

Auswirkungsanalyse

zum Einzelhandelsvorhaben am Standort Industriestraße in Rheinbrohl

für die
Verbandsgemeinde Bad Hönningen

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen M.A.
(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 heynen@bbe.de / 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 Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Projektplanung und Projektdaten	6
3	Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen.....	9
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	13
4	Relevante Wettbewerbssituation	15
4.1	Relevante Wettbewerbsstandorte in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen	15
4.2	Relevante Wettbewerbsstandorte in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	16
4.3	Relevante Wettbewerbsstandorte in den Ortsgemeinden Hausen und Waldbreitbach	16
4.4	Relevante Wettbewerbsstandorte in der Stadt Neuwied	16
4.1	Relevante Wettbewerbsstandorte in der Stadt Bad Breisig	17
4.2	Fazit der Wettbewerbsanalyse.....	19
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	20
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	20
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens.....	24
5.2.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes	24
5.2.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des projektierten Edeka-Marktes	26
5.2.3	Umsatzleistung des Gesamtvorhabens	28
6	Auswirkungsanalyse	30
6.1	Umsatzumverteilungseffekte.....	30
6.2	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens	35
6.3	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen	37
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung	39
6.5	Fazit der Analyse	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektskizze6

Abbildung 2: Gestaltung des Lidl-Geschäftsraums (Beispiel)7

Abbildung 3: Bilanzierung der bestehenden und der geplanten Verkaufsflächen8

Abbildung 4: Zentralörtliche Gliederung9

Abbildung 5: Einwohnerzahlen der Verbandsgemeinde Bad Hönningen 10

Abbildung 6: Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen 11

Abbildung 7: Mikrostandort 13

Abbildung 8: Hauptwettbewerber des Planvorhabens 18

Abbildung 9: Wettbewerbssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Auswahl) 19

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens21

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet23

Abbildung 12: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten25

Abbildung 13: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des geplanten Edeka-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten27

Abbildung 14: Umsatzerwartung des Planvorhabens28

Abbildung 15: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten29

Abbildung 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten32

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Investor Ratisbona plant, am Standort Industriestraße in Rheinbrohl einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten. Als Betreiber ist der Filialist Edeka vorgesehen.

Der Neubau soll auf dem Grundstück des heutigen Lidl-Marktes erfolgen, der abgerissen und auf einem Nachbargrundstück ebenfalls neu errichtet werden soll.

Der Edeka-Markt wird auf eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.500 m² (zzgl. Café/ Bistro mit Backwarenverkauf in der Vorkasse), der Lidl-Markt auf ca. 1.450 m² VKF projiziert.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb eines mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde (VG) Bad Hönningen planerisch festgelegten „eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung“, der insbesondere für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten vorgesehen ist. Somit stimmt das Planvorhaben mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV) überein.

Innerhalb der VG Bad Hönningen übernimmt die Ortsgemeinde (OG) Rheinbrohl die Funktion eines (kooperierenden) Grundzentrums. Gemäß Ziel 57 LEP IV (Zentralitätsgebot) sind in der OG Rheinbrohl demnach großflächige Einzelhandelsvorhaben bis max. 2.000 m² VKF grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird darüber hinaus nachzuweisen sein, dass das Planvorhaben das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV) wahrt. Dazu muss nachgewiesen werden, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der VG Bad Hönningen und anderen Kommunen ausgeschlossen werden können.

Um den Prüfraum von § 11 Abs. 3 BauNVO vollständig abzudecken, sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnungsnah Versorgung in der VG Bad Hönningen und in den umliegenden Kommunen zu ermitteln.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation,
- Erhebung der relevanten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsgebiet. Hierzu zählen insbesondere Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien des Instituts für Handelsforschung Köln (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Ortsgemeinde-Ebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden, Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen (Juni 2020))

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

- 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, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

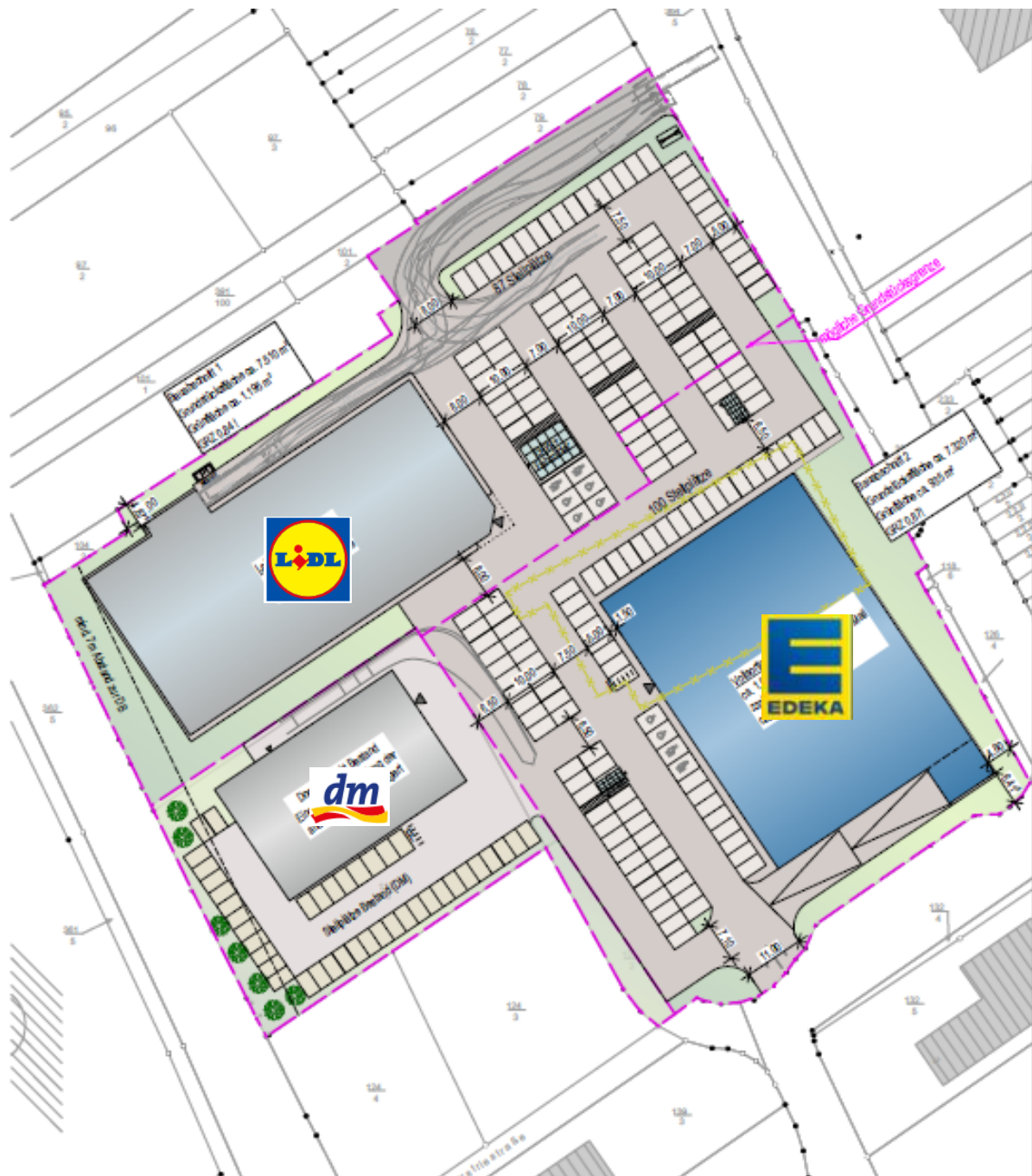
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel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

2 Projektplanung und Projektdaten

Wie einleitend bereits dargelegt, plant der Investor Ratisbona, am Standort Industriestraße in Rheinbrohl einen Lebensmittelsupermarkt zu errichten und an den Filialisten Edeka zu vermieten.

Der Neubau soll auf dem Grundstück des heutigen Lidl-Marktes erfolgen, der abgerissen und auf einem Nachbargrundstück ebenfalls neu errichtet werden soll.

Abbildung 1: Projektskizze



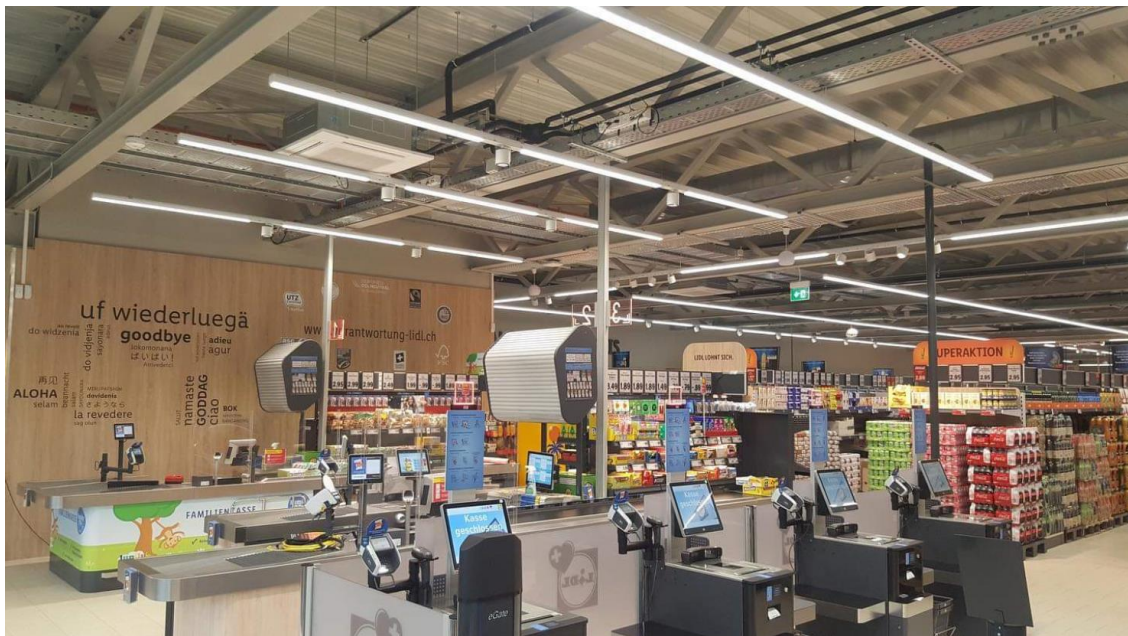
Quelle: Ratisbona Handelsimmobilien, Stand: 19.11.2020

Die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes wird von aktuell 1.013 m² auf zukünftig ca. 1.450 m² VKF erweitert.

Die bei dem **Lidl-Markt** im Zuge der Projektrealisierung vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung begründet sich im Wesentlichen wie folgt:

- Per Definition ist der zu untersuchende Lidl-Markt dem Betriebstyp des Lebensmittel-Discounters zuzuordnen, der im Zeitverlauf eine immer größer werdende Angebotstiefe im nahversorgungsrelevanten Angebot aufweist. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fisch-, Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten.
- Die Regalierung wird in der Höhe und der Form verändert, sodass bei einem unveränderten Standardsortiment sowohl eine größere Fläche zur Aufstellung der Ware benötigt wird als auch die Gangbreiten vergrößert werden sollen, um dem Kunden den Warenzugang zu erleichtern.

Abbildung 2: Gestaltung des Lidl-Geschäftsraums (Beispiel)



Quelle: www.lidl.de

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Denn unabhängig von der Größe des Marktes wird in jeder Lidl-Filiale das gleiche Angebot vorgehalten. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation im Kernsortiment, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:
 - Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit,
 - Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
 - Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
 - Steigerung der Einkaufsatmosphäre durch kundenfreundlichere Warenpräsentation,
 - Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren.

Der projektierte Vollsortimenter **Edeka** wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² aufweisen. Diese Größenordnung ist dem unteren Bereich moderner Supermärkte zuzuordnen. Darüber hinaus ist eine Mietfläche von insgesamt rd. 100 m² für ein Café mit Backwarenverkauf vorgesehen. Auf den Backwarenverkauf - den Bereich der Verkaufstheke und ihren Vorraum - soll eine Verkaufsfläche von max. 35 m² entfallen.

Der Verkaufsflächenzuwachs bei den beiden Planvorhaben wird insgesamt max. 1.977 m² betragen.

Abbildung 3: Bilanzierung der bestehenden und der geplanten Verkaufsflächen

Nutzungen	Verkaufsfläche		
	Ist	Planung	Differenz
Lidl	1.013	1.455	442
Edeka	--	1.500	1.500
Backwarenverkauf	--	35	35
Gesamt	1.013	2.990	1.977

Quelle: Ratisbona Handelsimmobilien, Stand: 19.11.2020; BBE-Darstellung

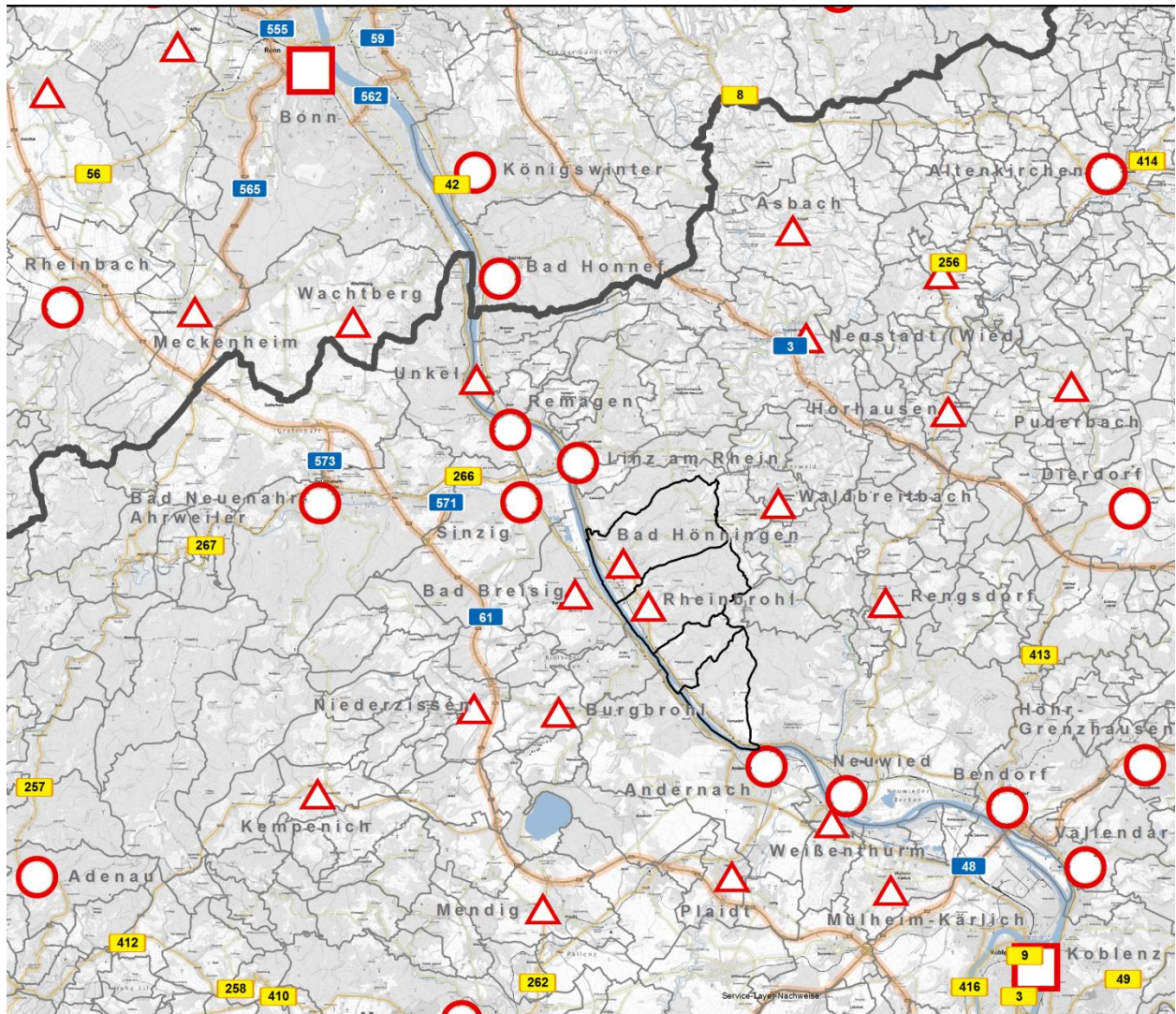
Somit unterschreitet das Vorhaben die von Ziel 57 LEP IV (Zentralitätsgebot) für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Grundzentren vorgegebene Obergrenze von 2.000 m² VKF.

3 Markt- und standortseitige Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl ist administrativ der Verbandsgemeinde (VG) Bad Honningen zugeordnet.

Abbildung 4: Zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum



0 2,25 4,5 9
Kilometer

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE- Darstellung

Im Regionalen Raumordnungsplan(RROP) Mittelrhein-Westerwald² wird sowohl der Ortsgemeinde Rheinbrohl als auch der Stadt Bad Hönningen jeweils die Funktion eines „(verpflichtend) kooperierenden Grundzentrums im grundzentralen Verbund“ zugewiesen.

Aus Sicht der Regionalplanung sind diese Grundzentren zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet³ und sollen gemeinsam die Grundversorgung im Nahbereich (= Verbandsgemeindegebiet) gewährleisten.

Weitere zentrale Orte sind in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Linz am Rhein, Neuwied und Andernach. Zu den Oberzentren im Umfeld zählen die Städte Koblenz (rd. 25 km, in Rheinland-Pfalz) und Bonn (rd. 30 km, in Nordrhein-Westfalen).

Verkehrlich ist die Ortsgemeinde Rheinbrohl durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 42 erschlossen. Über die B 42 besteht Anschluss an die Stadt Bonn im Norden und an die Städte Neuwied und Koblenz im Süden. Darüber hinaus gewährleisten die Landesstraße L 87 sowie mehrere Kreisstraßen (K 1, K 15) die Anbindung an die umliegenden Ortsgemeinden. Die L 87 sichert zudem die direkte Anbindung an die Ortsumgehung B 42. Darüber hinaus fungiert die L 87 als Zubringer zu der Rheinfähre Bad Hönningen-Bad Breisig.

Die Verbandsgemeinde Bad Hönningen besteht aus der namensgebenden Stadt Bad Hönningen sowie drei eigenständigen, überwiegend ländlich strukturierten Ortsgemeinden (Rheinbrohl, Hammerstein und Leutesdorf). Zum 31.12.2019 verfügte die Verbandsgemeinde über 12.067 Einwohner.

Etwa die Hälfte der Einwohner entfällt hierbei auf die Stadt Bad Hönningen und rd. ein Drittel auf die Ortsgemeinde Rheinbrohl, so dass die beiden zentralen Orte der Verbandsgemeinde Bad Hönningen rd. 83 % der Einwohner auf sich vereinen können. Die restlichen rd. 2.060 Einwohner verteilen sich auf die beiden verbleibenden Ortsgemeinden Leutesdorf und Hammerstein, wobei die Ortsgemeinde Leutesdorf mit rd. 1.725 Einwohnern die größere der beiden darstellt.

Der Projektstandort befindet sich in der Ortsgemeinde Rheinbrohl.

Abbildung 5: Einwohnerzahlen der Verbandsgemeinde Bad Hönningen

Stadt/ Ortsgemeinde	Einwohner	
	abs.	%
Bad Hönningen	6.009	50
Rheinbrohl	3.999	33
Leutesdorf	1.725	14
Hammerstein	334	3
Verbandsgemeinde Bad Hönningen insgesamt	12.067	100

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2019

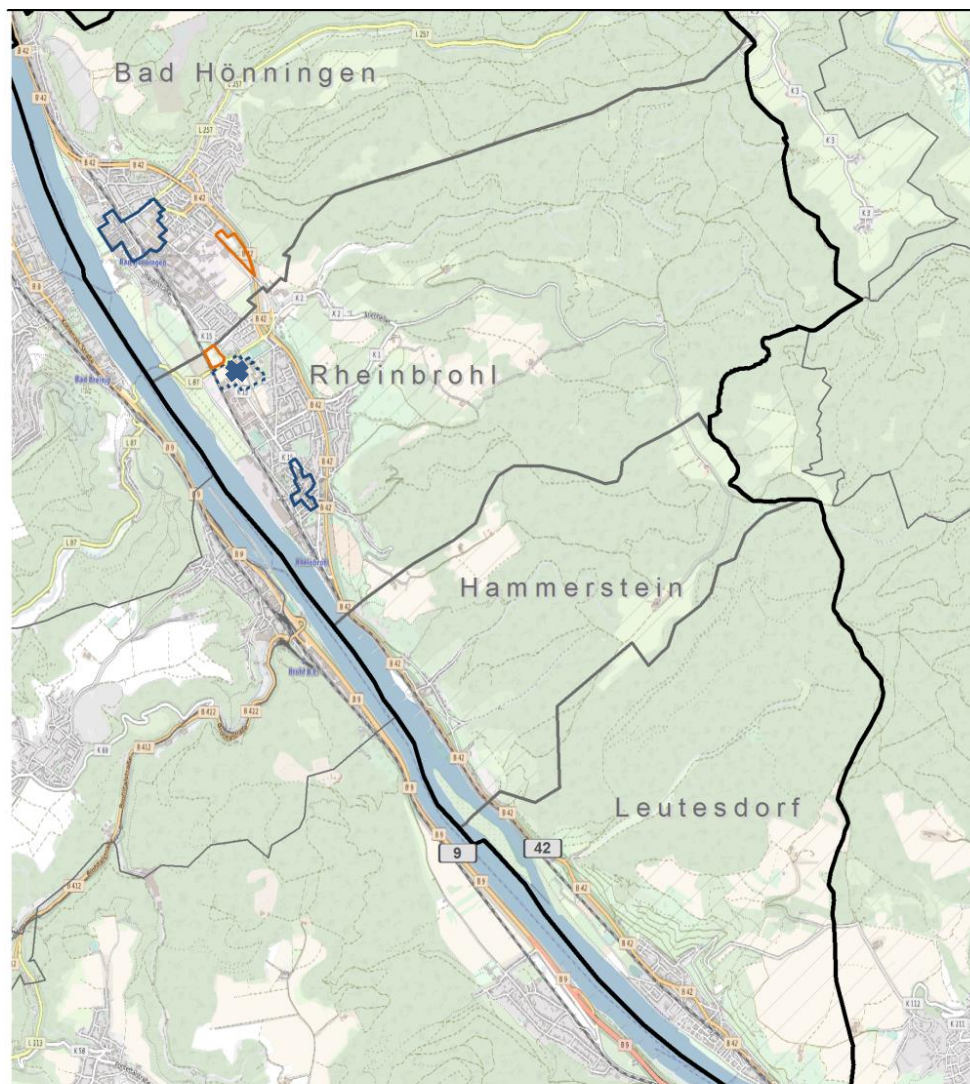
² verbindlich seit 11. Dezember 2017

³ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald; Dezember 2017 - Ziel 26 („Kooperationsgebot“), S. 11




Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Verbandsgemeinde Bad Hönningen zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das im Juli 2020 vom Verbandsgemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossene **Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen** wider.

Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen ist neben einer Sortimentsliste zur Definition der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente auch ein Standortkonzept zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung definiert worden.

Abbildung 6: Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen



Zentrenkonzept

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgung/ schulische Versorgung"
-  Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel

N
0 0,4 0,8 1,6
Kilometer
Kartengrundlage: © BKG 2017,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

In der Verbandsgemeinde Bad Hönningen sind nach dem Einzelhandelskonzept zwei zentrale Versorgungsbereiche (Rheinbrohl, Bad Hönningen) festgelegt worden. Zudem wurde ein weiterer zentraler Versorgungsbereich (Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung“) in das Standortkonzept aufgenommen. Dem letztgenannten zentralen Versorgungsbereich ist auch der Projektstandort zuzuordnen.

Zusätzlich wurden im Einzelhandelskonzept Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung der Nahversorgung im Verbandsgemeindegebiet ausgesprochen. Bezogen auf den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung“ sieht das Einzelhandelskonzept Folgendes vor:

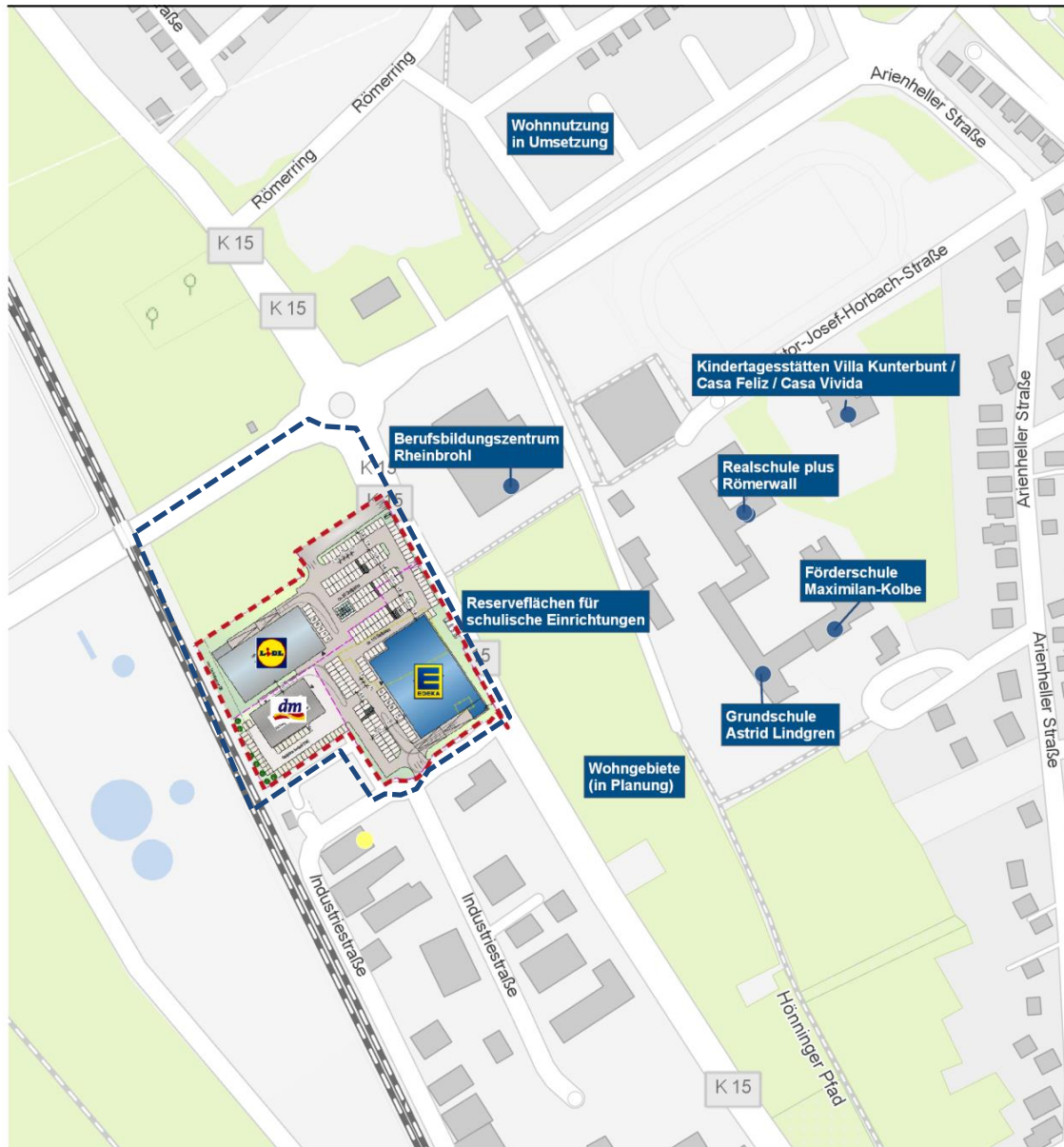
- „Um städtebaulich unverträgliche Entwicklungen zu unterbinden, sollten die an diesem Standort zulässigen Funktionen mit den Mitteln der Bauleitplanung allerdings auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eng begrenzt werden.
- Priorität sollte dabei der Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes und damit einer Nutzung eingeräumt werden, die nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte die entstandene Versorgungslücke ausgleichen kann.
- Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sollten an diesem Standort auf ein geringes Maß beschränkt werden (z. B. Backshop in der Vorkassenzone eines neuen Lebensmittelmarktes).

Die vorliegende Planung folgt hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen den Zielvorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.



3.2 Mikrostandort

Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Rheinbrohl. Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Projektstandort dem eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung“ zugeordnet. Dieser befindet sich westlich der Hauptstraße (K 15), im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Industriestraße.

Abbildung 7: Mikrostandort



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung“



Das direkte Standortumfeld weist eine heterogene Struktur auf. Während sich westlich der Hauptstraße überwiegend Einzelhandels- und Gewerbenutzungen befinden, sind östlich der Hauptstraße vorwiegend öffentliche Einrichtungen prägend. Im Norden und im Osten schließen sich zudem an den zentralen Versorgungsbereich Wohnnutzungen an (siehe Abbildung 7).

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die von der Hauptstraße (K15) abgehende Nebenstraße „Industriestraße“. Nördlich des Projektstandortes verläuft zudem die L 87, die eine direkte Anbindung an die Ortsumgehung B 42 gewährleistet. Darüber hinaus fungiert die L 87 als Zubringer zu der Autofähre Bad Hönningen-Bad Breisig.

Kfz-Kunden werden insgesamt rd. 110 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Handwerkskammer“ ist dem Projektstandort unmittelbar zugeordnet. Sie wird von der Buslinie 170 (Rheinbrohl – Neuwied) stündlich angefahren.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist über straßenbegleitende Fuß- und Fahrradwege entlang der Hauptstraße gesichert.

Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb eines mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde (VG) Bad Hönningen planerisch festgelegten „eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung“, der insbesondere für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten vorgesehen ist. Somit stimmt das Planvorhaben mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV) überein.

Innerhalb der VG Bad Hönningen übernimmt die Ortsgemeinde (OG) Rheinbrohl die Funktion eines (kooperierenden) Grundzentrums. Gemäß Ziel 57 LEP IV (Zentralitätsgebot) sind in der OG Rheinbrohl demnach großflächige Einzelhandelsvorhaben bis max. 2.000 m² VKF grundsätzlich zulässig.

Mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche (Neuansiedlung Edeka mit Café / Lidl-Erweiterung) von ca. 1.980 m² wahrt die Planung somit die Vorgaben des landesplanerischen Zentralitätsgebots.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird darüber hinaus nachzuweisen sein, dass das Planvorhaben das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV) wahrt. Dazu muss nachgewiesen werden, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der VG Bad Hönningen und anderen Kommunen ausgeschlossen werden können.

Um den Prüfraumen von § 11 Abs. 3 BauNVO vollständig abzudecken, sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnungsnah Versorgung in der VG Bad Hönningen und in den umliegenden Kommunen zu ermitteln.

Diese Prüfungen werden im Folgenden durchgeführt.

4 Relevante Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch das Planvorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation im Marktsegment des Planvorhabens wird durch größere Lebensmittel-SB-Märkte geprägt. Diese weisen die größte Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben auf; zwischen dem Planvorhaben und dem kleinteiligen Fachhandel sind dagegen nur eingeschränkte Konkurrenzbeziehungen gegeben.

Da es sich bei dem Planvorhaben um Lebensmittelmärkte handelt und der vom Verbraucher akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen auf die in den Verbandsgemeinden Bad Hönningen, Linz am Rhein und auf die zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach gehörenden Ortsgemeinden Hausen und Waldbreitbach sowie auf die im nördlichen Bereich der Stadt Neuwied nächstgelegenen Angebotsstrukturen.

4.1 Relevante Wettbewerbsstandorte in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Hönningen konzentriert sich auf die beiden gleichrangigen Grundzentren Rheinbrohl und Bad Hönningen.

Innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde **Rheinbrohl** abgegrenzten eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung stellt die Verbundlage des neu aufzustellenden Lidl-Marktes und eines dm Drogeriemarktes den größten und attraktivsten Angebotsstandort dar.

Rd. 950 Meter südöstlich des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Rheinbrohl. Das lokale Einzelhandelsangebot ist mit insgesamt 11 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von knapp 500 m² vergleichsweise gering ausgeprägt. Bis Dezember 2019 stellte ein rd. 580 m² großer Edeka-Markt an der Hauptstraße den mit deutlichem Abstand größten Einzelhandelsbetrieb in der Ortsmitte Rheinbrohl dar. Mit der Schließung des Edeka-Marktes hat die Ortsmitte Rheinbrohl den wichtigsten Träger der wohnungsnahen Versorgung in der Ortsmitte verloren.

Das im zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte vorhandene Angebot ist ausschließlich kleinteilig strukturiert und vornehmlich auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet (u.a. eine Apotheke, ein Schreibwarengeschäft, ein Optiker, eine Bäckerei). Gleiches gilt für die ergänzenden Dienstleistungen. Exemplarisch anzuführen sind diesbezüglich eine Filiale der Sparkasse Neuwied, eine SB-Stelle der VR-Bank Neuwied-Linz eG, ein Frisör und mehrere Arztpraxen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Kirchstraße mehrere Gasthäuser/ Restaurants.

Etwa 2 Kilometer nordwestlich des Projektstandortes befindet sich mit dem Grundzentrum **Bad Hönningen** der zweite wesentliche Angebotsstandort innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Die projektrelevanten Angebote konzentrieren sich dort auf den zentralen Versorgungsbereich Bad Hönningen, der sich in zwei Funktionsbereiche untergliedern lässt: die Altstadt und die Neustadt.

Die projektrelevanten Anbieter befinden sich im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches („Neustadt“). Neben einem großflächigen Rewe-Markt mit einem in der Vorkassenzonen integrierten Textil-Filialisten Kik und einem Backshop der Filialkette „Die Lohner´s“ ist dort auch ein Aldi-Lebensmittelmarkt ansässig. Das Angebot wird durch einen Imbiss, eine Arztpraxis und ein Med-Fit-Therapiezentrum ergänzt. Zudem befinden sich dort mit einer Grundschule sowie einem Kindergarten auch wichtige Gemeindebedarfseinrichtungen.

In der Altstadt dagegen sind aufgrund der historisch gewachsenen, kleinteiligen Gebäudestruktur überwiegend inhabergeführte, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Feinkost Stirnberg, Bäckerei) vertreten.

Außerhalb der beiden Grundzentren Rheinbrohl und Bad Hönningen sind keine größeren Lebensmittelanbieter ansässig. Das projektrelevante Angebot beschränkt sich dort lediglich auf die im südöstlichen Verbandsgemeindegebiet gelegene Ortsgemeinde Leutesdorf, und auf die dort ansässige Metzgerei.

4.2 Relevante Wettbewerbsstandorte in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

Im Norden der Verbandsgemeinde Bad Hönningen grenzt die Verbandsgemeinde **Linz am Rhein** an. Dort stellt die Linzer Innenstadt den wichtigsten Angebotsstandort dar. Der westliche Bereich der Innenstadt („Altstadt“) ist durch eine mittelalterliche, kleinteilige Gebäudestruktur geprägt. Die projektrelevanten Anbieter stellen dort der Edeka Markt an der Asbacher Straße sowie der Lebensmitteldiscounter Norma am Straßenzug „Am Sändchen“. Ergänzt wird das projektrelevante Angebot durch Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter (z.B. Bäckerei, Fleischerei, Feinkost).

Rd. 350 Meter nordöstlich der Altstadt befindet sich der zweite Funktionsbereich, das „Meusch-Center“; dieses wird von filialisierten Einzelhandelsbetrieben geprägt. Neben den projektrelevanten Anbietern Aldi, Rossmann sind dort auch Filialen von Deichmann, Kik und Ernsting´s Family vorzufinden.

4.3 Relevante Wettbewerbsstandorte in den Ortsgemeinden Hausen und Waldbreitbach

Rd. 12 Kilometer nordöstlich des Projektstandortes beginnt die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Projektrelevante Angebote sind in den Ortsgemeinden Waldbreitbach und Hausen vorzufinden. Zu nennen sind die in **Waldbreitbach** ansässigen Filialen von Rewe und Norma. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch die in der Ortsmitte vorhandenen Ladenhandwerksbetriebe Café Schmidt und Bäckerei Pannhausen.

In der Ortsgemeinde **Hausen** ist zudem ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt ansässig.

4.4 Relevante Wettbewerbsstandorte in der Stadt Neuwied

Rd. 10 Kilometer bzw. 13 Minuten südöstlich des Projektstandortes befindet sich ein autokundenorientierter Verbundstandort, der neben einer modernen Aldi-Filiale auch einen großflächigen Rewe-Supermarkt aufweist.

Rd. 1 Kilometer weiter östlich ist ein wohngebietsintegrierter, kleinflächiger Penny-Markt ansässig.

Im rd. 14 Kilometer bzw. 17 Minuten südöstlich des Projektstandortes gelegenen **Hauptzentrum** von Neuwied sind neben größeren Kaufhäusern (u.a. C&A, H&M, Adler, MediaMarkt, Thalia, Woolworth, Intersport), sonstigen Filialbetrieben und zahlreichen Fachgeschäften auch mehrere Anbieter nahversor-

gungsrelevanter Sortimente vorzufinden. Zu den größten innerstädtischen Nahversorgungsbetrieben zählt ein in der Neuwied-Galerie gelegener Kaufland-Verbrauchermarkt mit knapp. 5.000 m² Verkaufsfläche sowie ein moderner, rd. 1.000 m² großer Rewe-Markt Markt an der Langendorfer Straße. Darüber hinaus sind im Stadtzentrum die Filialen von Rossmann und dm vorzufinden. Ergänzt wird das innerstädtische Nahversorgungsangebot von kleineren Spezialisten (u.a. Reformhaus, Obst- und Gemüse) sowie mehreren Ladenhandwerksbetrieben (Bäcker/ Metzger).

In dem rd. 17 Kilometer bzw. 20 Pkw-Minuten südöstlich des Projektstandortes gelegenen **Gewerbegebiet** ist neben großflächigen, regional ausstrahlenden Einzelhandelsanbietern (u.a. Porta, Bauhaus, Dehner) auch ein umfangreiches nahversorgungsrelevantes Angebot vorzufinden.

Im Bereich Lebensmittel ist u.a. der modern aufgestellte Markt Edeka Kreuzberg an der Breslauer Straße mit rd. 3.600 m² Verkaufsfläche standortprägend. Dem attraktiv gestalteten Lebensmittelmarkt ist zudem eine Ladenzeile vorgelagert, in der u.a. mit einem Rossmann Drogeriemarkt und dem Jeans-Filialisten „Mister & Lady“ weitere kundenfrequenzstarke Anbieter vorzufinden sind.

Südlich des Edeka-Verbrauchermarktes ist im Bereich Breslauer Straße / Allensteiner Straße ein weiterer relevanter Standortverbund vorhanden; dieser setzt sich aus den Anbietern Aldi (rd. 900 m² VKF), einem dm-Drogeriemarkt sowie den Fachmärkten Fressnapf, Deichmann und Kik zusammen.

Im südwestlich der B 256 gelegenen Bereich des Gewerbegebietes ist außerdem ein großflächiger Lidl-Markt (rd. 950 m² VKF) ansässig. Den südlichen Abschluss des Gewerbegebietes bildet das rd. 5.000 m² große Rewe-Center, in dessen Standortumfeld sich mit einem Rewe-Getränkemarkt sowie einer kleinflächigen Mix Markt-Filiale weitere nahversorgungsrelevante Anbieter finden. Südöstlich des Gewerbegebietes ist weiterhin ein kleinflächiger Norma-Markt im Standortverbund mit einem B1 Discount-Baumarkt an der Auguststraße ansässig.

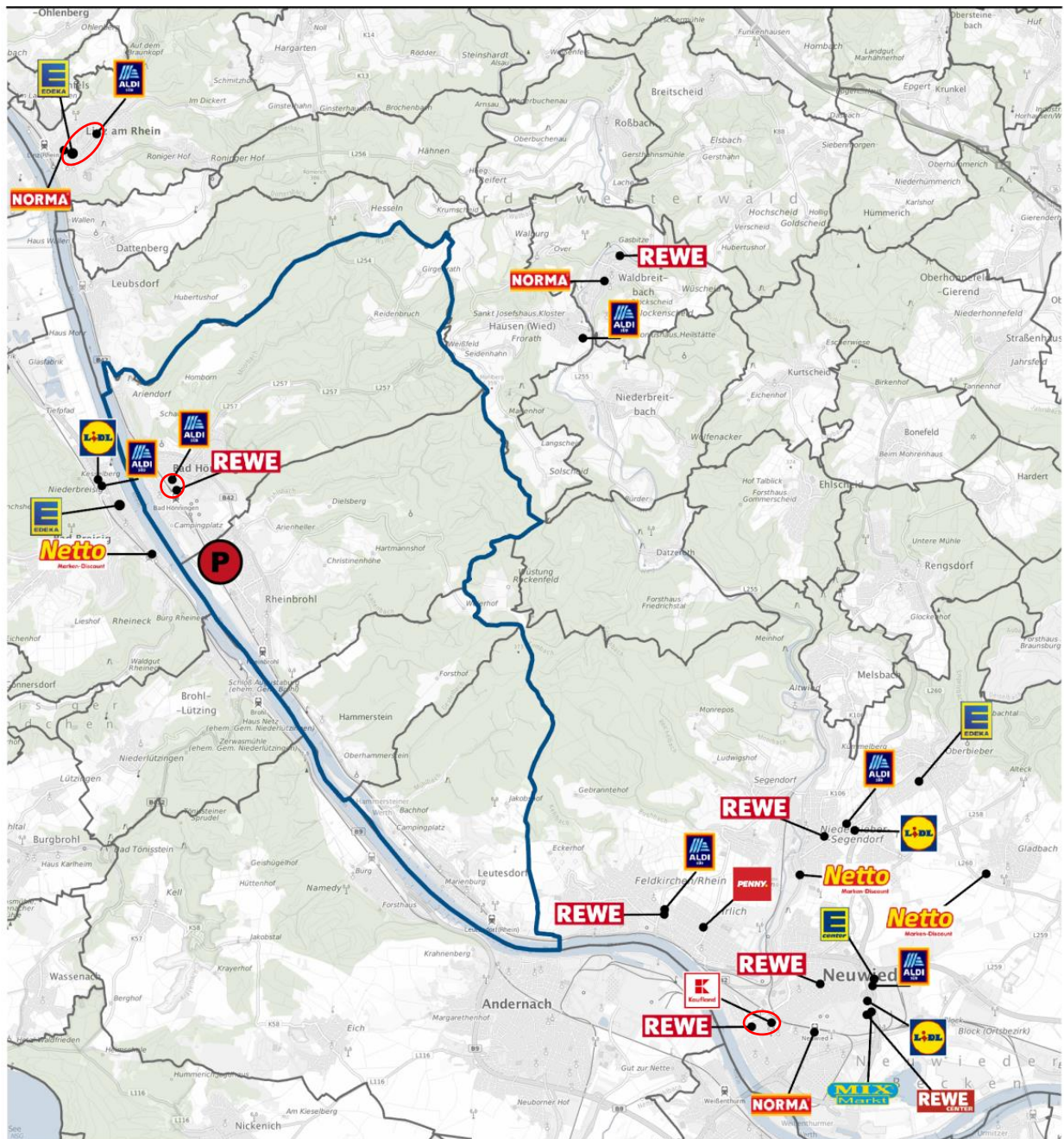
Im Stadtteil **Niederbieber** sind die Filialen von Lidl und Aldi sowie dm vorzufinden. Zu den weiteren projektrelevanten Anbietern zählen der am Standort „Neuer Weg“ ansässige Vollsortimenter Rewe und eine Netto-Filiale an der Wiedbachstraße.

Im Stadtteil **Oberbieber** ist zudem ein kleinflächiger Edeka-Supermarkt in siedlungsintegrierter Lage angesiedelt.

4.1 Relevante Wettbewerbsstandorte in der Stadt Bad Breisig

Die linksrheinisch gelegene Stadt Bad Breisig ist von der Verbandsgemeinde Bad Hönningen durch den Rhein getrennt und für die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Bad Hönningen trotz einer Entfernung von nur rd. 5 Kilometern mit einem Zeitaufwand von rd. 30 Minuten über eine Fähre zu erreichen. Neben den Filialen von Aldi und Rossmann sind dort auch die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl mit eigenen Filialen vertreten, so dass diese - vor allem aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit – als Wettbewerbsstandort nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Abbildung 8: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Wettbewerbssituation

- Projektstandort
- Kommunale Grenzen
- VG Bad Hönningen



Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung

4.2 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit der Wettbewerbsanalyse ist festzustellen, dass die Versorgungssituation in der Ortsgemeinde Rheinbrohl bis Ende 2019 im Wesentlichen durch den im zentralen Versorgungsbereich Rheinbrohl ansässigen Edeka Lebensmittelmarkt und den neu aufzustellenden Lidl-Markt sowie den dm Drogeriemarkt an der Industriestraße bestimmt wurde. Mit der Schließung des Edeka-Marktes in der zentralen Ortsmitte ist ein Defizit im Bereich der Lebensmittelvollversorgung (Supermarkt) entstanden. Dies führte zu einer teilweisen Umorientierung im Einkaufsverhalten der lokalen Bevölkerung. Davon haben in erster Linie neben dem Rewe-Markt in Bad Hönningen als einzigem Vollsortimenter im Verbandsgemeindegebiet auch die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl (Rheinbrohl) und Aldi (Bad Hönningen) profitieren können.

In den im südlichen Verbandsgemeindegebiet gelegenen Ortsgemeinden (Hammerstein, Leutesdorf) sind keine Lebensmittelmärkte ansässig. Für die dort lebende Bevölkerung stellen neben den in Rheinbrohl vorhandenen Lebensmittelmärkten auch die in der nahegelegenen Stadt Neuwied vorhandenen Versorgungsangebote eine Einkaufsalternative dar.

Darüber hinaus stellt der zu untersuchende Lidl-Markt vor allem für die in Linz am Rhein lebende Bevölkerung die nächstgelegene und verkehrlich gut zu erreichbare Einkaufsalternative dar.

Als wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens sind daher die in den Städten Bad Hönningen, Linz am Rhein sowie im nördlichen Stadtgebiet von Neuwied nächstgelegenen Angebotsstandorte zu betrachten.

Insgesamt stellt sich die projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum somit wie folgt dar:

Abbildung 9: Wettbewerbssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Auswahl)

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Verbandsgemeinde Bad Hönningen, davon	4.075	24,3
<i>Zentraler Versorgungsbereich Rheinbrohl</i>	45	0,4
<i>Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Rheinbrohl* (Lidl, dm)</i>	1.280	8,6
<i>Zentraler Versorgungsbereich Bad Hönningen (Aldi, Rewe)</i>	2.750	15,3
Zentraler Versorgungsbereich Linz am Rhein (Edeka, Aldi, Norma, Rossmann)	3.170	19,3
Neuwied, davon	24.450	121,1
<i>Hauptzentrum Neuwied (Kaufland, Rewe, Rossmann)</i>	5.850	26,1
<i>Gewerbegebiet Breslauer Straße (Lidl, Edeka, Aldi, Norma Rewe, dm, Rossmann)</i>	11.430	52,0
<i>Nördliches Stadtgebiet (Lidl, Edeka, Netto, Rewe)</i>	4.540	28,6
<i>Neuwied-Irlich (Aldi, Penny, Rewe)</i>	2.630	14,4
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (tlw.), davon	2.380	13,7
<i>Hausen (Aldi)</i>	680	5,6
<i>Waldbreitbach (Rewe, Norma)</i>	1.700	8,1
Bad Breisig (Edeka, Lidl, Aldi, Netto, Rossmann)	3.070	18,2
Untersuchungsraum insgesamt	37.145	196,6

* inkl. des neu aufzustellenden Lidl-Marktes
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung in den geplanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Planvorhaben 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 Wegeaufwand⁴
- 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.

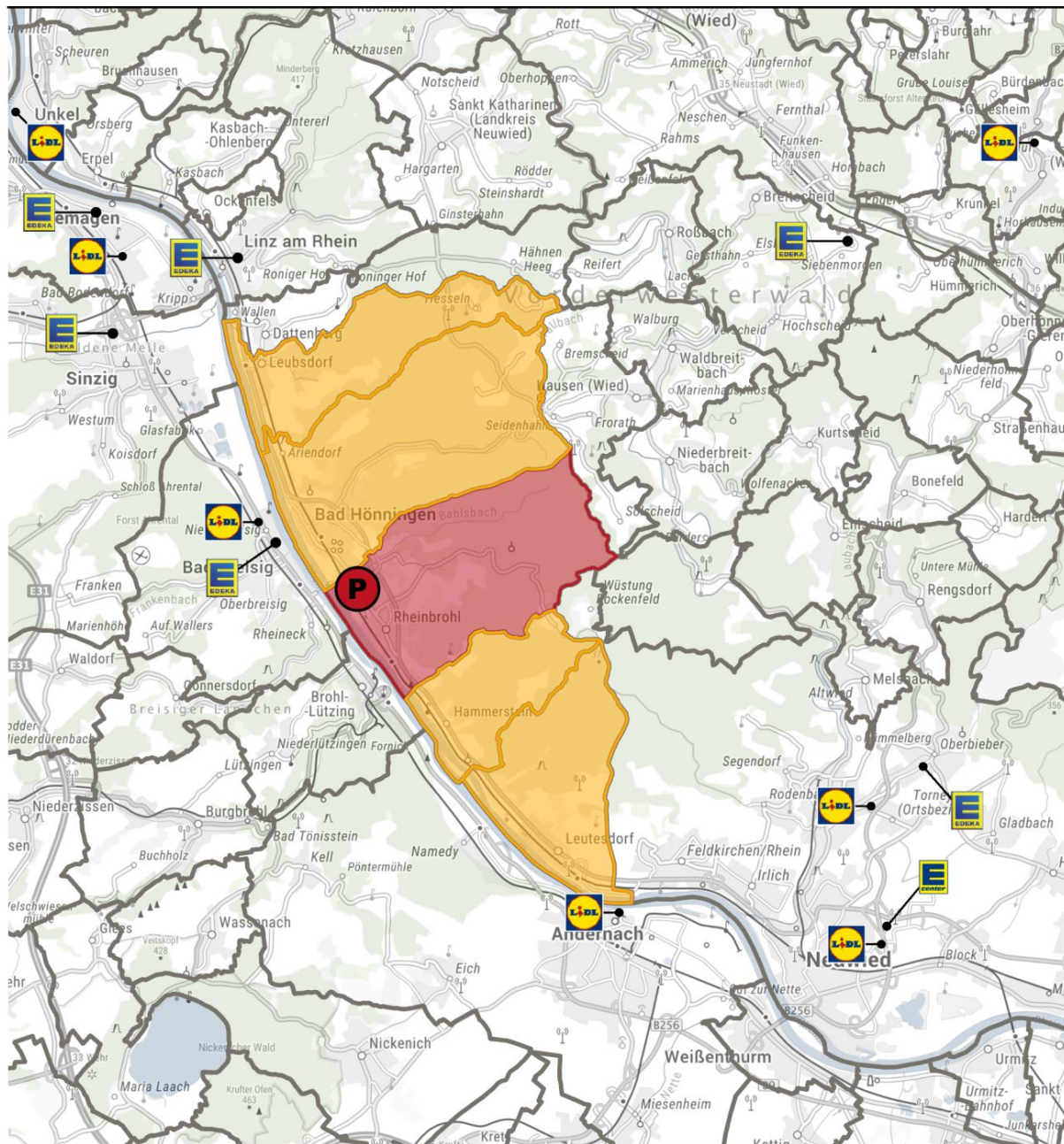
Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes / Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für das Planvorhaben sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsbereiches von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.
- Das Planvorhaben wird einen modernen und gut zu erreichenden Nahversorgungsstandort für die in Rheinbrohl lebende Bevölkerung darstellen.
- Der Standort befindet sich in einer Verbundlage zu wichtigen, auch interkommunal bedeutsamen Schul- und Bildungseinrichtungen, so dass das Planvorhaben von Kopplungseffekten profitieren kann.
- Die nächstgelegenen Filialen von Edeka in Linz am Rhein und in Neuwied (Nord) sowie die Lidl-Filialen in Unkel und in Neuwied limitieren die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens.

⁴ 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).

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Kerneinzugsgebiet
- Erweitertes Einzugsgebiet



Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Aspekte werden die projizierten Lebensmittelmärkte die in der Ortsgemeinde Rheinbrohl lebende Bevölkerung ansprechen, für die das Planvorhaben wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen wird. Hier wird das Planvorhaben auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen, so dass die Ortsgemeinde Rheinbrohl als Kerneinzugsgebiet abzugrenzen ist. Das Bevölkerungspotenzial im Kerneinzugsgebiet beträgt knapp 4.000 Einwohner.

Das Planvorhaben wird darüber hinaus die in der Stadt Bad Hönningen sowie die im Süden des Verbandsgemeindegebietes gelegenen Ortsgemeinden Hammerstein und Leutesdorf lebende Bevölkerung ansprechen. Auch für die im südlichen Verbandsgemeindegebiet Linz am Rhein gelegene Ortsgemeinde Leubsdorf stellt der neu aufzustellende Lidl-Markt eine attraktive und verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative dar. Vor diesem Hintergrund werden die vorgenannten Kommunen dem erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens zugerechnet. Allerdings sind hier aufgrund alternativ zu erreichender Einkaufsmöglichkeiten (v.a. in Neuwied und Linz am Rhein sowie Unkel) deutlich geringere Marktanteile zu unterstellen. Das Bevölkerungspotenzial im erweiterten Einzugsgebiet beträgt rd. 8.070 Einwohner.

Insgesamt verfügt das Einzugsgebiet über ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 12.070 Einwohnern**, davon rd. knapp 4.000 Einwohner im Kerneinzugsgebiet.

Weitere Siedlungsbereiche sind dem Einzugsgebiet angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht zuzurechnen.

Am Projektstandort sind zudem Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Diese resultieren in einem hohen Maße aus der räumlichen Nähe zu den wichtigen, auch interkommunal bedeutsamen Schul- und Bildungseinrichtungen und der Nähe zu der Rheinfähre. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die neu aufgestellte Lidl-Filiale zukünftig auch verstärkt von der in den Ortsteilen Hausen, Waldbreitbach sowie der in der Stadt Linz lebenden Bevölkerung aufgesucht wird. Denn für diese stellt der zu untersuchende Lidl-Markt die nächstgelegene Lidl-Filiale dar. Diese Streuumsätze werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 2.871 € für die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren⁵, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für nahversorgungsrelevante Sortimente in Rheinbrohl liegt bei rd. 93⁶ und somit leicht unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100).

⁵ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2020 (auf Basis des Marktvolumens 2019)

⁶ Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren

Nach Berechnungen der BBE Handelsberatung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 38 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

Abbildung 11: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Einwohner¹⁾	Kaufkraft²⁾
	abs.	in Mio. €
Kernzugsgebiet (= Rheinbrohl)	3.999	10,7
Erweitertes Einzugsgebiet (Bad Hönningen, Hammerstein, Leutesdorf, Leubsdorf (VG Linz))	9.674	27,3
Einzugsgebiet gesamt	13.673	38,0

¹⁾ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2019
²⁾ Eigene Berechnungen unter Verwendung der aktuellen IfH / MB-Research-Kaufkraftkennziffern

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die Umsatzleistung für den neu aufzustellenden Lebensmittelmarkt und den geplanten Vollsortimenter Edeka unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt. Dabei bildet die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden (Mehr-)Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

5.2.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes

Für den neu aufzustellenden Lidl-Markt sind folgende Aspekte relevant:

- Laut „Retail Real Estate Report 2019 /2020“ der Hahn Gruppe beträgt der Filialumsatz eines Lidl - Discounters bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 909 m² etwa 6,7 Mio. € (brutto).⁷ Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 7.420 € je m² Verkaufsfläche.
- Die Bestandsfiliale verfügt über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 1.013 m²
- Für den **bestehenden Lidl-Markt** prognostizieren die Gutachter unter Berücksichtigung der Verkaufsflächengröße, der Wettbewerbssituation, der Topographie sowie des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet derzeit einen Umsatz von rd. 7,0 Mio. € pro Jahr.
- Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen rd. 6,0 Mio. € und auf die Nonfood-Sortimente rd. 1,0 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.
- Durch die angestrebte Verlagerung und die avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 1.450 m² ist von einem Umsatzzuwachs auszugehen, da mit der Erweiterung auch eine Attraktivitätssteigerung einhergehen wird.
- Der neupositionierte Lidl-Markt wird zukünftig auch durch die vorhandenen und die geplanten Umfeldnutzungen (Edeka, dm, Schuleinrichtungen) von der am Projektstandort vorhandenen, zusätzlichen Kundenfrequenz profitieren können.
- Da das Unternehmen Lidl bundesweit ein einheitliches Sortimentskonzept realisiert, lässt sich aus Verkaufsflächenerweiterungen keine Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments ableiten. Vielmehr soll die Verkaufsflächenerweiterung der großzügigeren Warenpräsentation, der Verbesserung der Kundenführung und der Optimierung der internen Logistikabläufe dienen.
- Gleichzeitig wird die am Standort geplante Ansiedlung des Vollsortimenters Edeka trotz der sich aus dem Standortverbund ergebenden Agglomerationseffekte eine gedämpfte Umsatzerwartung zur Folge haben. Denn die ausgeprägten landschaftsräumlichen Zäsuren der Umgebung (Rhein, angrenzender Gebirgsraum des Westerwalds) limitieren die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes.
- Der zu erweiternde Lidl-Markt stellt aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit als nächstgelegene Lidl-Filiale eine attraktive Einkaufsalternative für die im Wiedtal (Hausen, Waldbreitbach) und in Linz am Rhein lebende Bevölkerung dar.

⁷ Vgl. Retail Real Estate Report 2019 /2020 der Hahn Gruppe in Zusammenarbeit mit der GfK und CBRE; Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2019; S. 31

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte werden für den erweiterten Lidl-Markt im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen (Mehr-)Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese Prognose führt zu folgenden Ergebnissen:

Abbildung 12: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

	Kaufkraft- potenzial	Marktanteil	Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet (= Rheinbrohl)	10,7	30	3,2	42
Erweitertes Einzugsgebiet (Bad Hönningen, Hammerstein, Leutesdorf, Leubsdorf)	27,3	12	3,3	43
Einzugsgebiet gesamt	38,0	17	6,5	85
Diffuse Herkunft (Streuumsätze)	. / .	. / .	1,1	15
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	. / .	. / .	7,6	100
Sonstige Sortimente	. / .	. / .	1,4	. / .
Bestandsmarkt gesamt	. / .	. / .	9,0	. / .

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Wie aus der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, kann für den **erweiterten Lidl-Markt** ein maximaler Marktanteil von 30 % im Kerneinzugsgebiet unterstellt werden. Bezogen auf das lokale Kaufkraftpotenzial entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,2 Mio. €.

Im erweiterten Einzugsgebiet wird die Kaufkraftbindungsquote deutlich geringer ausfallen und eine Größenordnung von maximal 12 % erreichen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der erweiterte Lidl-Markt für die dort lebenden Personen nur eine Einkaufsalternative von mehreren darstellt, zumal Bad Hönningen über eigene Versorgungsangebote verfügt. Der vergrößerte Lidl-Markt wird im erweiterten Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von etwa 3,3 Mio. € generieren.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes ergeben sich vor allem aus der guten Erreichbarkeit des Lidl-Marktes. Damit stellt der Lidl-Markt eine nahegelegene Einkaufsalternative für die in Linz am Rhein, Hausen und Waldbreitbach lebende Bevölkerung dar. Darüber hinaus ergeben sich aus der Verbundlage mit dem angrenzenden Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer Koblenz mit Bildungsangeboten für Teilnehmer aus dem ganzen Kammergebiet zusätzliche Umsatzpotenziale.

Insgesamt werden sich die Streuumsätze zukünftig auf rd. 1,1 Mio. € belaufen und somit rd. 15 % des zu erwartenden Umsatzes ausmachen.

In den Nonfood-Sortimenten des Lebensmitteldiscountmarktes wird zudem ein Umsatz in Höhe von rd. 1,4 Mio. € generiert. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um wöchentlich wech-

selnde Aktionswaren⁸. Der Angebotsschwerpunkt der Lidl-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Aufgrund der Erweiterung und des Attraktivitätsgewinns durch die zukünftige Verbundlage mit anderen Nutzungen (Edeka, dm), ist von einer Umsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes in einer Größenordnung von maximal rd. 9,0 Mio. € auszugehen; der Mehrumsatz beläuft sich demnach auf maximal rd. 2,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 1,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevante Sortimente und rd. 0,4 Mio. € auf die Aktionswaren.

5.2.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des projizierten Edeka-Marktes

Für den geplanten **Vollsortimenter Edeka** sind folgende Aspekte relevant:

- Laut „Retail Real Estate Report 2019 /2020“ der Hahn Gruppe beträgt der Filialumsatz eines Edeka -Marktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.258 m² etwa 5,6 Mio. € (Brutto).⁹ Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.450 € je m² Verkaufsfläche.
- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² wird der projizierte Vollsortimenter über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächendimension innerhalb des eigenen Filialnetzes verfügen.
- Bis Ende 2019 war die Edeka Gruppe bereits mit einer Filiale in Rheinbrohl vertreten. Der geplante Markt(wieder)eintritt dürfte aus Kundensicht somit nicht als Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes wahrgenommen werden, vielmehr wird vor allem für die in Rheinbrohl lebende Bevölkerung eine langjährig vertraute Marktsituation wiederhergestellt werden.
- Der geplante Edeka-Markt wird einerseits von Verbundeffekten mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben (Lidl, dm) profitieren können, andererseits aber auch in unmittelbaren Wettbewerbsbeziehungen zu dem benachbarten Lebensmittelmarkt (Lidl) stehen.
- Die in Linz am Rhein sowie im nördlichen Stadtgebiet von Neuwied lokalisierten Edeka-Filialen stellen einen limitierenden Faktor im Rahmen der Eigenkonkurrenz dar.

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte gehen die Gutachter davon aus, dass der geplante Edeka-Markt innerhalb des Kerneinzugsgebiets eine Marktdurchdringung von maximal 27 % erzielen kann. Bezogen auf das lokale Kaufkraftpotenzial entspricht dies einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 2,9 Mio. €.

⁸ Da die Aktionsware eines Lebensmittel-Discountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind: Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Papier / Schreibwaren / Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen demnach ca. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich.

⁹ Vgl. Retail Real Estate Report 2019 /2020 der Hahn Gruppe in Zusammenarbeit mit der GfK und CBRE; Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2019; S. 31

Im erweiterten Einzugsgebiet werden die zu erzielenden Kaufkraftbindungsquoten aufgrund der Vielzahl an Einkaufsalternativen deutlich schwächer ausfallen und eine Größenordnung von maximal 5 % erreichen. Dort wird die Edeka-Filiale einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von etwa 1,4 Mio. € generieren.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereiches belaufen sich auf rd. 0,8 Mio. € und machen somit rd. 15 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus (zur Begründung siehe hierzu die Ausführungen in Kap 5.2.1).

Damit wird sich der **nahversorgungsrelevante Umsatz** des geplanten Edeka-Marktes auf insgesamt rd. **5,1 Mio. €** summieren.

Abbildung 13: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des geplanten Edeka-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

	Kaufkraft- potenzial	Marktanteil	Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet (= Rheinbrohl)	10,7	27	2,9	57
Erweitertes Einzugsgebiet (Bad Hönningen, Hammerstein, Leutersdorf, Leubsdorf)	27,3	5	1,4	28
Einzugsgebiet gesamt	38,0	15	4,3	85
Diffuse Herkunft (Streuumsätze)	./.	./.	0,8	15
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	./.	./.	5,1	100
Sonstige Sortimente	./.	./.	0,5	./.
Bestandsmarkt gesamt	./.	./.	5,6	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,5 Mio. € wird zudem mit sonstigen (Rand-)Sortimenten erwirtschaftet. Hierunter sind insbesondere die im Randsortiment des Supermarktes vorgehaltenen Sortimente Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen zu verstehen.

Der Gesamtumsatz des rd. 1.500 m² großen Edeka-Marktes beläuft sich nach BBE-Prognose somit auf insgesamt rd. 5,6 Mio. €.

Der Umsatz des in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes geplanten **Backwarenverkaufs** des Cafés wird sich nach Prognosen der Gutachter auf **rd. 0,3 Mio. €** belaufen.

5.2.3 Umsatzleistung des Gesamtvorhabens

Die prognostizierten Umsatzleistungen des erweiterten Lidl-Marktes werden sich auf max. 9,0 Mio. € belaufen. Für den geplanten Edeka-Markt ist von einem Umsatz in Höhe von rd. 5,6 Mio. € auszugehen. Der in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes geplante Backwarenverkauf wird nach Prognosen der Gutachter einen Umsatz in Höhe von rd. 0,3 Mio. € erwirtschaften.

In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze somit auf rd. 14,1 Mio. €, wovon der Großteil (rd. 12,3 Mio. €) wiederum auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt.

Abbildung 14: Umsatzerwartung des Planvorhabens

	Bestand	Planung				Mehrumsatz
	Lidl	Lidl	Edeka	Backwaren- verkauf	gesamt	gesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	n Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	6,0	7,6	5,1	0,3	13,0	7,0
Sonstige Sortimente	1,0	1,4	0,5	--	1,9	0,9
Planvorhaben insgesamt	7,0	9,0	5,6	0,3	14,9	7,9

Quelle: BBE-Berechnungen,

Mit Realisierung der Lidl-Erweiterung und Neuansiedlung des Edeka-Supermarktes sowie des Backwarenverkaufes ist am Vorhabenstandort ein Mehrumsatz von insgesamt rd. 7,9 Mio. € zu erwarten. Der weit überwiegende Anteil (rd. 7,0 Mio. €) wird dabei in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) getätigt (vgl. Abbildung 14).

Die Mehrumsätze mit den sonstigen Sortimente summieren sich auf rd. 0,9 Mio. €. Hierunter sind primär die Non-Food-Sortimente (Aktionswaren) des Lidl-Marktes und in deutlich eingeschränkter Dimensionierung auch die Randsortimente des Edeka-Marktes, wie z.B. Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen zu verstehen. Die Non-Food-Angebote des Supermarktes werden dabei aber nur auf Kleinstflächen zur Abrundung des Kernsortimentes angeboten.

Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Non-Food-Angebote keine Umsatzverlagerungseffekte in Größenordnungen ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden.¹⁰ Vor diesem Hintergrund werden im Nachfolgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

¹⁰ Zu den städtebaulich relevanten Auswirkungen vgl. auch Kap. 7

In der folgenden Abbildung sind die Umsatzerwartungen der beiden Märkte¹¹ nach der Realisierung und die im Einzugsgebiet insgesamt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente realisierbaren Marktanteile zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 15: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens¹² in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

	Kaufkraft- potenzial	Marktanteil	Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kerneinzugsgebiet (= Rheinbrohl)	10,7	57	6,1	48
Erweitertes Einzugsgebiet (Bad Hönningen, Hammerstein, Leutesdorf, Leubsdorf)	27,3	17	4,7	37
Einzugsgebiet gesamt	38,0	27	10,8	85
Diffuse Herkunft (Streuumsätze)	./.	./.	1,9	15
Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt	./.	./.	12,7	100

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Kerneinzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial wird das Planvorhaben etwa 57 % binden können. Damit kann mit Kunden voraussichtlich ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rund 6,1 Mio. € erzielt werden. Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des Planvorhabens in Höhe von rd. 12,7 Mio. € entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von knapp 50 %.

Im erweiterten Einzugsgebiet werden die zu erzielenden Kaufkraftbindungsquoten deutlich schwächer ausfallen und eine Größenordnung von rd. 17 % erreichen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die dort lebende Bevölkerung in vergleichbarer Entfernung zum Planvorhaben mehrere Einkaufsalternativen vorfindet.

Insgesamt wird das Planvorhaben mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von ca. 10,8 Mio. € erzielen. Davon werden rd. 6,1 Mio. € des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet generiert. Rd. 4,7 Mio. € werden zusätzlich aus dem erweiterten Einzugsgebiet stammen. Es ist davon auszugehen, dass der erweiterte Lidl-Markt mit rd. 85 % den weit überwiegenden Teil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften wird.

¹¹ Ausschließlich Lidl und Edeka ohne Backwarenverkauf

¹² Edeka-Markt (ohne Backwarenverkauf), erweiterter Lidl-Markt

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereiches belaufen sich auf rd. 1,9 Mio. € und machen somit rd. 15 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die im Wiedtal (Hausen, Waldbreitbach) sowie die in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein lebende Bevölkerung, für die der zu erweiternde Lidl-Markt den nächstgelegenen Lidl-Markt innerhalb des eigenen Filialnetzes und zudem eine attraktive und verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative darstellt. Weitere Streuumsatzanteile ergeben sich aus der Verbundlage mit dem angrenzenden Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer Koblenz, das von Auszubildenden aus dem ganzen Kammergebiet aufgesucht wird.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende nahversorgungsrelevante Sortimentsumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme über eine Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens von Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Um die höchstmöglichen städtebaulichen Auswirkungen der beiden baurechtlich eigenständigen Planvorhaben abbilden zu können, wird im Rahmen dieser Ausarbeitung eine gleichzeitige Realisierung der beiden Märkte unterstellt.

Wie bereits dargestellt, ist im Realisierungsfall der beiden Lebensmittelmärkte ein nahversorgungsrelevanter Mehrumsatz¹³ von insgesamt rd. 6,0 Mio. € zu erwarten. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund einer nur sehr begrenzten Sortimentsüberschneidung nur marginal im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

¹³ Edeka (ohne Backwarenverkauf) und Lidl

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

Diese Annahme resultiert daraus, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und des hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwandes 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 als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel 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 Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität deutlich absinkt.

- Mit Non-Food-Randsortimenten wird das Planvorhaben nur geringe Umsätze generieren. Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der insgesamt vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze ist eine standortbezogene Darstellung der Umverlagerungseffekte seriös nicht prognostizierbar. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil dieser Umsätze bereits heute von den Hauptwettbewerbern aus dem Lebensmitteleinzelhandel gebunden wird und diese demnach auch am stärksten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden. Der sonstige Einzelhandel wäre dagegen nur in sehr geringem Maße tangiert.
- Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren inkl. Getränke) einer genaueren Untersuchung unterzogen.

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

Abbildung 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz	Umverteilung	
	Wettbewerbsstandort	Vorhaben	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Verbandsgemeinde Bad Hönningen, davon	18,3	1,6	9
<i>Zentraler Versorgungsbereich Rheinbrohl</i>	0,4	*)	*)
<i>Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Rheinbrohl*(dm)</i>	2,6	*)	*)
<i>Zentraler Versorgungsbereich Bad Hönningen (Aldi, Rewe)</i>	15,3	1,6	11
Zentraler Versorgungsbereich Linz am Rhein (Edeka, Aldi, Norma, Rossmann)	19,3	1,0	5
Neuwied, davon	121,1	2,8	2
<i>Hauptzentrum Neuwied (Kaufland, Rewe, Rossmann)</i>	26,1	1,2	5
<i>Gewerbegebiet Breslauer Straße (Lidl, Edeka, Aldi, Norma Rewe, dm, Rossmann)</i>	52,0	1,0	2
<i>Nördliches Stadtgebiet (Lidl, Edeka, Netto, Rewe)</i>	28,6	0,4	1
<i>Neuwied-Irlich (Aldi, Penny, Rewe)</i>	14,4	0,2	1
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (tlw.), davon	13,7	0,5	4
<i>Hausen (Aldi)</i>	5,6	0,3	5
<i>Waldbreitbach (Rewe, Norma)</i>	8,1	0,2	2
Bad Breisig (Edeka, Lidl, Aldi, Netto, Rossmann)	18,2	*)	*)
Untersuchungsraum insgesamt	190,6	5,9	3
Diffuse Umverteilung	. /.	0,8	. /.
Umverteilungseffekte insgesamt	. /.	6,7	. /.

* ohne den neu aufzustellenden Lidl-Markt marginal; < 0,05 Mio. € bzw. 0,5 %
 Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der nach der Schließung des Edeka-Marktes in Rheinbrohl entstandenen Versorgungslücke fließt aktuell ein Großteil der verfügbaren Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente an die Angebotsstandorte in den Nachbarstädten ab. Damit werden von der Ansiedlung des Edeka-Marktes bzw. der Erweiterung des Lidl-Marktes und der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgungssituation vor allem die Wettbewerber betroffen sein, die aktuell von der geringen Versorgungsausstattung in Rheinbrohl profitieren.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort von 2 Kilometern wird sich für die in **Bad Hönningen** ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi im Zuge der Projektrealisierung eine deutliche Wettbewerbsverschärfung ergeben, mit der ein starker Umsatzverlust von insgesamt max. 1,6 Mio. € einhergehen wird. Einzelbetrieblich werden sich mit rd. 1,0 Mio. € die mit Abstand höchsten Umverlagerungen

gegenüber der Rewe-Filiale einstellen. Diese Umsatzumverteilung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Kunden aus Rheinbrohl, die sich nach Schließung des Edeka-Marktes in der Ortsmitte Ende 2019 auf den Rewe-Markt umorientiert haben, ihre Einkäufe künftig wieder bei dem neuen Supermarkt in Wohnungsnähe tätigen werden.

Aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals als zurzeit einziger Vollsortimenter in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen für den Rewe-Markt aktuell eine überdurchschnittlich hohe Flächenleistung zu unterstellen. Mit dem Wiedereintritt des projektierten Edeka-Marktes wird der Umsatz der Rewe-Filiale zwar sinken, dennoch wird dieser Markt auch weiterhin oberhalb der Rentabilitätsgrenze betrieben werden können. Denn nach Prognosen der Gutachter wird der Rewe-Markt auch nach der erfolgten Projektrealisierung eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 6,0 Mio. € generieren können. Damit erreicht der Markt bezogen auf seine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² mit ca. 4.000 € je m² VKF auch dann noch eine Flächenleistung, die dem Durchschnitt des deutschen Rewe-Filialnetzes entspricht.¹⁴

Aus den vorgenannten Gründen ist - trotz einer durchschnittlichen Umverteilungsquote in Höhe von rd. 11 % des im Hauptzentrum erwirtschafteten Umsatzes - eine Betriebsgefährdung der Lebensmittelmärkte in Bad Hönningen nicht zu erwarten.

Auch die in der südlich an die Verbandsgemeinde Bad Hönningen angrenzenden Stadt Neuwied ansässigen projektrelevanten Anbieter werden von dem Planvorhaben tangiert; von Umsatzverlusten werden vor allem die im nördlichen Stadtgebiet (v.a. im Hauptzentrum, im Gewerbegebiet „Breslauer Straße“) ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen.

Rd. 1,2 Mio. € werden gegenüber den im **Hauptzentrum Neuwied** ansässigen projektrelevanten Anbietern umverteilt, wobei hier in erster Linie der Vollsortimenter Rewe sowie das SB-Warenhaus Kaufland von Umsatzverlusten betroffen sein wird. Die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter werden dagegen allenfalls marginal tangiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass diese jeweils nur vergleichsweise geringe Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen.

Mit einer Umverteilungsquote von max. 5 % wird auch hier kein Umsatzverlust in einer Höhe zu erwarten sein, der den wirtschaftlichen Fortbestand des Vollsortimenters Rewe und des SB-Warenhauses Kaufland gefährden würde.

Eine Umsatzgröße von rd. 1,0 Mio. € wird zudem gegenüber den im **Neuwieder Gewerbegebiet Breslauer Straße** ansässigen Anbietern umverteilt. Von Umsatzverlusten werden vor allem die Lebensmittelmärkte Lidl, Edeka, Rewe und Aldi betroffen sein. Angesichts der durchschnittlichen Umverteilungsquote von max. 2 % lassen sich Betriebsaufgaben jedoch ausschließen.

Mit rd. 0,4 Mio. € werden die Umsatzverluste bei den im nördlichen Stadtgebiet ansässigen Anbietern Aldi und Lidl an der Auerbachstraße, Edeka am Standort „Am Zöllhäuschen“, Netto an der Wiedbachstraße sowie Rewe am Standort „Neuer Weg“ deutlich geringer ausfallen.

¹⁴ Rewe-Supermärkte erreichten im Geschäftsjahr 2019 in Deutschland bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 1.511 m² eine mittlere Flächenleistung von 3.970 € je m² VKF (Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Seite 30 – 31).

Geringe Umsatzverluste in Höhe von rd. 0,2 Mio. € werden auch die in Neuwied-Irlich ansässigen Lebensmittelmärkten Aldi und Rewe am Standort „Büng“ sowie Penny am Standort „Auf dem Ebenfeld“ zu erwarten haben. Einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in existenzgefährdender Höhe sind aufgrund der geringen absoluten Höhe auszuschließen.

Gegenüber den in der nördlich an das Verbandsgemeinde Bad Hönningen angrenzenden Verbandsgemeinde Linz ansässigen Wettbewerbern werden Umsatzverluste in Höhe von rd. 1,0 € bzw. durchschnittlich max. 5 % des Umsatzes prognostiziert. Diese werden sich in erster Linie gegenüber den im **Hauptzentrum Linz am Rhein** ansässigen Anbietern Edeka und Aldi entfalten. Die im Hauptzentrum ansässigen Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter werden im Rahmen der Projektrealisierung kaum von wahrnehmbaren Umsatzverlagerungen betroffen sein. Eine Betriebsaufgabe einer der Anbieter kann aus Sicht der Gutachter allerdings ausgeschlossen werden.

Rd. 0,3 Mio. € werden gegenüber dem in der zu der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach gehörenden **Ortsgemeinde Hausen** ansässigen Lebensmittelmarkt Aldi umverteilt. Mit einer Umverteilungsquote von rd. 5 % wird auch hier kein Umsatzverlust in einer Höhe zu erwarten sein, die den wirtschaftlichen Fortbestand des Lebensmittelmarktes gefährden würde.

Mit rd. 0,2 Mio. € bzw. rd. 2 % des Umsatzes werden die in der **Ortsgemeinde Waldbreitbach** ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Norma betroffen sein. Auch hier wird keine Größenordnung erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand dieser Wettbewerber infrage stellen wird.

Gegenüber den **außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Angebotsstandorten und dem Online-Lebensmittelhandel** wird ein Umsatz in Höhe von max. rd. 0,8 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber den an sonstigen Standorten ansässigen Anbietern sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in geschäftsgefährdender Höhe ebenfalls auszuschließen.

Der Umsatz des in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes geplanten **Backwarenverkaufs** des Cafés wird sich nach Prognosen der Gutachter auf **rd. 0,3 Mio. €** belaufen. Die Projektrealisierung wird vor allem für die in Rheinbrohl und Bad Hönningen ansässigen Bäckereien (Bäckereien Schmidt in Rheinbrohl, Die Lohner's, Geisen in Bad Hönningen) eine Wettbewerbsintensivierung zur Folge haben. Durch den geplanten Backwarenverkauf entsteht zusätzlich eine Alternative zu den in den Supermärkten und Lebensmitteldiscountern angebotenen, abgepackten Brot- und Backwaren, so dass im Zuge der Projektrealisierung auch die im Einzugsgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte von Umsatzverlusten betroffen werden.

Angesichts der vergleichsweise geringen Umsatzhöhe der geplanten Bäckerei sowie der Vielzahl der von der Umverteilung betroffenen Angebotsstandorte, können aus Sicht der Gutachter Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe für alle potenziell betroffenen Betriebe ausgeschlossen werden.

6.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende oder geplante Einzelhandelsbetriebe infolge der Realisierung des Planvorhabens gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches eine hohe Bedeutung haben.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Edeka-Marktes (inkl. Café mit Backwarenverkauf) und die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Ortsgemeinde Rheinbrohl ist wie auch der Stadt Bad Hönningen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Aus Sicht der Landesplanung sollte die Kommune im Bereich des Einzelhandels somit insbesondere ein umfassendes Angebot zur Sicherung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung im Gemeindegebiet und auch in den angrenzenden Ortsgemeinden sicherstellen.
- Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten; sonstige Nonfood-Sortimente werden als Randsortimente in einem untergeordneten Umfang angeboten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.
- Das Planvorhaben ist dem „Eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung“ zuzuordnen. Dieser ist insbesondere für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten vorgesehen. Das Planvorhaben wird gemeinsam mit dem benachbarten dem Drogeriemarkt die wohnortnahe Versorgung der in Rheinbrohl lebenden Bevölkerung gewährleisten.
- Bis Ende 2019 war der Betreiber Edeka mit einer Filiale in der Ortsmitte von Rheinbrohl vertreten. Mit dem geplanten Marktzutritt des neuen Supermarktes wird somit eine entstandene Versorgungslücke wieder kompensiert und zusätzlich ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivierung der wohnungsnahen Versorgung in Rheinbrohl geleistet.
- Bei den mit Wiedereintritt der Edeka-Filiale zu erwartenden Umsatzzumverlagerungen wird es sich daher in einem größeren Maße um die Zurückgewinnung der im Rahmen der erfolgten Filialschließung verlorengegangenen Umsätze handeln.
- Wie im Rahmen dieser Ausarbeitung aufgezeigt wurde, werden vom Planvorhaben nahezu ausschließlich die rechtsrheinisch gelegenen Wettbewerber tangiert. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverluste werden allerdings in diesem Wettbewerbsraum keine Größenordnung erreichen, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber gefährden könnten.
- Dies schließt auch die im zentralen Versorgungsbereich von Bad Hönningen ansässigen Lebensmittelmärkte mit ein. Denn nach Einschätzung der Gutachter werden die beiden dort vorhandenen

Betriebe trotz einer durchschnittlichen Umverteilungsquote in Höhe von rd. 11 % des heutigen Umsatzes nicht in ihrem Fortbestand gefährdet.

Besonders zu beachten ist in diesem Kontext der ansässige Rewe-Markt, der mit einem neuen Edeka Supermarkt in Rheinbrohl in besonderem Wettbewerb stehen wird. Dieser Betrieb stellt nach Schließung des Edeka-Marktes in Rheinbrohl Ende 2019 den einzigen Vollsortimenter in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen dar. Deshalb ist zu unterstellen, dass sich Kunden aus Rheinbrohl, die früher Vorort einkaufen konnten, zwischenzeitlich in deutlichem Maße auf den Rewe-Markt in Bad Hönningen umorientiert haben.

Vor diesem Hintergrund ist für diesen Markt aktuell eine überdurchschnittlich hohe Flächenleistung zu unterstellen. Mit dem Wiedereintritt des neuen Edeka-Marktes wird der Umsatz der Rewe-Filiale zwar sinken, aber dennoch wird dieser Markt auch nach Realisierung des Planvorhabens in Rheinbrohl noch eine Flächenleistung erreichen können, die dem Durchschnitt des deutschen Rewe-Filialnetzes entspricht. Die Gutachter gehen deshalb davon aus, dass der Markt auch weiterhin oberhalb der Rentabilitätsgrenze betrieben werden kann.

- Im linksrheinischen Versorgungsraum wird das Planvorhaben aufgrund der ausgeprägten Barrierewirkung des Rheins keine höhere Kaufkraftbindung erreichen können und deshalb auch keine städtebaulich relevanten Umsatzzumlenkungen auslösen. Denn die bestehende Fährverbindung zwischen Bad Hönningen und Bad Breisig ist für Kunden beim Einkauf des täglichen Bedarfs wenig attraktiv. Hinzu kommt, dass die Anbieter Edeka und Lidl mit vergleichbar attraktiven Filialen auch in Bad Breisig sowie Remagen bzw. Sinzig präsent sind und damit die Anreize gering sind, alternativ den Angebotsstandort Rheinbrohl aufzusuchen.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass das Grundzentrum Bad Breisig die kooperierenden Mittelzentren Remagen und Sinzig oder andere zentrale Orte des Landkreises Ahrweiler im Realisierungsfall des Planvorhabens in ihren Versorgungsfunktionen beeinträchtigt wird.

- Im Fazit stellt das Planvorhaben eine sinnvolle Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung Rheinbrohl dar, die keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung erwarten lässt.

6.3 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen

Die Verbandsgemeinde Bad Hönningen verfügt mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr Juni 2020 über ein Instrument, das Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben ist.

Mit dem Einzelhandelskonzept wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche (Rheinbrohl, Bad Hönningen) festgelegt. Zudem wurde mit dem Vorhabenstandort in Rheinbrohl-Nord ein weiterer zentraler Versorgungsbereich („Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung“) in das Standortkonzept aufgenommen.

Das Vorhaben in Rheinbrohl ist in die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen wie folgt einzuordnen:

- Mit der Schließung des Edeka-Marktes in der Ortsmitte von Rheinbrohl besteht das kurzfristige Handlungserfordernis, die in Rheinbrohl im Lebensmittelangebot entstandenen Defizite durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszugleichen.
- Die Bemühungen zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Edeka-Altstandort in der Ortsmitte von Rheinbrohl haben sich aufgrund der städtebaulich schwierigen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich endgültig zerschlagen. Dies ist vor allem auf folgende Aspekte zurückzuführen:
 - Ein Neubau eines modernen Supermarktes bedarf einer baulichen Neuordnung des Areals, die mit einem sehr hohen Aufwand verbunden wäre.
 - Um eine wirtschaftlich tragfähige Projektentwicklung zu erreichen, wird eine hohe Nutzungsdichte erforderlich. Dies steht allerdings im Widerspruch zu der Anforderung, eine ausreichende Zahl ebenerdiger Stellplätze vorhalten zu müssen.
 - Die hohen Kfz-Kundenverkehre lassen große immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten.
- Um die wohnortnahe Versorgung in Rheinbrohl dennoch zu verbessern und die nahversorgungsrelevante Kaufkraft zukünftig in Rheinbrohl binden zu können, wurde im Einzelhandelskonzept das Umfeld des Lidl-Marktes in Rheinbrohl-Nord als Standortalternative für die Neuansiedlung eines Supermarktes vorgeschlagen und als „Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung“ definiert. Diesem Standortbereich ist auch das Planvorhaben zuzuordnen.
- Nach der vorliegenden Auswirkungsanalyse ordnet sich das Planvorhaben in die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ein:
 - Das Planvorhaben sieht ausschließlich Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vor. Es wurde mit dem Gutachten aufgezeigt, dass sich in der Gesamtbetrachtung die prognostizierten Umsätze auf rd. 14,9 Mio. € addieren, wovon der Großteil (rd. 13,0 Mio. €) wiederum auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt.
 - Die Gutachter prognostizieren für das Planvorhaben ein Einzugsgebiet, das nur unwesentlich über die Verbandsgemeinde hinausgeht. Ausschließlich die zur Verbandsgemeinde Linz am Rhein zugehörige Ortsgemeinde Leubsdorf ist dem erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzurechnen.
 - Laut Prognosen der Gutachter wird das Planvorhaben knapp die Hälfte seines Umsatzes mit Kunden aus Rheinbrohl und etwa 37 % mit Kunden dem erweiterten Einzugsgebiet generieren. Nur etwa 15 % des Umsatzes würde das Planvorhaben demnach mit Kunden aus den sonstigen Wohnorten erwirtschaften.
 - Somit ist gewährleistet, dass die Versorgungsfunktion des Planvorhabens der mit dem Einzelhandelskonzept vorgegebenen Funktionszuweisung entspricht.

Im **Fazit** kann somit festgehalten werden, dass das Planvorhaben mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen übereinstimmt. Denn aufgrund seines Angebotsschwerpunktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist das Planvorhaben grundsätzlich dazu geeignet, die mit der Schließung des Edeka-Marktes in Rheinbrohl entstandenen Lücke zu füllen und darüber hinaus die wohnungsnaher Versorgung der Rheinbrohler Ortsbevölkerung deutlich zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Gutachten konnte auch aufgezeigt werden, dass die Projektrealisierung keine wesentliche Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt. Auch wird am Standort keinesfalls Kaufkraft benachbarter Zentraler Orte in so hohem Maße abgeschöpft werden, dass dort die wohnungsnaher Versorgung beeinträchtigt werden könnte.

Da die geprüften Verkaufsflächen und Sortimente über einen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes genau festgelegt werden sollen, ist gesichert, dass das Planvorhaben auch langfristig die Obergrenzen der im Nahversorgungszentrum zulässigen Nutzungen abbildet.

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung

In Rheinland-Pfalz hat sich die Ansiedlung und Erweiterung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** und Agglomerationen kleinflächiger Nutzungen nach den im aktuellen Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) formulierten Zielen und Grundsätzen zu richten. Nachfolgend wird das Planvorhaben im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele mit Projektrelevanz bewertet:

■ Ziel 57: Zentralitätsgebot

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Vorhaben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl bildet gemäß RROPI MRWW zusammen mit Bad Hönningen ein (verpflichtend) kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund. Beide grundzentrale Orte sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für die im Nahbereich (= Verbandsgemeindegebiet) lebende Bevölkerung übernehmen.

Das aktuell projektierte Vorhaben sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche um insgesamt 1.977 m² vor (Edeka max. 1.500 m²/ Backwarenverkauf 35 m²/ Lidl + 442 m²). Damit unterschreitet das Vorhaben die im Grundzentrum Rheinbrohl maximal zulässige Verkaufsflächengröße (2.000 m² VKF). Das Zentralitätsgebot wird somit gewahrt.

■ 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.

Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen erfolgte die planerische Festlegung des Standortbereichs als „Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung“. Somit wird das Integrationsgebot gewahrt.

■ Ziel 60: Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Wie das vorliegende Gutachten nachweist, können für den Realisierungsfall des Planvorhabens negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Neben den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms sind im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung auch folgende Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROPI MRWW) abwägungsrelevant:

■ **Grundsatz 39 RROPI MRWW**

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

Das vorliegende Gutachten zeigt auf, dass sich das Planvorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept einordnet. Dem Grundsatz der Regionalplanung wird somit entsprochen.

■ **Grundsatz 40 RROPI MRWW**

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

Das Planvorhaben umfasst ausschließlich Betriebe, die weit überwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung der Ortsgemeinde Rheinbrohl und den übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde dienen. Auch diesem Grundsatz der Regionalplanung wird somit entsprochen

■ **Grundsatz 41 RROPI MRWW**

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

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl bildet gemäß RROPI MRWW zusammen mit Bad Hönningen ein (verpflichtend) kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund. Beide grundzentrale Orte sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für die im Nahbereich (= Verbandsgemeindegebiet) lebende Bevölkerung übernehmen.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens reicht nur unwesentlich über das Verbandsgemeindegebiet hinaus.

Auch ist sichergestellt, dass die Umsatzleistung des Planvorhabens keine Größenordnung erreicht, die die Versorgungsfunktionen des kooperierenden Grundzentrums Bad Hönningen beeinträchtigen könnte.

Somit wird auch die Vorgabe von Grundsatz 41 RROPI MRWW eingehalten.

6.5 Fazit der Analyse

Der Planstandort ist dem „Eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung“ zuzuordnen. Damit ist dieser Standortbereich nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die in die kleinteiligen Strukturen der Ortsmitte von Rheinbrohl nicht integriert werden können.

Die Analyse konnte auch aufzeigen, dass die Projektrealisierung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden auslösen wird. Die mit dem vorliegenden Gutachten geprüften Nutzungen werden über einen Bebauungsplan mit Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente genau gesteuert. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde Rheinbrohl die Einzelhandelsnutzungen im Umfeld über die Bauleitplanung so steuern, dass eine Weiterentwicklung des „Eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung“ ausgeschlossen wird.

Das Planvorhaben ist demnach grundsätzlich dazu geeignet, die in Rheinbrohl nach der Schließung des Edeka-Marktes entstandene Versorgungslücke zu schließen. Darüber hinaus wird mit der Realisierung des Planvorhabens eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung in Rheinbrohl und der Verbandsgemeinde insgesamt einhergehen.

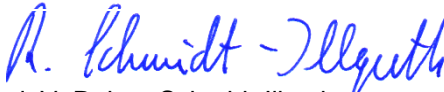
Somit folgt das Planvorhaben den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen, wahrt die Ziele der Landesplanung und berücksichtigt auch die vom Regionalen Raumordnungsplan vorgegebenen Grundsätze der Regionalplanung.

Köln, im Dezember 2020

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth