

Auswirkungsanalyse

Neuaufstellung des „SZ-Centers“ an der Königsberger Straße in Dierdorf

für die
SZ Immobilien GmbH & Co. KG
An den Buchen 7
56307 Dernbach

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@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 September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Standortseitige Rahmenbedingungen und Projektplanung	7
3	Wettbewerbssituation	12
3.1	Relevanter Wettbewerb in der Verbandsgemeinde Dierdorf.....	12
3.2	Wettbewerb in den umliegenden Ortsgemeinden	13
3.3	Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Region	16
3.4	Fazit der Wettbewerbsanalyse	17
4	Nachfrageanalyse.....	20
4.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	20
4.2	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial	22
5	Auswirkungsanalyse.....	24
5.1	Umsatzleistung des Planvorhabens	24
5.2	Umsatzumverteilungseffekte	29
5.3	Einordnung des Vorhabens in das fortgeschriebene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	36
5.4	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung.....	38
6	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Projektareal im Bestand.....	10
Abbildung 2:	Darstellung Flächennutzungsplan	11
Abbildung 3:	Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)	15
Abbildung 4:	Relevante Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten	18
Abbildung 5:	Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	22
Abbildung 6:	Prognostizierte Mehrumsätze nach Betrieben und Sortimenten (in Mio. €)	28
Abbildung 7:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	34
Abbildung 8:	Zentralörtliche Funktion der Stadt Dierdorf.....	38
Abbildung 9:	Projektbezogene Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Einzugsgebiet.....	40

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die SZ Immobilien GmbH & Co. KG plant, das an der Königsberger Straße in Dierdorf gelegene „SZ-Center“ neu aufzustellen. Im Zuge dessen soll auch die auf dem Nachbargrundstück ansässige Aldi-Filiale modernisiert und um 500 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden.

Neben einer baulichen Erweiterung der Bestandsimmobilie des SZ-Centers, das heute über eine Verkaufsfläche von ca. 2.780 m² verfügt und um ca. 1.340 m² VKF erweitert werden soll, ist vorgesehen, auf einer nördlich angrenzenden, bislang brachliegenden Freifläche bis zu drei Mieteinheiten zu errichten. Angedacht ist, auf diesem Grundstück dem derzeitig bereits ansässigen Fachmarkt Jysk eine Verkaufsfächenerweiterung auf ca. 1.200 m² zu ermöglichen sowie zusätzlich zwei weitere Mieteinheiten zu errichten, deren Nutzer noch nicht feststehen.

Konkret ergeben sich folgende Nutzungsergänzungen und Verkaufsfächenerweiterungen:

Nutzungen	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsflächen-erweiterung	Verkaufsfläche Planfall
	in m ²	in m ²	in m ²
Aldi-Süd	1.000	+ 500	1.500
dm	585	+ 215	800
Mister*Lady/ Ernsting's Family	570	+ 200	770
Deichmann	390	+ 120	510
Tedi	360	+ 290	650
Jysk	735	+ 465	1.200
Bäcker	140	+ 50	190
Zwischensumme SZ-Center	2.780	1.340	4.120
Fachmarkt für Bekleidung (Nachbargrundstück)	---	+ 800	800
Klein-Warenhaus Woolworth (Nachbargrundstück)	---	+ 1.200	1.200
Verkaufsfläche insgesamt (Aldi-Süd und SZ-Center)	3.780	3.840	7.620

Gegenüber dem Bestand von ca. 3.780 m² VKF ergibt sich demnach in der Summe eine Verkaufsfächenzunahme von rd. 3.840 m² auf künftig ca. 7.620 m² VKF.

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Für die noch nicht feststehenden Nutzungseinheiten auf dem Nachbargrundstück werden im Sinne einer städtebaulichen Worst-Case-Annahme ein Fachmarkt für Bekleidung sowie ein Klein-Warenhaus (Woolworth) unterstellt.

Die geplante Einzelhandelsentwicklung erfordert die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Im anstehenden Genehmigungsverfahren wird daher u.a. ein Nachweis erforderlich der aufzeigt, dass das Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Dierdorf und in anderen Gemeinden nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen wird. Kann dieser Nachweis erbracht werden, ist gleichzeitig sichergestellt, dass das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß Ziel 60 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) gewahrt wird.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Beurteilungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in Dierdorf sowie den relevanten Umlandkommunen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte), Drogeriemärkte, Bekleidungs- und Schuhanbieter, Einrichtungsmärkte und Non-food-Discounter im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeinde-Ebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf).

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

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

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

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

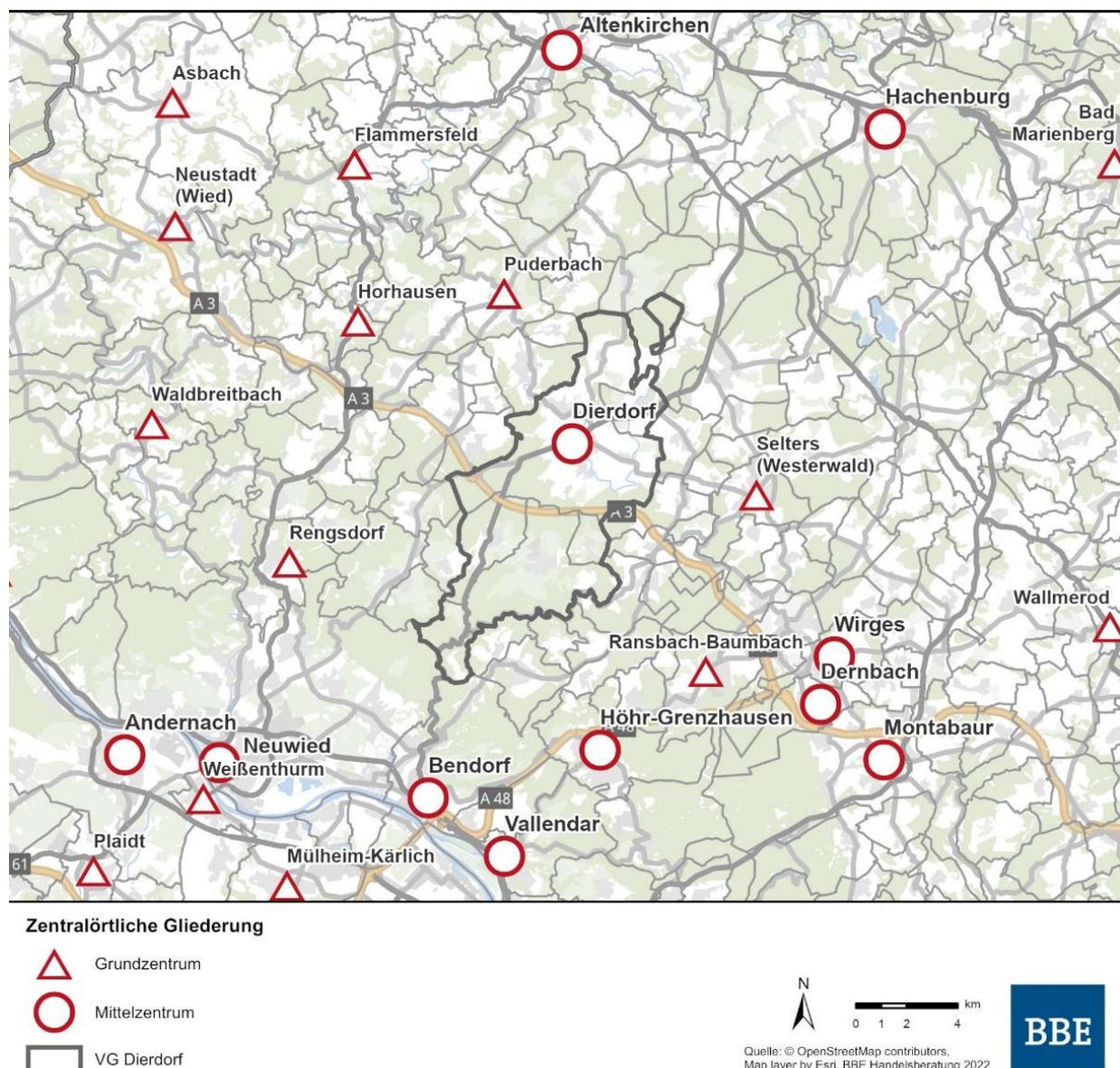
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel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

2 Standortseitige Rahmenbedingungen und Projektplanung

Dierdorf ist eine Stadt im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde (VG). Dierdorf liegt im Vorderen Westerwald und wird demnach überwiegend von forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind in rd. 23 km (südwestlicher) Entfernung Neuwied, Montabaur in rd. 30 km (östlicher) Entfernung sowie Altenkirchen (rd. 24 km) und Hachenburg (rd. 21 km) im Norden. Das nächstgelegene Oberzentrum Koblenz befindet sich in einer Entfernung von knapp 50 km.

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit

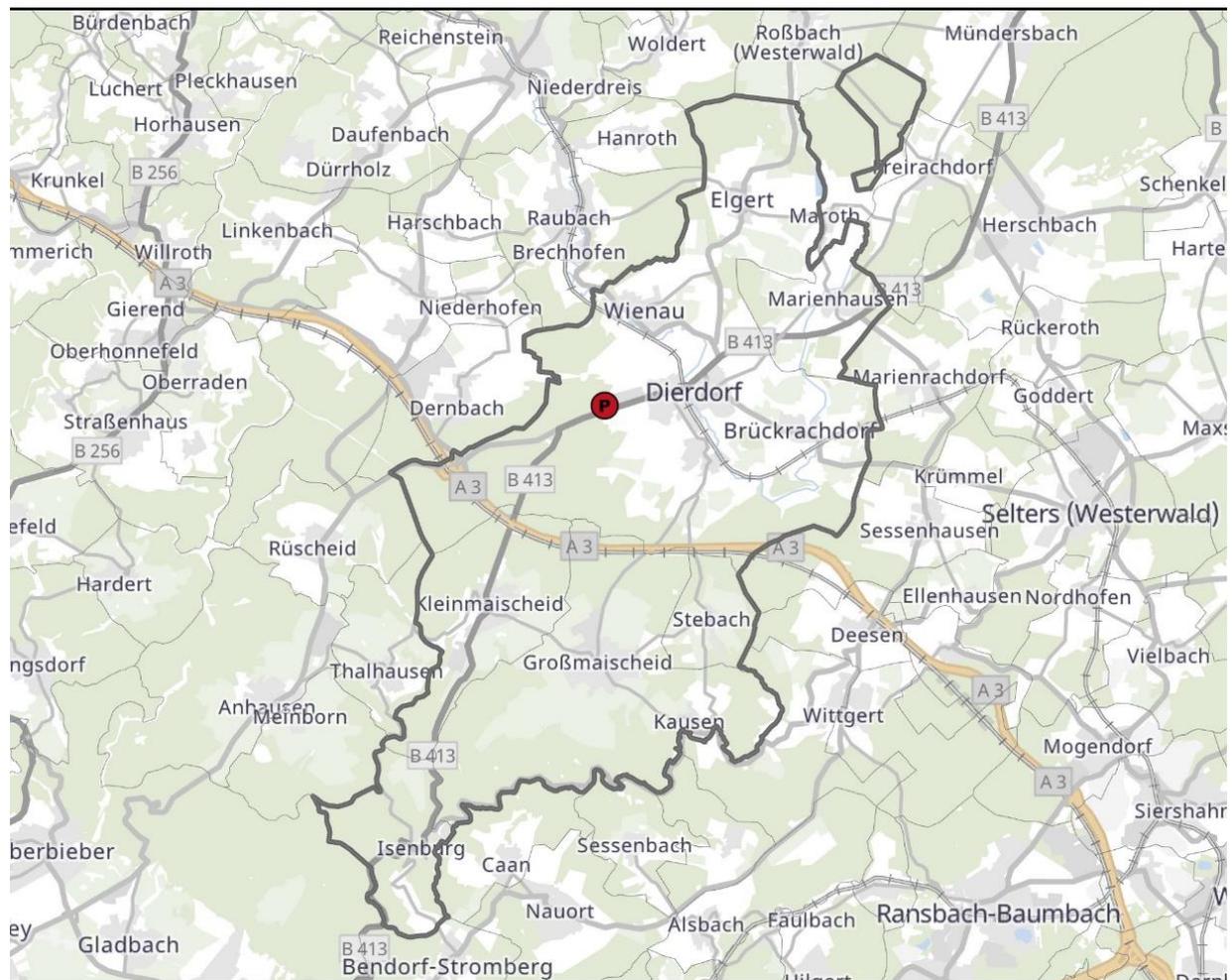


Quelle: eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV (LEP IV) ist der Stadt Dierdorf die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen. Somit kommt ihr die Aufgabe zu, für die in ihrem landesplanerisch festgelegten Mittelbereich lebende Bevölkerung die Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes zu gewährleisten.

Karte 2: Siedlungsstruktur Verbandsgemeinde Dierdorf



Siedlungsstruktur

-  Projektstandort
-  VG Dierdorf



Quelle: eigene Darstellung

Überregional ist Dierdorf über die eigene Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn 3 (Köln – Frankfurt) angebunden. Zudem quert die Bundesstraße 413 das Stadtgebiet, die eine stark frequentierte

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Verkehrsachse zwischen der südlich gelegenen Stadt Neuwied sowie den nördlich gelegenen Städten Altenkirchen bzw. Hachenburg darstellt.

Die Stadt Dierdorf weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 5.790 Einwohnern auf.² In der gesamten Verbandsgemeinde leben rd. 10.890 Personen. Neben Dierdorf gehören die Ortsgemeinden Großmaiseid, Isenburg, Kleinmaiseid, Marienhausen und Stebach der Verbandsgemeinde an.

Den Siedlungsschwerpunkt der Verbandsgemeinde stellt Dierdorf selbst dar, wo mit rd. 53 % der weit überwiegende Teil aller Einwohner lebt. Hier ist auch der Planstandort lokalisiert. Die sich südlich anschließende Ortsgemeinde Großmaiseid ist mit rd. 2.300 Einwohnern die zweitgrößte Ortslage der Verbandsgemeinde.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dierdorf aus dem Jahr 2020 werden drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- Die Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich Zentrum
- Der Bereich Poststraße als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung
- Der Bereich Königsberger Straße als eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Märkerwald / Neuwieder Straße

Das Planvorhaben ist dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Märkerwald / Neuwieder Straße zugeordnet. Dieser Standortbereich soll Betriebsformen aufnehmen, die in der Innenstadt aufgrund der Kleinteiligkeit der hier vorhandenen Flächenpotenziale nicht realisiert werden können.

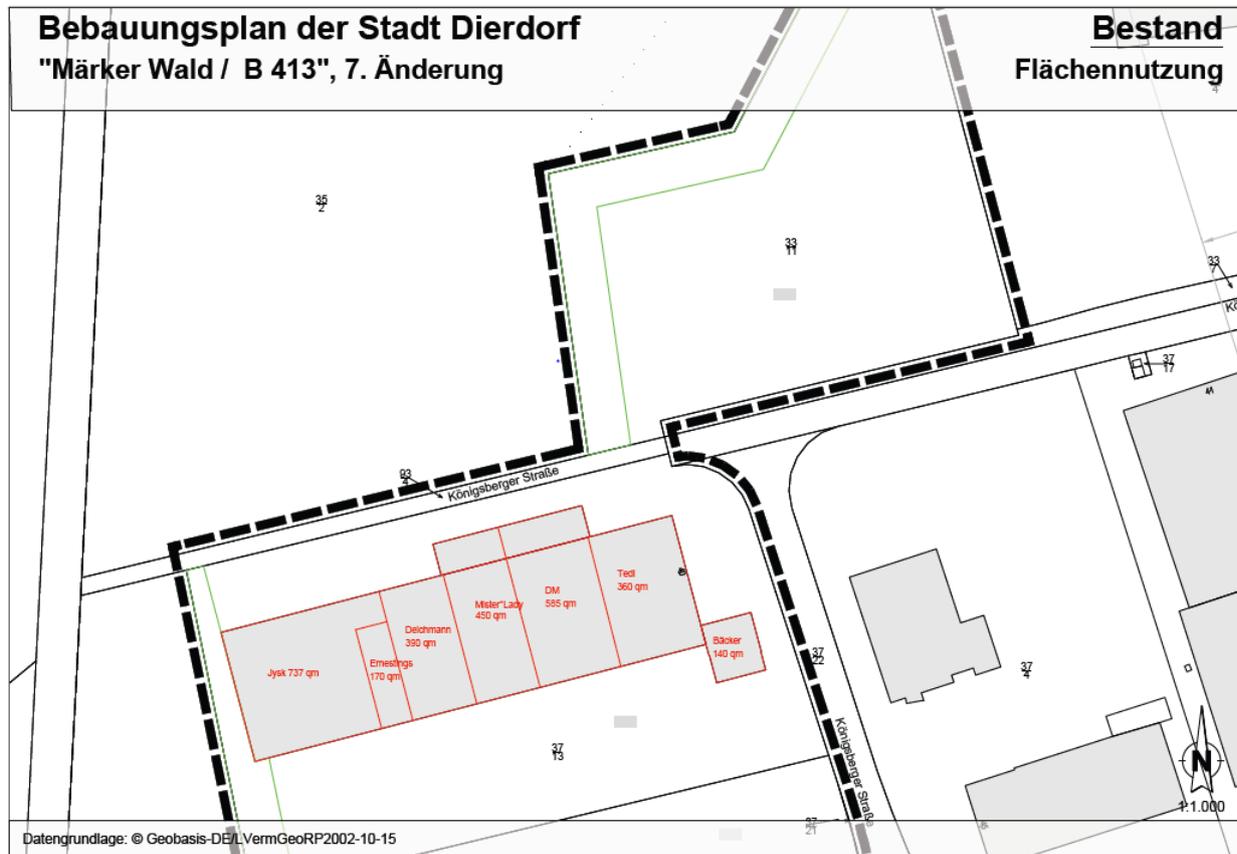
Neben dem zu erweiternden SZ Center sind im westlichen Bereich u.a. mit Rewe, Action und Kik weitere Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Darüber hinaus ergänzen kleinteilige gewerbliche Nutzungen den Standortbereich. Im direkten Standortumfeld befindet sich ein Autohaus.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den derzeitigen Bestand. Das Vorhaben ist noch nicht abschließend geplant, sodass die Untersuchung die maximale Erweiterung für die jeweiligen Betriebe zugrunde legt.

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand:31.12.2021

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Abbildung 1: Projektareal im Bestand



Quelle: Auftraggeber

Hinsichtlich der **genehmigungsrechtlichen Ausgangssituation** am Planstandort ist festzuhalten, dass sich die beiden Teilbereiche des Vorhabens im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes („Märker Wald / B 413“) befinden. Die geplante Einzelhandelsentwicklung erfordert die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist der Standortbereich des Aldi-Marktes und des Fachmarktzentrums als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und sonstiges Gewerbe dargestellt. Das nordöstliche Areal, das zusätzlich bebaut werden soll, ist heute als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und ist künftig ebenfalls mit einer Sondergebietsdarstellung zu versehen.

Abbildung 2: Darstellung Flächennutzungsplan



Quelle: FNP Verbandsgemeinde Dierdorf (Ausschnitt)

Im Zuge der anstehenden Genehmigungsverfahren wird unter anderem ein Gutachten erforderlich, das die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Dierdorf und in den Nachbarkommunen genau untersucht und darüber hinaus prüft, ob das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) übereinstimmt.

Diese Prüfung wird im Folgenden durchgeführt.

3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Einzelhandelsentwicklung hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der relevanten Angebotsstrukturen erforderlich.

Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich zunächst auf die untersuchungsrelevante Angebotssituation innerhalb von Dierdorf. Darüber hinaus sind die Wettbewerber in den westlich liegenden Kommunen Horhausen, Puderbach und Oberhonnefeld-Gierend zu berücksichtigen. Östlich von Dierdorf sind die Angebotsstrukturen vor allem in Selters zu untersuchen. Für die im Süden der Verbandsgemeinde liegenden Ortsgemeinden sind auch die Wettbewerber in Bendorf relevant.

Den im Rahmen der Wettbewerbsanalyse erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde. Als bedeutende Faktoren fließen in die Umsatzprognose neben betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten auch das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Betriebe, die Verkaufsflächendimensionierung, die Erreichbarkeitssituation und das Stellplatzangebot ein.

Die empirischen Erhebungen erbrachten folgende Ergebnisse:

3.1 Relevanter Wettbewerb in der Verbandsgemeinde Dierdorf

In der Verbandsgemeinde Dierdorf konzentriert sich das wettbewerbsrelevante Angebot auf die Stadt Dierdorf.

Die nächstgelegenen Wettbewerber liegen 450 Meter westlich des Projektareals ebenfalls an der **Königsberger Straße im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich**. Im Bereich Lebensmittel wird das Angebot von den beiden großflächigen Anbietern Rewe und Lidl sowie Netto geprägt. Insbesondere Rewe und Lidl sind modern aufgestellt und damit als leistungsstark einzustufen. Diese Betriebe stellen aufgrund der Nähe zum Planvorhaben die Hauptwettbewerber des zu erweiternden Aldi-Marktes dar. Da beide Lebensmittelmärkte auch über ein ergänzendes Drogeriewarensortiment verfügen und kein weiterer Drogeriemarkt als Warengruppenspezialist in Dierdorf ansässig ist, fungieren diese Betriebe auch als Wettbewerber des zu erweiternden dm-Marktes.

Mit den Bekleidungsanbietern Kik, NKD und Takko besteht innerhalb des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Märkerwald / Neuwieder Straße auch ein umfangreiches Angebot im Fachmarktsegment. Ferner stellt der Non-food-Discounter Action einen wesentlichen Wettbewerber in Bezug auf die Fachmärkte Tedi und Woolworth dar.

In der **Ortsmitte von Dierdorf** sind ausschließlich kleinteilige Nutzungen vorhanden. Das Einzelhandelsangebot umfasst u. a. zwei Bäckereien, zwei Apotheken, zwei Optiker, ein Sanitätshaus, einen Juwelier

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

und ein Fachgeschäft für Orthopädische Schuhe. Die Wettbewerbsrelevanz des hier ansässigen Einzelhandels für das Planvorhaben ist damit als sehr gering einzustufen.

Im **Nahversorgungszentrum Poststraße** sind der Lebensmittelmarkt Norma sowie der Sonderpostenmarkt „RL Fundgrube Leißler“ angebotsprägend. Letzterer verfügt neben Bekleidung auch über ein größeres Angebot in den Bereichen Gartenbedarf und Haushaltswaren.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist das Möbelhaus Böhm wettbewerbsrelevant. Der Anbieter befindet sich unmittelbar westlich der Ortsmitte und bietet ein vollständiges Möbelangebot inkl. Küchen an. Darüber hinaus ist an der Neuwieder Straße / Ecke Poststraße das Fachgeschäft Gifts & more ansässig, das neben Schreibwaren auch Geschenkartikel im Sortiment führt.

3.2 Wettbewerb in den umliegenden Ortsgemeinden

Das westlich gelegene Grundzentrum **Selters** ist von Dierdorf in rd. 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Nördlich der historischen Ortsmitte befindet sich das Saynbach-Center. Als größter Anbieter fungiert der Supermarkt Rewe. Wettbewerbsrelevant sind zudem die Bekleidungsanbieter AWG Modecenter, Ernsting's family, Boutique Monique, der Schuhfachmarkt K+K sowie der Non-food-Discounter Center-shop. Damit besteht ein umfangreiches projektrelevantes Angebot in Selters.

In der historischen Ortsmitte sind lediglich kleinteilige Strukturen vorhanden. Mit dem Anbieter Outletstore Selters ist dort ein weiteres Bekleidungsgeschäft vorhanden.

Nördlich des Ortskerns von Selters ist im Gewerbegebiet am Hammermühler Weg / Luisenstraße ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt vorhanden. Die Betriebe Aldi und Rossmann bilden dort einen attraktiven Standortverbund. Ergänzt wird der Bereich von einer Bäckerei. Nördlich davon ist zudem ein Lidl-Markt vorhanden.

Die Ortsgemeinde **Herschbach** gehört ebenfalls der Verbandsgemeinde Selters an und liegt rd. 6 km nördlich von Dierdorf. Die wettbewerbsrelevanten Betriebe befinden sich außerhalb der Ortsmitte in Siedlungsrandlagen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um einen modern aufgestellten Verbundstandort mit dem Lebensmitteldiscounter Penny und dem Non-Food-Discounter Tedi sowie einer Bäckerei im südlichen Bereich der Ortsgemeinde. Verkehrsgünstig gelegen an der Siegstraße findet sich ein Edeka-Markt mit einem Backshop in der Vorkassenzzone. Im Ortskern sind einige Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorzufinden, projektrelevanter Einzelhandel jedoch nicht.

Das Grundzentrum **Puderbach** liegt rd. 9 km nordwestlich von Dierdorf.

Dort verteilt sich das Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf die beiden Standortbereiche der vorwiegend von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (u.a. Blumen, Optik/ Akustik, Apo-

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

theke, SP Hennig, Sparkasse/ Volksbank, Post, Bäckerei, Drogeriewaren/ Schreibwaren Zerres, Fahr- schule) geprägten Ortsmitte sowie die im südlichen Ortseingangsbereich gelegene Gewerbegebietslage Urbacher Straße. Beide Standortbereiche bilden gemeinsam den bipolaren zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion als Hauptzentrum.

In der Ortsmitte von Puderbach, die sich auf ein Teilstück entlang der Mittelstraße erstreckt, konzentriert sich der projektrelevante Wettbewerb auf die dort vorhandene Bäckerei, Drogerie-/ Schreibwaren Zerres, Lasse und Lucie (Dekoartikel) sowie den inhabergeführten Sonderpostenmarkt „Mein Schnäppchenparadies“, der mit rd. 800 m² den größten projektrelevanten Anbieter darstellt.

Die größeren (Nahversorgungs-) Betriebe sind auf das im südlichen Ortseingangsbereich liegende Gewerbegebiet konzentriert. Dort sind neben einer Norma-Filiale auch ein großflächiger Lidl- Markt sowie ein rd. 1.800 m² großer Edeka-Supermarkt vorzufinden.

Das Mittelzentrum **Bendorf** ist vor allem für die südlich gelegenen Ortsgemeinden der VG Dierdorf gut über die B 413 zu erreichen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Hauptstraße zwischen Kirchplatz im Osten und schließt das Fachmarktzentrum im Westen mit ein. Der projektrelevante Wettbewerb konzentriert sich vor allem auf das Fachmarktzentrum mit dem SB-Warenhaus Kaufland als Magnetbetrieb. Daneben sind dort ein Lidl-Markt, ein dm Drogeriemarkt sowie die Fachmärkte Kik, Takko und Deichmann vorzufinden. Darüber hinaus ist der Einzelhandel in der Innenstadt von kleinteiligen Betrieben geprägt (u.a. Apotheke, Optiker, Lebensmittelgeschäfte, Bäcker), darunter auch inhabergeführte Bekleidungsgeschäfte (z.B. BB Moden, Inpetto Second Hand).

In Solitärlagen befinden sich mit Rewe XL (Engenser Straße) und Aldi (Brauereistraße) weitere Lebensmittelanbieter.

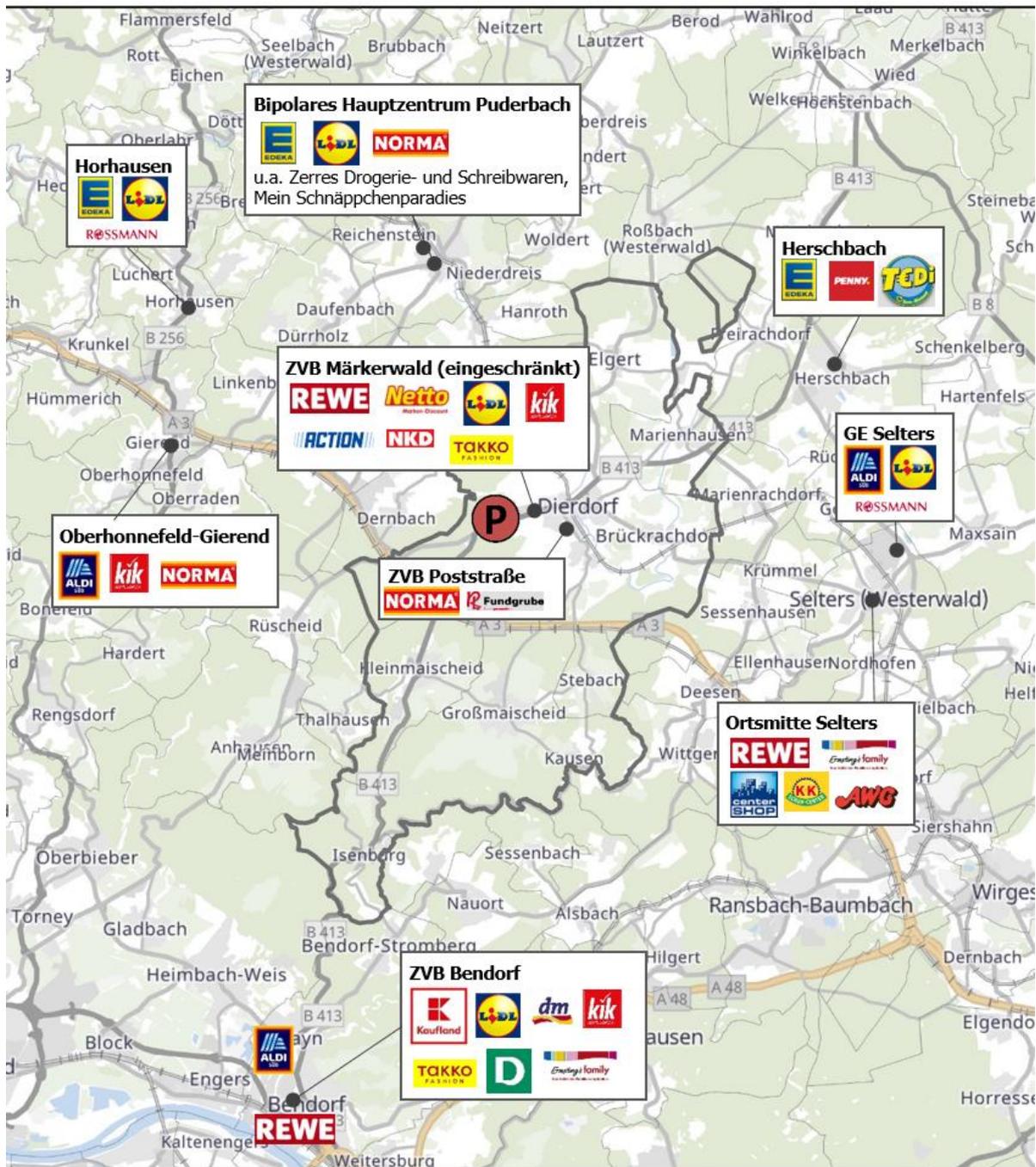
Etwa 14 km westlich von Dierdorf befindet sich das Grundzentrum **Horhausen**. Dort ist in städtebaulich integrierter Lage (= zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Horhausen)³ ein attraktiver Verbundstandort von Edeka und Lidl verortet. Unweit des Standortbereichs ist eine Rossmann-Filiale vorzufinden. Das sonstige Einzelhandelsangebot ist mit Ausnahme einer Tedi-Filiale ausschließlich kleinteilig strukturiert und vorwiegend auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet (u.a. Bäcker, Metzger, Apotheke, Blumen, ein Bekleidungsgeschäft). Ergänzt wird es von mehreren, ebenfalls überwiegend der Grundversorgung dienenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (u.a. Banken, Frisör, Post).

In der westlich gelegenen Ortsgemeinde **Oberhonnefeld-Gierend** ist der Wettbewerb auf die in autokundenorientierter Lage an der A3 ansässigen Betriebe Norma und Kik sowie den im Gewerbegebiet befindlichen Aldi-Markt beschränkt.

³ Gemäß Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Flammersfeld; Cima, 2016

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Abbildung 3: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)

- VG Dierdorf
- P Projektstandort

N
0 0,5 1 2 km
Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Quelle: BBE-Darstellung 2022

3.3 Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Region

Die Ausstrahlungskraft des Dierdorfer Einzelhandels wird auch von den größeren Einzelhandelsstandorten im weiteren Umland begrenzt. Da das Planvorhaben vor allem Kaufkraft in der Stadt Dierdorf und ihren Umlandgemeinden binden wird, ist die Wettbewerbsintensität zwischen dem Planvorhaben und dem Einzelhandel an weiter entfernten Standorten nur noch als eingeschränkt einzustufen.

Das Einzelhandelsangebot im östlich gelegenen Mittelzentrum **Wirges** konzentriert sich im Wesentlichen auf die autokundenorientierten Angebotsstandorte im Bereich von Samoborstraße, Christian-Heibel-Straße und „Auf der Klaus“.

Neben dem rd. 25.000 m² großen Möbelhaus Neust bestimmen vor allem das Einkaufszentrum Hüter (u.a. Rewe Center, Rewe Getränkemarkt, Woolworth, Toom-Baumarkt, Adler Modemarkt, Reno, Tedi) sowie der Verbundstandort „Auf der Klaus“ (u.a. Lidl, Aldi, Norma, Rossmann, Takko, Kik) das Einzelhandelsangebot in diesem gewerblich geprägten Bereich.

Mit dem Standort „Neue Mitte Wirges“ an der Samoborstraße ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Ortsmitte erfolgt. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny und dem Textilfachmarkt NKD sind dort u.a. eine Bäckerei und ein Metzger vorzufinden. Darüber hinaus sind in der Ortsmitte kleinteilige Angebotsstrukturen im gewachsenen Geschäftsbereich entlang von Bahnhofstraße und Dr.-Luschberger-Straße prägend. An der Südstraße ist mit Netto ein weiterer Lebensmittelmarkt in integrierter Lage vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben ist derzeit von keiner hohen Wettbewerbsintensität auszugehen. Lediglich das Gewerbegebiet insbesondere mit dem Möbelhaus entfaltet eine größere regionale Ausstrahlungskraft.

Die rd. 20 km nördlich von Dierdorf liegende **Stadt Hachenburg** stellt das nächstgelegene Mittelzentrum dar. Verkehrlich ist Hachenburg über die Bundesstraßen B 413 leistungsfähig angebunden.

Regional bedeutsam ist der Fachmarktstandort im Bereich von Saynstraße und Adolf-Münch-Weg am nordwestlichen Eingangsbereich der Stadt Hachenburg. Neben mehreren Lebensmittelmärkten (u.a. Hit-Verbrauchermarkt, Lidl, Netto, Norma, Penny) und einer Rossmann-Filiale sind dort mit Takko, Kik, NKD, Mister + Lady, Jeans Fritz und Ernsting's Family auch mehrere Textilfachmärkte ansässig. Mit deutlichem Abstand größter Bekleidungsanbieter ist das Modehaus Gross. Im Bereich Einrichtung und Haushaltswaren fungieren die Anbieter Depot, Jysk, und Betten Jung als wichtige Wettbewerber. An diesem Standort sind zudem die Non-food-Discounter Action, Centershop, Tedi und Tchibo Prozente ansässig. Die Anbieter Deichmann und Enners bestimmen das Angebot im Sortimentsbereich Schuhe.

Das Angebot im gewachsenen Versorgungsbereich beschränkt sich in den projektrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf das Bekleidungssegment, das allerdings nur von wenigen, durchgängig kleinteiligen

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Fachgeschäften vorgehalten wird. Weitere projektrelevante Sortimente wie Schuhe, Dekorationsartikel und Haushaltswaren werden lediglich von einigen wenigen Fachgeschäften geführt.

Das Mittelzentrum **Neuwied** befindet sich rd. 22 km südwestlich von Dierdorf und ist in einer Fahrzeit von einer knappen halben Stunde zu erreichen. Regional bedeutsam sind die Neuwieder Innenstadt und das Gewerbegebiet Distelfeld.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied aus dem Jahr 2022 verfügt die Innenstadt über ein Einzelhandelsangebot, das 179 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 39.600 m² umfasst. Davon entfallen rd. 49% auf die innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. Zu den Magnetbetrieben gehören u.a. die Filialisten C & A, H & M, Adler und Modehaus Sinn.

Im Gewerbegebiet Distelfeld sind gemäß Einzelhandelskonzept 53 Betriebe mit 73.700 m² Verkaufsfläche ansässig. Als größte Betriebe sind das Möbelhaus Porta und der Baumarkt Bauhaus hervorzuheben. Neben Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten sind dort darüber hinaus diverse Fachmärkte aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Einrichtungsbedarf vorzufinden.

Neben Kaufkraftabflüssen an die regional bedeutsamen Wettbewerbsstandorte im Umland ist zudem von einer hohen Kaufkraftbindung durch den **Online-Handel** auszugehen. Dies gilt insbesondere für die vorhabenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe, in denen in Deutschland aktuell bereits ein Umsatzanteil von ca. 46 % online erwirtschaftet wird.⁴

3.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben vor allem mit den ebenfalls an der Königsberger Straße vorhandenen Lebensmittelmärkten und Fachmärkten im Wettbewerb steht, da sich die Einzugsbereiche der Betriebe weitgehend überschneiden. Vor allem aufgrund der räumlichen Nähe weisen zudem die an der Poststraße gelegenen Anbieter ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auf.

Im Umland sind die Betriebe des Saynbach-Centers im Grundzentrum Selters von besonderer Relevanz. Auch in den nördlich gelegenen Ortsgemeinden Puderbach und Herschbach bestehen wettbewerbsrelevante Angebotsüberschneidungen. Für die Bevölkerung der südlich gelegenen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Dierdorf ist auch das Grundzentrum Bendorf gut zu erreichen, so dass die dort ansässigen Betriebe ebenfalls in die Prognoseberechnungen einzubeziehen sind.

Im weiteren Umland verfügen insbesondere die Mittelzentren Hachenburg, Wirges und Neuwied über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, das in die Region ausstrahlt. Da es sich bei dem Planvorhaben in

⁴ Bekleidung, Schuhe, Lederwaren. Quelle: HDE Online-Monitor 2022

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Dierdorf allerdings überwiegend um Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe handelt und zugleich umliegende Angebotsstandorte in deutlich geringerer Distanz vorzufinden sind (s.o.), ist keine hohe Wettbewerbsintensität zu den weiter entfernt gelegenen Mittelzentren gegeben. Die beiden geplanten Neuanordnungen werden dort somit keine gravierenden Wettbewerbseffekte auslösen.

Insgesamt stellt sich die projektrelevante Angebotssituation somit wie folgt dar:

Abbildung 4: Relevante Wettbewerbssituation in den projektrelevanten Sortimenten

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) / Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Bekleidung		Schuhe	
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Stadt Dierdorf gesamt	5.045	26,5	440	1,7	1.525	2,5	(*)	(*)
<i>ZVB Zentrum</i>	230	1,8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
<i>ZVB Nahversorgung</i>	895	2,9	80	0,2	140	0,2	(*)	(*)
<i>ZVB Märkerwald (eingeschränkt)</i>	3.920	21,8	360	1,5	1.385	2,3	(*)	(*)
<i>Sonstige Lage Dierdorf</i>	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Verbandsgemeinde Selters	5.060	28,1	950	4,7	2.295	5,2	300	0,6
<i>Ortmitte Selters</i>	2.215	9,0	290	0,8	2.295	5,2	300	0,6
<i>GE Selters</i>	1.420	12,4	485	3,2	(*)	(*)	(*)	(*)
<i>Ortsgemeinde Herschbach</i>	1.425	6,7	175	0,7	(*)	(*)	(*)	(*)
ZVB Puderbach	2.750	15,4	280	1,2	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bendorf	6.745	38,1	1.220	7,2	1.300	3,1	350	0,7
<i>ZVB Bendorf</i>	3.970	23,8	980	5,6	1.300	3,1	350	0,7
<i>Sonstige Lage Bendorf</i>	2.775	14,3	240	1,6	0	(*)	(*)	(*)
Ortmitte Horhausen	2.600	15,4	705	3,6	50	0,1	(*)	(*)
Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend	1.310	8,0	170	1,2	330	0,5	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	23.510	131,6	3.765	19,6	5.500	11,4	650	1,3

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal < 5 m²/ 0,1 Mio.; ohne Projektstandort

Fortsetzung folgt auf nachfolgender Seite

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) / Standort	Einrichtungsbedarf		Sonstige Sortimente		Projektrelevanter Wettbewerb insgesamt	
	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €	in m ²	in Mio. €
Stadt Dierdorf gesamt	3.905	4,5	2.245	6,8	13.160	42,0
<i>ZVB Zentrum</i>	(*)	(*)	60	0,3	290	2,1
<i>ZVB Nahversorgung</i>	860	0,7	1.025	2,1	3.000	6,1
<i>ZVB Märkerwald (eingeschränkt)</i>	455	0,7	1.010	3,8	7.130	30,1
<i>Sonstige Lage Dierdorf</i>	2.590	3,2	150	0,6	2.740	3,8
Verbandsgemeinde Selters	510	0,5	1.865	6,7	10.980	45,7
<i>Ortsmitte Selters</i>	245	0,2	865	1,7	6.210	17,6
<i>GE Selters</i>	15	(*)	480	3,5	2.400	19,1
<i>Ortsgemeinde Herschbach</i>	250	0,2	520	1,4	2.370	9,0
ZVB Puderbach	530	0,4	880	3,5	4.440	20,5
Stadt Bendorf	(*)	(*)	715	4,1	10.330	53,2
<i>ZVB Bendorf</i>	(*)	(*)	500	2,6	7.100	35,8
<i>Sonstige Lage Bendorf</i>	(*)	(*)	215	1,5	3.230	17,4
Ortsmitte Horhausen	135	0,1	780	3,6	4.270	22,9
Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend	(*)	(*)	440	2,2	2.250	11,8
Untersuchungsraum gesamt	5.080	5,6	6.925	26,7	45.430	196,1

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal < 5 m²/ 0,1 Mio.; ohne Projektstandort

4 Nachfrageanalyse

4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst den Raum, aus dem dieses den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und einen hohen Marktanteil erreichen kann. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der zu erweiternde Verbundstandort eine hohe Versorgungsbedeutung übernimmt bzw. nach erfolgter Neuaufstellung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁵
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Dabei sind neben der grundsätzlich begrenzten Ausstrahlung des Angebotsschwerpunktes auch die Wettbewerbs- und Siedlungsstrukturen im räumlichen Umfeld zur Abgrenzung des (perspektivischen) Einzugsgebietes heranzuziehen.

Aufgrund der umliegenden Konkurrenzstandorte, der räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Grund- und Mittelzentren und der Gesamtattraktivität der Stadt Dierdorf als Einzelhandelsstandort ist davon auszugehen, dass die Stadt Dierdorf auch nach Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung vor allem die Bevölkerung in der gleichnamigen Verbandsgemeinde ansprechen wird (= Kerneinzugsgebiet).

⁵ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Darüber hinaus wird das Planvorhaben - wie die umliegenden Anbieter im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Märkerwald / Neuwieder Straße“ auch – vor allem in den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen auch die in der nördlich angrenzenden Verbandsgemeinde Puderbach lebende Bevölkerung ansprechen können. Denn im gleichnamigen Grundzentrum ist zwar eine umfassende Nahversorgung gegeben (u.a. Rewe, Lidl, Norma), allerdings bestehen Lücken in den Sortimenten des weiterführenden Bedarfs. Diesbezüglich stellen die im freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Dierdorf vorhandenen Angebote nahegelegene und verkehrlich gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeiten dar; denn die Pkw-Fahrzeit beläuft sich auf lediglich etwa 10 Minuten. Vor diesem Hintergrund ist die VG Puderbach einer erweiterten Zone des Einzugsgebiets zuzuordnen. Denn angesichts der deutlich umfassenderen Einzelhandelsstrukturen in der alternativ zu erreichenden Kreisstadt Altenkirchen⁶ werden die hier zu erreichenden Marktanteile deutlich geringer ausfallen als im Kerneinzugsgebiet der VG Dierdorf.

Somit ergibt sich für das Einzugsgebiet des Planvorhabens eine Nachfrageplattform von insgesamt rd. 25.900 Personen, wovon etwa 10.900 Einwohner im Kerneinzugsgebiet der VG Dierdorf leben.

In den sonstigen umliegenden Verbandsgemeinden bestehen entweder eigene relevante Angebotsstrukturen (v.a. Selters) oder es können alternative Einkaufsmöglichkeiten auf deutlich kürzerem Weg erreicht werden (u.a. VG Rengsdorf)⁷, sodass nur untergeordnet mit Kunden aus den benachbarten Ortsgemeinden zu rechnen ist. Diese Teilräume sind daher nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen; die Umsatzanteile mit Kunden aus diesen Siedlungsräumen werden im Folgenden aber als **diffuse Umsatzzuflüsse** berücksichtigt.

Zudem werden sich auch Zufallskäufe aufgrund der Lage an der B 314 ergeben. Diese nicht genau zu lokalisierenden Umsatzanteile mit Kunden aus sonstigen Wohnorten werden im weiteren Verlauf der Untersuchung ebenfalls als diffuse Umsatzzuflüsse berücksichtigt.

In Bezug auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets ist damit festzuhalten, dass dieses auch zukünftig nicht den regionalplanerisch definierten mittelzentralen Versorgungsbereich der beiden freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dierdorf und Neuwied überschreiten wird. Für das Grundzentrum Puderbach stellen die in Dierdorf vorgehaltenen Einzelhandelsangebote zudem die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten innerhalb des regionalplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereichs dar.

⁶ Hier beläuft sich die PKW-Entfernung auf etwa 15 Fahrminuten.

⁷ So beläuft sich etwa die Fahrzeit von Rengsdorf nach Dierdorf auf etwa 22 Pkw-Minuten, während Neuwied in gerade einmal rd. 11 Minuten zu erreichen ist.

4.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag⁸ von rd. 5.198 € für die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf, Heimtierbedarf, Papier- Büro- und Schreibwaren, Spielwaren/Hobby und Bau- und Gartenbedarf gewichtet mit den ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in einem Siedlungsbereich verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau in den projektrelevanten Sortimenten liegt im Einzugsgebiet bei rd. 93 und demnach deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100).

Abbildung 5: Projektrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraftpotenzial		
	VG Dierdorf (Kerneinzugsgebiet)	VG Puderbach (erweitertes EZG)	Einzugsgebiet insgesamt
in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	27,9	38,0	65,9
Drogeriewaren	3,5	4,8	8,3
Bekleidung	4,8	6,5	11,3
Schuhe	0,8	1,1	1,9
Einrichtungsbedarf ¹	6,0	8,1	14,1
Sonstige Sortimente ²	14,0	19,2	33,1
Einzugsgebiet gesamt	57,0	77,7	134,7

¹ Möbel, Matratzen/Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Glas-, Porzellan- und Keramik (GPK) sowie Geschenkartikel
² Blumen, Heimtierbedarf, Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften/Bücher, Hobby, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik,
Foto, Bau- und Gartenbedarf, Fahrrad- und Autozubehör
BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

⁸ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2022 auf Basis des Marktvolumens 2021

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im prognostizierten Einzugsgebiet somit ein **projektrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 135 Mio. €** zur Verfügung, davon rd. 57 Mio. € im Kerneinzugsgebiet der VG Dierdorf.

Für die **Nonfood-Discounter Tedi und Woolworth** ist zu unterstellen, dass dieser eine Vielzahl an Artikeln unterschiedlicher Warengruppen vorhalten wird. Für einen Nonfood-Discounter können demnach vergleichsweise hohe Pro-Kopf-Ausgaben angesetzt werden, da das Angebot dieses Betriebstyps rd. 60 bis 70 % aller Nonfood-Warengruppen des Einzelhandels umfasst.⁹

⁹ Tedi und Woolworth führen keine pharmazeutischen, medizinischen, orthopädischen Artikel, Elektrogroßgeräte, Computer, Uhren/ Schmuck, Optik, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Antiquitäten/ Kunstgegenstände

5 Auswirkungsanalyse

5.1 Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird die zu erwartende Umsatzleistung für die zu untersuchenden Nutzungen prognostiziert. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Mehrumsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Bezüglich des **Lebensmittel-Discountmarktes** sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Für den Aldi-Markt ist eine Erweiterung um max. 500 m² auf dann 1.500 m² vorgesehen.
- Laut „Retail Real Estate Report 2021/2022“ der Hahn Gruppe beträgt der Filialumsatz einer Aldi Süd-Filiale bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.010 m² und einer Flächenproduktivität von rd. 8.760 € / m² VKF etwa 8,9 Mio. € (Brutto).¹⁰
- Der Bestandsmarkt ist am Standort Dierdorf ebenso wie die Wettbewerber im Standortumfeld des Planvorhabens bereits lange etabliert. Der Mehrumsatz wird daher nicht aus einer Vergrößerung des Einzugsgebietes, sondern aus einer stärkeren Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet resultieren.
- Mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Lidl und Netto an der Königsberger Straße besteht ein ausgeprägter Wettbewerb im direkten Standortumfeld des Planvorhabens, der bei dem zu erweiternden Aldi-Markt derzeit bestenfalls mit einem nahezu durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 8,7 Mio. € einhergeht.
- Für den erweiterten Aldi-Markt wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios aufgrund der ausgeprägten lokalen Wettbewerbssituation, des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße eine Flächenproduktivität von ca. 8.000 € / m² VKF prognostiziert und damit eine Umsatzleistung von maximal 12,0 Mio. € in die Betrachtung eingestellt. Damit liegt die prognostizierte Umsatzleistung ein Drittel über der durchschnittlichen Umsatzleistung im Aldi-Süd-Filialnetz.
- Nach BBE-Prognose wird mit der Aldi-Erweiterung somit ein Mehrumsatz von ca. 3,3 Mio. € generiert werden können. Hiervon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 3,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd.

¹⁰ Ebd.

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich neben dem typischen Randsortiment Heimtierfutter vornehmlich um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Für den **Drogeriemarkt** gilt:

- Der Bestandsmarkt mit derzeit rd. 585 m² und einer Umsatzleistung von rd. 4,2 Mio. € soll auf max. 800 m² VKF erweitert werden.
- Laut „Retail Real Estate Report 2021/2022“ der Hahn Gruppe beträgt der Filialumsatz eines dm-Drogeriemarktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 630 m² und einer Flächenproduktivität von rd. 6.730 €/ m² etwa 4,2 Mio. € (Brutto).¹¹
- In den nahgelegenen Grundzentren Puderbach und Selters ist mit Rossmann jeweils ein eigenes Drogeriewarenangebot vorhanden.
- Angesichts der vorhandenen Wettbewerbssituation im Standortumfeld des Planvorhabens in der Verbandsgemeinde für den erweiterten Drogeriemarkt ein Umsatz von rd. 5,2 Mio. € im Worst-Case-Fall prognostiziert. Damit wird zukünftig eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 6.250 € je m² Verkaufsfläche unterstellt.
- Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes wird dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren (rd. 3,4 Mio. €) und (Bio-)Lebensmittel (rd. 1,0 Mio. €) entfallen. Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. € wird in den Randsortimenten des Drogeriemarktes erwirtschaftet werden. Angesichts des vergleichsweise geringen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist diese Umsatzleistung als Worst-Case-Ansatz zu betrachten.
- Infolge der Erweiterung wird der Drogeriemarkt somit einen Mehrumsatz von etwa 1,0 Mio. € generieren.

Für die Bekleidungsfachmärkte **Mister*Lady und Ernsting's family** gilt:

- Für die vorhandenen Bekleidungsfachmärkte ist eine Erweiterung um max. 200 m² vorgesehen.
- Gemäß aktuellen Branchenzahlen¹² belaufen sich die durchschnittlichen Raumleistungen im Bekleidungshandel auf rd. 3.300 €/ m² bei Fachgeschäften, rd. 3.000 €/ m² bei Kaufhäusern und rd. 1.300 €/ m² bei Fachmärkten.

¹¹ Ebd.

¹² vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020; aktualisierte Fassung Februar 2019

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

- Im Rahmen der Analyse wird eine Umsatzsteigerung von max. 0,3 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht einer unterstellten Flächenleistung von rd. 1.500 € je m² Verkaufsfläche, die damit oberhalb des betriebsformentypischen Durchschnittswertes liegt.

Für den **Schuhfachmarkt** ist zu berücksichtigen:

- Die Deichmann-Filiale soll um max. 120 m² vergrößert werden.
- Auch wenn kein direkter Wettbewerber in Dierdorf ansässig ist, ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil des verfügbaren Kaufkraftpotenzials an den Onlinehandel abfließt.
- Der Mehrumsatz wird sich auf max. 0,3 Mio. € belaufen, somit wird eine Flächenleistung prognostiziert, die über dem Durchschnitt von Schuhfachmärkten liegt (rd. 2.200 €/m²).¹³

Für den **Einrichtungsfachmarkt** gilt:

- Das Kernsortiment der JYSK-Filiale wird auch nach der Erweiterung bei Möbeln und Matratzen, ergänzt um Dekorationsartikel (GPK), Haushaltswaren und Geschenkartikel sowie Haus- und Heimtextilien liegen.
- Für die Erweiterung um rd. 465 m² Verkaufsfläche wird eine Mehrumsatz von insgesamt rd. 0,7 Mio. € prognostiziert (Flächenleistung von rd. 1.150 € je m² VKF).

Für den **Non-Food-Discounter** gilt:

- Die Tedi-Filiale soll um rd. 290 m² auf max. 650 m² erweitern. Damit ist die heutige Flächengröße als äußerst gering zu bewerten, die mit der geplanten Erweiterung auf das aktuelle Anforderungsprofil moderner Tedi-Filialen aufgeweitet werden soll.¹⁴
- Im Durchschnitt können Nonfood-Discounter des Filialisten Tedi einen durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 0,7 Mio. € /Jahr¹⁵ erwirtschaften.
- Mit der Erweiterung wird die Filiale eine marktübliche Größendimensionierung erreichen und sich auch hinsichtlich der Umsatzleistung dem durchschnittlichen Tedi-Filialumsatz annähern. Damit wird der Non-Food-Discounter seine Umsatzleistung deutlich steigern können und sich der Mehrumsatz auf max. 0,3 Mio. € belaufen.

¹³ Ebd.

¹⁴ <https://expansion.tedi.com/anforderungen/>

¹⁵ Quelle: Statista (2022); abgeleitet aus Gesamtumsatz und Anzahl der Filialen im Jahr 2021

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Für den **Bekleidungsfachmarkt** gilt:

- Gegebenenfalls wird das Fachmarktzentrum um einen zusätzlichen Bekleidungsanbieter erweitert.
- Angesichts der angestrebten Flächengröße von maximal 800 m² wird es sich hierbei voraussichtlich um einen Bekleidungsfachmarkt handeln. Diese agieren üblicherweise im unteren bis mittleren Preissegment – filialisierte Anbieter mit höherwertigen Angeboten existieren derzeit nicht. Auch ein Bekleidungsanbieter mit umfassendem Markenangebot (z.B. P&C) ist aufgrund der marktseitigen Rahmenbedingungen auszuschließen.
- Wie bereits oben erwähnt liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei Bekleidungsfachmärkten bei 1.300 € je m² Verkaufsfläche.
- Mit den vorhandenen Anbietern Ernsting's family, mister * lady, Kik, NKD und Takko besteht im Fachmarktsegment bereits ein ausgeprägtes Angebot in der Stadt Dierdorf.
- Darüber hinaus ist bei der Umsatzprognose des neu auf den Markt hinzutretenden Anbieters zu berücksichtigen, dass bei Bekleidung ein erheblicher Anteil des verfügbaren Kaufkraftpotenzials an den Onlinehandel abfließt.
- Dem Bekleidungsfachmarkt wird eine Umsatzleistung von max. 1,0 Mio. € unterstellt. Damit wird für den Fachmarkt trotz der ausgeprägten Wettbewerbssituation eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.300 € je m² Verkaufsfläche prognostiziert.

Für das **Kleinpreiskaufhaus** gilt:

- Am Standort ist die Ansiedlung einer Woolworth-Filiale mit max. 1.200 m² VKF geplant.
- Im Geschäftsjahr 2020 / 21 erzielte Woolworth mit ca. 480 Kleinwarenhäusern einen Gesamtumsatz von knapp 480 Mio. €¹⁶, der durchschnittliche Filialumsatz beläuft sich somit auf knapp 1 Mio. € p.a.
- Neu geplante Woolworth-Filialen weisen eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 – 2.000 m² auf¹⁷, so dass der in Dierdorf geplante Filialstandort im unteren Mittelfeld neu geplanter Woolworth-Filialen rangiert.

¹⁶ vgl. Jahres- und Konzernabschluss zum Geschäftsjahr; Bundesanzeiger

¹⁷ <https://www.expansion-deutschland.de/woolworth/>

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

- Für die geplante Betriebsstätte wird ein Umsatz von rd. 1,5 Mio. € und damit eine Umsatzgröße prognostiziert, die trotz der vergleichsweise geringen Verkaufsflächendimensionierung deutlich über dem Durchschnittsumsatz im Woolworth-Filialnetz liegt.

Darüber hinaus soll am Planstandort auch die derzeit rd. 140 m² große **Bäckerei**, die aktuell bereits über einen umfangreichen Cafébereich verfügt, um weitere rd. 50 m² erweitert werden. Die im Zuge dessen zu erwartende einzelhandelsbezogene Umsatzsteigerung wird mit rd. 0,1 Mio. € berücksichtigt.

Der nachfolgenden Tabelle sind die sortimentsbezogenen Mehrumsätze zu entnehmen, die im Realisierungsfall der projektierten Erweiterungen und Neuansiedlungen am Vorhabenstandort im Maximalfall erwartet werden können.

Insgesamt wird ein Mehrumsatz von ca. 8,4 Mio. € prognostiziert. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren insgesamt 4,1 Mio. €, auf Bekleidung und Schuhe zusammen ca. 2,2 Mio. €, auf den Einrichtungsbedarf 1,2 Mio. € sowie ca. 0,9 Mio. € auf sonstige Sortimente (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Prognostizierte Mehrumsätze nach Betrieben und Sortimenten (in Mio. €)

Sortiment	Aldi	dsm	Mister* lady/ Ernsting's	Deichmann	Tedi	Jysk	Bäcker	Bekleidungsfach- markt	Woolworth	Mehrumsatz gesamt
in Mio. €										
Nahrungs- und Genussmittel	2,7	0,2	./.	./.	(*)	./.	0,1	./.	< 0,1	3,0
Drogeriewaren	0,3	0,7	./.	./.	(*)	./.	./.	./.	< 0,1	1,1
Bekleidung	./	< 0,1	0,3	./.	./.	./.	./.	1,0	0,5	1,9
Schuhe	./.	./.	./.	0,3	./.	./.	./.	./.	< 0,1	0,3
Einrichtungsbedarf ¹	./.	./.	./.	./.	< 0,1	0,7	./.	./.	0,5	1,2
Sonstige Sortimente ²	0,4	< 0,1	./.	./.	0,2	./.	./.	./.	0,4	0,9
Summe	3,3	1,0	0,3	0,3	0,3	0,7	0,1	1,0	1,5	8,4

(*) marginal < 0,05 Mio. €

¹ Möbel, Matratzen, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren (GPK), Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien

² Discounter: v.a. Aktionswaren; Drogeriemarkt: v.a. Kerzen, Heimtier, Foto; Non-Food-Discounter/Kleinpreiskaufhaus: Kerzen, Papier-/ Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien, Spielwaren, Kleinmöbel, Bau- und Gartenbedarf, Fahrrad- und Autozubehör

BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

5.2 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.¹⁸

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die zu erwartenden Mehrumsätze in den einzelnen Sortimenten als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung einer bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass am Standort Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, deren Wettbewerbseffekte bereits zu früheren Zeitpunkten wirksam wurden. Die Umsatzumverteilungsprognose hat somit ausschließlich die zu erwartenden zusätzlichen Umsatzleistungen zu berücksichtigen.

Diese Verfahrensweise hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.¹⁹ Dort heißt es wörtlich:

„Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m² betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m², sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m² um 200,97 m², das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 19), steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch.

Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.

Somit hat die im Folgenden durchzuführende Auswirkungsanalyse auf die sich aus den geplanten Erweiterungsmaßnahmen ergebenden Mehrumsätze abzustellen.

¹⁸ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnah Standorte) getroffen.

¹⁹ BVerwG 4 B 3.09

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

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

- Grundsätzlich folgt das Prognosemodell dem methodischen Ansatz, dass die induzierten Umsatzverlagerungen vor allem zu Lasten derjenigen Wettbewerber gehen, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Discounters in erster Linie andere Lebensmitteldiscounter anzusehen sind. Auch der geplante Drogeriemarkt wird primär mit Anbietern derselben Betriebsform konkurrieren, wenngleich auch die vorhandenen Lebensmittelmärkte durchgängig entsprechende Angebote vorhalten. Die weiteren Fachmärkte bedienen vor allem das niedrige Preissegment, sodass das Vorhaben mit sortimentspezifisch vergleichbaren Anbietern konkurriert als mit dem inhabergeführten Einzelhandel, die vor allem das mittel- und hochpreisige Segment bedienen.
- Mit zunehmender Entfernung zwischen den Wettbewerbern und dem Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Diesem Prognoseansatz liegt der Erfahrungswert 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 Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden diese sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind. Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität deutlich absinkt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Für das Sortiment der **Nahrungs- und Genussmittel** werden sich die Mehrumsätze von max. rd. 3,0 Mio. € einstellen. Diese sind im Wesentlichen auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi-Süd zurückzuführen.

Knapp die Hälfte des prognostizierten Mehrumsatzes wird gegenüber den nahegelegenen Anbietern Rewe, Lidl und Netto, die ebenfalls an der Königsberger Straße ansässig sind, umverteilt. Aufgrund der Nähe zum Planvorhaben ist hier die höchste Wettbewerbsintensität zu erwarten. Die prognostizierte Umverteilung von 1,4 Mio. € resultiert in eine Umverteilungsquote von rd. 6 % des derzeitigen Umsatzes. Die

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Schließung einer oder mehrerer Anbieter ist somit auszuschließen. Insbesondere auch deshalb, weil der Lidl-Markt als Hauptwettbewerber des Aldi-Marktes sehr modern aufgestellt ist und deshalb als sehr resilient zu bewerten ist. Gegenüber der Norma-Filiale ist eine Umsatzumverteilung von rd. 0,2 Mio. € zu prognostizieren. Eine Schließung des bereits neu aufgestellten Anbieters ist damit ebenfalls nicht zu erwarten.

Außerhalb der Stadt Dierdorf verbleiben die Umverteilungen gegenüber den nächstgelegenen Nahversorgern in Selters, Herschbach, Oberhonnefeld-Gierend und Puderbach mit 2 bis 3 % des derzeitigen Umsatzes auf einem sehr niedrigen Niveau.

Innerhalb von Dierdorf stellt die zu erweiternde dm-Filiale den einzigen Drogeriemarkt dar, sodass aktuell auch den vorhandenen Lebensmittelmärkten eine überdurchschnittlich hohe drogeriewarenbezogene Versorgungsbedeutung zukommt. Angesichts der lokalen Wettbewerbssituation wird die Erweiterung des **dm Drogeriemarktes** daher vor allem bei den umliegenden Lebensmittelmärkten zu höheren Umsatzverlusten führen. Diese werden dort aber nur die flächen- und umsatzbezogen jeweils deutlich untergeordneten Teilsortimente betreffen und demnach trotz vergleichsweise hoher prozentualer Werte absolut betrachtet keinesfalls betriebsgefährdende Größendimensionen annehmen. Für die nächstgelegenen Drogeriemärkte in Selters, Horhausen und Bendorf belaufen sich die Wettbewerbseffekte auf max. 4 bis 6 % des derzeitigen Umsatzes, sodass Schließungen keinesfalls zu erwarten sind.

Im Bereich **Bekleidung** konnte im Zuge der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt werden, dass in Dierdorf bereits mehrere Textilfilialisten ansässig sind und insbesondere der neu geplante Bekleidungsfachmarkt daher auf eine stark ausgeprägte lokale Wettbewerbssituation treffen würde. Mit Zutritt eines weiteren Bekleidungsfachmarktes wird sich die lokale Angebotssituation nochmals intensivieren und vor allem bei den systemgleichen Anbietern Kik, Takko und NKD mit hohen Umsatzeinbußen einhergehen. Diese werden sich auf 0,6 Mio. € summieren und mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 25 bis 30 % einhergehen. Der Rückzug einer der Anbieter ist angesichts der Höhe der prognostizierten Umverlagerungen nicht auszuschließen. Allerdings wären im Falle einer Betriebsaufgabe die Auswirkungen ausschließlich wettbewerblicher Natur und ohne städtebauliche Relevanz, denn selbst nach der evtl. Betriebsaufgabe einer der Märkte wäre die sortimentsbezogene Versorgungsfunktion des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich durch die neu aufgestellten Bekleidungsmärkte des SZ-Centers bzw. den neu hinzugetretenen Bekleidungsfachmarkt weiterhin gewährleistet.

Daneben beziehen sich die Umverlagerungen innerhalb von Dierdorf ausschließlich auf die entsprechende Teilfläche des Anbieter RL-Fundgrube Leißler an der Poststraße, nehmen dort mit < 0,1 Mio. € aber nur eine geringe absolute Größendimension ein.

Für das attraktive Bekleidungsangebot in Selters sind ebenfalls höhere, allerdings keinesfalls betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte in Höhe von 0,4 Mio. € bzw. 7 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

ten. Insbesondere das AWG Modecenter ist gut aufgestellt und wird auch weiterhin als wichtiger Magnetbetrieb im Saynbach Center fungieren können. In Bendorf belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf niedrige 0,2 Mio. € und beziehen sich vor allem auf die dort ansässigen Fachmärkte.

Im Marktsegment Bekleidung ist mit 0,7 Mio. € zudem ein vergleichsweise hoher Anteil gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten sowie dem Onlinehandel zu erwarten. Dies bezieht sich auf die größeren Angebotsstandort im weiteren Umland und hier insbesondere die nächstgelegenen Mittelzentren Wirges, Hachenburg und Neuwied. Aufgrund der umfangreichen Angebote dort verbleiben die Wettbewerbseffekte standortbezogen allerdings auf einem so niedrigen Niveau, dass keinesfalls davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben in Dierdorf ein oder mehrere Magnetbetriebe schließen werden.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben dazu in der Lage sein, Teile der bislang in den Onlinehandel abfließenden Kaufkraft stationär zu binden.

Bei **Schuhen** stellt die zu erweiternde Deichmann-Filiale den einzigen spezialisierten Fachanbieter in Dierdorf dar, dessen Verbleib mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung perspektivisch gesichert wird. Angesichts der schwach ausgeprägten lokalen Angebotssituation wird sich der Großteil des prognostizierten Umsatzes daher gegenüber weiter entfernt gelegene Anbieter und dem Onlinehandel umverteilen. In Anbetracht einer Umsatzgröße von rd. 0,3 Mio. € ist standortbezogen jedoch keinesfalls von relevanten Auswirkungen auszugehen.

Die Umverteilungen im Segment **Einrichtungsbedarf** werden sich innerhalb von Dierdorf vor allem auf das Möbelhaus Böhm und die entsprechenden Angebote des Sonderpostenmarktes Fundgrube Leißler beziehen. Mit insgesamt rd. 0,4 Mio. € werden dort jedoch keine betriebsgefährdende Größenordnungen erreicht. Insbesondere das Möbelhaus Böhm verfügt über ein höherwertiges und umfangreiches Angebot, sodass die Erweiterung der JYSK-Filiale keinesfalls zu einer Schließung des fest in die lokale Angebotsstruktur etablierten Möbelhauses führen wird.

Daneben bestehen Angebotsüberschneidungen mit mehreren an der Königsberger Straße gelegenen Fachmärkten, die sich vor allem auf die Randsortimente der Bekleidungsfachmärkte Kik und NKD (v.a. Haus- und Heimtextilien, Dekorationsartikel) sowie den großflächigen Nonfood-Discounter Action beziehen. Die absolute Umsatzgröße verbleibt mit rd. 0,1 Mio. € jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau.

Außerhalb von Dierdorf wird die geplante Einzelhandelsentwicklung auch für den in Herschbach gelegenen Tedi-Markt zu einer Wettbewerbsintensivierung führen. Bei einer Umsatzumverteilungsquote von maximal 5 % fällt diese allerdings gering aus, sodass die Aufgabe der modern aufgestellten Filiale auszuschließen ist. Die sonstigen Umverteilungen beziehen sich auf weiter entfernt gelegene Angebotsstand-

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

orte, wie u.a. den Möbelhäusern in Neuwied und Wirges. Betriebsgefährdende Umsatzumverteilungseffekte können angesichts der geringen Höhe von 0,7 Mio. € aber in jedem Fall ausgeschlossen werden.²⁰ Darüber hinaus verzeichnet das Segment Einrichtungsbedarf eine hohe Wachstumsrate im Onlinehandel, sodass davon auszugehen ist, dass zumindest ein marginaler Anteil des Mehrumsatzes gegenüber dem Online-Handel gewonnen werden kann.²¹

In den **sonstigen Sortimenten** ergeben sich die prognostizierten Mehrumsätze insbesondere aus den Aktionswaren des zu erweiternden Aldi-Marktes sowie den Randsortimenten von Tedi und Woolworth. Vor diesem Hintergrund werden sich auch die Umverteilungen vor allem auf die Randsortimente der umliegenden Lebensmittelmärkte und der sonstigen Fachmarktanbieter mit Angebotsüberschneidungen beziehen. Betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte sind angesichts der geringen Höhe und der Vielzahl an potenziell betroffenen Wettbewerbern aber durchgängig nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Planvorhaben den weit überwiegenden Teil der zu erwartenden Mehrumsätze durch Umverteilungen innerhalb des Untersuchungsraumes generieren wird: So werden mit rd. 6,3 Mio. € etwa drei Viertel der prognostizierten Mehrumsätze gegenüber diesen stationären Wettbewerbern umverteilt, wovon wiederum der Großteil auf in Dierdorf ansässige Anbieter entfällt.

Dabei sind die stärksten Wettbewerbseffekte gegenüber den Anbietern im östlichen Bereich der Königsberger Straße zu erwarten, die sich auf insgesamt rd. 2,6 Mio. € bzw. rd. 9 % des dortigen projektrelevanten Umsatzes belaufen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind hieraus aber nicht abzuleiten. Gleiches gilt auch für die sonstigen Standorte in Dierdorf, die mit rd. 0,3 Mio. € bzw. rd. 0,5 Mio. € bereits von geringeren Umsatzverlagerungen tangiert werden. Maßgeblich aufgrund fehlender Wettbewerber werden sich gegenüber dem Hauptzentrum nur marginale Wettbewerbseffekte im Zuge der Projektrealisierung einstellen.

Aufgrund der vor allem lokal stattfindenden Umverlagerungen werden die Umsatzverluste in den Umlandkommunen bereits deutlich geringer ausfallen und dort mit durchschnittlich 1 % (Horhausen) bis maximal 3 % (Selters) keinesfalls geschäftsgefährdende Größenordnungen erreichen.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch dazu in der Lage sein bislang an weiter entfernt gelegene Angebotsstandorte bzw. in den Onlinehandel abfließende Kaufkraft verstärkt lokal zu binden.

²⁰ Bei defensiver Umsatzprognose wird sich der Umsatz der beiden Großmöbelhäuser in Neuwied (Porta, rd. 21.000 m²) und Wirges ((Möbel Neust, rd. 20.000 m²) auf mindestens rd. 50 Mio. € addieren. Selbst unter der unrealistischen Annahme, dass sich die diffusen Umverteilungen ausschließlich gegenüber diesen beiden Anbietern einstellen, werden dort Umverteilungsquoten von gerade einmal rd. 1 - 2 % ausgelöst.

²¹ Zwischen 2019 und 2021 ist der Umsatz im Onlinehandel im Segment Wohnen und Einrichten um rd. 58 % gestiegen. Das Segment gilt damit als Wachstumstreiber des Onlinehandels. Der Umsatzanteil im Onlinehandel lag 2021 bei rd. 22 %. (Quelle: Online Monitor 2022, HDE/IFH Köln)

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Abbildung 7: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Bekleidung			Schuhe		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %
Stadt Dierdorf gesamt	26,5	1,6	6	1,7	0,2	12	2,5	0,7	26	(*)	(*)	(*)
<i>ZVB Zentrum</i>	1,8	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
<i>ZVB Nahversorgung</i>	2,9	0,2	7	0,2	(*)	0	0,2	< 0,1	12	(*)	(*)	(*)
<i>ZVB Märkerwald (eingeschränkt)</i>	21,8	1,4	6	1,5	0,2	13	2,3	0,6	28	(*)	(*)	(*)
<i>Sonstige Lage Dierdorf</i>	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Verbandsgemeinde Selters	28,1	0,5	2	4,7	0,2	4	5,2	0,4	7	0,6	<0,1	8
<i>Ortsmitte Selters</i>	9,0	0,1	1	0,8	(*)	0	5,2	0,4	7	0,6	< 0,1	8
<i>GE Selters</i>	12,4	0,2	2	3,2	0,2	6	(*)	(*)		(*)	(*)	(*)
<i>Ortsgemeinde Herschbach</i>	6,7	0,2	3	0,7	(*)	0	(*)	(*)	(*)!	(*)	(*)	(*)
ZVB Ortsmitte Puderbach	15,4	0,4	3	1,2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Stadt Bendorf	38,1	0,2	1	7,2	0,3	4	3,1	0,2	7	0,7	<0,1	7
<i>ZVB Bendorf</i>	23,8	0,2	1	5,6	0,3	5	3,1	0,2	7	0,7	< 0,1	7
<i>Sonstige Lage Bendorf</i>	14,3	(*)	(*)	1,6	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsmitte Horhausen	15,4	(*)	(*)	3,6	0,2	6	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend	8,0	0,2	3	1,2	(*)	(*)	0,5	(*)	4	(*)	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	131,6	2,9	2	19,6	0,9	5	11,4	1,2	11	1,3	0,1	8
Sonstige Anbieter/Standorte/Online	./.	0,1	./.	./.	0,2	./.	./.	0,7	./.	./.	0,2	./.
Umverteilung gesamt	./.	3,0	./.	./.	1,1	./.	./.	1,9	./.	./.	0,3	./.

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal 0,05 Mio./ < 1 %; ohne Projektstandort

Fortsetzung auf nachfolgender Seite

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Einrichtungsbedarf			Sonstige Sortimente			Planvorhaben gesamt		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	in %
Stadt Dierdorf gesamt	4,5	0,5	11	6,8	0,4	6	42,0	3,4	8
<i>ZVB Zentrum</i>	(*)	(*)	(*)	0,3	(*)	(*)	2,1	(*)	(*)
<i>ZVB Nahversorgung</i>	0,7	0,1	15	2,1	0,2	7	6,1	0,5	8
<i>ZVB Märkerwald (eingeschränkt)</i>	0,7	0,1	15	3,8	0,3	7	30,1	2,6	9
<i>Sonstige Lage Dierdorf</i>	3,2	0,3	9	0,6	(*)	(*)	3,8	0,3	8
Verbandsgemeinde Selters	0,5	(*)	2	6,7	0,2	2	45,7	1,3	3
<i>Ortsmitte Selters</i>	0,2	(*)	(*)	1,7	< 0,1	3	17,6	0,6	3
<i>GE Selters</i>	(*)	(*)	(*)	3,5	< 0,1	1	19,1	0,5	2
<i>Ortsgemeinde Herschbach</i>	0,2	(*)	5	1,4	< 0,1	4	9,0	0,3	2
ZVB Ortsmitte Puderbach	0,4	(*)	(*)	3,5	< 0,1	1	20,5	0,5	2
Stadt Bendorf	(*)	(*)	(*)	4,1	< 0,1	1	53,2	0,8	2
<i>ZVB Bendorf</i>	(*)	(*)	(*)	2,6	< 0,1	2	35,8	0,8	2
<i>Sonstige Lage Bendorf</i>	(*)	(*)	(*)	1,5	(*)	(*)	17,4	(*)	(*)
Ortsmitte Horhausen	0,1	(*)	(*)	3,6	(*)	(*)	22,9	0,2	1
Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend	(*)	(*)	(*)	2,2	< 0,1	2	11,8	0,3	2
Untersuchungsraum gesamt	5,6	0,5	9	26,7	0,7	3	196,1	6,3	3
Sonstige Anbieter/Standorte/Online	<i>./.</i>	0,7	<i>./.</i>	<i>./.</i>	0,2	<i>./.</i>	<i>./.</i>	2,1	<i>./.</i>
Umverteilung gesamt	<i>./.</i>	1,2	<i>./.</i>	<i>./.</i>	0,9	<i>./.</i>	<i>./.</i>	8,4	<i>./.</i>

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich; (*) marginal 0,05 Mio./ < 1 %; ohne Projektstandort

5.3 Einordnung des Vorhabens in das fortgeschriebene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf wurde zuletzt im Jahr 2020 fortgeschrieben.

Gemäß diesem ist die lokale Einzelhandelsentwicklung an folgenden Leitzielen auszurichten²²:

- Sicherung und Stärkung der identifizierten Hauptgeschäftsbereiche sowie Entwicklung und Stärkung seiner Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Sicherung des Besatzes sowie Reduzierung und Vermeidung von Leerständen in zentralen Versorgungsbereichen von Dierdorf,
- Erhaltung und Stärkung des identifizierten Nahversorgungsnetzes und der Schwerpunkte,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielschichtigen Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt,
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe,
- Sicherung der mittelzentralen Funktion.

Das Projektareal ist dem zentralen Versorgungsbereich Märkerwald – Neuwieder Straße (eingeschränkt) zugeordnet. Dieser wurde um Freiflächen für Entwicklungsmöglichkeiten erweitert. In Ergänzung zum Stadtzentrum sind hier Ansiedlungen von modernen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben möglich, die die Versorgungsleistung der Stadt Dierdorf verbessern und langfristig sichern. Mit Rücksicht auf die Stadtmitte ist bei Vorhaben im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich darauf zu achten, dass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich ist im Standortkonzept eine eigenständige Sortimentsliste entwickelt worden. Gemäß der standortspezifischen Sortimentsliste wäre die großflächige Neuansiedlung einer dm-Filiale an dem Standort nicht möglich – der angestrebten Erweiterung des einzigen Drogeriemarktes in Dierdorf stehen die Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts hingegen nicht entgegen. Ferner gilt für alle projektrelevanten Sortimente, dass die Verträglichkeit nachzuweisen ist. Bei Bekleidung und Schuhe ist zudem zu belegen, dass keine anderen Flächen zu Verfügung stehen.

²² Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dierdorf, S. 67

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Bei dem Planvorhaben handelt es sich überwiegend um die Erweiterung bestehender Betriebe, die laut dem Einzelhandelskonzept explizit in dem Bereich ermöglicht werden soll. Mit Ausnahme des Bettenfachmarktes Jysk, der gemäß Dierdorfer Sortimentsliste einen Angebotsschwerpunkt bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufweist, werden diese Betriebe auch weiterhin kleinflächig bleiben.

Die geplante Woolworth-Filiale ist mit 1.200 m² Verkaufsfläche in der kleinteiligen Ortsmitte nicht umsetzbar und findet im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich damit grundsätzlich ihren „richtigen“ Standort. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über ein breites Warensortiment, das die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Dierdorf perspektivisch sichert und adäquat ausbaut. Zudem werden durch das geplante Kleinpreis-Kaufhaus keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ausgelöst.

Im Hinblick auf den ggf. anzusiedelnden kleinflächigen Bekleidungsfachmarkt bleibt festzuhalten, dass auch hier die Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte. Denn das Vorhaben wird weder in den zentralen Versorgungsbereichen von Dierdorf noch in den umliegenden Kommunen städtebaulich relevante Auswirkungen generieren.

In den übrigen projektrelevanten Sortimenten konnte im Rahmen der Analyse der Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht aufgrund seiner zentralen Lage im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich und auch hinsichtlich der geplanten Nutzungen demnach den mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen Handlungsempfehlungen.

5.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Ansiedlung und Erweiterung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** und Agglomerationen kleinflächiger Nutzungen hat sich in Rheinland-Pfalz nach den im aktuellen Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) formulierten Zielen und Grundsätzen zu richten.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

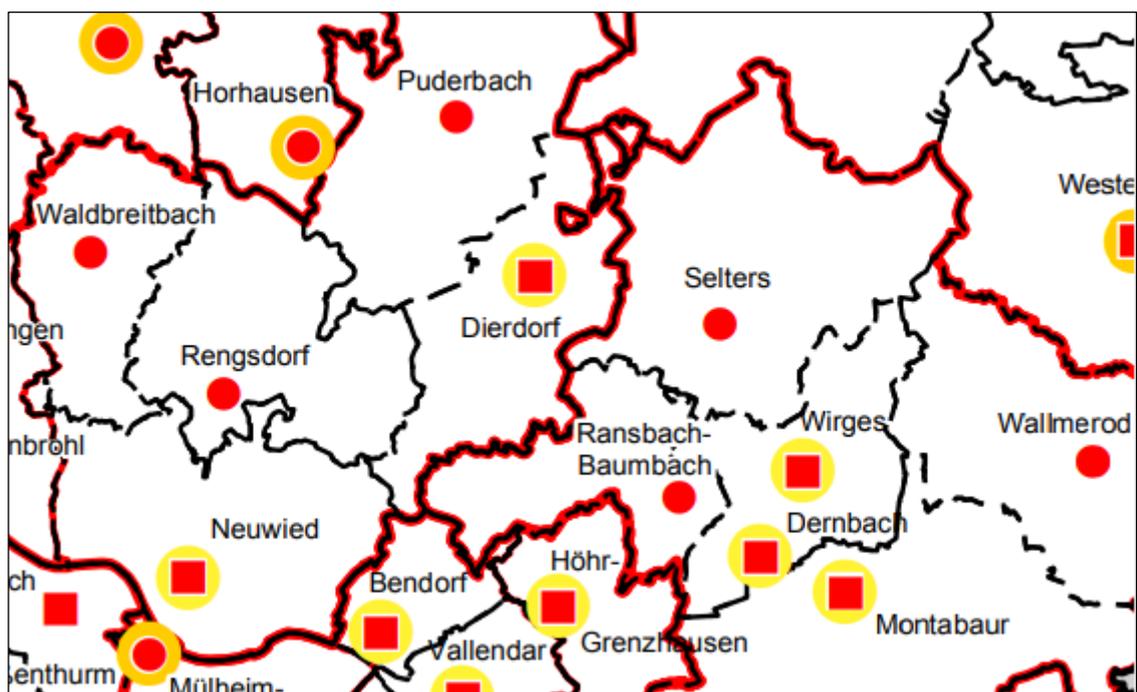
■ zu Ziel 57: Zentralitätsgebot

Nach dem Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV ist die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² VKF kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Die Stadt Dierdorf stellt nach dem Regionalen Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum dar und ist somit auch als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m² VKF und mit Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich vorgesehen.

Aufgrund der Funktionseinstufung der Stadt Dierdorf als Mittelzentrum wahrt das Planvorhaben, das eine Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt ca. 3.840 m² vorsieht, das Zentralitätsgebot gemäß Ziel 57 LEP IV.

Abbildung 8: Zentralörtliche Funktion der Stadt Dierdorf



Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald; Karte 3, S. 22 (Ausschnitt)

■ **zu Ziel 58: Städtebauliches Integrationsgebot**

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nach dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentralen Versorgungsbereichen) zulässig.

Der Standort liegt gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich und erfüllt die Ansiedlungskriterien. Daher entspricht das Vorhaben auch formell dem städtebaulichen Integrationsgebot.

■ **zu Ziel 60: Nichtbeeinträchtigungsgebot**

Darüber hinaus ist bei allen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) Folge zu leisten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, werden im Realisierungsfall des Planvorhabens dort keine Umsatzverlagerungen ausgelöst, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner, innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässiger Anbieter gefährden werden.

Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.

Der geplanten Neuaufstellung des Fachmarktzentrums in Dierdorf stehen demnach keine mit dem LEP IV vorgegebenen landesplanerischen Ziele entgegen.

Darüber hinaus werden im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)** die im LEP IV formulierten Zielvorgaben für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels um sechs Grundsätze ergänzt.

Für das Planvorhaben sind hierbei vor allem der Grundsatz 40

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

und der Grundsatz 41

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

relevant.

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

Diesbezüglich wurde mit dem vorliegenden Gutachten aufgezeigt, dass das Planvorhaben in erster Linie die im eigenen Verbandsgemeindegebiet lebende Bevölkerung ansprechen wird (= Kerneinzugsgebiet) und darüber hinaus auch ergänzende Versorgungsfunktion für die nördlich angrenzende VG Puderbach übernehmen kann. Im RROP Mittelrhein-Westerwald ist letztere dem Mittelbereich der beiden freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dierdorf und Neuwied zugeordnet. Zuflüsse von außerhalb des zugewiesenen Verflechtungsbereichs finden demgegenüber lediglich im Rahmen sonstiger, diffuser Zuflüsse statt (vgl. Kapitel 4).

Bei der Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft und den im Worst-Case zu unterstellenden Gesamtumsätzen zeigt sich zudem, dass sowohl insgesamt als auch sortimentsbezogen eine ausreichend große Nachfrageplattform vorhanden ist, die keine Kaufkraftzuflüsse aus den Mittelbereichen umliegender zentraler Orte erfordern.

Abbildung 9: Projektbezogene Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraft Einzugsgebiet	Gesamtumsatz des Planvorhabens	max. projektbezogene Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in Mio. €	in €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	65,9	10,5	16
Drogeriewaren	8,3	4,4	53
Bekleidung	11,3	3,0	27
Schuhe	1,9	1,2	64
Einrichtungsbedarf	14,1	2,6	18
Sonstige Sortimente	33,1	3,1	9
Summe	134,7	24,9	18

BBE-Berechnungen 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Die geplante Neuaufstellung des Fachmarktzentrums entspricht demnach auch den im RROP formulierten Grundsätzen G 40 („Kongruenzgebot“) und G 41.

6 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Vorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Analyseergebnisse werden nach Auffassung der BBE Handelsberatung GmbH die im Falle der geplanten Neuaufstellung des Fachmarktzentrums an der Königsberger Straße in Dierdorf zu erwartenden Umverlagerungen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Dierdorf und dem Umland sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte entfalten.

Folgende Gründe sprechen für diese Einschätzung:

- Für die etablierten Einzelhandelsbetriebe im SZ Center Dierdorf sind Erweiterungen um 120 m² bis max. 500 m² Verkaufsfläche geplant. Bei den Neuansiedlungen wird es sich um eine Woolworth-Filiale mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie um einen Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m² handeln.

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches „Märkerwald – Neuwieder Straße“. In die Abgrenzung sind Freiflächen eingeschlossen, die explizit zur Weiterentwicklung des Einzelhandels vorgesehen sind. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Lage und Größe den Zielen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes.
- Das Planvorhaben weist eine hohe Angebotsüberschneidung mit den sonstigen im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich ansässigen Fachmärkten auf (u.a. Lidl, Netto, Rewe, Kik, Takko, Action, NKD). Im Umland stellt in Selters das Saynbach-Center einen wesentlichen Wettbewerber des Planvorhabens dar. Nahegelegene Wettbewerbsstandorte, insbesondere im Bereich Nahversorgung sind zudem in den Ortsgemeinden Puderbach und Herschbach vorhanden.
- Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ist davon auszugehen, dass sich die mit der Projektrealisierung einhergehenden Wettbewerbseffekte vor allem auf den lokal in Dierdorf ansässigen Einzelhandel beziehen werden und sich hier insbesondere auf die nahegelegenen Fachmärkte im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich konzentrieren. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind dabei allerdings nicht zu erwarten.
- Gleiches gilt auch für die sonstigen Standorte in Dierdorf, die bereits von deutlich geringeren absoluten Umsatzverlagerungen tangiert werden. Maßgeblich aufgrund fehlender Wettbewerber werden sich im Realisierungsfall gegenüber dem Hauptzentrum nur marginale Wettbewerbseffekte einstellen.
- Aufgrund der vor allem lokal stattfindenden Umverlagerungen werden die Umsatzverluste in den Umlandkommunen ebenfalls nur geringe Größendimensionen annehmen und dort mit durchschnittlich 1 % (Horhausen) bis maximal 3 % (Selters) keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen erreichen.
- Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch dazu in der Lage sein bislang an weiter entfernt gelegene Angebotsstandorte bzw. in den Onlinehandel abfließende Kaufkraft verstärkt lokal zu binden, ohne dass dort negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte zu erwarten sind.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche umliegender zentraler Orte kann somit festgestellt werden, dass die Wettbewerbseffekte in keinem der untersuchten Sortimente die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen werden. Ebenfalls auszuschließen sind Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, da auch an sonstigen Standorten der Umlandkommunen keine geschäftsgefährdenden Umsatzeinbußen ausgelöst werden.
- Maßgeblich aufgrund des räumlich beschränkten Einzugsgebietes, wird auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungszentren in den umliegenden Grund- und Mittelzentren nicht we-

Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf

sentlich eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in anderen zentralen Orten oder sonstigen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit für den Realisierungsfall des Planvorhabens auszuschließen.

- Damit ist gleichzeitig auch sichergestellt, dass das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ (Z 60) des LEP IV gewahrt wird.
- Zudem konnte aufgezeigt werden, dass der geplanten Einzelhandelsentwicklung Dierdorf auch keine weiteren im LEP IV formulierten landesplanerischen Zielaussagen entgegenstehen und zugleich auch die ergänzenden Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans eingehalten werden.
- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Planvorhaben grundsätzlich dazu geeignet ist, die derzeitige Versorgungssituation des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums Dierdorf als einzigem zentralem Ort der gleichnamigen Verbandsgemeinde weiter auszubauen und perspektivisch zu sichern, ohne dass negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte zu erwarten sind.

Köln, im September 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth