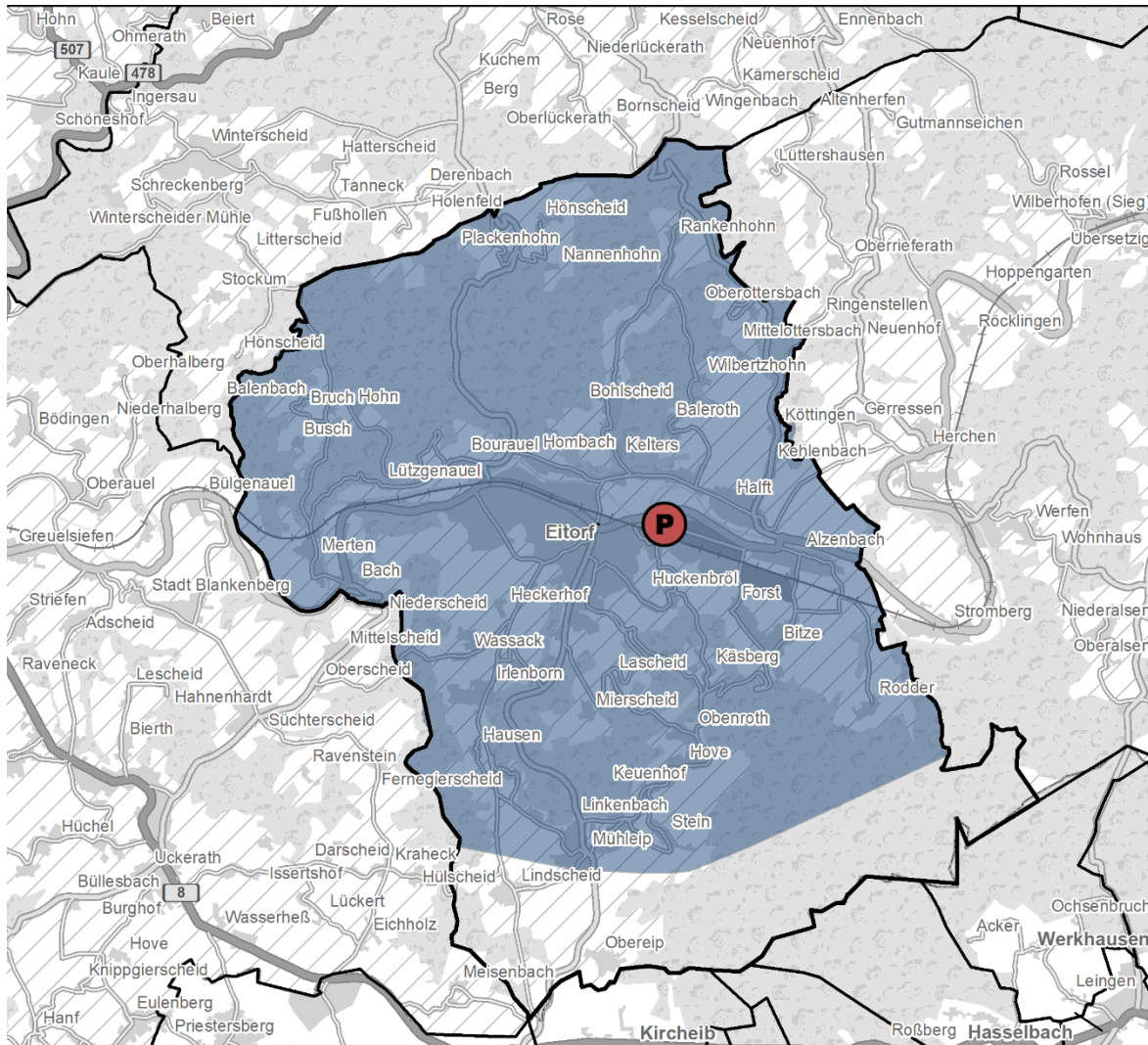
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁷
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für die geplante Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Im Auel“ in Eitorf ist für die Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung, dass das Marktgebiet des Einzelhandelsvorhabens neben den topografischen Gegebenheiten und der räumlichen Entfernung maßgeblich von den umliegenden Angebotsstrukturen beeinflusst wird. Da in den Umlandkommunen meist umfassende Versorgungsstrukturen vorzufinden sind und sich die dort lebende Bevölkerung demnach wohnortnah versorgen kann, ist hier keine umfangreiche Orientierung auf die in Eitorf vorgehaltenen Angebote anzunehmen.

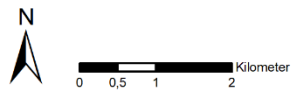
⁷ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Abbildung 9: Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsentwicklung



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Einzugsgebiet



Kartengrundlage: © BKG 2017
 Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Quelle: BBE-Darstellung

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte lässt sich aus Gutachtersicht somit ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Eitorf selbst beschränkt. Denn für die hier lebende Bevölkerung stellt die geplante Einzelhandelsentwicklung einen verkehrlich gut zu erreichenden, attraktiven (Nah-) Versorgungsstandort dar. Da die im Süden des Gemeindegebietes gelegenen Ortslagen Obereip und Lindscheid aber bereits in vergleichbarer Entfernung die Angebotsstrukturen in Hennef-Uckerath aufsuchen können, werden diese nicht dem (Kern-) Einzugsgebiet des Vorhabens in Eitorf zugeordnet.

Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 18.970 Einwohnern**.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.085 €⁸ für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.) und rd. 200 € p.a. für Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf.⁹

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Eitorf verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer in der Gemeinde Eitorf liegt sowohl in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren mit 94,0 % als auch bei Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf mit 96,7 % unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).¹⁰

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Einflussgrößen im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. 55,0 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 48,5 Mio. € p.a. auf die Nahrungs- und Genussmittel und rd. 6,5 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren des prognostizierten Einzugsgebietes. Zudem besteht im Sortiment „Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf“ ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 3,7 Mio. € p.a.

Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Sortimente	Einzugsgebiet
	Kaufkraft in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	48,5
Drogeriewaren	6,5
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	3,7

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2021; Werte gerundet.

⁸ Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

⁹ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

¹⁰ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren

6 Auswirkungsanalyse – Stufe 1

Wie im Rahmen der Projektbeschreibung (vgl. Kapitel 2) dargelegt, erfolgt die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in zwei Stufen.

Im Rahmen der ersten Stufe der Auswirkungsanalyse werden die auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites genehmigten Einzelhandelsbetriebe, d. h. ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt, ein dm-Drogeriemarkt und ein Blumen-Fachmarkt („Die Holländerin“) untersucht.

Unter Berücksichtigung der Bestandsverkaufsfläche des Blumen-Fachmarktes ist in diesem Zusammenhang im Gewerbegebiet „Im Auel“ ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.304 m² untersuchungsrelevant (vgl. Tabelle 4).

Im Hinblick auf den dm-Drogeriemarkt ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der geplanten Einzelhandelsentwicklung der dm-Markt von seinem jetzigen Standort in der Ortsmitte (Markt 6, rd. 450 m² VKF) auf den Projektstandort verlagert und auf bis zu 850 m² VKF erweitert werden soll.

Der Blumen-Fachmarkt („Die Holländerin“) ist derzeit neben dem Rewe-Getränkemarkt im Gewerbegebiet „Im Auel“ ansässig und soll kleinräumig auf das ehem. Baumarkt-Areal verlagert und von derzeit rd. 200 m² auf rd. 450 m² VKF erweitert werden.

Tabelle 4: Prüfrahmen der 1. Stufe der Auswirkungsanalyse

Betriebstyp	Bestand	Planung	max. Zuwachs
in m² VKF			
Einzelhandelsvorhaben	196	2.500	+ 2.304
■ Lebensmitteldiscountmarkt	--	1.200	+ 1.200
■ Drogeriemarkt	--	850	+ 850
■ Blumen-Fachmarkt	196	450	+ 254

Quelle: Gemeinde Eitorf, eigene Berechnungen, Werte gerundet

6.1 Umsatzprognose

Die Einschätzung der infolge der geplanten Ansiedlung eines Aldi Süd-Marktes und eines dm-Drogeriemarkt bzw. der Neuaufstellung des Blumen-Marktes zu erwartenden (Mehr-) Umsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsätze des Einzelhandelsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Höhe der erzielbaren Umsätze sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil.¹¹

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage realistischer Marktanteile im Einzugsgebiet des Vorhabens erstellt. Die zu erwartende Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattractivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps,
- der Agglomerationseffekte aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nimmt die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab. Die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem geplanten Drogeriemarkt innerhalb des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte wurden für die geplante Einzelhandelsentwicklung im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden im Folgenden dargestellt:

¹¹ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt

Nach BBE-Prognose wird die geplante Aldi Süd-Filiale in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ca. 90 % des Umsatzes (ca. 8,5 Mio. € p.a.) erwirtschaften. Rund 10 % des sortimentsbezogenen Umsatzes (ca. 0,9 Mio. € p.a.) werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen.

Unter Berücksichtigung der Umsätze mit sonstigen Sortimenten¹² wird der geplante Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² einen Umsatz von insgesamt rd. 10,5 Mio. € p.a. erwirtschaften. Hiervon entfällt mit rd. 9,4 Mio. € p.a. der Großteil des Umsatzes auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,3 Mio. € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 1,1 Mio. € p.a.).

Tabelle 5: Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes

Umsatzherkunft	Kaufkraft- potenzial	Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung
	in Mio. € p.a.	MA* in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet, davon	55,0	15	8,5
■ Nahrungs- und Genussmittel	48,5	15	7,5
■ Drogeriewaren	6,5	15	1,0
Streuumsätze, davon	./.	./.	0,9
■ Nahrungs- und Genussmittel	./.	./.	0,8
■ Drogeriewaren	./.	./.	0,1
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	./.	./.	9,4
■ Nahrungs- und Genussmittel	./.	./.	8,3
■ Drogeriewaren	./.	./.	1,1
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,1
Aldi Süd-Markt	./.	./.	10,5

* MA = Marktanteil
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

12 Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Bei einem Gesamtumsatz des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes von max. 10,5 Mio. € p.a. und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² lässt sich eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 8.770 € je m² Verkaufsfläche errechnen. Damit liegt die für den geplanten Aldi Süd-Markt prognostizierte Flächenleistung im Durchschnitt des deutschen Aldi Süd-Filialnetzes, sodass der Prognosewert als „Worst Case“-Annahme bezeichnet werden kann (maximale Umsatzerwartung).¹³

Dies belegt folgender Zahlenvergleich: Laut sekundärstatistischen Daten¹⁴ beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Süd-Filiale in Deutschland rd. 8,9 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit wird im Aldi-Süd-Filialnetz bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.010 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 8.764 € je m² Verkaufsfläche erreicht.

Drogeriemarkt

Neben der Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes ist in Stufe 1 der Auswirkungsanalyse zudem die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m² zu betrachten.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Drogeriemarkt eine maximale Umsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € p.a. generiert werden.

Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes wird mit rd. 3,7 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren (rd. 2,8 Mio. € p.a.) und Lebensmittel (rd. 0,9 Mio. € p.a.) entfallen. Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 1,0 Mio. € p.a. wird mit sonstigen Sortimenten erwirtschaftet werden. Hierunter sind insbesondere die Sortimente Babybekleidung, Tiernahrung / -pflege, Kerzen, Strumpfwaren, Bilderrahmen und Foto / Optik zu verstehen. Diese stellen eine Abrundung des vorgehaltenen Kernsortiments dar und werden jeweils auf Klein- und Kleinstflächen angeboten.

Tabelle 6: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes nach Sortimenten

Drogeriemarkt	Umsatz
Sortimente	in Mio. € p.a.
Drogeriewaren	2,8
Nahrungs- und Genussmittel	0,9
sonstige Sortimente ¹	1,0
Summe	4,7

¹ u.a. Aktionswaren, Zeitschriften, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltswaren, Tchibo-Shop, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben des Auftraggebers

¹³ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/ 2022

¹⁴ ebenda.

Bei dem geplanten Drogeriemarkt ist davon auszugehen, dass dieser seinen Umsatz im Sortiment Drogeriewaren zu etwa 90 % mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (ca. 3,3 Mio. € p.a.) generieren wird. Weitere 10 % des Umsatzes werden jährlich durch sporadische Einkäufe (rd. 0,4 Mio. € p.a.) erwirtschaftet.

Tabelle 7: Marktanteile des geplanten Drogeriemarktes

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung
	in Mio. € p.a.	MA* in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet, davon	55,0	6	3,3
■ <i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	48,5	2	0,8
■ <i>Drogeriewaren</i>	6,5	38	2,5
Streuumsätze, davon	./.	./.	0,4
■ <i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	./.	./.	0,1
■ <i>Drogeriewaren</i>	./.	./.	0,3
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	./.	./.	3,7
■ <i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	./.	./.	0,9
■ <i>Drogeriewaren</i>	./.	./.	2,8
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,0
dm-Markt	./.	./.	4,7

* MA = Marktanteil
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Blumen-Fachmarkt

Zudem ist geplant, den neben dem Rewe-Getränkemarkt im Gewerbegebiet „Im Auel“ ansässig Blumen-Fachmarkt („Die Holländerin“) kleinräumig auf das ehem. Baumarkt-Areal zu verlagern und von derzeit rd. 200 m² auf rd. 450 m² VKF zu erweitern.

Im Zuge der Neuaufstellung ist davon auszugehen, dass der Blumen-Fachmarkt seinen Umsatz von derzeit rd. 0,6 Mio. € auf max. 1,3 Mio. € p.a. steigern kann (Umsatzzuwachs: rd. 0,7 Mio. € p.a.).

6.2 Umsatzzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die auf dem ehemaligen Baumarkt-Areal geplante Einzelhandelsentwicklung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das geplante Vorhaben gegenüber Wettbewerbsstandorten induzierten Umverteilungseffekte relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Projektstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt.¹⁵

Insgesamt ist im Falle der Vorhabenrealisierung ein Umsatz in Höhe von insgesamt max. 16,5 Mio. € p.a. zu prognostizieren.

Tabelle 8: Untersuchungsrelevanter Umsatz der auf dem Baumarkt-Areal projektierten Nachnutzungen nach Sortimenten

Einzelhandelsentwicklung	Umsatz
Sortimente	in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	9,2
Drogeriewaren	3,9
sonstige Sortimente der Nahversorgungsmärkte ¹	2,1
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	1,3
Summe	16,5

¹ u.a. Aktionswaren, Zeitschriften, Schreib-/ Spielwaren, Haushaltswaren, Tchibo-Shop, Foto/ Media, Dekoration/ Kerzen, Schmuck/ Textilien
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Angaben des Auftraggebers

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber der geplanten Einzelhandelsentwicklung die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter bzw. Blumen- und Gartenfachmärkte anzusehen sind.

¹⁵ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u.a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte der geplanten Einzelhandelsentwicklung aus der geplanten Kombination aus Lebensmitteldiscountmarkt, Drogeriemarkt und Blumen-Markt innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Das eingesetzte Rechenmodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

Wie bereits dargelegt, verstehen sich die nachfolgenden Betrachtungen als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen und eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens und damit die denkbar stärksten Auswirkungen zugrunde gelegt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Eitorf und die daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Ansiedlung Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt und dm-Drogeriemarkt

Das Einzelhandelsvorhaben wird im Hinblick auf die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes insgesamt rd. 12,5 Mio. € p.a. (inkl. sonstige Sortimente) durch Umsatzzumlenkungen gegenüber den Wettbewerbsbetrieben **innerhalb der Gemeinde Eitorf** generieren. Mit mehr als 80 % wird somit der Großteil des untersuchungsrelevanter Umsatzes der beiden Nahversorgungsmärkte (max. 15,2 Mio. € p.a.) durch Umsatzzumverteilungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet erwirtschaftet. Eine Umsatzzumverteilungsquote von bis zu 24 % verdeutlicht eine sehr hohe Wettbewerbsverschärfung durch das geplante Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Gemeinde Eitorf.

Hierbei sind innerhalb der Ortsmitte von Eitorf mit einer Umsatzzumverteilungsquote von bis zu 30 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 8,4 Mio. € p.a.) die höchsten Wettbewerbseffekte zu erwarten. Diese intensiven Wettbewerbseffekte sind insbesondere damit zu begründen, dass im Hauptgeschäftsbereich von Eitorf eine dm-Filiale verortet ist, die im Rahmen der Vorhabenrealisierung verlagert werden soll und der zum Projektstandort nächstgelegene Aldi Süd-Markt ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich ansässig ist. Aber auch gegenüber den weiteren beiden Hauptwettbewerbern innerhalb des Hauptzentrums - Rewe und Rossmann - können Umsatzzumverteilungsquoten von mehr als 10 % der Bestandsumsätze nicht ausgeschlossen werden.

Ein größerer Umsatzanteil (rd. 4,1 Mio. € p.a.) wird zudem gegenüber dem Gewerbegebiet „Im Auel“ umverteilt. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass das Vorhaben aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den ansässigen Betrieben Rewe, Lidl und Netto ebenfalls größeren Umsatzzumverteilungseffekte auslösen wird. Die Umsatzzumverteilungsquote im Gewerbegebiet „Im Auel“ liegt bei insgesamt max. 17 % des derzeitigen Umsatzes, wobei sich die Umsatzverluste beim Lidl-Markt in einer Größenordnung von rd. 18 % sowie beim Rewe- (inkl. Rewe-Getränkemarkt und Backshop) und Netto-Markt in Größenordnungen von jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes bewegen werden.

Außerhalb der Gemeinde Eitorf ist ein Umsatzanteil von rd. 2,7 Mio. € p.a. wettbewerbsrelevant, was rd. 18 % des Planumsatzes entspricht.

Hier sind mit insgesamt max. 3 % des derzeitigen Umsatzes noch die intensivsten Wettbewerbseffekte gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Uckerath** in der Stadt Hennef zu erwarten. Diese Umsatzzumverteilung wird vor allem die hier ansässigen Nahversorgungsmärkte Aldi Süd, Lidl und Edeka sowie dm betreffen. An den sonstigen Standorten außerhalb der Gemeinde Eitorf werden die Umverteilungsquoten gegenüber den hier ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkten noch geringer ausfallen.

Zudem wird außerhalb des Untersuchungsraumes ein Umsatzanteil von max. 1,0 Mio. € p.a. im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** generiert. Somit werden die geplanten Nahversorgungsanbieter ihre Umsätze nur in geringem Maße durch Umverteilungen bei Betrieben außerhalb des engeren Untersuchungsgebietes erwirtschaften, sodass außerhalb des Untersuchungsgebietes betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Nahversorgungsmärkte Aldi Süd und dm nach Sortimenten

Standortbereiche	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Nonfood-Sortimente			Summe		
	derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz	Umverteilung		derzeitiger Umsatz ²	Umverteilung		derzeitiger Umsatz ¹	Umverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio.	in Mio. €	in %	in Mio.	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Eitorf, davon	39,5	20	7,8	7,3	42	3,1	5,4	30	1,6	52,2	24	12,5
■ Hauptzentrum Ortsmitte	19,6	25	4,9	5,0	50	2,5	2,9	35	1,0	27,5	30	8,4
■ Gewerbegebiet „Im Auel“	19,9	15	2,9	2,3	26	0,6	2,5	25	0,6	24,7	17	4,1
■ Rewe und Netto	10,1	13	1,3	1,2	25	0,3	1,1	25	0,3	12,4	15	1,9
■ sonstige Betriebe (v.a. Lidl)	9,8	16	1,6	1,1	27	0,3	1,4	25	0,3	12,3	18	2,2
NVZ Hennef-Uckerath	19,1	2	0,4	4,8	4	0,2	3,5	3	0,1	27,4	3	0,7
Windeck, davon	32,2	1	0,3	6,6	3	0,2	5,0	2	0,1	43,8	1	0,6
■ Hauptzentrum	17,1	2	0,3	4,7	4	0,2	3,0	3	0,1	24,8	2	0,6
■ NZ Dattenfeld	3,2	(*)	(*)	0,4	(*)	(*)	0,3	(*)	(*)	3,9	(*)	(*)
■ Sonstige Standorte	11,9	(*)	(*)	1,5	(*)	(*)	1,7	(*)	(*)	15,1	(*)	(*)
Ruppichteroth, davon	27,0	1	0,2	5,5	2	0,1	4,3	2	0,1	36,8	1	0,4
■ ZVB	22,2	1	0,2	4,9	2	0,1	3,8	3	0,1	30,9	1	0,4
■ Sonstige Standorte	4,8	(*)	(*)	0,6	(*)	(*)	0,5	(*)	(*)	5,9	(*)	(*)
diffuse Umverteilung	./.	./.	0,5	./.	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.	./.	1,0
Gesamt	./.	./.	9,2	./.	./.	3,9	./.	./.	2,1	./.	./.	15,2

¹ insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente

² Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte

(*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %, Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Blumen-Marktes

Der neu aufgestellte Blumen-Markt wird im Wesentlichen gegenüber Wettbewerbern im direkten Standortumfeld, d.h. im Gewerbegebiet „Im Auel“ wettbewerbswirksam werden. Bei einer wettbewerbsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.800 m² und einem Wettbewerbsumsatz von rd. 8,8 Mio. € p.a. ist somit davon auszugehen, dass der kleinräumig verlagerte und erweiterte Blumen-Markt rd. 1,0 Mio. € p.a. seines Gesamtumsatzes (rd. 1,3 Mio. € p.a.) durch Umsatzumverteilungen gegenüber den Wettbewerbern innerhalb des Gewerbegebietes erwirtschaften wird. Dabei ist zu unterstellen, dass der Blumen-Markt seinen Bestandsumsatz (rd. 0,6 Mio. € p.a.) auf den neuen Standort verlagert, sodass rd. 0,4 Mio. € p.a. gegenüber dem Hagebaumarkt mit Gartencenter und dem Anbieter Thiebus Flora-Floristik wettbewerbswirksam werden. Hierbei errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes.

Weitere rd. 0,2 Mio. € p.a. werden gegenüber Wettbewerbern umverteilt, die in der Gemeinde Eitorf außerhalb des Hauptzentrums ansässig sind (v.a. Raiffeisen-Gartenmarkt, Gartenmarkt Meisenbach, Gärtnerei Sudmann und Baumschule & Gartengestaltung Kremer), wobei eine Umsatzumverteilungsquote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes erzielt wird. Gegenüber Einzelhandelsbetrieben im Hauptzentrum von Eitorf sind dagegen nur marginale Wettbewerbseffekte zu prognostizieren.

Außerhalb der Gemeinde Eitorf wird ein Umsatzanteil von max. 0,1 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern außerhalb des Untersuchungsraumes sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen.

Tabelle 10: Umverteilungseffekte des geplanten Blumen-Marktes

Zentraler Versorgungsbereich/ Standorte	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz	Umsatzumverteilung	
	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %
Hauptzentrum Ortsmitte	0,5	(*)	(*)
Gewerbegebiet „Im Auel“, davon	8,8	1,0	11
■ Blumen-Markt „Die Holländerin“	0,6	0,6	100
■ sonstige Anbieter	8,2	0,4	5
Sonstige Standorte	4,3	0,2	5
Gemeinde Eitorf insgesamt	13,6	1,2	9
Diffuse Umverteilung (sonstige Standorte)	./.	0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	1,3	./.

(*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022

7 Auswirkungsanalyse – Stufe 2

In der **zweiten Stufe der Auswirkungsanalyse** sind aufbauend auf die Stufe 1 der Auswirkungsanalyse die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes zu untersuchen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 468 m² heranzuziehen.

Tabelle 11: Prüfrahmen der 2. Stufe der Auswirkungsanalyse

Betriebstyp	Bestand	Planung	max. Zuwachs
in m ² VKF			
Bauleitplanung Rewe / KiK / Netto	3.877	4.345	+ 468
■ Rewe-Supermarkt	1.742	1.900	+ 158
■ Rewe-Getränkemarkt	395	440	+ 45
■ Backshop	89	100	+ 11
■ Backshop-Außenverkauf	44	50	+ 6
■ KiK-Bekleidungsfachmarkt	472	500	+ 28
■ Ladenstraße / Vorkassenzone	215	215	--
■ Außenverkauf (keinem Betrieb zugeordnet)	90	90	--
■ Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (einschließlich Backshop)	830	1.050	+ 220

Quelle: Gemeinde Eitorf, eigene Berechnungen, Werte gerundet

7.1 Umsatzprognose

Die Umsätze des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes im Gewerbegebiet „Im Auel“ belaufen sich derzeit auf rd. 8,6 Mio. € p.a. bzw. auf 3,8 Mio. € p.a., sodass sich der Gesamtumsatz beider Lebensmittelmärkte auf rd. 12,4 Mio. € p.a. beläuft.

Im vorherigen Kapitel 6 („1. Stufe der Auswirkungsanalyse“) wurde dargelegt, dass durch das Vorhaben auf dem ehemaligen Baumarkt-Areal, d.h. durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes, gegenüber dem Rewe-Supermarkt und dem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ein hoher Umsatzanteil von bis zu 1,9 Mio. € p.a. umverteilt wird, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt max. 15 % des derzeitigen Umsatzes entspricht.

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass gegenüber dem Rewe-Supermarkt im Zuge der deutlichen Wettbewerbsverschärfung durch Ansiedlung von Aldi-Süd und dm ein Umsatzverlust von bis zu rd. 1,3 Mio. € p.a. zu erwarten ist. Bei dem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ist von einem Umsatzverlust von bis zu 0,6 Mio. € p.a. auszugehen.

Tabelle 12: Umsatzerwartung der Planvorhaben

Betriebstyp	derzeitiger Umsatz	Umsatz nach Realisierung von Aldi-Süd und dm	Erwarteter Umsatz nach Neuaufstellung / Erweiterung	max. Zuwachs
in Mio. € p.a.				
Rewe-Supermarkt				
Kernsortimente, davon	6,9	5,9	6,5	+ 0,6
■ Nahrungs- und Genussmittel	6,1	5,4	5,9	+ 0,5
■ Drogeriewaren	0,8	0,5	0,6	+ 0,1
Sonstige Sortimente	0,7	0,5	0,6	+ 0,1
Getränkemarkt	0,7	0,6	0,8	+ 0,1
Backshop	0,3	0,3	0,3	--
Rewe gesamt	8,6	7,3	8,2	+ 0,9
Netto-Lebensmitteldiscountmarkt				
Kernsortimente, davon	3,4	2,9	3,8	+ 0,7
■ Nahrungs- und Genussmittel	3,0	2,7	3,6	+ 0,6
■ Drogeriewaren	0,4	0,2	0,2	+ 0,1
Sonstige Sortimente	0,4	0,3	0,4	+ 0,1
Netto gesamt	3,8	3,2	4,2	+ 1,0
Planvorhaben Rewe / Netto gesamt	12,4	10,5	12,4	+ 1,9
<i>Quelle: eigene Berechnungen, Werte gerundet</i>				

Der Rewe-Supermarkt kann durch die Neuaufstellung einen Mehrumsatz von bis zu 0,9 Mio. € p.a. generieren (vgl. Tabelle 12). Da die durch die Nachnutzung des Baumarkt-Areals ausgelöste Umsatzumverteilung (rd. 1,3 Mio. € p.a.) größer ist als der durch die Modernisierung zu erwartende Mehrumsatz (rd. 0,9 Mio. € p.a.), wird der Filialumsatz nach der Neuaufstellung (rd. 8,2 Mio. € p.a.) ca. 0,4 Mio. € p.a. niedriger liegen als der derzeitige Bestandumsatz vor Realisierung des Vorhabens auf dem Baumarkt-Areal (rd. 8,6 Mio. € p.a.).

Durch die geplante Neuaufstellung kann die Netto-Filiale unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen, die infolge der Nachnutzung des Baumarkt-Areals zu erwarten sind, einen Gesamtumsatz von bis zu 4,2 Mio. € p.a. erwirtschaften. Somit führt die geplante Neuaufstellung des Netto-Marktes bezogen auf den heutigen Bestandumsatz lediglich zu einem Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. € p.a.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen, die infolge der Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes auf dem ehem. Baumarkt-Areal zu erwarten sind, belaufen sich die durch die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Discountmarktes generierten (Mehr-) Umsätze auf insgesamt max. 1,9 Mio. € p.a.

7.2 Umsatzumlenkungseffekte

Wie in Kapitel 7.1 aufgezeigt, wird infolge der Neuaufstellung eines Rewe-Supermarktes und eines Netto-Lebensmitteldiscountmarktes – unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen, die infolge der Nachnutzung des Baumarkt-Areals zu erwarten sind – ein (Mehr-) Umsatz von insgesamt max. 1,9 Mio. € p.a. wettbewerbsrelevant.

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes generierte (Mehr-) Umsatz (rd. 1,9 Mio. € p.a.) im Wesentlichen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ wettbewerbswirksam wird und sich die Wettbewerbseffekte v.a. gegenüber den geplanten Nahversorgungsmärkten Aldi Süd und dm (rd. 0,8 Mio. € p.a.) im Zuge eines „Rückholeffektes“ umverteilt wird. Zudem werden sich zusätzliche Wettbewerbswirkungen gegenüber dem ebenfalls im Gewerbegebiet ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 0,4 Mio. € p.a.) ergeben.

Gegenüber der Ortsmitte von Eitorf werden die Wettbewerbswirkungen mit bis zu 0,3 Mio. € p.a. im Vergleich zum Gewerbegebiet „Im Auel“ ein deutlich niedrigeres Niveau erreichen. Hier ist im Zuge der Neuaufstellung des Rewe- und des Netto-Marktes eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten. Noch geringere Umsatzumverteilungen sind gegenüber dem Nahversorgungszentrum Uckerath (rd. 0,1 Mio. € p.a.) sowie gegenüber Lebensmittelmärkten in Windeck (rd. 0,1 Mio. € p.a.) und Ruppichterath (rd. 0,2 Mio. € p.a.) zu erwarten, sodass Standorte außerhalb der Gemeinde Eitorf nur sehr gering von einer Wettbewerbsverschärfung tangiert werden.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Nahversorgungsmärkte in der Gesamtbetrachtung

Standortbereiche	derzeitiger Umsatz ¹	Umverteilung durch Aldi-Süd und dm Drogeriemarkt		Umsatz nach Realisierung von Aldi-Süd und dm	Umsatz nach Neuaufstellung von Rewe und Netto
	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.
Eitorf, davon	52,2	12,5	24	54,9	55,3
■ Hauptzentrum Ortsmitte	27,5	8,4	30	19,1	18,8
■ Gewerbegebiet „Im Auel“	24,7	4,1	17	35,8	36,5
■ Rewe	8,6	1,3	15	7,3	8,2
■ Netto	3,8	0,6	16	3,2	4,2
■ Sonstige Betriebe (v.a. Lidl)	12,3	2,2	18	10,1	9,7
■ Aldi Süd und dm (neu)	--	--	--	15,2	14,4
NVZ Hennef-Uckerath	27,4	0,7	3%	26,7	26,6
Windeck, davon	43,8	0,6	1%	43,2	43,1
■ Hauptzentrum	24,8	0,6	2%	24,2	24,1
■ NZ Dattenfeld	3,9	(*)	(*)	3,9	3,9
■ Sonstige Standorte	15,1	(*)	(*)	15,1	15,1
Ruppichteroth, davon	36,8	0,4	1%	36,4	36,2
■ ZVB	30,9	0,4	1%	30,5	30,3
■ Sonstige Standorte	5,9	(*)	(*)	5,9	5,9
diffuse Umverteilung	./.	1,0	---	---	---
Gesamt	./.	15,2	---	---	---

¹ insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemarkte inkl. Nonfood-Sortimente
 (*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %, Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

8 Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der im Gewerbegebiet „Im Auel“ in der Gemeinde Eitorf geplanten Einzelhandelsentwicklung sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Eitorf und in umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.¹⁶

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der geplanten Nachnutzung des Baumarkt-Areals v.a. durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Eitorf zu erwarten sind, während bei der Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Eitorf sowie umliegenden Städten und Gemeinden prognostiziert werden können.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

¹⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- Die auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites genehmigte Einzelhandelsentwicklung führt durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.200 m² VKF und eines dm-Drogeriemarktes mit ca. 850 m² VKF in der **Ortmitte von Eitorf** zu einer sehr hohen Umverteilungsquote von bis zu 30 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 8,4 Mio. € p.a.) (vgl. Kapitel 6.2). Diese intensiven Wettbewerbswirkungen sind insbesondere damit zu begründen, dass im Hauptgeschäftsbereich von Eitorf die zum Projektstandort nächstgelegene dm-Filiale und der nächstgelegene Aldi Süd-Markt ansässig sind.

Da es sich bei dem geplanten dm-Drogeriemarkt um eine Verlagerung der bisher am Markt innerhalb der Hauptgeschäftslage ansässigen Filiale handelt, würde die Umsetzung dieses Vorhabens eine Lücke im Branchenbesatz der Ortmitte zur Folge haben, da eine Wiederbelegung des bisherigen Ladenlokals mit einem anderen Drogeriemarkt vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsstrukturen mit einer bereits sehr hohen sortimentsbezogenen Kaufkraftbindung als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Aufgrund der zu erwartenden sehr hohen Umsatzumverteilung gegenüber dem in der Ortmitte ansässigen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt kann zudem eine Schließung dieses Marktes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Absichtsbekundungen des Betreibers, die Filiale in der Ortmitte an der Asbacher Straße auch nach Eröffnung des neuen Aldi Süd-Marktes am Standort „Im Auel“ weiter zu betreiben, liegen der Gemeinde Eitorf zwar vor, wurden aber bisher nicht verbindlich geäußert.

Aber auch gegenüber den weiteren beiden Hauptwettbewerbern innerhalb des Hauptzentrums (Rewe und Rossmann) sind Umsatzumverteilungsquoten von mehr als 10 % der Bestandumsätze zu erwarten.

Insgesamt werden infolge der geplante Nachnutzung des Baumarkt-Areals durch einen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt und einen dm-Drogeriemarkt negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Eitorf ausgelöst.

Dagegen ist durch die ebenfalls im Gewerbegebiet „Im Auel“ geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine weitere deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation in der Ortmitte von Eitorf zu erwarten (vgl. Kapitel 7.2).

- Die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den projektrelevanten **zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Gemeinde Eitorf** werden dagegen ausnahmslos deutlich unterhalb von 10 % liegen. Somit werden sich die Umverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Gemeinde Eitorf in jedem Fall in Größenordnungen bewegen, die keine Betriebsaufgaben zur Folge haben werden.
- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in anderen Stadtquartieren der Gemeinde Eitorf oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Nahversorgungsmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung aufweisen.

- Außerhalb der Ortsmitte von Eitorf sind nur noch im **Gewerbegebiet „Im Auel“** weitere Lebensmittelmärkte ansässig, sodass hier intensive Wettbewerbswirkungen zu quantifizieren sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“, in dem die Planvorhaben zu verorten sind, konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die Lebensmittelmärkte Rewe, Netto und Lidl.

Die Umsatzumverteilungsquote im Gewerbegebiet „Im Auel“ liegt bei der Ansiedlung eines Aldi Süd- und eines dm-Marktes insgesamt bei max. 17 % des derzeitigen Umsatzes, wobei sich die Umsatzverluste beim Lidl-Markt in Höhe von bis zu 18 % sowie beim Rewe- (inkl. Rewe-Getränkemarkt und Backshop) und Netto-Markt in Höhe von jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes bewegen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass beim Rewe-Supermarkt die durch die Nachnutzung des Baumarkt-Areals ausgelöste Umsatzumverteilung (rd. 1,3 Mio. € p.a.) größer ist als der durch die Modernisierung zu erwartende Mehrumsatz (rd. 0,9 Mio. € p.a.), sodass der Filialumsatz nach der Neuaufstellung (rd. 8,2 Mio. € p.a.) ca. 0,4 Mio. € p.a. niedriger liegen wird als der derzeitige Bestandsumsatz (rd. 8,6 Mio. € p.a.). Die geplante Neuaufstellung der Netto-Filiale führt unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen, die infolge der Nachnutzung des Baumarkt-Areals zu erwarten sind, lediglich zu einem Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. € p.a.

Somit können die geplanten Neuaufstellungen des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes vor dem Hintergrund des sich verstärkenden Wettbewerbsdruck als standortsichernde Maßnahmen interpretiert werden. So dienen die Neuaufstellungen der beiden Lebensmittelmärkte lediglich der Stabilisierung der derzeitigen Marktsituation, sodass hierdurch der Bestand der beiden Lebensmittelmärkte gesichert werden kann.

Der durch die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes generierte (Mehr-) Umsatz wird im Wesentlichen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ wettbewerbswirksam werden und v.a. gegenüber den geplanten Nahversorgungsmärkten Aldi Süd und dm („Rückholeffektes“) umverteilt werden. Zudem werden sich zusätzliche Wettbewerbswirkungen gegenüber dem ebenfalls im Gewerbegebiet ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt äußern.

Bezüglich des Lidl-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass gegenüber diesem Anbieter insbesondere durch die Ansiedlung eines Aldi Süd- und eines dm-Drogeriemarktes ein hoher Wettbewerbsdruck ausgelöst wird. Durch die Neuaufstellung des Rewe- und des Netto-Markts wird dieser Wettbewerbsdruck zusätzlich intensiviert. Allerdings kann dem Lidl-Markt aufgrund seines zeitgemäßen Marktauftritts, der Agglomerationseffekte innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ und der Versorgungsfunktionen des Gewerbegebietes eine hohe Flächenleistung unterstellt werden, sodass dieser Lebensmitteldiscountmarkt als leistungsstark zu bewerten ist. Auch nach Realisierung der Einzelhandelsentwicklung ist somit davon auszugehen, dass sich die Leistungsfähigkeit dieses Betriebes zwar reduziert, sich die Umsatzleistung allerdings weiterhin auf einem Niveau bewegen wird, das auch zukünftig einen rentablen Betrieb dieses Anbieters ermöglicht.

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die **wohnortnahe Versorgung in benachbarten Städten und Gemeinden** wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Vorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigende Auswirkungen auf die wohnungsnaher Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

9 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen¹⁷ (LEP NRW) gibt im Kapitel 6.5 einzelhandelsrelevante Grundsätze und Ziele vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Da die auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes geplante Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.200 m² VKF, eines Drogeriemarktes mit ca. 850 m² VKF und eines Blumen-Fachmarktes (ca. 190 m² VKF zzgl. Außenverkauf von ca. 260 m²) im Zuge eines Rechtsstreites genehmigt werden mussten, konzentriert sich die folgende Betrachtung auf die geplanten Neuaufstellungen des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes.

Die zu betrachtende Lebensmittelmärkte befinden sich in der Gemeinde Eitorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“. Dem Gewerbegebiet „Im Auel“ wurde mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept die Funktion eines Ergänzungsstandortes für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugewiesen. Während Erweiterungen und auch Neuansiedlungen zentrenverträglicher Betriebe in diesem Standortbereich somit durchaus vorgesehen sind, wird Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten hier lediglich die Möglichkeit einer angemessenen Bestandsentwicklung eingeräumt.

Da der erweiterte Rewe-Supermarkt und der erweiterte Netto-Discountmarkt der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind, ist für das Vorhaben die Kompatibilität mit Ziel 6.5-7 LEP NRW nachzuweisen.

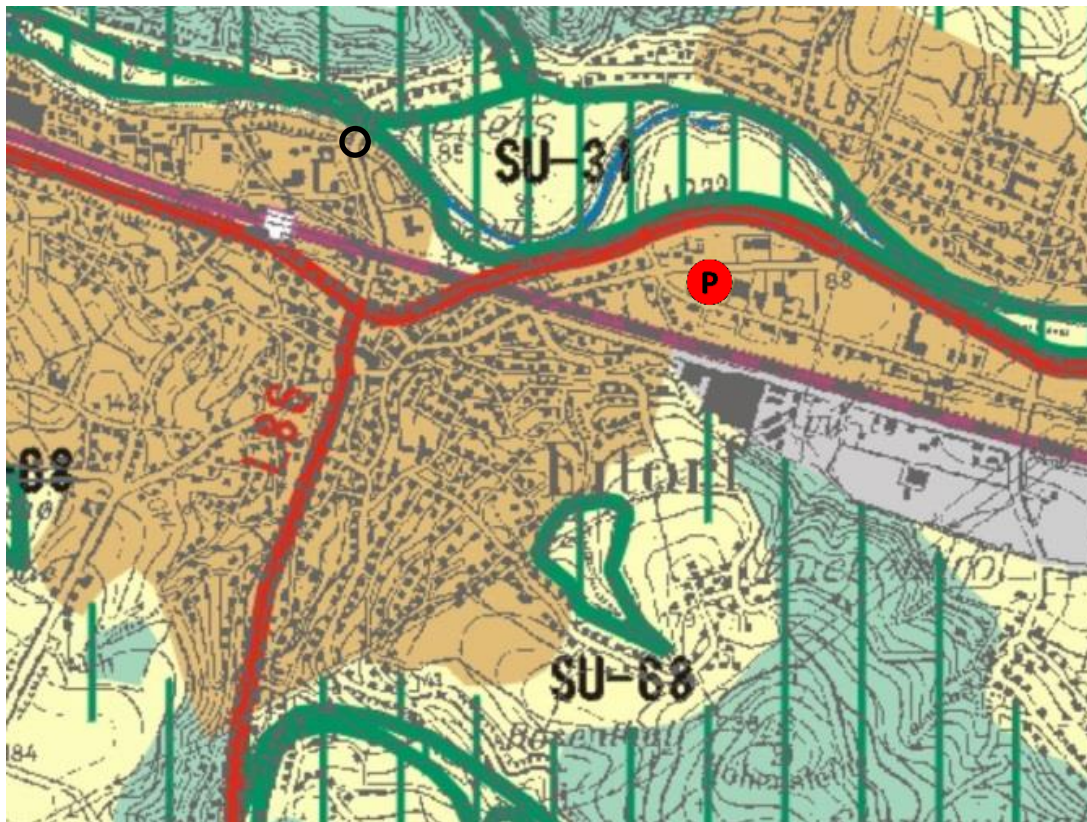
Gemäß 6.5-7 Ziel dürfen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

Im Hinblick auf die geplanten Neuaufstellungen der Betriebe Rewe und Netto ist zunächst entscheidend, dass sich die Planstandorte gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befindet, sodass die Ansiedlung / Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW grundsätzlich mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

¹⁷ Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

Abbildung 10: Planungsrechtliche Situation - Regionalplan



Quelle: Bezirksregierung Köln; Regionalplan – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg

Darüber hinaus ist für die Bewertung von Bedeutung, dass das Gewerbegebiet „Im Auel“ gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf aus funktionaler Sicht neben der Ortsmitte den wichtigsten Versorgungsstandort im Gemeindegebiet von Eitorf darstellt. So kann der innerörtliche zentrale Versorgungsbereich (Hauptzentrum Ortsmitte) aufgrund der räumlichen Entfernung keine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet von Eitorf gewährleisten. Faktisch wird das Gewerbegebiet somit auch langfristig insbesondere als Standort des Lebensmitteleinzelhandels dazu beitragen, die Basisversorgung im Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Vor diesem Hintergrund stellt der Planstandort einen bereits lange etablierten Standort der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Eitorf dar, der auch unter räumlichen Aspekten wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Eitorf übernimmt.

Die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes (inkl. Getränkemarkt und Backshop) ist mit einer vergleichsweise geringen Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 2.270 m² auf bis zu 2.490 m² verbunden. Im Zuge der Neuaufstellung des Netto-Marktes soll dessen Verkaufsfläche von derzeit insgesamt rd. 830 m² auf max. 1.050 m² erweitert werden soll. Die Verkaufsflächenerweiterung entspricht rd. 27 % der derzeitigen Verkaufsfläche. Zu beachten ist, dass zwar eine Flächenerweiterung erfolgen soll, im Realisierungsfall aber keine Sortimente hinzutreten, die heute nicht bereits angeboten werden.

Der durch die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes generierte (Mehr-) Umsatz wird im Wesentlichen innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ wettbewerbswirksam und v.a. gegenüber den geplanten Nahversorgungsmärkten Aldi Süd und dm („Rückholeffektes“) umverteilt werden. Auch gegenüber dem ebenfalls im Gewerbegebiet ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt wird eine zusätzliche Wettbewerbsverschärfung eintreten. Dagegen sind gegenüber den Lebensmittelmärkten in der Ortsmitte von Eitorf sowie im übergemeindlichen Untersuchungsgebiet nur vergleichsweise geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Da der Netto-Markt mit bis zu 27 % der Bestandsverkaufsfläche eine umfangreichere Verkaufsflächenerweiterung plant, ist darauf hinzuweisen, dass sich der modernisierte Lebensmittelmarkt (inkl. Café/ Bistro) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.050 m² im Hinblick auf seine Dimensionierung in der mittleren Größenordnung moderner Lebensmitteldiscounter bewegt. So werden im Discountsegment für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen von bis zu 1.500 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen.

Auch bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Nahbereich ist die geplante Dimensionierung des Marktes als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich (1.000 m-Radius: ca. 3.900 Einwohner/ ca. 11,3 Mio. € p.a. nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 4,3 Mio. € p.a. (Worst-Case) entspricht ca. 38 % der Kaufkraft im Nahbereich. Für den erweiterten Netto-Markt kann damit nachgewiesen werden, dass bezogen auf die Einwohner im Nahbereich bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von deutlich unter 50 % ein hoher Nahversorgungsbezug besteht.

Im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/ Ortskerne der Umlandgemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind.

Die geplante Erweiterung, die hinsichtlich zulässiger Verkaufsfläche und Sortimente in einem Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO genau festgeschrieben werden soll, wird somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Eitorf oder den Nachbarkommunen auslösen. Das Planvorhaben bewegt sich somit innerhalb des mit Ziel 6.5-7 LEP NRW vorgegebenen Steuerungsrahmens.

10 Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplante Nachnutzung des Baumarkt-Areals v.a. durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Eitorf zu erwarten sind, während bei der Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Eitorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden prognostiziert werden können.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In Eitorf mussten innerhalb des Gewerbegebietes „Im Auel“ auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes im Zuge eines Rechtsstreites ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Drogeriemarkt und ein Blumen-Fachmarkt genehmigt werden. Darüber hinaus ist geplant, den auf dem Grundstück „Im Auel 1“ ansässigen Netto-Discountmarkt zu erweitern. Schließlich ist vorgesehen, den Gebäudekomplex des ebenfalls im Gewerbegebiet „Im Auel“ ansässigen Rewe-Centers umfassend zu modernisieren und dabei Mieteinheiten für den Vollsortimenter mit angeschlossenem Getränkemarkt, einen Bekleidungsfachmarkt und ein Café mit Backwarenverkauf neu zu errichten.
- Das Vorhaben stellt insbesondere Nahversorgungsbetriebe in einer mittlerweile marktüblichen Größe dar. Die Ausrichtung der vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Im Zuge dieses Bauleitplan-Verfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Nutzungsänderungen und die im Rahmen des Bestandschutzes zuzugestehenden Verkaufsflächenerweiterungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Eitorf oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bauleitplanung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Dies wäre dann der Fall, wenn der von Ziel 6.5-7 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW bei der Überplanung von vorhandenen Standorten vorgegebene Entwicklungsrahmen eingehalten wird.
- Die absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse hat dabei in zwei Stufen zu erfolgen. Im Rahmen der ersten Stufe der Auswirkungsanalyse werden die auf der Liegenschaft eines ehemaligen Baumarktes kürzlich im Zuge eines Rechtsstreites genehmigten Einzelhandelsbetriebe, d. h. ein Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt, ein dm-Drogeriemarkt und ein Blumen-Fachmarkt („Die Holländerin“) untersucht. Das so ermittelte Wettbewerbsszenario der „veränderten Realität“ bildet dann den Ausgangspunkt für den zweiten Analyseschritt, in dem die Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes zu untersuchen sind.
- Das Gewerbegebiet „Im Auel“ fungiert als wichtiger (Nah-) Versorgungsstandort für die Bevölkerung der Gemeinde Eitorf. Entsprechend bezieht sich das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf weite Teile des Gemeindegebietes mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 18.970 Einwohnern.

Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes kann infolge der geplanten Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen werden, da die geplanten bzw. neu aufzustellenden Einzelhandelsbetriebe vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Eitorf übernehmen.

- Der prognostizierte (Mehr-) Umsatz der Einzelhandelsentwicklung wird in erster Linie zu Lasten größerer Nahversorgungsmärkte umverteilt.

Es lässt sich festhalten, dass infolge der geplante Nachnutzung des Baumarkt-Areals durch einen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt und einen dm-Drogeriemarkt eine Beeinträchtigung des Hauptzentrums Eitorf ausgelöst wird.

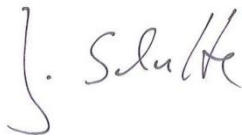
Dagegen ist durch die ebenfalls im Gewerbegebiet „Im Auel“ geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine weitere Verschärfung der Wettbewerbssituation in der Ortsmitte von Eitorf zu erwarten.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

- Es konnte dargelegt werden, dass die geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans – insbesondere mit Ziel 6.5-7 in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW – übereinstimmt.

Köln, im Mai 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth