

Gut- achten

02/2023

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Einzelhandelsentwicklung
des EAW-Geländes in Betzdorf,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

EAW Betzdorf GmbH

Waldstraße 22
56410 Montabaur

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Elisabeth Köhn**

Dortmund/Karlsruhe,
13. Februar 2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

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

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standort- und Vorhabenbeschreibung	9
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	10
3.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens	12
3.4	Sortimente und Verkaufsflächen der Nutzungsvarianten des Planvorhabens	13
3.5	Zusätzliche Nutzungsoptionen Kleiner Ladeneinheiten abseits der bisherigen Konzeptionierung	17
4	Markt- und Standortanalyse	21
4.1	Einzugsgebiete und Ableitung des Untersuchungsraumes	21
4.2	Angebotsanalyse	28
4.3	Nachfrageanalyse	31
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	33
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	38
5	Umsatzprognose für das Planvorhaben	39
6	Auswirkungsanalyse	46
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023)	46
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	54
6.3.1	Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	54
6.3.2	Verbandsgemeinde Kirchen	63
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP IV Rheinland-Pfalz)	66
6.5	Einordnung in die raumordnerischen Vorgaben (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017)	67
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	70
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Betzdorf ist die Umnutzung und Revitalisierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) geplant. An diesem Standort soll ein neues innerstädtisches Quartier u. a. mit betreutem Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsbau sowie auch ein moderner und zeitgemäßer Einzelhandelsstandort entstehen. Die Einzelhandelsnutzungen sollen einen attraktiven Betriebstypen- sowie Betreibermix aufweisen und den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, um als Teil des Innenstadtzentrums Betzdorf einen wesentlichen Beitrag zu dessen Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähiger Ausrichtung zu leisten. Im Zuge der Entwicklung des EAW sollen insgesamt rd. 450 neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum für rd. 400 Bewohner entstehen. Die Revitalisierung des EAW stellt eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten und für die nächsten Jahrzehnte dar.

Aktuell erfolgt parallel die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain¹. Der in Rede stehende Vorhabenstandort soll nach dem Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 in den ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf integriert werden.

In diesem Kontext gilt es, die einzelhandelsbezogenen Nutzungen des EAW bedarfsgerecht und zukunftssicher aufzustellen und dadurch die Betzdorfer Innenstadt in Ihrer Einzelhandelsfunktion und Nutzungsdurchmischung zu stabilisieren, zu revitalisieren und deren Entwicklung sowie Entwicklungsperspektiven insgesamt zu stärken.

Nach aktuellem Stand soll das Planvorhaben im Bebauungsplan auf insgesamt 3.420 m² GVKF festgesetzt werden. Im Rahmen dieser GVKF-Festsetzung sind folgende Ladeneinheiten bzw. Betriebe geplant:

- Lebensmittelsupermarkt mit 1.900 m² VKF (inkl. 30 m² VKF Bäcker)
- Fachmarkt mit 800 m² VKF
- Bekleidungsfachgeschäft mit 250 m² VKF
- Apotheke mit 50 m² VKF
- Hörgeräteakustiker mit 90 m² VKF
- Kiosk inkl. Poststelle mit 70 m² VKF

Da für die Ladeneinheit Fachmarkt mit 800 m² VKF noch keine konkret abschließende Nutzung feststeht, werden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens drei verschiedene Nutzungsvarianten (Multisortimenter, Drogeriefachmarkt mit je-

¹ Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (Stadt + Handel) befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens in der Aufstellung. Im Folgenden als **Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023** bezeichnet.

weils 800 m² VKF sowie Bekleidungsfachmarkt mit 400 m² VKF) geprüft und bewertet. Dabei werden Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne realisierbare Sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen. Vielmehr sollen im Rahmen einer Pool-Lösung sortimentsspezifische verträgliche und zielführende VKF-Obergrenzen abgeleitet werden, in deren Rahmen dem Planvorhaben eine flexible Gestaltung und gewisse Anpassungsmöglichkeiten ermöglicht werden können. Um zudem eine gewisse Nutzungsflexibilität in der Umsetzung des Planvorhabens zu erreichen, wird zusätzlich geprüft und bewertet, ob und welche Fachgeschäfte mit einem definiertem Kernsortiment mit welcher VKF-Dimensionierung die voranstehenden Nutzungsoptionen alternativ ergänzen könnten. **Unabhängig von den somit abgeleiteten und geprüften Nutzungsoptionen bleibt die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens bei max. 3.420 m² gedeckelt.**

Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 (Stand 02/2023)

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008²
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017³

² Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz. Im Folgenden als **LEP IV Rheinland-Pfalz** bezeichnet.

³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz. Im Folgenden als **RROP Mittelrhein-Westerwald** bezeichnet.

2

Methodik

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die folgenden Sortimente (gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain)⁴ für tiefergehend untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel (*nahversorgungsrelevant*)
- Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevant*)
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) (*innenstadtrelevant*)⁵
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren sowie Einrichtungszubehör (*innenstadtrelevant*)⁶
- Baumarktsortiment i. e. S. (*nicht innenstadtrelevant*)⁷
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) sowie Pflanzen/Samen (*nicht innenstadtrelevant*)⁸

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 erhobenen Daten (Erhebung 06/2021) zurückgegriffen. Zudem hat Stadt + Handel die Daten in den weiteren im Untersuchungsraum liegenden Kommunen im Juli 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

In Betzdorf-Gebhardshain:

- Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

In Umlandkommunen:

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;

⁴ Vgl. Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.

⁵ Nachfolgend als **Bekleidung** bezeichnet.

⁶ Nachfolgend als ein Sortiment zusammengefasst und als **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** bezeichnet.

⁷ Nachfolgend als **Baumarktsortiment** bezeichnet.

⁸ Nachfolgend als ein Sortiment zusammengefasst und als **Gartenbedarf/Pflanzen** bezeichnet

- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁹.

Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 150 m² VKF) sowie Randsortimente in den weiteren relevanten Betrieben.

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit einer gewissen Strahlkraft. Das Einzugsgebiet variiert dabei nach Sortimentstyp. Während insbesondere für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein engeres Einzugsgebiet anzunehmen ist, ist für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens insbesondere angesichts eines weitmaschigeren Angebotsnetzes ein weiter gefasstes Einzugsgebiet anzunehmen (s. Kapitel 4.1). Die höchsten Auswirkungen sind in den jeweiligen Einzugsbereichen zu erwarten, so dass diese gleichermaßen als Untersuchungsraum definiert werden. Mit der sortimentspezifischen Differenzierung der Untersuchungsräume können die Umsatzumverteilungswirkungen und städtebaulichen Auswirkungen bestmöglich analysiert und abgebildet werden (s. Kapitel 6.3).

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹⁰. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

⁹ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

¹⁰ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz 2022 (Stand 31.12.2021).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV Rheinland-Pfalz.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;

¹¹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (jeweils + 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- im Zuge der COVID-Pandemie kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020); mit dem derzeitigen Abflachen der COVID-Pandemie ist ein Rückgang der Mehrumsätze abzusehen;
- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten);
- im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flacht das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Für die Sortimente **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment** sowie **Gartenbedarf/Pflanzen** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ebenfalls eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 0,8 %). Das heißt, es wird ein leicht überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Für das Sortiment **Bekleidung** wird eine leicht negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert („minus“ 0,8 %). Das

heißt, es wird ein leicht unterdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Im Sortiment **Bekleidung** ist zwar bis zum Prognosehorizont eine leicht negative Branchenentwicklung prognostiziert, jedoch ist zeitgleich für die Stadt Betzdorf (Untersuchungskommune) eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität in diesem Sortiment zu konstatieren, was auf ein geringes Angebot hinweist. Angesichts dieses Aspektes sowie unter Berücksichtigung von Erholungseffekten durch den abnehmenden Verlauf der Corona-Pandemie ist davon auszugehen, dass eine Angebotsentwicklung in diesem Fall zu einer Kaufkraftrückbindung – sowohl stationär als auch online – führt. Daher wird für dieses Gutachten von keiner relevanten Branchenentwicklung ausgegangen und der **Status Quo im Zuge der dynamischen Wirkungsanalyse** angesetzt. Lediglich die **leicht negative Bevölkerungsentwicklung findet in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung**.
- Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2026 die **prognostizierten Kaufkraftzuwächse** um + rd. 3,2 % für die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren** und die Kaufkraftzuwächse um + rd. 0,8 % für die Sortimente **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment** und **Gartenbedarf/Pflanzen nicht berücksichtigt**. Somit findet **lediglich die leicht negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung** und die in Summe leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens bleibt sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹². Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

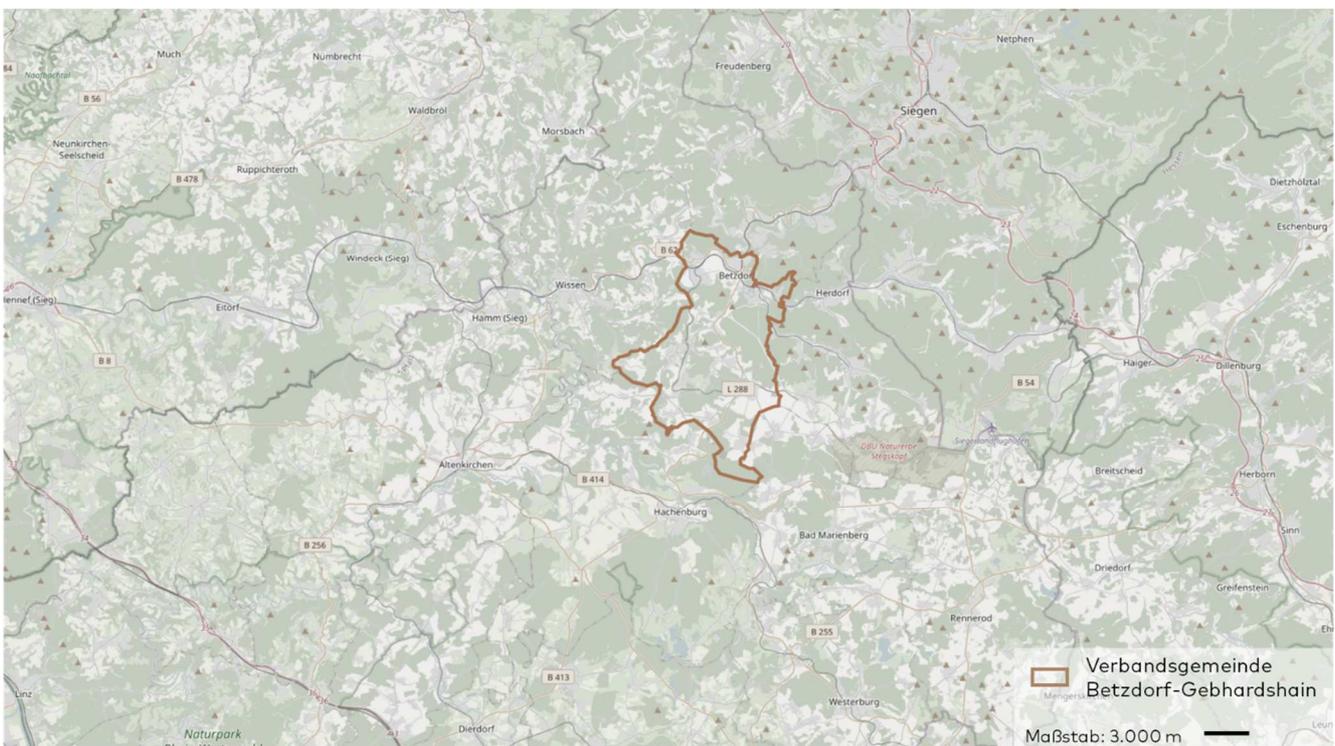
3 Standort- und Vorhabenbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Betzdorf ist der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) zugehörig, welche sich wiederum im Nordosten von Rheinland-Pfalz im Drei-Länder-Eck mit Nordrhein-Westfalen und Hessen befindet. Die Verbandsgemeinde setzt sich aus der Stadt Betzdorf als Verwaltungssitz sowie 16 Ortsgemeinden zusammen. Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Betzdorf im nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde.

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017¹³ bildet die Stadt Betzdorf mit den Städten Kirchen (Sieg) und Wissen einen mittelzentralen Verbund freiwillig kooperierender Zentren. Alle drei Städte sind demnach als Mittelzentren ausgewiesen. Das rd. 25 km nordöstlicher Richtung entfernte Siegen in Nordrhein-Westfalen stellt das nächstgelegene Oberzentrum in der Region dar. Die nächstgelegenen Grundzentren stellen die südlich von Betzdorf gelegene Gemeinde Gebhardshain (Teil der VG Betzdorf-Gebhardshain), die östlich von Betzdorf gelegene Stadt Herdorf, sowie die nord- und nordöstlich lokalisierten Ortsgemeinden Niederfischbach und Mudersbach dar.

Abbildung 1: Lage und Gemeindegrenze der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

An das überregionale Straßennetz ist Betzdorf über die B 62 angebunden, die das Gemeindegebiet im Norden, nördlich der Sieg, durchquert. Sie bietet in Richtung Siegerland im Osten Anbindung an die A 45, welche in Nordwest-Südost-Richtung Dortmund und Frankfurt verbindet. In westlicher Richtung besteht im weiteren Verlauf der B 62 eine Anbindung an die B 256, welche eine Verbindung in das Gebiet des Westerwalds darstellt.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Betzdorf an das schienengebundene Netz der Bahn ist über den Bahnhof Betzdorf (Sieg) gegeben. Durch den Regionalverkehr bestehen hier die Verbindung nach Siegen, Limburg (Lahn) und Altenkirchen (Westerwald). Über den Umstieg in Wissen besteht zudem die weitere Anbindung nach Köln (rd. 1,5 Stunden). Darüber hinaus stellt der Busbahnhof Betzdorf einen der bedeutendsten Busknotenpunkte in der Region dar, so dass durch die dort verkehrenden zahlreichen Buslinien zudem eine optimale ÖPNV-Anbindung der Stadt Betzdorf an das nähere und weitere Umland gegeben ist.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 31.12.2021 insgesamt 31.844 Einwohner¹⁴. Neben der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain befinden sich Gebietsteile der Verbandsgemeinde Kirchen im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich eine – nach Einwohneranteilen gewichtete – leicht negative Bevölkerungsprognose i. H. v. „minus“ rd. 0,8 % für Ende 2026 (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Verbandsgemeinden (inkl. Prognose 2026)

Verbandsgemeinde	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Betzdorf-Gebhardshain	26.226	26.092	- 0,5 %
Kirchen*	5.618	5.512	- 1,9 %
GESAMT	31.844	31.604	- 0,8 %

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2023; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

3.2 MIKROSTANDORT

In Betzdorf ist die Umnutzung und Revitalisierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) geplant. An diesem Standort soll ein neues innerstädtisches Quartier u. a. mit betreutem Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsbau sowie auch ein moderner und zeitgemäßer Einzelhandelsstandort entstehen. Die Einzelhandelsnutzungen sollen einen attraktiven Betriebstypen- sowie Betreibermix aufweisen und den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, um als Teil des Innenstadtzentrums Betzdorf einen wesentlichen Beitrag zu dessen Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähiger Ausrichtung zu leisten. Im Zuge der Entwicklung des EAW sollen insgesamt rd. 450 neue

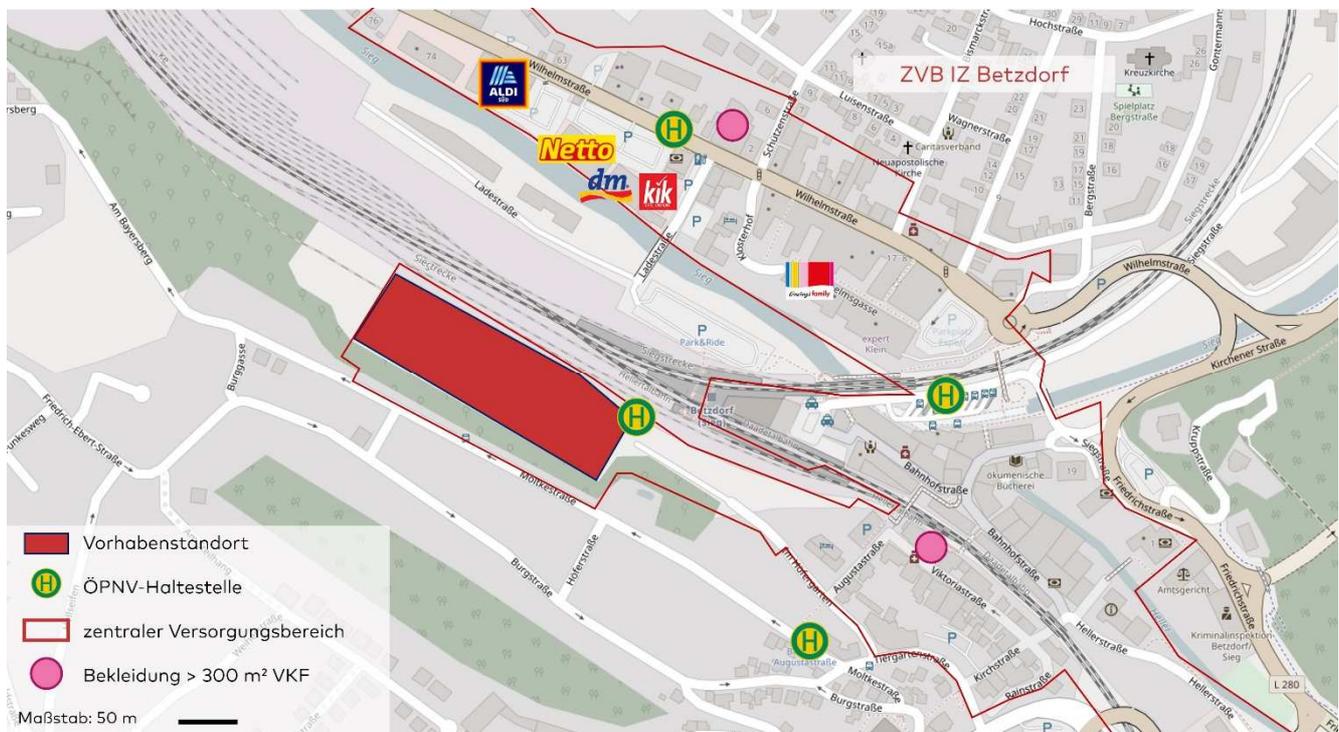
¹⁴ Eigene Berechnungen nach GfK (2021) und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2023).

Arbeitsplätze sowie Wohnraum für rd. 400 Bewohner entstehen. Die Revitalisierung des EAW stellt eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten Jahrzehnte dar.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort wird gemäß Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 Teil des ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf werden.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Kernstadtbereich Betzdorfs, südlich des Bahnhofs und innerhalb ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf (gemäß Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023). Aktuell ist noch keine städtebaulich-funktionale Anbindung des Standortbereichs an bestehende Innenstadtlagen vorhanden (v. a. nicht an die Viktoriastraße¹⁵). Diese Anbindung wird jedoch perspektivisch durch die Entwicklung des EAW und entsprechender städtebaulicher Planungen sichergestellt. Im Norden grenzt die Bahntrasse des regionalen Bahnnetzes bzw. der Bahnhof Betzdorf an den Standort. Im Süden des Vorhabenstandortes befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.

Die Anbindung an den MIV erfolgt aktuell über die Straße „Im Höfergarten“ (derzeit nur eingeschränkt). Ferner ist eine Anbindung an die K 106 sowie L 288 avisiert. Die derzeit eingeschränkte Anbindung wird somit perspektivisch durch die Gesamtentwicklung des EAW verbessert.

¹⁵ Das zwischen dem Vorhabenstandort und der Viktoriastraße befindliche Parkhaus, das aktuell noch als städtebauliche Barriere wirkt, soll abgerissen werden. An dieser Stelle soll ein Mehrgenerationenplatz errichtet werden, was bzgl. der städtebaulich-funktionalen Anbindung des EAW an die Viktoriastraße ausschließlich positiv zu bewerten ist.

Weiterhin besteht eine gute ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Betzdorf (Sieg) sowie den Busbahnhof Betzdorf. Beide befinden sich in östlicher Richtung des Vorhabenstandortes. Eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den Bahnhof Betzdorf ist eine der planerischen Zielstellungen der Projektentwicklung. Hierzu laufen bereits Abstimmungen zu Umsetzungsmöglichkeiten und konkreten Planungen zwischen der DB Station & Service Koblenz, der Stadt Betzdorf sowie den Vorhabenträgern¹⁶. Darüber hinaus wird perspektivisch auch eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an das Busnetz des ÖPNV über eine konkret geplante Bushaltestelle im nordöstlichen Bereich des Vorhabenstandorts (s. Abbildung 2) erfolgen.

3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER GESAMTVERKAUFSFLÄCHE DES PLANVORHABENS

In diesem Kapitel wird das Nutzungskonzept des Einzelhandelsvorhabens am EAW-Standort ganzheitlich dargestellt. Es werden somit die avisierten Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Ladeneinheiten sowie des Gesamtvorhabens dargestellt, welche im weiteren Planverfahren im Rahmen der Bebauungsplanerstellung festgesetzt werden.

Tabelle 2: Gesamtverkaufsflächen des Planvorhabens

Betrieb	VKF in m ²
Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker	1.900
Fachmarkt	800
Fachgeschäft	250
Apotheke (<i>nur anteilige einzelhandelsrelevante VKF</i>)	150
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (<i>nur anteilige einzelhandelsrelevante VKF</i>)	110
Friseur (<i>keine einzelhandelsrelevante VKF</i>)	120
GESAMT	3.420

Quelle: Festzungen im Bebauungsplan FIRU Koblenz GmbH.

Eine detaillierte Darstellung der betriebs- sowie sortimentsspezifischen Verkaufsflächen und der verschiedenen zu prüfenden Nutzungsvarianten erfolgt in Kapitel 3.4.

Definition der Verkaufsfläche

Gemäß BVerwG (Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1-16) und BVerwG (Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) zählen neben dem reinen Verkaufsraum, welcher unstrittig

¹⁶ Die Anbindung des Vorhabenstandorts an den Bahnhof Betzdorf ist im Rahmen sämtlicher in diesem Gutachten vorgenommenen Berechnungs- und Bewertungsschritte bereits berücksichtigt.

als Verkaufsfläche aufzufassen ist, ergänzend „[...] auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. [...]

[...] Zu der Verkaufsfläche [...] tritt die außerhalb des Gebäudes vorhandene überdachte Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen nicht hinzu.“

Es ist zu berücksichtigen, dass ein ggf. angedachter Café-Bereich des Bäckers (hier erfolgt gemäß Rechtsprechung eine Trennung zwischen Verkaufsfläche und Verzehrbereich), der Friseur, der Bereich der Apotheke mit rezeptpflichtigen pharmazeutischen Artikeln sowie die Poststelle innerhalb des Kiosks baurechtlich nicht zur Verkaufsfläche zählen¹⁷.

3.4 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN DER NUTZUNGSVARIANTEN DES PLANVORHABENS

Im Folgenden werden die potenziellen betriebs- und sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des Planvorhabens dargestellt. Genaue Betreiber sowie Betriebstypen stehen für die einzelnen Ladeneinheiten überwiegend noch nicht fest.

Für den avisierten Fachmarkt mit 800 m² VKF werden daher im Folgenden drei Nutzungsvarianten geprüft: Multisortimenter-Fachmarkt¹⁸ und Drogeriefachmarkt mit je 800 m² VKF sowie Bekleidungsfachmarkt mit 400 m² VKF. Da insbesondere für den Multisortimenter keine Sortimentierung und Verkaufsflächenaufteilung feststeht, werden Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne realisierbare Sortimente dargestellt. Die aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen für den Multisortimenter stellen dabei jeweils die maximale, zu untersuchende Verkaufsfläche im jeweiligen Sortiment dar (Verkaufsflächenpool). Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den nachfolgend dargestellten Verkaufsflächen des Multisortimenters um sortimentsspezifische Maximalwerte handelt. Es ist von keiner vollen Ausnutzung aller geprüften sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen. Vielmehr sollen im Rahmen einer Pool-Lösung sortimentsspezifische Obergrenzen abgeleitet werden, in deren Rahmen dem Planvorhaben eine flexible Gestaltung und gewisse Anpassungsmöglichkeiten ermöglicht werden können.

¹⁷ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Dienstleistungsbereiche (Friseur, Post) usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

¹⁸ Definition Anlagentypus Multisortimenter aus einzelhandelsgutachterlicher Perspektive: Ein Multisortimenter ist ein in der sozioökonomischen Realität vorkommender Betriebstyp, der sich dadurch auszeichnet, dass er kein eindeutig definierbares Hauptsortiment aufweist. Vielmehr zeichnet sich ein Multisortimenter durch ein ständig wechselndes Sortimentsangebot ohne eindeutigen Sortimentschwerpunkt mit konsequenter Discounterorientierung aus. Gleichwohl bietet ein Multisortimenter immer ein – je nach Betreiber unterschiedliches – Grundangebot in verschiedenen Sortimentsbereichen (z. B. GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.) an. Pro Einzelsortiment weist ein Multisortimenter dabei nicht mehr als 30 % VKF an der Gesamtverkaufsfläche auf.

Um zudem eine gewisse Nutzungsflexibilität in der Umsetzung des Planvorhabens zu erreichen, wird zusätzlich geprüft und bewertet, ob und welche Fachgeschäfte mit einem definiertem Kernsortiment mit welcher VKF-Dimensionierung die voranstehenden Nutzungsoptionen alternativ ergänzen könnten (s. Kapitel 3.5).

Das nachstehende Flächenprogramm stellt alle Nutzungsvarianten bzw. -optionen des Planvorhabens dar (Ausnahme kleinteilige optionale Fachgeschäfte, s. Kapitel 3.5). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Ladeneinheit des Fachmarkts mit 800 m² VKF (bzw. im Fall eines Bekleidungsfachmarktes 400 m² VKF) nur eine der drei dargestellten Nutzungsoptionen realisierbar ist. Die Summe der dargestellten Verkaufsflächen entspricht somit nicht der festzusetzenden (Gesamtverkaufs-) Fläche des Vorhabens von **3.420 m²** (s. Kapitel 3.3).

Das Flächenprogramm der potenziellen betriebs- und sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten und Nutzungsvarianten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 3: Sortimente und Verkaufsflächen nach Nutzungsvarianten des Planvorhabens

Betriebe (bzw. Nutzungsvarianten)/ Sortimente	VKF-Anteil in % (gerundete Werte)	VKF Planung in m ²
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	87	1.633
Drogeriewaren	7	136
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	1	21
Gartenartikel/Pflanzen	< 1	10
Bekleidung	< 1	5
Tiernahrung	1	25
PBS***	< 1	13
Zeitungen/Zeitschriften	1	18
Spielwaren	< 1	1
sonstige Sortimente	<1	8
Gesamt Lebensmittelvollsortimenter	100	1.870
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
Multisortimenter (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF = maximal mögliche GVKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	max. 10	max. 80
Drogeriewaren	max. 10	max. 80
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	max. 30	max. 240
Gartenartikel/Pflanzen	max. 20	max. 160
Bekleidung	max. 15	max. 120
Baumarktsortiment i. e. S.	max. 20	max. 160
Tiernahrung	max. 5	max. 40
PBS	max. 5	max. 40
Spielwaren	max. 5	max. 40
sonstige Sortimente	max. 5	max. 40
Gesamt Multisortimenter**	-	800** <i>(maximal mögliche GVKF)</i>

Fortsetzung Tabelle 3

Drogeriefachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	14	114
Drogeriewaren	61	489
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	5	36
Gartenartikel/Pflanzen	< 1	1
Bekleidung	2	12
Baumarktsortiment i. e. S.	3	20
Tiernahrung	5	40
PBS	< 1	6
Spielwaren	6	45
Unterhaltungselektronik	3	22
sonstige Sortimente	2	15
Gesamt Drogeriefachmarkt	-	800
Bekleidungs-Fachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)		
Bekleidung	95	380
sonstige Sortimente	5	20
Gesamt Bekleidungs-Fachmarkt	100	400
Bekleidungs-Fachgeschäft		
Bekleidung	95	237
Spielwaren	2	6
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	2	5
sonstige Sortimente	1	2
Gesamt Bekleidungs-Fachgeschäft	100	250
Apotheke (nur einzelhandelsrelevante VKF)		
Drogeriewaren	30	15
Pharmazeutische Artikel	70	35
Gesamt Apotheke	100	50
Hörgeräteakustiker		
Sanitätsbedarf	100	90
Kiosk inkl. Poststelle (nur anteilige VKF an Gesamtfläche)		
Nahrungs- und Genussmittel	43	30
PBS	29	20
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	7	5
Zeitungen/Zeitschriften	21	15
Gesamt Kiosk	100	70

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022; Prozentwerte auf 1 gerundet; ** entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente, s. voranstehende Ausführungen zur Pool-Lösung; *** Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, im Folgenden als **PBS** benannt.

Die höchsten Sortimentsanteile des Planvorhabens sind somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung zu konstatieren.

Bei den weiteren Sortimenten, welche im Zuge des Planvorhabens in den einzelnen Nutzungseinheiten offeriert werden, handelt es sich überwiegend um kleinteilige Randsortimente mit relativ geringen Verkaufsflächenanteilen (jeweils unter 120 m²). Die Zentralitätswerte für diese Sortimente (konkret: PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Spielwaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätsbedarf und Unterhaltungselektronik) liegen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain z. T. deutlich unter 100 %, was auf ein z. T. sehr gering ausgeprägtes Angebot in diesen Sortimenten bzw. in einigen Sortimenten auch auf entsprechende Anteile des Online-Handels hinweist¹⁹. Lediglich im Sortiment Tiernahrung, welches der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf zugehörig ist, wird mit rd. 112 % eine Zentralität erreicht, welche auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Verbandsgemeinde hinweist. Der – z. T. sehr geringfügige – Ausbau dieser Sortimente im Rahmen des Planvorhabens trägt somit positiv zur Ausstattung in der Verbandsgemeinde bzw. des Mittelzentrums Stadt Betzdorf bei.

Darüber hinaus werden weitere *sonstige Sortimente* auf insgesamt max. 50 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine sehr geringe Verkaufsflächenausprägung erreicht. Waren aus diesen sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt.

Angesichts der im Verhältnis sehr geringen Verkaufsflächenanteile und der prognostizierbaren Umsätze der einzelnen Sortimente dieser sonstigen Sortimente (PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Spielwaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätsbedarf und Unterhaltungselektronik sowie weitere Sonstige Sortimente) ist von keinen städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten auszugehen. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

3.5 ZUSÄTZLICHE NUTZUNGSOPTIONEN KLEINER LADENEINHEITEN ABSEITS DER BISHERIGEN KONZEPTIONIERUNG

Voranstehend wurden die konkreten in der Diskussion stehenden Nutzungsoptionen in ihren potenziellen Ausprägungsvarianten (s. Kapitel 3.4) dargestellt. Grundsätzlich soll durch die Entwicklung des EAW eine Stärkung, Ergänzung und zukunftsfähige Ausrichtung der Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrums Betzdorf erreicht werden – gleichzeitig gilt es, eine reine Duplikation der Angebotsstrukturen bzw. Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums zu vermeiden. Um im Rahmen der Projektentwicklung des EAW den größtmöglichen Beitrag für die Sicherung, Stärkung und Ergänzung des ZVB Innenstadtzentrums zu erreichen und gleichzeitig eine möglichst flexible Entwicklung des EAW gewährleisten zu können, erfolgt für kleinere Ladeneinheiten nachfolgend die Ableitung weiterer innenstadtverträglicher, sortimentspezifischer Verkaufsflächen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Vielzahl von zusätzlichen Fachgeschäften, die im Bereich des EAW entwickelt werden sollen, sondern

¹⁹ Erkenntnisse aus dem Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.

lediglich um maximal drei weitere Ladeneinheiten, die im Rahmen der GVKF von 3.420 m² untergebracht werden könnten (alternativ für geplante bzw. optionale Nutzungen).

Grundsätzlich sollten im Bereich des EAW neben den geprüften Formaten keine weiteren Fachmarktkonzepte angesiedelt werden, sondern zusätzliche optionale Nutzungen in Form von Fachgeschäften mit definiertem Kernsortiment erfolgen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Fachgeschäfte im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf in Zusammenschau mit den Standortanforderungen an moderne Fachgeschäfte sollten die optionalen Nutzungen mit definiertem Kernsortiment eine VKF von max. 150 m² nicht überschreiten. Dadurch verbleiben auch Nutzungsoptionen für aktuell im ZVB Innenstadtzentrum leerstehende Ladeneinheiten erhalten. Wenngleich qualitative gehobene oder hochwertige Betriebsausprägungen nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden können, empfehlen sich aus fachgutachterlicher Perspektive entsprechende Nutzungen, um die Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf bestmöglich zu ergänzen.

Im Sortimentsbereich **Bekleidung** bestehen im Fachgeschäftsbereich im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf noch die ausgeprägtesten Angebotsstrukturen. Daher sollten neben den bereits diskutierten Nutzungen (s. Kapitel 3.4) **keine weiteren Angebotsstrukturen im Bereich des EAW** aus diesem Sortiment geschaffen werden.

Im **Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren** ist im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf lediglich ein Fachmarkt ansässig, so dass in diesem Sortimentsbereich eine **Fachgeschäftsansiedlung die Angebotsstrukturen des ZVB positiv ergänzen** könnte. Vor dem Hintergrund einer im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelten Zentralität im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren von lediglich rd. 53 % dürfte ein optionales Fachgeschäft auch vorrangig zur Rückbindung aktuell aus der Verbandsgemeinde und ggf. auch in den Online-Handel abfließender Kaufkraft führen.

Im **Sortimentsbereich Sportartikel/Fahrräder/Camping** sind im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf ein Sportfachmarkt, ein Sportfachgeschäft (VKF jeweils deutlich über 300 m² VKF) sowie ein Fahrradgeschäft (VKF deutlich über 200 m² VKF) angesiedelt. Vor dem Hintergrund einer im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelten sortimentspezifischen Zentralität von lediglich rd. 49 % dürfte ein **zusätzliches Fachgeschäft** aus dem Sortimentsbereich – bzw. ein spezialisiertes Fachgeschäft aus dem Sortimentsbereich – sowohl vorrangig zur Rückbindung aktuell aus der Verbandsgemeinde und ggf. auch in den Online-Handel abfließender Kaufkraft führen wie auch zu einer **positiven Ergänzung der Angebotsstrukturen des ZVB** führen.

Im **Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik** sind im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf ein Elektronikfachmarkt (großflächig) sowie drei Fachgeschäfte und ein Second-Hand-Betrieb angesiedelt. Vor dem Hintergrund einer im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelten sortimentspezifischen Zentralität von lediglich rd. 49 % dürfte ein optionales Fachgeschäft sowohl vorrangig zur Rückbindung aktuell aus der Verbandsgemeinde und ggf. auch in den Online-Handel abfließender Kaufkraft führen wie auch zu einer positiven Ergän-

zung der Angebotsstrukturen des ZVB führen. Gleichwohl sollte ein entsprechendes **Fachgeschäft vor dem Hintergrund der Größe der bereits angesiedelten Fachgeschäfte ein VKF von 80 m² nicht überschreiten.**

Im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf** sind im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf mehrere Betriebe in Fachgeschäftsausprägung angesiedelt. Diese weisen jeweils Verkaufsflächen von deutlich unter 100 m² VKF auf. Gleichwohl könnte ein entsprechendes **Fachgeschäft mit max. 150 m² VKF** – ggf. in Ausprägung eines Concept-Stores – die bereits ansässigen, sehr kleinteiligen **Angebotsstrukturen ergänzen.**

Im **Sortimentsbereich Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente** ist im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf nur ein Betrieb in Fachgeschäftsausprägung mit Handarbeitsbedarf angesiedelt. Der Betrieb weist eine Verkaufsflächen von deutlich unter 100 m² VKF auf. Insgesamt sind in diesem Sortimentsbereich in der Verbandsgemeinde nur rd. 200 m² VKF angesiedelt, die im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelte sortimentspezifischen Zentralität beträgt lediglich rd. 15 %. Demnach könnte ein entsprechendes **Fachgeschäft mit max. 150 m² VKF** vorrangig zur Rückbindung aktuell aus der Verbandsgemeinde und auch in den Online-Handel abfließender Kaufkraft führen und die sehr kleinteiligen, schwach ausgeprägten **Angebotsstrukturen ergänzen.**

Im **Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/Optik** sind im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf zwei Optikfachgeschäfte angesiedelt. Vor dem Hintergrund einer im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelten sortimentspezifischen Zentralität von lediglich rd. 81 %, welche zudem durch zwei Sanitätshäuser wie auch einen Hörgerätefachgeschäft mit geprägt ist, dürfte ein **zusätzliches Optikfachgeschäft oder ein weiteres Sanitätshaus** vorrangig zur Rückbindung aktuell aus der Verbandsgemeinde und ggf. auch in den Online-Handel abfließender Kaufkraft führen. Zudem würde die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Betzdorf im Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/Optik gestärkt und eine **positive Ergänzung der Angebotsstrukturen des ZVB** durch ein zusätzliches Optikfachgeschäft **oder ein weiteres Sanitätshaus** erreicht werden. Vor dem Hintergrund betriebstypischer Ausprägungen in Verbindung mit den Bestandsbetrieben im ZVB sollten ein entsprechendes **Optikfachgeschäft oder ein weiteres Sanitätshaus max. 100 m² VKF** aufweisen.

Neben den genannten bzw. den bereits als optionale Nutzungen geplanten innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen sind die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf schwach ausgeprägt. Die im Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ermittelten Zentralitäten deuten auch für diese innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche auf z. T. sehr deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Somit könnten auch Fachgeschäfte aus diesen innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen die ansässigen **Angebotsstrukturen in Form von Fachgeschäften mit max. 150 m² VKF ergänzen.**

In der Zusammenschau ergeben sich folgende zusätzliche optionale Nutzungen in Form von Fachgeschäften mit definiertem Kernsortiment:

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsflächen in der Maximalausprägung (Verkaufsflächenpool)

Sortimentsbereich	maximale VKF in Fachgeschäftsausprägung
Bekleidung	X
Schuhe/Lederwaren	150
Sportartikel/Fahrräder/Camping	150
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	80
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	150
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	150
Optikfachgeschäft oder Sanitätshaus	100

Quelle: Eigen Darstellung Stadt + Handel..

Für die voranstehend dargestellten zusätzlichen Nutzungsoptionen in Fachgeschäftsausprägung erfolgt aufgrund der Herleitung der maximalen sortiments-spezifischen VKF-Größen auf Grundlage der Angebots- und Nachfragestrukturen in der Stadt Betzdorf bzw. der Verbandsgemeinde im weiteren Verlauf der Analyse keine tiefergehend Betrachtung. Aufgrund der abgeleiteten geringen Verkaufsflächenausprägungen und der prognostizierbaren Umsätze der Fachgeschäfte ist von keinen städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten auszugehen.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIETE UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiete

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung der perspektivischen Einzugsgebiete haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- angesichts der geplanten Struktur als Einzelhandelsstandort mit mehreren Betrieben und zusätzlichen Nutzungen ist für die Einzelteile des Planvorhabens von Kopplungsbeziehungen auszugehen;
- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein dichteres Angebotsnetz festzustellen als in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten. In diesem Zusammenhang weist dieser Sortimentsbereich ein engeres Einzugsgebiet auf, wenngleich die Anbieter von der Strahlkraft des Gesamtvorhabens profitieren.

Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

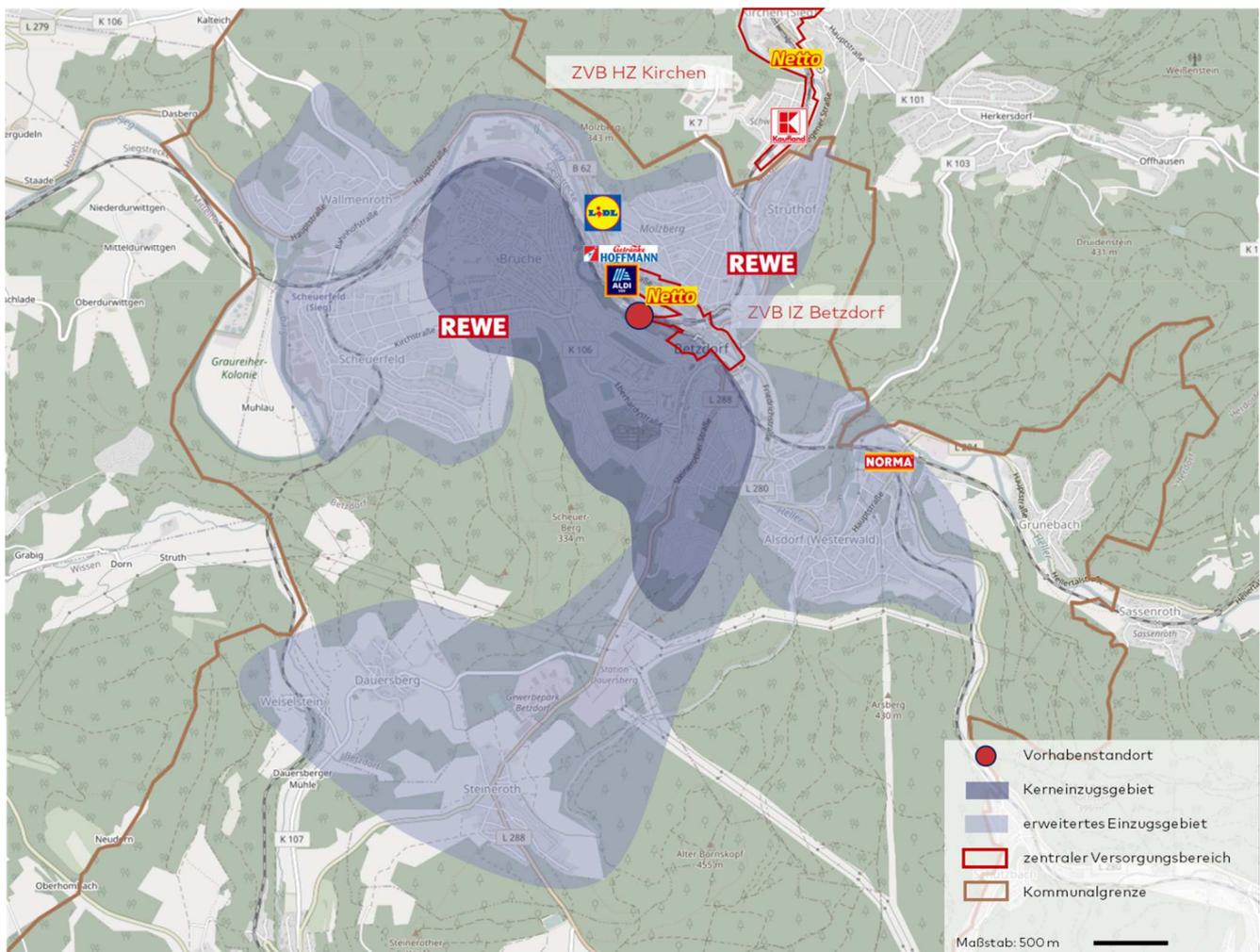
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die Siedlungsbereiche rund um den Vorhabenstandort im südlichen

Stadtgebiet Betzdorfs. Im Norden wird das Kerneinzugsgebiet durch die B 62 sowie die Bahntrasse limitiert. In westlicher Richtung umfasst es den Betzdorfer Ortsteil Bruche und reicht bis REWE-Markt in der Ortsgemeinde Scheuerfeld. Im Osten reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Heller und im Süden bis zum Siedlungsrand der Stadt Betzdorf. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes in nördlicher Richtung wird durch die Wettbewerber innerhalb des ZVB IZ Betzdorf (ALDI Süd und NETTO Marken-Discount) sowie an der Wilhelmstraße (LIDL) unmittelbar nördlich des Kerneinzugsgebietes limitiert. Insbesondere für die Siedlungsbereiche südlich der Sieg bzw. Heller innerhalb des Kerneinzugsgebietes stellt der Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens perspektivisch den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, da in diesem Bereich der Betzdorfer Kernstadt wie auch im Stadtteil Bruche kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie angesichts der strukturprägenden Wettbewerber nördlich der B 62 sowie der städtebaulichen Barrieren (Verkehrstrassen, Flussverläufe) nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist somit mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsbereiche der Kernstadt Betzdorf sowie die Ortsgemeinden Scheuerfeld und Wallmenroth in westlicher Richtung, Alsdorf in östlicher Richtung und Steineroth in südlicher Richtung (alle Ortsgemeinden Teil der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain). Aus diesen Bereichen besteht perspektivisch über die B 62, L 288, L 280 sowie die K 106 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie der topographischen Gegebenheiten nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel befinden sich mit den Lebensmitteldiscountern ALDI Süd, NETTO Marken-Discount und LIDL im Bereich der Kernstadt sowie Norma in der Ortsgemeinde Alsdorf und dem Lebensmittelsupermarkt REWE an der Kirchener Straße fünf weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist hier jedoch in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; EHK Kirchen 2012.

Einzugsgebiet für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren, Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die Siedlungsbereiche der Stadt Betzdorf sowie die Ortsgemeinden Scheuerfeld, Wallmenroth, Struthof, Alsdorf und Grünebach. Im Norden, Westen und Osten reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Verbandsgemeindegrenze. In südlicher Richtung limitiert der Siedlungsrand der zusammenhängenden Siedlungsbereiche eine weitere Ausdehnung. Innerhalb des Kerneinzugsgebiets ist in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ein deutlicher Angebotsschwerpunkt zu konstatieren (insb. im ZVB IZ Betzdorf sowie in den sonstigen Lagen der Stadt Betzdorf). Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist somit mit der höchsten Marktdurchdringung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten zu rechnen.

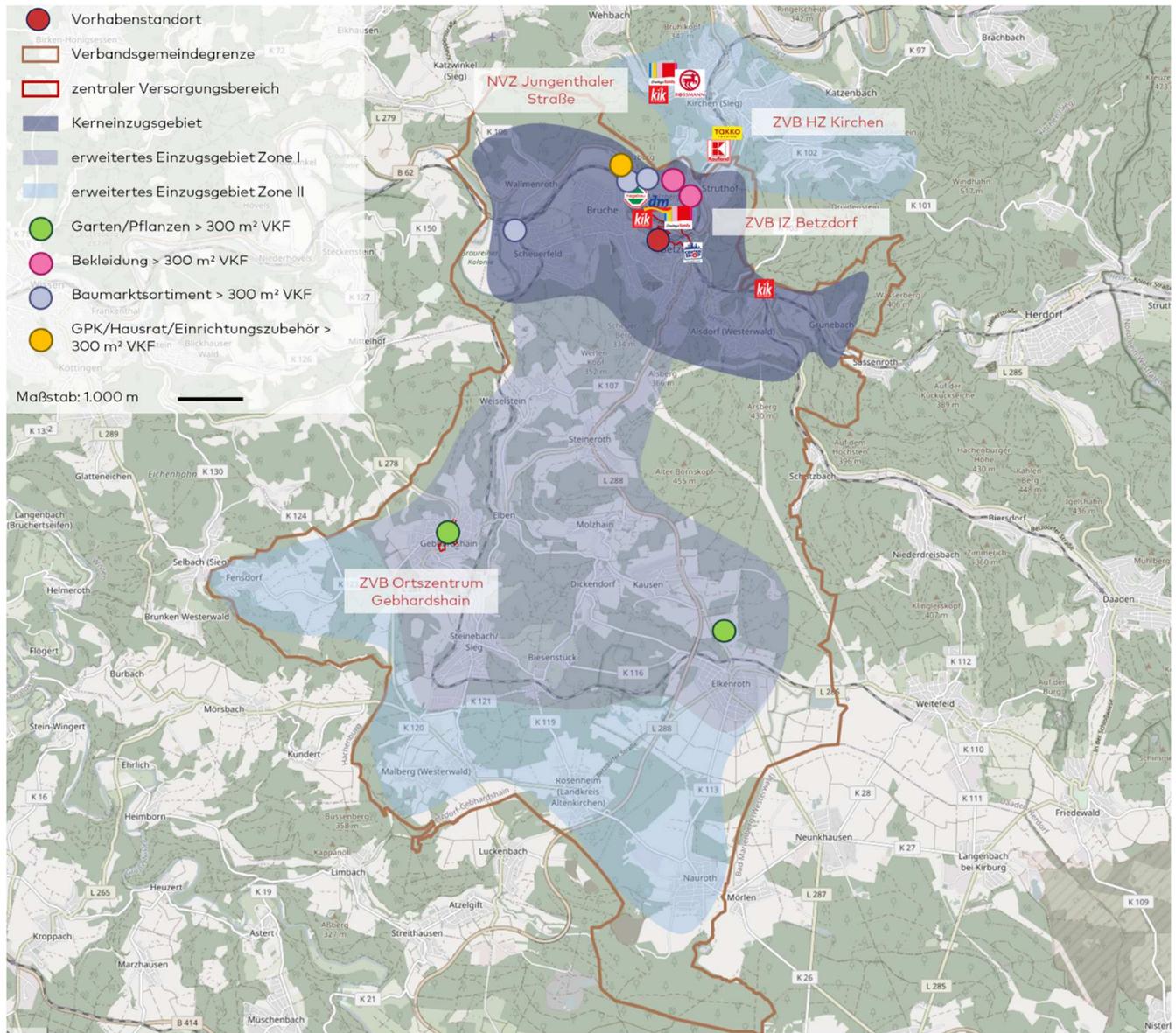
Das **erweiterte Einzugsgebiet** des Planvorhabens in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten ist in zwei Zonen gegliedert.

Zone I des erweiterten Einzugsgebietes umfasst die in südlicher Richtung gelegenen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bis einschließlich Gebhardshain, Steinebach/Sieg, Biesenstück, und Elkenroth. Diese Bereiche sind insbesondere über die L 288 sowie die L 281 gut an den Vorhabenstandort angebunden. In dieser Zone sind lediglich zwei strukturprägende Anbieter im Sortiment Gartenbedarf/Pflanzen verortet. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist in Zone I des erweiterten Einzugsgebietes mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Zone II des erweiterten Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in südlicher Richtung sowie im Norden bis zur Kernstadt von Kirchen/Sieg. Die Siedlungsbereiche der Kernstadt Kirchen/Sieg sind insbesondere über die B 62 an den Vorhabenstandort angebunden. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen, der topographischen Gegebenheiten sowie der regionalen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. In Zone II des erweiterten Einzugsgebietes ist insgesamt die geringste Marktdurchdringung anzunehmen.

Abbildung 4 stellt das Einzugsgebiet der weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente (unterteilt in Kerneinzugsgebiet sowie erweitertes Einzugsgebiet Zone I und II) des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet der weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; EHK Kirchen 2012.

Ableitung des Untersuchungsraumes

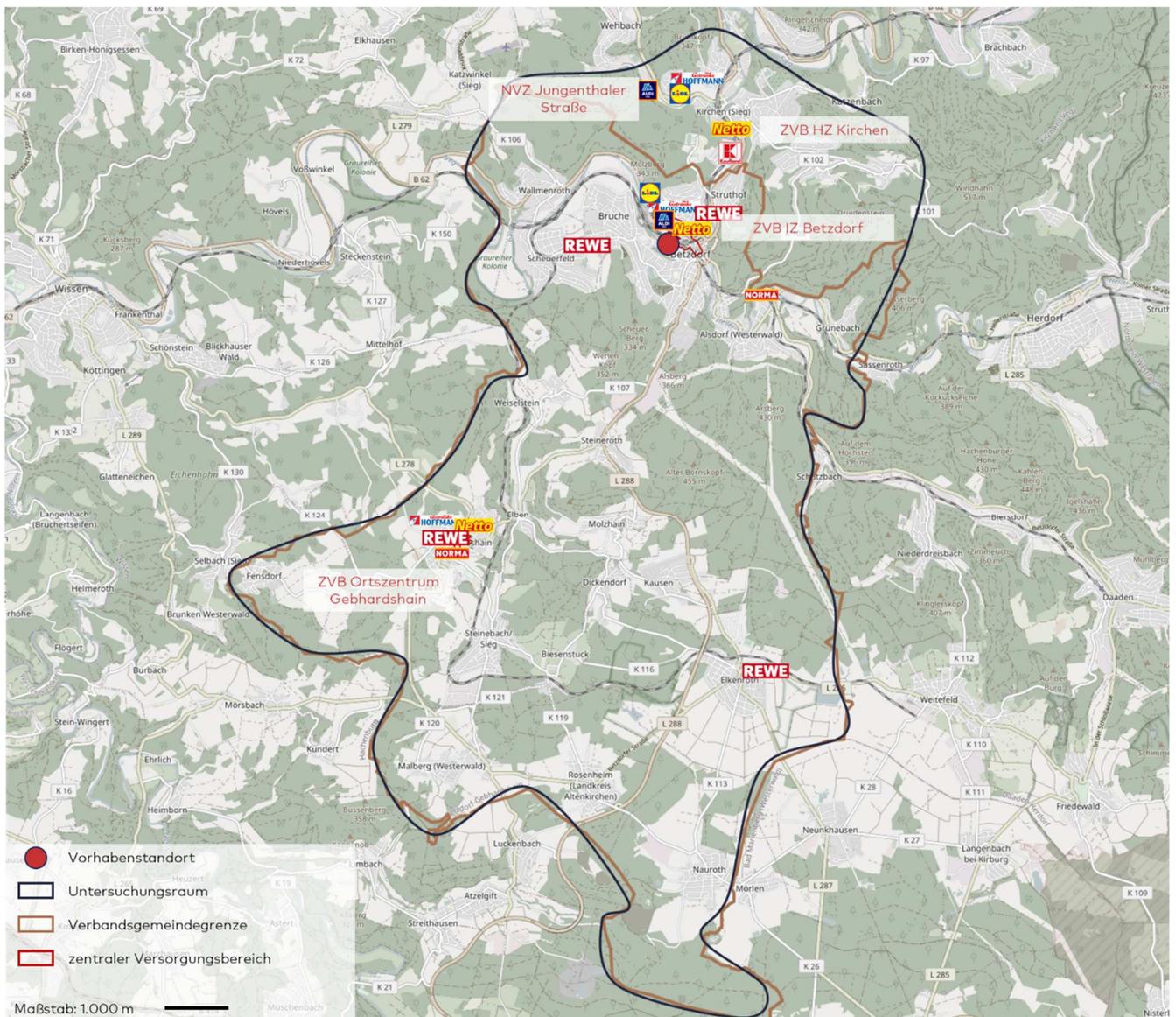
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst an den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der überwiegend ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt das gesamte Verbandsgemeindegebiet sowie Teilbereiche der nördlich angrenzenden Verbandsgemeinde Kirchen mit ein. Aus diesen Siedlungsgebieten besteht insbesondere durch die B 62 und L 288 eine

gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die in der angrenzenden Kommune Kirchen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden. In Richtung Süden, Osten und Westen ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit vergleichbaren Angebotsstrukturen nicht gegeben.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar. Eine Darstellung des Untersuchungsraums für die weiteren Sortimente erfolgt in Abbildung 6.

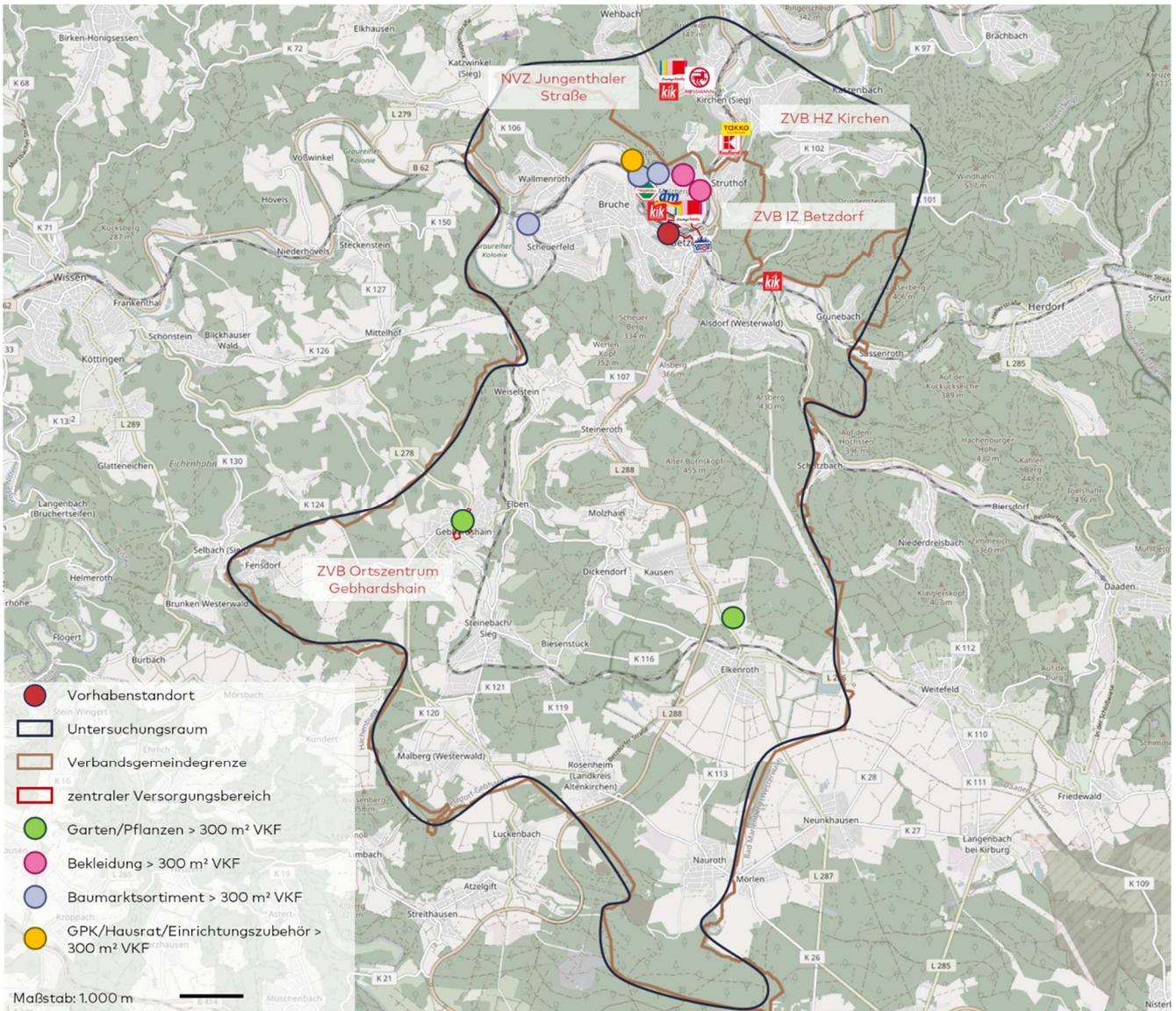
Abbildung 5: Untersuchungsraum (hier dargestellt: Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; EHK Kirchen 2012.

Abbildung 6 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten dar.

Abbildung 6: Untersuchungsraum (hier dargestellt: Wettbewerber in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; EHK Kirchen 2012.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB IZ Betzdorf, ZVB Ortszentrum Gebhardshain, ZVB HZ Kirchen, NVZ Jungenthaler Straße (Stadt Kirchen/Sieg)) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der Pendlerverflechtungen – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

In den untersuchungsrelevanten Sortimenten **Drogeriewaren, Baumarktsortiment** und **Gartenbedarf/Pflanzen** wird aufgrund des geringeren Angebotsnetzes der „Streuumsatz“ mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Aufgrund des nochmals geringeren Angebotsnetzes in den Sortimenten **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** und **Bekleidung** und der daraus resultierenden höheren Strahlkraft des zu untersuchenden Vorhabens (Multisortimenter und

insbesondere Bekleidungsfachmarkt) wird hier ein jeweils höherer Streuzufluss i. H. v. 20 % bzw. 30 % angenommen. Dadurch wird auch den ausgeprägten Angebotsstrukturen in diesen beiden Sortimentsbereichen in den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren, deren Einzugsgebiete das Verbandsgemeindegebiet Betzdorf-Gebhardshain umfassen, berücksichtigt.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevante Sortimente*)

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.300 m² und durchschnittlich rd. 940 m² VKF auf. Des Weiteren sind vier Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 900 und 2.400 m² und durchschnittlich rd. 1.440 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Der Verbrauchermarkt Kaufland (ZVB HZ Kirchen) weist eine Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m² auf und offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemarkte (stand-alone) arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Betzdorf-Gebhardshain ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW)²⁰. Dieser überdurchschnittliche Wert ist insbesondere auf eine im Vergleich hohe Anzahl an Lebensmitteldiscountern zurückzuführen. Somit ist insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerb festzustellen: mit rd. 0,22 m² VKF NuG/EW im Discountsegment besteht in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche VKF-Ausstattung²¹. Im vollsortimentierten Segment

²⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

²¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; EHI handelsdaten aktuell 2021.

stellt sich die Ausstattung mit. rd. 0,22 m² VKF NuG/EW hingegen als leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt²² dar. Anhand der Angebotssituation lässt sich demnach insgesamt ein ausgeprägter Wettbewerbsdruck in der Verbandsgemeinde ableiten, welcher jedoch insbesondere im discountierten Segment gegeben ist.

Im Untersuchungsraum sind insgesamt zwei Drogeriefachmärkte mit einer durchschnittlichen GVKF von rd. 560 m² verortet. Ein Drogeriefachmarkt des Betreibers dm ist innerhalb des ZVB IZ Betzdorf verortet. Ein weiterer Drogeriefachmarkt des Betreibers Rossmann befindet sich in Kirchen/Sieg innerhalb des NVZ Jungenthaler Straße. Dieser Markt weist zwar eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von unter 300 m² im Sortiment Drogeriewaren auf, wird jedoch in der vorliegenden Untersuchung angesichts seiner relevanten Versorgungsbedeutung betrachtet. Des Weiteren weist der Verbrauchermarkt Kaufland (ZVB HZ Kirchen) ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment auf. Das Angebot wird durch die Randsortimente im Lebensmitteleinzelhandel arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren ist als nahezu durchschnittlich zu bezeichnen (rd. 0,07 m² VKF Drog/EW).

Insgesamt befinden sich 12 der 19 vorgenannten strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
VG Betzdorf-Gebhardshain	IZ Betzdorf	2.000	14,3	900	5,9
	OZ Gebhardshain	3.100	13,3	300	1,1
	sonstige Lagen	7.700	38,7	600	3,3
VG Kirchen*	HZ Kirchen	3.800	20,8	400	2,2
	NVZ Jungenthaler Straße	1.400	8,3	400	2,4
	sonstige Lagen	< 900	< 7,0	< 200	< 1,0
GESAMT**		18.800	101,9	2.700	15,5

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

²² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,25 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; EHI handelsdaten aktuell 2021.

Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (innenstadtrelevante Sortimente)

Im Untersuchungsraum sind sechs strukturprägende Bekleidungsfachmärkte (> 300 m² Sortiments-VKF) verortet. Das Angebot im Sortiment **Bekleidung** wird durch kleinteilige Anbieter sowie im Randsortiment von Fachmärkten arrondiert. Bedeutende Magnetbetriebe sind die Anbieter Burghaus, Mode Eufinger und Kik im ZVB IZ Betzdorf sowie die filialisierten Märkte Takko (HZ Kirchen) und Kik (NVZ Jungenthaler Straße (Kirchen/Sieg) sowie am Standort Hauptstraße in der Ortsgemeinde Alsdorf (Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain)). Nennenswerte Angebotsstrukturen befinden sich somit insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen in Betzdorf sowie der Nachbarkommune Kirchen/Sieg.

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind lediglich drei strukturprägende Anbieter mit Sortiments-VKF von über 300 m² im Untersuchungsraum verortet. Dabei handelt es sich überwiegend um strukturprägende Randsortimentsangebote von Fachmärkten (Möbelhaus, Multisortimenter, Baumarkt). Das Angebot wird durch kleinteilige Anbieter sowie im Randsortiment von Lebensmittel- und weiteren Fachmärkten arrondiert.

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)

Kommune	Lagedetail	Bekleidung		GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
VG Betzdorf-Gebhardshain	IZ Betzdorf	3.400	8,0	300	0,4
	OZ Gebhardshain	< 100	0,1	200	0,3
	sonstige Lagen	700	1,1	1.400	1,3
VG Kirchen*	HZ Kirchen	500	1,6	100	0,3
	NVZ Jungenthaler Straße	600	1,2	200	0,4
	sonstige Lagen	< 100	< 0,2	< 100	< 0,1
GESAMT**		5.400	12,3	2.200	2,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen (nicht innenstadtrelevante Sortimente)

Für die untersuchungsrelevanten, nicht innenstadtrelevanten Sortimente des Planvorhabens erfolgt eine Angebotsanalyse nur für die Verbandsgemeinde Betzdorf.

Das Sortiment **Baumarktsortiment** wird durch vier strukturprägende Anbieter (> 300 m² Sortiments-VKF) sowie durch mehrere kleinteilige Anbieter und deutlich untergeordnet als Randsortiment in diversen Fachmärkten (v. a. Multisortimenter, größere Lebensmittelmärkte) offeriert. Die bedeutendsten Magnetbetriebe sind dabei der Hagebaumarkt am Standort Wilhelmstraße sowie der Spezialanbieter Weinkopf in der Ortsgemeinde Scheuerfeld.

Das Sortiment **Gartenbedarf/Pflanzen** wird durch drei strukturprägende Anbieter (> 300 m² Sortiments-VKF) offeriert. Das Sortiment wird durch zwei Gartenfachmärkte und das Randsortiment im Hagebaumarkt sowie überwiegend auf relativ geringer VKF offeriert.

Tabelle 7: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen)

Kommune	Lagedetail	Baumarktsortiment		Gartenbedarf/Pflanzen	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
VG Betzdorf-Gebhardshain	IZ Betzdorf	< 100	0,1	< 100	0,1
	OZ Gebhardshain	< 100	< 0,1	400	0,4
	sonstige Lagen	5.100	10,4	2.800	3,3
GESAMT**		5.100	10,5	3.200	3,8

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und auch im gesamten Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 96 bzw. 97 erzielt (IfH Köln 2022).

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nahversorgungsrelevant)

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro
VG Betzdorf-Gebhardshain	26.226	74,3	12,4
VG Kirchen*	5.618	16,4	2,8
GESAMT**	31.844	90,8	15,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene GfK (2021) und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente)

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft in Mio. Euro			
		Bekleidung	GPK/Haus- rat/Einrich- tungszubehör	Baumarkt- sortiment	Gartenbedarf/ Pflanzen
VG Betzdorf- Gebhardshain	26.226	13,1	3,0	14,0	4,4
VG Kirchen*	5.618	3,0	0,7	3,0	1,0
GESAMT**	31.844	16,1	3,7	17,1	5,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene GfK (2021) und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sind damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten²³ festzustellen:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 89 %
- Drogeriewaren: rd. 84 %
- Bekleidung: rd. 70 %
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 65 %
- Baumarktsortiment: rd. 75 %
- Gartenbedarf/Pflanzen: rd. 87 %

Somit sind in den untersuchungsrelevanten Sortimenten aktuell z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain festzustellen.

Insbesondere in den Sortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung sind deutliche Kaufkraftabflüsse erkennbar. Dies ist insbesondere auf das teilweise schwach ausgeprägte (strukturprägende) Angebot in der Verbandsgemeinde und v. a. im Mittelzentrum Stadt Betzdorf in diesen Sortimenten in Verbindung mit entsprechend hohen Online-Anteilen zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2026 prognostizierten Kaufkraftentwicklungen für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente des Planvorhabens unberücksichtigt. Somit findet lediglich die in Kapitel 3.1 dargestellte leicht negative Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung. Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens wird somit i. S. d. Worst Case-Ansatzes in der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) ausgeblendet.

²³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf den Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023, das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg)²⁴ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

²⁴ Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg), Karlsruhe. Im Folgenden als **EHK Kirchen 2012** bezeichnet.

Tabelle 10: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf

Lage	
Verortung	Innenstadt Betzdorf
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung. Im Westen und Süden Anschluss an die Bahntrasse und Sieg (Fluss). Östlich befinden sich Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Das Zentrum weist überwiegend eine kleinteilige Bestandsstruktur mit Angeboten im kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich auf, die um großflächige Betriebe insb. im nordwestlichen Bereich ergänzt werden. Mit den Märkten ALDI Süd, NETTO Marken-Discount und dm weist das Zentrum starke Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Derzeit ist kein strukturprägender Vollsortimenter im Innenstadtzentrum verortet. Im Zentrum sind mehrere Bekleidungsfachmärkte bzw. -fachgeschäfte verortet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Betriebe	ALDI Süd, NETTO Marken-Discount, dm, Burghaus, Mode Eufinger, Kik
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 62 (Wilhelmstraße/Kirchener Straße), die L 284 (Friedrichstraße), die L 288 (Steinerother Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen aus den nördlich gelegenen Wohngebieten erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Wilhelmstraße“ im nördlichen Teil und den „Busbahnhof“ im südlichen Teil.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Den nördlichen Teil (Wilhelmstraße) des Zentrums prägen die teils großflächigen Magnetbetriebe, während im südlichen Teil (Bahnhofstraße und Altstadt) vorwiegend kleinteilige Angebotsstrukturen verortet sind. Durch die Bahntrassen und den Zugang zur Bundesstraße als städtebauliche Barrieren erfolgt eine Dreiteilung des Zentrums. Durch unterbrochene Kundenläufe und fehlende Sichtbeziehungen weist das Zentrum somit eine fehlende kompakte Struktur auf. Während im Bereich der Wilhelmstraße die Aufenthaltsqualität durch eine hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt ist, stellt sich diese in der Bahnhofstraße (Fußgängerzone) und in der Viktoriastraße positiver dar.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für das Verbandsgemeindegebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf wird angesichts der vorhandenen strukturprägenden Angebotsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfüllt. Darüber hinaus besteht insbesondere in den innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.

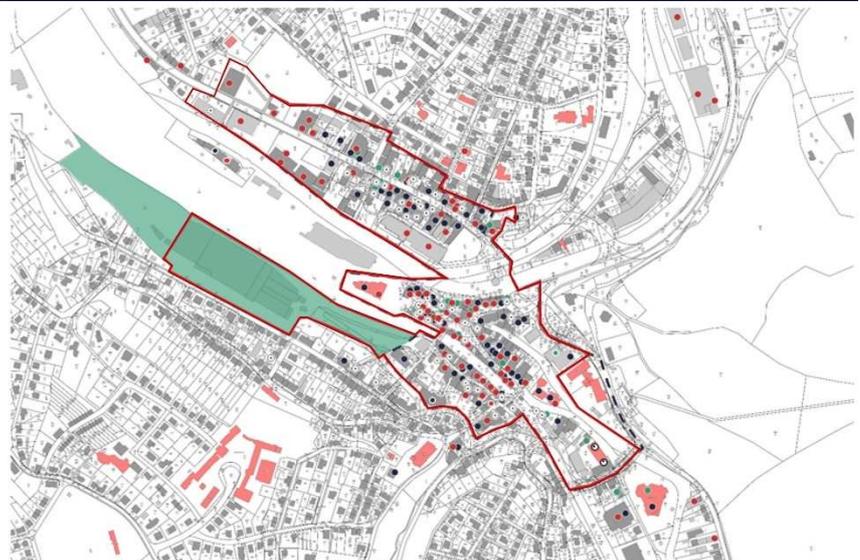
Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Bestand nach Nutzung

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand

Abgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2012
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Standortbereich EAW



Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB Ortszentrum Gebhardshain

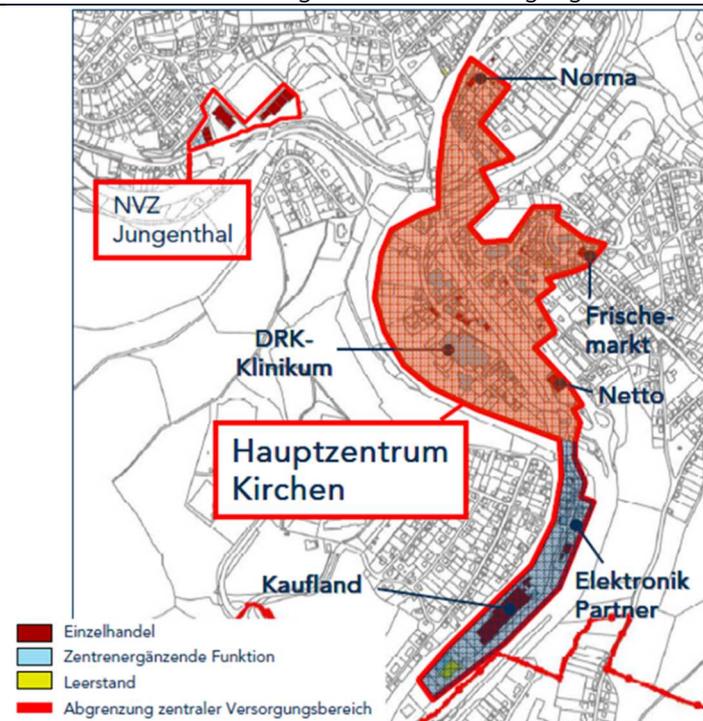
Lage	
Verortung	Ortsgemeinde Gebhardshain
Distanz zum Vorhaben	7,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt im Zentrum liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Zentrum sind überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Betriebe verortet, mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte, welche als Magnetbetriebe fungieren und den Einzelhandelsbesatz prägen. Es befinden sich weiterhin vereinzelt Betriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Pflanzen/Gartenbedarf) im Zentrum. Ergänzt wird das Angebot durch eine geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen und Gastronomie.
relevante Magnetbetriebe	REWE, Norma, NETTO Marken-Discount, Getränke Hoffmann, Gärtnerei Geske
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 281 (Hachenburger Straße/Betzdorfer Straße) sowie die L 278 (Wissener Straße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Kirchplatz“ im südlichen Bereich des Zentrums.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Im Zentrum besteht ein Baustilmix aus historischer Fassadengestaltung und modernen Neubauten (z. B. Volksbank). Das Zentrum weist ein gepflegtes Erscheinungsbild auf, welches ein charmantes Ambiente bedingt. Eine attraktive Einkaufsatmosphäre sowie Aufenthaltsqualität ist aufgrund unklarer Kundenläufe nur bedingt gegeben. Innerhalb des Versorgungsbereiches besteht eine uneinheitliche Topografie. Das Rathaus, die St. Maria Magdalena Kirche sowie die Evangelische Kirche fungieren als städtebauliche Dominanten.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion als Grundzentrum wird im kurzfristigen Bedarfsbereich angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment im Wesentlichen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>Bestand nach Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Einzelhandel ● Dienstleistung ● Gastronomie ○ Leerstand <p>Zentren- und Standortabgrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> --- ZVB-Abgrenzung EHK 2013 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023 </div>  </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Kirchen

Lage	
Verortung	Ortskern Kirchen
Distanz zum Vorhaben	2,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung. Vereinzelt grenzen Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen an den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des Zentrums liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In den weiteren Bedarfsbereichen besteht nur ein sehr geringes Angebot. Darüber hinaus besteht eine eingeschränkte Angebotsvielfalt bezüglich des Branchen- und Betriebstypenmix. Das Angebot wird durch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, NETTO Marken-Discount, Takko
Verkehrliche Anbindung	
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Für den MIV besteht eine gute Anbindung über die B 62 (Siegstraße), welche die Anbindung an die weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sowie auch nach Betzdorf und Siegen gewährleistet. Die ÖPNV-Anbindung wird über den Bahnhof Kirchen (Sieg) sowie mehrere Bushaltestellen (u. a. „Geschwister-Scholl-Schule“, „Rathaus“) gewährleistet.
Städtebauliche Struktur	
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Den Kern des ZVB bildet der Bereich östlich der Sieg bis auf Höhe der Lindenstraße. Das Zentrum wird durch die B 62 geteilt. Das Zentrum weist städtebaulich nur geringe Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte oder Nutzungsmischung auf. Dem Zentrum fehlt im nördlichen Bereich weiterhin ein Frequenzbringer, da sich die Magnetbetriebe in Randlage befinden. Der ZVB weist weiterhin fehlende Entwicklungsflächen innerhalb auf. Die bauliche Struktur innerhalb des Zentrums ist größtenteils durch historische Strukturen geprägt. Die Aufenthaltsqualität ist durch die städtebaulichen Barrieren B 62, Sieg und Bahntrassen und damit verbundene Verkehrsbelastungen und Funktionsunterbrechungen eingeschränkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die Ortsgemeinde Kirchen wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich erfüllt. Darüber hinaus erfüllt das Zentrum nur eine eingeschränkte Versorgung im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



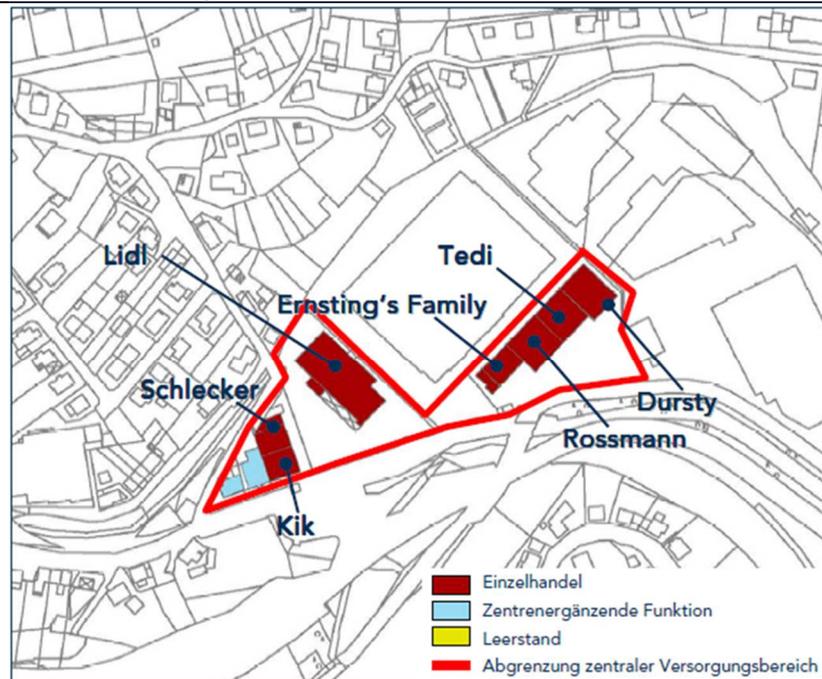
Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Kirchen.

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kirchen 2012, S. 74-78; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 13: Steckbrief Nahversorgungszentrum Jungenthaler Straße

Lage	
Verortung	Nordwestlich der Kirchner Innenstadt
Distanz zum Vorhaben	4,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Lediglich in westlicher und nordwestlicher Richtung an Wohnbebauung anschließend. Südlich befindet sich die L 280 als städtebauliche Barriere. Nördlich und östlich befinden sich Gewerbeflächen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot fokussiert sich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, v. a. auf Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus besteht ergänzend ein Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung). Als Magnetbetriebe am Standort fungieren die strukturprägenden Anbieter LIDL, Getränkemarkt Hoffmann und Rossmann sowie Kik. Weitere kleinflächige Betriebe und wenige zentrenergänzende Funktionen ergänzen das Angebot.
relevante Magnetbetriebe	LIDL, Getränke Hoffmann, Rossmann (< 300 m ² VKF), Kik
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist für den MIV über die L 280 (Jungenthaler Straße) gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Kircherhütte“ gewährleistet die ÖPNV-Anbindung des Standorts.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die baulichen Strukturen haben funktionalen Charakter und weisen keinerlei bauliche Besonderheiten auf. Insgesamt besteht eher geringe Aufenthaltsqualität durch stark versiegelte Flächen bzw. großzügige Parkplatzflächen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche wird angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Kirchen.

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Kirchen (Sieg) 2012, S. 78-80; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten (**Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren**) im Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen der Gemeinden im Untersuchungsraum sowie den kleineren Ortsgemeinden sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was v. a. auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Siedlungsbereichen zurückzuführen ist. Die Angebotsstrukturen in den zentralen Orten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Siedlungsbereiche bzw. Ortsgemeinden.
- Auch die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten **Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen** konzentrieren sich überwiegend in den Kernstädten (insbesondere Mittelzentren Betzdorf und Kirchen). Das Angebotsnetz ist im Untersuchungsraum jedoch deutlich weitmaschiger ausgeprägt.
- Der **Untersuchungsstandort** befindet sich perspektivisch innerhalb des ZVB IZ Betzdorf. Aktuell ist noch keine städtebaulich-funktionale Anbindung des Standortbereichs an bestehende Innenstadtlagen vorhanden. Eine solche Anbindung wird perspektivisch durch Entwicklung des EAW sichergestellt. Perspektivisch ist die Anbindung für den MIV über die K 106 und die L 288 avisiert. Die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist über eine geplante Bushaltestelle im nordöstlichen Bereich des Vorhabenstandortes wie auch eine direkte Anbindung an den Bahnhof Betzdorf geplant.
- Aus **quantitativer Sicht** ist für die untersuchungsrelevanten Sortimente festzuhalten, dass derzeit ausschließlich Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain festzustellen sind. Aus **qualitativer Sicht** ist festzuhalten, dass lediglich in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ansprechende Angebotsstrukturen (verschiedene Betriebstypen und Preisstufen) im Untersuchungsraum vertreten sind.
- Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und der Untersuchungsraum weisen eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 bzw. 97 (IfH 2022) sowie eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung auf (rd. - 0,8 %). In diesem Zusammenhang ist mit einem leicht eingeschränkten Pro-Kopf-Ausgabevolumen zu rechnen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter (Lebensmittelmärkte und sortimentspezifische Fachmärkte/Fachgeschäfte) ergeben werden.

5 Umsatzprognose für das Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten der Einzelbetriebe des Planvorhabens abgeleitet. Für die einzelnen Betriebe des Planvorhabens stehen dabei noch keine konkreten Betreiber fest.

Am Vorhabenstandort ist ein Lebensmittelmarkt in Form eines **Lebensmittelvollsortimenters** geplant. Lebensmittelsupermärkte der Betreiber REWE und EDEKA erzielen im Durchschnitt Flächenleistungen²⁵ i. H. v. rd. 4.390 bis rd. 5.130 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.533 m² bzw. rd. 1.293 m². Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für die Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben zunächst die durchschnittliche Flächenproduktivität des denkbar leistungstärksten Betreibers EDEKA zugrunde gelegt.

Des Weiteren wird eine Nutzungsoption für den avisierten Fachmarkt mit 800 m² in Form eines **Drogeriefachmarktes** geprüft. Angesichts des bereits bestehenden Drogeriefachmarktes des Betreibers dm innerhalb des ZVB IZ Betzdorf, ist für das Planvorhaben nicht davon auszugehen, dass dieser Betreiber das Vorhaben bespielt. Somit wird für die weiteren Berechnungen i. S. e. Worst Case-Ansatzes die Flächenproduktivität des verbleibenden Drogeriefachmarktbetreibers mit der höchsten bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität angenommen. Hierbei handelt es sich um den Betreiber Rossmann. Die durchschnittliche Flächenproduktivität²⁶ des Betreibers Rossmann beträgt rd. 5.822 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 603 m².

Eine zweite Nutzungsoption für den Fachmarkt mit 800 m² VKF stellt ein **Multisortimenter** dar. Zu den gängigen Betreibern eines solchen Marktes in der avisierten Größenordnung zählen u. a. Tedi, MäcGeiz oder Action.

Gemäß „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ der BBE erzielen **Bekleidungsfachmärkte** eine durchschnittliche Raumleistung zwischen 1.000 - 1.600 Euro/m² VKF und **Bekleidungsfachgeschäfte** zwischen 3.000 - 3.700 Euro (vgl. BBE 2020, S. 19). Dem zugrunde liegt eine durchschnittliche VKF von rd. 500 bzw. 100 m² (vgl. BBE 2020, S. 19).

Bei der Ableitung der im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

²⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

²⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und der Untersuchungsraum weisen eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 bzw. 97 (IfH 2022) auf.
- Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich eine **leicht negative Bevölkerungsprognose** i. H. v. „minus“ rd. 0,8 % für Ende 2026 (s. Tabelle 1).
- In den **untersuchungsrelevanten Sortimenten sind derzeit ausschließlich Kaufkraftabflüsse** aus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain festzustellen. Insbesondere in den Sortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung sind die Kaufkraftabflüsse durch das schwach ausgeprägte (strukturprägende) Angebot in der Verbandsgemeinde in Verbindung mit entsprechend hohen Online-Anteilen bedingt.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** in Betzdorf-Gebhardshain ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW)²⁷. Dabei ist angesichts einer Überausstattung im discountierten Segment insbesondere in diesem Segment ein gewisser Wettbewerb festzustellen. Darüber hinaus wird das Einzugsgebiet des projektierten Lebensmittelvollsortimenters des Planvorhabens angesichts der Nähe zu dem ebenfalls vollsortimentierten Wettbewerber REWE am Standort Kirchstraße insbesondere in westlicher Richtung eingeschränkt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des avisierten Marktes in nördlicher Richtung eine starke Einschränkung durch die Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB IZ Betzdorf sowie am Standort Wilhelmstraße. Somit ist für den Lebensmittelvollsortimenter ein ausgeprägter Wettbewerb am Standort gegeben.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** besteht angesichts der Nähe des Vorhabenstandortes zum bestehenden Drogeriefachmarkt dm innerhalb des ZVB IZ Betzdorf, welcher einen attraktiven Standort (Kopplungsstandort in Fachmarktlage) sowie über die B 62 eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweist, sowie aufgrund des weiteren Drogeriefachmarktes des Betreibers Rossmann und des strukturprägenden Angebotes des Kaufland-Marktes in der Nachbargemeinde Kirchen ein intensiver Wettbewerb.
- Das Angebot in den **weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten** konzentriert sich überwiegend auf die Stadt Betzdorf, wenngleich insgesamt ein nur geringes Angebot sowie wenige strukturprägende Fachmärkte in den einzelnen Sortimenten gegeben sind. Insbesondere das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird lediglich auf Randsortimentsflächen in Fachmärkten oder in kleinteiligen Fachgeschäften offeriert.

²⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

<p>Lebensmittelvollsortimenter</p> <p>In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain besteht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Zudem deuten die Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment auf einen ausgeprägten Wettbewerb im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes hin. Somit ist ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität von Lebensmittelsupermärkten anzunehmen.</p>	
<p>Drogeriefachmarkt</p> <p>Auch im Sortiment Drogeriewaren besteht am Vorhabenstandort ein ausgeprägter Wettbewerb. In Zusammenführung dieses Aspektes und der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ist ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität von Drogeriemärkten anzunehmen.</p>	
<p>Multisortimenter und Bekleidungsfachmarkt</p> <p>Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist sowohl im Sortiment Bekleidung als auch in den für einen Multisortimenter relevanten Sortimenten ein nur geringer Wettbewerbsdruck zu attestieren. Es ist folglich grundsätzlich davon auszugehen, dass sowohl ein Bekleidungsfachmarkt als auch ein Multisortimenter eine für den jeweiligen Betriebstyp überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen kann.</p>	

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich perspektivisch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches IZ Betzdorf auf dem EAW-Gelände südlich der Bahntrasse. Insgesamt profitieren die einzelnen Betriebe des Planvorhabens perspektivisch von Kopplungseffekten untereinander sowie mit den weiteren Angebotsstrukturen des ZVB IZ Betzdorf und von einem erwartbaren attraktiven Marktauftritt des gesamten Standortes.
- Der Standort des Planvorhabens weist perspektivisch eine gute MIV-Anbindung über die L 288 auf. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist perspektivisch unmittelbar nordöstlich durch einen geplanten Bushaltepunkt sowie eine direkte Anbindung an den Bahnhof Betzdorf gegeben.
- Die avisierte GVKF für den Lebensmittelvollsortimenter von 1.900 m² (inkl. Bäcker) liegt deutlich über der Durchschnittsgröße der gängigen, jedoch zumeist nicht mehr zeitgemäßen und eine Veränderung anstrebenden Betreiber, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegt. Die avisierte GVKF entspricht jedoch einer aktuell üblichen Markteintrittsgröße.

- Die avisierte GVKF für die Nutzungsoption eines Drogeriefachmarktes von 800 m² liegt deutlich über der Durchschnittsgröße des Betreibers Rossmann, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegt.

Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten sowie Drogeriefachmärkten. Die Märkte werden von zu erwartenden Kopplungseffekte der Betriebe des Planvorhabens untereinander sowie von der Nähe zu den Angebotsstrukturen des ZVB IZ Betzdorf profitieren. Angesichts der jeweils deutlich überdurchschnittlichen projektierten Verkaufsflächendimensionierung ist ein Absinken der Flächenleistungen im Vergleich zu den üblichen Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten anzunehmen.



Multisortimenter und Bekleidungsfachmarkt

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen ebenfalls grundsätzlichen Standortanforderungen von Bekleidungsfachmärkten oder Multisortimentern. Angesichts der zu erwartenden Kopplungseffekte der Betriebe am Vorhabenstandort bzw. mit den weiteren innerhalb des ZVB IZ Betzdorf verorteten Angebotsstrukturen ist bzgl. der standortspezifischen Rahmenbedingungen insgesamt von einer überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivitäten

Lebensmittelvollsortimenter

In der Zusammenführung der vorstehenden Argumente ist davon auszugehen, dass der projektierte Lebensmittelvollsortimenter eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **4.300 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **4.500 Euro/m² VKF** angenommen.

Drogeriefachmarkt (*Nutzungsoption*)

Angesichts der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain von rd. 96 (IfH 2022) ist grundsätzlich eine Reduktion einer realisierbaren Flächenleistung um rd. 4 % zu erwarten. Zusätzlich ist vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes im Vergleich zum Durchschnitt üblicher Betreiber eine Reduktion um rd. 25 % zu erwarten (800 m² vs. 603 m² VKF). In Summe dieser Aspekte wäre somit von einer Flächenleistung von rd. 4.130 Euro/m² VKF für den avisierten Markt auszugehen. Im Hinblick auf die Entwicklung des Vorhabenstandortes und der zu erwartenden Kopplungseffekte wird im Folgenden eine für den Drogeriemarkt unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. **4.500 Euro/m² VKF** angenommen. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **4.800 Euro/m² VKF** angenommen.

Bekleidungsfachmarkt (*Nutzungsoption*)

In der Zusammenführung der vorstehenden Argumente ist davon auszugehen, dass der projektierte Bekleidungsfachmarkt eine Flächenproduktivität von rd. **2.000 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **2.500 Euro/m² VKF** angenommen.

Multisortimenter (*Nutzungsoption*)

In der Zusammenführung der vorstehenden Argumente ist davon auszugehen, dass der projektierte Multisortimenter eine Flächenproduktivität von rd. **1.400 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **1.600 Euro/m² VKF** angenommen.

Weitere kleinteilige Nutzungen

Für das projektierte Bekleidungsfachgeschäft wird eine Flächenproduktivität von rd. **2.500 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **3.000 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den avisierten **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro pro Jahr angenommen. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro für den Bäcker angenommen.

Für die avisierte **Apotheke** wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 0,1 Mio. Euro angenommen. Das Sortiment pharmazeutische Artikel entzieht sich einer Einzelhandelssteuerung und wird somit hinsichtlich der Umsatzprognose des Betriebs nicht berücksichtigt.

Für den avisierten **Hörgeräteakustiker** wird kein einzelhandelsrelevanter Umsatz ausgewiesen, da sich das Angebot dieses Betriebs der Einzelhandelssteuerung entzieht.

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen zu erwartenden Umsätze der Einzelnen Sortimente aller Nutzungsvarianten des Planvorhabens dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Ladeneinheit Fachmarkt mit 800 m² VKF nur eine der drei dargestellten Nutzungsoptionen realisierbar ist. **Die Summe der dargestellten Umsätze entspricht somit nicht dem zu erwartenden Gesamtumsatz des Vorhabens.**

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten betriebs- und sortimentspezifischen Umsätze:

Tabelle 14: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case (inkl. Nutzungsvarianten, s. voranstehende Ausführungen)

Sortiment	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	4.500	7,3
Drogeriewaren		0,6
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,2 Mio. Euro)		0,5
Gesamt Lebensmittelvollsortimenter*		8,4
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4
Multisortimenter (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	0,1
Drogeriewaren		0,1
Bekleidung		0,2
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör		0,4
Baumarktsortiment		0,3
Gartenbedarf/Pflanzen		0,3
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,2 Mio. Euro)		0,3
Gesamt Multisortimenter		<i>nicht dargestellt, da es sich um die maximal zu prüfende VKF je Einzelsortiment handelt</i>
Drogeriefachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)		
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	0,5
Drogeriewaren		2,3
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,2 Mio. Euro)		0,9
Gesamt Drogeriefachmarkt*		3,8
Bekleidungsfachmarkt 400 m² (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)		
Bekleidung	2.500	1,0
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,1 Mio. Euro)		< 0,1
Gesamt Bekleidungsfachmarkt 400 m²*		1,0
Bekleidungsfachmarkt 250 m²		
Bekleidung	3.000	0,7
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,1 Mio. Euro)		< 0,1
Gesamt Bekleidungsfachmarkt 250 m²*		0,8
Apotheke		
Drogeriewaren	-	0,1

Fortsetzung Tabelle 14

Kiosk inkl. Poststelle		
Nahrungs- und Genussmittel		< 0,1
weitere Sortimente (Umsatz der Einzelsortimente < 0,1 Mio. Euro)	-	< 0,1
Gesamt Kiosk*		< 0,2
Durch Optionen maximal zu untersuchender Sortimentsumsatz		
Nahrungs- und Genussmittel		8,4
Drogeriewaren		3,1
Bekleidung		1,7
GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf		0,5
Baumarktsortiment		0,3
Gartenartikel/Pflanzen		0,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der höchste Umsatzanteil ist somit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (max. 8,4 Mio. Euro) sowie im Sortiment Drogeriewaren (max. 3,1 Mio. Euro) zu konstatieren.

Die weiteren, nicht aufgeführten Sortimente, welche im Zuge des Planvorhabens in den einzelnen Nutzungseinheiten offeriert werden, sind überwiegend Randsortimente mit relativ geringen Umsatzanteilen (jeweils max. 0,2 Mio. Euro). Angesichts des geringen Umsatzanteils in diesen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Regionalplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMEN-VORGABEN (ENTWURF EHK BETZDORF-GEBHARDSHAIN 2023)

Der Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 befindet sich noch im Entwurfsstadium, da die ehemaligen Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain zwischenzeitlich zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain fusioniert sind. Eine Einordnung des Planvorhabens in die beiden jeweiligen Einzelhandelskonzepte (EHK Betzdorf 2012 und EHK Gebhardshain 2013) erscheint sowohl aufgrund der Fusion der Verbandsgemeinden als auch aufgrund der zeitlichen Beschlüsse der jeweiligen Einzelhandelskonzepte wie auch durch die aktuelle Entwurfsfassung des gesamtverbandsgemeindlichen Einzelhandelskonzepts nicht zielführend. Somit wird das Planvorhaben in den aktuellen Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 eingeordnet.

Zum aktuellen Stand stehen in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung bereits die übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde weitestgehend fest, so dass das Planvorhaben anhand dieser geprüft und bewertet werden kann.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Die Revitalisierung des EAW stellt eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten und für die nächsten Jahrzehnte dar. Die wesentliche Zielstellung der Entwicklung des EAW ist die Umnutzung und Revitalisierung des EAW als neues innerstädtisches Quartier. Neben den geplanten Nutzungen wie betreutes Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsbau soll auch ein moderner und zeitgemäßer innerstädtischer Einzelhandelsstandort entstehen.

Da sich der Vorhabenstandort des EAW nach aktuellem Entwurfsstand im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf befindet, ist der Standort sowohl konzeptionell wie auch nach dem LEP IV Rheinland-Pfalz grundsätzlich zur Ansiedlung von großflächigen innenstadtrelevanten wie auch nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

geeignet, sofern hierdurch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden.

Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

1. Ziel Stärkung der Verbandsgemeinde	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung von Ergänzungsstandorten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen: mittelzentrale Versorgungsfunktion Betzdorf, grundzentrale Versorgungsfunktion Gebhardshain ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrum Betzdorf: Nahversorgungsstrukturen sichern, stärken und ggfs. ergänzen ▪ Grundzentrum Gebhardshain: Nahversorgung i. S. d. grundzentralen Versorgungsauftrags sichern und stärken ▪ Ergänzung und Ausbau der Nahversorgung an konzeptionell gewünschten Standorten ▪ Ortsgemeinden: ortsgemeindefest angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrum Betzdorf und Grundzentrum Gebhardshain: Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel (Gebhardshain max. 2.000 m² VKF gemäß Z57 LEP IV) ▪ Dabei restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung vermeiden ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel, Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.

Bezogen auf das Planvorhaben ist diesbezüglich festzuhalten:

1. Ziel: Stärkung der Verbandsgemeinde

- Durch die Entwicklung des EAW kann die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Betzdorf gesichert und gestärkt werden.
- Durch die Entwicklung des EAW kann die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Betzdorf wie auch der gesamten Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain gesichert und gestärkt werden.

2. Ziel: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- Die Einzelhandelsnutzungen des EAW sollen einen attraktiven Betriebstypen- sowie Betreibermix aufweisen und den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, um als Teil des Innenstadtzentrums Betzdorf einen wesentlichen Beitrag zu dessen Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähiger Ausrichtung zu leisten.
- In diesem Kontext sollen die perspektivischen Einzelhandelsnutzungen des EAW nicht die bestehenden Einzelhandelsnutzungen des Innenstadtzentrums Betzdorf duplizieren bzw. zu massiven Verlagerungen aus diesem in den Bereich des EAW führen. Vielmehr soll das EAW durch einen ausgewogenen sowie zielführenden Angebots- und Anbietermix einen wesentlichen Beitrag zur Angebotsdifferenzierung und zusätzlichen Frequenzen für den restlichen Bereich des Innenstadtzentrums Betzdorf führen.
- Diesbezüglich stehen die Betreiber der Projektentwicklung im engen fachlichen Austausch mit der Verwaltung und Politik der Stadt Betzdorf, um die genannten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, welche mit der Revitalisierung des EAW verwoben sind, zu erreichen.

- Durch das hier vorliegende Gutachten und dessen Untersuchungsdesign soll sichergestellt werden, dass in Bezug auf den Einzelhandel diese stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen erreicht werden. Durch die Betrachtung und Bewertung von gesetzten Vorhabenbestandteilen sowie potenziellen Nutzungsvarianten (s. Kapitel 3.4) und die Bewertung sowie Einschränkung zusätzlicher kleinflächiger Nutzungsoptionen (s. Kapitel 3.5) wird sichergestellt, dass im Bereich des EAW Einzelhandelsvorhaben umgesetzt werden können, durch die eine Stärkung des Innenstadtzentrums Betzdorf insgesamt erreicht werden kann.
- Insbesondere der geplante Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) entspricht – da im Innenstadtzentrum Betzdorf ein solcher bisher nicht angesiedelt ist – dem Ziel einer entsprechenden Bündelung von Nahversorgungsangeboten im ZVB.

3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) sowie die Nutzungsoption Drogeriefachmarkt tragen wesentlich dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen im Mittelzentrum Betzdorf zu stärken und – im Falle des Lebensmittelvollsortimenters – wesentlich zu ergänzen.
- Durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) wird zudem eine neue fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit im bisher unterversorgten Betzdorfer Kernstadtbereich südlich der Sieg bzw. Heller sowie für den Stadtteil Bruche erreicht.
- Negative Auswirkungen durch den Lebensmittelvollsortimenter auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum – mit Ausnahme der Ortsgemeinde Scheuerfeld – können gleichwohl ausgeschlossen werden (s. hierzu Kapitel 6.3). Ob durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im EAW eine konkrete Verschlechterung der Nahversorgung speziell in der Ortsgemeinde Scheuerfeld eintreten wird, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden (s. hierzu Ausführungen in Kapitel 6.3.1). Gleichwohl ist hier bzgl. der Revitalisierung des EAW als eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte des Mittelzentrums Stadt Betzdorf und einer nicht abschließend zu bewertenden Auswirkung auf die Nahversorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen.

Das Planvorhaben entspricht dem 1. und 2. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel des Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.

Bzgl. des 3. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziels ist darauf zu verweisen, dass mit dem Planvorhaben eine Sicherung, Stärkung und Differenzierung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Mittelzentrum Stadt Betzdorf einhergeht. Für den bisher unterversorgten Betzdorfer Kernstadtbereich südlich der Sieg bzw. Heller sowie für den Stadtteil Bruche wird eine fußläufige bzw. wohnungsnaher Nahversorgungsmöglichkeit geschaffen. Diesen Aspekten steht eine ggf. eintretende Verschlechterung bzw. Einschränkung der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld gegenüber.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026 i. S. d. Worst Case-Ansatzes ohne die Entwicklung des Kaufkraftvolumens der einzelnen Branchen (s. Kapitel 2).

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der Pendlerverflechtungen – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

In den untersuchungsrelevanten Sortimenten **Drogeriewaren, Baumarktsortiment** und **Gartenbedarf/Pflanzen** wird dieser „Streuumsatz“ mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Aufgrund der geringeren Angebotsstrukturen in den Sortimenten **GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör** und **Bekleidung** sowie der daraus resultierenden höheren Strahlkraft wie auch der Rückbindungsmöglichkeit des zu untersuchenden Vorhabens (Multisortimenter bzw. Bekleidungsfachmarkt) bisher aus dem Untersuchungsraum abfließender Kaufkraft (u. a. in die regional ausstrahlenden Mittel- und Oberzentren wie auch den Online-Handel aufgrund fehlender Angebotsstrukturen) wird hier ein jeweils höherer Streuzufluss i. H. v. 20 % bzw. 30 % angenommen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen:

Vor dem Hintergrund der Vorhabenrealisierung auf dem EAW-Gelände und einer zu erwartenden Wettbewerbsintensivierung für den bestehenden Lebensmittel-supermarkt REWE in der Ortsgemeinde Scheuerfeld ist aus fachgutachterlicher Perspektive nicht abzusehen, ob der REWE in Scheuerfeld²⁸ aufgrund der Wettbewerbsintensivierung am Markt verbleibt oder abgehen wird. Bzgl. des REWE-Marktes in Scheuerfeld ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass dieser bzgl. seiner Dimensionierung und Ausprägung nicht mehr den aktuell gängigen Marktanforderungen entspricht. Somit ist grundsätzlich auch unabhängig vom Vorhaben EAW ein Betriebsabgang des REWE Scheuerfeld denkbar. Aus diesem Grund erfolgt nachfolgend eine Untersuchung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel in zwei Varianten:

- **Variante 1:** Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters des Planvorhabens unter Berücksichtigung Bestand im Status Quo
- **Variante 2:** Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters des Planvorhabens ohne Bestandsmarkt REWE Standort Scheuerfeld

²⁸ Vor dem Hintergrund der projektierten Entwicklung des EAW Betzdorf ist aktuell noch nicht abschließend absehbar, ob der REWE-Markt an der Kirchstraße als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird. Daher wird dieser Standort im Folgenden als Standort Scheuerfeld bezeichnet.

In **Variante 2** ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens als dann nächstgelegener strukturprägender Lebensmittelmarkt für die Ortsgemeinde Scheuerfeld (und eingeschränkt Wallmenroth) einen gewissen Anteil des Umsatzes des vom Markt abgegangenen REWE-Marktes binden kann. Es wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben rd. 70 % des Bestandsumsatzes des REWE-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können. Dies entspricht einem Umsatz von rd. 3,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – dieser Umsatzanteil stellt sich sodann als umverteilungsneutral für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums dar. Die restlichen 30 % des Bestandsumsatzes des REWE-Marktes Scheuerfeld werden durch die weiteren Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums (zurück-)gebunden (insbesondere: LIDL Wilhelmstraße, NETTO Marken-Discount und ALDI Süd innerhalb des ZVB IZ Betzdorf und REWE Kirchner Straße). Dies wurde im Berechnungsmodell von Variante 2 entsprechend berücksichtigt.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen sowie Sortimenten wie folgt dar:

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens in Variante 1 (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	14,2	1,4	10
	ZVB OZ Gebhardshain	13,2	0,4	3
	sonstige Lagen	38,4	5,4	14
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	20,4	0,6	3
	NVZ Jungenthaler Straße	8,1	0,1	2
	sonstige Lagen	< 7,0	0,1	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,4	
GESAMT** (Worst Case)		100,8	8,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in **Variante 1** von max. rd. 8,4 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens in Variante 2 (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	14,7	1,1	8
	ZVB OZ Gebhardshain	13,0	0,3	2
	sonstige Lagen**	34,6	2,9	8
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	20,4	0,5	2
	NVZ Jungenthaler Straße	8,1	0,1	1
	sonstige Lagen	< 7,0	0,1	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,4		
Zusätzliche Rückbindung REWE Scheuerfeld		3,1		
GESAMT*** (Worst Case)		97,2	8,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** ohne REWE Scheuerfeld; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in **Variante 2** von max. rd. 8,4 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Umsatzrückbindung des REWE Marktes Scheuerfeld sind in dieser Variante wirksame Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4,9 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	5,9	1,5	> 20
	ZVB OZ Gebhardshain	1,1	**	**
	sonstige Lagen	3,3	0,8	> 20
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	2,2	0,2	7
	NVZ Jungenthaler Straße	2,3	0,2	8
	sonstige Lagen	< 1,0	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
GESAMT*** (Worst Case)		15,4	3,1	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. rd. 3,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	8,0	0,9	12
	ZVB OZ Gebhardshain	< 0,2	**	**
	sonstige Lagen	1,1	0,1	5
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	1,6	0,1	7
	NVZ Jungenthaler Straße	1,2	0,1	6
	sonstige Lagen	< 0,2	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 30 % des Vorhabenumsatzes		0,5		
GESAMT*** (Worst Case)		12,2	1,7	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung von max. rd. 1,7 Mio. Euro, davon 70 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	0,4	**	**
	ZVB OZ Gebhardshain	0,3	**	**
	sonstige Lagen	1,3	0,3	> 20
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	0,3	**	**
	NVZ Jungenthaler Straße	0,3	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 20 % des Vorhabenumsatzes		0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		2,6	0,5	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör von max. rd. 0,5 Mio. Euro, davon 80 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	0,1	**	**
	ZVB OZ Gebhardshain	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	10,4	0,2	2
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	< 0,1	**	**
	NVZ Jungenthaler Straße	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		10,6	0,3	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Baumarktsortiment von max. rd. 0,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment Gartenbedarf/Pflanzen (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
VG Betzdorf-Gebhardshain	ZVB IZ Betzdorf*	0,1	**	**
	ZVB OZ Gebhardshain	0,4	**	**
	sonstige Lagen	3,3	0,3	8
Kirchen	ZVB HZ Kirchen	0,2	**	**
	NVZ Jungenthaler Straße	< 0,1	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		4,1	0,3	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021 und 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Gartenbedarf/Pflanzen von max. rd. 0,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

6.3.1 Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Da die dargestellten maximalen Umsatzumverteilungen sich durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens ergeben, die GVKF des Planvorhabens aber auf 3.420 m² gedeckelt ist und dadurch eben nicht alle Nutzungsoptionen im Planvorhaben umgesetzt werden können, werden die nachfolgend dargestellten max. absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den verschiedenen untersuchungsrelevanten Sortimenten niemals in Gänze für die verschiedenen Lagebereiche des Untersuchungsraums wirksam.

Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB IZ Betzdorf

Für die Bestandsstrukturen im ZVB IZ Betzdorf ergeben sich folgende maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens:

- **Nahrungs- und Genussmittel:**
 - Variante 1:** max. 1,4 Mio. Euro / max. 10 %
 - Variante 2:** max. 1,1 Mio. Euro / max. 8 %
- **Drogeriewaren:** max. 1,5 Mio. Euro / über 20 %
- **Bekleidung:** max. 0,9 Mio. Euro / max. 12 %
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen:** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe

Die dargestellten maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens werden insbesondere gegenüber den Bestandsstrukturen des durch Fachmarktbesatz geprägten Standortbereichs an der Wilhelmstraße (B 62) innerhalb des ZVB IZ Betzdorf wirksam. Der Standortbereich profitiert von Kopplungsvorteilen durch die verschiedenen Angebotsstrukturen (u. a. ALDI Süd, NETTO Marken-Discount, dm, Kik, Schuh Mann) sowie am Standort angesiedelte zentrenergänzenden Funktionen. Der Standortbereich und die Märkte verfügen durch die unmittelbare Anbindung an die B 62 über eine sehr gute MIV- sowie eine gute ÖPNV-Anbindung, wodurch sie für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut erreichbar sind und auch mit relativ hohen Streukundenanteilen zu rechnen ist.

Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren **in beiden Varianten** insbesondere die am Kopplungsstandort ansässigen, systemähnlichen Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und NETTO Marken-Discount als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB in diesem Sortimentsbereich. Die betroffenen Märkte fungieren als wichtige Magnetbetriebe sowie Frequenzbringer für den ZVB IZ Betzdorf. Bei den beiden Märkten handelt es sich um zum Planvorhaben differente Betreiber bzw. Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter) mit z. T. differentem Angebotsspektrum. Insbesondere in **Variante 1** des Planvorhabens ist hinsichtlich der einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen eine gewisse Wettbewerbsintensivierung zu erwarten. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Standortvorteile der beiden Betriebe (Kopplungslage, dementsprechend nennenswerte Standortfrequenz, Streukundenanteile aufgrund der Lage an der B 62 sowie differente Betriebsform) ist eine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung der beiden Märkte in beiden Varianten des Planvorhabens nicht zu erwarten, wenngleich mit einer Wettbewerbsverschärfung zu rechnen ist.

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

Die Umsatzumverteilungen im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren insbesondere den am Kopplungsstandort angesiedelten strukturprägenden Anbieter dm sowie nachgeordnet die entsprechenden Randsortimentsangebote der beiden ebenfalls dort verorteten Lebensmitteldiscounter. Der dm profitiert von seiner Lage am Kopplungsstandort. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort ist von einer wesentlichen Überschneidung der Einzugsgebiete des dm und des optionalen Drogeriefachmarkts des Planvorhabens auszugehen. Im Zuge der Ansiedlung eines attraktiven Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort ist somit eine

gewisse Frequenzverschiebung in Richtung des Planvorhabens zu erwarten, so dass für den systemgleichen Drogeriemarkt dm eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung eintreten wird. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden, vorhabeninduzierten Auswirkungen auf den dm-Markt sowie eines insgesamt deutlich intensivierten Wettbewerbs ist es fraglich, ob beide Betriebe (dm und optionaler Drogeriefachmarkt des Planvorhabens) mittelfristig absatzwirtschaftlich tragbar wären. Eine Betriebsaufgabe des bestehenden dm wäre angesichts seiner überdurchschnittlichen Lagegunst (verkehrliche Erreichbarkeit, Kopplungseffekte) absehbar nicht zu erwarten. Da für den in einer Nutzungsoption projektierten Drogeriefachmarkt bereits eine für den Betreiber Rossmann deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung anzunehmen ist, wäre somit voraussichtlich eher der Markt des Planvorhabens nicht mittelfristig absatzwirtschaftlich tragfähig. Angesichts der angeführten Aspekte ist eine vorhabenbedingte Marktaufgabe des dm nicht zu erwarten.

Im Fall einer Verlagerung des dm-Marktes an den Vorhabenstandort würden sich die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen um ein erhebliches Maß reduzieren. Angesichts der sehr verkehrsgünstigen Lage des Bestandesobjektes innerhalb des ZVB IZ Betzdorf an dem attraktiven Kopplungsstandort an der B 62 wäre im Fall einer Verlagerung des dm für die Immobilie keine Nachnutzungsproblematik in Form eines drohenden Leerstandes zu erwarten.

Hinsichtlich der Umsatzumverteilungen für die betroffenen Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen eher geringen Anteil des Gesamtumsatzes der Märkte ausmacht (rd. 10 % des Gesamtumsatzes und somit Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz von deutlich unter 5 %).

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

Die Umsatzumverteilungen im **Sortiment Bekleidung** werden insbesondere die strukturprägenden Fachgeschäfte/-märkte Burghaus, Mode Eufinger und Kik, den in räumlicher Nähe verorteten Ernsting's Family sowie deutlich nachrangig zahlreiche kleinteilige Anbieter bzw. Fachmärkte, welche das Sortiment Bekleidung im Randsortiment offerieren, tangieren. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Anbieter im ZVB profitieren i. d. R. aktuell von Kopplungsvorteilen an ihrem jeweiligen Standort sowie von einer verkehrlich sehr guten Erreichbarkeit über die B 62 bzw. die L 280.
- Für die Nutzungsoption Bekleidungsfachmarkt wird seitens des Vorhabenträgers ein qualitativ hochwertiges Angebot im Sortiment Bekleidung angestrebt, welches die in diesem Segment in Betzdorf nur eingeschränkt bestehenden Angebotsstrukturen wesentlich ergänzen kann. Diese Nutzungsoption ist somit nicht direkt vergleichbar mit den filialisierten Standard-Angeboten, welche in Betzdorf wie auch im Umland vertreten sind (u. a. Kik, Takko, Ernsting's Family). Die nächsten entsprechenden qualitativen Angebote sind vorrangig in den größeren Städten (u. a. Siegen, Bonn, Köln, Montabaur, Koblenz) vorzufinden, deren Einzugsbereiche bis nach Betzdorf ausstrahlen.

- Derzeit besteht in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ein deutlich unterdurchschnittliches Angebot im Sortiment Bekleidung (Zentralität rd. 71 %). Durch das Planvorhaben und insbesondere die Nutzungsoption eines Bekleidungsfachmarktes (400 m² VKF) kann eine Kaufkraft-Rückbindung von den Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums (v. a. die voranstehend genannten) wie auch vom Online-Handel erfolgen, die derzeit wesentlich für den Kaufkraftabfluss in Verbindung mit fehlenden eigenständigen Angebotsstrukturen verantwortlich zeichnen. Insbesondere der Bekleidungsfachmarkt kann perspektivisch zu einer quantitativen und auch qualitativen Aufwertung des ZVB IZ Betzdorf hinsichtlich des Angebotsspektrums im Sortiment Bekleidung beitragen. Die Angebotsstrukturen in den umliegenden Kommunen weisen überwiegend ein filialisiertes Angebot auf (z. B. Kik, Takko, Ernsting's Family) und stehen damit nur bedingt im Wettbewerb mit dem avisierten Bekleidungsfachmarkt.
- Der Betreiber **Ernsting's Family** in Betzdorf hat bekundet, seinen aktuellen Standort in Betzdorf aufgeben zu wollen und zeigt sich somit abwanderungswillig. Daher ist eine Verlagerung des Betriebs Ernsting's Family in das Planvorhaben (Ladeneinheit mit 250 m²) aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich erstrebenswert. Hierdurch kann dessen Angebot in Betzdorf gehalten und ausgebaut werden, was sich grundsätzlich positiv auf den Betriebstypenmix und die Angebotsstrukturen von Betzdorf auswirken würde. Seitens der Vorhabenträger wird die Verlagerung des abwanderungs- und schließungswilligen Ernsting's Family in das Planvorhaben angestrebt. Im Fall eines Marktabgangs bzw. einer Verlagerung des Ernsting's Family würden sich die zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich reduzieren.
- Vor dem Hintergrund der als allenfalls moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen auf die betroffenen Betriebe sowie hinsichtlich der – unabhängig vom Planvorhaben – zu erwartenden Marktaufgabe des Ernsting's Family sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen weiterer Betriebe zu erwarten.

In den Sortimenten **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen des ZVB IZ Betzdorf aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

In der Summe der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB IZ Betzdorf kann zwar insbesondere eine Wettbewerbsintensivierung für den Kopplungsstandort Wilhelmsstraße festgestellt werden, grundsätzlich ist aber nicht von negativen Auswirkungen in Form Marktaufgaben/-umstrukturierungen für die einzelnen städtebauliche Lagen des ZVB IZ Betzdorf auszugehen²⁹.

²⁹ Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Lage des Planvorhabens innerhalb des ZVB IZ Betzdorf per se keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich sind bzw. es zu keinem Kaufkraftabzug aus dem zentralen Versorgungsbereich kommen kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg - Beschluss vom 17.12.2014 - 10 N 66.12).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Betzdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB OZ Gebhardshain

Für die Bestandsstrukturen im ZVB OZ Gebhardshain ergeben sich folgende maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens:

- **Nahrungs- und Genussmittel:**
 - Variante 1:** max. 0,4 Mio. Euro / max. 3 %
 - Variante 2:** max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 %
- **Drogeriewaren, Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen:** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe

Die dargestellten maximalen Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren in beiden Varianten insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt REWE sowie die Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount und Norma. Diese Märkte stellen wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den ZVB dar und profitieren von den Kopplungsvorteilen untereinander am Standort. Sie übernehmen eine bedeutende Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung insbesondere in den südlichen Siedlungslagen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort und nur einer marginalen bzw. keiner Überschneidung deren Einzugsgebiet mit dem des Planvorhabens ergibt sich nur eine sehr geringen Wettbewerbsverschärfung. Angesichts der monetär sowie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

In den Sortimenten **Drogeriewaren, Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB OZ Gebhardshain aus, sodass ebenfalls keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

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

Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren

Vom Planvorhaben gehen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** in **Variante 1** des Planvorhabens Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 5,4 Mio. Euro bzw. max. 14 % und in **Variante 2** des Planvorhabens max. 2,9 Mio. Euro bzw. max.

8 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain aus. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. über 20 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Betzdorf-Gebhardshain induziert.

- Diese tangieren in **Variante 1** v. a. die systemgleichen Lebensmittelsupermärkte REWE an den Standorten Scheuerfeld und Kirchener Straße, den Lebensmitteldiscounter LIDL an der Wilhelmstraße und deutlich nachrangig die in den Ortsgemeinden Elkenroth und Alsdorf verorteten Märkte REWE und Norma.
- Diese tangieren in **Variante 2** v. a. den systemgleichen Lebensmittelsupermarkt REWE an der Kirchener Straße, den Lebensmitteldiscounter LIDL an der Wilhelmstraße und deutlich nachrangig die in den Ortsgemeinden Elkenroth und Alsdorf verorteten Märkte REWE und Norma.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind in **Variante 1** nicht auszuschließen:

- Aufgrund der räumlichen Nähe des **REWE am Standort Scheuerfeld** sowie der Vergleichbarkeit zum projektierten Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens ist in **Variante 1** mit signifikanten Umsatzumverteilungen von über 45 % für diesen Markt zu rechnen. Dies deutet in dieser Variante auf eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung für den betroffenen Markt hin. Das Einzugsgebiet des REWE weist eine deutliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf, welches angesichts der quantitativen sowie qualitativen Ausstattung am Vorhabenstandort perspektivisch über eine deutlich größere Strahlkraft verfügt als der Solitärstandort REWE in Scheuerfeld. Der REWE befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, ist jedoch aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie des nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts nicht marktgerecht sowie nicht zukunftsfähig aufgestellt. Im Hinblick auf die hohen einzelbetrieblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist mittel- bis langfristig in **Variante 1** eine Marktaufgabe des REWE am Standort Scheuerfeld zu erwarten.
- Mit einer zu erwartenden Marktaufgabe des **REWE am Standort Scheuerfeld** geht insbesondere eine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld einher, da im Zuge einer Marktaufgabe in dieser Ortsgemeinde keine fußläufige Nahversorgung mehr gegeben wäre. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort derzeit bereits überwiegend durch Autokunden aufgesucht wird³⁰ und einen eher untergeordneten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung (lediglich aus dem direktem Umfeld) leistet. Im Fall eines Marktabgangs des REWE am Standort Scheuerfeld kann die Versorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld durch das Planvorhaben gewährleistet werden, wenngleich mit einer leicht erhöhten PKW-Fahrzeit von zusätzlich rd. 2 bis 4 Minuten (je nach Tageszeit und Verkehrsaufkommen). Da grundsätzlich eine hohe Ausrichtung

³⁰ Topografische Lage: erhöhte Lage gegenüber den wesentlichen Wohnsiedlungsbereichen in Scheuerfeld und im Betzdorfer Stadtteil Bruche. Entfernung: wesentliche Wohnsiedlungsbereichen in Scheuerfeld und im Betzdorfer Stadtteil Bruche weisen bereits deutliche Entfernung zum REWE-Markt auf (rd. 500 - 1.300 m).

aus Scheuerfeld auf das Innenstadtzentrum Betzdorf besteht (Einzelhandelsangebot, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsangebot, Arbeitsplatz, Verkehrshub etc.), kann der Versorgungseinkauf am Planvorhaben somit in Teilen perspektivisch in Kopplung erfolgen. Durch die angestrebte Anbindung des Vorhabenstandorts an das Netz des ÖPNV wird auch die ÖPNV-Erreichbarkeit aus Scheuerfeld und Bruche gewährleistet.

- Eine nahversorgungsbezogene Nachnutzung des **REWE am Standort Scheuerfeld** wäre nach Marktabgang des REWE in einem verringerten Umfang grundsätzlich möglich (z. B. durch einen Discounter oder kleineren Nahversorgungsladen) – diese Option kann aber aufgrund diverser aus fachgutachterlicher Perspektive nicht absehbaren Aspekte (u. a. Eigentumsverhältnisse bzw. Vermietungsbereitschaft, Standortbewertung durch Marktakteure etc.) im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend bewertet werden.
- Angesichts der Vergleichbarkeit des **REWE-Marktes an der Kirchener Straße in der Ortsgemeinde Struthof** mit dem Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens ist für diesen Markt **in beiden Varianten** des Planvorhabens mit signifikanten Umsatzumverteilungen zu rechnen. In **Variante 2** des Planvorhabens sind jedoch geringere absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten als in **Variante 1**. Der REWE profitiert an seinem Standort von Synergieeffekten mit den weiteren am Fachmarktstandort verorteten Einzelhandelsstrukturen (JYSK, Fressnapf Zoofachmarkt, Gartencenter). Zudem weist der Markt eine sehr gute Erreichbarkeit über die B 62 (auch aus der Nachbarstadt Kirchen) auf. Angesichts der starken Frequentierung der B 62 ist anzunehmen, dass der Markt u. a. von Kopplungseinkäufen profitiert, da insbesondere davon auszugehen ist, dass Pendler ihren Versorgungseinkauf auf dem Arbeitsweg erledigen. Angesichts der aufgeführten Aspekte ist davon auszugehen, dass der REWE die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen **in beiden Varianten** verkraften wird.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des **LIDL an der Wilhelmstraße** nordwestlich des Vorhabenstandortes, welcher über die Industriestraße sowie die B 62 aus dem Betzdorfer Stadtteil Bruche gut erreichbar ist, ist für diesen Markt in beiden Varianten des Planvorhabens eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung anzunehmen. In **Variante 1** des Planvorhabens ist für den Markt aufgrund des deutlich intensivierten Wettbewerbs mit signifikant höheren einzelbetrieblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen. In **Variante 2** hingegen kann der Markt absehbar einen Teil des durch den Marktabgang des REWE Scheuerfelds freigesetzten Umsatzes binden, wodurch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **Variante 2** leicht abgemildert werden. Der LIDL-Markt profitiert an seinem Standort von einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 62 insbesondere aus westlicher Richtung. Zudem profitiert der LIDL-Markt von Kopplungsbeziehungen zu umliegenden Fachmärkten (u. a. Getränkemarkt, Möbelhaus). Der LIDL weist eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung sowie ein modernes Erscheinungsbild auf. Bei dem LIDL-Markt handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter LIDL und somit um einen

zum Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens differenten Betriebstyp mit z. T. differentem Angebotsspektrum. Angesichts der aufgeführten Aspekte ist davon auszugehen, dass der LIDL die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen **in beiden Varianten** verkraften wird.

- Angesichts der großen Entfernung der weiteren Märkte (**REWE** in Elkenroth und **Norma** in Alsdorf) zum Planvorhaben besteht keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche der betroffenen Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Es ergeben sich für diese Märkte nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen.

Negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere für die Ortsgemeinde Scheuerfeld angesichts der erheblichen Wettbewerbsintensivierung für den REWE am Standort Scheuerfeld (zu erwartende Marktschließung) in **Variante 1** zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird es durch **Variante 1** zu einer Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung und somit zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kommen. Gleichwohl gilt es hierbei zwischen einer **Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld** und **folgenden Aspekten abzuwägen**:

- Das **Planvorhaben** und der darin geplante **Lebensmittelvollsortimenter** sind Teil eines der **bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der Stadt Betzdorf** (Mittelzentrum) der letzten und für die nächsten Jahrzehnte.
- Der **Vorhabenstandort ist im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf gelegen**. Das Planvorhaben – mit dem wesentlichen Anker Lebensmittelvollsortimenter – wird einen **wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähigen Ausrichtung des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf** leisten.
- Durch den geplanten **Lebensmittelvollsortimenter** wird in den **Betzdorfer Kernstadtbereichen südlich der Sieg bzw. Heller** überhaupt erst die **Möglichkeit einer fußläufigen und wohnungsnahen Nahversorgung geschaffen**, da in diesem Bereich der Betzdorfer Kernstadt wie auch im Stadtteil Bruche kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt ist.
- Die **(Nah-)Versorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld kann perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet werden**, eine nahversorgungsbezogene Nachnutzung des Standorts REWE Scheuerfeld wäre zudem weitergehend zu prüfen.

In **Variante 2 des Planvorhabens** sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Bekleidung

Im Sortiment **Bekleidung** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain induziert.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Bekleidungsfachmarkt Kik in der Ortsgemeinde Alsdorf, Lebensmittelmärkte, welche das Sortiment Bekleidung auf Randsortimentsflächen offerieren, sowie kleinteilige Anbieter tangieren.

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

- Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen auf den Anbieter **Kik** sind als monetär sowie prozentual sehr gering zu bewerten.
- Der Sortimentsbereich wird in den weiteren betroffenen Betrieben lediglich auf untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass nur sehr geringe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lage der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ergeben sich in den voranstehend genannten Sortimenten folgende maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens:

- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör:** max. 0,3 Mio. Euro / über 20 %
- **Baumarktsortiment:** max. 0,2 Mio. Euro / max. 2 %
- **Gartenbedarf/Pflanzen:** max. 0,3 Mio. Euro / max. 8 %

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Multisortimenter **Centershop** sowie den **Hagebaumarkt** und deutlich nachrangig weitere Betriebe, welche die Sortimente auf Randsortimentsflächen offerieren, tangieren.

Der Multisortimenter **Centershop** profitiert an seinem Standort von einer guten verkehrlichen Anbindung über die L 288. Bei dem Markt handelt es sich um einen langjährig etablierten Multisortimenter, welcher ein breites Angebotsspektrum in diversen Sortimenten offeriert. Gleichwohl wird sich für den Betrieb aufgrund der systemgleichen Ausrichtung zum optionalen Multisortimenter eine deutliche Wettbewerbsverschärfung ergeben. Aufgrund der systemgleichen Ausrichtung des Centershops zum optionalen Multisortimenter sowie der Summe der einzelbetrieblichen Auswirkungen in allen drei genannten Sortimenten (wie auch den hier nicht tiefgehend untersuchten Sortimenten) kann eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Centershops nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da sich der Betrieb jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in einer städtebaulich nicht schützenswerten Lage befindet und diesem zudem keine Nahversorgungsfunktion zukommt, wäre eine Betriebsaufgabe ohne städtebauliche Konsequenzen. Zudem würden sich auch keine versorgungsstrukturelle Konsequenzen ergeben, da die Versorgung durch den optionalen Multisortimenter im ZVB IZ Betzdorf – und damit in städtebaulich-funktionaler Sicht gewünschte Lage – mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen gesichert wäre.

Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den **Hagebaumarkt** sind wie folgt zu werten: Der **Hagebaumarkt** weist als Baumarkt ein deutlich umfassenderes, breiteres und tieferes **Baumarktsortiment** auf als der optionale Multisortimenter. Die Sortimente **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** und **Gartenbedarf/Pflanzen** werden im Hagebaumarkt auf untergeordneter Verkaufsfläche als Rand- bzw. Nebensortiment angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz). Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den **Hagebaumarkt** erreichen in allen drei Sortimenten nur sehr geringe monetäre wie auch prozentuale Umsatzumverteilungen, anhand derer keinerlei Umstrukturierung des Betriebs zu erwarten ist.

Die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen weiterer betroffener Märkte sind monetär und prozentual als sehr gering zu bezeichnen.

Somit sind in der Zusammenschau städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere für die Ortsgemeinde Scheuerfeld angesichts der erheblichen Wettbewerbsintensivierung für den REWE am Standort Scheuerfeld (zu erwartende Marktschließung) in Variante 1 des Planvorhabens zu erwarten. Gleichwohl gilt es hierbei zwischen einer zukunftsgerichteten Entwicklung im ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum), einer Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Kernstadtbereich von Betzdorf sowie im Stadtteil Bruche und der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen.

In Variante 2 der Prüfung des Lebensmittelvollsortimenters sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch auf die integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nicht zu erwarten.

Anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der weiteren untersuchten Sortimenten bzw. Ansiedlungsvorhaben und Nutzungsoptionen des Planvorhabens sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch auf die integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nicht zu erwarten.

6.3.2 Verbandsgemeinde Kirchen

Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB HZ Kirchen

Für die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Kirchen ergeben sich folgende maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens:

- **Nahrungs- und Genussmittel:**
Untersuchungsvariante 1: max. 0,6 Mio. Euro / max. 3 %
Untersuchungsvariante 2: max. 0,5 Mio. Euro / max. 2 %
- **Drogeriewaren:** max. 0,2 Mio. Euro / max. 7%
- **Bekleidung:** max. 0,1 Mio. Euro / max. 7 %
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen:** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe

Die dargestellten maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens werden insbesondere gegenüber den Bestandsstrukturen an der Siegstraße (Fachmarkttagglomeration mit u. a. Kaufland, Takko, Deichmann) als Teil des ZVB HZ Kirchen wirksam. Der Standortbereich weist durch seine Ausprägung Kopplungseffekte – neben dem Einzelhandel auch mit Dienstleistungsangeboten – auf und verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit Anfahrbarkeit von der B 62. Der Standortbereich weist durch seine Ausprägung eine Strahlkraft auf, welche deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht.

Die Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden dabei insbesondere gegenüber dem **Verbrauchermarkt Kaufland** wirksam. Der Verbrauchermarkt stellt sich gegenwärtig als modern und leistungsfähig dar und verfügt über Kopplungseffekte mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben am Standortbereich Siegstraße. Der Markt weist angesichts seiner Ausprägung sowie der verkehrsgünstigen Lage ein Einzugsgebiet und eine Strahlkraft auf, welche deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist kein Marktabgang oder -umstrukturierung des Verbrauchermarkts zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung werden vorrangig den **Bekleidungsfachmarkt Takko** am Standortbereich Siegstraße tangieren. Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung sind für diesen angesichts der einzelbetrieblich monetär sowie prozentual als gering zu bewertenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB HZ Kirchen aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

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

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

NVZ Jungenthaler Straße

Für die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Jungenthaler Straße ergeben sich folgende maximalen Umsatzumverteilungen durch die verschiedenen Nutzungsoptionen des Planvorhabens:

- **Nahrungs- und Genussmittel:**
 - Untersuchungsvariante 1:** max. 0,1 Mio. Euro / max. 2 %
 - Untersuchungsvariante 2:** max. 0,1 Mio. Euro / max. 1 %
- **Drogeriewaren:** max. 0,2 Mio. Euro / max. 8 %
- **Bekleidung:** max. 0,1 Mio. Euro / max. 6 %
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen:** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe

Der **ZVB NVZ Jungenthaler Straße** ist im Wesentlichen durch Betriebe in Fachmarktausprägung besetzt (LIDL, Rossmann, Kik, Ernsting's Family). Dem NVZ Jungenthaler Straße kommt insbesondere eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereich der Kernstadt Kirchen (Sieg) zu. Die Betriebe des NVZ profitieren durch die Ausprägung als Fachmarktstandort von Kopplungsbeziehungen untereinander. Angesichts der großen Entfernung des NVZ zum Planvorhaben sowie der topographischen Gegebenheiten bestehen keine wesentliche Überschneidungen der Einzugsbereiche der im NVZ angesiedelten Betriebe mit dem Planvorhaben. Vor diesem Hintergrund sind die geringen bzw. moderaten monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung als wettbewerblich einzuordnen, wesentlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Jungenthaler Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Kirchen

Durch das Planvorhaben werden lediglich im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sowohl in **Variante 1** als auch in **Variante 2** des Planvorhabens Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Kirchen induziert. Diese tangieren v. a. den **Lebensmitteldiscounter ALDI Süd** am Standort Im Rußloch. Angesichts der großen Entfernung des ALDI Süd zum Planvorhaben sowie der topographischen Gegebenheiten besteht keine wesentliche Überschneidung des Einzugsbereiches des betroffenen Marktes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Angesichts der sehr geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den ALDI Süd sind für diesen negative Auswirkungen wie Marktaufgab-/umstrukturierungen auszuschließen.

In den Sortimenten **Drogeriewaren, Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Baumarktsortiment und Gartenbedarf/Pflanzen** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die sonstigen

Lagen in der Verbandsgemeinde Kirchen aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **sonstigen Lagen in der Verbandsgemeinde Kirchen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchten Sortimenten bzw. Ansiedlungsvorhaben und Nutzungsoptionen des Planvorhabens sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch auf die integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Kirchen nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP IV RHEINLAND-PFALZ)

Die Kongruenz des Planvorhabens zu den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 ist besonders unter den Aspekten der Ziele 57, 58 und 60 desselben zu prüfen und zu bewerten.

[Z 57] „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. [...] (LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96).

Bezüglich Z 57 ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich in der gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Betzdorf (vgl. RROP Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 13).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 57 (Zentralitätsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

[Z 58] „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen“ (LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96).

Bezüglich Z 58 ist folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens ist perspektivisch vollumfänglich innerhalb des gemäß Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 ausgewiesenen ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf verortet (s. Kapitel 3.2).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

[Z 60] „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten“. (LEP IV Rheinland-Pfalz, S. 96).

Bezüglich Z 60 ist folgendes festzuhalten:

- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) macht deutlich, dass durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) weder in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain noch in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.

Das Planvorhabenvorhaben ist demnach als kongruent zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 zu bewerten.

6.5 EINORDNUNG IN DIE RAUMORDNERISCHEN VORGABEN (RROP MITTEL RheIN-WESTERWALD 2017)

Der RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 stellt neben den Festsetzungen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2017 wichtige planerische Ergänzungen, Ziele, Grundsätze und Hinweise zu den Inhalten des LEP IV Rheinland-Pfalz 2017 auf Regionalplanungsebene dar. Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Grundsätze des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 aufgezeigt und bewertet.

[G 37] „Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 21).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Insbesondere für die Betzdorfer Kernstadtbereiche südlich der Sieg bzw. Heller wie auch einem Großteil des Stadtteils Bruche wird durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter des Planvorhabens überhaupt erst die Möglichkeit einer Nahversorgung im fußläufigen Bereich geschaffen. Auch durch die Ansiedlungsoption des Drogeriefachmarkts könnte für diese Betzdorfer Siedlungsbereiche die Möglichkeit einer Nahversorgung im fußläufigen Bereich ermöglicht werden.
- Bzgl. einer möglichen Betriebsaufgabe des REWE-Marktes in Scheuerfeld³¹ sei auf folgende Aspekte verwiesen:

³¹ In Variante 1 als Folge der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzverteilung) sowie in Variante 2 als Prämisse gesetzt (s. Einführung Kapitel 6.2).

- Das Planvorhaben und der darin geplante Lebensmittelvollsortimenter sind Teil eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum) der letzten und für die nächsten Jahrzehnte.
- Der Vorhabenstandort ist im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf gelegen. Das Planvorhaben – mit dem wesentlichen Anker Lebensmittelvollsortimenter – wird einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähigen Ausrichtung des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf leisten.
- Durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter wird in den Betzdorfer Kernstadtbereichen südlich der Sieg bzw. Heller überhaupt erst die Möglichkeit einer fußläufigen und wohnungsnahen Nahversorgung geschaffen, da in diesem Bereich der Betzdorfer Kernstadt wie auch im Stadtteil Bruche kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt ist.
- Die (Nah-)Versorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld kann perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet werden, eine nahversorgungsbezogene Nachnutzung des Standorts REWE Scheuerfeld wäre zudem weitergehend zu prüfen.

Der Grundsatz 37 des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

[G 40] „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot)“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 21).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Wie aus der in Kapitel 4.1 bei der Ableitung der Einzugsgebiete der verschiedenen geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsoptionen des Planvorhabens klar ersichtlich wird, sind die geplanten Betriebe vorrangig auf die Versorgung des Gebiets der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ausgerichtet. Das Planvorhaben ist somit *nach Umfang und Zweckbestimmung* auf die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Stadt Betzdorf ausgerichtet.
- Wie bereits ebenfalls dargelegt, trägt das Planvorhaben bzw. die verschiedenen geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsoptionen zur Sicherung bzw. zum Ausbau der Versorgung i. S. d. Versorgungsauftrags des Mittelzentrums Betzdorf für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bei.

Das Planvorhaben ist kongruent zu Grundsatz 40 des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.

[G 41] „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht“ (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 21).

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Wie aus der in Kapitel 4.1 bei der Ableitung der Einzugsgebiete der verschiedenen geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsoptionen des Planvorhabens klar ersichtlich wird, ist das Planvorhaben so bemessen, dass es nicht wesentlich *über den Versorgungsbereich* des Mittelzentrums Stadt Betzdorf hinausreicht.

Das Planvorhaben ist kongruent zu G 41 des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.

Das Planvorhaben entspricht demnach den relevanten Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Betzdorf ist die Umnutzung und Revitalisierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) geplant. An diesem Standort soll ein neues innerstädtisches Quartier u. a. mit betreutem Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsbau sowie auch ein moderner und zeitgemäßer Einzelhandelsstandort entstehen. Die Einzelhandelsnutzungen sollen einen attraktiven Betriebstypen- sowie Betreibermix aufweisen und den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, um als Teil des Innenstadtzentrums Betzdorf einen wesentlichen Beitrag zu dessen Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähiger Ausrichtung zu leisten. Im Zuge der Entwicklung des EAW sollen insgesamt rd. 450 neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum für rd. 400 Bewohner entstehen. Die Revitalisierung des EAW stellt eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten und für die nächsten Jahrzehnte dar.

Aktuell erfolgt parallel die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Der in Rede stehende Vorhabenstandort soll nach dem Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023 in den ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf integriert werden.

In diesem Kontext gilt es, die einzelhandelsbezogenen Nutzungen des EAW bedarfsgerecht und zukunftssicher aufzustellen und dadurch die Betzdorfer Innenstadt in Ihrer Einzelhandelsfunktion und Nutzungsdurchmischung zu stabilisieren, zu revitalisieren und deren Entwicklung sowie Entwicklungsperspektiven insgesamt zu stärken.

Für das Planvorhaben sollen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden:

Tabelle 22: Gesamtverkaufsflächen des Planvorhabens

Betrieb	VKF in m ²
Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker	1.900
Fachmarkt	800
Fachgeschäft	250
Apotheke (<i>nur anteilige einzelhandelsrelevante VKF</i>)	150
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (<i>nur anteilige einzelhandelsrelevante VKF</i>)	110
Friseur (<i>keine einzelhandelsrelevante VKF</i>)	120
GESAMT	3.420

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden **folgende Nutzungsoptionen** für die verschiedenen Laden-/Betriebseinheiten des Planvorhabens geprüft und be-

wertet. **Die Summe der dargestellten Verkaufsflächen der Nutzungsoptionen entspricht nicht der festzusetzenden (Gesamtverkaufs-)Fläche des Vorhabens von 3.420 m².** Es ist von keiner vollen Ausnutzung aller geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen. Vielmehr wurden im Rahmen einer Pool-Lösung sortimentspezifisch verträgliche und zielführende VKF-Obergrenzen abgeleitet, in deren Rahmen dem Planvorhaben eine flexible Gestaltung und gewisse Anpassungsmöglichkeiten ermöglicht werden soll.

Tabelle 23: Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das Planvorhaben

Betriebe bzw. Nutzungsvarianten	Geprüfte GVKF in m ²
Lebensmittelvollsortimenter	1.870
Bäcker	30
Multisortimenter (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF</i>)	800
Drogeriefachmarkt (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF</i>)	800
Bekleidungs-Fachmarkt (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF</i>)	400
Bekleidungsfachgeschäft	250
Apotheke (<i>nur einzelhandelsrelevante VKF</i>)	50
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (<i>nur anteilige VKF an Gesamtfläche</i>)	70
Fachgeschäft Schuhe/Lederwaren	150
Fachgeschäft Sportartikel/Fahrräder/Camping	150
Fachgeschäft Neue Medien/Unterhaltungselektronik	80
Fachgeschäft GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	150
Fachgeschäft Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	150
Optikfachgeschäft oder Sanitätshaus	100

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

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

Mit Ausnahme des Lebensmittelvollsortimenters – s. hierzu nachfolgende Ausführungen – sind das Planvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten wie folgt zu bewerten:

- **Das Planvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten entsprechenden den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen des Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023.**
- **Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, die integrierte Nahversorgung sowie negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch das Planvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten nicht zu erwarten.**

- Das Planvorhabenvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten sind insgesamt als kongruent zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 zu bewerten.
- Das Planvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten sind als kongruent zu den Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 einzuordnen.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist wie folgt zu bewerten:

- **Einordnung gemäß Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023:**
Bzgl. des 3. übergeordneten räumlichen Entwicklungsziels ist darauf zu verweisen, dass mit dem Lebensmittelvollsortimenter eine Sicherung, Stärkung und Differenzierung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Mittelzentrum Stadt Betzdorf einhergeht. Für den bisher unterversorgten Betzdorfer Kernstadtbereich südlich der Sieg bzw. Heller sowie für den Stadtteil Bruche wird eine fußläufige bzw. wohnungsnaher Nahversorgungsmöglichkeit geschaffen. Diesen Aspekten steht eine ggf. eintretende Verschlechterung bzw. Einschränkung der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld gegenüber.
- **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:**
Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind insbesondere für die Ortsgemeinde Scheuerfeld angesichts der erheblichen Wettbewerbsintensivierung für den REWE am Standort Scheuerfeld (zu erwartende Marktschließung) in Variante 1 des Planvorhabens zu erwarten. Gleichwohl gilt es hierbei zwischen einer zukunftsgerichteten Entwicklung im ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum), einer Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Kernstadtbereich von Betzdorf sowie im Stadtteil Bruche und der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen. In Variante 2 der Prüfung des Lebensmittelvollsortimenters sowie auch der restlichen geprüften Bestandteile bzw. Ansiedlungsoptionen des Planvorhabens sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch auf die integrierte Nahversorgung weder in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain noch in anderen Kommunen des Untersuchungsraums zu erwarten.

Das Planvorhaben bzw. die geprüften Betriebe/Nutzungsvarianten sind konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (Entwurf EHK Betzdorf-Gebhardshain 2023) und konform zu normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP IV Rheinland-Pfalz 2008, RROP Mittelrhein-Westerwald 2017).

Bezüglich der städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld durch die untersuchte Variante 1 des Lebensmittelvollsortimenters ist drauf zu verweisen, dass hier bzgl. einer zukunftsgerichteten Entwicklung im ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf

(Mittelzentrum), einer Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Kernstadtbereich von Betzdorf sowie im Stadtteil Bruche und andererseits der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen ist.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Gemeindegrenze der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	11
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel.....	23
Abbildung 4:	Einzugsgebiet der weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente	25
Abbildung 5:	Untersuchungsraum (hier dargestellt: Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)	26
Abbildung 6:	Untersuchungsraum (hier dargestellt: Wettbewerber in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten).....	27
Abbildung 7:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.....	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Verbandsgemeinden (inkl. Prognose 2026).....	10
Tabelle 2:	Gesamtverkaufsflächen des Planvorhabens	12
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen nach Nutzungsvarianten des Planvorhabens.....	15
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsflächen in der Maximalausprägung (Verkaufsflächenpool)	20
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	29
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)	30
Tabelle 7:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen).....	31
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (nahversorgungsrelevant).....	31
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente).....	32
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf	34
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Gebhardshain	35
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Kirchen	36
Tabelle 13:	Steckbrief Nahversorgungszentrum Jungenthaler Straße	37
Tabelle 14:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case (inkl. Nutzungsvarianten, s. voranstehende Ausführungen).....	44
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens in Variante 1 (Worst Case).....	50
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens in Variante 2 (Worst Case).....	51
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	52
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case).....	52
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (Worst Case)	53

Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Baumarktsortiment (Worst Case)	53
Tabelle 21:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Gartenbedarf/Pflanzen (Worst Case).....	54
Tabelle 22:	Gesamtverkaufsflächen des Planvorhabens	70
Tabelle 23:	Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das Planvorhaben	71

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

Hahn Gruppe (202): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz.

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

Stadt + Handel (2022): Entwurf Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (in Aufstellung), Karlsruhe.

Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg), Karlsruhe.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (online): Einwohner der Verbandsgemeinden und kreisfreien Städte.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2022): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz: Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den Landkreis Altenkirchen (Ww.).

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43