



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Siershahn, Konrad-Adenauer- Platz

Auftraggeber: RATISBONA Projektentwicklung KG

Projektleitung: Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Stephan Eckert, M. Sc. Stadt- und
Regionalentwicklung

Köln, am

22.05.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 989438-0
Telefax: 0221 / 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Dezember 2017 erteilte die RATISBONA Projektentwicklung KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der geplanten Erweiterung einer Netto-Filiale am Standort Konrad-Adenauer-Platz in Siershahn.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird im vorliegenden Gutachten die laut Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) im Ausnahmefall – in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern – zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² geprüft. Damit liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel erforderlich wird. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Ortsgemeinde Siershahn bzw. der Verbandsgemeinde Wirges sowie des Statistischen Bundes- / Landesamtes zur Verfügung. Des Weiteren erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe im Januar 2018 durch die GMA. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) und auf EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Ortsgemeinde Siershahn und der am Verfahren Beteiligten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 22.05.2018
KO/ETS-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Projektdaten	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Grundlagen zur Bewertung des Vorhabens	6
2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	8
3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	9
4. Der Anbieter Netto	10
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Siershahn	12
2. Mikrostandort Konrad-Adenauer-Platz	16
3. Fazit der Standortbewertung	17
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	20
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	21
IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation	23
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet von Siershahn	23
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden	23
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	25
V. Auswirkungsanalyse	29
1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft	29
2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung	30
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	31
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	32
4.1 Auswirkungen in Siershahn	32
4.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	33
5. Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben	34
6. Fazit	35
VI. Zusammenfassung	36
Verzeichnisse	38

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Projektdaten

1. Aufgabenstellung

In der Ortsgemeinde Siershahn betreibt die Firma Netto seit mehreren Jahren am Standort Konrad-Adenauer-Platz 6a einen Lebensmitteldiscountmarkt mit derzeit rd. 800 m² Verkaufsfläche inklusive Bäckereiverkaufsstelle. Die Firma Netto möchte die Verkaufsfläche des Marktes nun im Zuge eines Abrisses und Neubaus deutlich erweitern und auch die bereits im Vorkassenbereich ansässige Bäckerei modernisieren und mit einem Cafébereich erweitern. Da laut Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) in Ausnahmefällen großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit einer Einwohnerzahl über 3.000 Einwohnern zulässig sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes auf rd. 1.520 m² Verkaufsfläche zzgl. 80 m² Bäckerei mit Café-Bereich geprüft. Da am jetzigen Standort bereits eine Bäckereifiliale ansässig ist und Umsatzsteigerungen vor allem im Gastronomiebereich zu erwarten sind, wird diese im vorliegenden Gutachten nicht weiter betrachtet, sondern nur die Erweiterung von Netto bewertet (Erweiterungsfläche ca. 740 m²).

Da das Vorhaben mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Hierfür ist die versorgungsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung zu überprüfen. Insbesondere ist darzulegen, ob sich das Einzelhandelsvorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Ortsgemeinde Siershahn einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung in Siershahn oder in den Nachbarkommunen ausgelöst werden.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darstellung des Vorhabens und Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Ortsgemeinde Siershahn
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Siershahn
- /// Bewertung des Vorhabens anhand der raumordnerischen Kriterien in Rheinland-Pfalz gemäß Landesentwicklungsplan IV und Regionalplan
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechtliche und planerische Grundlagen zur Bewertung des Vorhabens

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die landesplanerischen Bestimmungen dar.

2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

„1. Einkaufszentren,

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

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

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

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

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)² sowie im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Beschlussfassung vom 11.12.2017) heranzuziehen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.10.2008 sind zentrale Orte gehalten, ihren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sachgerecht zu planen. Die für die Bewertung des vorliegenden Vorhabens wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP IV treffen folgende Aussagen:

„Zentralitätsgebot (Z 57): Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche³ kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung⁴ der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58): Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Nicht-Beeinträchtigungsgesamt (Z 60): Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nicht-Beeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu betrachten.“

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Beschlussfassung vom 11.12.2017) werden in Abschnitt I.1.3.4 u. a. die o. g. Ziele aufgegriffen und u. a. durch folgende Grundsätze ergänzt:

² v. a. LEP IV, Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung – Daseinsvorsorge.

³ Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebs, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

⁴ Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

„I.1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“

G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

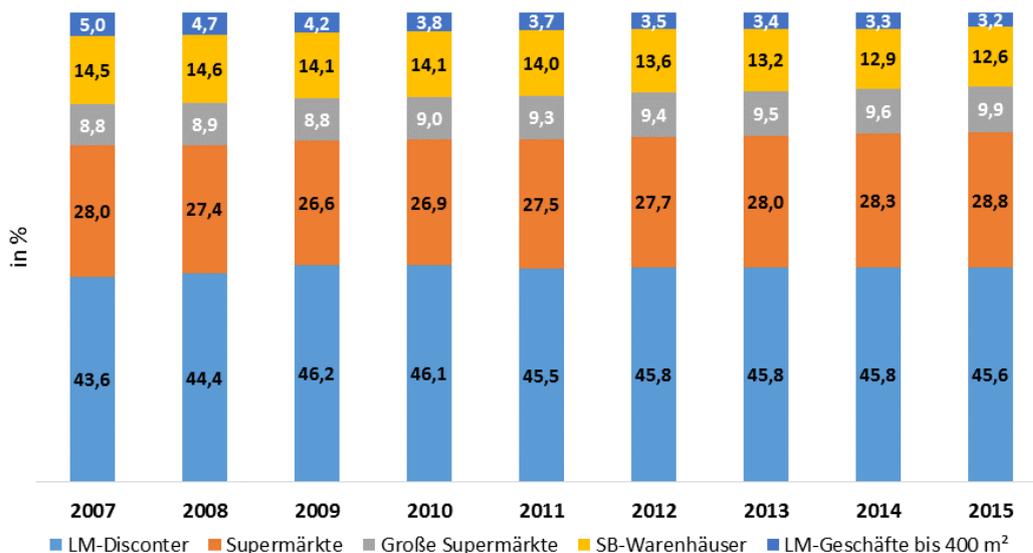
G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁵ Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen **Betriebstypen** kurz dargestellt:

Supermarkt:

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

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.“⁶

„Lebensmitteldiscounter:

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

3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2016, S. 334.

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2016, Köln 2016, S. 332.

(vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I- bzw. 12 % dem Nonfood II-Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁷ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁸

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 771 m ² Verkaufsfläche)		Supermarkt (Ø 975 m ² Verkaufsfläche)		Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² Verkaufsfläche)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	75	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	25	9.290	37
Einzelhandel insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016.

4. Der Anbieter Netto

Netto-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächen-erweiterung in der Regel auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden.

Der Anbieter Netto offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %)⁹. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Mit rd. 4.000 Standardartikel liegt Netto damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf, die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 770

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁸ Quelle: EHI handelsdaten 2016.

⁹ Firma Netto 2017, www.netto-online.de/unser-konzept.chtm.

m² Verkaufsfläche, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,1 Mio. € je Filiale¹⁰. Der Umsatzschwerpunkt liegt ebenfalls mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment¹¹.

Entscheidend für die Bewertung des zu erweiternden Netto-Marktes sind somit folgende Punkte:

- /// Die Aktionsartikel wechseln zwar immer wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- /// Alle Systemwettbewerber von Netto (Lebensmitteldiscountmärkte) verfolgen ähnliche Strategien, d. h., das Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Siershahn und der Region dar.
- /// Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h., der spezielle Markt in Siershahn unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem geplanten Netto-Markt am Standort Konrad-Adenauer-Platz in Siershahn von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung.¹² Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort Konrad-Adenauer-Platz in Siershahn v. a. dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Filialen von Netto.

¹⁰ Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017.

¹¹ Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München führen Netto Märkte durchschnittlich rund 3.500 Artikel. Der auf Nonfood I- und -II-Artikel entfallende Umsatzanteil beträgt ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

¹² Die zu prüfende maximale Verkaufsfläche von 1.520 m² für den Netto-Markt stellt insofern eine Besonderheit dar, dass sie deutlich über den üblichen Märkten von Netto liegt, auch gegenüber neuen Filialen. In der Regel erweitert Netto Bestandsstandorte auf eine Größenordnung zwischen ca. 1.000 und 1.300 m² Verkaufsfläche

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Siershahn

Die Ortsgemeinde Siershahn, welche zum Westerwaldkreis gehört, ist Teil der Verbandsgemeinde Wirges und liegt im östlichen Bereich des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 ist die Ortsgemeinde nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Wirges, südöstlich der Ortsgemeinde. Nachbargemeinden wie Mogendorf im Nordwesten, Vielbach, Helferskirchen und Leuterod im Norden bzw. Osten sowie im Süden die Ortsgemeinde Ebernhahn sind ebenfalls nicht als zentrale Orte ausgewiesen. Nächstgelegene Grundzentren sind Ransbach-Baumbach im Südwesten und Selters im Norden. Oberzentrum ist die Stadt Koblenz, welche in rd. 30 km südwestlicher Entfernung liegt.

Insgesamt umfasst das **Gemeindegebiet der Verbandsgemeinde Wirges**, der die Ortsgemeinde Siershahn zugehörig ist, auf einer Fläche von ca. 57 km² zwölf Ortsgemeinden, die teilweise räumlich weit voneinander getrennt liegen. Der Großteil der Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe sowie der Mittelpunkt der Verbandsgemeinde befinden sich in der Kernstadt Wirges (u. a. Rathaus, Schulen, Kindergarten, Sporthalle, Seniorenheim, Ärzte). Das Siedlungsgebiet der Verbandsgemeinde zeichnet sich in erster Linie durch seinen kompakte Kernstadt Wirges und den räumlich davon abgesetzten Ortsgemeinden aus.

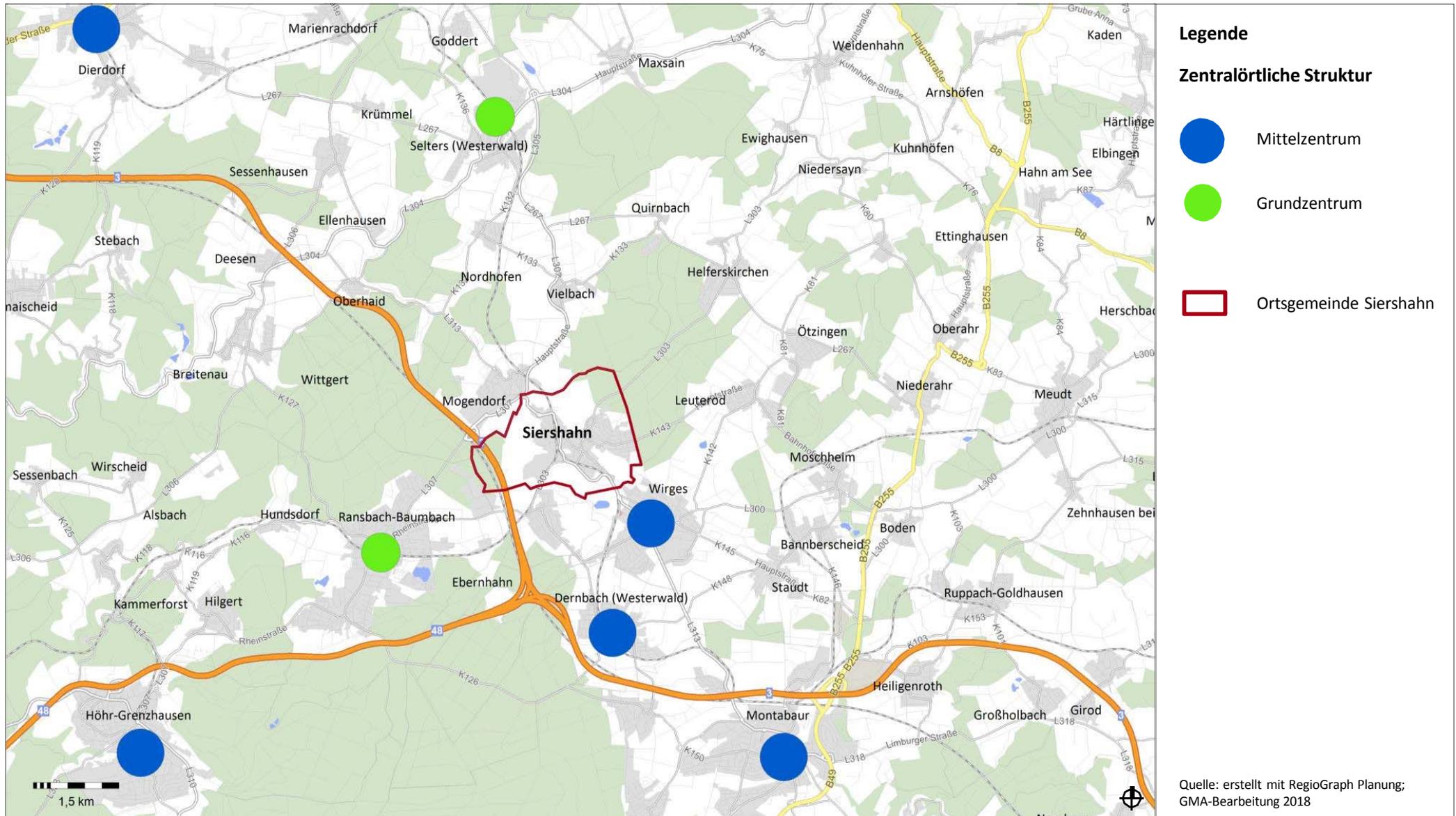
Das **Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Siershahn** befindet sich nordwestlich der Kernstadt Wirges, östlich der Autobahn A 3. Siedlungsstrukturell ist die Ortsgemeinde überwiegend von Wohnbaunutzung geprägt, im nördlichen Bereich sowie im Südwesten und -osten der Ortsgemeinde befinden sich zudem Gewerbegebiete. Daneben teilt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eisenbahnstrecke der Unterwesterwaldbahn das Gemeindegebiet in zwei Bereiche, mit dem Siedlungsschwerpunkt östlich der Schienentrassen. In dem südwestlich gelegenen Gewerbebereich befindet sich unter anderem das Werksgelände der STEULER-KCH GmbH. Im Norden und Westen prägen zudem Tongruben, im Süden eine ehemalige Tongrube das Siedlungsbild.

Anfang 2018 verfügte die Ortsgemeinde Siershahn über eine **Einwohnerzahl** von 3.016 Einwohnern¹³ und verzeichnete in den Jahren zuvor eine insgesamt steigende **Bevölkerungsentwicklung**. Die Einwohnerzahl stieg dabei von 2.885 im Jahr 2010 auf 3.016 im Jahr 2018 (+ ca. 5 %)¹⁴.

¹³ Quelle: Einwohnermeldeamt der Verbandsgemeinde Wirges, Bevölkerungsstand am 30.01.2018

¹⁴ Quelle: Einwohnermeldeamt der Verbandsgemeinde Wirges, Bevölkerungsstand jeweils zum 31.12.

Karte 1: Lage von Siershahn und zentralörtliche Struktur in der Region



In der Verbandsgemeinde Wirges leben derzeit ca. 20.230 Einwohner. Mit rd. 15 % Anteil an der Gesamtbevölkerungszahl ist Siershahn nach der Stadt Wirges der bevölkerungsstärkste Ort in der Verbandsgemeinde.

Tabelle 2: Bevölkerungszahl der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Wirges

Gemeinde	Einwohner abs.	Anteil in %
Siershahn	3.016	15 %
Stadt Wirges	5.539	27 %
Bannberscheid	678	3 %
Dernbach	2.589	13 %
Ebernhahn	1.271	6 %
Helferskirchen	1.227	6 %
Leuterod	884	4 %
Mogendorf	1.323	7 %
Moschheim	777	4 %
Niedersayn	187	1 %
Ötzingen	1.430	7 %
Staudt	1.313	6 %
Verbandsgemeinde Wirges gesamt	20.234	100 %

Quelle: Verbandsgemeinde Wirges, Stand 30.01.2018, GMA-Darstellung 2018

In Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl ist darauf hinzuweisen, dass derzeit die Erschließung von 34 Bauplätzen in südöstlicher Richtung, im Bereich Im Wiesengrund, auf den heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfindet.¹⁵ Auf den Bauplätzen sind jeweils bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen. Daneben werden nach Angaben der Verbandsgemeinde Wirges im Westen der Ortsgemeinde Siershahn im Bereich Poststraße / Bergstraße, auf dem Gelände der alten Berggartenschule, weitere sechs Baugrundstücke realisiert.¹⁶ Somit ist auch weiterhin mit steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Unter **verkehrlichen Aspekten** ist Siershahn vor allem über die Autobahn A 3 gut an den überregionalen Straßenverkehr angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist in Mogendorf, etwa zwei Kilometer westlich von der Ortsgemeinde Siershahn entfernt. Daneben durchqueren die Landstraßen L 313 und L 303 das Gemeindegebiet. Zusammen mit der Kreisstraße K 143 verbinden die Landstraßen die Ortsgemeinde mit den umliegenden Orten und schaffen so eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Eisenbahnstrecke Unterwesterwaldbahn, auf der Züge der Regionalbahn 29 täglich im Stundentakt verkehren, verbindet

¹⁵ Quelle: Planeo Ingenieure, Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Im Wiesengrund II, Teilabschnitt 1“, Februar 2014

¹⁶ Quelle: https://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/westerwald_artikel,-abriss-alte-berggartenschule-in-siershahn-ist-fast-geschichte-_arid,1579404.html, Stand: 31.01.2018

Siershahn u. a. mit Wirges, Montabaur, Elz-Süd, Diez-Ost und Limburg an der Lahn. Zudem verbinden mehrere Buslinien die Ortsgemeinde mit den Orten in der Umgebung.

Die **Einzelhandelsstruktur** bzw. **das Einzelhandelsangebot** von Siershahn wird im Wesentlichen durch den Netto Lebensmitteldiscounter im Kernbereich der Ortsgemeinde geprägt. Neben dem Lebensmittelmarkt befinden sich ein Getränkemarkt sowie wenige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen im Ortsgemeindegebiet (u. a. Bäckerei, Apotheke, Schuh- und Orthopädiegeschäft, Deko-Geschäft). Daneben ergänzen sonstige verbrauchernahe Nutzungen das Angebot der Ortsgemeinde (u. a. Friseur, Volksbank, Fahrschule, Zahnarzt). Das Kaufkraftniveau in der Ortsgemeinde liegt mit einem Index von 97,9 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0)¹⁷.

Als **Wirtschaftsstandort** verfügt Siershahn trotz seiner geringen Einwohnerzahl aufgrund der Unternehmen in den Gewerbegebieten über eine beträchtliche Bedeutung (zurzeit ca. 1.259 Beschäftigte am Arbeitsort). Bei derzeit ca. 1.141 Einpendlern und ca. 958 Auspendlern ergibt sich ein deutlicher Einpendlerüberschuss (+ 183)¹⁸, der die Bedeutung der Ortsgemeinde als Arbeitsplatzstandort verdeutlicht.

Aufgrund der Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf die Ortsmitte von Siershahn kann ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB identifiziert werden. Aus Gutachtersicht umfasst dieser den Konrad-Adenauer-Platz und wird im Norden vom Netto-Gebäude, im Westen von der Friedensstraße, im Osten von der Straße Im Wiesengrund und im Süden von der Hauptstraße inkl. der an den Straßen vorhandenen Nutzungen begrenzt. Städtebaulich ist die Ortsmitte v. a. durch eher kleinstrukturierte Gebäudeformen mit unterschiedlichen Baustilen und verhältnismäßig engen Straßenquerschnitten geprägt.

Als Magnetbetrieb für den **zentralen Versorgungsbereich** mit überörtlicher Versorgungsbedeutung fungiert der Netto Lebensmitteldiscounter am Konrad-Adenauer-Platz. Auf dem zentralen Platz sowie den direkt angrenzenden Straßen befinden sich neben kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Apotheke, Schuh- und Orthopädiegeschäft, Deko-Geschäft, Lotto-Toto-Geschäft) des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auch ergänzende Nutzungen (u. a. Friseur, Zahnarzt, Kosmetikstudio, Fahrschule, Volksbank, Rechtsanwaltsbüro, Heilpraktiker). Darüber hinaus gibt es in der Straße Im Wiesengrund den Getränkehandel Schenkelberg.

¹⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016.

¹⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017.

Foto 1: Der Konrad-Adenauer-Platz aus nördlicher Richtung



GMA-Aufnahmen Januar 2018

Foto 2: Nutzungen am Konrad-Adenauer-Platz



Foto 3: Netto-Markt als Magnetbetrieb am Konrad-Adenauer-Platz



GMA-Aufnahmen Januar 2018

Foto 4: Zahnarztpraxis und leerstehende ehemalige Schlecker-Filiale



2. Mikrostandort Konrad-Adenauer-Platz

Der Vorhabenstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes liegt in der Ortsmitte der Ortsgemeinde Siershahn, im nördlichen Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes, zwischen Friedenstraße im Westen und Süden sowie der Straße im Wiesengrund im Osten. Der Lebensmitteldiscounter liegt dabei vom Platz Richtung Nordosten rückversetzt, mit Stellplatzangebot nord- sowie südwestlich anschließend.

Unmittelbar westlich und nördlich des Projektstandortes schließt Wohnbebauung an das Netto-Grundstück an. Östlich des Marktes befindet sich zunächst ebenfalls Wohnnutzung, bevor südöstlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Süden des Projektstandortes befindet sich der zentrale Konrad-Adenauer-Platz mit weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen. Nördlich des Konrad-Adenauer-Platzes schließt ebenfalls überwiegend Wohnnutzung an.

Foto 5: Heutiger Netto-Markt aus südwestlicher Richtung

GMA-Aufnahmen Januar 2018

Foto 6: Zufahrt zum Konrad-Adenauer-Platz aus nordwestlicher Richtung

Für den Standort des Lebensmitteldiscounters lässt **sich angesichts seiner zentralen Lage im Ortskern eine nur suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit** per Pkw über die Friedensstraße bzw. den Konrad-Adenauer-Platz konstatieren. Die überörtliche Erreichbarkeit gestaltet sich aufgrund der Ortskernlage des Marktes als unkomfortabel, da die Hauptstraße – also die West-Ost-Verkehrsachse – nicht direkt am Markt vorbeiführt. Trotz seiner integrierten Lage im Ortskern Siershahns stellen sich die Anfahrbarkeit des Marktes dennoch als gut und die Zufahrtssituation als übersichtlich dar. Das Stellplatzangebot ist ausreichend dimensioniert, jedoch schränkt die hohe Baumbepflanzung die Stellplatzflächen ein und prägt das Gesamtbild des Marktes.

Für nicht-motorisierte Kunden ist der Lebensmittelmarkt gut zu erreichen. Durch die Bushaltestelle Konrad-Adenauer-Platz besitzt der Standort über eine sehr gute Erreichbarkeit per ÖPNV, zumal die Haltestelle von mehreren Buslinien in unterschiedlicher Taktung angefahren wird, die den Standort u. a. mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Straßenbegleitende Fußgängerwege in den umliegenden Straßen sowie die Ortskernlage des Marktes führen zu einer sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit des Netto-Discounters. Daneben ist die Erreichbarkeit per Fahrrad aufgrund der gemäßigten Verkehrssituation sowie der verkehrsberuhigten Bereiche rund um den Konrad-Adenauer-Platz gut möglich.

3. Fazit der Standortbewertung

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

Positive Standortfaktoren:

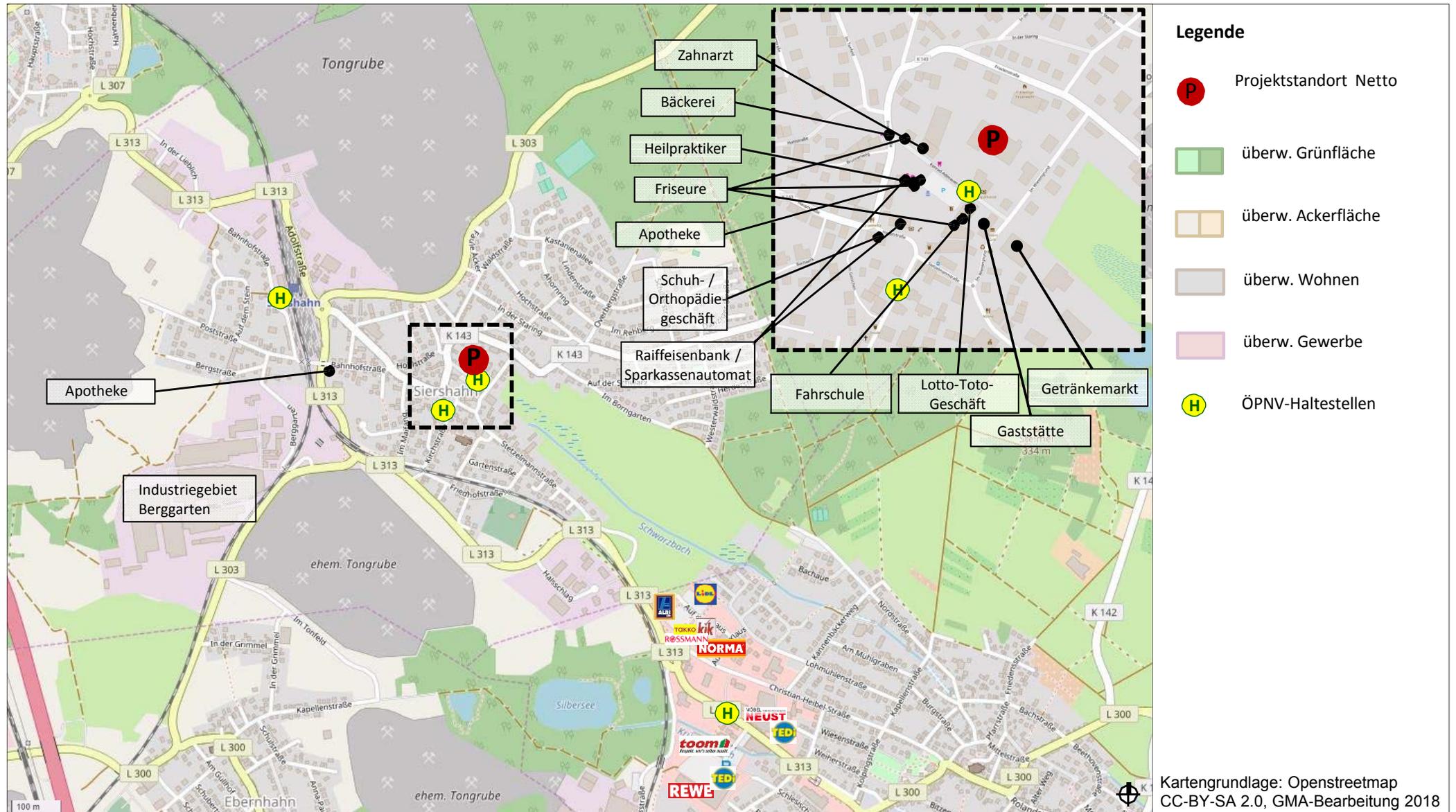
- + voll integrierte Lage im Ortskern (faktischer zentraler Versorgungsbereich) mit direktem Anschluss an vorhandene Wohngebiete
- + langjährig eingeführter Versorgungsstandort im Ortskern
- + ausreichende verkehrliche Erreichbarkeit per PKW aus dem Ortsgemeindegebiet
- + sehr gute Erreichbarkeit des Marktes auch für nicht motorisierte Kunden aus dem eigenen Gemeindegebiet
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestelle in direkter Nähe (Bushaltestelle am Konrad-Adenauer-Platz)
- + Standortvorteile durch ergänzende Nutzungen und kleinteiligem Einzelhandel im direkten Umfeld

Negative Standortfaktoren:

- begrenztes Einwohnerpotenzial von Siershahn selbst (rd. 3.020 EW)
- Siershahn ist im Regionalen Raumordnungsplan nicht als zentraler Ort ausgewiesen

Zusammenfassend lassen sich die Standortbedingungen am Standort Konrad-Adenauer-Platz in der Ortsgemeinde Siershahn für den Netto-Markt als gut bewerten. Anzumerken ist, dass sich der Planstandort nicht in einem zentralen Ort, jedoch in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich befindet. Gleichzeitig handelt es sich bei dem Standort um einen wichtigen und etablierten Versorgungsstandort im Angebotsgefüge der Ortsgemeinde, welcher die Grundversorgung sichert und sehr gut zu Fuß und per ÖPNV erreichbar ist. Um die Filiale an zeitgemäße Anforderungen an Lebensmittelmärkte bezüglich des Marktauftrittes sowie der Verkaufsflächenausstattung anzupassen, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Rahmen einer Modernisierung vorgesehen. Diese stärkt den Standort und sichert langfristig die Versorgung der Siershahner Bevölkerung.

Karte 2: Lage des Planstandortes und wesentliche Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Siershahn



III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des Netto-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Netto-Filialen und anderer Lebensmittelmärkte)
- /// Attraktivität des Makrostandorts Siershahn und des Mikrostandorts, Pendlerbeziehungen und generelle Einkaufsorientierungen im Untersuchungsraum
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹⁹.

Die Marktreichweite des zu erweiternden Marktes in das Umland wird v. a. durch andere Lebensmittelmärkte begrenzt. Erfahrungsgemäß wirken insbesondere die Standorte anderer attraktiver Lebensmitteldiscounter sowie andere Netto-Filialen im Umland einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts (vgl. hierzu die Wettbewerbsdarstellung in Kapitel IV).

Da sich das Sortimentsspektrum der Netto-Filiale durch die Flächenerweiterung voraussichtlich nicht verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich ihre Marktbedeutung durch die geplante Erweiterung vergrößert. Daher entspricht das Einzugsgebiet des erweiterten Markts dem des Betriebs in seiner bisherigen Größe.

¹⁹ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich für den Vorhabenstandort ein Kern-einzugsgebiet abgrenzen, welches sich vor allem auf die Ortsgemeinde Siershahn sowie auf die nordwestlich von Siershahn gelegene Ortsgemeinde Mogendorf erstreckt. Ergänzend kann in einem gewissen Maß auch mit Kunden aus den nördlich bzw. nordöstlich liegenden Ortsgemeinden Helferskirchen, Niedersayn, Ötzingen und Leuterod sowie aus dem südlich gelegenen Ebernhahn gerechnet werden (vgl. Karte 3).

Insgesamt folgt daraus folgendes Kundenpotenzial (vgl. Karte 3).

Zone I	Siershahn	rd. 3.020 Einwohner
Zone II	Mogendorf	rd. 1.320 Einwohner
Zone III	Helferskirchen, Ötzingen, Leuterod, Niedersayn, Ebernhahn	rd. 5.000 Einwohner
Gesamt		rd. 9.340 Einwohner. ²⁰

Das Einzugsgebiet erstreckt sich somit komplett auf Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wirges. Daneben werden aufgrund der Arbeitsplatzbedeutung oder auch durch Zufallskunden (Besucher, Touristen) gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus den weiter umliegenden Kommunen zum Planstandort auftreten. Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das **Bevölkerungspotenzial** im Einzugsgebiet umfasst derzeit insgesamt ca. 9.330 Einwohner. Die **Kaufkraftberechnung** erfolgt unter Verwendung der o. g. Bevölkerungszahlen, der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten sowie aktueller Pro-Kopf-Ausgaben. In Siershahn beträgt die Kaufkraftkennziffer aktuell ca. 97,9 und liegt damit um rd. 2,1 % unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). In den sonstigen Ortsgemeinden des Einzugsgebietes liegt die Kaufkraftkennziffer zwischen ca. 93,5 und ca. 103,1.²¹

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. € 5.570**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

²⁰ Quelle Einwohnerdaten: Verbandsgemeinde Selters, Stand 31.16.2016, Verbandsgemeinde Wirges, Stand 30.01.2018

²¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Leuterod bei 101,2, in Ötzingen bei 103,1, in Helferskirchen bei 97,2, in Niedersayn bei 93,5 und in Ebernhahn bei 100,8.

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035
- /// Nichtlebensmittel ca. € 3.535.

Aufgrund des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für das Einzugsgebiet des **erweiterten Lebensmittelmarktes in Siershahn** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von **rd. 18,8 Mio. €**, davon entfallen

- /// auf Zone I (Siershahn) ca. 6,0 Mio. €
- /// auf Zone II (Mogendorf) ca. 2,6 Mio. €
- /// auf Zone III (Helferskirchen, Ötzingen, Leuterod, Niedersayn, Ebernhahn) ca. 10,2 Mio. €

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Siershahn und Umgebung, die im Januar 2018 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Erweiterungsobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des Netto-Markts ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet von Siershahn

In der Standortgemeinde Siershahn befinden sich neben dem zu erweiternden Netto-Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei im Vorkassenbereich keine weiteren wettbewerbsrelevanten Lebensmittelanbieter. Die einzigen sonstigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in Siershahn sind die Bäckerei Frank Remy und der Getränkemarkt Schenkelberg in der Ortsmitte sowie ein Hofladen im nördlichen Gemeindegebiet. Somit sichert der vorhandene Netto Lebensmitteldiscounter die Grundversorgung in der Ortsgemeinde.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden

Von den umliegenden Städten und Gemeinden weist besonders das Mittelzentrum Wirges eine sehr gute Ausstattung mit großflächigen Lebensmittelmärkten auf, aber auch die Grundzentren Selters und Ransbach-Baumbach verfügen über eigene Lebensmittelmärkte, die im Hinblick auf die vorliegende Analyse relevant sind. In Tabelle 3 und Karte 3 sind die wesentlichen Wettbewerber ab ca. 400 m² Verkaufsfläche in den benachbarten Städten und Gemeinden dargestellt. In den einzelnen Nachbarorten von Siershahn stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation wie folgt dar:

Die Stadt **Wirges** weist im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine gute Ausstattung auf. Strukturprägende Lebensmittelanbieter sind ein Rewe-Center sowie die Lebensmitteldiscounter Netto, Norma, Lidl und Aldi.

Die meisten Lebensmittelanbieter befinden sich im nordwestlichen Gewerbegebiet der Stadt Wirges und profitieren von ihrer Nähe zueinander oder zu sonstigen Einzelhandelsangeboten. So befindet sich das Rewe-Center in einem Verbundstandort, bestehend aus der Hüter-Einkaufspassage, einem toom Baumarkt sowie einem Adler Textilgeschäft und kann entsprechend Vorteile aus seiner Lage in der Einzelhandelsag-

glomeration ziehen. Das Center selbst weist einen modernen Marktauftritt mit Bäckerei, Blumengeschäft und Hermes Paketshop im Vorkassenbereich auf. Daneben befinden sich im angrenzenden Hüter-Center weitere Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Textilgeschäfte, Schuhgeschäfte, T€Di, Zoogeschäft) sowie zahlreiche Komplementärnutzungen (u. a. Reinigung, Kosmetik- und Nagelstudio, Friseur). Durch die Lage an der Samoborstraße verfügt der gesamte Standort über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie über ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Norma befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zueinander. Während der Norma Lebensmitteldiscounter über einen durchschnittlichen Marktauftritt verfügt, weisen sowohl Aldi als auch Lidl einen modernen Marktauftritt auf. Zwar weist der Norma-Markt mit rd. 600 m² Verkaufsfläche eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung auf, jedoch teilt er sich ein Gebäude mit einer Bäckerei sowie einer Metzgerei und profitiert von diesen Einzelhandelsbetrieben. Dagegen liegen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in direkter räumlicher Nähe zu einem Fachmarktzentrum (kik, Rossmann, Takko) und können sich die dadurch entstehenden Synergieeffekte zunutze machen.

Als einziger Lebensmittelmarkt befindet sich der Netto Lebensmitteldiscounter im östlichen Siedlungsgebiet der Stadt. Der Markt selbst verfügt über einen zeitgemäßen bis modernen Marktauftritt und über ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem ergänzt eine Bäckerei im Vorkassenbereich das Angebot am Standort.

- Im **Grundzentrum Selters**, rd. 7 km nördlich des Vorhabenstandortes, sind als strukturprägende Anbieter ein Rewe Supermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi vorhanden. Während der Rewe Supermarkt als siedlungsräumlich integriert gesehen werden kann und sich in einem modernen Marktauftritt mit ausreichender Stellplatzkapazität in einem Verbundstandort mit diversen Einzelhandelsnutzungen (u. a. AWG Modecenter, K+K Schuhcenter, Ernsting's family, Center-Shop) präsentiert, befinden sich die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl in dezentraler Lage im Norden des Siedlungsgebietes der Stadt Selters. Der Aldi-Markt liegt in einem Verbundstandort mit einem Rossmann Drogeriemarkt und weist einen modernen Marktauftritt mit ausreichendem Stellplatzangebot auf. Der weiter nördlich liegende Lidl-Markt weist einen zeitgemäßen Marktauftritt auf und verfügt über eine in das Gebäude integrierte Metzgerei sowie über ausreichende Stellplatzkapazitäten. Aufgrund der Distanz zum Planvorhaben sowie aufgrund der starken Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment sind kaum Auswirkungen auf die Anbieter in Selters zu erwarten.

- Im **Grundzentrum Ransbach-Baumbach** sind mit Penny, Rewe, Edeka, und Aldi vier projektrelevante Wettbewerber vorhanden. Die Märkte präsentieren sich in zeitgemäßen bis modernen Marktauftritten und profitieren aus ihrer Nähe zu ergänzenden Einzelhandelsbetrieben. Alle Märkte befinden sich zwischen den beiden Siedlungskörpern von Ransbach und Baumbach, weisen durch die Nähe zur örtlichen Hauptverkehrsachse (Rheinstraße) eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf und verfügen über ein ausreichendes Stellplatzangebot. Gleichzeitig befinden sich die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum.²² Daneben sind im zentralen Versorgungsbereich ein ethnischer Lebensmittelmarkt sowie diverse Anbieter des kleinflächigen Lebensmittelhandwerks (u. a. Spezialitätengeschäfte, Bäckerei, Metzgerei, Kiosk) ansässig. Aufgrund der Distanz zum Vorhabenstandort sowie der topographischen Gegebenheiten sind durch die geplante Erweiterung in Siershahn kaum Auswirkungen auf die Anbieter in Ransbach-Baumbach bzw. den dortigen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Gleichzeitig wirkt sich die Präsenz der großflächigen Märkte einschränkend auf die Größe des Einzugsgebiets des Planvorhabens in Siershahn aus.

Hinzuweisen ist daneben auf die aktuell Planung im Grundzentrum, die die Verlagerung des Edeka-Marktes von der Marktstraße in einen Neubau auf das Eckgrundstück Rheinstraße/ Pleurtuit-Straße vorsieht. Im Zuge dessen soll der Markt von rd. 1.000 m² auf künftig max. rd. 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Daneben ist laut aktuellem Nutzungskonzept die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche im Verbundstandort mit dem Edeka Supermarkt geplant.

- Neben den genannten Hauptwettbewerbern sind diverse weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in den umliegenden Gemeinden ansässig. Hierzu gehören Getränkemärkte, Spezialanbieter (Geschäfte für ausländische Lebensmittel, Käse, Reformwaren, Süßwaren und Tee), kleine Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei- und Metzgereibetriebe und Tankstellen. Diese führen jedoch nur ein spezialisiertes bzw. eingeschränktes Warenangebot und weisen kaum Konzeptüberschneidungen mit Netto auf.

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der **Ortsgemeinde Siershahn** ist neben dem zu erweiternden Netto Lebensmitteldiscounter kein weiterer wettbewerbsrelevanter Anbieter vorhanden. Die sonstigen Lebensmittelanbieter (Bäckerei, Hofladen, Getränkehandel) nehmen keine wesentliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde ein, da sie nur ein spezialisiertes Sortiment anbieten.

²² BBE, Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach – Entwurfsfassung, 2014

Außerhalb von Siershahn begrenzen neben den zunehmenden Distanzen v. a. die Wettbewerbsstandorte in Wirges, Selters und Ransbach-Baumbach die möglichen Marktwirkungen des Vorhabens. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen außerhalb von Siershahn werden in erster Linie mit diesen Orten eintreten, da sich in diesen die nächstgelegenen Wettbewerber im Umland befinden.

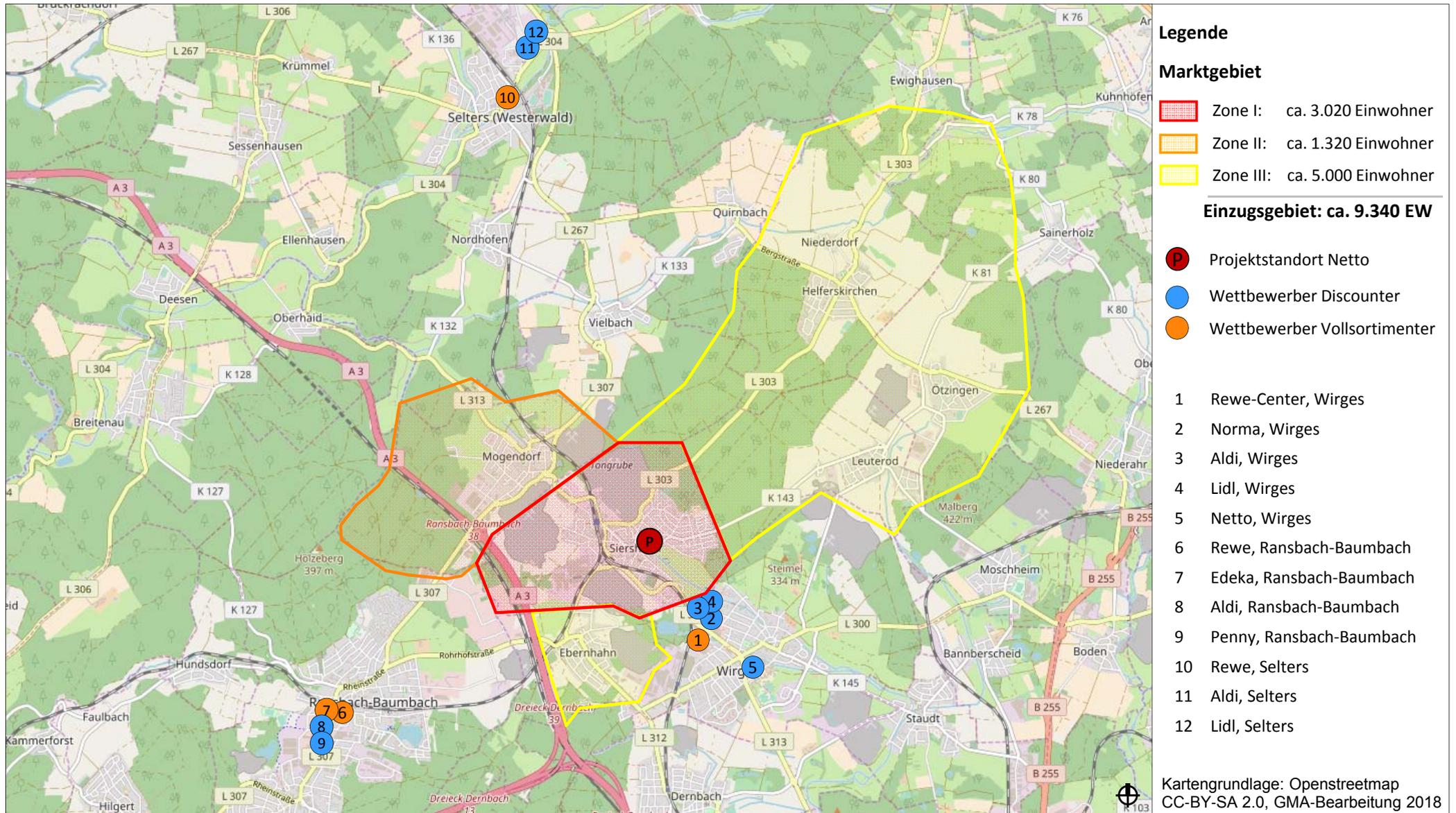
Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt in Siershahn (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² Verkaufsfläche)

Nr.	Ort	Name	Adresse	Betriebstyp	VK-in m ²	Lage	Entfernung zum Planstandort in km*
1	Wirges	REWE-Center	Samoborstraße 5	Großer Supermarkt	3.500 – 4.000	Ortsrandlage	1,5
2	Wirges	Norma	Auf der Klaus 1	Discounter	400 – 800	Gewerbegebietslage	1,5
3	Wirges	Lidl	Auf der Klaus 10	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	1,7
4	Wirges	Aldi	Auf der Klaus 7	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	1,7
5	Wirges	Netto	Südstraße 11	Discounter	400 – 800	Integriert	2,1
6	Ransbach-Baumbach	Rewe	Rheinstraße 78	Supermarkt	1.000 – 1.500	Gewerbegebietslage	5,1
7	Ransbach-Baumbach	Edeka	Marktplatz 16	Supermarkt	800 – 1.000	Integriert	5,2
8	Ransbach-Baumbach	ALDI	Haselstraße 26	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	5,3
9	Ransbach-Baumbach	Penny	Pleurtuit-Straße 9	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	5,4
10	Selters	Rewe	Bahnhofstraße 31	Supermarkt	2.000 – 2.500	integriert	7,3
11	Selters	Aldi	Luisenstraße 21	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	8,4
12	Selters	Lidl	Hammermühler Weg 5	Discounter	800 – 1.000	Gewerbegebietslage	8,4

*Nach OpenStreetMap Routenberechnung

GMA-Erhebung Januar 2018

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber in Siershahn und der Umgebung (Anbieter ab ca. 400 m² VK)



V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des erweiterten Netto Lebensmittelmarktes wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Erweiterung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die wettbewerblichen sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (=Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 4 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Für den Netto-Markt ist aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals als alleiniger Lebensmittelmarkt, die zu prüfende Größenordnung sowie der voll integrierten Lage in der Ortsmitte ein relativ hoher Marktanteil in Siershahn zu erwarten (ca. 35 % bei Nahrungs- und Genussmitteln). In der Ortsgemeinde Mogendorf ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie des Nichtvorhandenseins eines Lebensmittelmarktes vor Ort ebenfalls von einem vergleichsweise hohen Marktanteil auszugehen (rd. 20 %). Dieser ist jedoch niedriger als in Siershahn, da dort die Bevölkerung, wenn sie ohnehin zum Lebensmitteleinkauf fahren muss, eher besser ausgestattete Standorte in Ransbach-Baumbach oder Wirges aufsuchen wird. Für Zone III des Einzugsgebietes, in der ebenfalls Mehrfachorientierungen auf andere Einzelhandelsstandorte vorliegen, ergibt sich ein Marktanteil von 10 %.

Einschließlich der Umsätze mit auswärtigen Kunden (Umsatzanteil für Streukunden rd. 15 %) sowie Umsätzen mit Nichtlebensmitteln (Umsatzanteil ca. 13 %) errechnet sich **für den erweiterten Netto-Markt eine Umsatzerwartung von rd. 4,9 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). In Bezug auf die projektierte Fläche von rd. 1.520 m² Verkaufsfläche ergibt sich hieraus für den künftigen Netto-Markt eine Flächenproduktivität von ca. 3.240 € je m² Verkaufsfläche.

Dieser Wert liegt deutlich unter dem Durchschnitt für Netto-Filialen in Deutschland. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.520 m² liegt der projektierte Markt jedoch auch rd. 750 m² über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten, also fast doppelt so hoch. Es ist handelswissenschaftlich unbestritten, dass der Umsatz nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. Hier wäre von Seiten von Netto zu prüfen, ob dies unter betriebswirtschaftlichen Aspekten an diesem Standort abbildbar ist. Aus Gutachtersicht wäre auch eine geringere Verkaufsflächenerweiterung denkbar.

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes

Umsatzherkunft		Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €
Zone	Ortsgemeinde			
I	Siershahn	6,0	35 %	2,1
II	Mogendorf	2,6	20 %	0,5
III	Leuterod, Ötzingen, Helferskirchen, Niedersayhn, Ebernhahn	10,2	10 %	1,0
Einzugsgebiet		20,9	-	3,6
Streuumsätze (Anteil ca. 15 %)				0,6 – 0,7
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel				4,3
Umsatz Nonfood (Anteil ca. 13 %)				0,6 – 0,7
Umsatzerwartung insgesamt				4,9

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

2. Umsatzzuwachs durch die Erweiterung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt, denn der Netto-Markt ist bereits seit längerer Zeit am Standort etabliert. Der Umsatzzuwachs des Netto Lebensmittelmarktes wird angesichts der hohen Flächenerweiterung um ca. 95 % (1.520 m²: 800 m²) nicht proportional erfolgen. Die Bestandsumsätze von Netto (ca. 3,0 Mio. €, davon ca. 2,6 Mio. € bei Lebensmitteln) sind als wettbewerbsneutral zu bewerten, da sie bereits heute am Standort erzielt werden. Die Erweiterung des Netto-Marktes wird einen Umsatzanteil von ca. 1,9 Mio. € neu generieren, davon ca. 1,6 – 1,7 Mio. € bei Lebensmitteln.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Etablierung von Einzelhandelsobjekten löst Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt dabei einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und ggf. städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Vorhabens dar.

In die Berechnung fließen die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (als Attraktivitätsfaktor) sowie die Distanz zum Planstandort (als Widerstandsfaktor) ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Standorte, welche die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Demnach sind v. a. Discounter sowie besonders nahe gelegene Lebensmittelmärkte von dem Vorhaben betroffen.

Der Markteintritt des erweiterten Netto-Marktes in Siershahn und die damit verbundene Umsatzerwartung von insgesamt ca. 4,3 Mio. € im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** würden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen auslösen:

- /// Etwa 2,6 Mio. € werden von dem Netto-Markt Bereich Nahrungs- und Genussmittel schon heute erzielt, bleiben also ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- /// In der Standortgemeinde Siershahn befinden sich keine wettbewerbsrelevanten Anbieter, weswegen keine gutachterlich quantifizierbaren Wirkungen ausgelöst werden.
- /// Rund 1,4 – 1,5 Mio. € der Umsatzerwartung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gehen aufgrund von Kundenrückführungseffekten sowie verstärkter Kaufkraftbindung zu Lasten von Anbietern in den umliegenden Städten Wirges, Ransbach-Baumbach und Selters. Diese Kaufkraftumlenkungen lösen Umsatzrückgänge an anderen Standorten, v. a. bei Lebensmittelmärkten in Wirges aus.

Rund 0,2 Mio. € werden durch vermehrte Kaufkraftzuflüsse von Kunden aus Nachbarkommunen bzw. von zusätzlichen Streukunden erzielt. Tabelle 5 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumlenkungen, die die Erweiterung des Netto-Marktes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auslösen wird. Die Umsatzumlenkungen werden in erster Linie die Anbieter in Wirges (Aldi, Lidl, Norma, Rewe, Netto) betreffen, außerdem marginal Lebensmittelmärkte in Ransbach-Baumbach (Aldi, Penny, Edeka, Rewe) und Selters (Rewe, Aldi, Lidl). Keiner dieser Standorte wird durch das Vorhaben Umsatzverluste hinnehmen müssen, die ein Marktausscheiden der Anbieter aufgrund der Erweiterung des Netto-Marktes zur Folge hätte. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden wegen der geringen Umsatzumverteilungsquoten sowie der überwiegenden Lage der Hauptwettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und der teilweise erheblichen Distanzen zu dem Planvorhaben nicht zu erwarten sein.

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Orte	in Mio. €	in %
Siershahn	~	~
Wirges	1,0	3 – 4
Ransbach-Baumbach (ZVB Hauptzentrum)	0,2 – 0,3	1 – 2
Selters	0,2	1
Sonstige Orte	0,2	--
Summe insgesamt	1,6 – 1,7	--

~ = unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze

GMA-Berechnung 2018

Im **Nonfoodbereich** sind für das Vorhaben kaum nachweisbare Auswirkungen zu erwarten, da auch der erweiterte Lebensmitteldiscounter ein eher geringes Nonfood-Angebot offerieren wird. Zudem verteilen sich Auswirkungen der Erweiterung in den Nonfood-Sortimenten auf eine Vielzahl von Sortimenten (Drogeriewaren, Heimtierbedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren etc.) und Anbietern. In der Hauptsache werden andere Lebensmittelmärkte betroffen sein, da diese ähnliche Nichtlebensmittel-Artikel vertreiben; Fachanbieter werden dagegen kaum tangiert. Aus diesen Gründen werden evtl. auftretende Umsatzumverteilungswirkungen bei den einzelnen Betrieben äußerst gering ausfallen. Negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

4.1 Auswirkungen in Siershahn

Die Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Siershahn, die aus der Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters resultieren, liegen unter einer gutachterlich nachweisbaren Grenze und lassen keine Verschiebungen im örtlichen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge erwarten. So werden die in Siershahn ansässigen Anbieter (Bäckerei, Hofladen, Getränkemarkt) aller Voraussicht nach nur begrenzte Auswirkungen zu erwarten haben, da sie über ein spezialisiertes Sortiment verfügen und da bereits am heutigen Standort ein Netto Lebensmitteldiscounter mit integrierter Bäckerei ansässig ist. Umsatzzuwächse sind bei der im Markt geplanten Bäckerei v. a. im gastronomischen Bereich zu erwarten.

Insgesamt sind aus dem Vorhaben **keine negativen Folgen für die Versorgungsstruktur** von Siershahn erkennbar. Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da es der Stabilisierung und Stärkung der Nahversorgung in der Ortsgemeinde dient. Zudem eröffnet das Gesamtvorhaben die Möglichkeit, in Siershahn ein Café im Ortskern zu etablieren, um Treffpunkt- und Kommunikationsfunktionen auszufüllen (u. a. mit Hinblick auf die in der Ortsgemeinde lebenden Senioren).

4.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb der Ortsgemeinde Siershahn werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment mit leistungsstarken Lebensmittelmärkten **keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** eintreten. Die ausgelösten Kaufkraftbewegungen werden v. a. die Nachbarstädte Wirges, Selters und Ransbach-Baumbach betreffen, da diese die nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte bilden.

- /// Etwa 1,0 Mio. € (ca. 3 – 4 %) entfallen auf die südöstlich gelegene Nachbarstadt **Wirges**. Von den Umsatzumverteilungseffekten werden in erster Linie die betriebstypengleichen Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl und Norma am nordwestlichen Stadtrand tangiert. Bis auf den Norma Lebensmitteldiscounter weisen die Märkte moderne Marktauftritte auf, alle Märkte liegen in Verbundstandorten mit anderen Betrieben. Angesichts dieser Standortvorteile und der geringen Umverteilungswirkungen sind Betriebsgefährdungen durch die Netto-Erweiterung in Siershahn nicht absehbar, zumal bereits gegenwärtig eine starke Wettbewerbssituation in Wirges vorherrscht.
- /// Auch in **Ransbach-Baumbach** ist die Höhe der Umsatzumverteilung, die durch den erweiterten Netto Lebensmitteldiscounter ausgelöst wird, mit rd. 0,2 – 0,3 Mio. € (1 – 2 %) als geringfügig einzustufen, zumal sich diese auf die vier Anbieter Rewe, Edeka, Penny und Aldi innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum verteilt. Somit ist auch in Ransbach-Baumbach aus gutachterlicher Sicht nicht mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigung zu rechnen, welche aus der Netto-Erweiterung in Siershahn resultieren.
- /// In **Selters** ist mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,2 Mio. € (rd. 1 %) zu rechnen. Diese wird sich auf die Lebensmittelanbieter Rewe, Aldi und Lidl verteilen. Alle Betriebe können als etabliert und leistungsfähig bewertet werden, sodass auch hier keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion im Zuge der Erweiterung des Netto-Marktes in Siershahn zu erwarten ist.
- /// Des Weiteren werden ca. 0,2 Mio. € auf eine Vielzahl weiter entfernt liegender Standorte verteilt. Einzelbetriebliche Auswirkungen sind auszuschließen.
- /// Für die sonstigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in den umliegenden Städten und Gemeinden können Auswirkungen aufgrund ihres spezialisierten bzw. eingeschränkten Warenangebotes nicht abgeleitet werden.

Insgesamt wurde für keinen zentralen Ort eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 4 % ermittelt (vgl. Tabelle 5). Hierbei ist zum einen auf die **Leistungsstärke der dortigen etablierten Lebensmittelmärkte** zu verweisen, die bisher von Kaufkraftzuflüssen aus Siershahn profitieren können.

Deshalb ist auch nach Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in Siershahn keinesfalls eine vollständige Rückführung der bisher abfließenden Kaufkraft zu erwarten. Vielmehr wird – aufgrund der Siedlungsstruktur von Siershahn sowie der vorherrschenden Verteilung der Versorgungs- und Beschäftigungsstandorte – auch weiterhin der größte Teil der Siershahner Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel an auswärtige Standorte abfließen – wenngleich in geringerem Ausmaß als bislang. Zum anderen werden sich die Umsatzumverteilungen in Folge des Erweiterungsvorhabens in Siershahn **auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorte verteilen**; bei einzelnen Anbietern also jeweils relativ gering ausfallen. Beeinträchtigungen von Magnetbetrieben, der Versorgungsqualität oder der örtlichen Nahversorgungsstrukturen als Folge des Vorhabens in Siershahn sind deshalb insgesamt zu verneinen.

5. Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben

Bei der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) zu beachten. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms ist die geplante Erweiterung wie folgt zu beurteilen:

- /// **Zentralitätsgebot:** Im vorliegenden Gutachten wird die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf max. 1.600 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei / Café geprüft. Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Ort, stellt jedoch die Nahversorgung für die gesamte Ortsgemeinde sicher, da er der einzige Lebensmittelmarkt in der Siershahn ist. Die Ortsgemeinde Siershahn verfügt über eine Bevölkerungszahl von rd. 3.020 Einwohnern, mit positiver Entwicklung in den letzten Jahren. Daneben ist auf die neu entstehenden Wohngebiete in der Ortsgemeinde hinzuweisen, welche auch weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung versprechen. Entsprechend **erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebotes.**
- /// **Städtebauliches Integrationsgebot:** Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter befindet sich im Ortskern von Siershahn, der nach gutachterlicher Einschätzung einem faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB entspricht und in welchem Netto als Magnetbetrieb fungiert. Entsprechend kann **das städtebauliche Integrationsgebotes als erfüllt angesehen werden.**
- /// **Nichtbeeinträchtigungsgesamt:** Wie in den voranstehenden Kapiteln dargelegt wurde, gehen von dem Erweiterungsvorhaben des Netto-Marktes weder schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Gemeinde Siershahn, noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in benachbarten zentraler Orte aus. **Das Nichtbeeinträchtigungsgesamt ist daher erfüllt.**

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) für die Region Mittelrhein-Westerwald werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans für großflächigen Einzelhandel weitestgehend übernommen. Zusätzlich dazu führt der RROP unter **G 40** das **Kongruenzgebot** auf.

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen sollen. Im Hinblick auf das Gebot kann festgehalten werden, dass der zu erweiternde Markt eine Versorgungsfunktion für einen Raum ausübt, der über die Ortsgemeinde Siershahn hinausreicht, jedoch gehören die im Einzugsgebiet liegenden Orte ebenfalls zur Verbandsgemeinde Wirges, zu der auch Siershahn zugehörig ist. Zudem verfügen die Ortsgemeinden im Einzugsgebiet über keine eigenen Lebensmittelmärkte und auch zu geringe Einwohnerpotenziale, als dass eine künftige Ansiedlung realistisch darstellbar wäre. Daher besitzt Siershahn bereits heute eine Versorgungsbedeutung für diese Orte. **Somit werden die Vorgaben des Kongruenzgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingehalten.**

6. Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die landesplanerisch maximal mögliche Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Siershahn auf ihre möglichen Auswirkungen bewertet. Nach eingehender Prüfung kann insgesamt festgehalten werden, dass auch durch eine maximale Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto Lebensmittelmarktes im Ortskern der Ortsgemeinde Siershahn von derzeit rd. 780 m² auf rd. 1.520 m² keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die Nahversorgungsstrukturen in den Städten Wirges, Selters und Ransbach-Baumbach sowie auf die Versorgungsstrukturen im sonstigen Umfeld zu erwarten sind.

Die Umsatzleistungen je m² Verkaufsfläche für den erweiterten Netto-Markt sind jedoch relativ niedrig, sodass eine volle Ausnutzung dieser Fläche aus Gutachtersicht nicht zwangsläufig notwendig ist. Dies wäre von Netto konkret im Hinblick auf die betriebswirtschaftlichen Daten zu prüfen. Auch eine geringere Erweiterung der Verkaufsflächen würde zu einer sinnvollen Aufwertung der Versorgungsfunktion und zu einer Stärkung und Sicherung der (fußläufigen) Nahversorgung in der Ortsgemeinde Siershahn führen.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der zur Verbandsgemeinde Wirges gehörenden Ortsgemeinde Siershahn befindet sich ein Netto Lebensmitteldiscounter am Standort Konrad-Adenauer-Platz, mit einer Verkaufsfläche von rd. 780 m² (zzgl. Bäckerei). ▪ In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird die laut Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) im Ausnahmefall – in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern – zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² geprüft. ▪ Da das Vorhaben im Zuge der Erweiterung die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, ist die Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. ▪ Der Standort Konrad-Adenauer-Platz befindet sich in der Ortsmitte der Ortsgemeinde Siershahn, am zentralen Konrad-Adenauer-Platz. Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich dabei um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet gliedert sich in drei Zonen: Zone I (Siershahn, ca. 3.020 Einwohner), Zone II (Mogendorf, ca. 1.320 Einwohner), Zone III (Leuterod, Ötzingen, Helferskirchen, Niedersayn, Ebernahn, ca. 5.000 Einwohner). ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet, Zone I: ca. 6,0 Mio. €, Zone II: ca. 2,6 Mio. €, Zone III: ca. 10,2 Mio. €; insgesamt im Einzugsgebiet ca. 18,8 Mio. €.
Wettbewerb im Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine wettbewerbsrelevanten Lebensmittelanbieter in der Standortgemeinde Siershahn und im überörtlichen Einzugsgebiet. ▪ Relevante Standorte in der Umgebung sind die Städte Wirges (Aldi, Lidl, Norma, Rewe-Center, Netto), Selters (Rewe, Aldi, Lidl) und Ransbach-Baumbach (Rewe, Edeka, Aldi, Penny)
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung des Discounters bei ca. 1.520 m² Verkaufsfläche: ca. 4,9 Mio. €, davon ca. 4,3 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood. ▪ Umsatzzuwachs durch die Erweiterung: ca. 1,9 Mio. €, davon ca. 1,6 – 1,7 Mio. € Food und ca. 0,2 Mio. € Nonfood
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den benachbarten Städte und Gemeinden liegen die Umsatzumverteilungen insgesamt auf einem geringen Niveau. ▪ Auf die Stadt Wirges entfällt eine Umsatzumverteilung von rd. 1,0 Mio. € (3 – 4 %). ▪ Gegenüber den Anbietern in der Stadt Ransbach-Baumbach bzw. dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum werden ca. 0,2 – 0,3 Mio. € umverteilt, dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. ▪ Bei den Anbietern in der Stadt Selters kann mit einer Umsatzumverteilung von ca. 0,2 Mio. € gerechnet werden, dies entspricht einer Umverteilungsquote von max. 1 %. ▪ Es lassen sich keine langfristigen Betriebsschwächungen der vorhandenen Anbieter ableiten; Beeinträchtigungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen und der städtebaulich besonders geschützten Lagen sind in den umliegenden Orten als Folge des Vorhabens zu verneinen.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Bewertung hinsichtlich der Landesplanung	<p>Bei der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Ort, stellt jedoch die Nahversorgung für die gesamte Ortsgemeinde sicher, da er der einzige Lebensmittelmarkt in der Siershahn ist. Die Ortsgemeinde verfügt über rd. 3.020 Einwohnern, mit positiver Entwicklung in den letzten Jahren. Daneben ist auf die neu entstehenden Wohngebiete in der Ortsgemeinde hinzuweisen, welche auch weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung versprechen. Entsprechend erfüllt das Vorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebotes. ▪ Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter befindet sich im Ortskern von Siershahn, der nach gutachterlicher Einschätzung einem faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB entspricht und in welchem Netto als Magnetbetrieb fungiert. Entsprechend wird das städtebauliche Integrationsgebotes erfüllt. ▪ Von dem Erweiterungsvorhaben des Netto-Marktes gehen weder schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Gemeinde Siershahn, noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in benachbarten zentraler Orte aus. Das Nichtbeeinträchtigungsgesetz ist daher erfüllt. <p>Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans für großflächigen Einzelhandel übernommen. In Bezug auf das im RROP aufgeführten Kongruenzgebot kann festgehalten werden, dass der zu erweiternde Markt eine Versorgungsfunktion für einen Raum ausübt, der über die Ortsgemeinde Siershahn hinausreicht, jedoch gehören die im Einzugsgebiet liegenden Orte ebenfalls zur Verbandsgemeinde Wirges, zu der auch Siershahn zugehörig ist. Entsprechend reicht die Versorgungsfunktion nur marginal in umliegende Gemeinden. Zudem verfügen die Ortsgemeinden im Einzugsgebiet über keine eigenen Lebensmittelmärkte und auch zu geringe Einwohnerpotenziale, als dass eine künftige Ansiedlung realistisch darstellbar wäre. Daher besitzt Siershahn bereits heute eine Versorgungsbedeutung für diese Orte. Somit werden die Vorgaben des Kongruenzgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingehalten.</p>
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die landesplanerisch maximal mögliche Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in der Ortsgemeinde Siershahn auf ihre möglichen Auswirkungen bewertet. ▪ Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde von derzeit rd. 780 m² auf dann rd. 1.520 m² keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf Siershahn als auch auf die umliegenden Orte zu erwarten sind. ▪ Hinsichtlich der Verkaufsflächengröße ist anzumerken, dass die Umsatzleistungen je m² Verkaufsfläche für den erweiterten Netto-Markt relativ niedrig sind, sodass eine volle Ausnutzung dieser Fläche aus Gutachtersicht nicht zwangsläufig notwendig ist. Dies wäre von Netto konkret im Hinblick auf die betriebswirtschaftlichen Daten zu prüfen. ▪ Auch eine geringere Erweiterung der Verkaufsflächen würde zu einer sinnvollen Aufwertung der Versorgungsfunktion und zu einer Stärkung und Sicherung der (fußläufigen) Nahversorgung in der Ortsgemeinde Siershahn führen.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2015	8
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Der Konrad-Adenauer-Platz aus nördlicher Richtung	16
Foto 2: Nutzungen am Konrad-Adenauer-Platz	16
Foto 3: Netto-Markt als Magnetbetrieb am Konrad-Adenauer-Platz	16
Foto 4: Zahnarztpraxis und leerstehende ehemalige Schlecker-Filiale	16
Foto 5: Heutiger Netto-Markt aus südwestlicher Richtung	17
Foto 6: Zufahrt zum Konrad-Adenauer-Platz aus nordwestlicher Richtung	17
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Siershahn und zentralörtliche Struktur in der Region	13
Karte 2: Lage des Planstandortes und wesentliche Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Siershahn	19
Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber in Siershahn und der Umgebung (Anbieter ab ca. 400 m ² VK)	28
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2: Bevölkerungszahl der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Wirges	14
Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für den Netto-Markt in Siershahn (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² Verkaufsfläche)	27
Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes	30
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	32